

Hausbesitzer: Was einem Immobilieneigner auf Grund der Rechtsprechung so alles widerfahren kann

Vermieter Mustermanns Nöte

Es gab einmal ein Land. Rechtschaffen und fleißig waren seine Bewohner, einige von ihnen hatten es sogar zu bescheidenem Wohlstand gebracht. Dennoch geschah es: Infolge einer weltweiten Finanzkrise drohte die Wirtschaft des Landes zum Erliegen zu kommen. Die Kanzlerin des Landes, eine entschlossene Frau, entschied mit ihren Beratern, ein „Milliarden-Programm“ aufzulegen. Dieses sollte nicht nur den von einer Pleite bedrohten Banken helfen, sondern auch die Bewohner zu Investitionen reizen. Autos sollten gekauft, Straßen und Schulen saniert werden. Auch an die Haus- und Wohnungseigentümer hatte man gedacht. Sie sollten, so die Kanzlerin, verbilligte Kredite und Steuervergünstigungen erhalten, um ihre in die Jahre gekommenen Gebäude „energetisch“ auf den neuesten Stand zu bringen. Damit, so meinte sie, täten diese außer für die Konjunktur auch etwas für die Umwelt. Auch Max Mustermann war ein Bewohner dieses Landes. Von seinen Eltern hatte er ein Mehrfamilienhaus geerbt. Instand gehalten hatte er es natürlich immer, aber für größere Investitionen hat es nie gereicht. Als Herr Mustermann die Kanzlerin mit ihrer Regierung – ja das ganze Land – in Not sah, beschloss er, sich schon jetzt der Situation seines Hauses

anzunehmen. Er wollte das umzusetzen, was er schon immer im Hinterkopf gehabt hatte. Mut und vor allem Geld hierzu hatten ihm aber bisher gefehlt. Und – der jüngste war er auch nicht mehr. Mit einer Fassade- und Dachdämmung, einer neuen Heizung, neuen Fenstern und vielleicht sogar einer Solaranlage – das war ihm klar – müsse er sich zwar über Jahre bis ins Rentenalter verschulden, aber seine Investition hätte ja den Vorteil, auch den Hausbewohnern und der Allgemeinheit zugute zu kommen.

Es suchte also einen Berater auf, der ihm bei der Vorgehensweise behilflich sein sollte. Nicht ohne Stolz schilderte er ihm, was er vor habe und wie alle davon profitieren könnten. Der Berater schrieb alles mit und sagte dann: „Jetzt mal der Reihe nach. Brauchen Sie ein Baugerüst?“ „Natürlich“, sagte Herr Mustermann. „So vier bis sechs Wochen wird es im Ganzen schon stehen, warum fragen Sie?“ „Ihre Mieter sind bei einem Baugerüst berechtigt, 30 Prozent der Bruttomiete zu mindern, das sagt das Landgericht Berlin“, erwiderte der Berater. Herr Mustermann wurde blass. „Und das mit der Heizung“, fügte der Berater hinzu, „kommt Sie noch teurer. Die fehlende Beheizungsöglichkeit führt nach der Rechtsprechung des Landgerichts Hamburg zu einem

Mietminderungsanspruch von 50 Prozent!“ „Da irren Sie“, entgegnete erleichtert Herr Mustermann, „ich lasse die Arbeiten nämlich im Sommer machen. Da heizen die Leute überhaupt nicht und außerdem sind viele nicht einmal da.“ „Sie irren sich da, leider“, belehrte ihn der Berater. „Nach dem geltenden Mietrecht spielt es für einen Minderungsanspruch nämlich keinerlei Rolle, wie der Mieter im Einzelfall von der Beeinträchtigung betroffen ist.“ In Herrn Mustermanns Gesicht vermischte sich Blässe mit Zornesröte. „Was ist das für eine Rechtsprechung?“ entrüstete er sich. Der Berater erklärte ihm, dass der Richter nur das Recht anwenden könne, welches gelte. Es sei nicht ein Problem des Richters, sondern des Gesetzgebers bzw. der Politik. „Jetzt kommen wir mal zu den alten Fenstern“, fuhr der Berater fort. „Haben Sie für die schon einen Sachverständigen?“ Herr Mustermann sah ihn ungläubig an. „Die dürfen Sie keinesfalls einfach entsorgen! Zuvor müssen Sie deren Wärmedurchgangskoeffizienten von einem Sachverständigen berechnen lassen. Das fordert der Bundesgerichtshof. Ansonsten misslingt Ihnen der Nachweis des Energieeinspareffekts durch die neuen Fenster und ohne diesen scheitert Ihre Modernisierungsmietanpassung. Sie müssen also für jede

