

Mietrechtliche Fragen zur Unterbringung zugereister Flüchtlinge

Liebe Leser, nach wie vor bleibt seit Jahresanfang 2016 der riesige Zulauf mehrheitlich konfliktbelasteter Opfer von Vertreibung und Flucht ein gesellschaftliches Problem. Nach deren vorübergehender Unterbringung in Erstaufnahmeeinrichtungen geht es dann darum, diese Menschen in Wohnungen der Regionen des Landes zu verteilen.

Dies geschieht auch bei uns in Mecklenburg-Vorpommern durch die Unterbringung in unterschiedlichste öffentliche sowie private Angebote. Doch gerade bei der Unterbringung in Mietwohnungen privater Vermieter resultieren daraus zahlreiche rechtliche Fragen, deren Vernachlässigung üble Folgen für die Vermieter haben können. So bleibt zunächst die öffentlich-rechtliche Frage in der Schwebe, ob künftig überhaupt eine Beschlagnahme von öffentlichen oder privaten Immobilien stattfinden könnte. Dies gilt auch für auch Gewerbeflächen, auf denen Zelte und ähnliche Objekte aufgestellt werden. Hier vertreten lediglich Vertreter der Grünen-Fraktion die Meinung: „Die Beschlagnahme sei an klare Bedingungen geknüpft: Es müssen große Immobilien sein, und sie müssen leer stehen. Darüber hinaus müsse zuerst versucht werden, mit dem Eigentümer eine Einigung zu erzielen, und er müsse mit einer ortsüblichen Miete entschädigt werden“. Insofern solle die Beschlagnahme nur eine Notlösung sein für den Fall, dass mit den Eigentümern keine Einigung zustande kommt. Viel Neues ist daraus (wie üblich) für Vermieter kaum zu entnehmen.

In der Praxis resultieren aus der regulären Vermietung von Wohnungen an Flüchtlinge allerdings zahlreiche weitere Fragen. Dies fängt schon bei der Zulässigkeit einer Untervermietung an, wenn die Mieter ungenehmigt weitere Bewohner aufnehmen etc. Oft entstehen Konflikte, wenn andere Kulturgewohnheiten und Bräuche im nahen Wohnumfeld aufeinander prallen.

Schwer verständlich sind für Unkundige der deutschen Sprache aus deren verständlicher Sicht „Papier-

re“ wie Hausordnungen oder Mietverträge, welche sie häufig inhaltlich kaum durchdringen. Besonders beachtenswert ist, wenn der Eigentümer z. B. ein leerstehendes Gebäude an die Gemeinde oder Stadt zur Unterbringung von Flüchtlingen vermietet. Dann entsteht plötzlich ein Gewerbemietverhältnis mit steuerlich erheblichen Konsequenzen!

Besonders hier gibt es viele Fragen hinsichtlich der Umsetzung und Laufzeit des Vertrages, des Entgeltes, der Nebenkosten sowie insbesondere diverser weiterer Haftungsfragen. Nach wie vor bleibt auch die Ungewissheit, ob Städte und Gemeinden oder private Vermieter aktuell bestehende Wohnraummietverhältnisse aus Gründen einer besseren wirtschaftlichen Verwertung zur weiteren Unterbringung von Flüchtlingen einfach kündigen können. Sie sehen, es

geht uns nicht um asylrechtliche Fragen, sondern um Fragen der Integration der geflohenen Menschen bei uns in Mecklenburg-Vorpommern. Da die Zulässigkeit einer Beschlagnahme von Wohnungen im Einzelfall von engen rechtlichen Voraussetzungen abhängen, sind diese prinzipiell nur denkbar, wenn die zuständigen regionalen Behörden des Landes im Wege eines „polizeilichen Notstandseingriffs“ handeln würden.

Sowohl der Staat als auch das Land sowie unsere Kommunen stehen jedoch zunächst in der Pflicht, genügend wetterfeste, menschlich zumutbare Unterkünfte (nicht nur) für Flüchtlinge zu schaffen. Daher kommt eine „vorsorgliche Beschlagnahme von Wohnraum“ z. B. wegen Winterkälte oder Unwetterwirkungen allein schon rechtlich regelmäßig nicht in Frage. Sollte es in diesem Jahr zu einem weiteren

massiven Zustrom von Flüchtlingen ins Land kommen, könnten aufgrund der Polizei- und Sicherheitsgesetze allenfalls vorübergehende Lösungen in Einzelfällen möglich sein. Und dies kaum bei privaten Hauseigentümern!

Ansonsten würde ein erhebliches gesellschaftliches Problem entstehen, weil sich andere Bevölkerungsgruppen, die ebenfalls auf Wohnungssuche sind, deutlich zurückgesetzt – und damit benachteiligt – fühlen würden. Das würde zudem dem Grundsatz der „Gleichbehandlung“ aller Bürger sowie deren „Unantastbarkeit der Menschenwürde“ entsprechend des Grundgesetzes widersprechen. Und diese zu beachten sowie zu schützen, ist Verpflichtung aller staatlichen Gewalt!

*Ihr Erwin Mantik
Ehrenpräsident
Haus & Grund M-V*

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten



Die Wohnumfeldsituation in einigen Regionen von Mecklenburg-Vorpommern wird sich durch Zuweisungen von Flüchtlingen zeitweise stark verändern. Dabei sollten bei der Verteilung migrationshemmende Konzentrationen möglichst vermieden werden.

