

Magazin
des privaten Haus-,
Wohnungs- und
Grundeigentums
Sachsen-Anhalt



Haus & Grund

Endlich an Ziel ?

- Diskussion Straßenausbaubeiträge
im Jahr 2019
- Erlebnisbericht zur Nachwendzeit
- Abschaffung der Straßenausbaubeiträge



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Sachsen-Anhalt

1 | 2019

INHALT

Regionales

- 03 Endlich am Ziel?
- 04 Diskussion zu den Straßenausbaubeiträgen im Jahr 2019
- 04 Rechtsgrundlagen für ein Wegerecht
- 05 Grundsteuerreform
- 06 Straßenausbaubeiträge: Kleiner Erlebnisbericht zur Nachwendezeit
- 07 Traditioneller Adventscafe bei Haus & Grund Wernigerode
- 08 Haus & Grund Dessau: Weihnachtsfeier
- 08 Seminare zum Wohnungseigentumsgesetz
- 09 Haus & Grund Naumburg: Für die Abschaffung der Straßenausbaubeiträge
- 10 Haus & Grund Blankenburg: Unser Beitrag zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge
- 11 Haus & Grund gegen Straßenausbaubeiträge: Anhörung im Ausschuss für Inneres und Sport am 8. November 2018
- 11 Haus & Grund Dessau: Mitgliederversammlung 2018
- 11 Nachruf
- 12 Verbraucherpreise und Zinssätze
- 14 Die Insolvenz im Mietrecht

Sonderthema

- 14 Wohnraumgestaltung: Sichtschutz, Raumteiler

EDITORIAL



Foto: Die Hof Fotografien

Säule der Demokratie

In den politischen Debatten über bezahlbares Wohnen erinnern Politiker aller Couleur an Artikel 14 des Grundgesetzes. Zitiert wird in der Regel nicht Absatz 1, der das Eigentum garantiert. Mahnend wird häufig – als wäre es der einzige Inhalt des Artikels – allein auf Absatz 2 hingewiesen. Danach verpflichtet Eigentum und sein Gebrauch soll dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

Jeder private Eigentümer weiß, dass Eigentum verpflichtet. Und private Vermieter wissen dies nicht nur, sie praktizieren es auch! Denn wer anderen Menschen ein Zuhause und ein Dach über dem Kopf gewährt, übernimmt Verantwortung für die Gesellschaft und die Menschen in diesem Land. Und wer selbst einmal vermietet hat, weiß, dass dies weder einfach noch ein steter Quell der Freude ist.

Umso schöner ist es zu hören, dass in anderen Ländern Regierende dem Eigentum noch seine wahre Bedeutung beimessen und dies auch artikulieren. Eigentum ist, so sagte es jetzt der griechische Staatspräsident Prokopis Pavlopoulos, eine tragende Säule einer jeden Demokratie. Denn ohne Eigentum gäbe es weder persönliche Freiheit noch gäbe es die Marktwirtschaft als wirtschaftliche Stütze einer Demokratie.

Zu hoffen bleibt, dass diese Erkenntnis nicht erst dann in das Bewusstsein der deutschen Politik einzieht, wenn unser Land eine derart schwere Krise hinter sich hat wie Griechenland. Denn das, was die Griechen in den vergangenen Jahren durchleiden mussten, bleibt uns hoffentlich erspart.



Kai H. Warnecke, Präsident



HAUS UND GRUND UNTERSTÜTZT ANTRAG DER OPPOSITION IM LANDTAG AUF ABSCHAFFUNG DER STRASSENBAUBEITRÄGE!

Endlich am Ziel?

Die letzten Jahre gab es nicht nur an den Verwaltungsgerichten im Land viel Streit um die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen.

Nachdem die Kommunen über Jahrzehnte die laufenden Instandhaltungen von Straßen und Fußwegen vernachlässigt haben und aufgrund der deasaströsen Haushaltslage der Gemeinden im Land auch weiter nicht genügend Mittel zur Instandhaltung aufwenden, werden vielfach die Anwohner für die Sanierung oder den Ausbau der Gemeindestraßen zur Kasse gebeten. Das ist bitter für die Anlieger, denn sie werden in der Regel mit bis zu 70 – 80 Prozent der Straßenausbaukosten belastet, während die Allgemeinheit nur 20 – 30 Prozent der Kosten trägt. Ungeachtet der mit der Erhebung verbundenen hohen Verwaltungskosten (zirka 30 – 50 Prozent der Gesamtkosten) werden aufgrund der Komplexität der rechtlichen Bestimmungen die Beiträge oftmals rückwirkend erhoben und die Verwaltungsgerichte über Jahre mit tausenden Verfahren belastet. Die Ausbaumaßnahmen sind da schon lange Jahre beendet.

Dabei werden auch nicht alle Anlieger im Land gleich belastet. Es kommt je nach örtlicher Satzung darauf an,

inwieweit das jeweilige Grundstück an der Baumaßnahme anliegt, zudem fließen die unterschiedlichsten Kriterien, wie Grundstücksgröße, Art der Grundstücksnutzung und Bebauungsgröße, ebenfalls in die Höhe des jeweiligen Beitrags mit ein. Bescheide in Höhe von mehreren tausend Euro sind auch im ländlichen Bereich nicht selten. In förmlichen Sanierungsgebieten dürfen hingegen keine Ausbaubeiträge erhoben werden, sondern nur eine etwaige Bodenwerterhöhung wird abgeschöpft. Verständlich, dass so eine ungleichmäßige Kostenverteilung zu viel Unmut bei den Anliegern führt. Die gestiegene Baukonjunktur und die komplexen Vergabeverfahren der öffentlichen Hand haben zudem zu einer Kostenexplosion öffentlicher Bauvorhaben geführt, welche nicht nur zu einer Existenzgefährdung vieler Einfamilienhauseigentümer im Land führt. Haus & Grund Sachsen-Anhalt kämpft bereits seit Jahren für die Abschaffung der Straßenausbaubeiträge.

Straßenausbaubeiträge sind Ländersache. Fünf Bundesländer, darunter Sachsen-Anhalt, haben die Kommunen verpflichtet, die Beiträge zu erheben. In sechs Ländern, unter anderem in Sachsen, gilt derzeit eine Kann-Bestimmung. Danach gibt das Bundes-

land seinen Kommunen einen Spielraum, auf Beiträge zu verzichten oder diese abzusenken, sofern sie leistungstark sind. In Berlin, Hamburg, Baden-Württemberg und Bayern werden keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben. Das Land Thüringen hat die Ausbaubeiträge zum 1. Januar 2019 abgeschafft.

Die Forderung von Haus & Grund und der wohnungswirtschaftlichen Verbände zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge unterstützen im Landtag aktuell die Oppositionsparteien von Linken und Afd. Auch SPD und Grüne drängen auf eine dringend notwendige Reform. Einzig allein die CDU spricht sich mit zum Teil fragwürdigen und eigentumsfeindlichen Argumenten im Landtag für die Beibehaltung der Straßenausbaubeiträge aus.

Die Politik ist jetzt gefordert. Die Kommunalwahlen im Mai 2019 werden sonst auch zu einer Abstimmung über die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen.

*RA Christian Gobst
Landesvizepräsident*

Diskussion zu den Straßenausbaubeiträgen im Jahr 2019

Wieder einmal hat sich das Thema Straßenausbaubeiträge in Deutschland in den Vordergrund gespielt beziehungsweise die Diskussion zur Grundsteuer parallel entwickelt.

Diese unsägliche Geschichte der Straßenausbaubeiträge hat sich nach 1989 in unserem Land zu einer sehr un schönen soziale Komponente entwickelt. Viele Menschen die eine Immobilie besitzen können davon unzählige Geschichten erzählen, insbesondere im ländlichen Raum, die große Grundstücke ihr Eigen nennen oder sogenannte Eckgrundstücke besitzen.

In Bayern hat man dieses Kapitel beendet, indem man sie einfach abgeschafft hat.

Im Bundesland Niedersachsen regt sich massiver Widerstand. Es hat sich sogar ein Bündnis zu diesem Thema gegründet, um diese soziale Ungerechtigkeit abzuschaffen. Die Landesregierung – ebenfalls eine GROKO – hat reagiert und hat dazu folgendes beschlossen, um die soziale Ungerechtigkeit zu lindern:

1. Den geforderten Beitrag für die Straßensanierung auf 20 – 25 Jahre zu strecken.
2. Wer die Rechnung nicht bezahlen kann, dem bleibt die Schuld auf der Immobilie mit einem niedrigen Zins.

