

Große Preisunterschiede in Mecklenburg-Vorpommern

Wasser- und Abwasserpreise bleiben hoch

Die Preise für die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung in Mecklenburg-Vorpommern sind nach Angaben des Statistischen Amtes MV seit Jahresbeginn 2011 bis Anfang 2013 – nach starken Preisanhebungen in den Vorjahren – relativ stabil geblieben.

Durchschnittlich bezahlte ein Haushalt mit einem Wasserbezug von 80 Kubikmetern im Jahr 2013 rund 216 Euro für die Trinkwasserversorgung. Für die Entsorgung des Abwassers fielen in diesem Haushalt bei Einbeziehung von Kubikmeterpreis und Grundgebühr im Schnitt 307 Euro an (2011: 306 Euro). Pro Kubikmeter Trinkwasser bezahlten private Haushalte in Mecklenburg-Vorpommern im Jahr 2013 durchschnittlich 1,61 Euro. Das war ein Cent weniger als 2012. Hinzu kam eine Jahresgrundgebühr von durchschnittlich 87,57 Euro. Diese lag um 2,0 Prozent über der Trinkwassergrundgebühr im Jahr 2011. Die Entsorgung von einem Kubikmeter Abwasser kostete im Jahr 2013 im Schnitt 2,69 Euro, genau so viel wie 2012 und nur einen Cent mehr als 2011. Die jährliche Grundgebühr für die Abwasserentsorgung, die in 96 Prozent der Gemeinden zusätzlich zum Kubikmeterpreis erhoben wird, belief sich im Jahr 2013 auf durchschnittlich 83,65 Euro und war damit gegenüber 2012 (84,44 Euro) erstmals seit dem Beobachtungsjahr 2005 leicht gesunken.

Die Wasserpreise unterscheiden sich in den Gemeinden Mecklen-



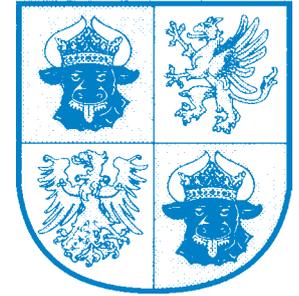
Die Mecklenburgische Seenplatte bietet ein besonders wasserreiches Ambiente.

burg-Vorpommerns beträchtlich. Beim Kubikmeterpreis für Trinkwasser reichte die Spannweite 2013 von 0,94 Euro in Dargun im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte bis 2,44 Euro zum Beispiel in Wolgast und Lassan im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Noch größer sind die Unterschiede bei der Grundgebühr für Trinkwasser, sie variiert von 32,74 Euro pro Jahr beispielsweise in Crivitz, Plate, Pampow, Banzkow und Wittenförden im Landkreis Ludwigslust-Parchim bis 154,72 Euro wie in der Hansestadt Rostock sowie in Dummerstorf, Sanitz und Graal-Müritz

im Landkreis Rostock. Der landesweit niedrigste Kubikmeterpreis für Abwasser lag bei 1,40 Euro in Zirzow im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, der höchste bei 5,35 Euro zum Beispiel in den Gemeinden Groß Nemerow, Blumenholz und Holldorf im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Die höchste jährliche Grundgebühr für die Abwasserentsorgung musste mit 180,00 Euro in Divitz-Spoldershagen (Landkreis Vorpommern-Rügen), die niedrigste mit 7,22 Euro im Durchschnitt der Stadt Ludwigslust (Landkreis Ludwigslust-Parchim) gezahlt werden.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten

Schwer nachvollziehbar für uns Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sind die unglaublichen regionalen Preisabweichungen der Versorgungsunternehmen für Trink- und Abwasser in unserem wahrlich wasserreichen Land. Die Vorstände der örtlichen Haus & Grund Vereine sollten bei Anbietern mit „Spitzenpreisen“ vorstellig werden, um konkret nachzufragen, wie sich diese im Interesse unserer Haus & Grund-Mitglieder mindern lassen und sich rational die Preise erläutern lassen. Gut wäre es dann, kommunale Politiker als Helfer mit einzubinden. Es geht schließlich darum, die regionalen Mietnebenkosten möglichst wirtschaftlich zu gestalten. Daher sollten wir Hauseigentümer nichts unversucht lassen, dieses auch öffentlich und politisch einzufordern.

Ma/H & G MV

Mehr Infos: [www.statistik-mv.de/Statistischer Bericht „Wasser- und Abwasserentgelte für die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung in Mecklenburg-Vorpommern 2013“](http://www.statistik-mv.de/Statistischer_Bericht_„Wasser-und_Abwasserentgelte_für_die_öffentliche_Wasserversorgung_und_Abwasserentsorgung_in_Mecklenburg-Vorpommern_2013“). Bei der Interpretation der Wasserpreise nach Gemeinden ist übrigens zu berücksichtigen, dass es sich in einigen Fällen um Durchschnittspreise handelt.

Ansturm auf Mecklenburg-Vorpommern seit dem 1. April

Mutiertes „Brassenswien“ löst Touristenboom aus

Endlich wieder ein reger Touristen- und Angleransturm auf unser Land. Fast alle Ferienwohnungen in Mecklenburg-Vorpommern sind ausgebucht.

