



# Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Landesverband der  
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer  
Mecklenburg-Vorpommern



## Hamburg: Jürgen Happ ging in den verdienten Ruhestand – Stüven neuer Vorsitzender

*Der Präsident Heinecke von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern dankte dem langjährigen Vorsitzenden vom Hamburger Grundeigentümerverband Rechtsanwalt Jürgen Happ für seinen großartigen Einsatz in Mecklenburg-Vorpommern beim Aufbau unseres Verbandes*

des von seinem Vorstand und Gästen in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Der Hamburger Grundeigentümerverband gab einen würdigen Empfang anlässlich dieses Ereignisses im Hotel Steigenberger in



Der langjährige Hamburger Vorsitzende Jürgen Happ ist jetzt im wohlverdienten Ruhestand.

der Hamburger Innenstadt. Es waren Vertreter aus Wirtschaft, Politik und Kultur der Hansestadt Hamburg zugegen, viele aktive Mitglieder des hamburgischen Verbandes und die Repräsentanten vieler Landesverbände aus der gesamten Bundesrepublik, von Ortsverbänden und

vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland.

Im Rahmen dieser offiziellen Verabschiedung dankte Präsident Heinecke Rechtsanwalt Jürgen Happ im Namen aller Mitglieder von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern für dessen Einsatz zur Schaffung stabiler Strukturen in unserem Land und die vielen Fachvorträge, die wesentlich dazu beigetragen haben, die Vorstände der Ortsvereine und unsere Mitglieder fachspezifisch zu schulen. Präsident Heinecke dankte insbesondere der Familie von Rechtsanwalt Happ für die Geduld und das Verständnis für diese zeitintensiven Einsätze für Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern.

Alle Mitglieder aus Mecklenburg-Vorpommern wünschen Rechtsanwalt Jürgen Happ viel Spaß und Erfolg für die Ausübung seiner Hobbys, insbesondere der archäologischen Arbeiten. Ihm sei Gesundheit vergönnt und weiterhin viel Schaffenskraft. Bei Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V. und in den Ortsvereinen des Landes wird sein Engagement bleibende Spuren hinterlassen. Seine Ehefrau und er haben zugesichert, dass sie uns auch zukünftig als Gäste wieder einmal besuchen werden.

## Alternde Mitgliedschaften bilden Herausforderung für Haus & Grund

Liebe Leser,

wir können relativ sicher die Zukunft der demografischen Entwicklung vorhersagen: Niedrige Geburtenraten und eine gleichzeitige Steigerung der Lebensdauer führen zu einer erheblichen Veränderung der Altersstrukturen auch in den Verbänden und Vereinen von Haus & Grund. Im Kern stellt sich die Frage, wie mit einem steigenden Anteil Älterer das Vereins- oder Verbandsleben künftig gestaltet werden kann. Damit muss sich zunehmend der geschäftsführende Landesvorstand von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern (Bild) befassen.

Der Umgang mit einer zunehmend alternden Mitgliedschaft bei den Haus & Grund-Vereinen wird eine zentrale Herausforderung für die Vorstände in den nächsten Jahren darstellen. Den Vereinen wird gar nichts anderes übrig bleiben, als die kommenden demografischen Umbrüche und die dazu notwendigen Angebote in der Vereinsarbeit mit älter werdenden Mitgliedern altersbezogen zu meistern.

Eine kreative Vereinsarbeit ist jedoch nicht nur mit jungen Menschen möglich. Erfahrungen in einigen Landesverbänden zeigen vielmehr, dass gute Veranstaltungsorganisation und ein solides Vereinsmanagement nichts mit dem biologischen Alter der Teilnehmer zu tun haben, sondern vielmehr damit, ob Vorstände es schaffen, hemmende Bedingungen oder Teilnahmslosigkeit der Menschen durch attraktive Veranstaltungsangebote auszuhalten und differenzierte, Haus und Grund betreffende Aktivitäten für Mitglieder und Interessierte vor Ort zu organisieren.

Gerade in Mecklenburg-Vorpommern stehen wir vor einem Scheideweg. Verlassen uns aus Altersgründen oder Tod zunehmend mehr Mitglieder, schneiden diese Verluste umso schmerzhafter in die Vereins- und nachfolgend Verbandsstrukturen ein. Weniger Mitglieder bedeutet jedoch gleichzeitig geringerer Einfluss der Lobby

von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern auf die Politik.

Während der massive Bevölkerungsrückgang etwa ab 2020 in Deutschland ein deutlich spürbarer Vorgang auf allen Ebenen der Gesellschaft sein wird, erfolgt die Änderung der Alterszusammensetzung der Erwerbstätigen hauptsächlich in den Jahren 2000 bis 2020. Erstmals gibt es bald mehr über 50-jährige als unter 30-jährige Erwerbstätige in Deutschland. Diese Veränderung der Alterszusammensetzung des Arbeitskräfteangebots schlägt sich auch in den betrieblichen Altersstrukturen nieder. Heute liegt das Durchschnittsalter in den meisten Betrieben bei über 42 Jahren. Parallel dazu wird sich in Mecklenburg-Vorpommern der Wohnungsbestand verringern müssen oder Gebäude werden als „Leerstandsskulpturen“ verkommen.

Bei schrumpfenden Märkten und steigender Produktivität wird die Zahl der gut verdienenden Arbeitskräfte auch in Mecklenburg-Vorpommern niedrig bleiben bzw. noch weiter zurückgehen. Das führt zur weiteren Zunahme von insolventen Mietern und damit zu einer Erhöhung der Zahl von Mietschuldnern. Der zusätzliche

Wegfall von Vorruhestandsregelungen sorgt außerdem für eine kontinuierliche, oftmals lineare Erhöhung des Altersdurchschnitts bei den Beschäftigten und leistet damit sein Übriges. Da werden Zuwanderungen von Migranten allein auch nicht helfen.

Meine Erfahrungen der letzten 15 Jahre bei Haus & Grund zeigen jedoch, dass die Konzentration auf das Tagesgeschäft der in den Vereinsvorständen ehrenamtlich Tätigen oft keinen Raum lässt, sich mit strategischen Zukunftsfragen der Organisation zu beschäftigen, da wird meist improvisiert und das jeweils Nötigste nach Vorgaben des eigenen Jahresarbeitsplanes (so vorhanden) abgehandelt.

Die heute zunehmende Praxis der vorzeitigen Verrentung von Menschen bietet den Haus & Grund-Ortsvereinen eine gute Chance, neue Mitstreiter sowohl für die Vorstands- als auch die Vereinsarbeit zu gewinnen. Nutzen Sie in den Vereinen die Möglichkeiten, um damit unserer Lobby der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer weiter voranzuhelfen – und sei es nur durch die Mitwirkung bei der Werbung bzw. Gewinnung neuer Vereinsmitglieder – vor allem junger.

Ihr Erwin Mantik



Der geschäftsführende Vorstand Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V. von rechts nach links: Roswitha Schädlich, Erwin Mantik, Günter Westendorf, Lutz Heinecke, Werner Quendt, Thomas Kowalski, nicht im Bild: Markus Dollriess.