Trotzdem geht der Kampf der betroffenen Menschen in Niedersachsen weiter. Einige Kommunen in Niedersachsen haben die Straßenausbaubeiträge zu ihren Lasten abgeschafft.

Ich kann nur alle Haus & Grund-Mitglieder und die es werden wollen, aufrufen: Nehmt diese Situation zum Anlass, auch in Sachsen-Anhalt für eine Verbesserung der sozialen Lage der Immobilienbesitzer zu kämpfen. Dazu brauchen wir keine neue Organisation, denn wir haben Haus & Grund in Sachsen-Anhalt mit den Ortsvereinen, und diese werden mit ihren Kommunen die notwendigen Diskussionen führen.

*Ihr Klaus Rösler
Landesvizepräsident für Steuern und Finanzen
Landesverband Sachsen-Anhalt e. V.*

Rechtsgrundlagen für ein Wegerecht

Oft besteht Unsicherheit darüber, ob man ein fremdes Grundstück zum Überfahren nutzen darf. Hier ist die Rechtslage relativ kompliziert, da für ein derartiges Recht zahlreiche Rechtsgrundlagen in Betracht kommen.

1. Dingliches Wegerecht

Einfach ist die Sachlage, wenn im Grundbuch des dienenden Grundstücks, also des Grundstücks das befahren werden soll, ein Wegerecht eingetragen ist. Dann handelt es sich um eine sogenannte Grunddienstbarkeit im Sinne des § 1018 BGB. Diese hat den Vorteil, dass bei einem Verkauf des Grundstücks die Verpflichtung zur Gewährung des Wegerechtes auch den neuen Eigentümer trifft. Auch der Umfang des Wegerechtes ergibt sich regelmäßig aus der Eintragung im Grundbuch und dem dieser zu Grunde liegendem notariellen Vertrag.

2. Gemeingebrauch

Ein Gemeingebrauch, der das Recht zum Befahren gibt, besteht nur an im rechtlichen Sinne öffentlichen – also gewidmeten – Grundstücken. Dies bedarf regelmäßig eines sogenannten Widmungsaktes der Behörde. Alleine der Umstand, dass jedermann über das Grundstück gehen und fahren kann reicht hierzu nicht aus (vgl. BGH in NJW 1998, 2058 ff.; BGHZ 51, 310 ff.; BGHZ 20, 270 ff.).

3. Gewohnheitsrecht

Ein solches hat als Mindestvoraussetzung, dass innerhalb eines engeren Kreises von Betroffenen eine lang andauernde, gleichmäßige, tatsächliche Übung besteht, die von der Überzeugung getragen wird, zu dem Verhalten rechtlich verpflichtet zu sein (OLG Schleswig-Holstein in OLG MDR 2007, 457 ff.; RGZ 76, 113; BVerfGE 21, 28 ff.). Ein solches wird jedoch allgemein nur anerkannt, wenn die Voraussetzungen einer altrechtlichen Dienstbarkeit nach den Vorschriften des Code Civil (vgl. Art. 184 EGBGB i. V. m. Art. 686 ff. CC) vorliegen (vgl. dazu OLG Saarland in NJW-RR 2008, 104 ff.), als dem vor dem Inkrafttreten des BGB im Bezirk des Amtsgerichts geltenden Recht. Eine solche altrechtliche Dienstbarkeit besteht aber in den seltensten Fällen.

Im Übrigen ist Voraussetzung für ein derartiges Gewohnheitsrecht, dass „bestimmte Verkehrskreise“ ein derartiges Wegerecht in Anspruch nehmen. Eine „Übung“ nur von zwei Eigentümern reicht nicht aus (AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 27.10.2010, 916 C 219/09).

4. Vertragliche Vereinbarung

Natürlich kann zwischen den Grundstücksnachbarn auch durch einen Vertrag geregelt werden, ob und inwieweit das eigene Grundstück durch Dritte befahren werden kann. Diese Erlaubnis der Mitbenutzung des Grundstücks durch den Nachbarn ist für den Rechtsnachfolger (zum Beispiel Käufer) nicht bindend. Diese Gestattung gibt auch im Übrigen keine Sicherheit für die Zukunft. Denn eine unentgeltliche Zugangsgestattung begründet lediglich ein Leihverhältnis (§§ 598 ff. BGB). Dieses ist mangels entgegenstehender Vereinbarung gemäß § 604 Absatz 3 BGB jederzeit kündbar, ohne dass es hierfür eines besonderen Grundes bedarf (OLG Brandenburg, Urteil vom 13.06.1996, 5 U 105/95; OLG Köln, Urteil vom 23.09.1992, 11 U 213/92; OLG Düsseldorf, Urteil vom 26.10.1988, 9 U 106/88).

5. Notwegerecht

Voraussetzung für ein Notwegerecht ist, dass es sich bei einem Grundstück um ein sogenanntes „gefangenes“ Grundstück handelt, also ein Grundstück ohne Zugang zu dem öffentlichen Straßennetz.

Hier ist zu beachten, dass der Grundstückseigentümer grundsätzlich den Zugang zu lediglich abgeschnittenen Grundstücksteilen auf dem eigenen Grundstück selbst schaffen muss. Dies gilt auch dann, wenn das für den Grundstückseigentümer umständlicher, weniger bequem oder kostspieliger ist als die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks (vgl. BGHZ 75, 315, 319; OLG Brandenburg in MDR 1997, 37). Der Eigentümer muss deshalb grundsätzlich auch Umbaumaßnahmen vornehmen, um eine vorhandene Verbindung seines Grundstücks zu dem öffentlichen Weg nutzen zu können (vgl. RGZ 157, 305, 308; BGH in NJW 1964, 1321, 1322).

Das OLG Brandenburg, Urteil vom 30.10.2008, 5 U 131/07 führt wie folgt aus: „Das Notwegerecht setzt jedoch voraus, dass dem Erbbaugrundstück der Kläger die zur ordnungsgemäßen Benutzung dieses Grundstückes notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg fehlt. Insoweit gelten im Hinblick auf den Schutz des Eigentums an dem in Anspruch genommenen Nachbargrundstück (Art. 14 Abs.1 GG) strenge Anforderungen. Ein Notwegerecht scheidet aus, wenn ein anderer ausreichender Weg zur Verfügung steht, auch wenn die Inanspruchnahme dieses Weges unbequemer und teurer ist.“

6. Nachbarschaftliches Gemeinschaftsverhältnis

Auch nur ausnahmsweise besteht ein Anspruch auf ein Wegerecht aus dem sogenannten nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis. Das sogenannte nachbarschaftliche Gemeinschaftsverhältnis ist eine Ausprägung des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) und bewirkt nur in zwingenden Ausnahmefällen die Einschränkung oder den

Ausschluss bestimmter Eigentumsrechte, soweit dies für die Grundstücksnutzung zwingend erforderlich ist. Derartige Fälle sind aber überaus selten.

7. Baulast

Durch die Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis wird die dauerhafte Erschließung von Grundstücken über Nachbargrundstücke gesichert. Diese Baulast wirkt aber nur zwischen der Behörde und dem Eigentümer des belasteten Grundstücks. Sie gibt also zum Beispiel dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks keine Möglichkeit bei Verweigerung der Überfahrt gegen den Eigentümer des belasteten Grundstücks vorzugehen. Hierzu muss in einem derartigen Fall die Behörde veranlasst werden.

Aus all dem ergeben sich also zahlreiche Anspruchsgrundlagen für ein Wegerecht mit sehr unterschiedlichen Voraussetzungen. In Zweifelsfällen sollte hierzu ein Fachmann befragt werden.

*RA Detlef G. O. Baath
Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht*

Grundsteuerreform

Jetzt ist der erste Schritt gemacht worden und wieder wurde ein Bürokratenmonster geboren.

Die Grundsteuer soll auf Basis

- der Grundstückswerte (Bodenrichtwert)
- Alter der Immobilie
- Nettokaltmiete des Objektes (für eigengenutzte Immobilien werden fiktive ortübliche Nettokaltmieten festgelegt)

ermittelt werden.

So sehen jedenfalls die ersten Eckpunkte aus die zwischen Bund und Länder ausgehandelt worden sind. Bis zum 31. Dezember 2019 wird uns diese Diskussion begleiten.

Ich sehe damit die Grundlage für die Einführung einer Vermögenssteuer in der Bundesrepublik Deutschland. Gleichzeitig müssen die personellen und technischen Voraussetzungen für dieses komplexe Thema angegangen werden. Das wird den Steuerzahler richtig viel Geld kosten.