Als Grund nennt der Bolle Anglerverband das Aufkommen einer neuen, für Angler äußerst attraktiven Spezies, dem Brassenswien, im Nordosten Deutschlands. Geangelt wird dieser bis zu 30 kg schwere

Brocken angeblich mit aromatisierten Spezialködern. Aber auch die Naturschützer sind eifrig angereizt und wollen unbedingt ein paar Exemplare für ihre Spiritusgläser ergattern. Seit dem 01.04. dieses

Jahres ist es wieder soweit: Die bisher gültige halbjährige Schonzeit auf das Brassenswien ist für die Petrijünger, die uns aus ganz Europa besuchen, endlich zu Ende gegangen. Besonders viele Sportfischer aus Norwegen, der Schweiz, Moldawien und Lappland sind auf diese neue Spezies total scharf!

Kit



Grundsteuerreform: Erneuter Griff in die Tasche der Bevölkerung?

Die Länder schlagen sich seit Jahren, aber der Streit geht weiter

Liebe Leser, wie bekannt ist, wollen die Länder auf Grund einer alten Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts schon seit mehreren Jahren die Grundsteuer modernisieren.

Die Grundsteuer betrifft sowohl die Haus- und Wohnungseigentümer wie auch die Mieter. Empfänger der Grundsteuer sind die Kommunen und die Kompetenz für diese Steuer liegt bei den Bundesländern.

In der Tatsache, dass diese Steuer sowohl von den Eigentümern als auch von den Mietern gezahlt werden muss, sie betrifft also jeden, der eine Wohnung oder ein Haus bewohnt, liegt erheblicher politischer Sprengstoff. Der Bund hält sich deswegen auch sehr zurück und lässt diese Angelegenheit die Länder ausfechten. Diese sind jedoch völlig zerstritten.

Momentan wird hauptsächlich über zwei verschiedene Modelle gestritten: Das sogenannte „Nordmodell“ will eine Reform der Grundsteuer auf Basis des Verkehrswertes. Dies hätte allerdings zur Folge, dass es bei steigenden

Verkehrswerten auch zu höheren Grundsteuern käme. In diesem Fall müssten zur Vermeidung ständig höherer Grundsteuern dann niedrigere Hebesätze angesetzt werden. Wer dies glaubt, nämlich, dass die Kommunen die Hebesätze senken, wenn durch Verkehrswertsteigerungen höhere Grundsteuern winken, wird vermutlich selig. Dies würde schon an ein großes Wunder grenzen, denn die klammen Kassen der Städte und Gemeinden ließen eine freiwillige Senkung der Hebesätze ohnehin nicht zu.

Insbesondere das Land Bayern wehrt sich vehement gegen dieses Verkehrswertmodell bzw. dieses sogenannte „Nordmodell“. Bayern will die Flächengröße von Grundstücken und Gebäuden als Maßstab für die Bemessungsgrundlage heranziehen. Dies hätte allerdings zur Folge, dass für eine große Villa am Starnberger See und für das

kleine Häuschen in Mecklenburg oder Vorpommern auf dem Lande, eine gleich hohe Grundsteuer anfällt. Begründet wird dieser Vorschlag damit, dass höhere Steuern am Ende die Mieter belasten, denn wie schon dargelegt, wird die Grundsteuer auch auf die Mieter umgelegt.

Da diejenigen Länder, die das „Nordmodell“ auf Basis des Verkehrswertes bevorzugen, die Mehrheit bilden, scheint eine bundeseinheitliche Regelung in weiter Ferne. Den Ausweg sieht Bayern in einer Regionalisierung der Grundsteuerbestimmungen, d. h. da die Grundsteuer ohnehin Ländersache ist, soll doch jedes Land über die Zusammensetzung der Grundsteuer selbst entscheiden. Dieser Ausweg aus dem Dilemma ist inzwischen eine der zentralen Forderungen in der jetzigen Bund-Länder-Finanzkommission. Die Dezentralisierung des Erhebens der Grundsteuer, indem die Länder diese jeweils selbst bestimmen, hat natürlich einen gewissen Charme. Unsere Landesmütter und Landesväter müssten uns Landeskindern dann



erklären, warum und wie sie uns bei einer Erhöhung der Grundsteuer das Fell über die Ohren ziehen. Jedenfalls könnten die Landesregierungen sich dann nicht mehr hinter irgendwelchen Beschlüssen einer Bund-Länderkommission verstecken. Warten wir ab, wie die Angelegenheit irgendwann einmal endet. Eines dürfte jetzt schon feststehen: Das Fell, das uns so oder so über die Ohren gezogen werden wird, ist schon gebürstet.

*Ihr Lutz Heinecke
Präsident H & G MV e. V.*

Deutsche Stiftung Denkmalschutz und Zentralverband des Deutschen Handwerks wollen Profiarbeit qualifizierter Handwerker sowie engagierter Eigentümer im Bereich Denkmalpflege prämiieren

Handwerkerpreis in Mecklenburg-Vorpommern wird ausgelobt

Wie uns der Zentralverband des Deutschen Handwerks und die Deutsche Stiftung Denkmalschutz mitteilen, wird im Jahr 2014 ein „Bundespreis für Handwerk in der Denkmalpflege“ auch für Mecklenburg-Vorpommern ausgelobt.

Ausgezeichnet werden private Denkmaleigentümer, die durch die Hinzuziehung qualifizierter Handwerksbetriebe bei der Erhaltung des kulturellen Erbes Vorbildliches geleistet haben sowie die ausführenden Betriebe für ihre erbrachten Leistungen an historischen Bauten.

Für den Einsatz der Eigentümer stehen für Mecklenburg-Vorpom-

mern Preisgelder in Höhe von insgesamt 15.000 Euro zur Verfügung. Die ausführenden Handwerker erhalten entsprechende Urkunden. Durch den Preis versprechen sich Handwerk und Denkmalschutz eine weitere Qualitätsverbesserung bei Restaurierungsarbeiten an Kulturdenkmälern in Privatbesitz. Die Handwerkskammern hoffen, mit dieser Aktion die Handwerker zu



Typisches Beispiel eines örtlichen Baudenkmals ist die Dorfkirche von Brohm, einem Stadtteil von Friedland in Mecklenburg-Vorpommern.

motivieren, sich verstärkt in den Fortbildungszentren für Handwerk in der Denkmalpflege zu qualifizieren.

