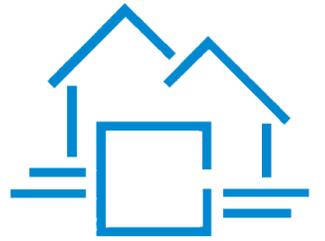




Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.

Eigentümerschutzgemeinschaft der
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer
in Mecklenburg-Vorpommern



Energieeinspargesetz: Attackiert der Mieterbund seine eigenen Mitglieder?

Liebe Leser,

die Bundesregierung hat am 11. April 2004 den Entwurf eines zweiten Gesetzes zur Änderung des Energieeinspargesetzes eingebracht. Sie kann aufgrund dieses Gesetzesentwurfs eine entsprechende europäische Richtlinie umsetzen und durch Rechtsverordnung die Inhalte und die Verwendung von Energieausweisen regeln. Danach werden Energieausweise für Neubau und Bestandsimmobilien ab 2006 für Gebäude Pflicht.

Worum geht es?

Der Energiepass für Gebäude trifft Aussagen über die energetische Qualität der Gebäudeaußenhaut einschließlich Dach, Fenster und Türen, der Heizungstechnik sowie der Abgaswärmeverluste. Dabei werden auch Heiz- und Wärmerückgewinnungssysteme mit in den Blick genommen. Ab 2006 soll der Energiepass also beim Verkauf und bei der Neuvermietung von Gebäuden Kauf- und Mietinteressenten stets vorgelegt werden. Dies hat unmittelbaren Einfluss auf die Wertentwicklung ihrer Immobilie. Denn nach den bisher entwickelten, aber noch nicht abschließend festgelegten Kriterien zur energetischen Bewertung von Gebäuden, schneiden insbesondere Altbauten und Bestandsimmobilien außerhalb des Neubaubereichs in der energetischen Qualitätseinstufung meist ganz schlecht ab. Dies führt zu Gefahren. Muss der Energiepass beim Verkauf vorgelegt werden, so sind niedrigere Kaufpreise wahrscheinlich. Muss er bei der Neuvermietung festgelegt werden, so ist insbesondere bei dem bestehenden Mietmarkt zweifelhaft, ob die gewünschte Miete noch erzielt werden kann. Bei dem in der nächsten Zeit zu erwartenden Referentenentwurf einer novellierten Energieeinsparverordnung wird

es unter anderem auch um die Variante der bedarfsorientierten Gestaltung eines Energieausweises für Immobilien gehen. Dieser wird seit langem auch vom Deutschen Mieterbund aus Gründen einer „besseren Transparenz des Energieverbrauchs“ gefordert.

Offenbare Mängel an bedarfsbasierendem Energieausweis

Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern fordert seit langem eine freie Wahlmöglichkeit für betroffene Vermieter bzw. Eigentümer, ob diese bedarfs- oder verbrauchsorientierte Varianten von Ausweisen gestalten lassen wollen, denn letztere Variante wäre deutlich preiswerter und einfacher zu gestalten. Zurzeit gibt es nämlich noch große Unvollständigkeiten und Makel in der Zuverlässigkeit bzw. Vergleichbarkeit von Ergebnissen bei der Ausformung von bedarfsbasierenden Energieausweisen. Diese lieferten in Tests bislang kaum genaue Informationen über die wirkliche Energieeffizienz einer Wohnung oder eines Gebäudes und somit auch keine höhere Durchsichtigkeit des wahren Energiever-

brauchs einer Wohnung im Vergleich zu einem verbrauchsorientierten Ausweis. Das hatten zumindest aktuelle Praxistests der Immobilien-Spitzenverbände ergeben. Bei den Versuchen wurden von unterschiedlichen „Erstellern“ der Ausweise am gleichen Objekt unglaublich große Differenzen festgestellt. Nicht nur unterschiedliche Kennwerte für den Primärenergiebedarf traten auf, sondern auch hohe Preisdifferenzen für die Erstellung von Energieausweisen. Selbst bei identischen Verfahren am gleichen Haus lagen diese im Test nach Angaben von Haus & Grund® für ein Mehrfamilienhaus zwischen 550 und 1070 Euro, beim Einfamilienhaus zwischen 232 und 414 Euro und waren von den ausführenden Beratern stark subjektiv geprägt. Sie lagen also überwiegend außerhalb der im Evaluierungsbericht zum Feldversuch der Deutschen Energieagentur (dena) angegebenen Bandbreiten für die Kosten der Energieausweise von 100 bis 300 Euro für Einfamilienhäuser und 200 bis 500 Euro für Mehrfamilienhäuser.

Besonders stark hatte sich im Vorfeld wieder einmal der Deut-

sche Mieterbund politisch und polemisch ins Zeug gelegt, um die Einführung des Energiebedarfsausweises zu fördern. Ging es dabei jedoch wirklich um Vorteile und Rechte der Mieter, wenn künftig Ausweis-Erstellungskosten oder ggf. unsinnige Modernisierungsmaßnahmen auf die Mieter umgelegt werden sollen? Von der in Mecklenburg-Vorpommern seit Jahren geprägten guten Zusammenarbeit zwischen Vermietern und Mietern kann auf Bundesebene also kaum die Rede sein. Denn die enorm hohen Kosten für die Erstellung der Ausweise stehen in keinem Verhältnis zum wahren Umweltnutzen. Was lediglich bleibt, ist die Belastung aller Seiten – nämlich der Vermieter und durch

Umlage der Gestaltungskosten auch der Mieter, denn sie müssen ihren Anteil an der Rechnung letztlich auch berappen.

Handelt Mieterbund erneut kontraproduktiv?

Kann man dann beim Deutschen Mieterbund noch vom Mieterschutz reden? Oder sieht man darin einen nachvollziehbaren Sinn, wenn der Mieterbund dem eigenen Klientel künftig zweifelhaft Kosten aufbrummt? Weder ein wirtschaftlicher Aufschwung noch Investitionen in Modernisierungen bzw. energiesparende Maßnahmen können durch einen – meist subjektiv geprägten – Energieausweis entfesselt werden. Was an Energiespar-

und weiteren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden konnte, haben die meisten Eigentümer und Vermieter in Mecklenburg-Vorpommern – auch aus Eigeninteresse – bereits längst erledigt. Hinreichend, vor allem jedoch wesentlich kostengünstiger wäre für alle Seiten ein auf den jeweiligen Wohn- oder Geschäftsbereich bezogener verbrauchsbasierter Energiebedarfsausweis. Noch sollten sich unsere Eigentümer und Vermieter allerdings nicht aus der Ruhe bringen lassen und zunächst noch abwarten, was letztlich noch in der Sache erreicht werden kann.

Ihr Erwin Mantik
Ehrenpräsident H & G M-V



Niedrigenergiehäuser gehören in M-V heute bereits zum Standard

Was Sie 2006 beachten sollten

Der Staat macht es auch uns Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern immer schwerer, Vorsorge zu betreiben: Neue steuerliche Regelungen dienen wohl in erster Linie dazu, die Staatskassen zu füllen. Wer aber ein paar Regeln beachtet, der kann wenigstens einen Teil seines Vermögens vor dem Zugriff schützen. Doch Vorsicht ist geboten.

Lebensversicherung ggf. verrenten lassen?

Jetzt ist es höchste Zeit, zum Beispiel alle Vorsorgeverträge durchzusehen und zu überdenken. Das gilt ganz besonders für Kapital-Lebensversicherungen mit einer hohen Einmalzahlung, denn inzwischen unterliegen Zahlungen aus Lebensversicherungen der Einkommensteuerpflicht. Und das hat zur Folge, dass wegen der oftmals hohen Steuer-Progression Einmal-Auszahlungen so gut wie immer finanziell keine günstige Lösung sind. Wer nicht unbedingt auf die Versicherungsauszahlung auf einen Schlag angewiesen ist, sollte nachrechnen und den Vertrag nach Möglichkeit verrenten lassen. Denn dann werden jeweils nur die aktuellen Auszahlungen Zug um Zug mit dem individuellen Steuersatz besteuert. Das lohnt sich besonders, wenn im Alter eventuell sogar noch steuerliche Freibeträge ausgeschöpft werden können.

Grundstücke künftig höher besteuert?

Ganz wichtig ist es, dass eigene Immobilien-Vermögen unter steuerlichen Gesichtspunkten neu zu ordnen. Das gilt besonders für Leute, die ein selbst genutztes Häuschen besitzen. Die Bundesregierung plant, den Verkauf von Grundstücken künftig stärker als bisher zu besteuern. Dazu wird aber noch ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts abgewartet, das voraussichtlich im Sommer 2006 gefällt wird.

Immobilien rechtzeitig verschenken?