*Ihr Klaus Rösler
Landesvizepräsident für Steuern und Finanzen
Landesverband Sachsen-Anhalt e. V.*

STRASSENBAU- UND HAUSEIGENTÜMER – NICHT ALTERNATIVLOS!

Kleiner Erlebnisbericht zur Nachwendezeit

Im Jahr der Wende 1989 war die Begeisterung bei den privaten Hauseigentümern sehr groß. Das Versprechen von Helmut Kohl zu den künftigen blühenden Landschaften hat jeder für sich persönlich ausgemalt.

Für die Hauseigentümer, die 40 Jahre unter Materialmangel bei der Sanierung ihrer Grundstücke zu leiden hatten, war Euphorie ausgebrochen, da die Baumärkte das Schlaraffenland für Heimwerker waren. Mit der Einführung der Betriebskostenverordnung war die Bildung von Hauseigentümervereinen erforderlich, die in der DDR nicht zugelassen waren. Die Haus & Grund Vereine wurden uneigennützig vom Zentralverband und Partnervereinen mit dem erforderlichen Grundwissen und Basisformularen unterstützt.

Es gab sofort finanzielle Zuwendungen der Bundesregierung für die Fassadenrenovierung in den Städten und das Dorferneuerungsprogramm im ländlichen Bereich. Auch Modernisierungsmieterhöhung und Mietanpassung an den Qualitätsstand der Wohnung war möglich. Diese Anpassung war notwendig, da die Mieten in der DDR für Privateigentümer nicht kostendeckend waren.

1992 wurden wir in Zerbst durch den Baudezernenten der Stadt Bremen in einer Großversammlung mit ca. 200 Teilnehmern über die „Vorteile“ einer Straßenausbaubeitragsatzung informiert.

In der sich anschließenden Diskussion wurde der Baudezernent darauf aufmerksam gemacht, dass beide Teile Deutschlands einen von Deutschland vom Zaun gebrochen Weltkrieg bedingungslos verloren haben. Aufgrund der historischen Entwicklung wurde der westliche Teil von den Reparationskosten befreit und durch den Marshallplan zur Blüte geführt. Der Osten hat damit die Reparationskosten allein getragen. Das hatte der Baudezernent nicht erwartet, er verließ genervt die Veranstaltung.

Die Einführung der Straßenausbaubeiträge wurden für die privaten Hauseigentümer in den neuen Bundesländern zu einer existenziellen Bedrohung.

Schnell bildeten sich Bürgerinitiativen, deren Mitglieder es um die nackte Existenz ging. Diese Existenzangst wurde noch verstärkt, da viele Großbetriebe von der Treuhand geschlossen wurden. Statt der blühenden Landschaften war das Arbeitsamt die Perspektive.

Ein Mahnbrief an den Bundeskanzler Kohl von Haus & Grund Zerbst wurde vom Büro des Bundeskanzlers unverzüglich telefonisch beantwortet und dabei auf die Verantwortung der Landesregierung verwiesen.

Die Bürgerinitiativen in mehreren Städten von Sachsen-Anhalt haben sich vereinigt und 1994 zu einer Großdemonstration auf den Domplatz in Magdeburg aufgerufen. Etwa 2.000 Teilnehmer waren auf dem Domplatz versammelt, darunter auch der Landesvorstand von Haus & Grund Sachsen-Anhalt. Der damalige Innenminister Remmers hat die Organisatoren zu einer Aussprache in die Staatskanzlei eingeladen und die unversöhnliche Haltung der CDU-Landesregierung vorgetragen. Eine sachliche Aussprache mit den Organisatoren war nicht möglich.

Bei der Verabschiedung wurde Herr Remmers unmissverständlich gesagt, dass er nach der nächsten Landtagswahl vermutlich kein Innenminister sei. Genau dies ist eingetreten. Die CDU verlor die Mehrheit und die SPD hat eine Minderheitsregierung mit Duldung der Linken gebildet. Nach 100 Tagen Regierungszeit hat der Landesvorstand Haus & Grund zu einer erneuten Versammlung über die Straßenausbaubeiträge im Hörsaal 3 der TH Magdeburg eingeladen. Hier wurden die Existenznöte der privaten Hauseigentümer von Regierungsvertretern angehört und zugesagt, dass Existenzvernichtungen nicht beabsichtigt sind. Eine Änderung des Kommunalrechts wäre auf Grund der Parteienzusammensetzung des Landtages nicht möglich.

Da die Problematik in allen neuen Bundesländern bestand, hatte das Fernsehen von Brandenburg in Eisenhüttenstadt auch den Landesverband von Sachsen-Anhalt zu einer Diskussion zur Straßenausbaubeiträgen eingeladen. Neben betroffenen Hauseigentümern war Herr Prof. Dr. Driehaus, Oberrichter am Verwaltungsgericht und Chefkommunikator des Kommunalrechtes eingeladen. In der fast zweistündigen Diskussion musste der Professor zugeben, dass das Kommunalrecht kein Naturgesetz ist sondern ein von Parteien nach Interessenlage gemachtes menschliches Gesetz ist und durchaus veränderbar wäre. Diese Feststellung in der breiten Öffentlichkeit bestätigt, war für uns ein Sieg, denn wir wussten bereits, dass es in Baden-Württemberg eine solche Satzung nicht gab. Es geht also auch ohne Straßenausbaubesatzung. Inzwischen gärt es wieder bei den Haus & Grund Vereinen, besonders in Brandenburg, alle wissen inzwischen, dass dieses brisante Thema wahlentscheidend sein könnte.

Bayern hat die Straßenausbaugebühren für die privaten Hauseigentümer jetzt abgeschafft und ist damit für alle Hauseigentümer das leuchtende Vorbild für bürgernahe Politik geworden.

Bedeutsam ist Beseitigung der gesellschaftlichen Lüge, der Straßenausbau würde den Wert des Grundstücks steigern. Der Verschleiß einer vom Hauseigentümer im Rahmen der Erschließung bereits bezahlten Straße erfolgt durch den Straßenverkehr, also durch uns alle. Diese elementare Wahrheit findet in der Kommunalgesetzgebung so schwer Eingang, weil die Umlage auf alle zum Beispiel durch die Mietgesetzgebung blockiert ist.

Der von Landespräsident Herrn Dr. Neumann eingebrachte Vorschlag, die Kraftstoffsteuer hierfür zu nutzen, ist plausibel. Der politische Druck hat einen sehr hohen Reifegrad erreicht und wird bei den Landtagswahlen in den neuen Bundesländern das Ergebnis maßgeblich beeinflussen. Die finanzielle Notlage der Kommunen ist keine Begründung, eine kleine Gruppe von privaten Hauseigentümern in den

Ruin zu treiben. Sollten die verantwortlichen Politiker in Sachsen-Anhalt diese Wahrheit nicht zur Kenntnis nehmen, sind nach den Landtagswahlen instabile politische Verhältnisse zu erwarten. Wehret den Anfängen!

Inzwischen hat die SPD-Fraktion des Landtages die Abschaffung der Straßenausbaubeträge öffentlich vorgeschlagen. Die CDU hat das öffentlich als Populismus abgetan. Der Stadtrat der Stadt Zerbst hat als zweite Stadt für die Abschaffung der Straßenausbaubeträge gestimmt. Darauf sind auch wir stolz. Der Erfolg hat bekanntlich viele Väter und jeder, der sich gegen die gesellschaftliche Lüge zum Nachteil des privaten Hauseigentums stemmt, hat unsere Anerkennung.

*Dipl.-Ing. Günter Schuckert
Haus & Grund Anhalt-Zerbst
und langjähriger ehemaliger
Landesvizepräsident für
kommunale Beiträge und Gebühren*

Traditioneller Adventscafe bei Haus & Grund Wernigerode

Etwa 50 Mitglieder ließen sich zu dem jährlichen gemütlichen Beisammensein in der Vorweihnachtszeit den köstlichen selbstgebackenen und gesponserten Kuchen schmecken, dazu Kaffee und Glühwein.

In einer kurzweiligen Ansprache konnte der Vorsitzende sowohl rückblickend als auch vorausschauend viel Positives



darstellen: einen leichten Mitgliederzuwachs – Tendenz steigend, den Umzug in die neue Geschäftsstelle, die Entwicklung des Teams, Fortsetzung der Reihe Haus & Grund Konkret, Kommunalwahl 2019 und vieles mehr.

„Lasst uns froh und munter sein ...“ – das war nur eines der fröhlichen Weihnachtslieder, mit denen uns die Kinder des Kindergartens „Villa Sonnenschein“ erfreuten. Abgerundet wurden diese behaglichen Stunden durch die Bläser um unseren Ehrenvorsitzenden Otto-Gerhard Büchting.