## Neues Urteil des Bundesverfassungsgerichtes zur Immobilienbewertung kommt

*Haus & Grund erwartet ab 2005 deutlich höhere Abgaben*

*Wer beim Vererben noch Steuern sparen will, sollte sich schnellstens in seinem Haus & Grund-Verein beraten lassen.*

Dennoch spielt das Thema Erben oder Vererben bei vielen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern nach wie vor eine kaum beachtete Rolle. Nach Rückfragen bei unseren Mitgliedern haben nur rund ein Viertel der Eigentümer ihren letzten Willen schriftlich korrekt bzw. notariell festgehalten. Die Übrigen verlassen sich auf die Regeln, die der Gesetzgeber im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) festgeschrieben hat.

Damit ist häufig nicht nur Ärger unter den Erben programmiert, sondern der Fiskus kassiert auf diese Weise auch kräftig mit. Rund drei Milliarden Euro nehmen die Länder jährlich an Erbschaft- und Schenkungsteuer ein. Und in Zukunft könnte es noch deutlich mehr werden. Denn das Vererben und Erben von Immobilien droht teurer zu werden. Dabei ist die Erbschaftsteuer eine Steuer, die in vielen Fällen gespart, auf jeden Fall jedoch reduziert werden könnte, so die Deutsche Anwalts-, Notar- und Steuerberatervereinigung für Erb- und Familienrecht.

Voraussetzung ist aber eine rechtzeitige Gestaltung der Vermögensübertragung – etwa in

Form von Schenkungen. Gerade bei Immobilien gibt es nämlich derzeit noch eine Reihe von besonderen Vergünstigungen. Sie werden im Erb- oder Schenkungsfall in den meisten Fällen gerade einmal mit der Hälfte ihres Verkehrswertes bewertet. Bei anderen Vermögensgegenständen wird hingegen der komplette Wert bei der Besteuerung zu Grunde gelegt. Darin sah der Bundesfinanzhof allerdings bereits im Jahr 2002 eine Ungleichbehandlung und rief das Bundesverfassungsgericht an.

Nun wird das höchste deutsche Gericht spätestens im kommenden Jahr entscheiden, ob die Vergünstigungen bei der Vererbung und Versenkung von Immobilien und Betriebsvermögen mit dem im Grundgesetz verankerten Gleichheitsgrundsatz vereinbar sind. Experten sind sich bereits jetzt sicher, dass das oberste Gericht die derzeitige Regelung zur Bewertung von Immobilien kippen wird. Die Ungleichbehandlung ist einfach zu groß, argumentieren Erbrechtsexperten. Die Folge: Immobilien werden künftig höher bewertet, die Freibeträge sind dementsprechend schnell ausgeschöpft.

Die Erben von Häusern und Immobilien müssen demnach künftig tiefer in die Tasche greifen. Ein Beispiel: Heute kann ein Haus im tatsächlichen Wert von 400 000 Euro steuerfrei an

die Tochter oder den Sohn vererbt oder verschenkt werden, da jedem Kind ein Freibetrag von 205 000 Euro zusteht. Wird nun der Bewertungsvorteil von Immobilien gekippt und als Steuerbemessungsgrundlage nicht mehr die Hälfte des Verkehrswertes, sondern der reale Wert angesetzt, müsste das Kind für dasselbe Haus eine Schenkungs- oder Erbschaftsteuer von 21 450 Euro zahlen. Bei der Vererbung mehrerer oder höherwertiger Immobilien ist der Effekt noch größer.

So bezahlt ein Kind derzeit für vererbte oder durch Schenkung erhaltene Immobilien im Gesamtwert von einer Million Euro durchschnittlich lediglich 44 000 Euro an Erbschaftsteuer. Wird der Bewertungsvorteil gekippt, würden rund 150 000 Euro an Steuern fällig.

Daher sollten Immobilienbesitzer, die planen, Wohnungen oder Häuser an ihre Kinder zu vermachen, möglichst zügig handeln. Zwar werden die Steuerbescheide bei Erbschaft und Schenkung wegen der anstehenden Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts seit 2002 lediglich vorläufig erteilt. Doch auch wer einen nur vorläufigen Steuerbescheid besitzt, kann nicht mehr nachträglich zur Kasse gebeten werden.

Haus & Grund empfiehlt, sich in dieser Sache möglichst zügig im Verein beraten zu lassen.

## Haus & Grund Friedland war Mitgestalter des regionalen Mietspiegels 2004

*Im Ergebnis war in Friedland Folgendes festzustellen: Die nach 1990 gebauten Wohnungen sind die teuersten.*

Zwischen 4,60 Euro und 5,37 Euro Miete kostet der Quadratmeter maximal. Am billigsten



wohnt man in nicht modernisierten Häusern, die vor 1949 gebaut wurden: So zitierte die Zeitung Nordkurier aus Neubrandenburg Norbert Räh, den Vorsitzenden des Vereins Haus & Grund Friedland.

Die Aufschlüsselung der Mietpreise im aktuellen Mietspiegel der Stadt Friedland haben Stadtverwaltung und Stadtvertretung, Wohnungsunternehmen, der Verein Haus & Grund und andere Vereine gemeinsam gestaltet. Dabei wurden das Alter, die Größe, die Ausstattung und der Modernisierungsgrad von rund 85 Prozent aller Friedländer Mietwohnungen einbezogen. Für Friedland war ein neuer Mietspiegel nötig, weil der vorherige noch von 1998 war.

Nach Aussagen des Vorsitzenden Norbert Räh ist die Marktlage auf dem Wohnungsmarkt

im Nordosten inzwischen stark verändert. Während es Mitte der 90er-Jahre in Friedland noch Wohnungen mit einem Quadratmeterpreis von zwölf Mark gab, kommen heute die Quadratmeterpreise selbst in neu gebauten Häusern an die Sechs-Euro-Grenze nicht heran. Der Mietmarkt regelt den Preis – der Leerstand regelt das Übrige.

Somit hat sich das Preisniveau bei Neuvermietungen – ähnlich wie im übrigen flachen Land – deutlich nach unten verlagert. Ein Aufwärtstrend ist aus der Sicht von Norbert Räh momentan nicht absehbar, er rechnet sogar damit, dass die im Mietspiegel angegebenen Preise bis 2006 aktuell bleiben. Auch vor Gericht soll der Friedländer Mietspiegel Richtern als Orientierung für eine Urteilsfindung dienen. **H & G Friedland e.V.**

## ONLINE-BANKING

## Online-Banking ist zwar bequem, aber nicht immer ohne Risiko

**Immer häufiger verwenden Haus- und Grundeigentümer den Computer, um bequem von zu Hause oder dem Büro aus ihre Bankaktivitäten zu bewältigen.**

Doch immer häufiger schmuggeln illegal agierende, kriminelle Hacker so genannte „Trojaner“ auf die Rechner der Nutzer. Damit spionieren sie Zugangsdaten und in einigen Fällen sogar Transaktionsnummern (TAN) aus.

Bisher wurde meist nur über die Gefahr gesprochen. Jetzt gibt es bereits erste Fälle, dass Hacker ernst machen mit Angriffen auf das Online-Banking. Sie schmuggelten heimlich kleine „Spionage-Programme“ auf die Rechner von Surfern im Internet. Trojaner werden als kleine Programme eingeschleust und sind für den Betroffenen höchst gefährlich. Das läuft fast immer nach dem gleichen Schema ab: Wenn ein Surfer mit infiziertem Rechner seine Bank ansteuert und dort eine Überweisung in Auftrag geben will, landen die Zugangsdaten und die Transaktionsnummer beim Hacker. Die Verbindung zur Bank bricht mit einer Fehlermeldung ab. Mit den Daten überweist der Hacker an-

schließend so viel Geld wie möglich auf Konten in das Ausland. Beim Online-Banking gilt deshalb ab sofort höchste Vorsicht. Tauchen Fehlermeldungen auf, ist sofortiges Handeln angesagt.