Vorgesehen ist, dass Immobilien statt mit bisher 53 Prozent ihres tatsächlichen Wertes in Zukunft mit mindestens 80 Prozent zu versteuern sind. Wer jetzt schnell handelt, kann viel Geld sparen, zumal es Freibeträge für Schenkungen an nahe Verwandte gibt. So können Ehegatten untereinander alle zehn Jahre 307.000 Euro verschenken, jeder Elternteil an die Kinder noch einmal jeweils 205.000 Euro.

Schenkungsrisiko?

Schenkungen sind allerdings nicht ohne Wagnis zu betrachten. Sie sollten mit einem Notar auf Vor- und Nachteile besprochen werden, denn sie sind steuerlich meist sinnvoll, doch gibt es auch eine Kehrseite, die oft nicht

bedacht wird: Was brauchen die Eltern selber? Die eigene Vorsorge, teure Operationen, ein teures Pflegeheim. Da könnte das dann nötige Kapital zuvor leicht zwischen den Fingern verrinnen.

Krankenkasse wechseln?

Überprüfen sollten Sie jetzt auch ihren Krankenversicherungs-Beitrag. Als Mitglied der gesetzlichen Krankenversicherung haben Sie z. B. bei Beitragsanhebungen ein Sonderkündigungsrecht. Viele der großen gesetzlichen Kassen haben im Januar ihre Beitragssätze angehoben. Beitragszahler können dann in diesem und dem nächsten Monat kündigen und ab März zu einer günstigeren gesetzlichen Kasse wechseln. Übrigens: In eine private Krankenversicherung wechseln kann nur, wer selbstständig ist oder dieses Jahr sozialversicherungspflichtige Bezüge von 42.750 Euro oder mehr erwirtschaftet hatte.

Bald kein Ladenschluss mehr?

So könnte es dieses Jahr auch eine weitere Veränderung geben: der Ladenschluss wird endgültig fallen. Im Lauf des Jahres sollen statt des Bundes die Länder bestimmen können, wann Läden offen sein dürfen. Die meisten Länder wollen den Verkauf werktags rund um die Uhr erlauben.

Ma H & G M-V



2.000 Mal im Norden.

Sofort Steuervorteile für einen sorglosen Ruhestand nutzen.

- Hervorragende Ergebnisse in unabhängigen Leistungsvergleichen.
- Nutzen Sie unsere ausgezeichnete betriebliche Altersversorgung.
- Bei allen Provinzial Vertretungen, Sparkassen oder unter www.provinzial.de.

PROVINZIAL

Alle Sicherheit für uns im Norden

Die Versicherung der Sparkassen

Virenschutzprogramme: Das geht alle Computer-Nutzer an

Immer, wenn man mit dem Computer in das Internet geht, besteht Gefahr des Virenbefalls. Man spart häufig am falschen Ende – so z. B. an einem Virenschutzprogramm. Denn ein weit verbreiteter Irrglaube ist, dass Sicherheitsmaßnahmen an Computern zwangsläufig mit hohen Investitionen in Sicherheitssoftware oder -technik verknüpft sind. Dem ist jedoch nicht so. Die wichtigsten Erfolgsfaktoren am Computer sind gesunder Menschenverstand, durchdachte organisatorische Regelungen und Menschen die selbstständig Sicherheitserfordernisse diszipliniert und routiniert beachten. Die Erstellung und Umsetzung eines wirksamen und effektiven IT-Sicherheitskonzeptes muss darum auch im Haus & Grund®-Verein nicht zwangsläufig unbezahlbar hoch sein. Die wirksamsten Maßnahmen sind überraschend simpel und noch dazu oft kostenlos!

Spricht man mit Haus-, Wohnungs- oder Grundeigentümern, die häufig an Computern arbeiten, betrifft eine weit verbreitete Fehleinschätzung den eigenen Schutzbedarf. Oft stößt man auf die folgenden Aussagen:

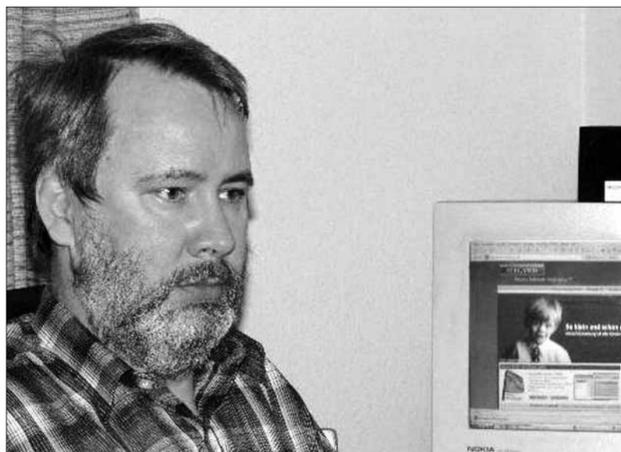
- „Bei mir ist noch nie etwas passiert“. Diese Aussage ist müßig. Vielleicht hat bei früheren Sicherheitsvorfällen niemand etwas bemerkt!
- „Was soll bei mir schon zu holen sein, so geheim sind unsere Daten nicht.“ Diese Einschätzung ist in den meisten Fällen zu oberflächlich. Bei sorgfältiger Betrachtung von möglichen Schadensszenarien zeigt sich schnell: Es können durchaus Daten verarbeitet werden, die vielfältigen Missbrauch ermöglichen, wenn sie in die falschen Hände fallen.
- „Meine Mitnutzer aus dem Verein sind vertrauenswürdig.“ Verschiedene Statistiken zeichnen ein anderes Bild: Die Mehrzahl der Sicherheitsverstöße wird durch „Innentäter“ verursacht. Dabei muss nicht immer Vorsatz im Spiel sein. Auch durch Verse-

hen, Übereifer oder Neugierde gepaart mit mangelndem Problembewusstsein entstehen manchmal große Schäden.

Jeder sollte sich bewusst machen: Sicherheit ist kein statischer Zustand, sondern ein ständig aktiver Prozess.

Wie schützt man sich gegen Computer-Viren und Trojaner?

Unsere Redaktion erkundigte sich aus diesem Grund bei **Wolfgang Thonagel** (Tel.: 01 62/7 03 80 97) – unserem Haus & Grund-PC-Spezialisten, der nicht nur in der Schweriner Geschäftsstelle des Landesverbandes und des Ortsvereins die PC's technisch betreut. Er war vor der Wende bereits an Großrechnern in der EDV tätig und wurde danach als zuverlässiger Computerspezialist weit über die Grenzen der Landeshauptstadt hinaus bekannt. Neben der Ausstattungsberatung für Hard- und Software sowie Systemadministration installiert er gewünschte Anwendungen, gestaltet lokale PC-Netze, schult die Nutzer und repariert natürlich auch die Rechner fast rund um die Uhr.



Wolfgang Thonagel installiert und wartet die Vereins-PCs

Frage: Herr Thonagel, Computer-Viren, Internet-Würmer, Trojanische Pferde, Hoaxes, Dialer, Spam sind Begriffe, die ein Computerbesitzer gar nicht gerne hört. In unseren Ortsvereinen von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern wird immer aktiver mit dem Internet gearbeitet, man gestaltet inzwischen auch sein Home-Banking über den Rechner und hat damit freien Zugang ins internationale Netz, das natürlich nicht nur freundliche User bewirbt. Was ergibt sich für uns eigentlich aus dieser Problematik und womit haben wir es dabei vorwiegend zu tun?

Antwort: Ja, da sind auch schlimme Programme, also Viren und Würmer die sich gezielt programmiert von alleine verbreiten, wenn sie ahnungslose Opfer finden. Trojanische Pferde führen auf einem Rechner eine verborgene Funktion aus; meistens um bei Ihnen am PC-Daten auszuspionieren. Kriminelle Dialer zocken den Benutzer mit teuren Telefonnummern ab, und auch Spams – die unerwünschten Werbe-E-Mails versuchen ihre Produkte an den Mann zu bringen. Es gibt sie, die echten Datenkiller; die meisten Viren/Würmer wollen sich jedoch nur möglichst weit verbreiten.

Eines haben aber alle genannten Kategorien gemein: Sie sind unbeliebt und keiner will sie auf seinem Rechner haben. Daher sollte man sich dagegen jeweils aktuell rüsten. Dabei helfe ich dann den Nutzern.

Frage: Was sind eigentlich die gefährlichsten „Trojanischen Pferde“?

Antwort: Der Begriff „Trojanisches Pferd“ ist ursprünglich auf den griechischen Dichter Homer zurückzuführen: Nachdem die Griechen nach dem Raub Helenas die Stadt Troja zehn Jahre lang vergeblich belagert hatten, ersann Odysseus eine List. Er schlug vor, ein großes hölzernes Pferd zu bauen, in dessen Bauch sich Soldaten versteckten. Nach dem scheinbaren Abzug der grie-

chischen Belagerungsarmee zogen die Trojaner das Pferd als vermeintliche Opfergabe in das Stadttinnere. Nachts kletterten die Soldaten heraus und zerstörten die Stadt.