Steigende Wasserentnahmekosten bereiten privaten Eigentümern Sorgen

Liebe Leser, ich finde es durchaus ehrenwert, dass die Ressourcen unserer Umwelt nicht zum Nulltarif ausgebeutet werden dürfen. Doch scheint auch eine Begründung für die 100 %-ige Erhöhung der Grundwasserentnahmegebühr berechtigt, weil sie dem Umweltschutz dienen soll?

Wie wir in den letzten Wochen den Tageszeitungen in Mecklenburg-Vorpommern entnehmen konnten, dienen diese Mehreinnahmen dem Ankauf von Acker- und Wiesenstreifen entlang von landeseigenen Gewässern. Damit soll der Dünger- und Gifteintrag durch die überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung der Böden vermindert werden. Leider ist diese Maßnahme nicht ganz freiwillig aus dem Landwirtschaftsministerium gekommen, denn nur weil das Land bislang gegen die Wasserrahmenrichtlinie der EU verstoßen hat und die Gewässer nach wie vor mit Düngern und Pflanzenschutzgiften verschmutzt werden, drohen dem Land künftig empfindliche Sanktionen durch die EU.

Die gesamte Misere hätte sich das Land eigentlich ersparen kön-



nen, denn im Jahr 2007 hatte das Land die Ausbringungsregeln für Dünger- und Pflanzenschutzgifte deutlich gelockert. Den Landwirten wurde seitdem erlaubt, bis 50 cm an Gewässerkanten heran die Gifte

auszubringen. Ich erinnere mich noch sehr genau, wie Landwirtschaftsminister Backhaus (SPD) in der Schweriner Volkszeitung dem „erstaunten Publikum“ erklärte, dass die tollen Spritz- und Düngerstreuer derart präzise ausbringen,

dass keinerlei Gefahr für die Gewässer bestünde. Bereits damals hatten Umweltverbände vor der Verringerung der Abstände gewarnt. Jetzt ist der Schaden da, die EU droht daher zu Recht mit hohen

Strafen. Jetzt könnte man ja annehmen, dass die Hauptverursacher der Gewässerverschmutzung in Regress genommen werden. Aber nein! Dafür müssen nur die Bürger im Land aufkommen. Die neueste Idee aus dem SPD-geführten Landwirtschaftsministerium ist daher, nicht die entsprechenden Gesetze zu verschärfen, sondern die Ackerstreifen an den Gewässern aufzukaufen, um diese Streifen angeblich „naturnah“, also extensiv bewirtschaften zu lassen.

Grundsätzlich könnte dies zwar zukunftsfruchtig sein, wenn den „Aufkauf“ dieser Uferstreifen nicht nur die privaten Trinkwasserverbraucher bezahlen müssen, sondern vor allem die Großwasserverbraucher, insbesondere die aus der Landwirtschaft. In den geplanten Maßnahmen sehe ich einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes, auch das Verursacherprinzip wird hier völlig außer Acht gelassen.

Jens Prötzig
Vorsitzender

Haus & Grund Boizenburg

Ölheizungen werden oft mit ökologischen Energieerzeugern gekoppelt

Über die Hälfte der Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer von Mecklenburg-Vorpommern leben in der weiten Fläche des Landes. Aufgrund der Versorgungsstruktur bleibt dort der sichere Einsatz von Öl- oder Gasheizungen vorteilhaft.

Heizöl ist als Brennstoff vergleichsweise teurer als Gas. Bis vor einigen Jahren hielten sich Gaspreis und Ölpreis ungefähr die Waage, und zum Jahresbeginn ist der Ölpreis auch wieder erheblich gesunken. Ein klares Verhältnis der Preisvergleiche hat also keinen direkten Bestand mehr. Während Erdöl im Januar 2014 bei ungefähr 8,12 Cent pro Kilowattstunde lag, war Erdgas im Schnitt für 6,93 Cent pro Kilowattstunde Wärmeenergie zu erhalten. Zusätzlich nutzen Eigentümer daher erneuerbare Energien der Sonne, aber auch Holzheizun-

gen zur ergänzenden Wärmeversorgung im Haus. So werden Holzkaminöfen sowie thermische Solaranlagen vor allem zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung eingesetzt.

Die im Rahmen von Modernisierungen eingebauten Öl-Brennwertkessel werden oft mit Solaranlagen kombiniert, denn diese eignen sich in Ein- und Zweifamilienhäusern u. a. bestens zur Nutzwassererwärmung. Zudem können sie die Heizung unterstützen. So lassen sich bis zu 40 Prozent Heizöl einsparen und CO₂-Emissionen in gleichem

Umfang vermeiden. Die Verbindung von Ölheizung und Holzkaminöfen bietet sich vor allem im ländlichen Raum an. In vielen Häusern beheizt der Kamin nicht nur den Raum, in dem er aufgestellt ist.

Wird er gleichzeitig in das Heizsystem eingebunden, kann er seine Wärme auch in einen Speicher einspeisen. Diese steht dann im gesamten Gebäude bedarfsgerecht zur Verfügung.



Öl- und Gasheizungen werden häufig mit erneuerbaren Energien sowie Holzkaminöfen kombiniert.

Ferienwohnungen im Wohngebiet sind unzulässig

Nach wie vor vermieten Privatpersonen in Mecklenburg-Vorpommern sowohl Ferienwohnungen als auch Privaträume an „Feriengäste“. Doch was ist erlaubt?