Die „Allgemeinen Vergaberichtlinien“ und das Anmeldeformular sind für Interessenten in den Handwerkskammern erhältlich. Konkret können Vorschläge und Bewerbungen aus Mecklenburg-Vorpommern von Handwerksbetrieben, Architekten, Denkmalpflegern sowie den privaten Bauherren bis zum 13. Juni 2014 an den Zentralverband des Deutschen Handwerks, Mohnenstraße 20 – 21, 10117 Berlin, gerichtet werden.

Energiewende aus der Sicht der Verbraucher

Künftige Wunsch-Energien der Deutschen

Neben der Industrie sowie den Autos verursachen bislang vor allem unsere Gebäudeheizungen einen enormen Energieverbrauch und damit einher laufend erhebliche klimaschädliche Emissionen.

Die Energiewende hat das Ziel, das bisherige Verhältnis von unterschiedlichen fossilen und erneuerbaren Energiequellen umweltgerecht zu verschieben und neue Schwerpunkte zu setzen. Doch welcher Energieträger wird zukünftig eine größere Rolle spielen? Bei dieser Frage haben die Deutschen einen klaren Favoriten: Mit 85 Prozent sprechen sich die meisten für einen verstärkten Einsatz der Sonnenenergie aus. Das ist das Ergebnis einer repräsentativen Umfrage des BDEW von Anfang 2014. Auf Platz zwei der bevorzugten Energieträger steht mit 77 Prozent die Wasserkraft, gefolgt von 68 Prozent für die Windkraft, die auf dem Meer gewonnen wird. Zulegen sollen nach Ansicht einer Mehrheit der Bundesbürger auch die Geothermie, also die Nutzung der Erdwärme, sowie die Windkraftnutzung von Landwindrädern. Nur 38 Prozent der Befragten fordern einen Ausbau der Biomasse-Nutzung. Wer das will, sollte besonders auf die riesigen Mais- und Rapsfelder in Mecklenburg-Vorpommern schauen, die eine erhebliche Zerstörung der Natur und insbesondere zur Zerstörung der Böden führen. Schlusslichter in der Beliebtheit sind übrigens die fossilen Energien Gas,



Mit Anlagen-Kombinationen, wie der Gasbrennwert-Zentrale mit Warmwassereuwärmetauscher von WOLF, kann man einen Beitrag zur Reduzierung des Energiebedarfs leisten und gleichzeitig häusliche Wärmekosten senken.

Kohle und Öl, die sich nur noch eine Minderheit wünscht.

Damit der in diesen Ergebnissen favorisierte Trend tatsächlich Wirklichkeit wird, muss die Energiewende allerdings auch von einer Be-

wusstseinswende der Menschen im Land begleitet werden. Denn zwischen dem Wunsch und dem Handeln im eigenen Umfeld gibt es bei vielen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern immer noch ei-

ne deutliche Diskrepanz. So vermutet zwar eine große Mehrheit von 84 Prozent sehr viel Einsparpotenzial durch energetische Sanierungen in privaten und öffentlichen Gebäuden. Geht es jedoch konkret um das eigene Heim, sinkt diese optimistische Erwartungshaltung sofort auf weniger als die Hälfte (39 Prozent). Dabei können gerade Eigentümer von Wohngebäuden heute an jedem Standort in Deutschland die Sonnenstrahlung, also den mehrheitlichen Top-Kandidaten unter allen Energieträgern, problemlos für das eigene Sparprogramm nutzen.

Solare Deckungsbeiträge von rund 60 Prozent des jährlichen Energiebedarfs für die Warmwassererzeugung sind für moderne Sonnenkollektoren in guten Lagen kein Problem mehr. Und auch die Heizleistung für Raumwärme kann selbst in wolkenbedeckten Phasen durch eine Solaranlage deutlich entlastet werden. Komplette „Sonnenheizungen“ umfassen dabei alle erforderlichen Gerätekomponenten, einschließlich eines Brennwertheizkessels für die ergänzende Wärmeerzeugung.

Mehr Infos:
www.wolf-heiztechnik.de

BGH zu zweifelhaften Aussagen von Mietervereinen

Zur kostendeckenden Kalkulation einer Betriebskostenvorauszahlung

Vermieter und Verwalter sind weder bei Vertragsschluss noch später verpflichtet, die Vorauszahlungen des Mieters so präzise zu kalkulieren, dass es zu keinen erheblichen Nachforderungen kommt. Anders wäre es nur, wenn sie ihrem Mieter Betriebskosten in bestimmter Höhe konkret zugesichert haben (BGH, Urteil v. 11.02.04, Az. VIII ZR 195/03).