Wohnung eine konkrete Vergleichsrechnung aufstellen, der die Kosten zu entnehmen sind, die entstanden wären, wenn statt der Modernisierung eine bloße Instandsetzung durchgeführt worden wäre. Verstehen Sie, was ich meine?“ Herr Mustermann sagte jetzt gar nichts mehr. Der Berater fuhr deshalb fort: „Das mit der Solaranlage ist auch ein zweischneidiges Schwert: Die insoweit anfallenden Betriebskosten dürfen Sie nicht umlegen, weil sie im Mietvertrag nicht drinstehen, Paragraph 556 BGB. Sie müssen sie selbst tragen“. Schließlich, so belehrte der Berater Herrn Mustermann abschließend, „dürfen Sie nur solche Maßnahmen zur energetischen Sanierung vornehmen, die von allen Mietern im Hause zu dulden sind, Paragraph 554 BGB. Was haben Sie denn für Mieter?“ Mustermann verabschiedete sich. In seinem Mehrfamilienhaus, so stellte er dann zu Hause fest, müsste er die persönliche Situation von etwa zwei Dutzend Menschen berücksichtigen, also etwa deren Gesundheitszustand, Alter und ihre berufliche, familiäre und finanzielle Lage. Wenige Tage später rief er seinen Berater an. Er habe eigentlich etwas Gutes für Konjunktur und Umwelt machen wollen, ließ er wissen. „Jetzt mache ich erst mal nichts“.

Rudolf Berger, Hockenheim

SPD: Clements Austritt und die Suche nach neuer politischer Heimat

Keine Selbstvergiftung

Seine Arroganz und sein Hochmut ließen es nicht zu, in der SPD zu bleiben.

Eine Rüge, die er verdient hatte, konnte er nicht hinnehmen. Die SPD sollte froh sein, dass er seinen Parteiaustritt erklärt hat. Er will Sozialdemokrat bleiben – ohne Parteibuch! Als Vollstrecker von Schröders Reformen (Agenda 2010 und Hartz-Gesetze) und jetziger Sklavenhändler-Berater (Personal Leasing) passt er nicht mehr zur SPD, die ja auf dem Wege ist, einen neuen sozialdemokratischen Kurs zu finden.

Er wird nun von der „heute da, morgen da“-Partei, der FDP, für die der Begriff „sozial“ ein Fremdwort ist, umworben. Ja, dort würde er hinpassen.

Manche sagen, Wolfgang Clement wolle nun zur Partei „Die Linke“ hinsteuern, aber die hat sicherlich nicht vor, mit einer Aufnahme von Herrn Clement, sich selbst zu vergiften!

Dort bestehen nämlich meines Erachtens immer noch soziale Werte.

Horst Sommer, Ketsch

Regeln für Leserbriefe

■ Leserbriefe geben die Meinung des Einsenders, nicht die der Redaktion wieder. Auch kann der Wahrheitsgehalt der Leserbriefe nicht überprüft werden.

■ Leserbriefe, die einen Umfang von mehr als 50 Zeilen zu je 30 Anschlägen überschreiten, werden von uns im Allgemeinen nicht veröffentlicht

■ Beleidigende Leserbriefe lehnen wir ab. Die Redaktion behält sich vor, Zuschriften zu kürzen.