Frage: Es sind also Programme, die neben scheinbar nützlichen auch nicht dokumentierte, besonders schädliche Funktionen enthalten und diese unabhängig vom Computer-Anwender und ohne dessen Wissen ausführen?

Antwort: Ja, im Gegensatz zu Computer-Viren können sich Trojanische Pferde in der Regel jedoch nicht selbstständig verbreiten. Wegen der starken Verbreitung und des niedrigen Sicherheitsstandards sind Computer mit den DOS/Windows-Betriebssystemen der Firma Mi-

crosoft besonders stark durch Trojanische Pferde bedroht. Dabei geht es in der letzten Zeit nicht mehr allein um die Erfassung der Zugangsdaten des Opfers zum Internet. Vielmehr wird mittels Trojanischer Pferde versucht, andere vertrauliche Daten zu erfassen, zum Beispiel solche, die beim Online-Banking entstehen. Geben Sie also auf keinen Fall PIN- oder TAN-Nummern in das Netz, wenn Sie nicht direkt Online-Banking durchführen.

Schützen kann man sich also in der Regel nur durch ständig aktualisierte Virenschutzprogramme für den PC, einen umsichtigen Umgang mit unbekanntem E-Mail-Eingängen sowie ein bedachtes, aufmerksames Surfen im Internet.

Begriffe rund um die Computer-Sicherheit

Es gibt drei Grundwerte der Computer-Sicherheit, die bei der Computerarbeit in den Vereinen beachtet werden sollten:

Vertraulichkeit: Vertrauliche Informationen müssen vor unbefugter Preisgabe geschützt werden. Nutzen im Verein mehrere Personen einen PC, sollten die Anwender jeweils eigene Passwortzugänge erhalten.

Verfügbarkeit: Dem Benutzer stehen Dienstleistungen, Funktionen eines IT-Systems oder auch Informationen zum geforderten Zeitpunkt zur Verfügung.

Integrität: Die Daten sind vollständig und unverändert. Der Begriff „Information“ wird in der Informationstechnik für „Daten“ verwendet, denen je nach Zusammenhang bestimmte Attribute wie z. B. Autor oder Zeitpunkt der Erstellung von Dokumenten oder Tabellen zugeordnet werden können. Der Verlust der Integrität von Informationen kann daher bedeuten, dass diese unerlaubt verändert wurden oder Angaben zum Autor verfälscht wur-

den oder der Zeitpunkt der Erstellung manipuliert wurde.

Weitere häufig verwendete Fachbegriffe:

Authentisierung: Bei der Anmeldung an einem System wird die Identität der Person, die sich anmeldet, geprüft und verifiziert. Der Begriff wird auch verwendet, wenn die Identität von IT-Komponenten oder Anwendungen geprüft wird.

Autorisierung: Bei einer Autorisierung wird geprüft, ob eine Person, IT-Komponente oder Anwendung zur Durchführung einer bestimmten Aktion berechtigt ist.

Datenschutz: Unter Datenschutz versteht man den Schutz personenbezogener Daten vor dem Missbrauch durch Dritte (nicht zu verwechseln mit Datensicherheit).

Datensicherheit: Mit Datensicherheit wird der Schutz von Daten hinsichtlich gegebener Anforderungen an deren Vertrau-

lichkeit, Verfügbarkeit und Integrität bezeichnet. Ein anderer Begriff dafür ist „IT-Sicherheit“.

Datensicherung (Backup): Bei einer Datensicherung werden zum Schutz vor Datenverlust Sicherungskopien von vorhandenen Datenbeständen erstellt.

Penetrationstest: Ein Penetrationstest ist ein gezielter, in der Regel simulierter, Angriffsvorversuch auf ein IT-System. Er wird als Wirksamkeitsprüfung vorhandener Sicherheitsmaßnahmen eingesetzt.

Risikoanalyse: Mit einer Risikoanalyse wird untersucht, wie wahrscheinlich das Eintreten eines bestimmten Schadens ist und welche negativen Folgen der Schaden hätte.

Sicherheitsrichtlinie: In einer Sicherheitsrichtlinie werden Schutzziele und allgemeine Sicherheitsmaßnahmen im Sinne offizieller Vorgaben eines Vereins, Unternehmens oder einer Behörde formuliert. Detaillierte Sicherheitsmaßnahmen sind in einem umfangreicheren Sicherheitskonzept enthalten.

Bald mehr oder weniger Geld in der Hand?

Liebe Leser,

mit der Einführung des Euros hatte alles begonnen. Das Leben verteuerte sich spürbar. Jetzt steigen die Mehrwertsteuer und der Rentenbeitrag, die Eigenheimzulage entfällt, die Pendlerpauschale wird gekürzt: Die neue Koalitionsvereinbarung von CDU/CSU und SPD bringt finanzielle Einschnitte und in Zukunft noch weniger Vergünstigungen. Trotz unseres Optimismus für das Jahr 2006 gilt es nun, die neue Situa-

tion gut zu meistern. Dazu ist es notwendig, wesentliche Änderungsbereiche zu kennen.

Wichtige Punkte der Änderungsliste

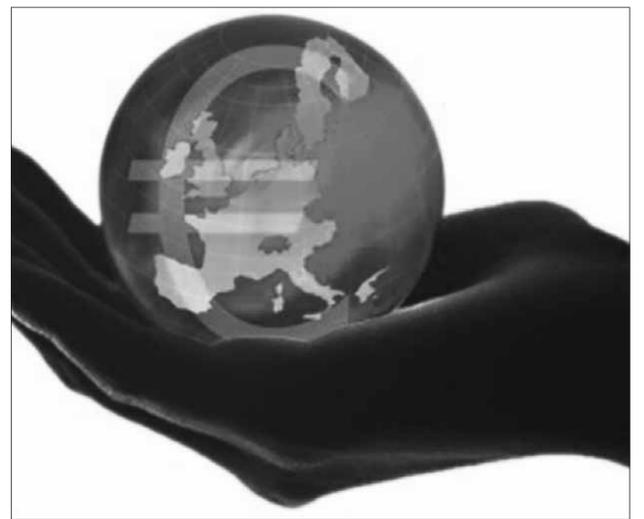
- Mehrwertsteuer: Die Mehrwertsteuer steigt 2007 von 16 auf 19 Prozent (Lebensmittel, Zeitungen und Bücher bleiben bei sieben Prozent Mehrwertsteuer).
- Versicherungssteuer: Sie steigt mit der Mehrwertsteuer von 16 auf 19 Prozent.

- Eigenheimzulage: Seit Januar 2006 wurde die Eigenheimzulage komplett gestrichen.
- Pendlerpauschale: Die Pendlerpauschale wird für die ersten 20 Kilometer gestrichen. Jeder weitere Kilometer kann mit 30 Cent pro Kilometer von der Steuer abgesetzt werden.
- Rente: Der Rentenbeitrag soll ab 2007 von 19,5 auf 19,9 Prozent steigen. Außerdem wird das gesetzliche Renteneintrittsalter ab 2012 schrittweise von 65 auf 67 erhöht. Rentner bekommen bis mindestens 2009 keine Erhöhung ihrer Altersbezüge.
- Sparerfreibetrag: Der Sparerfreibetrag wird ab 2007 halbiert. Für Verheiratete sinkt er auf 1500 Euro im Jahr, für Ledige auf 750 Euro.
- Gewinne aus Aktien und Immobilien: Künftig werden 20 Prozent Steuern erhoben. Die Steuerfreiheit – bisher bei Aktien nach einem Jahr und bei Immobilien ab zehn Jahren – fällt weg. Noch nicht sicher ist, ob diese Regelung auch für Aktien oder Immobilien gilt, die vor dem 1. Januar 2007 erworben werden oder wurden.
- Arbeitszimmer: Nur noch absetzbar, wenn ausschließlich zu Hause gearbeitet wird.
- Private Steuerberaterkosten: Ab 2006 nicht mehr absetzbar
- Kindergeld/Elterngeld: Das Kindergeld wird nur noch bis zum 25. Lebensjahr gewährt, ebenso der Kinderfreibetrag, der Besserverdienern zusätzlich nützt.
- Mini-Jobs: Die Sozialversicherungsabgaben steigen von 25 auf 30 Prozent.
- Zuschläge für Arbeiten am Wochenende, an Feiertagen oder in der Nacht: Die Zuschläge bleiben bis 50 Euro pro Stunde steuerfrei. Ab 25 Euro müssen künftig Sozialversicherungsbeiträge abgeführt werden.
- Reichensteuer: Besserverdiener ab einem Einkommen von