Wie kommen nun aber „Trojaner“ in Ihren Computer?

Es reicht oft schon der Besuch einer speziell präparierten Webseite eines kriminell agierenden Internetpartners bzw. das Öffnen einer HTML-E-Mail. Dort versteckte „Schadprogramme“ können sich unbemerkt und schnell auf Ihrer PC-Festplatte speichern. Doch besonders gefährlich sind stets Datei-Anhänge in E-Mails Ihnen unbekannter Absender. Sie könnten Viren, Würmer oder Spionagesoftware enthalten. Öffnen Sie daher niemals zweifelhafte E-Mails, sondern löschen Sie diese unbarmherzig mit der „Entfernungs-Taste“. Wer wirklich von Ihnen etwas Korrektes möchte, meldet sich im Zweifelsfall sicherlich noch einmal oder kündigt gegebenenfalls seine Mail telefonisch an. Denn nicht einmal Virens Scanner schützen zuverlässig vor diesen kriminellen Attacken. Es gab bereits Fälle, wo der Trojaner so geschickt getarnt war, dass Virenschutzprogramme

ihn nicht enttarnten. Auch eine Verschlüsselung bietet keinen Schutz Ihrer Daten. Denn falls ein Rechner bereits mit einem „Trojaner“ infiziert ist, fängt dieses kleine Programm ausgehende Daten bereits vor der Verschlüsselung ab und leitet sie per Mail im Hintergrund an den Hacker weiter.

Die Ausführung von Online-Überweisungen braucht in der Regel bei Banken und Kreditinstituten (aus deren Eigeninteresse) allerdings meist viel Zeit. Vor allem bei Auslandsaufträgen dauert die Abwicklung oft bis zu zwei Tage oder länger. In diesem Zeitrahmen könnten Sie bei Auffälligkeiten den Online-Überweisungsauftrag stoppen, falls Ihnen zweifelhaftes Reagieren oder unkorrektes Arbeiten des Rechners auffällt.

Nur wenn Sie stets aufmerksam mit Ihrem Computer umgehen, kann es gelingen, dass die Kriminellen ihre Beute von Online-Raubzügen nicht in Sicherheit bringen können – ja gegebenenfalls sogar im internationalen Rahmen elektronisch enttarnt und überführt werden. Melden Sie also im Zweifelsfall Auffälliges beim Online-Banking sofort ihrem Geldinstitut.

Mantik

## ERBRECHT

## Entziehung des Pflichtteils

**Wer von seinen Eltern vollständig enterbt werden soll, kann schon zu Lebzeiten gerichtlich prüfen lassen, ob auch die Entziehung des Pflichtteils zulässig ist.**

Dies hat der Bundesgerichtshof am 10. März 2004 entschieden (IV ZR 123/03). Der potenzielle Erbe habe ein rechtliches Inter-

esse feststellen zu lassen, ob er mit einem Pflichtteil rechnen könne oder nicht, so die Karlsruher Richter. Der Pflichtteil – die Hälfte des gesetzlichen Erbanspruchs – steht den Kindern eines Verstorbenen grundsätzlich auch dann zu, wenn sie durch ein Testament vom Nachlass ausgeschlossen werden.

Haben die Nachkommen ihre

Eltern beispielsweise misshandelt oder ein Verbrechen gegen sie begangen, können diese das Pflichtteilsrecht ausschließen. Die Richter führen aus, die Feststellung des Pflichtteils zu Lebzeiten habe den Vorteil, dass der Erblasser, der die beste Kenntnis über die Gründe der Entziehung habe, seinen Standpunkt wirksam darlegen könne. **H & G**

## WASSERSCHÄDEN

## Keine Haftung für Jahrhundertregen

**Kommunen sind in der Regel von der Haftung für Wasserschäden nach einem Jahrhundertregen befreit.**

Das hat der BGH am 17. Mai 2004 (III ZR 108/03) entschieden. Das Karlsruher Gericht wies die Klage eines Hausbesitzers ab, dessen Grundstück nach sintflutartigen Regenfällen überflutet wurde, weil die städtische Kanalisation überge-

laufen war.

Laut BGH müssen Städte und Gemeinden zwar grundsätzlich aufgrund der Gefährdungshaftung auch ohne Verschulden für Wasserschäden einstehen. Dies gelte jedoch nicht in den Fällen „höherer Gewalt“. Ob höhere Gewalt vorliege, sei im Einzelfall zu prüfen. Der deutsche Wetterdienst hatte in diesem Fall in 3,5 Stunden mehr als 100 mm Niederschlag festge-

stellt, was nach den Wetteraufzeichnungen etwa nur alle 100 Jahre einmal vorkäme.

Haus & Grund: Die Rechtsprechung ist in der Frage der höheren Gewalt und der als Katastrophenregen einzustufenden Situation nicht einheitlich, sodass die Frage der Haftung immer wieder neu zu prüfen und gerichtlich im Einzelfall zu entscheiden ist.

H &amp; G

## STEUERTIPP

## Neue Umzugspauschale bei beruflich bedingtem Umzug

**Bei Mietern, die aus beruflichen Gründen umziehen müssen, erkennen die Finanzämter seit 1. August 2004 für Umzüge höhere Umzugskostenpauschalen an.**

Das kann ein schlagkräftiges Argument des Vermieters sein, einen aus beruflichen Gründen umzugsinteressierten Mieter oder Pendler aus einer anderen Stadt in seine gegebenenfalls leer stehende Wohnung zu bekommen.

**Kurzüberblick steuerlicher Vorteile**

Verheiratete können bei ihrer

Steuererklärung jetzt 1 121 Euro ansetzen und Ledige 561 Euro. Für jedes im Haushalt lebende Kind können weitere 247 Euro angesetzt werden. Wer höhere Kosten für Umzugspediteur, Vermittlungsgebühren, Doppelmieten während der Übergangszeit und Reisekosten für das Besichtigen einer neuen Wohnung sowie die Anreise anlässlich des Umzuges hat, kann diese Voraussetzungen jeweils per Einzelbeleg nachweisen.

Absolut entscheidend ist jedoch, dass der Umzug beruflich bedingt war. Das gilt grundsätzlich dann, wenn erstmals eine

sozialversicherungspflichtige Beschäftigung aufgenommen wird, der Arbeitgeber gewechselt oder der Weg zum Arbeitsort unter Beibehaltung der bisherigen Wohnung unverhältnismäßig wäre. Auch bei einer Versetzung durch den Arbeitgeber (sofern der Weg zur Arbeit unter Beibehaltung der bisherigen Wohnung unverhältnismäßig bzw. wenn durch den Umzug die tägliche Fahrtzeit von und zur Arbeitsstätte um mindestens eine Stunde verkürzt wird, gilt diese Pauschale.