Wie vorgehen, wenn ihre Mieter Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung erheben? Seit Jahren werden die Mieter von den Mietervereinen animiert, ihren Betriebskostenabrechnungen zu mis-

trauen. Weil insbesondere die Energiekosten jedes Jahr steigen, prüfen die meisten Mieter ihre Abrechnungen mittlerweile präzise und bezweifeln die Betriebskostenabrechnung zunächst. Gebetsmühlenartig

hört man von den Mietervereinen den Einwand, der Vermieter hätte die Vorauszahlungen absichtlich nicht ausreichend kalkuliert. Dabei geht dieser Einwand meist ins Leere, denn die Mietervereine irren meist und haben als Beleg keine amtlichen, belastbaren Zahlen, die dieses Geschwätz belegen. Hierzu hat der BGH nämlich entschieden, dass die Vermieter ihre Betriebskosten-Vorauszahlungen nicht so kalkulieren müssen (und können!),



dass es zu keinen größeren Nachforderungen kommen kann. Die Unterstellung einer Absicht des Vermieters ist bereits im Ansatz falsch, denn eine angemessene Kalkulation liegt letztlich im Interesse des Vermieters. Gegen sich ändernde Verbraucherpreise kann er allerdings nichts ausrichten! Deshalb besteht auch keine Verpflichtung einer „hellseherischen“ Kalkulation (BGH, Urteil v. 11.02.04, Az. VIII ZR 195/03).

Ma/H & G MV

Multifunktionaler Dichtungsstoff

Neuartiges Abdichtungssystem für Baureparaturen

Geht es um die Abdichtung von erdberührten Bauteilen, Terrassen oder Balkonen, spielt bei Baureparaturen u. a. der Faktor Zeit für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer oft eine wesentliche Rolle.

Schließlich muss es auf Baustellen am Haus möglichst schnell gehen, denn ungünstiges Wetter oder lange Standzeiten können Terminabstimmungen beeinflussen und den Baufortschritt unnötig verlängern.

Dafür gibt es eine neuartige, hochflexible Reaktivabdichtung des Herstellers BORNIT. Diese sorgt für beste Ergebnisse, denn sie ist nicht nur sehr schnell regenfest, sondern bereits nach 24 Stunden belastbar und druckbeständig.

Die Abdichtung, die auf Basis eines Bitumen-Polymer-Spezialbindemittels und einer mineralischen Komponente hergestellt wird, besticht durch eine sehr gute Haftung auf tragfähigen bituminösen, mine-

ralischen und sonstigen Untergründen. Sowohl erdberührte Bereiche als auch Sockelbereiche von Gebäuden können jetzt mit nur einem Produkt effektiv abgedichtet werden.

Das Produkt kommt jedoch nicht nur bei Außenabdichtungen zum Einsatz. Es wird auch zur Zwischenabdichtung von Bodenplatten, Balkonen und Terrassen verwendet. Durch die geringe Schrumpfung bei der Trocknung wird weniger Material für die abzudichtende Fläche im Vergleich zu herkömmlichen Dickbeschichtungen benötigt.

Infos:
www.bornit.de

Mieterhöhungsmöglichkeiten sollen begrenzt werden

Beschränkung der Miethöhe bei Neuvermietung geplant

Nach dem zwischen CDU und SPD geschlossenen Koalitionsvertrag soll künftig auch bei Neuvermietung die Miethöhe auf 10 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt werden. Das berichtet RA Matthias Zielasko, Vors. des Ortsvereins Haus & Grund Rostock (Bild).

Zu diesem Zweck sollen die Länder die Möglichkeit erhalten, für die Dauer von fünf Jahren in Gebieten mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten bei der Wiedervermietung von Wohnraum die Mieterhöhungsmöglichkeiten auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken. Ausgenommen von dieser Regelung sollen nur sein: Erstvermietete Neubauwohnungen und Wohnungen nach umfassenden Modernisierungen. Weiterhin soll eine mögliche Wiedervermietungs-miete mindestens der bisherigen Miethöhe entsprechen können. Das bedeutet, dass im Falle der Kündigung einer über den Höchst-



preisen des Mietspiegels vermieteten Wohnung der Vermieter bei der Neuvermietung jedenfalls nicht auf die niedrigeren Sätze des Mietspiegels zurückgehen muss.

Verbraucherzentrale rügt Verhalten von Geldinstituten

Bankkunden fordern fragwürdige „Kreditbearbeitungsgebühren“ zurück

Immer häufiger müssen Banken und Sparkassen unrechtmäßige Kreditbearbeitungsgebühren zurückzahlen. Das berichtet die Verbraucherzentrale Finanzen.

Die Geldhäuser verlangen oft nicht nur Zinsen, sondern auch „Bearbeitungsgebühren“ als Einmalzahlung, häufig zwischen ein und drei Prozent des Auszahlungsbetrags. Doch in den meisten Fällen sind diese Gebühren unrechtmäßig, die Kunden können sie zurückverlangen. Manche Geldhäuser reagierten bereits bei Klagedrohung eines Rechtsanwalts, andere erst nach Gerichtsurteilen. Bankkunden, die Kreditbe-

arbeitungsgebühren bezahlt haben, sollten diese zunächst schriftlich zurückfordern. Zahlt die Bank nicht, bleiben drei Möglichkeiten:

1. Man schaltet einen Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht ein. Einige Banken zahlen schon, wenn der Anwalt die Klage nur androht.
2. Man wendet sich an die Schutzgemeinschaft für Bankkunden und füllt deren Fragebogen aus. Die Schutzgemeinschaft prüft kostenlos, ob weitere rechtliche Schritte sinnvoll sind.
3. Wer jegliches Kostenrisiko im Verlustfall scheut, kann seine Forderung an eine Firma abtreten, die Klagen gegen Banken sammelt. Wenn es schief geht, zahlt der Bankkunde

nichts. Im Erfolgsfall behält der Sammelkläger ein Drittel der Streitsumme.