Ein herzliches Dankeschön an alle fleißigen Helfer im Hintergrund, alle Hobbykonditoren, dem Schlemmercafe Sachsen-Anhalt sowie den mitwirkenden kleinen und großen Künstlern für diesen besinnlichen Nachmittag – einem rundum gelungenen Adventscafe.

Carola Kalks-Gebhardt

HAUS & GRUND DESSAU E. V.

Weihnachtsfeier

Zu unserer diesjährigen Weihnachtsfeier luden wir die Mitglieder und den Vorstand von Haus & Grund am Freitag, 07.12.2018, wie im Vorjahr wieder in den „Bowlingtreff Roßlau“ ein.



Zur Begrüßung wurde jedem Mitglied ein kleines Präsent überreicht.

Nach der Ansprache des Vorstandsvorsitzenden wurde im weihnachtlich geschmückten Raum der gemütliche Teil des Nachmittags mit leckerer Stolle, Lebkuchen und Spekulatiuskekse sowie Kaffee oder Tee eingeläutet. Dabei kamen gute Gespräche zwischen den Mitgliedern und dem Vorstand zustande.

Im Anschluss konnte jeder, der es wollte, sich sportlich auf der Bowlingbahn betätigen. Der Andrang war groß und



so kam eine gute Stimmung auf. Es war ein gelungener Nachmittag und zufriedene Mitglieder bedankten sich für die schönen Stunden.

*Klaus Abramowski
Vorstandsvorsitzender*

SEMINARE ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ (WEG)

APRIL

Donnerstag, 11.04.2019, 14.00 – 17.30 Uhr

WEG – Verwaltung und die Versammlung

- Aufgaben und Vollmachten des Verwalters
- Bestellung und Verwaltervertrag
- Formalien der WEG-Versammlung
- Beschlüsse, Beschlussammlung, Anfechtung

MAI

Donnerstag, 16.05.2018, 14.00 – 17.30 Uhr

Modernisierung, bauliche Veränderung und die Rolle des Beirates

- Wer entscheidet, was und wie gebaut wird
- Bauen am Sonder- und Gemeinschaftseigentum
- Bauablauf und Finanzierung
- Rolle des Beirates und des Verwalters

Alle Teilnehmer erhalten ein Teilnahmezertifikat der Mitteldeutschen Immobilienakademie Haus & Grund
Ihr Referent: RA Detlef G.O. Baarth, Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht aut FOCUS 2014 einer der 800 Top Anwälte in Deutschland

Die Seminare finden jeweils donnerstags von 14.00 bis 17.30 Uhr in der Halberstädter Straße 10 statt.

Kosten (incl. Kaffeepause und Seminarunterlagen)
– 70 Euro für Mitglieder von Haus & Grund
– 90 Euro für Nichtmitglieder

Anmeldungen bis zum 28. März 2019 unter:

Mail: hugsa@onlinehome.de

Fax: 0391 731 68 33 oder Telefon: 0391 731 68 32

oder per Post:

Mitteldeutsche Immobilien Akademie Haus & Grund
Halberstädter Straße 10
39112 Magdeburg

Die Anmeldung ist bindend.

Bei einer Stornierung bis eine Woche vor dem Tag des Seminars bleiben 50 % der Gebühr fällig. Anschließend verbleibt es bei der vollen Kursgebühr.

HAUS & GRUND NAUMBURG U. U. E. V.

Für die Abschaffung der Straßenausbaubeiträge

Mit dieser Problematik haben wir uns bereits im Jahr 2018 beschäftigt. In unserer Vorstandssitzung vom 27. März 2018 haben wir uns mit der Volksinitiative der FREIEN WÄHLER SACHSEN-ANHALT beschäftigt und uns zur Unterstützung dieser VI entschlossen.

Wir sind der Ansicht, dass man gemeinsam viel bewirken kann und es nichts bringt, wenn jeder seine kleinen Brötchen alleine bäckt. Da ich selbst seit 1999 FREIER WÄHLER bin, habe ich der Landesgeschäftsstelle per E-Mail bereits in 2018 empfohlen, sich mit dem Landesverband Haus & Grund in Verbindung zu setzen. Möglicherweise ist das nicht geschehen, weshalb die FW bis heute nur 7.500 Unterschriften für ihre VI zusammen bekommen hatten. Diese liegen

noch in der Landesgeschäftsstelle. Nun ist noch einmal eine Unterschriftenaktion zur Einbringung in den Landtag ange laufen.

Bis zum 11. März 2019 brauchen die FW also noch 22.500 Unterschriften auf einem entsprechenden Formular.

Es reicht nicht, in der Presse zu protestieren, wenn sich die Landesregierung nicht einig ist. Dort wird nämlich gezeigt, dass man eigentlich am Ist-Zustand nichts ändern will. Wenn wir was ändern wollen, dann müssen wir auch was machen!

*Irene Gorski-Scarbart
Vors. Haus & Grund Naumburg*

HAUS & GRUND UNTERSTÜTZT DIE FREIEN WÄHLER BEI DER VOLKSINITIATIVE

„FAIRE STRASSE“

Warum wollen wir die Straßenausbaubeiträge in Sachsen-Anhalt abschaffen?

1. Straßenausbaubeiträge müssen nur von Wenigen gezahlt werden, obwohl Straßen von allen genutzt werden.
2. Diese Beiträge führen vor allem bei kleinen Haus- und Grundstückseigentümern zum Ruin, da die geforderten Beträge oft 4- bis 5-stellig sind und die finanziellen Möglichkeiten der Bürger nicht ausreichen.
3. Kleinimmobilien dienen überwiegend der Altersvorsorge. Jedoch sind die Einkommen oder Renten nicht in der Größenordnung, dass daraus Rücklagen für Beitragsforderungen gebildet werden konnten und können.
4. Durch Straßenausbaubeitragsforderungen kann es zu kalten Enteignungen kommen, da Bürger mit kleinen Einkommen auch kein Bankdarlehen erhalten.

Im Landtag von Sachsen-Anhalt geht es nicht anders zu als im Berliner Bundestag. In der bisherigen Diskussion über die Abschaffung oder Nicht-Abschaffung der Beitragspflicht hat man nur die wenigen Millionen mehr im Blick, die vielleicht an die Gemeinden ausgereicht werden müssten. An die laufende Steuergeldverschwendung denkt niemand. Auch denkt niemand daran, wie es den Bürgern im Land ergeht. Es sind nämlich nicht nur die Eigentümer unmittelbar belastet. Bei vermieteten Häusern ist auch der Mieter mittelbar betroffen. Wenn der Eigentümer diese Beiträge zahlen muss, hat er kein Geld mehr für die Mietwohnungen. Reparaturen sind dann nicht mehr möglich.


**MAN VERFÜGT EINFACH ÜBER UNSER GELD!
MAN REDET ÜBER UNS – NICHT MIT UNS!**

Das wollen wir nun beenden! Darum bitte ich Sie um Ihre Unterschrift für die Abschaffung der Straßenausbaubeiträge im Land Sachsen-Anhalt.


Die Freien Wähler benötigen bis zum 11. März 2019 zur Vorlage im Landtag 30.000 Unterschriften. 7.500 Unterschriften sind schon zusammen gekommen. Bitte helfen Sie mit, dass gewählte Parlamentarier ihren Wählerauftrag auch erfüllen können – für die Bürger dieses Landes.

Vielen Dank.
Irene Gorski-Scarbart
Vorsitzende Haus & Grund Naumburg und Umgebung e.V.

(Die ausgefüllten Listen geben Sie einfach an Irene Gorski-Scarbart, August-Bebel-Straße 28, 06618 Naumburg in den Briefkasten oder an die vorliegende Person zurück. Sie können diese auch bei Haus & Grund in der Gartenstraße 8 in 06618 Naumburg abgeben oder einwerfen bzw. direkt nach Magdeburg an die Landesgeschäftsstelle der FREIEN WÄHLER, Halberstädter Straße 10, 39112 Magdeburg senden.)



**Unterschriftsbogen für die Volksinitiative
„FAIRE STRASSE - gemeinsam
gegen Straßenausbaubeiträge in Sachsen-Anhalt“**



Gegenstand:
Der Landtag wird aufgefordert, die Landesregierung zu beauftragen,
1. die im Kommunalabgabengesetz (KAG-LSA - Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1996) in § 6 vorgeschriebenen Straßenausbaubeiträge schnellstmöglich abzuschaffen, um die Bürger zu entlasten und Rechtssicherheit für Bürger und Kommunen herzustellen.
2. sich klar gegen die Einführung einer „Kann-Regelung“ zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen auszusprechen, die diese keine Lösung bestehender Probleme ist und gerade finanzschwächere Kommunen benachteiligt.
3. den Kommunen Finanzausgleich auf Landesebene so abzuändern, dass dessen Gelder künftig anteilig auch für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen und beschränkt-öffentlichen Wegen herangezogen werden können.
4. im Sinne eines einheitlichen Verwaltungsvollzugs darauf hinzuwirken, dass Bescheide aufgrund von Straßenausbaubeitragsatzungen bis zum Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens nicht mehr erlassen werden.