250.000 Euro pro Jahr für Ledige und 500.000 Euro für Verheiratete sollen künftig drei Prozent mehr Steuern bezahlen.

Neue Vergünstigungen

- Arbeitslosenversicherung: Die Beiträge zur Arbeitslosenversicherung sollen um zwei Prozentpunkte sinken, von 6,5 auf 4,5 Prozent.
- Elterngeld: Das Erziehungsgeld wird 2007 durch eine einkommensabhängige Leistung für junge Eltern ersetzt. Ein Jahr lang soll ein Elternteil 67 Prozent des letzten Einkommens erhalten, höchstens jedoch 1800 Euro im Monat. Eltern mit geringem Einkommen sollen eine Mindestleistung bekommen.
- Arbeitslosengeld II: Hartz IV-Empfänger im Osten erhalten künftig denselben Betrag wie ihre Kollegen im Westen. Das hat hoffentlich auch positive Auswirkungen auf die Zahlungsmoral von Mietschuldnern.
- Private Handwerksrechnungen: Die Rechnungen für private Handwerkerleistungen in der Wohnung oder am Haus dürfen ab 2006 von der Steuer abgesetzt werden. Die Höhe steht zzt. noch nicht fest.
- Kinderbetreuung und Pflege: Beide können bis zu einer noch zu bestimmenden Obergrenze künftig von der Steuer abgesetzt werden.
- Verbraucherschutz: Die Lebensmittelkontrollen sollen verbessert und die Bürger besser über gesundheitsgefährdende Produkte informiert werden. Fest steht, das Leben in Deutschland wird künftig für alle noch teurer. Doch die Koalitionsvereinbarung treffen die Bürger unterschiedlich hart. Alleinstehende oder Paare ohne Kinder trifft die höhere Mehrwertsteuer. Dazu kommen die Verluste durch die Kürzung der Pendler-



Noch höhere Verbraucherpreise und zunehmend teure Dienstleistungen bereiten Haus- und Grundeigentümern Sorgen

pauschale. Das kann – je nach Entfernung vom Arbeitsplatz – insgesamt einhundert bis mehrere hundert Euro Verlust pro Jahr bedeuten. Härter trifft es jedoch trotz geplanter Veränderungen die Familien: Ihr Leben verteuert sich ab 2007 vor allem durch die Erhöhung der Mehrwertsteuer. Zudem wird sich im kommenden Jahr für die meisten Men-

schen die Kürzung der Pendlerpauschale und vor allem die Streichung der Eigenheimzulage bemerkbar machen. Das kann künftig durchschnittlich mehr als 1000 Euro Verlust pro Familie bedeuten.

Ihr
Erwin Mantik
H & G M-V

IMPRESSUM



Haus & Grund®
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Ausgabe für
Mecklenburg-Vorpommern

Herausgeber:
Landesverband Haus & Grund
Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Heinrich-Mann-Str. 11/13
19053 Schwerin
Tel. (03 85) 57 77-410
Fax (03 85) 57 77-411

Redaktion M-V:
Erwin Mantik
Haus & Grund M-V e.V.
Bosselmannstr. 11 a
19063 Schwerin
Tel. u. Fax: (03 85) 207 52 13
Funktelefon (01 72) 3 85 89 59
E-Mail:
Haus-u-Grund-Red@t-online.de

Anzeigenaufträge und Zuschriften:
Bitte an die Redaktion senden.

Auflage: 2.500

Erscheinungsweise: monatlich

Jahrgang 16

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.

H & G PARCHIM E.V.

Nachruf

Zum Tode im Jahre 2005 von Herrn Dr. Hans-Joachim Rühle, der als langjähriges Mitglied und aktiver Mitarbeiter nicht nur in unserem Parchimer Verein wirkte, möchten wir als Vorstand und Vereinsmitglieder unser tiefempfundenes Beileid ausdrücken.

Als Gründungsmitglied war er stets bemüht, die Interessen der Parchimer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer zu vertreten. Auf Grund seines umfangreichen Wissens half er langjährig aktiv bei der Mitgliederberatung und fehlt uns sehr.

H & G Parchim
Vorstand

Auch Strom sparen bleibt weiter aktuell

Heimliche Stromfresser stehen in fast jedem Haushalt. Die böse Überraschung kam in jüngster Vergangenheit meist mit der letzten Jahresabrechnung – mit einer überraschend hohen Nachzahlung. Tatsächlich ist es jedoch ohne große Umstände möglich, durch geringeren Stromverbrauch Geld zu sparen. Welche Elektrogeräte den meisten Strom im Haushalt verbrauchen, können Sie meist selbst herausfinden. Oft ist es heute günstiger, ein sparsames Neugerät zu erwerben, als über Jahre alte „Stromfresser“ zu finanzieren.

Wichtige Stromspar-Tipps

Standby-Verbrauch senken

- **Steckerleisten:** Bei Elektrokleingeräten treibt auch der Standby-Betrieb die Stromrechnung in die Höhe. Ein einfaches Mittel gegen nimmersatte Netzstecker sind Steckdosenleisten mit Schalter.
- **Abschalten:** Schalten Sie Ihr Fernsehgerät, Stereoanlage, DVD-Player, aber auch Waschmaschine und Geschirrspüler komplett ab. Auch wenn die Waschmaschine nicht mehr spült, verbrauchen trotzdem die eingeschalteten Sensoren für Wasserstand, Schlauchsicherheit, Temperatur etc. unnötig Strom.

- **Verbrauch:** Achten Sie beim Neukauf von Geräten nicht nur auf die Effizienzklasse, sondern fragen Sie auch nach deren Stromverbrauch im Standby-Betrieb.

Waschen

- **Effizienz:** Waschmaschinen verbrauchen rund 15 Prozent des Stroms in Haushalten. Achten Sie beim Kauf von Neugeräten auf die Effizienzklassen „A“, „A+“ oder „A++“. Fragen Sie vor dem Kauf nach einer Übersicht der energiesparendsten Waschmaschinen.
- **Füllen:** Nutzen Sie das Fassungsvermögen der Waschmaschine bei jedem Waschen voll aus.
- **Temperatur:** Normal verschmutzte Wäsche wird in der Regel bei 40 °C Waschttemperatur sauber. Nur bei stärker verschmutzter Wäsche sind höhere Temperaturen empfehlenswert.
- **Warmwasser:** Der meiste Strom wird zum Aufheizen des Wassers benötigt. Sinnvoll kann der Anschluss an die – nichtelektrische – Warmwasserbereitung sein. Achten Sie in diesem Fall auf kur-

ze, möglichst wärmeisolierte Rohrleitungen.

- **Schleudern:** Je schneller eine Maschine schleudert, desto trockener wird die Wäsche. Wählen Sie eine Waschmaschine mit mindestens 1200 Umdrehungen, wenn Sie die Wäsche anschließend im Wäschetrockner trocknen, spart das Zeit und vor allem Strom. Wenn Sie die Wäsche auf der Leine trocknen, reichen etwa 1000 Schleudertouren.

Geschirrspülen

- **Effizienz:** Auch Geschirrspüler unterscheiden sich deutlich in ihrer Energieeffizienz. Achten Sie auch hier auf Geräte der Energieeffizienzklassen „A“, „A+“ und „A++“.
- **Füllen:** Schalten Sie den Geschirrspüler erst ein, wenn er komplett gefüllt ist.
- **Sparprogramm:** Bei normal verschmutztem Geschirre reichen Sparprogramme aus. Diese sind nicht nur schneller, sondern schonen auch Umwelt und Geldbeutel.

Kochen

- **Größe:** Verwenden Sie immer den kleinstmöglichen Topf, und stellen Sie ihn auf die passende Platte. Wenn diese größer ist als

der Topf, wird viel Strom vergeudet.

- **Deckel:** Kochen Sie stets mit einem passenden Deckel auf dem Topf. Das spart rund 75 Prozent der Energie.
- **Bodenebenheit:** Unebene Töpfe verlängern die Kochzeit. Achten Sie auf einen glatt geschliffenen, metallisch sauberen Boden.
- **Schnell:** Ein Schnellkochtopf spart Zeit und Strom.
- **Wasser:** Kochen Sie mit möglichst wenig Flüssigkeit.
- **Nachwärme:** Schalten Sie die Kochplatte und den Backofen etwa zehn Minuten vor Ende der Gardauer ab, um auch die Nachwärme zu nutzen.

Beleuchtung

- **Tageslicht:** Der Anteil der Beleuchtung am Stromverbrauch im Haushalt kann bis zu 15 Prozent betragen. Nutzen Sie, wenn möglich, das Tageslicht aus.
- **Automatik:** Im Flur oder im Treppenhaus kann sich eine Abschaltautomatik lohnen.
- **Lampenschirm:** Helle, reflektierende Lampenschirme und weiße Wände verstärken die Wirkung der Beleuchtung.
- **Energiesparlampen:** Vor allem dort, wo das Licht lange angeschaltet ist, lohnen sich Energiesparlampen. Diese Sparwunder verbrauchen bis zu 80 Prozent weniger als herkömmliche Glühlampen und haben eine viel längere Lebensdauer.