Die aktuelle Rechtsprechung hat nach diversen Klagen das Thema „Ferienwohnungen im Wohngebiet“ für sich entdeckt und wartet seit Monaten mit allerlei formalen Differenzierungskünsten auf. In seinem Urteil vom 19.02.2014 (Az. 3 L 212/12) bekräftigte das OVG Greifswald seine bereits mit Beschluss vom 28.12.2007 fixierte Position. Nach Ansicht der Greifswalder Richter könnte zwar nach allgemeinem Sprachgebrauch auch ein Ferien- oder Wochenendhaus als ein „Wohngebäude“ bezeichnet werden, denn auch Ferien- oder Wochenendhäuser dienen ja – wenn auch jeweils nur zeitweise – dem Wohnen.

Gleichwohl unterscheidet das Bauplanungsrecht begrifflich zwischen Wohngebäuden einerseits und Ferien- bzw. Wochenendhäusern andererseits. Eine begriffliche Unterscheidung zwischen Wohngebäuden, Wochenendhäusern und

Ferienhäusern ist im Bauplanungsrecht angelegt (siehe Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 12.03.1982 – 4 C 59.78). Es führt die allgemeine Wohnnutzung einerseits – und die Ferienwohnnutzung andererseits – als jeweils eigenständige Nutzungsarten auf. Um den Wohnbegriff in Abgrenzung zu anderen Nutzungsarten unter Zugrundelegung der o. g. typisierenden, bauplanungsrechtlichen Betrachtungsweise sachgerecht zu erfassen, bedarf es einer wertenden Betrachtung aller Umstände. Zu unterscheiden ist die im Wesentlichen an der Zweckbestimmung des Aufenthalts in den Räumen ausgerichtete (reine) Wohnnutzung von der Ferienwohnnutzung, in der der für das Dauerwohnen maßgebende eigenständige bzw. unabhängig zu gestaltende häusliche Wirkungskreis nicht angenommen werden kann. Zum Begriff des Wohnens gehört eine auf

Dauer angelegte Häuslichkeit, zu der auch die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises gehört. Mit der Dauerhaftigkeit des Wohnens ist zunächst nicht der Gegensatz von längerer und kürzerer oder von unbestimmter und bestimmter Dauer zu verbinden. So schließt etwa eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit als Inbegriff des Wohnens einen Zweitwohnsitz nicht aus. Ausgehend von der Zweckbestimmung des Aufenthalts in den Räumen unterscheidet sich Wohnen von anderen Nutzungsarten, die sich durch ein übergangswises, nicht „alltägliches Wohnen“ oder ein provisorisches, einem begrenzten Zweck dienendes Unterkommen auszeichnen.

Danach ist das „Ferienwohnen“ ebenso wenig auf Dauer angelegt wie das Unterkommen in Herbergen jeder Art. Vom Nutzungskonzept her bieten Ferienwohnungen den zumeist wochenweisen vorübergehenden Aufenthalt für ständig wechselnde Feriengäste, während reine (Dauer-)Wohnungen – ungeachtet der Frage der Aufenthaltsdauer – von einem über einen längeren Zeitraum gleichbleibenden Bewohnerkreis genutzt werden. Gerade die daraus resultieren-

den unterschiedlichen bodenrechtlichen Auswirkungen der beiden Nutzungsarten rechtfertigen die bauplanungsrechtliche typisierende Unterscheidung. Die Beschränkung der Nutzungsarten – z. B. in den in §§ 2 – 9 BauNVO geregelten Gebietstypen bedeutet, dass eine andere als die bezeichnete Nutzungsart in dem entsprechenden Gebiet grundsätzlich nicht zulässig ist, soweit die Gemeinde nicht von den durch § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch macht und Ausnahmen zugelassen hat. Inwieweit die Landesgesetzgebung aufgrund diverser Proteste betroffener Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer, vor allem an der Küste Mecklenburg-Vorpommerns gegensteuert, bleibt abzuwarten. Besonderes Problem hierbei sind die gegenseitigen Schuldzuweisungen von regionalen Hausbewohnern, die von der Kommune eine „absolute Ruhe“ im ausgewiesenen Wohngebiet fordern contra diejenigen, die mittels Vermietungsaktivitäten an nicht immer so absolut ruhigen Touristen (oder Gästen) ihr Haushaltsbudget aufbessern möchten.

*E. Mantik
Haus & Grund MV*

Alle Regionalseiten dieses Magazins können Sie auch im Internet unter

www.hugmv.de

in der Rubrik „H & G Magazin“ als PDF-Dokument herunterladen.

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 lubesse@vomek.de

Schallschutzoptimierte Rohre zur effektiven Wohnlärmminderung

Unser Wohnumfeld soll nicht nur eine trockene und warme Unterkunft sein, sondern gleichzeitig ein komfortabler Rückzugsort für seine Bewohner. Neben der Energieeinsparung sollen Dämmungen nicht nur lästiges Tauwasser verhindern,

Bei einer schlechten Dämmung z. B. von Abwasserrohrleitungen innerhalb eines Hauses können während des Gebrauchs Geräusche der unterschiedlichsten Art in diesen haustechnischen Anlagen entstehen. Man unterscheidet allgemein zwischen Installations-, Betätigungs- und Nutzergeräuschen. Ein Betätigungsgeräusch entsteht zum Beispiel durch die Auslösung einer Toilettenspülung.