Vertrauenspersonen:		3. Kühn, Dieter	
1. du Bois, Elke		4. Kretschmar, Stefan	
2. Muschalle-Hölbach, Ethel-Maria		5. Birkner, Cornelia	

Mit meiner Unterschrift unterstütze ich diese Volksinitiative und versichere, dass ich am Tage der Unterzeichnung beteiligungsberechtigt bin.
Beteiligungsberechtigt sind alle Personen, die am Tag der Unterzeichnung Deutsche im Sinne des Artikels 116 Abs. 1 des Grundgesetzes sind, das 18. Lebensjahr vollendet und seit mindestens drei Monaten im Land Sachsen-Anhalt ihren Wohnsitz (Hauptwohnung) haben und nicht infolge Richterspruchs oder Bestellung einer Betreuerin oder eines Betreuers nach § 3 Wahlgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom Wahlrecht ausgeschlossen sind.

Die nachfolgenden Angaben sind deutlich lesbar einzutragen.
Beteiligungsberechtigte Personen, die des Schreibens oder Lesens unkundig sind oder durch körperliche Gebrechen an der Eintragung gehindert sind, können sich zur Eintragung der Hilfe einer anderen Person bedienen.

Lfd. Nr.	Familienname, Vorname(n)	Geburtsdatum	Anschrift der Hauptwohnung (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)	Datum der Unterschrift	persönliche und handschriftliche Unterschrift
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

Den Unterschriftsbogen bitte senden an: **FREIE WÄHLER Sachsen-Anhalt - Geschäftsstelle - Halberstädter Straße 10 - 39112 Magdeburg**

HAUS & GRUND BLANKENBURG

Unser Beitrag zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge

Der Vorstand des Vereins aus Blankenburg schrieb an den Landesverband:

... der Ortsverein Haus & Grund Blankenburg beschäftigt sich schon seit längerem mit den Straßenausbaubeiträgen des Landes Sachsen-Anhalt.

Unsere Mitglieder und wir als Verein finden es unverständlich, dass es kein einheitliches Kommunalabgabengesetz gibt.

Die Straßenausbaubeiträge sind in höchstem Maße ungerechtfertigt. Die Straßen werden nicht nur von uns als Haus- und Grundstückseigentümer genutzt, sondern von allen Verkehrsteilnehmern. Straßen gehören zur öffentlichen Infrastruktur und dürfen somit

nicht nur von den Haus- und Grundstückseigentümern mitfinanziert werden.

Der Berechnungsmodus, der sich nach Grundstücksgröße und Wohnhaus mit Geschosshöhe errechnet, ist nicht nachvollziehbar. Laut Nebenkostenverordnung sind diese Abgaben nicht umlegbar.

Viele Eigentümer können diese hohen Summen nicht aufbringen. Was im schlimmsten Fall zum Verkauf ihrer Immobilie führt und einer persönlichen Tragödie gleichkommt.

Im Bundesland Bayern wurden die Ausbaubeiträge bereits im Jahr 2018 abgeschafft. Thüringen schafft diese Anfang 2019 ab und stellt in Aussicht, die bis zu diesem Datum noch in Rech-

nung gestellte Rechnungen ihren Bürgern zu erstatten.

In Sachsen-Anhalt bekamen die Stadträte von Zerbst und Osterburg mit mehrheitlicher Zustimmung den Auftrag sich für die Abschaffung der Ausbaubeiträge einzusetzen.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass die CDU in Sachsen-Anhalt gegen die Abschaffung dieser Beiträge ist! (Volksstimme vom 19.01.2019)

Im Moment ist es Glück oder Pech, dass je nach Haushaltslage der Kommune, der Eigentümer zu Straßenausbaubeiträgen herangezogen wird.

Wir erwarten von den von uns gewählten gesetzlichen Vertretern im Landtag in den Kommunen, dem Bürgermeister und den Stadträten, dass sie sich für die Abschaffung der Straßenausbaubeiträge einsetzen.

Wir vom Verein Haus & Grund sind der Meinung, dass die Kommunen für die Instandhaltung und Neubau der Straßen zuständig sind.

Blankenburg, den 1. Februar 2019

Der Vorstand

*Udo Schönebaum, 1. Vorsitzender
Johann Heitzinger, 2. Vorsitzender
Eckhard Weinhonig, Kassenwart*



HAUS & GRUND GEGEN STRASSENBAU- BEITRÄGE: Anhörung im Ausschuss für Inneres und Sport am 8. November 2018

Die Fraktion DIE LINKE hatte im Mai 2018 einen Antrag in den Landtag eingebracht, durch den die Landesregierung aufgefordert werden sollte, die Gemeinden des Landes hinsichtlich Entscheidungen zur Notwendigkeit und Qualität eines Ausbaus oder einer grundhaften Sanierung von Gemeindestraßen innerhalb bebauter Gebiete zu unterstützen.

Der Antrag war federführend in den Ausschuss für Inneres und Sport überwiesen worden. Dieser hatte sich darauf verständigt, am Donnerstag, 8. November 2018, eine Anhörung in öffentlicher Sitzung durchzuführen.

Drei anzuhörende Institutionen wurden durch deren Sprecher vertreten.

Wohnungswirtschaftler Dr. Holger Neumann sprach sich – auch stellvertretend für den Verband der Wohnungsgenossenschaften – für die Abschaffung der Straßenausbaubeiträge aus. Die Beitragserhebung an sich werde als problematisch erkannt, zudem sei sie mit sehr hohen Verwaltungskosten verbunden. 30 bis 50 Prozent der erhobenen Beiträge müssten für die Verwaltung aufgewendet werden, schätzte Neumann.

Genauere Erhebungen dazu liegen allerdings nicht vor. Man befinde sich mit der Erhebung und Zahlung der Beiträge auf einer hohen Abstraktionsebene, kritisierte Neumann.

Es gebe eine teilweise enorme Zeitspanne zwischen der Beitragserhebung und der angeblichen Vorteilsnahme, durch die die Zahlung gerechtfertigt werde. Der Verkehrswert eines Grundstücks sinke aber mitunter durch den Ausbau von Anliegerstraßen, gab Neumann zu bedenken.

Die Abschaffung der Beiträge würde zusätzlich zur Entlastung der Verwaltungsgerichtsbarkeit führen, da viele Verfahren gegen die Erhebung der Beiträge gar nicht erst gestartet werden würden.

*Dr. H. Neumann
Landesverband Haus & Grund SA*

Haus & Grund Dessau e. V.: Mitgliederversammlung 2018

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 06.11.2018 in den Geschäftsräumen von Haus & Grund Dessau e. V. statt.

Nach Verlesen des Rechenschaftsberichtes durch den Vorstandsvorsitzenden, dem Vortrag des Finanzberichtes durch die Schatzmeisterin und dem Bericht der Revisionskommission wurde die angekündigte Erhöhung des Grundbeitrages ab 1. Januar 2019 vorgestellt und darüber abgestimmt. Es erfolgte die Beschlussfassung zur Beitragserhöhung. Außerdem stand die Wahl einer neuen Revisionskommission auf der Tagesordnung. Zwei Mitglieder wurden als Kandidaten vorgestellt und bestätigt.

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßten wir als Gast Herrn Rechtsanwalt Christian Gobst, Landesvizepräsident von Haus & Grund Sachsen-Anhalt e. V. Er hielt einen sehr interessanten Vortrag zum Thema: „Hartz IV“ – Vermieter als Sozialarbeiter? Im Anschluss fand eine rege Diskussion zwischen unseren Mitgliedern und Herrn Gobst statt.

*Klaus Abramowski
Vorstandsvorsitzender*

† NACHRUF

*Wenn ihr mich sucht,
sucht mich in euren Herzen –
habe ich dort einen Platz gefunden,
werde ich immer bei euch sein.*

Antoine de Saint-Exupéry

Wir nahmen Abschied von

Rudolf Gall,

dem Gründer und Vorsitzenden von Haus & Grund Blankenburg (1990), seit 2006 Ehrenvorsitzenden.