■ Leserbriefe müssen unbedingt immer mit dem Namen des Absenders, seiner Adresse und seiner Telefonnummer versehen sein. Die Mailadresse: sz-redaktion@schwetzingerzeitung.de. sz

Umgestaltung Kleine Planken:

Schwetzingen bleibt rekordverdächtig

Schwetzingen bald im Guinness-Buch der Rekorde? Mit dem wohl längsten und teuersten Zebrastreifen der Welt, flankiert mit einer Portion Spargel, Weihwasser direkt aus der Kirche, Kopfsteinpflaster zum gemütlichen Flanieren und einem Baurekord sind die Voraussetzungen diesen Rekord genehmigt zu bekommen. Wenn schon kein Weltkulturerbe, dann halt diese Auszeichnung mit dem Guinness-Buch. Man gönnt sich ja sonst nichts.

Dieter Hanselmann, Schwetzingen

Hessen-SPD: Verkehrte Welt nach dem Debakel von Andrea Ypsilanti

Abweichler wie Aussätzige behandelt

Die Würde des Menschen ist unantastbar und das sollte auch für die vier „SPD-Rebell“ von Hessen gelten. Ein Grundrecht, was zum Beispiel in der DDR häufig mit Füßen getreten worden ist. Wundert es da, dass man in der SED-Nachfolgepartei (Linke) den Schießbefehl an der früheren Grenze als „Betriebsunfall“ bewertet?

Geradezu entlarvend abstoßend war auch das Verhalten der Redner der Linken in der letzten Sitzung im hessischen Landtag. Wollte die SPD sich wirklich diesen Fanatikern ausliefern? Sind nicht schon zuviel Charakterzüge von der „Linken“ zur SPD übergesprungen? Statt zu begreifen, welchen Gefallen die vier Aufrechten der SPD und der Demokratie getan haben, behandelt die SPD sie wie Aussätzige. Mit der Aussage: „Wahrscheinlich stimmten ja die Silberlinge“ – unterstellte Helga Lopez (SPD), selbst gerade wegen Steuerhinterziehung verurteilt, den vier „Schweinen“ – wie sie der Vertreter

der „Linken“ titulierte – quasi Bestechung, wohl wissend, dass genau das Gegenteil zutrifft: Während die vier durch ihr mutiges Auftreten ihre (politische) Existenz gefährden, werden mutlose Abknicker im nächsten Landtag Ypsilanti zu Ehren das Lied anstimmen: „Wes' Brot ich ess', dess' Lied ich sing.“

Dass Meinungsfreiheit in der SPD zur Folge hat, dass man aufs Übelste beschimpft und beleidigt wird – ja sogar massiven Bedrohungen ausgesetzt ist und unter Polizeischutz gestellt wird, nur weil man standhaft zu dem steht, was man selbst, auch im Namen der Parteispitze, vor der Wahl versprochen hat, dann stößt das beim Bürger übel auf. Statt die Scheuklappen abzulegen, wird Kommentatoren der Schwetzinger Zeitung (MM) eine Art frauenfeindliche Stimmungsmache/Hetze gegen Frau Ypsilanti und „Verklärung“ der vier Abweichler – darunter übrigens drei Damen – unterstellt. Der frühere Regierungssprecher

Klaus Bölling (SPD) hat, wie übrigens weit über 70 Prozent der Bürger, da eine andere Sicht der Dinge: Er findet die Treibjagd auf die vier Aufrechten abstoßend und tritt sogar für ein Parteiordnungsverfahren gegen Ypsilanti ein. Das ist auch längst überfällig, da Ypsilanti nicht nur in Hessen, sondern bundesweit der SPD einen immensen Schaden zugefügt hat. Ich bin kein Freund von Koch, der jetzt Kreide fressend durchs Land tingelt. Wenn er aber im Januar erneut Ministerpräsident wird, liegt dies weder an ihm, noch an der angeblich einseitigen Presse oder den vier Aufmüpfigen, sondern allein am dilettantischen Verhalten von Ypsilanti, die vor der letzten Wahl nicht mit offenen Karten spielte, uns jetzt für dumm verkaufen will und bis zur nächsten Wahl nichts Besseres zu tun hat, als die vier Standhaften zu Märtyrern zu machen, und das sind sie nun wirklich nicht.