Sollten alle Betroffenen vor Gericht ziehen, müssten die Kreditinstitute Millionenbeträge zurückzahlen. Die Taktik der Geldhäuser besteht nach Angaben des ZDF aus Lavieren, Beschwichtigen, Verzögern. Ziel der Banken ist es wohl, möglichst viele Kunden solange von einer Klage abzuhalten, bis deren Forderungen verjährt sind. Endgültige rechtliche Klarheit wird erst herrschen, wenn der Bundesgerichtshof dazu entschieden hat. Doch genau das vermeiden die Banken und Sparkassen. Sie lassen sich höchstens bis zu den Oberlandesgerichten verklagen und geben dann auf. Den Bundesgerichtshof kann immer nur der jeweils Unterlegene anrufen – und das hat bisher noch keine Bank oder Sparkasse gewagt.



IMPRESSUM

Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern
Herausgeber:
Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Heinrich-Mann-Str. 11/13, 19053 Schwerin
T 03 85-57 77-410

Redaktion M-V: Erwin Mantik
Haus & Grund M-V e.V.
Bosselmannstr. 11 a, 19063 Schwerin
T 03 85-2 07 52 13
M 01 72-3 85 89 59
mantik@hugmv.de

Anzeigenaufträge und Zuschriften:
Bitte an die Redaktion M-V senden.

Druckauflage: 1.578 (III. Quartal 2013)

Erscheinungsweise: 10 x jährlich (Doppelausgabe Dezember/Januar und Juli/August)
Jahrgang 24

Bezugspreis:
Für Mitglieder ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten. Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Redaktion zulässig. Eingesandte Manuskripte werden nur dann zurückgeschickt, wenn Rückporto beiliegt.

Vorbehalte und Rechte der Redaktion
Alle Beiträge des Magazins „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.

Schrottimmobilien: Banken nutzen Wissensvorsprung zu Ungunsten von Kunden aus

Geldinstitute haben bei sittenwidriger Kaufpreisüberhöhung Schadenersatz zu leisten

Bereits Ende 2013 wurde die Deutsche Kreditbank AG vom Landgericht Berlin im Zusammenhang mit der Finanzierung einer Schrottimmoblie zum Schadensersatz verurteilt.

Zwar haften eine Bank in der Regel nur in Ausnahmefällen für eine sittenwidrige Kaufpreisüberhöhung. Das Gericht begründete das Urteil jedoch folgendermaßen: Von einer Ausnahmesituation war in diesem Fall auszugehen, denn der Bank war ein konkreter Wissensvorsprung hinsichtlich einer sittenwidrigen Überteuerung der Kaufpreises zur Last zu legen. Eine Klägerin hatte hinreichend dargelegt, dass der Kaufpreis der Wohnung sittenwidrig überteuert war und die Beklagte über einen Wissensvorsprung hinsichtlich des Wertes der Eigentumswohnung verfügte.

Die Richter führten aus, dass die beklagte Bank zuvor eine interne Beleihungswertermittlung vorgenommen hatte. Die Klägerin hat

vorliegend konkret behauptet, dass bei dieser Beleihungswertermittlung eine HVB-Expertise und der Plötz Immobilienführer von der zuständigen Mitarbeiterin der Klägerin verwendet worden seien. Hintergrund des Urteils war, dass die Klägerin eine ca. 46 qm große Eigentumswohnung in Berlin erworben hatte. Der Kaufvertrag sah einen Kaufpreis von rund 91.160 Euro vor, wobei 5.000 Euro auf einen PKW-Stellplatz entfallen sollten. Die Deutsche Kreditbank AG finanzierte den Kaufpreis voll mit einer Darlehenslaufzeit bis zum Jahr 2042.

Die Klägerin hatte gegenüber ihrem Berater großen Wert auf eine sicherheitsorientierte Anlage gelegt. Nachdem sich die Klägerin ju-

ristisch beraten ließ, forderte sie jedoch die Rückabwicklung der Anlage. Dies lehnte die Deutsche Kreditbank AG ab, weshalb es zur Klage gegen sie kam.

Das Landgericht Berlin gab der Klägerin Recht und verurteilte die Deutsche Kreditbank AG zu Schadensersatz von rund 12.000 Euro Zug um Zug gegen Übertragung der Wohnung. Zudem wurde sie in dem Urteil dazu verpflichtet, der Klägerin jeglichen weiteren Schaden aus dem Erwerb der Wohnung zu ersetzen.

Nach Einschätzung von Fachanwälten für Bank- und Kapitalmarktrecht ist die Entscheidung gut begründet und dürfte wohl das erste, gegen die DKB erstrittene Urteil sein, welches der Berliner Immobilienfinanziererinnen einen Wissensvorsprung in Bezug auf die sittenwidrige Kaufpreisüberhöhung attestierte. Inzwischen scheinen die Gerichte, diverse Aktionen im Zusammenhang mit bestimmten Immobilienfinanzierungen zunehmend kritischer unter die Lupe zu nehmen.

H & G M-V: Für sich betrogen und betroffen fühlende Immobilien-Erwerber ist es vor diesem Hin-



tergrund wichtig, sich gegenüber Geldinstituten stets von sachkundigen Beratern oder Rechtsanwälten vertreten zu lassen, die sich entsprechend gut mit dieser Materie von Banken oder Sparkassen auskennen.

BGH zur Überschreitung von Abrechnungsfristen

Keine Zinsen auf verspätetes Guthaben von Betriebskosten

Erhält ein Mieter seine Betriebskostenabrechnung erst nach Ablauf der einjährigen Abrechnungsfrist, darf er keine Zinsen für ein Betriebskostenguthaben verlangen. So ein Urteil des BGH vom 05.12.12, Az. XII ZR 44/11.