Ein dadurch ausgelöstes Installationsgeräusch ist das Fließgeräusch im WC sowie in den Zu- und Abwasserleitungen. Die bereits durch eine mangelhafte Installation ausgelösten ständigen Geräusche stellen in aller Regel eine der größten Belästigungen innerhalb des Wohnbereiches dar. Vor allem sind diese vom Nutzer kaum beeinflussbar. Die immer komplexeren Anlagen

mit ihren Rohrleitungen, Pumpen, Ventilen, Regeleinrichtungen, Wärmeüberträgern etc., die für die Effizienz einer Gesamtanlage erforderlich sind, erzeugen in Altbauten, aber auch in modernen Bauten vermehrt unterschiedlichste Schallquellen.

Geräusche aus Anlagen werden meist über zwei Wege übertragen:

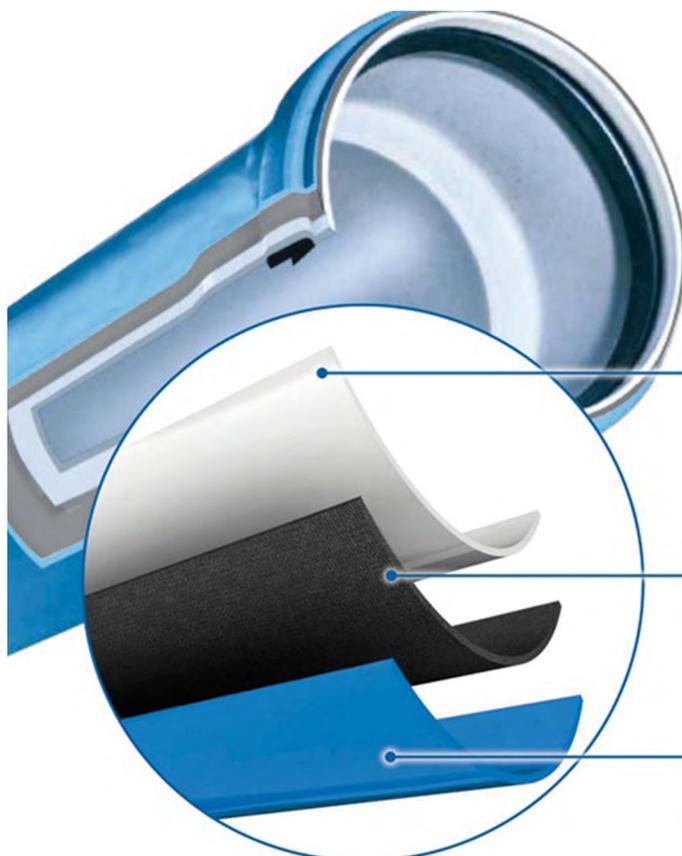
1. durch Luftschall, der sich durch die direkte Anregung der Luftmoleküle durch die Geräuschquelle ausbreitet und
2. durch Körperschall (z. B. auch Trittschall), der die Schwingungen der Geräuschquelle über feste Körper überträgt und der an anderen Stellen eines Gebäudes/einer Wohnung wieder als Luftschall hörbar wird.

möglichst alterungsbeständig und brandschutztauglich sein, die Korrosion an Rohrleitungen verhindern, aber inzwischen auch grundlegende Aufgaben der Schalldämmung übernehmen.

Letzterer ist insbesondere deshalb problematisch, da der Ort der Geräuschenstehung in der Regel nicht dem Ort der Geräuschabstrahlung und -wahrnehmung entspricht. Dabei sind selbst durchströmte Rohrleitungen immer wieder recht intensive Geräuschquellen. Vor allem Entsorgungsleitungen, in denen der Durchfluss meist in Intervallen stattfindet, ist die Geräuschabstrahlung besonders störend. Inzwischen produziert die Kunststoffrohrindustrie z. B. Abwasser-Rohrsysteme mit einem verbesserten Schallschutz. Hier wird durch neue Kunststoffe und veränderte Wanddicken die Luftschallabstrahlung deutlich reduziert. Um künftig unterschiedlichste Formen von störenden, unzumutbaren Geräuschen zu vermeiden, sollten Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer als Bauherren sich gut informieren, um eine konsequente Entkoppelung des gesamten Abwassersystems vom Baukörper zu veranlassen. Heute werden in der Praxis u. a. weich federnden Dämmschläuchen und -formteilen aus geschlossenzelligen Kunststoffschäumen verwendet. Diese müssen Rohre und Formstücke des Abwassersystems vollständig und lückenlos umschließen, um

die Körperschallgeräusche vom Baukörper zu entkoppeln und somit die Geräuschübertragung wirksam und nachhaltig zu reduzieren. In Deutschland sind die akustischen Anforderungen wie z. B. maximal zulässige Schalldruckpegel etc. in den technischen Regelwerken wie z. B. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau oder VDI 4100 Schallschutz im Hochbau – Wohnungen für einen erhöhten Schallschutz festgeschrieben. Wer künftig also baut, renoviert oder modernisiert, sollte dabei den Schallschutz mit in den Fokus rücken.