Herbert Semsch, Brühl

Bankenkrise und ihre Auswirkungen: Die komplizierte Welt des Geldsparens

Von Gläubigern und ihren Schuldern

Stellen Sie sich vor, Sie hätten bei normalem Verbrauch in Ihrem monatlichen Haushaltsbudget einen Überschuss Ihrer Einnahmen über Ihren Ausgaben. Dann sparen Sie, weil Sie ja nicht wissen, ob Sie auch später noch so gut dastehen werden wie heute. Sie wollen Ihr überschüssiges Geld erst zukünftig und nicht schon heute für den Konsum verwenden. Also vertrauen Sie es jemanden an, zum Beispiel einer Bank, die es weiterverleiht, oder direkt einem Kreditsuchenden, von dem Sie glauben, dass er Ihnen pünktlich Zinsen zahlt und am Ende der Laufzeit des Kredits die ganze geborgte Summe zurückgibt.

Es sieht so aus, als könnten Sie auf diese Weise für Ihre Zukunft vorsorgen, als habe Ihr Geld eine eigenständige Wertaufbewahrungsfunktion. Das ist der Irrtum. Warum? Die Güter, die Sie spiegelbildlich zu Ihrem erarbeiteten Geldeinkommen produzieren und spiegelbildlich zu Ihrer Geldersparnis nicht verbraucht haben, sind nämlich von Ihrem Schuldner verwendet worden, entweder zu Konsum oder Investitionszwecken. Die Idee, man könne mit Sparen einen Teil des Einkommens in Geldform einfrieren, um damit in Zukunft quasi

„eingefrorene Güter“ zu kaufen, ist Unsinn! Ersparnisse sind lediglich verbrieftete Ansprüche auf zukünftige, noch gar nicht existierende Güter. Diese Güter müssen erst von den Schuldnern in Zukunft erarbeitet werden. Von den heute produzierten Gütern steht nichts mehr irgendwo „gespart“, unbenutzt herum. Jeder Ersparnis in Geldform steht eine Schuld in Geldform gegenüber. Die Sparer sind Gläubiger, also Leute, die glauben, dass eine Rückzahlung ihres verliehenen Einkommens in Zukunft erfolgen wird. Ob ihre Schuldner tatsächlich instand sind, Zinsen und Tilgung zu zahlen, ob und in welcher Höhe den Ersparnissen also in Zukunft Güter gegenüberstehen, hängt von der künftigen Leistungsfähigkeit des Kapitalstocks und der künftigen Fähigkeit der Schuldner ab, mit diesem Kapitalstock Güter zu erzeugen. Für das Ersparnis bekommen die Sparer in Zukunft höchstens so viele Gütereinheiten zurück, wie die Schuldner über ihr eigenes Existenzminimum hinaus aus dem dann vorhandenen Kapitalstock unter Einsatz von Arbeit herausholen. Ob der künftige vorhandene Kapitalstock größer ist als der gegenwärtige, ob also die Aussichten auf Tilgung und

Zinsen für die Sparer gut sind, ist ungewiss, weil es keinen Automatismus gibt, der Geldersparnis in Sachinvestitionen verwandelt. Sparer glauben jedoch: Je höher die Sparsumme umso besser habe ich zukünftig vorgesorgt. Das muss nicht der Fall sein. Haben bankrotte Schuldner ihre Kredite in Konsumgüter gesteckt, wird der Sparer später nichts mehr in der Hand haben, weil alles verfrüht ist. Haben bankrotte Schuldner für das geliehene Geld langlebige Güter gekauft, bleibt den Gläubigern die Verwertung dieser Güter. Wenn aber viele Schuldner gleichzeitig insolvent werden, bieten viele Sparer gleichzeitig die ihnen verbliebenen Maschinen, Grundstücke oder Häuser zum Verkauf an, um wieder an ihr Geld zu kommen. Wann geraten viele Schuldner in die Insolvenz, werden Kredite faul, wackeln Banken? Viele Kredite wurden unseriös, in Verbindung mit einer Spekulationsblase, vergeben. Letzteres ist die Ursache der US-Immobilienkrise. Die vergebenen Kredite orientierten sich nicht am Einkommen der Schuldner, sondern wurden mit Immobilien abgesichert, deren Bewertung überhöht war.