Der Bundesgerichtshof hatte für den Fall des Verzugs mit einer Freigabeerklärung für hinterlegtes Geld die entsprechende Anwendbarkeit von § 288 Abs. 1 Satz 1 BGB bejaht. Zur Begründung hat er ausgeführt, dass nach Sinn und Zweck der Vor-

schrift auch in diesem Fall gelten müsse, weil dem Gläubiger ein Geldbetrag, auf den er einen Anspruch habe, schuldhaft und rechtswidrig vorenthalten werde. Zwar schulde der Schuldner nicht das hinterlegte Geld. Aber die Auszahlung des Geldes an den Gläubiger hänge allein von der Freigabeerklärung ab, so dass die Freigabeforderung einen Geldbetrag zum Gegenstand habe. Lediglich der äußeren Form nach sei der Anspruch nicht auf Zahlung von Geld, sondern auf die Einwilligung in die Auszahlung von Geld gerichtet.

Ma/H&G M-V



VOMEK

Metallbau • Bauschlosserei

Ihr Spezialbetrieb für
Überdachungen und Wintergärten
aus Aluminium- oder Kunststoffelementen




Fertigung nach Maß ohne Aufpreis

Gewerbering 5, 19077 Lübesse
Tel. 03868/4309-0 Fax: 03868/4309-28
www.vomek.com lübesse@vomek.de

Ortsvereine des Landes treffen sich in Greifswald

Landesverbandstag von Haus & Grund M-V e. V. findet 2014 in Vorpommern statt

Das diesjährige Treffen der Vereinsvorsitzenden und Delegierten der in Mecklenburg-Vorpommern organisierten Haus & Grund Ortsvereine wurde vom geschäftsführenden Vorstand für den 24. Mai 2014 ab 10.00 Uhr im Mercure Hotel, Am Gorzberg, in 17489 Greifswald einberufen.

Der Haus & Grund Landesverbandstag tritt laut Satzung jeweils im 2. Vierteljahr eines Kalenderjahres zusammen. Die Leitung des Landesverbandstages übernimmt i. d. R. der Präsident von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern – oder sein erster bzw. zweiter Vizepräsident. Die Organisation des Landesverbandstages obliegt dem geschäftsführenden Vorstand. Übrigens hat jeder Haus & Grund Mitgliedsverein auf dem Landesverbandstag anteilig seine Stimmen, die von den Vorsitzenden und/oder Delegierten der Ortsvereine eingebracht werden.

Im Verband organisierte Haus & Grund Mitgliedsvereine mit weniger als 100 Mitgliedern haben eine

Stimme, mit mehr als 100 Mitgliedern:

- bis 150 Mitglieder 2 Stimmen
- bis 300 Mitglieder 3 Stimmen
- bis 500 Mitglieder 4 Stimmen

Hat ein Verein mehr als 500 Mitglieder, bekommt er eine weitere Stimme und pro jeweils weiterer 500 Mitglieder zusätzlich eine Stimme. Die Anzahl der Stimmen jedes Vereins wird jährlich nach der beim Verband gemeldeten Mitgliederanzahl des letzten Stichtages satzungsgemäß ermittelt. Das ist jeweils der 30. September des Vorjahres.

Auf dem Landesverbandstag selbst legt der Vorstand Rechen-



Zusammen mit dem Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern Ziele erreichen

schaft über seine Arbeit des vergangenen Jahres ab. Es finden ggf. Vorstandswahlen statt und der neue Vorstand trägt für das kommende Arbeitsjahr seinen Haushaltsentwurf – sowie Schwerpunktthemen seiner Arbeit – vor. Diese werden vor Ort von den Delegierten disku-

tiert, unter Umständen mehrheitlich geändert und letztlich durch demokratische Abstimmung von den Delegierten beschlossen. Sie bilden dann die Basis für die Arbeit des Vorstandes in der neuen Periode.

E. Mantik
H & G M-V

Unberechtigte Nutzung oder nachbarrechtliches Gemeinschaftsverhältnis?

Muss Grundstückseigentümer einen Überbau seines Bodens durch den Nachbarn dulden?

Grundstücke bestehen in der Regel aus einem räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche (oder mehreren Flurstücken), für die entsprechend Paragraph 3 Absatz 1 der Grundbuchordnung ein amtliches Grundbuchblatt geführt wird. Zum eingetragenen Grundstück gehört alles, was mit diesem über und unter der Erdoberfläche verbunden ist.

Besonderheiten gelten für den Überbau im Sinne von § 912 BGB. Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, sollte der Nachbar gegen den Überbau sofort Widerspruch erheben, um Verjährungen zu vermeiden. Alle Befugnisse des Grundeigentümers richten sich nach § 903 BGB. Der Eigentümer kann mit seinem Grundstück beliebig verfahren und andere vom Grundstück oder dessen unberechtigten Nutzung



ausschließen. Diese Befugnisse werden jedoch in gewissen Fällen begrenzt durch Grundsätze des nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnisses. Beispielsweise durch

das sogenannte „Hammerschlagsrecht“ zur Ausführung von Reparaturen etc. bei Grenzbebauungen.

Als Überbau bezeichnet man im deutschen Nachbarrecht hingegen z. B. ein Gebäude oder eine Baumaßnahme, welches über die Grenze zum Nachbargrundstück hinausragt, gleichgültig, ob dies unter, auf oder über der Erde geschieht. Liegt ein Überbau gemäß § 912 Abs. 1 BGB vor, also wurde der Überbau durch den Eigentümer ohne Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit errichtet und wurde dem vom Nachbar nicht vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung widersprochen, muss dieser ihn dulden, kann jedoch nach § 912 Abs. 2 BGB eine Geldrente (Überbaurente) verlangen. Das Rentenrecht wird nach

§ 914 BGB grundsätzlich nicht im Grundbuch eingetragen, geht aber allen anderen Rechten an dem belasteten Grundstück, auch den älteren, vor.