*Erwin Mantik
Haus & Grund M-V*



Innenschicht:

- Weiß – CO-PP
- Temperaturbeständig bis 95 °C
- Resistent gegen aggressive Abwässer

Mittlere Schicht:

- Grau – PP-H
- Mit Mineralien verstärkt
- Geräuschreduzierung
- Hohe Steifigkeit

Außenschicht:

- Blau – CO-PP
- Sehr unempfindlich gegen Außeneinwirkungen
- Zu verarbeiten bis -10 °C

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: 1.583 (III. Quartal 2015)

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

Jahrgang 26

Bezugspreis:

Für Mitglieder ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten. 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.

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.

Einheitliches Vertragswerk wäre vorteilhaft

Wann eine Grunderwerbsteuer auch auf Neubauten anfällt

Wer beim Kauf von Grundstücken und Gebäuden – oder wer fiktive Sondernutzungs- bzw. Erbbaurechte erwirbt, muss in der Regel Grunderwerbsteuer zahlen.

Als potenzieller Grundstückskäufer sollten Sie sich vor Abschluss eines Kaufvertrags jedoch eine wichtige steuerliche „Falle“ vor Augen führen: Die von Bundesland zu

Bundesland unterschiedlich hohe Grunderwerbsteuer wird häufig nicht nur auf den Grund und Boden, sondern regional bedingt auch auf zugehörige Gebäude fällig.

So kann es auch sein, dass ein erworbenes Grundstück zwar noch leer steht, man aber „fiktiv“ ein bebautes Grundstück erwirbt. Das ist dann der Fall, wenn sie den unbebauten Grund und Boden kaufen und gleichzeitig einen Bauvertrag abschließen (einheitliches Vertragswerk). Das Finanzamt geht dann davon aus, dass Sie das Grundstück auch nur im bebauten Zustand be-

sitzen wollen und setzt eine entsprechend höhere Grunderwerbsteuer fest.

Das Finanzgericht Niedersachsen hat kürzlich solch einen Fall beurteilt, in dem das Finanzamt die Grunderwerbsteuer zuerst nur auf Basis des Grundstückskaufpreises festgesetzt hatte. Nach Fertigstellung des Gebäudes forderte es Grunderwerbsteuer nach. Den Abschluss des Bauvertrags betrachtete es nämlich als ihm zuvor unbekannt, sogenannte neue Tatsache, die es zu einer rückwirkenden Änderung des Steuerbescheids berechtigte. Der Bauvertragsabschluss stellte nach Ansicht des FG aber gar kein rückwirkendes Ereignis dar, denn bereits beim Erwerb war der Bauvertrag fester Bestandteil des Kaufvertrags gewesen. Das Finanzamt hatte dies lediglich verkannt und fälschlicherweise zu geringe Grunderwerbsteuer festgesetzt.

Der ursprüngliche Bescheid war aber inzwischen durch Verjährung bestandskräftig geworden. Daher konnte – zumindest mit dieser Begründung – keine Änderung mehr erfolgen. Inzwischen haben sich einige Steuersätze der Länder weiter erhöht.

Grunderwerbsteuersätze in Deutschland

Stand: 2014

Schleswig-Holstein	6,5%
Berlin	6,0%
Hessen	6,0%
Saarland	5,5%
Sachsen-Anhalt	5,0%
Bremen	5,0%
Thüringen	5,0%
Niedersachsen	5,0%
Mecklenburg-Vorpommern	5,0%
Rheinland-Pfalz	5,0%
Nordrhein-Westfalen	5,0%
Baden-Württemberg	5,0%
Brandenburg	5,0%
Hamburg	4,5%
Bayern	3,5%
Sachsen	3,5%



Abweichende Grunderwerbsteuersätze nach Bundesländern

KURZ BERICHTET

Innenbereichskontrollen gehören zur Hausüberprüfung

Bricht z. B. eine defekte Treppenstufe im Hausaufgang eines Altbaus während ihrer sachgemäßen Nutzung und ein Bewohner verletzt sich dabei, muss der Eigentümer der Immobilie nach Ansicht des Oberlandesgerichts Hamm (Az. 1-6 U 16/12) für den Schaden haften. Die Richter gingen in diesem Fall davon aus, dass der Hauseigentümer seine Verkehrssicherungspflicht verletzt hatte, da er ihnen keine Gründe für die Unvermeidlichkeit des Unfalles hatte anführen können.



Haus & Grund MV

VOMEK

Metallbau • Bauschlosserei



Ihr Spezialbetrieb für
Tor- und Zaunanlagen



weiter aus eigener Produktion

Rolläden • Haustüren
Überdachungen • Vordächer
Treppen • Geländer • u.v.m.

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

Effizienzlabel für Gebäudeheizungen

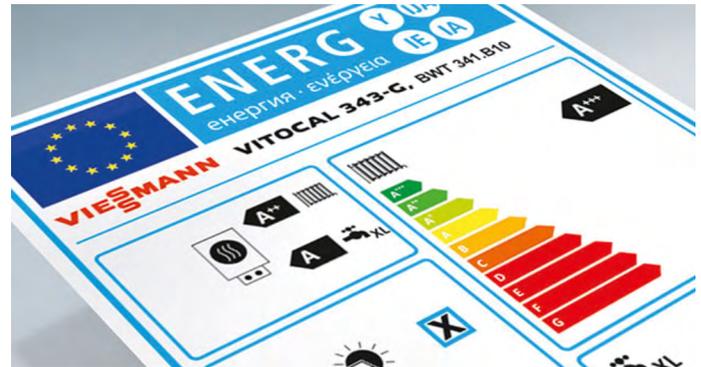
Seit September 2015 ist die europäische Ökodesignrichtlinie für Wärmeerzeuger wirksam. Mit dieser werden verpflichtende Mindestanforderungen an die Produkte festgelegt. Erfüllen die Produkte die Anforderungen, können sie mit dem CE-Kennzeichen versehen werden.