Willi Haberstock, Brühl-Rohrhof

SPD-Krise: Ypsilantis Zick-Zack-Kurs bezüglich der Kooperationüberlegungen mit den Linken

Unter dem Strich nichts als Machtgeilheit

Es kann nicht wahr sein, was man in der Schwetzinger Zeitung so alles liest. Da wird zum x-ten Male von Menschen, die ernstgenommen werden wollen, nun in Leserbriefen vom 22. November die Lügen der Andrea Y., ihres Zeichens hessische SPD-Landesvorsitzende, um eine weitere Erklärung bereichert und den dicken Mantel der Rechtfertigung und Richtigkeit über Lug und Betrug ausgebreitet. Auch wenn Sie offensichtlich mit dem Parteibuch unter dem Kopfkissen ins Bett gehen und all das wiederkäuen, was zum Kotzen ist – es wird nicht besser. Es macht mich dabei auch nicht tröstlicher, dass ich nicht in Hessen wohne. Die Schranken für gezielte Wählertäuschung sind weit aufgestoßen.

Frau Ypsilanti hat in all ihren zahlreichen Interviews und Talks bis zum Wahlabend eine Zusammenarbeit mit den Linken – diesen Postkommunisten mit demokratischem Farbanstrich – vehement ausgeschlossen. Nachdem sie der Wähler, selbst unter diesem Eindruck, erneut nur zur zweiten Kraft hinter der CDU und um Lichtjahre von einer soliden Mehrheit entfernt, gemacht hat, sind alle Hemmungen bei ihr abgefallen. Der aufgestaute Machthunger ist seitdem zum Greifen spürbar. In dieser Situation hätte diese machtgeile Frau sogar Mutter und Großmutter verkauft, wenn es ihr geholfen hätte, an die Macht zu gelangen. Natürlich war ihr nach

dem Wahlabend schlagartig klar, dass sie nichts bewegen kann. Ein politisches Konzept für eine erfolgreiche Regierungszeit war ohnehin nicht vorhanden. Dieses Manko wurde nun mit „tut“ (tricksen, tarnen und täuschen) auf Teufel komm raus ausgefüllt, um doch noch an die ersehnte Macht zu kommen, in die Annalen einzugehen und zusätzlich einigen Genossen zu neuem Wohlstand und dickem Pensionsanspruch zu verhelfen. Ganz im Gegensatz zu den beiden Schreibern bin ich der Meinung, dass die Medien sehr wohl die Umsetzung des Wortbruchs ausführlichst und nicht selten, mit gewissem Wohlwollen bekleidet haben. Wenn es die Schreiber der Leserbriefe zur Entfaltung ihrer Persönlichkeit brauchen, von Dritten an der Nase herumgeführt zu werden, dann sollten sie es tunlichst unterlassen, anderen ein solch widerwärtiges Tun zu implantieren. Das Zitat Adenauers in diesem Zusammenhang anzuführen, ist, Himmels Hölle gleichzusetzen. Adenauer stand für Verlässlichkeit und Gradlinigkeit in seinem Handeln. Ypsilanti steht für alles und gleich gar nichts. Auf der geilen Sucht nach Macht führt diese Frau eine politische Geisterfahrt ohne gleichen und die Partei unterstützt sie willfährig in ihrem Handeln. Abgeordnete der eigenen Fraktion, die sowohl dem Willen des Wählers als auch dem „inbrünstigen“ Urwille der eigenen Vorsitzenden