Ma

## WERTERMITTLUNG

## Jetzt günstig: Immobilienwertermittlung in der Landeshauptstadt

**Haus & Grund Schwerin bietet seinen Mitgliedern im Monat Oktober kostengünstige Wertermittlungen.**

Nicht nur beim Kauf oder Verkauf von Immobilien sollten beide Seiten Kenntnis über den tatsächlichen Wert der Immobilie haben. Wichtig ist das zum Beispiel auch bei Erbstreitigkeiten, Scheidungen oder gar Enteignungen. Die Ermittlung eines Wertes der Immobilie bildet die Basis für Kauf und Verkauf, bei Vermögensauseinandersetzungen oder Versicherungsfällen.

Grundsätzlich sollte also bei jeder vernünftigen Wertermittlung eine „Vor-Ort-Besichtigung“ des Gutachters stattfinden. Herr Wolfgang Gödicke von Haus & Grund Schwerin bietet dabei unseren Haus & Grund-Mitgliedern während des gesamten Monats Oktober 2004 die Möglichkeit der Ausführung einer kostengünstigen Wertermittlung. Nachfragen: Telefon (03 85) 57 77-4 10, Fax (03 85) 57 77-4 11.

Bei der Immobilienbewertung wird der Verkehrswert als Preis, der für eine Immobilie derzeit am Markt erzielt werden kann, stichtagsbezogen ermittelt. Oftmals werden bereits Online-Immobilienbewertungen angeboten, diese Ermittlungsform ersetzt eine reguläre Wertermittlung allerdings nicht ganz, da die objektiven Markt-, Lage- und Objekt-Einflüsse nicht direkt vor Ort beurteilt werden können. Auch dies ist ein Grund, dass Ihr Haus von einem neutralen Sachverständigen überprüft wird. Die Wertermittlungsgebühren richten sich in der Regel nach der Höhe des ermittelten Verkehrswertes.

Bei der Wertermittlung wird der Verkehrswert als Preis, der für eine Immobilie derzeit am Markt erzielt werden kann, ermittelt. So kann der Sachwert, der Vergleichswert oder der Ertragswert je nach Umständen und Ziel gutachterlich erstellt werden.

Fachbegriffe bei der Wertermittlung

## Verkehrswert

Kein Verkäufer möchte zu wenig Geld für seine Immobilie erhalten. Umgekehrt möchte der Käufer nicht zu viel zahlen. Bei Zweifeln gibt dann ein Verkehrswertgutachten Aufschluss. Der Verkehrswert ist also der Wert eines Objektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von jedermann ohne subjektive Einflüsse bezahlt wird. Der Verkehrswert entspricht dem Wert der Immobilie, der zurzeit (stichtagsbezogen) am Markt erzielt werden kann. Es handelt sich beim Verkehrswert um einen Preis und nicht um irgendeinen rechnerischen Wert, der sich am Stichtag aus Sachwert und Marktlage bilden lässt.

## Sachwert

Der Sachwert einer Immobilie ergibt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert und dem Wert der Außenanlagen. Für die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Sachwert als Grundlage für die Ermittlung des Beleihungswertes maßgebend. Eigentumswohnungen sind nur unter bestimmten Voraussetzungen den Sachwertobjekten zuzuordnen.

## Vergleichswert

Als Basis für Vergleichswertermittlung werden vergleichbare Objekte in ähnlichem Zustand und ähnlicher Lage herangezogen und normiert. Voraussetzung sind genügend Vergleichsobjekte in der Region. Das Verfahren ist sehr realitätsnah und wird daher von vielen Sachverständigen gerne angewandt.

## Ertragswert

Der Ertragswert bildet bei vermieteten Mehrfamilienhäusern

und sonstigen Renditeobjekten die Grundlage für die Ermittlung des Beleihungswertes. Er stellt den wirtschaftlichen Wert der Immobilie dar und berechnet sich aus den auf Dauer nachhaltig erzielbaren kapitalisierten jährlichen Reinerträgen (Einnahmen aus Mieten nach Abzug der Bewirtschaftungskosten).

## Beleihungswert

Der Beleihungswert ist der nachhaltig erzielbare Wert des Beleihungsobjekts unter Berücksichtigung aller maßgebenden Umstände. Die Ermittlung eines Beleihungswertes ist im Hypothekendarlehensgesetz unter § 12 vorgeschrieben, wobei der Beleihungswert von Bank zu Bank unterschiedlich ermittelt werden kann. Der Beleihungswert ist oft die Grundlage für die Kreditgewährung, da hierbei zur längerfristigen Risikobeurteilung vom Verkehrswert des Objektes (aktueller Marktwert des Objektes) Sicherheitsabschläge vorgenommen werden, um eventuelle Marktschwankungen aufzufangen. Er liegt in der Regel bei 75 bis 80 Prozent des Verkehrswertes.

## Beleihungsgrenze

Die Beleihungsgrenze gibt an, bis zu welchem Prozentsatz ein erstrangiges Darlehen ausgegeben werden kann. Die Beleihungsgrenze für erstrangige Realkredite (Hypothekendarlehen) liegt bei 60 Prozent des Beleihungswertes. Hypothekendarlehen geben aber auch Darlehen, die diese Grenze überschreiten – in der Regel bis zu 80 Prozent des Beleihungswertes und oft gegen einen entsprechenden Zinsaufschlag (Nachrangfinanzierung). Die Refinanzierung für solche Darlehen erfolgt durch den Verkauf von Pfandbriefen.

## Kauf oder Verkauf eines Renditeobjektes

Für die Wertermittlung eines Renditeobjektes (zum Beispiel ein Mietshaus) gelten andere Maßstäbe als beim selbst genutzten Eigenheim. Entscheidend ist der Ertragswert. Er wird ermittelt aus den langfristig erzielbaren Mieteinnahmen und dem Bodenwert. Auch hier erstellen Sachverständige Gutachten.

## Wertermittlung ist auch wichtig bei Anträgen für Bankdarlehen

Banken sind bisweilen sehr zurückhaltend bei der Immobilienfinanzierung. Da sie kein Geld verlieren wollen, finanzieren sie in der Regel höchstens

80 Prozent des Kaufpreises, um im Falle einer Zwangsversteigerung nicht „draufzuzahlen“. 80 Prozent vom Verkehrswert ist der so genannte Beleihungswert. Er gibt an, welcher Preis nachhaltig für eine Immobilie zu erzielen ist. Er liegt somit, außer in schlechten Phasen, unterhalb des Verkehrswertes. Hypothekendarlehen decken in der Regel nicht den vollständigen Beleihungswert über erstrangige Darlehen, sondern meist nur 60 bis 80 Prozent davon.

## Gutachten bei Vermögensstreitigkeiten, Enteignungen

Bei Erbschaften gibt es oft mehrere Erben. Hinterlässt der Verstorbene eine Immobilie, ist Streit um die gerechte Aufteilung bisweilen vorprogrammiert. Denn derjenige Erbe, der die Immobilie bekommt, muss die anderen Erben auszahlen. Ein Gutachten gibt auch hier einen guten Anhaltspunkt, um zu einer gerechten Lösung zu gelangen. Ähnliches gilt übrigens bei einer Ehescheidung. Auch wenn eine Immobilie oder ein Grundstück enteignet wird (beispielsweise, weil dort eine öffentliche Straße gebaut werden soll), ist ein Wertgutachten ratsam.