Darüber hinaus werden zahlreiche neue, mit Strom, Öl oder Gas betriebene Heizgeräte und Warmwasserbereiter mit einem Effizienzlabel versehen. Das Label ist verwandt mit dem altbekannten Effizienzlabel an den üblichen Elektrogeräten im Haushalt. Öl- und Gasbrennwertkessel erhalten überwiegend die Klasse A und können mit Hilfe solarer Wärmegewinnung sogar ein A+ erreichen. Wärmepumpen sind meist in den Klassen A+ und A++ vertreten.

Die Effizienz einer Heizung hängt jedoch nicht – wie etwa beim Kühlschrank – vom Gerät selbst und vom Nutzer ab, sondern auch maßgeblich von der Einbausituation. Dabei geht es um die Wärmeverteilung und Heizflächen. Daher sollte vor einer neuen Investition und

Kaufentscheidung auf jeden Fall eine fundierte Beratung stattfinden, welche alle die für die Verbraucher relevanten Faktoren – wie Betriebskosten und Klimabilanz – berücksichtigen. Eine gute Geräteeffizienz laut Label bedeutet noch lange nicht einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlage. Jedes Heizobjekt hat meist stark individuelle Leistungen zu erbringen. Darauf – sowie auf die Erfordernisse – ist eine Anlage konkret abzustimmen.

Bestandsheizungen sind auch betroffen, da seit dem 1. Januar 2016 auch alle Heizungen, die älter als 30 Jahre sind, über ein Label verfügen sollten. Deshalb dürfen Heizungsinstallateure, Schornsteinfeger, Gebäudeenergieberater des Handwerks und sonstige Ausleistungsberechtigte nach der Energie-



einsparverordnung ein Etikett auch auf alte Heizgeräte anbringen, wenn diese die Nutznormen erfüllen. Darüber hinaus sollen die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger ab 2017 verpflichtet werden, Etiketten auf allen Heizgeräten anzubringen, sofern dies bis dahin noch nicht geschehen ist. Die Etikettierung geschieht jeweils nach Effekt und Gerätealter und soll in neun Stufen bis 2024 umgesetzt werden. Danach sind die Heizgeräte zu etikettieren, die bei der Feuerstättenschau bezogen auf das Baujahr mindestens 15 Jahre alt sind. Neben den Infor-

mationen auf dem Label profitiert der Verbraucher von kostenlosen Energieberatungen sowie den Hinweisen auf Förderangebote.

Wie gut Ihre vorhandene Heizung noch ist, erfahren Sie auch mit dem sogenannten Heiz-Check oder der Heizungsvisite. Dieser Heiz-Check ist für Betreiber von Gas- oder Öl befeuerten Wärmeerzeugern gedacht. Wenden Sie sich an die zuständigen Energieberater bzw. Heizungs-Fachleute in ihrer Region. Die Kosten für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer betragen in der Regel rund 30 Euro.

Richtige Sicherung der Wohnungseingangstüren

Der Schutz vor Einbrechern geht alle an. Eine gute Nachbarschaft hilft, Einbrüche zu erschweren. Denn Vertrauen ist gut, doch Sicherheit besser!

Einbrecher schlagen seit langem dort zu, wo sie aus ihrer Sicht betrachtet am leichtesten lohnende Beute machen können. Bevorzugtes Diebesgut sind Schmuck, Smartphones, Laptops und Bargeld, die nahezu in jedem Haushalt zu finden sind.

Statistisch belegt ist, dass inzwischen mehr als zwei Drittel aller verübten Einbrüche in Mehrfamilienhäusern begangen werden. Zugang zur Wohnung verschaffen sich über die Hälfte der meisten Täter über die Wohnungszugangstür. Doch dem kann man einen Riegel vorschieben: Laut einer Studie der Kriminalisten scheiterten im letzten Jahr fast die Hälfte der Einbruchversuche an der Sicherung der Wohnungseingangstür. Zu beobachten ist weiterhin, dass sich

Einbrecher meist nicht zu lange mit dem gewaltsamen Aufbrechen einer Tür aufhalten. Je mehr Zeit verstreicht und je lauter die Einbrecher wirken, desto größer wird deren Risiko, entdeckt zu werden. Daher sollten Bewohner darauf abzielen, dass ihre Wohnungstür beim Versuch eines Einbruchs mindestens drei oder mehr Minuten den Tätern standhält. Eine einbruchhemmende Tür minimiert somit das Risiko eines Einbruchs ganz deutlich. Daher sollten Türen mit hoher Widerstandsklasse (RC) und Standardsicherheit genutzt werden.

Besonders wichtig bleibt unser gutes, nachbarliches Verhältnis, um bei längerer Abwesenheit aus der Wohnung oder dem Haus auch auf die offenen Augen und Ohren seiner Nachbarn zu bauen.

Konzertpianistin hat keinen Anspruch auf ungestörtes Musizieren!

Wie das Landgericht Saarbrücken in seinem Urteil vom 17.07.2015 (Az. 10 S 203/14) entschied, findet ein aus dem § 320 BGB herzuleitendes Zurückbehaltungsrecht der Mietzahlung wegen eines Anspruchs auf Beseitigung eines Mangels im Prozess nur dann Berücksichtigung, wenn der Mieter hinreichenden Sachvortrag hält.