Er war mit viel Engagement und Einsatzbereitschaft im Verein tätig und stets bereit sein Wissen zu teilen.

In unseren Herzen hat er einen Platz gefunden.

*23.09.1935

† 10.11.2018

Landesverband Haus & Grund SA e. V.

Verbraucherpreise Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte Basis: 2010 = 100										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Jan.	107,1	109,2	111,5	104,5	105,9	105,5	106,1	108,1	109,8	
Feb.	107,5	109,8	112,3	105,1	106,4	106,5	106,5	108,8	110,3	
März	108,0	110,3	112,6	105,6	106,7	107,0	107,3	109,0	110,7	
April	107,9	110,5	112,8	105,1	106,5	107,00	106,9	109,0	110,7	
Mai	108,0	110,5	112,6	105,5	106,4	107,10	107,2	108,8	111,2	
Juni	108,1	110,6	112,5	105,6	106,7	107,00	107,3	109,0	111,3	
Juli	108,4	111,0	112,9	106,1	107,0	107,20	107,6	109,4	111,6	
Aug.	108,4	111,0	113,3	106,1	107,0	107,20	107,6	109,5	111,7	
Sept.	108,3	111,1	113,3	106,1	107,0	107,00	107,7	109,6	112,1	
Okt.	108,4	111,1	113,3	105,9	106,7	107,00	107,9	109,6	112,3	
Nov.	108,5	111,1	113,2	106,1	106,7	107,10	108,0	109,9	112,4	
Dez.	109,6	111,9	105,0	106,5	106,7	107,00	108,8	110,6	112,5	

Neues Basisjahr seit Januar 2013: Der Verbraucherpreisindex wird in fünfjährigem Abstand einer turnusmäßigen Überarbeitung unterzogen. Mit der Veröffentlichung der endgültigen Ergebnisse für den Berichtsmonat Januar 2013 am 20. Februar 2013 erfolgte die Umstellung von der bisherigen Basis 2005 auf das Basisjahr 2010.

AKTUELLE ZINSSÄTZE

Basiszinssatz nach § 247 BGB

Gemäß § 247 Abs. 2 BGB ist die Deutsche Bundesbank verpflichtet, den aktuellen Stand des Basiszinssatzes im Bundesanzeiger zu veröffentlichen. Zinsberechnungen im Zeitraum vom 01.01. – 31.12.2018 sind mit 365 Zinstagen durchzuführen.

Unveränderter Basiszinssatz seit dem 01.01.2019: - 0,88 %

Hier könnte
Ihre Anzeige
stehen.

Kontakt:

Sascha Plambeck

T 030-76 99 04-13

marketing@hausundgrundverlag.info

Anschriften und Sprechstunden · E-Mail Haus & Grund Sachsen-Anhalt: hugsa@onlinehome.de

Anhalt/Zerbst	Karlstraße 12	39261 Zerbst	Tel. (0 39 23) 28 71; Fax (0 39 23) 77 82 14; E-Mail: haus-u-grund-aze@t-online.de	Mi. 15.00 – 19.00 Uhr, außerhalb dieser Zeiten nur mit telefonischer Voranmeldung
Bitterfeld	Lindenstraße 15	06749 Bitterfeld	Tel. (0 34 93) 2 71 18; Fax (0 34 93) 4 31 45; E-Mail: hausundgrund.bitterfeld@t-online.de	Di. 15.00 – 18.00 Uhr, Do. per Telefon nach vorheriger Anmeldung/Vereinbarung
Blankenburg	Wilhelmstraße 5	38889 Blankenburg	Tel./Fax (0 39 44) 30 39; E-Mail: haus-grund-blankenburg-harz@t-online.de	alle 2 Wochen mittwochs von 18.30 – 19.30 Uhr
Burg	Friedenstraße 22	39288 Burg	Tel. (0 39 21) 25 61 342; E-Mail: haus-und-grund-burg@onlinehome.de	Do. 16.00 – 18.00 Uhr nach vorheriger Anmeldung/Vereinbarung oder unter Tel. (01 62) 1 00 25 38
Dessau	Albrechtstraße 116	06844 Dessau	Tel. (03 40) 2 21 47 17, Fax (03 40) 2 30 33 61; E-Mail: hug-dessau@online.de	Mi. 15.00 – 19.00 Uhr
Halle	Bernburger Straße 2	06108 Halle	Tel. (03 45) 22 64 37-15/Fax: (03 45) 22 64 37-30; E-Mail: verein@hug-halle.de	Do. 15.00 – 17.00 Uhr bzw. bis 19.00 Uhr nach vorheriger Anmeldung/Vereinbarung
Köthen	Prosigker Kreisstraße 2	06366 Köthen	Tel./Fax (0 34 96) 55 80 51; E-Mail: haus-und-grund-koethen@t-online.de	Mo 16.00 – 19.00 Uhr nach vorheriger Anmeldung/Vereinbarung
Magdeburg	Halberstädter Str. 10	39112 Magdeburg	Tel. (03 91) 7 31 68-32; E-Mail: hugsa@onlinehome.de	Di. 9.00 – 12.00 und 13.30 – 18.00 Uhr; Mi. 15.00 – 18.00 Uhr
Außenstelle Schönebeck, Haldensleben: Sprechzeiten siehe Terminseite und nach vorheriger Anmeldung/Vereinbarung				
Merseburg	siehe Haus & Grund Halle (Fusion); außerdem erreichbar über die E-Mail-Adresse von Halle			
Naumburg	Gartenstraße 8	06618 Naumburg	Tel. + Fax (0 34 45) 70 31 72; E-Mail: haus-und-grund-naumburg@gmx.de	Bürozeiten: Di. 15.00 – 18.00 Uhr und Do. 10.00 – 12.00 Uhr/ 15.00 – 18.00 Uhr; Beratung: Do. 16.00 – 18.00 Uhr.
Nördliche Altmark	Breite Straße 54	39576 Hansestadt Stendal	Tel. (0 39 31) 64 68 61, (0 39 31) 2 52 72 22; Fax (0 39 31) 64 68 65; E-Mail: info@kanzlei-wulf.de	Di. 9.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr
Sprechstunden Außenstellen: Gardelegen, Genthin, Havelberg, Osterburg, Salzwedel nach vorheriger Anmeldung/Vereinbarung				
Oschersleben	Bei der Sandkuhle 26	39387 Oschersleben	Tel. (0 39 49) 9 76 39; Fax (0 39 49) 9 49 93 36 bzw. Tel. (01 79) 5 73 74 61; E-Mail: info@hugco.boerde-online.de	Di. 14.00 – 17.00 Uhr nach vorheriger Anmeldung/Vereinbarung
Quedlinburg	Breite Straße 31	06484 Quedlinburg	Tel. (0 39 46) 70 90 01; Fax (0 39 46) 91 62 05; E-Mail: haus-und-grund-quedlinburg@t-online.de	Di. und Do. 9.00 – 12.00 Uhr; Do. 14.00 – 16.00 Uhr und nach vorheriger Anmeldung/Vereinbarung
Sangerhausen	Neuehäuser Straße 5	06526 Sangerhausen	Tel. (0 34 64) 57 29 51; Fax (0 34 64) 34 29 15; E-Mail: hugsg@t-online.de	Bürozeiten: Di. 16.00 Uhr – 18.00 Uhr, nach Vereinbarung mit RA Beratung zu Finanzierung, Umschuldung, Versicherung
Staßfurt	Staßfurter Straße 11	39446 Löderburg	Tel. (03 92 65) 2 52; Fax (03 92 65) 5 36 42; E-Mail: hug-stassfurt@t-online.de	jeden Dienstag von 15-18.00 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung
Weißenfels	siehe Haus & Grund Naumburg (Kooperation); außerdem erreichbar über die E-Mail-Adresse von Naumburg			
Wernigerode	Salzberstraße 2	38855 Wernigerode	Tel. (0 39 43) 2 03 93 60; Fax (0 39 43) 2 03 93 59; E-Mail: info@hugwr.de Internet: hugwr.de	Mo. geschlossen, Di. 9.00 – 12.00 Uhr und 16.00 – 19 Uhr, Mi. geschlossen, Do. 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr, Fr. geschlossen
Wittenberg	Sternstraße 22	06886 L. Wittenberg	Tel. (0 34 91) 66 71 98; Fax (0 34 91) 66 99 06; E-Mail: hug-wittenberg@t-online.de	jeden 1. Mi im Monat von 17.00 – 18.00 Uhr sowie nach vorheriger telefonischer Vereinbarung.
Zeitz	Kalkstraße 23	06712 Zeitz	Tel. (0 34 41) 21 31 02; Fax (0 34 41) 27 24 14; E-Mail: opler_immkaufmann@hotmail.com	Di. 17.00 – 17.30 Uhr

Feuchte Wände und nasse Keller werden in Sachsen-Anhalt zunehmend zum Problem

Starkregenfälle, steigendes Grundwasser und für die Zukunft keine Besserung in Sicht - mit zum Teil schweren Folgen für Gebäude.