## Wertgutachten berücksichtigen eine Vielzahl von Faktoren

So z. B. die voraussichtliche Restnutzungsdauer, Lage, Zustand und vieles mehr. Natürlich gelten die ermittelten Werte nicht auf alle Ewigkeit. Die Marktlage kann sich ändern, eine gute mit der Zeit zu einer weniger guten Lage werden – oder umgekehrt. Denn eine Immobilie ist zwar eine verhältnismäßig sichere Anlageform, aber eine Garantie auf Wertsteigerungen ist nicht immer sicher.

## Energiepass für Gebäude wird künftig wertbeeinflussend

Ab Januar 2006 wird übrigens laut EU-Richtlinie ein Energiepass für Wohngebäude verbindlich eingeführt. Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern hatte mehrfach darauf hingewiesen. Wie bei Lampen, Waschmaschinen und Kühlschränken werden auch Gebäude nach Energieeffizienzklassen eingeteilt, um von jedermann einfach und vergleichbar eingestuft werden zu können. Das wird Auswirkungen auf Vermietbarkeit, künftig auch auf den Verkehrswert von Gebäuden haben und sollte schon deshalb von jedem Immobilienbesitzer beachtet werden.

Erwin Mantik

## IMMOBILIENUMNUTZUNG

## Immobilienverwalterverband plant neue Wohnformen für Senioren

**In den größeren Städten Deutschlands könnten leer stehende Büros zu Alten-WGs umgebaut werden, denn für Wohngemeinschaften von Senioren gibt es nach Angaben der Immobilienvertreter derzeit noch zu wenig Möglichkeiten.**

Es fehlt an geeigneten Wohnungen, sagt der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) und plant künftige Pilotprojekte, um Leben und Wohnen für Senioren unter einem Dach zu erleichtern.

Die Immobilienverwalter wollen mit ihrer Erfahrung altersgerechte Lebensräume mitgestalten, da die meisten Senioren sich am liebsten so lange wie möglich selbst versorgen. Viele Menschen könnten mittlerweile eine „noble Seniorenresidenz“, die meist nichts weiter als ein herkömmliches Altersheim mit zunehmend starken Personalengpässen ist, nicht mehr bezahlen.

Als Lösung bietet sich eine Seniorenwohngemeinschaft an.

In 20 Jahren wird (auch in Mecklenburg-Vorpommern) über die Hälfte der Bevölkerung mehr als 50 Jahre alt sein. Angesichts der demografischen Entwicklung sieht der DDIV keine Lösung in dem Neubau von Ein- oder Zweizimmerapartments. Ein Fernseh- und Spielzimmer für alle und die gemeinsame Mahlzeit in einer großen bewirtschafteten Küche – das bringt die Menschen zusammen und könnte sogar ökonomisch eigenständig von diesen betrieben werden.

Das könnte gegebenenfalls auch für private Eigentümer mit leer stehenden Büro- oder Gewerberäumen in attraktiven landschaftlichen Lagen Mecklenburg-Vorpommerns eine gute Möglichkeit sein, über einen Umbau als zwar nicht billigen, jedoch machbaren Ausweg aus dem Leerstand nachzudenken.

H &amp; G MV

## RADONSCHUTZGESETZ

## Erneuter Tiefschlag gegen private Haus &amp; Grundeigentümer geplant

**Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern zeigt sich besorgt darüber, dass ein vom Bundesumweltministerium geplantes „Radonschutzgesetz“ mit der Festschreibung von Grenzwerten für die Raumluft in Wohnungen und Gewerberäumen künftig eingeführt werden soll.**

Zwar betreffen die finanziellen Belastungen zur Beseitigung des „Edelgases“ Radon weniger den Nordosten Deutschlands, es wirkt sich jedoch letztlich auf alle Betroffenen aus. Was sollen denn beispielsweise private Hauseigentümer in der Region Gera sagen, wo besonders nach dem Zweiten Weltkrieg die Ausbeute der radioaktiven Lager intensiv durch die Alliierten in der damaligen SBZ begann und dort weitflächig nicht ausreichend uranhaltige Bestandteile auf Halden in die Landschaft verkippt wurden. Dennoch sind diese Gebiete bis heute intensiv bewohnt und angrenzende Flächen stehen in der heutigen, sich so modern gebenden Bundesrepublik sowohl in Wohnnutzung als auch in landwirtschaftlicher sowie gärtnerischer Nutzung. Diesen Eigentümern gebührt unsere Solidarität.

Weiterhin bestehen wesentlich größere radioaktive Gefahrenpotenziale der alten Länder durch die Lagerung von abgebrannten Brennelementen aus Leistungsreaktoren der Atom-

kraftwerke oder die Betreuung von Zwischenlagern sowie innerdeutsche „Castortransporte“ z. B. zu den zentralen Zwischenlagern Ahaus und Gorleben. Dort hätte die Politik ein breites Betätigungsfeld. Nach den Ereignissen in den USA vom 11. September 2001 kann nicht mehr ausgeschlossen werden, dass auch ein Zwischenlager in Deutschland das Ziel eines gezielten Angriffs mit einem Großraumflugzeug werden könnte. Was dann? Wie schützt uns das o. g. Ministerium gegen dieses wesentlich höhere Gefahrenpotenzial?

Dagegen spielt das radioaktive, nicht vom Menschen wahrnehmbare und vorwiegend in Mittelgebirgsregionen vorkommende Edelgas in seinem Gefährdungspotenzial für Menschen und Tiere kaum eine Rolle. Und dies seit Jahrtausenden. Nur in sehr hohen Konzentrationen könnte dies die Gesundheit von Bewohnern schädigen. Wissenschaftler bezweifeln, dass ein Grenzwert von 100 Becquerel pro Kubikmeter Raumluft in Wohnungen zu drastischen Schäden beim Menschen führen kann. Dennoch will die Bundesregierung unter den zurzeit extrem schweren Bedingungen für Eigentümer und Vermieter eine Zwangssanierung gesetzlich festzurren. Klar ist, dass jeder Mieter vom Vermieter nach Einführung dieses Gesetzesvorschlages nicht nur

den Nachweis der „Radonfreiheit“ (mit hohen Prüf- und Messkosten) fordern könnte. Der Eigentümer läge zudem in der Pflicht zu beweisen, dass eben kein Edelgas Radon im Haus ist. Letztlich könnte beim Erreichen des Grenzwertes vom Mieter beim Eigentümer eine recht kostenintensive Sanierung eingeklagt werden, obgleich der Eigentümer völlig ahnungslos belastete Baustoffe oder im Ganzen belastete Immobilien gekauft hatte.

Fazit: Die sich seit Jahren zu spitzenden einseitigen Belastungen des privaten Immobilieneigentums lehnt die Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern vehement ab. Die Bundesregierung ist bisher den wissenschaftlichen Beweis schuldig geblieben, welche Auswirkungen das Edelgas Radon in dieser geringen Konzentration wirklich hat. Es sollte endlich mehr Besonnenheit und Zielorientiertheit von der Politik ausgestrahlt werden. Unter einer mehr sachorientierten „Ausstrahlungsbelastung“ könnten wir letztlich alle besser leben.