Dieser muss das Gericht in die Lage versetzen, den Einwand des Zurückbehaltungsrechts zu prüfen. Ein Mieter hatte aufgrund von „Lärmbelästigungen“ zur Einbehaltung der Miete bis zur Beseitigung der „Ursache“ entschieden.

Im Fall hatte ein Vermieter jedoch als mietvertragliche Bestimmung seiner Mieterin (hier eine Profimusikerin) ein tägliches Musizieren von bis zu fünf Stunden erlaubt. Dieses implizierte keineswegs deren spiegelbildliche Befugnis, die übrigen Nutzer des Hauses in deren Wohnverhalten zu be-

schränken, (nur) um selbst möglichst ungestört Klavier spielen zu können. Das gilt auch im Verhältnis zum im Haus wohnenden Vermieter und dessen Wohnverhalten, u. a. beim Abspielen von Musik, solange keine vorsätzlich verursachte „Gegenlärmentwicklung“ stattfindet.

Somit wären Schadensersatzansprüche anderer, genervter Mieter gegen den Vermieter zivilrechtlich nur dann erstattungsfähig, wenn sich diese durch eine Mietvertragsverletzung durch diesen ergäben.

Sollten auch über gute Gebrauchseigenschaften verfügen

Hauseingänge sind Visitenkarten eines Hauses

Wichtiges Merkmal eines Hauseinganges sind die Haustüren. Hauseingänge sind daher nicht nur die Visitenkarte eines Gebäudes, sie haben auch viele wichtige Funktionen im Zusammen-

spiel mit dem ganzen Haus zu erfüllen. Wir erleben sogar kulturelle Einflüsse der Regionen, wenn wir dies z. B. auf die Darßer Türen in Mecklenburg-Vorpommern beziehen.

Je nach dem, wie viele Räume oder Wohnungen in einem Gebäude untergebracht sind, puffert der Raum direkt hinter der Haustür in Form eines Treppenhauses oder eines Flures den Wohnbereich ab und sollte schon daher bei der Isolationsfähigkeit der Tür berücksichtigt werden. Denn während Flure in Einfamilienhäusern direkt beheizt werden, ist dies bei Mehrfamilienhäusern nicht immer der Fall. Ob das Treppenhaus beheizt wird, hängt im Wesentlichen vom Alter des Gebäudes und dessen Gebrauchstyp ab. In den letzten Jahren ging man verstärkt dazu über, Treppenhäuser mit zu beheizen. Das ist wichtig, da die Treppenhäuser aus gestalterischen Gründen manchmal so liegen, dass sie ohne Beheizung zu stark auskühlen würden. Somit würde sich in dem sonst gut belüfteten Raum oft an den Wänden Kondensat bilden und damit Schimmel an den Wänden entstehen.

Wenn wir vorhaben, das Haus zu dämmen, dann wird das Treppenhaus, ebenfalls abhängig von der Lage im Gebäude, zumeist mit bedacht. Ein schlecht isoliertes, unbe-



Mit Schnitzwerk verzierte Darßer Haustüren kamen in der Blütezeit der Segelschiffahrt Mitte des 19. Jahrhunderts auf. Sie sind ein typisches Kulturgut bei uns im Nordosten.

heiztes Treppenhaus hat Nachteile, dabei kann es sich bereits durch eine indirekte Beheizung aus den Wohnungen mit erwärmen und die so gewonnene Wärme mit einer guten Isolation auch besser halten. Der Luftpuffer zur Wohnung wird wärmer und der Wärmeverlust durch eine vielleicht eben nicht gedämmte Wohnungstür geringer. Die Wohnungen profitieren also auch stets davon, wenn das Trep-

penhaus über die Eingangstür mit gedämmt und somit wärmer wird.

In bestehenden Gebäuden kann dies durchaus einen Kompromiss mit sich bringen. Schön gestaltete alte Haustüren erfüllen heute die Ansprüche an Sicherheit und Wärmeschutz meist nicht. Dennoch prägen sie die Gestalt des Hauses so wesentlich, dass man sich schwer tut, sie einfach so zu erset-

zen. Bei einer richtig schönen, alten, aufwendig gestalteten Holzeingangstür lohnt oft auch eine nachträgliche Überarbeitung mit z. B. einem neuen Schließmechanismus, ggf. einer neuen Isolierverglasung und möglicherweise nachrüstbaren Dichtungen, um die Tür so gut wie möglich wärmetechnisch zu ertüchtigen.

Ein letzter Hinweis noch zur Sicherheit an Hauseingängen: Sie haben eine Schlüsselstellung bei den Themen Einbruchschutz sowie Fluchtweg bei Feuergefahren. Je nach Anzahl der Personen, die ein Haus bewohnen, muss die Haustür nicht nur für Möbeltransporte ausreichend groß sein, sondern auch andere Forderungen erfüllen, denn der Fluchtweg darf weder mit Kinderwagen noch Rollatoren oder sonstigem Hausrat verstellt werden.

Letztlich haftet der Eigentümer im Ernstfall, wenn er nichts dagegen unternimmt. Er hat bei bestehenden Gefahren für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen. Daher ist die Kompromissbereitschaft aller Bewohner eines Hauses gefragt.