gerecht werden wollen, werden nun wie Aussätzige behandelt und ein linker, politischer Mitgeisterfahrer verstieg sich diesen gegenüber sogar darüber im Ausdruck „Schweine“. Welche politischen Spießgesellen sollen denn da zu verantwortlichem Handeln im Sinne des Bürgers herangezogen werden? Einem Punkt kann ich kritiklos zustimmen und es kommt dem unsäglichen Verhalten in Hessen schon sehr nahe, nämlich die Aussage der SPD im Wahlkampf 2005, um die von der Union ins Spiel gebrachte Mehrwertsteuererhöhung von zwei Prozent mit dem Wahlslogan „Merkel-Steuer, alles teuer“ zu konterkarrieren, um dann nach der Wahl für eine Umsatzsteuererhöhung von drei Prozent zu stimmen. Stelle nicht zu jener Zeit die SPD im siebten Jahr unter dem großen Kanzler Gerhard Schröder: „Wir machen nicht alles anders, aber vieles besser“, mit Hans Eichel, den gefeierten Superfinanzminister? Hatte man da immer noch keine Ahnung über den Zustand der Finanzen? Es ist zu wünschen, dass die SPD in Hessen unter dem Eindruck der Ereignisse am 18. Januar vom Wähler eine „Watschen“ verpasst kriegt, wie die CSU just in Bayern. Sollte dies bedauerlicherweise nicht der Fall sein, hat der Wähler eine historische Chance, künftig ernst genommen zu werden, brutal verpasst. Unvorstellbar wäre das – einfach zum Kotzen.

Henry Köhler, Neulouisheim

Umbau der Kleinen Planken: Von einer einst ansehnlichen Straße zum größten Zebrastreifen

Zu Auswanderungsgedanken bewegen

Bravo! Nun hat Schwetzingen es endlich geschafft, zum stilvoll umgebauten Bismarckplatz ein noch stilvolleres Pendant im Herzen der Stadt zu installieren: Unsere „Neuen Kleinen Planken“!

Als größter Zebrastreifen überhaupt dürfte Schwetzingen locker ins Guinness-Buch der Rekorde aufgenommen werden. Alles perfekt durchdacht und von den Experten im technischen Ausschuss und vom Gemeinderat absegnen. Angesichts dieses Endproduktes müssten spätestens jetzt diejenigen Damen und Herren Räte, denen wir dieses Fiasko zu verdanken haben, in Sack und Asche wandeln und ihren Rücktritt erklären.

Die Inkonsequenz ist unfassbar. Da hieß es erst, es kämen keine-

Bäume mehr vor die Friedrichschule und vor die evangelische Stadtkirche, um die historischen Fassaden nicht zu stören.

Gut – aber nun stehen abgrundtief hässliche und stilistisch völlig unpassende „Leuchstelen“ vor historischen Gebäuden, die an eine Fluglandbahn erinnern. Das Licht wird nach oben vergedet, der Boden bleibt dunkel. Absicht? Wo sind übrigens die alten gusseisernen historisierenden Laternen, die doch schon bezahlt waren? Bekommt jetzt jeder Stadtrat eine in den Vorgarten? Alles in allem eine schöne Beschneidung, die den Bürgern auf Weihnachten 2008 zugemutet wird.

Dass dies keine Einzelmeinung ist, beweisen tagtäglich die vielen Bürger, die kopfschüttelnd und

schimpfend den schleppenden Fortgang der traurigen Umbauphase am Rande der Absperrung verfolgen. Für dieses unnötig verplemperte Geld hätte die Stadt beispielsweise das „Rothackersche Haus“ sanieren, oder das „Capitol“ ankaufen können, um passende Räumlichkeiten für das „Theater am Puls“ zu schaffen.

Wieder wurden Chancen vertan. Für den ebenfalls geplanten Umbau des Schlossplatzes lässt dies nicht Gutes ahnen, da dieselben Fehler wieder gemacht wurden und werden.

Was da unter dem Deckmantel „Weltkulturerbe“ daherkommt, wird wohl einige Schwetzinger zu Auswanderungsdanken bewegen. **Martin Keßler**, Schwetzingen