#### Was wir über Radon wissen sollten:

Wir sind von vielerlei Arten Strahlung umgeben. Dazu

gehören Licht und Sonnenstrahlung ebenso wie Rundfunk- oder Mikrowellen, aber auch so genannte ionisierende Strahlung. Letztere besitzt eine hohe Quanten- oder Photonenenergie, sodass sie beim Eindringen in Materie Atome und Moleküle, z. B. die DNS-Moleküle, zu ionisieren vermag. In Deutschland stammt etwa die Hälfte der mittleren Exposition ionisierender Strahlen aus künstlichen Strahlenquellen – allen voran aus medizinischen Anwendungen. Die andere Hälfte resultiert aus der kosmischen Strahlung und den überall umgebenden radioaktiven Stoffen in Böden und Gesteinen der Erdkruste. Den Hauptbeitrag dieser natürlichen Strahlenexposition liefert das Edelgas Radon. Allerdings ist Radon selbst auch ein Zerfallsprodukt. Dieses verbindet sich nicht mit anderen chemischen Elementen und ist in der Lage, das Erdreich zu verlassen und wandelt sich an der Luft in feste Metalle um.

Über Undichtigkeiten im erdberührten Bereich eines Hauses kann Radon in unsere Wohnräume gelangen und sich dort anreichern. Derzeit werden über 95 Prozent aller Lungenkrebsfälle durch Risikofaktoren

wie Rauchen, Dieselruß, Benzol oder Asbest ausgelöst. Das Edelgas Radon spielt hierbei eine völlig untergeordnete Rolle.

Sowohl Radon als auch ein Teil seiner nicht gasförmigen Zerfallsprodukte senden in hoher Konzentration biologisch wirksame Alpha-Strahlung aus. Einerseits reicht ein Blatt Papier zur Abschirmung der Alpha-Strahlung. Die Reichweite dieser Strahlungsart beträgt im Gewebe nur Bruchteile eines Millimeters, sodass seine äußere Einwirkung auf unseren Körper

praktisch keine Rolle spielt. Das eingeatmete Radongas wird zum größten Teil gleich wieder ausgeatmet. Da es chemisch nicht gebunden wird, reichert es sich auch nicht im Gewebe an. Andererseits lagern sich die Zerfallsprodukte teilweise an den Oberflächen des Atemtrakts ab. Dort senden sie Alphastrahlung aus und könnten das unmittelbar umgebende Gewebe schädigen. Das allein war für die Politik Anlass, über ein neues Gesetz „nachzudenken“.

Erwin Mantik

## VERANSTALTUNG

## Haus &amp; Grund Hagenow e. V.

## Vortragsveranstaltung

Am Mittwoch, dem 13. Oktober 2004, findet um 19.30 Uhr im Versammlungsraum der Kreissparkasse in der Robert-Stock-Straße 5 in 19230 Hagenow eine Vortragsveranstaltung statt. Alle Mitglieder und Freunde des Vereins Haus & Grund Hagenow e. V. sind recht herzlich eingeladen.

## Tagesordnung:

1. Mietrechtliche Themen  
Referent: RA Lutz Heinecke,  
Präsident von Haus & Grund MV e. V.
2. Verschiedenes

Westendorf  
Vorsitzender

## INFO-VERANSTALTUNG IN SCHWERIN

## Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung für Eigentümer

Haus & Grund Schwerin: Wichtige Notar-Info-Veranstaltung am 14. Oktober 2004 um 18.00 Uhr in der Geschäftsstelle Haus & Grund Schwerin, Mecklenburgstraße 64.

Folgende Fragen werden u. a. erläutert:

- Wie sind entsprechende Vollmachten oder Verfügungen beschaffen?
- Wer kann für mich eine rechtlich sichere Vollmacht/Verfügung gestalten?
- Welche wesentlichen Punkte sollte ich bei der Gestaltung berücksichtigen?
- An wen wende ich mich, falls ich eine Vollmacht verfassen möchte?
- Wo sollten die Papiere hinterlegt werden?
- Wer sollte noch darüber informiert sein?

Diese und weitere Fragen

dieses Sachgebietes werden Ihnen beantwortet – zum Ende der Veranstaltung auch in ganz persönlichen Gesprächen mit einer Notarin. Referentin und Gesprächspartnerin ist die bekannte und langjährig erfahrene Schweriner **Notarin Frau Niemann**.

Da diese Veranstaltung im überschaubaren Kreis in der Geschäftsstelle von Haus & Grund Schwerin stattfinden soll, wäre eine Voranmeldung in der Geschäftsstelle unter Telefon: (03 85) 57 77-4 10 vorteilhaft, um auch individuelle Nachfragen von Teilnehmern ermöglichen zu können. (Bei zu großer Nachfrage wird gegebenenfalls eine Wiederholungsveranstaltung für Mitglieder im November durchgeführt.)

Vorstand

Haus & Grund Schwerin e. V.

## EIGENHEIMZULAGE

## Bundesbildungsministerin Bulmahn fordert Streichung der Eigenheimzulage

*Das Prinzip scheint für sie ganz einfach zu sein – das Geld dem einen aus der Tasche ziehen, um es in die des anderen zu stopfen. Was diese Formen einer öffentlichen Diskussion noch mit einer soliden Bundeshaushaltspolitik zu tun hat, ist allerdings sehr hinterfragungswürdig.*

Als Konsequenz aus dem schlechten Abschneiden Deutschlands im OECD-Bildungsbericht hat Ministerin Bulmahn im September einen schnellen Abbau von Subventionen gefor-

dert. So auch die Streichung der Eigenheimzulage. Das sei aus ihrer Sicht ein Test, ob es den Ländern ernst sei mit der Erhöhung der Bildungsinvestitionen.

Sie meint: Durch den Abbau von Subventionen könnten bis 2010 so sechs bis sieben Milliarden Euro mehr für Bildung ausgegeben werden. Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern sieht dies natürlich ganz anders und warnt vor enormen Folgekosten durch künftig einbrechende Steuereinnahmen des Bundes.

H & G M-V

Jetzt abschließen!

## Lebensversicherung jetzt noch mit allen Steuervorteilen.

- Wir schließen Ihre Versorgungslücken.
- Sicherheit für Ihre Familie, bei Berufsunfähigkeit und im Ruhestand.
- Bei allen Provinzial Vertretungen, Sparkassen oder im Internet unter [www.provinzial.de](http://www.provinzial.de).

**PROVINZIAL**  
Alle Sicherheit für uns im Norden

Die Versicherung der Sparkassen

# Fristen für Schönheitsreparaturen gekippt

In seinem zweiten Urteil innerhalb von zwölf Monaten hat der Bundesgerichtshof (BGH) rechtliche Regelungen zu Schönheitsreparaturen für ungültig erklärt.

Seit Jahren hatten die Mieter und Vermieter diese Regeln angewendet. Nun hat der BGH die vertraglich vereinbarten starren Fristen angegriffen, innerhalb derer Schönheitsreparaturen im Mietvertrag festgelegt waren. Wenn Haus & Grund-Mitglieder noch die alten Mietverträge verwenden, sollten sie diese aktuelle Änderung ab sofort berücksichtigen.

Zunächst war es im Rechtsstreit nur um die Frage gegangen, welche Fristen für Schönheitsreparaturen angemessen sind. Dabei hatte der BGH darüber zu befinden, ob die vom Vermieter verwendete Zweijahresfrist bei der Renovierungspflicht zu kurz ist. Doch dann hat der BGH in seinem Urteil gleich mitentschieden, dass es dem Mieter grundsätzlich – also unabhängig von der vertraglich vereinbarten Frist – offen stehen muss, nachzuweisen, dass die Wohnung noch nicht renovierungsbedürftig sei.