Gerät. Schauen Sie dann bei Dunkelheit nach, ob Licht nach draußen dringt. Falls ja, wechseln Sie die Dichtung aus.

- **Abstellen:** Vor längerer Abwesenheit den Kühlschrank entleeren und abstellen.

Kühlen

- **Effizienz:** Kühl- und Gefriergeräte gehören zu den größten Stromfressern im Haus. Ihr Anteil am Jahresstromverbrauch macht im Durchschnitt rund 20 Prozent aus. Beim Neukauf sollten Sie deshalb nur Geräte der Energieeffizienzklasse „A“ oder besser noch „A+“ oder „A++“ berücksichtigen.
- **Umgebung:** Stellen Sie einen Kühlschrank nicht neben Heizung, Herd, Geschirrspüler oder Waschmaschine. Vermeiden Sie direkte Sonneneinstrahlung auf das Gerät.
- **Abtauen:** Tauen Sie regelmäßig den Kühlschrank ab. Rücken Sie – falls möglich in Abständen das Gerät von der Wand und saugen Sie von den äußeren Wärmetauschern Staub ab.
- **Temperatur:** Stellen Sie den Kühlschrank nicht zu kalt ein. 7 °C sind in der Regel kalt genug.
- **Dichtung:** Kommen Sie undichten Kühlschranktüren auf die Schliche: Legen Sie eine eingeschaltete Taschenlampe ins

Gerät. Schauen Sie dann bei Dunkelheit nach, ob Licht nach draußen dringt. Falls ja, wechseln Sie die Dichtung aus.

- **Abstellen:** Vor längerer Abwesenheit den Kühlschrank entleeren und abstellen.

Unbemerkte Stromfresser

- **Akkus:** Akkubetriebene Geräte ziehen kontinuierlich Strom, solange sie an die Stromversorgung angeschlossen sind. Stellen Sie schnurlose Telefone daher erst wieder in die Ladestation, wenn sie nahezu entladen sind. Auch Stecker von elektrischen Zahnbürsten sollten nicht dauerhaft in der Steckdose verbleiben.
- **Wasserbetten:** Bedenken Sie beim Kauf eines Wasserbetts, dass das Bett pro Jahr rund 1000 kWh Strom verbraucht, um das Wasser auf angenehme Körpertemperatur zu halten.

Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern: Wenn Sie alle Stromfresser in Ihrem Haushalt auf „Diät“ setzen, fällt Ihre nächste Stromrechnung im besten Fall nur noch halb so hoch aus wie die letzte. Davon profitieren nicht nur Sie, sondern auch die Umwelt.

E. M., H & G M-V

Wie man die Kostenspirale bei Mietnebenkosten etwas absenken kann

Selbstnutzer, Vermieter aber auch Mieter mussten sich seit einiger Zeit durch explodierende Preissteigerungen der Energieparten auf erhebliche Erhöhungen bei den Nebenkosten einstellen. Dafür verantwortlich sind auch zunehmend hohe kommunale Abgaben und immer teurere Dienstleistungen sowie Reparaturen.

Einsparungsvorschläge von Haus & Grund® M-V

Heizungs- und Warmwasserkosten

Bei den Heizungs- und Warmwasserkosten hat es der Bewohner zunächst selbst in der Hand,

die Kosten zu begrenzen. Das Absenken der Raumtemperatur um 1 °C bringt eine Kostenersparnis von immerhin 8 Prozent. Eine vernünftige Absenkung der Raumtemperatur ist jedoch nur möglich, wenn an den Heizkörpern funktionierende Thermostat-Ventile vorhanden sind. Sie sollten zu Beginn der Heizsaison überprüft werden. Selbstverständlich muss auch dafür gesorgt werden, dass die zentrale Heizungsanlage ordentlich gewartet und gereinigt ist. Vielleicht sollte im nächsten Frühjahr auch im Vorfeld des anstehenden Energiepasses an eine grundsätzliche Sanierung der Heizung mit Kosteneinsparun-

gen im Verbrauchsbereich gedacht werden.

Verbrauchsbezogene Kostenverteilung fördern

Es liegt nahe, dort am meisten zu sparen, wo der finanzielle Einspareffekt am größten ist. Daher muss geprüft werden, nach welchem Maßstab die Heizkosten in der Wohnanlage verteilt werden. Im Rahmen der Vorschriften ist es zulässig, dass Heizkosten mindestens zu 50 Prozent, höchstens zu 70 Prozent nach dem gemessenen individuellen Verbrauch verteilt werden. Dabei liegt es auf der Hand, dass mit 70 Prozent verbrauchsbezogener Kostenverteilung der Spareffekt für die kos-

tenbewussten Bewohner am höchsten ist. Daher ist zu empfehlen, die letzte Heizkostenabrechnung auf die Kostenverteilung überprüfen zu lassen. Ist der verbrauchsbezogene Kostenanteil geringer als 70 Prozent, sollte zumindest in Wohnungseigentumsanlagen in Erwägung gezogen werden, rechtzeitig vor der nächsten Eigentümerversammlung den Antrag zu stellen, den Verteilerschlüssel zu ändern.

Hinweis: Das geht bei Mietverhältnissen nur durch eine gemeinsame Änderung des Mietvertrags mit dem Mieter.

Wirtschaftsplan nicht kritiklos hinnehmen

Nicht nur die Energiepreise sorgen für Unbehagen, sondern auch an anderen Stellen laufen uns die Kosten davon. Daher sollten von Jahr zu Jahr alle Positionen des Wirtschaftsplans in Wohnungseigentümergeinschaften kritisch unter die Lupe genommen werden. In den Müllabfuhrgebühren steckt oft Einsparpotenzial. Sachgerechte Sortierung und Entsorgung hilft oft, die Kosten hierfür einigermaßen im Griff zu halten. Wasserkosten lassen sich am besten durch individuelle Verbrauchserfassung niedrig halten. Das hilft dann auch, die Gebühren für Schmutzwasser zu senken. Auch in vielen Gemeinden separat erhobene Gebühren für Niederschlagswasser sind niedriger, wenn unnötig versiegelte Flächen entsiegelt werden, in dem sie z. B. aus einer asphaltierten eine mit Gittersteinen versehene Fläche machen.

Nicht am falschen Ende sparen

Wichtig ist der Hinweis, dass nicht am falschen Ort gespart werden darf. So kann z. B. zu sparsames Heizen zu Feuchtigkeit und Schimmelbildung führen, insbesondere bei falschen Lüftungsgewohnheiten. Ein Aufschieben von notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen kann die späteren Kosten nachhaltig erhöhen. Bei Wohnungseigentümergeinschaften hat eine Senkung der Instandhaltungsrücklage schon viele Eigentümergemeinschaften in arge Nöte gebracht.

Kostenbewusstsein ist angesagt! Eigentümer, Mieter und bei Wohnungseigentümergeinschaften Beirat und Hausverwaltung sollten regelmäßig die Kostenentwicklung kontrollieren und für einen Meinungsaustausch zu diesem Thema sorgen, der im gegenseitigen Einvernehmen letztlich zu Einsparungen führt.

Solares Heizen

Solaranlagen funktionieren auch im Winter



Übergroße Solarmodule für Solardachlösungen werden mit einem Kran montiert. Dies gilt sowohl für Solarthermische Anlagen, als auch für PV-Anlagen.

Sonnenkollektoren werden seit Jahrzehnten zur Erwärmung von Brauchwasser eingesetzt. Seit vielen Jahren auch für die Beheizung des Wohnraums. Dies ist bei den heutigen Energiepreisen und der Förderung der Bundesregierung von 135 Euro/m² besonders empfehlenswert. Firmen bieten nicht nur ein großes Kollektorprogramm, sondern auch anpassungsfähige Systeme für Brauchwasser- und Heizungsunterstützungsanlagen. Mit Sonnenenergie auch im Winter heizen, bei Kälte, Eis und Schnee. Ohne Zuschaltung einer Öl-, Gas- oder Holzheizung. Geht das? Ganz klar „Ja“, denn eine solche, rein vom Sonnenlicht gespeiste Solarheizung wurden inzwischen entwickelt. Die Kollektoren sollten übrigens genau auf den Typ – z. B. Altbau, Passiv- oder Niedrigenergiehaus –, die Größe, den Dämmstandard und den daraus resultierenden Heizbedarf eines Hauses zugeschnitten sein und von einer Spezial-Wärmepumpe mit Mischbox unterstützt werden. Diese Pumpe schafft es auch zur kalten Jahreszeit, die niedrigen Außentemperaturen auszugleichen und auf die benötigte Nutztemperatur zu bringen. Auf diese Weise können die „Sonnenfänger“ auf dem

Dach schon bei unter 10 °C arbeiten und trotzdem Tag für Tag, Monat für Monat, selbst im Februar wertvolle Solarenergie zum Heizen vom Himmel „ernten“.