Der Nachbar kann nach § 915 BGB darüber hinaus jederzeit fordern, dass der überbaute Teil seines Grundstücks vom Eigentümer des Überbaus beseitigt oder bei Einigung ggf. abgekauft wird. Maßgeblich ist hierbei jeweils der Wert des Grundstückes zum Zeitpunkt des Überbaus. Daher sollte bei allen geplanten Baumaßnahmen in absoluter Grenznähe des Grundstücks vorab eine möglichst exakte Vermessung erfolgen, um daraus nachfolgend keinen Nachbarstreit anzuleiten.

Ma/H & G MV

Energiegewinn mindert Heizkosten im Haus

Neue Fenster als „Sonnenkollektoren“ nutzen

Durch neuwertige Wärmeschutzverglasungen werden die Wärmeverluste einer Wohnung nach Angaben des IWU stark gemindert, sodass Gewinne bei vorrangig südorientierten Fensterflächen

Um ein Fenster zu einem guten passiven Sonnenkollektor zu machen, müssen künftig bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein:

- Maximale Südorientierung der Fensterflächen,
- möglichst geringe Verschattung (Pflanzen, Balkone, Nachbarbebauung, keine zugezogenen Gardinen etc.),
- automatisch regelbares Heizungssystem,
- ausreichende Speichermasse im Innern,
- kein übermäßiges Weglüften der Sonneneinstrahlung während der Übergangsjahreszeiten.

Zu den g-Werten gebräuchlicher Verglasungen

Der Anteil der Sonnenenergie, der beim senkrechten Auftreffen durch die Verglasung dringt und so zur Erwärmung des Hauses beiträgt, wird als g-Wert bezeichnet. Wenn Fensterglas z. B. alle Energie durchlassen würde, hätte es einen g-Wert von 1,0 (also 100 Prozent). In der Praxis muss man sich meist mit weniger begnügen.

Art der Verglasung	g-Wert
Einscheibenglas unbeschichtet	0,90
Zweischeibenisolierglas unbeschichtet	0,71
Dreischeibenglas unbeschichtet (altes Schallschutzglas)	0,63
Zweifachwärmeschutzglas bis ca. 1985	0,60
Zweifachwärmeschutzglas ab ca. 1985	0,63
Dreifachwärmeschutzglas	0,5 bis 0,6

Vor- und Nachteile großer Südfensterflächen

Für die Energieeinsparung durch passive Solarenergienutzung ist die

Größe der Südfensterflächen nicht allein entscheidend. Wesentlich wichtiger als die Fenstergröße ist der Wärmeschutzstandard des gesamten Gebäudes. Über eine Niedrigenergiebauweise mit hohem Dämmstandard aller Außenbauteile kommt es zu einer spürbaren Senkung des Heizenergieverbrauchs von ca. 50 – 70 Prozent. Hier ist die Südfensterflächengröße also zweitrangig. Bei mehr als 40 – 60 Prozent Fensterflächenanteil an der Südfassade wird keine entscheidende Energieeinsparung mehr erzielt, weil die zusätzlichen Solargewinne nicht mehr genutzt werden können. Die Wahl der Fensterfläche der Südfassade kann also nur auf der Grundlage von architektonischen oder ökonomischen Gesichtspunkten (Fenster sind teurer als Außenwände) getroffen werden. Bedacht werden muss zudem, dass mit zunehmender Fensterfläche ein immer besserer Sonnenschutz gewährleistet sein muss, um Überhitzungen an heißen Sommertagen zu vermeiden.

Als vorteilhaft hat sich bei Südfenstern die Verwendung von feststehenden, bereits vorhandenen Verschattungselementen erwiesen. Sie sorgen für jahreszeitlich angepasste Wärmeeinträge in den Wohnraum. Als Realisierungsoptionen kommen hier in Frage:

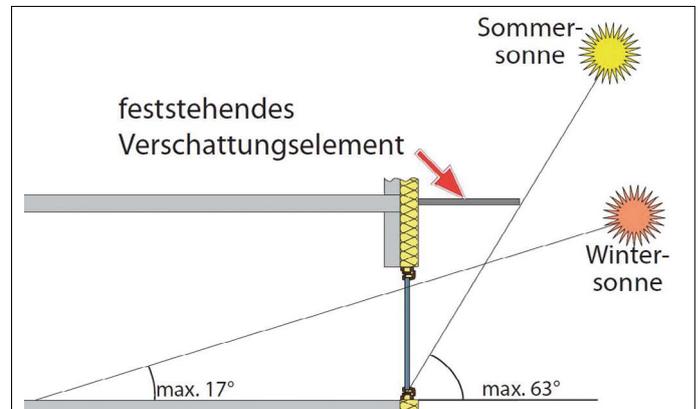
- Rücksprünge in Fassaden
- Dachüberstände
- Balkone
- Sonnenkollektoren
- bepflanzte Rankhilfen etc.