Grundsätzlich betrachtet bleiben Mieterpflichten jedoch anerkannt. Somit hat der BGH seine bisherige Rechtsprechung zur Verteilung von Schönheitsreparaturen erneut deutlich verschärft. Nach § 538 BGB ist ein Vermieter verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Generell und von der Rechtsprechung über Jahrzehnte anerkannt, ist es jedoch möglich, diese Verpflichtung auf den Mieter zu übertragen.

Erst im letzten Jahr hatte der BGH entschieden, dass Regelungen unwirksam sind, die dem Mieter neben der laufenden Renovierung eine Anfangs- und/oder Endrenovierung auf-

bürden. Selbst wenn diese Bestimmungen in zwei unterschiedlichen Paragraphen geregelt waren, kippten solche Bestimmungen die gesamte Vereinbarung zu den Schönheitsreparaturen.

Mit dem jetzt veröffentlichten Urteil (BGH VIII, ZR 361103) wurde neu entschieden, dass es dem Mieter möglich sein muss nachzuweisen, dass Schönheitsreparaturen trotz Fristablaufs noch nicht fällig sind.

Insbesondere entschied der BGH Folgendes: Bei Verträgen, die dem Mieter starre Fristen vorschreiben, innerhalb derer Schönheitsreparaturen durchzuführen sind, ist künftig die gesamte Regelung zur Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam. Die Folge ist, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen selbst beziehungsweise auf eigene Rechnung durchführen muss.

Die neueste Entscheidung ist insbesondere deshalb überraschend, da der BGH in einem ähnlichen Fall noch im Mai dieses Jahres mietvertragliche Regelungen zur Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter mit den jetzt angegriffenen starren Fristen entsprechend der jahrelangen Praxis für wirksam erklärt hatte (BGH VIII ZR 77/03 vom 26. Mai 2004).

Haus & Grund als Eigentümerschutzgemeinschaft kritisiert die neueste Entscheidung als völlig unverständlich und eine Gefahr für das friedliche Miteinander zwischen Vermietern und Mietern, da sie Tür und Tor für viele teure Rechtsstreitigkeiten öffnet.

Nun ist es völlig unklar, wann Schönheitsreparaturen auszuführen sind und von wem. Es wird viele Grenzfälle geben. Ob ein Zimmer einen Anstrich braucht oder nicht, liegt häufig

auch am Geschmack und der Einstellung der Benutzer der Mietsache. Ob Räume also neue Tapeten brauchen, ist nach dem aktuellen BGH-Urteil nicht mehr eindeutig in starren Fristen geregelt – falls Mieter nachweisen können, dass eine Renovierung doch nicht nötig ist.

## Tipp

Bevor man sich auf einen Streit mit dem Mieter einlässt, sollte eine Mietrechtsberatung bei seinem Haus & Grund-Verein wahrgenommen werden. Beim Abschluss eines neuen Mietvertrags ist darauf zu achten, dass keine Regelung mehr über starre Fristen getroffen werden darf, sondern dass dem Mieter die Möglichkeit offen gestellt bleibt, nachzuweisen, dass die Renovierung trotz allgemeinem Fristablauf dennoch nicht fällig ist.

H & G

# Neue Landesverordnung für Parkgebühren in M-V

Die rot-rote Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern hat am 5. Juli 2004 eine neue Landesverordnung zur Übertragung der Ermächtigung für die Festsetzung von Parkgebühren erlassen, die am 10. Juli 2004 in Kraft getreten ist (GVOBl. M-V S. 316).

Besonders für die Stadtvereine von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern eine Sache, die regional jeweils genauer beachtet werden sollte. Nur so kann verhindert werden, dass z. B. Grundstücksanlieger benachteiligt, Einkaufswillige oder Touristen aus den Ortszentren unserer Städte und Gemeinden verdrängt werden sowie die Innenstädte noch weiter veröden.

Inhaltlich wurden sowohl der bisherige Mindestgebührensatz von 0,05 Euro je angefangene

halbe Stunde als auch der bisherige Höchstsatz von 0,50 Euro je angefangene halbe Stunde gestrichen. Die Gemeinden können nun bei der Festsetzung der Parkgebühren kostenloses Kurzzeitparken zulassen (sog. „Brötchentaste“).

Auch die Überschreitung des bisherigen Höchstsatzes ist nun möglich. Der kommunale Entscheidungsspielraum wird mit der neuen Verordnung also in beide Richtungen erweitert. Die neue Parkgebührenverordnung soll ein Beispiel für Deregulierung von Landesvorgaben sein. Ob die Kommunen damit allerdings umsichtig umgehen, bleibt nach Ansicht von Haus & Grund abzuwarten. Natürlich sind die betroffenen Eigentümer in unterschiedlichem Maß an einer Regulierung der Autoparkbereiche interessiert. Da

sollte klar nach ruhigen Wohn- und stark frequentierten Geschäftsbereichen differenziert werden.

Wichtig ist dabei, dass die Ermächtigung zur Festsetzung von Parkgebühren für das Parken auf öffentlichen Wegen und Plätzen durch eine Parkgebührenverordnung auf die Gemeinden im eigenen Wirkungskreis übertragen wurde und damit die Anlieger künftig in direktem Sinn betrifft. Da die Landesverordnung ohne Übergangsfrist in Kraft getreten ist, wird das Thema wohl bald auf die Tagesordnung der Gemeindevertretungen im Land gesetzt. Dort sollten die Vorstände sowie Mitglieder der Vereine von Haus & Grund ihre Vorstellungen und Wünsche gezielt einbringen.