Eine Wärmepumpe wird mit Strom betrieben. Während die meisten Wärmepumpen allerdings nur auf Leistungsziffern von 1 zu 4,5 kommen, d. h. sie erzeugen mit 1 kW/h Strom 4,5 kW/Stunde Wärme, erreicht jetzt eine „Sonnenpumpe“ von Aquasol sogar Leistungsziffern von 1 zu 5 und mehr. Die Betriebskosten liegen dabei bei weniger als der Hälfte der Kosten, die alternativ für Öl oder Gas ausgegeben werden müssten. Auch ökologisch ist eine „Sonnenpumpe“ top: Durch ihren Einsatz kann die CO₂-Belastung der Atmosphäre deutlich verringert werden – im Vergleich zur Ölheizung um bis zu 50 Prozent und zur Gasheizung um bis zu 30 Prozent. Das eigene Konto wird somit spürbar entlastet.

Zieht man die steigenden Preise für fossile Energieträger ins Kalkül, hat sich die Investition in eine Solarheizung innerhalb weniger Jahre amortisiert. Jeder angefangene Quadratmeter Kollektorfläche wird vom Staat außerdem mit rund 110 Euro bezuschusst.

Anforderungen an Schriftform eines Mietvertrages

In der gesetzlichen Regelung nach § 550 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) gilt ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr nicht schriftlich geschlossen wird, für unbestimmte Zeit. Eine Kündigung ist nach Angaben von Haus & Grund® frühestens zum Ablauf eines Jahres nach der Überlassung des Wohnraums zulässig. Durch die Verweisung in § 578 Abs. 2 BGB und § 578 Abs. 1 BGB ist die gesetzliche Vorschrift auch bei der Vermietung von Geschäfts- und Gewerberaum sowie von Grundstücken anwendbar. Ferner kommt sie bei Pachtverträgen – z. B. über eine Gaststätte und Hotels mit den dazugehörigen Einrichtungen – zur Anwendung.

Die Anforderungen an die Schriftform ergeben sich aus § 126 BGB. Danach muss die Urkunde – also der Mietvertrag – von den Parteien auf „derselben Urkunde“ unterzeichnet werden. Sofern über den Mietvertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen werden, reicht es, wenn jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet (§ 126 Abs. 2 S. 2 BGB). Aus dem Vertrag muss sich ergeben, welche Personen die Vertragspartner sind. Außerdem sind grundsätzlich alle Vertragsbedingungen aufzunehmen. Eine Ausnahme gilt nur, wenn es sich z. B. wie bei der Hausordnung um Erläuterungen handelt. Die Vereinbarung der Auswechslung eines Mieters erfordert jedoch die Schriftform, wenn die ursprüngliche Laufzeit des Mietvertrages erhalten bleibt.

ben soll (Bundesgerichtshof, Beschl. v. 30.1.2002 – XII ZR 106/99 – Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM) 2002, 291). Haben die Parteien neben den schriftlich vereinbarten Abreden auch noch mündliche Absprachen getroffen, so ist der gesamte Vertrag nach Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Mietsache kündbar.

Die Rechtsprechung hat die Anforderungen an die Einheitlichkeit der Urkunde erheblich gelockert. Sie verlangt keine feste Verbindung der Urkundenblätter. Es reicht, Anlagen im Mietvertrag so genau zu bezeichnen, dass eine zweifelsfreie Zuordnung möglich ist (BGH, Urt. v. 18.12.2002 – XII ZR 253/01 – NZM 2003, 281). Hierzu genügen insbesondere eine fortlaufende Paginierung, Nummerierung der einzelnen Bestimmungen, eine einheitliche grafische Gestaltung und ein inhaltlicher Zusammenhang des Textes (BGH, Urt. v. 24.9.1997 – XII ZR 234/95 – Deutsche Wohnungswirtschaft 1997, 426).

Aus Gründen der Sicherheit ist den Mietparteien trotz der sog. Lockerungsrechtsprechung eine feste Verbindung der Urkundenblätter zu empfehlen.

Folgen eines Schriftformverstoßes

Wie dem gesetzlichen Wortlaut des § 550 BGB zu entnehmen ist, hat die Nichtbeachtung der Schriftform zwar keine Unwirksamkeit des Mietvertrages zur

Folge. Für den Vermieter, der ein Interesse an einer langfristigen vertraglichen Bindung hat, kann sich die kurzfristige Lösungsmöglichkeit des Mieters vom Mietvertrag erheblich nachteilig auswirken. Betroffen sind u. a. Wohnraummietverträge mit einem längeren Ausschluss des Kündigungsrechts und qualifizierte Zeitmietverträge mit mehrjähriger Laufzeit. Bei Geschäfts- und Gewerberaummietverhältnissen können sich insbesondere nachteilige Wirkungen generell bei langfristigen Zeitmietverhältnissen, längeren vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen oder Kündigungsrechtsausschlüssen ergeben.

Die Formvorschrift des § 550 BGB dient in erster Linie dem Sicherheitsbedürfnis des Grundstückserwerbers. Er soll Klarheit darüber erhalten, welche Vereinbarungen mit dem Mieter getroffen worden sind. Wegen dieses Gesetzeszwecks kann die Vorschrift nicht durch eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter abbedungen werden. Bezieht sich der Mieter auf einen Formverstoß, so stellt dies nur in Ausnahmefällen einen Rechtsmissbrauch dar. Dies trifft zu, wenn ein Vertragspartner den anderen arglistig oder schuldhaft davon abgehalten hat, den Mietvertrag schriftlich abzuschließen. Für die Treuwidrigkeit reicht es jedoch nicht, dass das formlose Mietverhältnis zuvor jahrelang anstandslos durchgeführt worden ist (BGH, Urt. v. 5.11.2003 – XII ZR 134/02 – NZM 2004, 97).

ZV

Neue Beitragsbemessungsgrenzen angekündigt

Das Bundeskabinett hat bereits am 2.11.2005 die maßgebenden Rechengrößen der Sozialversicherung für das Jahr 2006 beschlossen. Der Bundesrat muss allerdings diesen Änderungen noch zustimmen.

Danach beträgt künftig die für die allgemeine Rentenversicherung relevante Beitragsbemessungsgrenze in den neuen Ländern 4400 Euro monatlich. Die

Versicherungspflichtgrenze in der gesetzlichen Krankenversicherung (Jahresarbeitsentgeltgrenze) beträgt 47.250 Euro.

Für Arbeitnehmer, die bereits am 31.12.2002 aufgrund der damals geltenden Grenzbeträge versicherungsfrei waren, beträgt die Jahresarbeitsentgeltgrenze für das kommende Jahr 42.750 Euro.

H & G M-V

Neue Tricks dubioser Haustürgeschäfte

Wie das Widerrufsrecht ausgehebelt wird

Liebe Leser,

bei vielen Verbrauchern hat es sich längst herumgesprochen: Bei so genannten Haustürgeschäften, das sind Verträge, die zu Hause beim Verbraucher in der Wohnung geschlossen werden, haben sie ein 14-tägiges Widerrufsrecht. Doch immer öfter versuchen windige Verkäufer, dieses Recht auszuhebeln – mit fadenscheinigen Methoden.

Das „Ding“ mit dem Garagentor

Vor einigen Jahren haben sich zwei junge Eheleute mit Kind ein Haus gekauft und renoviert. Was immer noch fehlt, ist eine ordentliche Garage. Die alte Garage ist zu klein und nicht gerade ein Schmuckstück.

In der Zeitung fällt ihnen dann eine Anzeige auf. Supergünstige Garagen aus Firmenpleiten und Messen, heißt es dort. Nur geklaut ist billiger, wirbt der Anbieter. Die Familie ruft bei der angegebenen Nummer an und will mehr Informationen. Die gibt es zwar nicht, aber wenige Tage später meldet sich ein Mitarbeiter der Firma dann telefonisch und verabredet einen Hausbesuch. Den Kaufvertrag bringt er gleich mit.