„Ja, Sachsen-Anhalts Hausbesitzer sind derzeit wirklich leidgeprüft“, so Bianca van Deuverden, Leiterin der Schadensanalyse der BKM.MANNESMANN Bauwerksabdichtung.

Unter dem Motto „Garantiert trockene Wände“ beseitigt das Unternehmen wirksam Feuchtigkeit im Mauerwerk von Kellern und Wohnbereichen. Hierbei kommen die bewährten und zertifizierten Abdichtungsprodukte der BKM.MANNESMANN AG aus Kamen zum Einsatz. Auf deren Wirkung gibt der Hersteller eine Garantie von 25 Jahren.

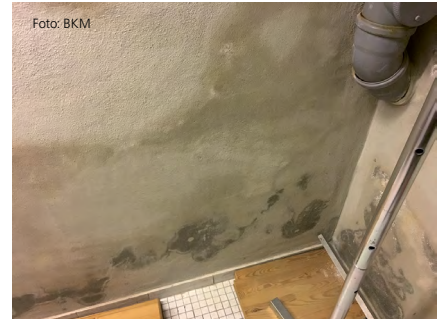
25 Jahre Herstellergarantie

„Wir finden als Folgeschäden oft Ausblühungen, Salpeter und Schimmel vor. Feuchtigkeit beeinflusst das Wohnklima, die Bausubstanz kann geschädigt werden. Wir bieten die dauerhaften Beseitigung von Feuchteschäden im Mauerwerk an“, so Bianca van Deuverden weiter.

Kein Aufgraben notwendig

Die BKM.MANNESMANN Bauwerksabdichtung arbeitet ausschließlich von innen, ausschachten und aufgraben ist bei den Systemen der BKM.MANNESMANN AG nicht notwendig. „Wir lassen die Außenanlagen und alle Blümchen unberührt“, so Bianca van Deuverden.

Die Ursachen der Durchfeuchtung müssen zunächst fachmännisch erkannt werden. Darum bietet die BKM.



Typisches Schadensbild in einem Keller

MANNESMANN Bauwerksabdichtung für Hauseigentümer eine kostenlose Schadensanalyse an – ob es anschließend zum Auftrag kommt oder nicht.

Bianca van Deuverden und die Spezialisten der BKM.MANNESMANN sind unter der kostenlosen Rufnummer 0800-8 55 66 77 erreichbar.

BKM.MANNESMANN

Garantiert trockene Wände in Keller oder Wohnbereich in Sachsen-Anhalt mit 25 Jahren BKM.MANNESMANN Garantie

Ohne Aufgraben oder Ausschachten! Jetzt anrufen: 0800-8 55 66 77



Durch Feuchtigkeit in Wänden entstehen Schimmel, Ausblühungen, Salpeter und Abplatzungen. Die Bausubstanz wird angegriffen. Besteht das Problem schon länger und bleibt unbehandelt, wird die Wohnqualität eingeschränkt. Gesundheitliche Folgen sind nicht auszuschließen. Der Wert der Immobilie wird dadurch nachhaltig gemindert.

Nutzen Sie als Hausbesitzer unseren Service der kostenlosen Schadenanalyse.

Dieser Service ist für Hausbesitzer kostenlos, ob es anschließend zum Auftrag kommt oder nicht.

Unsere regionalen Ansprechpartner sind überall vor Ort für Sie da.



Schreiben Sie mir gern unter kontakt@bkm-mannesmann.de
(Bianca van Deuverden, Leiterin Schadensanalyse)



Garantiert trockene Wände
Hauptstraße 42 • 24969 Großenwiehe
Tel.: 04604 -986 85 00 • www.abdichtung-nord.de

Zentrale gebührenfreie Rufnummer
für kostenlose Schadensanalysen:

0800 855 66 77

Die Insolvenz im Mietrecht

Eine unschöne Sache, eine Insolvenz. Sowohl für den Vermieter als auch den Mieter. Mit dem heutigen Beitrag wollen wir uns zunächst der Insolvenz des Vermieters widmen.

Zahlen Mieter ihre Miete nicht und bestehen Verbindlichkeiten bei der Bank u. a. m., kann ein Eigentümer durchaus in diese missliche Lage geraten. Welche Auswirkungen eine solche auf das Mietverhältnis hat, soll im Folgenden behandelt werden.

Gesetzliche Grundlage sind im Wesentlichen die § 110/111 der Insolvenzordnung. Im Falle einer Insolvenz des Vermieters tritt der vom Gericht eingesetzte Insolvenzverwalter nunmehr als Partner des Mieters auf. Anders als in der Insolvenz des Mieters kann er jedoch das Mietverhältnis wegen der Insolvenz nicht außerordentlich kündigen. Unbenommen hiervon bleibt eine Kündigung aus anderen Gründen, soweit diese eine Kündigung rechtfertigen.

Der Insolvenzverwalter ist verpflichtet, dem Mieter das Mietobjekt zur weiteren Nutzung zu überlassen. Und auch sonstige Verpflichtungen wie

- die Abrechnung der Betriebskosten
- Instandhaltung und Reparaturen im Bedarfsfall

- die Herausgabe unverbrauchter Kautions bei Mietende u. a. m. zu realisieren, das heißt der Verwalter tritt in alle Rechte und Pflichten des Vermieters ein.

Er muss den Mieter unverzüglich nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens auffordern, die Miete auf sein Konto zu überweisen. Tut er dies nicht und der Mieter zahlt noch auf das Konto des Vermieters, muss der Mieter nicht ein zweites Mal für den gleichen Monat zahlen.

Sollte der Vermieter vor Insolvenzeröffnung das Grundstück per Vertrag an einen anderen Erwerber übertragen haben, kann der Insolvenzverwalter die Miete nicht geltend machen.

Gleiches gilt, wenn der Vermieter etwa zur Deckung seiner Verbindlichkeiten, zum Beispiel aus einem Kreditvertrag, die Miete an dritte abgetreten hat.

Ein Problem in der Insolvenz kann die Kautions des Mieters darstellen. Der Gesetzgeber verpflichtet den Vermieter, selbige von seinem Vermögen getrennt und damit insolvenzfest anzulegen. Das bedeutet, bei Barzahlung ist die Kautions vom Vermieter auf ein insolvenzfestes Konto einzuzahlen. Ist das erfolgt bzw. der Mieter hat direkt auf das gesonderte Konto überwiesen

oder es wurde ein Bürgschaft gestellt, kann die Kautions nicht in die Insolvenzmasse eingehen.

Im Falle der Insolvenz hat der Insolvenzverwalter dementsprechend bei Beendigung des Mietverhältnisses die Kautions abzurechnen und bei Nichtbestehen von Forderungen an den Mieter heraus zu geben.

Sollte allerdings die Kautions entgegen der gesetzlichen Pflicht nicht gesondert vom Vermögen angelegt worden sein, fällt sie in die Insolvenzmasse. Damit kann der Mieter sie nur im Verfahren anmelden. Eine Aufrechnung mit eigenen Verbindlichkeiten, zum Beispiel rückständiger Miete ist ausgeschlossen. In der Konsequenz bedeutet das, dass der Mieter mit seiner Forderung auf Rückzahlung der Kautions ganz ausfallen kann, wenn keine Insolvenzmasse vorhanden ist.

Erwähnt werden soll noch, dass der Vermieter durchaus im Verfahren auch in den Besitz der Miete kommen kann, wenn er seinen Lebensunterhalt aus den Mieten bestreitet. In diesem Fall muss er Pfändungsschutz beantragen.