LESERFRAGE

Rauchwarnmelder für Hörgeschädigte oder Gehörlose

Frage: Normalerweise alarmiert ein Rauchmelder seinen Benutzer durch eine sehr laute, häufig schrille Sirene. Diese Funktionsweise eignet sich jedoch nicht, weil das Gehör meiner künftigen Mieter beeinträchtigt ist. Gibt es im Handel auch Rauchmelder für Hörgeschädigte und Gehörlose?

Antwort: Verschiedene Hersteller bieten für diesen Fall Rauchmelder-System-Alternativen an, die zusätzlich mit hellem Blitzlicht und/oder mit starken Vibrationen auf einen Alarm aufmerksam machen.

In der Regel wird dafür ein Rauchwarnmelder mit Funkmodul benötigt. Dieses sendet bei ausgelöstem Alarm elektrische Signale an eine Stroboskop-Leuchte sowie an ein Rüttel- oder Vibrationskissen. Das helle Stroboskop-Licht wird von der Netzhaut selbst bei Tiefschlaf besonders gut wahrgenommen und durch die Vibrationen des „Kissens“ wird man – wortwörtlich genommen – wachgerüttelt. Dabei besteht das Vibrations- oder Rüttelkissen aus einem Kunststoffelement, das in bzw. unter das Kissen des Schlafenden gelegt werden kann (siehe Bildschema). Dieses könnte aber auch an die Stirnfläche eines dafür ge-



eigneten Bettes angebracht werden, da Naturholz besonders gut Resonanzen überträgt. Für die Installation des Meldesystems sollte man gegebenenfalls Hilfe durch einen geeigneten Fachmann in Anspruch nehmen, denn die Funkver-

bindung muss korrekt eingerichtet werden. Besonders um die Funktion des Geräts zu testen, ist dies unerlässlich. Die Blitzlicht-Anlage und das Vibrationskissen werden in der Regel über einen Netzstecker mit Strom versorgt, sodass die Batterie des Rauchmelders nicht beeinträchtigt wird. Bei einem Stromausfall sichert ein integrierter Akku die Funktionstüchtigkeit der Geräte. Solche Rauchmelder-Systeme für Hörgeschädigte kosten zurzeit etwa ab 170 bis 400 Euro. Laut Urteil des Bundessozialgerichts vom 18.06.2014 sind die Krankenkassen jedoch dazu verpflichtet, solche Systeme für Gehörlose zu bezahlen.

Garagentrends 2016

Sie sollten ökologisch, geräumig und designorientiert sein

Drei große Trends favorisieren 2016 die großen Garagenhersteller: Neben der Tendenz zur Garage für Umweltbewusste prognostiziert man auch eine hohe Nachfrage nach sehr geräumigen Modellen sowie Garagen mit modernem Design.

Die Garage ist heute längst mehr als nur ein überdachter Parkplatz. Sie spiegelt auch Wünsche, Vorlieben und Einstellungen ihrer Eigentümer wider. Inzwischen spielt für viele Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer die Nachhaltigkeit und das ökologische Denken bei der Anschaffung eine immer größere Rolle. Wer sich heute für eine Betonfertiggarage entscheidet, wählt bewusst einen Baustoff, der im Wesentlichen aus den natürlichen Materialien Sand, Kies und Wasser besteht. Hinzu kommen in der Regel noch verschiedene Betonzusatzstoffe, die möglichst schadstofffrei für Mensch und Natur sein sollten. Will man z. B. eine Öko-Garage, punkten ein begrüntes Dach und ein Ökogaragenlüfter,

der ganz ohne Strom für ein ausgeglichenes Garagenklima sorgt, sowie mit einem Regenwasserspeicher, in dem das Brauchwasser gesammelt wird. Optional kann man ein Solarmodul samt Akkusystem konzipieren. So ausgestattet kann die Öko-Garage sogar Sonnenstrom produzieren und speichern und unter anderem als eigene Stromtankstelle für Elektrofahrzeuge genutzt werden.

Viele Pkw-Modelle sind in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen. Das liegt nicht nur an boomenden Fahrzeugklassen wie SUV's und Crossover-Modellen. Auch höhere Ansprüche an Komfort und Sicherheit tragen dazu bei. Doch der Fahrspaß endet nicht selten beim Einparken in schmale Parklücken.

Gerade bei der eigenen Fertiggarage legen Autoliebhaber daher umso mehr Wert auf viel Platz. Dabei sei das bequeme Ein- und Aussteigen nur ein Aspekt. Oftmals fungiert die Garage auch als Abstellraum für Sport- und Hobby-Equipment oder kleine „Werkstatt“. Gern möchten Haus- und Grundeigentümer ihr

zum Haus passendes individuelles Design haben. Hier gestaltet besonders die ZAPF GmbH unterschiedlichste Garagen als „Visitenkarte fürs Haus“. Sie hält u. a. eine breite Palette an Farben, Toren, Dachformen und Zubehör bereit. Jeder Eigentümer kann so sein Modell völlig individuell auswählen.



Eine Garage muss funktional sein, aber auch mit Ästhetik punkten sowie zum Eigenheim und Grundstück passen.

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN ORGANISIERTE MITGLIEDSVEREINE

Haus & Grund- Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	Wann/Sprechzeiten	Wo
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
Neubrandenburg	Jens Arndt	03 95/5 66 71 00	Termine nach telefonischer Beratung	17033 Neubrandenburg Südbahnstraße 17
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	Mi 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	19053 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
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