Erwin Mantik

## ANSCHRIFTEN UND SPRECHZEITEN DER IM LANDESVERBAND ORGANISIERTEN VEREINE IN MECKLENBURG-VORPOMMERN

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.	Mecklenburgstr. 64 19053 Schwerin	Telefon (03 85) 57 77-4 10 Fax (03 85) 57 77-4 11	Die., Do., Fr. 9-13 Uhr Mo. 16-18 Uhr, Mi. 13-16 Uhr	Präsident Lutz Heinecke
Redaktion	Landeszeitung	Haus-u-Grund-Red@t-online.de		Erwin Mantik
Vereine	Anschrift	Telefon/Fax/E-Mail	Sprechzeiten	Vorsitzende/r
1. Anklam	Haus & Grund Anklam und Umgebung Pasewalker Allee 23 17389 Anklam	Telefon (0 39 71) 24 31 30	Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat von 16-18 Uhr	Holger Krüger
2. Boizenburg	Haus & Grund Boizenburg Schützenstr. 7 19258 Boizenburg	Telefon (03 88 47) 5 45 26 Fax dto.	1. Fr. i. Monat 19-21 Uhr	Jens Prötzig
3. Dargun	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Dargun, Schulstr. 7 17159 Dargun	Telefon (03 99 59) 2 03 45 Internet: dargun@haus-und-grund-mv.de	2. Do. i. Monat 19-20 Uhr RA mit Voranmeldung	Hinrick Boeck
4. Friedland	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Friedland e. V., Marienstr. 17 17098 Friedland	Telefon (03 96 01) 2 16 60 Fax (03 96 01) 2 16 75	Die. 9-12 Uhr, 13-17 Uhr Do. 9-12 Uhr u. nach Vereinbarung	Norbert Räth
5. Graal-Müritzt	Haus & Grund Graal-Müritzt e. V. Löwenzahnweg 3 18181 Ostseebad Graal-Müritzt	Telefon (03 82 06) 70 60 Fax (03 82 06) 7 06 66	nach tel. Vereinbarung	H.-J. Grönert
6. Greifswald	Haus & Grund Greifswald Wiesenstr. 18 17489 Greifswald	Telefon (0 38 34) 50 01 59 Fax dto.	Mo. 17-18 Uhr Gützkower Str. 51	Eckehard Bürger
7. Hagenow	Haus & Grund Hagenow Fritz-Reuter-Str. 11 19230 Hagenow	Telefon (0 38 83) 72 22 71 Fax dto.	1. Mi. i. Monat 17-18 Uhr u. nach Vereinbarung	Günter Westendorf
8. Malchow	Haus & Grund Malchow e. V. Kurze Str. 23 17213 Malchow	Telefon (03 99 32) 1 39 53	nach tel. Vereinbarung	Frank Eckstein
9. Neubrandenburg	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Nbg. e. V., Südbahnstr. 17 17033 Neubrandenburg	Telefon (03 95) 4 21 17 49 Fax (03 95) 5 66 71 05	Jeden 2. Mo. i. Monat 17-19 Uhr in der Geschäftsstelle des Vereins Südbahnstraße 17	Jens Arndt
10. Neustrelitz	Haus & Grund Neustrelitz Louisenstr. 18 17235 Neustrelitz	Telefon (0 39 81) 20 62 64		Ursula Peuker
11. Parchim	Haus & Grund Parchim e. V. August-Bebel-Str. 1 19370 Parchim	Telefon (0 38 71) 26 51 84 Fax (0 38 71) 26 51 84 E-Mail: parchim@haus-und-grund-mv.de	Die. 16-18 Uhr (RA nach vorh. Anmeldung)	Manfred Paßgang
12. Rechlin	Haus & Grund Rechlin e. V. Müritzstr. 26 17248 Rechlin	Telefon (03 98 23) 2 13 97 Fax (03 98 33) 2 22 83	täglich	Jürgen Krämer
13. Ribnitz-Damgarten	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Ribnitz-Damgarten Lange Str. 86 18311 Ribnitz-Damgarten	Telefon (0 38 21) 81 29 76	Mo.-Fr. von 8-16 Uhr	Margrid Parr
14. Rostock	Rostocker Haus- und Grundeigentümer-Verein, Neubramowstr. 12, 18057 Rostock	Telefon (03 81) 45 58 74 Fax (03 81) 4 99 74 83 Hausverwaltung: Telefon (03 81) 49 00-0 26 Fax (03 81) 20 87-6 71 E-Mail: kontakt@haus-und-grund-rostock.de www.haus-und-grund-rostock.de	Mo. 17-19 Uhr Do. 10-12 Uhr	Bernd Läufer
15. Schwerin	Haus & Grund Schwerin Mecklenburgstr. 64 19053 Schwerin	Telefon (03 85) 57 77-4 10 Fax (03 85) 57 77-4 11 Hausverwaltung: Telefon (03 85) 57 77-4 08 Fax (03 85) 57 77-4 11 E-Mail: HuG-OV_Schwerin@t-online.de	Mo. 18-19.30 Uhr Mi. 14-17 Uhr	Monika Rachow
16. Stralsund	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Stralsund, Heilgeiststr. 77 18439 Stralsund	Telefon (0 38 31) 29 04 07 Fax (0 38 31) 29 04 07	Die. 16-19 Uhr Do. 16-19 Uhr	Werner Murczynowski
17. Waren	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Waren, Am Burgwall 3 17219 Möllenhagen	Telefon + Fax (03 99 28) 50 26	jeden ersten Donnerstag im Monat 17-19 Uhr Anwaltskanzlei Brandt, Weinreich & Weinreich, S.-Marcus-Str. 45	Özden Weinreich
18. Uecker-Randow	Haus & Grund Uecker-Randow-Region e. V. Stettiner Str. 25 c 17309 Pasewalk	Telefon (0 39 73) 4 38 00 Fax (0 39 73) 43 80 26	nach tel. Vereinbarung	RA Michael Ammon
19. Insel Usedom	Haus & Grund Insel Usedom Neue Strandstr. 35 17450 Zinnowitz	Telefon (0 38 36) 60 04 39 oder Telefon + Fax (03 83 77) 4 14 82	1. Fr. im Monat 17-19 Uhr o. nach tel. Vereinbarung	Dietrich Walther
20. Wismar und Umgebung	Haus & Grund Wismar u. Umg., Am Schilde 2 23966 Wismar	Telefon (0 38 41) 21 02 58 Fax (0 38 41) 21 04 10	Mo.-Fr. 9.30-18 Uhr	Jürgen Melchior

# Grünbildung schadet nicht

Über Grünbildung auf ihrem Ziegeldach müssen sich Hausbesitzer nach Angaben von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern keine Sorgen machen.

Algen, Flechten und Moose sind in der Regel weder schädlich für die Gesundheit der Hausbewohner noch werde dadurch das Dach selbst beschädigt. Die Grünbildung auf dem Dach wird häufig durch nahe stehende Bäume begünstigt. Aber auch regional bedingte hohe Luftfeuchtigkeit oder Düngemittel-Verwe-

hungen von Äckern begünstigen das Wachstum auf einem Dach. Wer sich am grünen Dach stört, kann die Moose und Flechten abschaben bzw. absammeln sowie eine Verschattung durch nahe beim Haus stehende Bäume z. B. über eine Ausastung verringern. Abzuraten ist vom Einsatz eines Hochdruckreinigers. Der kann ggf. zu großen Wasserschäden im Dachgeschoss oder Isoliermattenvernässungen der Dachisolation führen, aber auch Dachziegelabdichtungen mit Mörtel teilweise vernichten.

LV

## „Haus & Grund“ M-V Ihr Werbeträger

E-Mail: Haus-u-Grund-Red@t-online.de

## IMPRESSUM



# Haus & Grund

Ausgabe für  
Mecklenburg-Vorpommern  
Herausgeber:  
LV Haus & Grund  
Mecklenburg-Vorpommern e. V.  
Mecklenburgstrasse 64  
19053 Schwerin  
Tel. (03 85) 57 77-4 10  
Fax (03 85) 57 77-4 11

Redaktion M-V  
Erwin Mantik  
Haus & Grund  
Mecklenburg-Vorpommern  
Mecklenburgstrasse 64  
19053 Schwerin  
Tel. (03 85) 57 77-4 10  
Fax (03 85) 57 77-4 11  
E-Mail: Haus-u-Grund-Red@t-online.de

Anzeigenberatung:  
Margret Boes  
Hülshenbergweg 61 · 40885 Ratingen  
Tel. (01 80) 5 22 51 23  
Fax (0 21 02) 5 88 98 12  
E-Mail:  
margret.boes@haus-und-grund.net

Auflage: 2.500  
Erscheinungsweise: monatlich  
Jahrgang 15

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