Der Vater bestellt schließlich eine Doppelgarage für 6800 Euro, und beschreibt die Situation mit dem Verkäufer bei ihm zu Hause so: „Ich hatte mich in der Hinsicht gedrängt gefühlt, in dem er gesagt hat, er hat nach uns noch drei Termine und hat nur noch drei Garagen zur Verfügung. Und das hat bei mir den Eindruck erweckt, dass für mich dann keine Garage mehr übrig ist, wenn er seine restlichen drei Kundentermine wahrgenommen hat.“

Böses Erwachen

Doch wenige Tage später stellt sich heraus: Solche Garagen gibt es bei anderen Anbietern ganz regulär erheblich billiger. Der Käufer wollte nun den Vertrag stornieren. Doch die Garagenfirma sieht das anders. Das Haustür-Widerrufsrecht gelte in diesem Fall nicht. Ihr Argument: Der Firmenvertreter sei schließlich bestellt gewesen. Außerdem verlangt sie Schadensersatz.

Das wollte der Familienvater sich nicht gefallen lassen und ging vor Gericht. Das Perfide war in diesem Fall, dass es sich um ein typisches Lockvogelangebot gehandelt hat. Was sich schon daraus ergibt, dass diese angeblichen Insolvenzverkäufe, die hier gescheitert sein sollen oder die gescheiterten Aufträge, dass die in einer Vielzahl von Zeitungsveröffentlichungen, in Anzeigenblättern und in Tageszeitungen wieder und wieder vorgebracht worden sind. Auf diese Art und Weise hat man den Leuten suggeriert, sie könnten etwas ganz besonders Günstiges, also ein Superschnäppchen erwerben. Die Firma wollte schließlich 1700 Euro als entgangenen Gewinn geltend machen.

Erwin Mantik

Erbbaurecht statt Verkauf

Wer nicht mit dem Fiskus teilen will, sollte für sein Grundstück ein Erbbaurecht bestellen. Verkaufen Eigentümer innerhalb von zehn Jahren ein Haus mit Gewinn, müssen sie Steuern auf den privaten Veräußerungsgewinn zahlen – künftig nach Vorstellungen der neuen Bundesregierung wohl auch über zehn Jahre hinaus.

Wer die Zehnjahresfrist nicht abwarten will, kann den zu versteuernden Gewinn vermeiden, wenn er dem Käufer ein Erbbaurecht mit langer Laufzeit, z. B. für

Vor Gericht stellte sich dann aber heraus, dass sie die Garage selbst erst nach Vertragsabschluss bei einem Hersteller geordert hatten – und mit happigem Aufschlag weiterverkaufen wollten. Von wegen „günstige Ware aus Firmenpleiten“. Die Klage wurde zwar abgewiesen, hat aber den Käufer viel Zeit, Mühen und Nerven gekostet.

Üble Geschichten mit „kostenlosen Wintergärten“

Besonders einfallreich zeigen sich auch ominöse Anbieter von Wintergärten. So wurde schon vor Jahren einer Familie ein Modell für 20.000 Euro von einer Firma angeboten. Der Wintergarten finanzierte sich aber selbst, versicherte der Firmenvertreter. Sie müssten ihn nur zur Besichtigung für andere Interessenten frei geben. Allerdings – einen Bausparvertrag müssten sie doch noch abschließen, zur Vorfinanzierung.

Es begann so: Die Familie hatte einen Anruf von der Firma bekommen, ob sie Interesse an einem kostenlosen Wintergarten hätten – und wer hat das nicht. Dann hatten sie gesagt: Ja klar, schicken Sie uns Unterlagen. Die Firma hatte dann einen Vertrag vorgelegt, mit dem Hinweis: Dieser kostenlose Musterwintergarten wird sicher finanziert über nachfolgend interessierte Besucher, die kommen zur Besichtigung – vier Stück würden pro Monat garantiert kommen und auch kaufen.

500 Euro zur Tilgung sollte es von der Firma für jeweils zehn Besucher geben, die nach der Sichtung eines Wintergarten erwerben – jedoch in Wirklichkeit gar nicht erst kamen. Die Familie blieb somit auf ihren Schulden sitzen, denn die Firmenvertreter dachten gar nicht daran, den Erwerb nach Fertigstellung des Wintergartens die versprochenen Interessenten zu vermitteln geschweige denn das hieraus resultierende Geld zu zahlen.

Wenden Sie sich vor einem derartigen Geschäft auf alle Fälle zunächst an Ihren regionalen Verein von Haus & Grund®. Erkundigen Sie sich nach seriösen Anbietern. Lassen Sie sich an der Haustür niemals unter Zeit- und Vertragsabschlussdruck setzen. Es gibt stets genügend Angebote zum Preis- und Qualitätsvergleich. Nur so können Sie sicher sein, eine bekannte, im Handelsregister der Region eingetragene Firma zu finden, bei welcher Sie in der Regel auch Ihre Garantie bzw. Haftungsansprüche geltend machen können.

Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern fordert daher seit langem einen besseren Schutz für Bürger. Nötig wäre ein klares Gesetz, das solche abnormalen Geschäfte an der Haustür von vornherein unterbindet.

Bundesgerichtshof warnt vor anrühigen „Schenkkreisen“

Rückzahlung von im Rahmen eines „Schenkkreises“ gezahltem Geld

Besonders älteren Menschen im Land wird von dubiosen Werbern schon an der Haustür ein schneller Geldsegen versprochen, wenn diese sich an Schenkkreisen beteiligen würden. Sie müssten zunächst nur brav in den Kreis einzahlen und auf den Zahlungssegen von einzuwerbenden Nachfolgern hoffen. Doch dies ist leider nur ein äußerst mieses, kriminelles Geschäft mit ohnehin Schwachen bzw. Ahnungslosen.

Ein Kläger verlangte übrigens auf dem Klageweg die Rückerstattung von Beträgen, die er im Zuge der Teilnahme an einem so genannten „Schenkkreis“ an die

Beklagten gezahlt hat. Deren „Schenkkreise“ waren nach Art einer Pyramide organisiert. Die an der Spitze stehenden Mitglieder des „Empfängerkreises“ erhielten von ihnen nachgeordneten „Geberkreisen“ bestimmte Geldbeträge. Darauf schieden die „Beschenkten“ aus dem „Spiel“ aus; an ihre Stelle traten die Mitglieder der nächsten Ebene, die nunmehr die Empfängerposition einnahmen. Es galt dann, genügend Teilnehmer für neu zu bildende „Geberkreise“ zu werben, die bereit waren, den festgelegten Betrag an die in den „Empfängerkreis“ aufgerückten Personen zu zahlen. Die Anwerbung

war Sache der auf der untersten Reihe verbliebenen „Mitspieler“.

In Kenntnis des vorbeschriebenen Systems trat der Kläger in einen „Geberkreis“ ein und zahlte an die Beklagten, die mit anderen den „Empfängerkreis“ besetzt hatten, jeweils 1250 Euro. Er wollte weiter im Spiel bleiben und selbst später „Beschenkte“ werden. Das klappte natürlich nicht und das Geld war zunächst weg. Daraufhin klagte der Geprellte sein Geld ein. Er hatte Glück, denn Amtsgericht und Berufungsgericht haben dem Kläger die jeweils eingeklagten 1250 Euro nebst Zinsen und Auslagen zugesprochen.

Nach Auffassung des III. Zivilsenats kann der Kläger von den Beklagten die gezahlten Beträge zurückfordern. Denn er hat sie ohne rechtlichen Grund gezahlt. Die Vereinbarung des „Schenkkreises“ war, da auf ein Schneeballsystem gerichtet, sittenwidrig und damit nichtig (§ 138 Abs. 1 BGB).

Fazit: Lassen Sie sich auf derartige „Spielchen“ grundsätzlich nicht ein – und falls Sie bereits auf diese Weise betrogen wurden, gehen Sie schnellstens zur Polizei und zeigen den Fall an.

E. Mantik

LESERFRAGEN



Liebe Leserinnen und Leser,

die auf dieser Seite veröffentlichten Fragen und Antworten sind in Kurzform beantwortet und können keinesfalls eine umfassende, individuelle Fach- bzw. Rechtsberatung bei Ihrem regionalen Haus & Grund-Ortsverein ersetzen. Die Beratungszeiten der 20 Vereine des Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern können Sie aus der Vereinstabelle (Seite 6 unten) entnehmen.

Falls Sie persönlich Fragen zu aktuellen wohnungspolitischen bzw. mietrechtlichen Problemen haben, schreiben oder mailen Sie an: Redaktion Haus & Grund M-V, Heinrich-Mann-Str. 11/13, 19053 Schwerin, E-Mail: haus-u-grund-red@t-online.de

Stromanbieterwechsel

Frage: Ich möchte aufgrund der Preisspirale meinen Stromversorger wechseln. Was läuft eigentlich konkret beim Übertritt zu einem anderen Stromanbieter ab?