*Winkler
Rechtsanwältin i. R.
Dessau-Roßlau*

Impressum

Ausgabe für Sachsen-Anhalt

Herausgeber:
Landesverband Haus & Grund
Sachsen-Anhalt e. V.
vertreten durch Dr. H. Neumann
Halberstädter Str. 10, 39112 Magdeburg
T 03 91-7 31 68-32
hugsa@onlinehome.de
www.hugsa.net

Verlag:
Haus & Grund Deutschland
Verlag und Service GmbH
Geschäftsführer: RA André Plambeck

Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
T 030-2 02 16 - 204
mail@hausundgrundverlag.info
www.hausundgrundverlag.info

Redaktion:
Regionales: Dr. H. Neumann – H. N.
Überregionales: Eva Neumann,
Alexander Wiech
(Haus & Grund Deutschland)

Anzeigenberatung:
Sascha Plambeck
Georg Siemens Verlag GmbH & Co. KG
Boothstraße 11, 12207 Berlin
T 030-76 99 04-13
F 030-76 99 04-18
marketing@hausundgrundverlag.info

Druckauflage: 4.769
(IV. Quartal 2018)

21. Jahrgang

Layout:
Ariane Waterstraat

Druck:
Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Erscheinungsweise: 4 x jährlich

Bezugspreis:
Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten,
für Nichtmitglieder 1,73 Euro zzgl. MwSt.
Nachdruck von Beiträgen nur mit Geneh-



migung der Redaktion. Beiträge/Anzeigen/Beilagen Dritter geben nicht zwingend die Auffassung des Herausgebers wieder. Für unaufgefordert zugesandte Manuskripte/Fotos wird keine Gewähr übernommen. Veröffentlichungen und Kürzungen behält sich die Redaktion vor.

Titelfoto: meine möbelmanufaktur – MMM

Ein Raum, mehrere Bewohner und vielfältige Nutzung

Der Vater schnippelt auf der Küchenarbeitsplatte Gemüse. Am Esstisch macht die Tochter Hausaufgaben. Der Sohn will seine Lieblingsserie im Fernsehen nicht verpassen. Und die Mutter sitzt einen Meter weiter am Schreibtisch und quält sich mit der Steuererklärung. Moderne Wohn-Essbereiche werden meist sehr vielfältig genutzt.

Spätestens, wenn hier das Leben der gesamten Familie zeitgleich stattfindet oder wenn Gäste zu Besuch kommen, kann das zu Reibungen führen. Raumteiler erleichtern das Nebeneinander und bieten zugleich Sichtschutz.

Funktion bestimmt Platzierung und Gestaltung

Die Nutzungsbereiche des Gesamtraumes geben die Platzierung für den Raumteiler vor. Dabei sollten allerdings noch zwei wichtige Aspekte beachtet werden: Ein Raumteiler sollte keinesfalls in einen Hauptlaufweg – beispielsweise von der Küche zur Terrasse – hineinragen, sonst wird er schnell als Hindernis wahrgenommen oder auch zur Ursache für blaue Flecken. Außerdem darf er das Tageslicht nicht verstellen. Dass die Lichtausbreitung im Raum durch den Raumteiler behindert wird, lässt sich allerdings oft nicht vermeiden. Dann sollte das Beleuchtungskonzept entsprechend angepasst werden.

Möbel, Vorhänge, Schiebeselemente und Paravents kommen als Trennelemente infrage. Je nach Höhe und Material schützen sie aber mehr oder weniger gut gegen neugierige Blicke und Zugluft. Außerdem ist der Platz-, Kosten- und Konstruktionsaufwand unterschiedlich hoch.

Sideboards und andere Möbel: Raumteiler mit Nutzwert

Möbel brauchen zwar Platz im Raum, sie sichern dafür jedoch auch wertvollen Stauraum und zumeist eine oder mehrere zusätzliche Abstellflächen. Beides ist in offenen großen Räumen, noch dazu mit großen Fensterflächen, oft Mangelware, gibt es hier doch häufig wenige Wände, an denen Schränke stehen können. Darüber hinaus erfordern Raumteilende Möbel keinen konstruktiven Aufwand. Sie sind also damit auch in Mietwohnungen und für wechselnde Möblierungen gut geeignet.

Unter den Raum teilenden Möbeln dürften halbhohe, etwa fünfzig Zentimeter tiefe Sideboards die größte Bedeutung haben. „Diese Höhe hat den großen Vorteil, dass der Eindruck offenen Wohnens erhalten bleibt“, erläutert Ursu-



la Geismann vom Verband der Deutschen Möbelindustrie. Meist sind diese Sideboards mit Einlegeböden und Schubladen ausgestattet, die jedoch nur von einer Seite bespielt werden. Auf der anderen Seite weist eine dekorative Rückwand in den Raum. „Ganz groß wird derzeit in der Möbelbranche Flexibilität geschrieben. Statt Sitzlandschaften sind einzelne Möbel gefragt, die immer mal den Platz wechseln. Diese Anforderung müssen auch Raumteiler erfüllen.“

Verbraucher sollten beim Kauf bedenken: Je schwerer ein Möbel ist, umso unflexibler kann es genutzt werden. Rollen sind deshalb vielfach unverzichtbar.“

Nummer zwei unter den Möbeln sind Regalelemente. Die sind dann gerne etwas höher, erhalten die Raumwirkung jedoch dadurch, dass meist auf die Rückwand verzichtet wird. Mit Büchern, Pflanzen und Accessoires bestückt werden die Regale zu lebendigen Zwischenwänden.

„Im Einzelfall muss man dann über eine Stabilisierung des Möbels nachdenken“, rät Ursula Geismann. „So wird beispielsweise ein leichtes Regal in einem stark frequentierten Raum sinnvollerweise mit einer Wange an eine Wand gestellt und dort befestigt.“

Schiebesysteme und Vorhänge: Raumhoher Sichtschutz

Textile Elemente, Stoffbahnen, Schnüre, Bambusstangen und Vorhänge sind überall da beliebt, wo jeder Quadratmeter zählt, so Raumgestalterin Wolf. Solche Trennelemente werden in der Regel in Schienensystemen direkt an der Decke geführt. Diese werden entweder schon im Trockenbau in die Decke integriert oder geringfügig sichtbar auf der Decke befestigt.

>>>

Alternativ werden eine abgelassene Stange und Vorhangrinne verwendet. Je nach Konstruktion können die bahnenförmigen Raumteiler ganz nach Bedarf zugezogen oder geöffnet werden. Wer auf eine solche Lösung setzt, sollte sich zuvor über die Einrichtung des Raumes Gedanken machen.

„Ich würde beispielsweise nicht empfehlen, ein Sofa mit der Rückwand gegen eine textile Trennwand zu stellen“, rät Ruth Wolf. Vielen Bewohnern fehle dann die ‚Rückendeckung‘, sie könnten weniger gut entspannen.

Bei der Wahl des Materials ist die erste Frage, wie ausgeprägt der Sichtschutz sein soll. Ein eher transparentes Material lässt die Gegenstände dahinter erahnen und Licht durchfluten, so dass die Raumgröße sichtbar ist. Ein blickdichtes Material hält zwar alle Blicke fern, wirkt jedoch unter Umständen wie eine Wand. Das Dekor sollte sich im Idealfall harmonisch in den Raum einfügen. So können zum Beispiel Raffrollos und Raumteiler mit dem gleichen Stoff bestückt werden.

Paravents: Kostengünstige Allrounder

Ein klassischer Paravent besteht aus drei bis fünf mit Stoff oder Papier überzogenen Rahmen aus Metall, Holz oder

Kunststoff, die durch Gelenke verbunden sind. Beim Aufstellen erhält er durch die Faltung der Bahnen seine Stabilität. Paravents sind relativ kostengünstig und sehr flexibel einsetzbar, brauchen allerdings Tiefe im Raum. In Wohnräumen sind sie heute nur noch selten zu sehen, sondern haben den Rückzug in Arztpraxen und Büros angetreten, so die Beobachtung der Raumgestalterin.

„Ein Paravent ist eher ein Verstecker für eine unaufgeräumte Ecke als ein wirklicher Raumteiler.“ Wer also nur ab und zu mal den unaufgeräumten Schreibtisch oder eine Spieglecke vor den Augen von Besuchern verbergen möchte, ist mit einem Paravent gut bedient. In seinen Pausenzeiten kann er entweder als Sicht- und Windschutz auf der Terrasse genutzt oder einfach zusammengefaltet und damit platzsparend im Keller gelagert werden.

Ein leicht verschiebbarer Paravent ist zwar eine tolle Lösung für alle, die sich Flexibilität wünschen, kann aber auch kippen und daher für all jene ungünstig sein, die mit Haustieren oder Kindern zusammenleben.

Eva Neumann

Referentin Presse und Kommunikation

Seit über 100 Jahren sind wir der Spezialversicherer für Immobilien

Ausgezeichnet: Unsere neue Wohngebäudeversicherung

NEU



Hausbesitzer-Versicherung
Sonnenstraße 13 · 80331 München
info@bhvg.de · www.bhvg.de

Wir freuen uns auf Ihren Anruf: 089 55141-620

Hausbesitzer
VERSICHERUNG
gemeinsam, sicher, persönlich