Besonderheiten beachten

Wer in seine neuen Fenster Wärmeschutzglas eingebaut hat, kann im Herbst und Frühjahr aber auch Überraschungen erleben. Die Scheiben werden nicht, wie früher gewohnt, von innen beschlagen, sondern vorübergehend von außen. Dieser Effekt kann nach klaren Nächten, in denen die Strahlungstemperatur des Himmels zeitweise auf minus 40 °C und mehr absinkt, auftreten. Am frühen Morgen

schlägt sich die Luftfeuchtigkeit dann als „Tau“ auf den Scheiben nieder. Diese Kondensattröpfchen verschwinden in der Regel mit den ersten Sonnenstrahlen bzw. sobald die Glasoberfläche wieder wärmer wird als die angrenzende Luft. Die Kondensatbildung ist Ausweis ein

ner besonders guten Dämmwirkung. Es werden zwar Gläser mit Beschichtungen angeboten, die das Beschlagen verhindern sollen. Offen ist jedoch, ob sich dieser zusätzliche, teure Aufwand lohnt und ob diese Beschichtungen wirklich dauerhaft beständig sind.



Wichtig für die passive Solarenergienutzung ist der Einsatz einer guten Wärmeschutzverglasung mit U-Werten kleiner oder gleich 1,1 W/(m²K). Empfehlenswert ist auch, durch eine feste Verschattungseinrichtung den Energieeintrag den Erfordernissen der Jahreszeit anzupassen.

Küchenausgestaltung modernisieren

Funktionelle und qualitativ hochwertige Formen liegen bei Küchenausstattungen aktuell im Trend.

Die moderne Küche zeigt sich mit soften Kanten und sanften Schwüngen. Für einen harmonischen Gesamteindruck sollten Küchenmöbel- und Geräte-Designs also sorgsam aufeinander abgestimmt werden. Dies gilt besonders auch am zentralen Arbeitsplatz, dem Spülcenter.

Eine Idealbesetzung wäre hier zum Beispiel eine solide Spüle, die mit einer funktionellen, qualitativ hochwertigen Armatur kombiniert ist. Im Bildbeispiel geht das Duo stilsicher eine geradezu symbiotische Verbindung ein. Organisch



geformt und filigran in der Ausprägung sind Spüle und Armatur optische Reminiszenzen an die Natur.

Infos: www.blanco-germany.com/de

Was Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer vor und nach einem Sturm beachten sollten

Sturmschäden am Haus möglichst vermeiden

Sturmwarnungen des Wetterdienstes ernst nehmen: Besonders in den kalten Monaten wehen im Ostseeküstenbereich vermehrt heftige Stürme, die nicht selten Schäden an unseren Häusern anrichten.

Sie verursachen im Land immer wieder Versicherungsschäden in Millionenhöhe. Um derartige Schäden möglichst gering zu halten, sollten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer bei Sturmwarnungen durch den Wetterdienst möglichst schnell handeln. Es gilt in erster Linie sich selbst, aber auch sein Eigentum zu sichern.

Sturmsicherungs-Maßnahmen nicht aufschieben

Das absolut Wichtigste ist nach Angaben des GDV der Schutz von Personen. Wird eine Sturmwarnung vom Wetterdienst herausgegeben, sollte man seine Mitbewohner informieren und sich selbst unverzüglich in Sicherheit bringen. Besondere Aufmerksamkeit gilt dabei hilfsbedürftigen Personen. Im Bereich der Immobilien sollten offene Dachfenster, Fenster, Türen sowie Luken und Fensterläden verschlossen und



z. B. Markisen aufgerollt werden. Zusätzlich sollten Gartenmöbel oder andere Gegenstände außerhalb des Gebäudes gesichert werden. Ihr Auto gehört dabei am besten in die Garage.

Erstes Handeln nach dem Sturm

Tritt dennoch ein Schaden ein, sollte dieser schnellstmöglich in Wort und Bild dokumentiert und seiner Versicherung gemeldet werden. Falls möglich, sind erste Absicherungsarbeiten zu organisieren, um den Schaden so gering wie möglich zu halten. So sollten u. a. zerstörte Fenster provisorisch abgedichtet werden, um das Eindringen von Regenwasser zu verhindern. Herumliegende Teile, wie abgebrochene Äste oder Dachrinnen müssen weggeräumt werden, um unnötige Unfallrisiken zu mindern. Auf riskante Rettungsversuche und brisante Sicherungshandlungen, wie diese z. B. bei umgerissenen Baumriesen auftreten könnten, sollte man sich allerdings nicht einlassen, um nicht sich oder andere zu gefährden.

Mehr Infos: www.gdv.de

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN ORGANISIERTE MITGLIEDSVEREINE

Haus & Grund- Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	Wann/Sprechzeiten	Wo
Anklam	Gunnar Wessel	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 Räth	03 96 01/2 16 60	Di 9 – 12 und Do 9 – 12 + 13 – 17 Uhr (o. tel. Ver.)	17098 Friedland Marienstraße 17
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 95/5 66 71 00	Termine nach telefonischer Beratung	17033 Neubrandenburg Südbahnstraße 17
Neustrelitz	Rainer Urbanek	0 39 81/44 26 43	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235 Neustrelitz Louisestraße 18
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	0 38 21/81 29 76	Mo – Fr 8 – 16 Uhr	18347 Ribnitz-Damg. Lange Straße 86
Rostock	Matthias Zielasko	03 81/45 58 74	Mo 17 – 18 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 Siegfried-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
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
Internet/Vizepräs.	Thomas Kowalski	03 81/4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057 Rostock Wismarsche Straße 50
Sprecher/Medien	Erwin Mantik	03 85/2 07 52 13	Termine nach telefonischer Vereinbarung	19063 Schwerin Heinrich-Mann-Straße 11/13
Geschäftsstelle	Manfred Engel	03 85/5 77 74 10	Mo 18 – 19 und Mi 14 – 17 Uhr (oder tel. Ver.)	19053 Schwerin Heinrich-Mann-Straße 11/13
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	03 81/4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057 Rostock Wismarsche Straße 50
Eigentums- u. 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