Antwort: Der Wechsel des Stromanbieters ist denkbar einfach. In den meisten Fällen genügt es, wenn der Kunde ein Anmeldeformular ausfüllt, unterschreibt und an den ausgewählten Stromversorger schickt. Dieser übernimmt meist die Kündigung beim bisherigen Anbieter und stellt die Stromversorgung um. Rund zwei Wochen vor Beginn der Stromver-

sorgung meldet sich der neue Stromversorger noch einmal schriftlich und teilt das Datum des Lieferungsbeginns mit. Umbauten am Stromzähler oder den Leitungen sind nicht nötig. Einmal pro Jahr schreibt der Versorger den Kunden zwecks Zählerablesung an. Der Verbraucher kann den Zähler meist selbst ablesen und schickt lediglich ein Antwortkärtchen mit dem Zählerstand zurück.

Ängste, im Dunkeln zu stehen, sind meist unbegründet. Sollte der neue Stromanbieter den Dienst einstellen, muss der lokale Netzbetreiber die Stromversorgung weiterführen. Dies

ist im Energiewirtschaftsgesetz geregelt. Zwar wird der Strompreis dann unter Umständen teurer, doch kann sich der Verbraucher innerhalb der ersten drei Monate in der so genannten Notstromversorgung erneut bei einem anderen Stromversorger anmelden. Diverse Vergleichslisten zu den Strompreisen und Angeboten finden Sie im Internet.

Weitere Tipps:

• **Kündigung:** Bitte beachten Sie, dass die Stromanbieter in der Regel sechs bis acht Wochen für die Umstellung der Stromversorgung benötigen. Der unterschriebene Vertrag muss also bis zum zehnten eines Monats beim neuen Anbieter eingehen,

damit die Stromversorgung zum ersten des übernächsten Monats erfolgen kann.

• **Vertragslaufzeit:** Beachten Sie bei der Anmeldung, ob Sie bei Ihrem bisherigen Stromversorger an eine Restlaufzeit gebunden sind. Der Wechsel des Anbieters ist erst nach Ablauf der Mindestvertragslaufzeit möglich.

• **Sonderkündigungsrecht:** Falls der bisherige Stromversorger Ihren Strompreis erhöht, kann ein Sonderkündigungsrecht bestehen. In diesem Fall sollten Sie innerhalb der angegebenen Frist schriftlich kündigen und dem neuen Stromversorger mit dem Anmeldeformular eine Kopie der Kündigung schicken.

Erbrecht: Ist ein Berliner Testament nachträglich änderbar?

Frage: Ich möchte mein Berliner Testament nachträglich ändern. Geht das überhaupt und was muss beachtet werden? Vor seinem Tode hatten mein Mann und ich uns gegenseitig als Alleinerben in einem Testament eingesetzt. Unsere Tochter sollte nach dem Tod des zuletzt versterbenden Elternteils alles erben. Vor 11 Monaten ist mein Mann verstorben. Unsere Tochter hat ihren Pflichtteilsanspruch geltend gemacht. Darüber war

ich sehr sauer. Kann ich jetzt das gemeinsame Testament ändern und unsere Tochter gänzlich enterben?

Antwort: Nein,. Da Sie ein so genanntes Berliner Testament aufgesetzt haben, können Sie das nicht. Es kann also nach dem Tode Ihres Ehemanns von Ihnen nicht einfach geändert werden (§ 2271 Abs. 2 Satz 1 BGB), denn es handelt sich um

eine gemeinschaftlich gestaltete wechselseitige Verfügung. Eine Ausnahme wäre zum Beispiel, wenn sich ihre Tochter einer schweren Verfehlung schuldig gemacht hätte. Darunter fällt jedoch nicht die Geldtendmachung ihres Pflichtteilsanspruchs. Denn mit dem Berliner Testament wurde Ihre Tochter automatisch enterbt, wenn der erste stirbt. Damit konnte sie rechtmäßig ihren Pflichtteil verlangen.

Wer Erben davon hätten abhalten wolle, müsse im Rahmen des Berliner Testaments eine sogenannte „Strafklausele“ einbauen, nach der z. B. Ihre Tochter nach dem Tod von ihnen auch nur den Pflichtteil bekäme, falls sie nach dem Tod des Erstversterbenden – hier Ihr Ehemann – den Pflichtteil fordert. Dies ist ein Mittel, um das eigene Kind davon abzuhalten, seinen Pflichtteil gleich beim Tod des Erstversterbenden einzufordern.

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN E.V. ORGANISIERTE HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDEIGENTÜMERVEREINE

Telefonnummern, Beratungszeiten und -orte (für Mitglieder und Neuaufnahmen)						
Haus & Grund Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	Sprechzeiten		wo...	
			wann...			
Anklam	Holger Krüger	039 71/2431 30	2. und 4. Di im Monat	16–18 Uhr	17389	Anklam Pasewalker Allee 23
Boizenburg	Jens Prötzig	0388 47/5 45 26	1. Fr im Monat	19–21 Uhr	19258	Boizenburg Schützenstr. 7
Friedland	Norbert Räh	0396 01/2 16 60	Di 9–12 und Do 9–12 + 13–17 Uhr	(od. tel. Ver.)	17098	Friedland Marienstr. 17
Graal-Müritz	Hans-Jürgen Grönert	0382 06/70 60	Termine nach telefonischer Vereinbarung		18181	Graal-Müritz Löwenzahnweg 3
Greifswald	Eckehard Bürger	038 34/5001 59	Mo 17–18 Uhr		17489	Greifswald Wiesenstr. 18
Hagenow	Günter Westendorf	03883/72 22 71	1. Mi im Monat 17–18 Uhr (oder tel. Ver.)		19230	Hagenow Fritz-Reuter-Str. 11
Malchow	Frank Eckstein	0399 32/1 39 53	Termine nach telefonischer Vereinbarung		17213	Malchow Kurze Str. 23
Neubrandenburg	Jens Arndt	0395/421 17 49	2. Mo im Monat 17–19 Uhr		17303	Neubrandenb. Südbahnstr. 17
Neustrelitz	Ursula Peuker	03981/2062 64	Termine nach telefonischer Vereinbarung		17235	Neustrelitz Luisenstr. 18
Parchim	Manfred Paßgang	038 71/26 51 84	Di 16–18 Uhr (oder tel. Vereinbarung)		19370	Parchim August-Bebel-Str. 1
Rechlin	Jürgen Krämer	0398 23/2 13 97	Termine nach telefonischer Vereinbarung		17248	Rechlin Müritzstraße 26
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	038 21/81 29 76	Mo–Fr 8–16 Uhr		18347	Ribnitz-Damg. Lange Str. 86
Rostock	Bernd Läufer	0381/45 58 74	Mo 17–19 und Do 10–12 Uhr		18057	Rostock Wismarsche Str. 50
Schwerin	Monika Rachow	0385/5 77 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr		19053	Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13
Stralsund	Werner Murzynowski	038 31/2904 07	Di und Do 16–19 Uhr		18439	Stralsund Am Knieperwall 1a
Uecker-Randow	Michael Ammon	039 73/4 38 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung		17309	Pasewalk Stettiner Str. 25 c
Waren	Özden Weinreich	0399 28/50 26	1. Do im Monat 17–19 Uhr (oder tel. Ver.)		17219	Waren S.-Marcus-Str. 45
Usedom (Insel)	Dietrich Walther	038 36/60 04 39	1. Fr im Monat 17–19 Uhr (oder tel. Ver.)		17450	Zinnowitz Neue Strandstraße 35
Rügen (Insel)	Jochen Richter	0383 92/2 23 17	Termine nach telefonischer Vereinbarung		18546	Sassnitz Bachstraße 50

Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern

H & G M-V/Präsident	Lutz Heinecke	0385/5 77 74 10	Mo 17–19 Uhr		19053	Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13
Landesgeschäftsstelle	Frau Ziesemer	0385/5 77 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr (oder tel. Ver.)		19053	Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13
Redaktion LV-Zeitung	Erwin Mantik	0385/207 52 13	Mo 17–18 Uhr (sonst: Tel. 01 72/385 89 59)		19053	Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	0381/4900 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung		18057	Rostock Neubramowstr. 12
Schwerin Hausverwaltung	Karin Redmann	0385/5 77 74 08	Termine nach telefonischer Vereinbarung		19053	Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13

Ausführliche Angaben (Satzungen; Anschriften; Fax; Mailadressen usw.) finden Sie im Internet unter: WWW.HAUS-UND-GRUND-MV.DE

Erfolgreich werben in Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern?

Kein Problem, hier können Sie Ihre Werbung preisgünstig inserieren (Bei Mehrfachanzeigen Sonderrabatte).

Sie wollen Wohn- bzw. Geschäftsraum vermieten, verkaufen oder suchen etwas? Kein Problem, eine kleine Anzeige im Blatt hilft meist weiter.

Fordern Sie die neue Inserations-Preisliste 2006 (per Fax 03 85/207 52 13 oder E-Mail Haus-u-Grund-Red@t-online.de) an.