



Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.



Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Kreisgebietsreform in M-V: Was kommt künftig auf uns zu?

Liebe Leser,

unser Land Mecklenburg-Vorpommern hat keine übermäßig großen, aber dafür viele kleine, attraktive Städte. Größer sind vor allem die Hansestädte Rostock, Stralsund, Greifswald, Wismar sowie Güstrow, Neubrandenburg und die Landeshauptstadt Schwerin. Es gibt zurzeit also sechs kreisfreie Städte und zwölf Landkreise. Das soll nun wieder „korrigiert“ werden. Stichwort: Kreisgebietsreform. Der Konflikt um Gestaltung und Umfang der Kreisgebietsreform schwelt weiter. Landes-SPD und Linkspartei/PDS hatten sich darauf geeinigt, die zwölf Kreise und sechs kreisfreien Städte zu fünf Großkreisen zusammenzulegen. Voraussichtlich im April soll das Reformprojekt vom Landtag beschlossen werden. Doch nichts ist sicher.

Historischer Abriss: Entwicklungen im Nord- osten Deutschlands

Das nahezu 700 Jahre durchgängig bestehende und monarchistisch regierte Mecklenburg (im 19. Jahrhundert innerhalb der Herzogsfamilie aufgeteilt in zwei Großherzogtümer Mecklenburg-Schwerin und Mecklenburg-Strelitz) wurde im Zuge der Novemberrevolution von 1918 zu zwei Freistaaten mit republikanischer Verfassung. 1934 erfolgte eine Vereinigung zum Land Mecklenburg.

1945 wurde das Land Mecklen-

burg-Vorpommern innerhalb der Sowjetischen Besatzungszone, bestehend aus dem ehemaligen Land Mecklenburg sowie Vorpommern, dem westlich von Stettin beziehungsweise Swinemünde gelegenen Teil des früheren preußischen Regierungsbezirks Stettin der Provinz Pommern, sowie dem ehemals hannoverschen Amt Neuhaus gebildet. Ab 1947 galt nur noch die Bezeichnung Land Mecklenburg, welches eine Größe von 22.893 km² hatte. 1952 wurde im Rahmen der Verwaltungsreform in der DDR das Land aufgelöst und aufgeteilt in die drei Bezirke Neubrandenburg (der Südosten), Rostock (die Küste) und Schwerin (der Südwesten).

1990 erfolgte die Neugründung des Landes Mecklenburg-Vorpommern durch Zusammenlegung der DDR-Bezirke Neubrandenburg (ohne die Kreise Templin und Prenzlau), Rostock und Schwerin (ohne den Kreis Perleberg). Da die Bezirksgrenzen von 1952 bis auf die genannten Kreise übernommen werden, kommt beispielsweise Fürstenberg (Havel) (bis 1952 Stadt in Mecklenburg) zum Land Brandenburg. Andere Gemeinden wie Dambeck und Brunow sowie die Ortsteile Pampin und Platschow der Gemeinde Berge werden aber nach einem Bürgerentscheid 1992 wieder vom Land Brandenburg nach Mecklenburg-Vorpommern ausgegliedert. 1993 wird das Amt Neuhaus an der Elbe nach Volksentscheid an den niedersächsischen Landkreis Lüne-

burg angegliedert, zu dem es bis 1945 gehört hatte.

Verwaltungsmodernisierung, koste es was es wolle?

2006 wird es mal wieder Zeit – natürlich auf Kosten der Bürger – eine umfassende „Verwaltungsmodernisierung“ durchzuführen, denn Mecklenburg-Vorpommern hat wohl als eines der einwohner- und finanzschwächsten Bundesländer nur dann eine Überlebenschance, wenn möglichst bald eine umfassende Verwaltungsmodernisierung gelingt, die im Interesse der Bürger liegt. Auch ein „Nordstaat“ mit Schleswig-Holsten, dem Land Hamburg und ggf. Land Bremen wird diskutiert. Moderne Kommunikationsmittel sollten es nämlich möglich werden lassen, eine Staats- und Verwaltungsreform zu gestalten, die im Wesentlichen darauf ausgerichtet sein sollte, dass die teure öffentliche Verwaltung ihre Aufgaben mit weniger Personal erfüllen kann. Das gleiche gilt für den Wasserkopf in der Landesverwaltung mit den 1990 teuer eingekauften „Buschprofis“, die bis heute einen nicht unerheblichen Teil der jährlichen öffentlichen Ausgaben fressen. Doch die Wendezeit ist vorbei und diejenigen in den Verwaltungen und Ministerien, die sich ein „Dauerbleibe-recht“ in ihren Positionen durch allerlei „Kungeleien“ oder „Parteiengewurschtel“ trotz ihrer schwachen dienstlichen Leistun-

gen erworben haben, sollten allmählich von ihren Sesseln „befreit“ werden. Gemeint sind damit allerdings nicht gut qualifizierte und dem Land fachlich sowie menschlich helfend zur Seite stehende Personen. Allein die Personalkosten in Mecklenburg-Vorpommern verzehren (teilweise gesetzeswidrig) einen Großteil des Gesamtbudgets des Landeshaushalts. Im Jahr 2005 verwendete das Land 26 Prozent der Gesamtausgaben für die etwa 40.000 Beamten und Angestellten. Und das bei schwindender Bevölkerungszahl, Abwanderung und stetig steigender privater Insolvenz. Angeblich hat die Landesregierung einen Handlungsbedarf erkannt. Sie will bis zum Beginn des neuen Jahrzehnts die Anzahl der Landesbediensteten um rund 10.500 Stellen herabsetzen. Was dann?

Berücksichtigt man die Aussagen von Verwaltungsexperten, wäre auch die Anzahl der Ministerien zu reduzieren, eine Konzentration von Verwaltungsaufgaben in den Ministerien könnte hilfreich sein, auch die Verlagerung von Aufgaben in nachgeordnete Behörden sowie eine Reduzierung der 60 real existierenden Landesbehörden auf rund die Hälfte wäre erforderlich. Die kreisfreien Städte befürchten bei einem Reformverlust der Kreisfreiheit deutliche finanzielle Nachteile. Ihrer Ansicht nach bleiben in den Überlegungen des Landes zu einer neuen Kreisgebietsstruktur die Stadt-Umland-Probleme weiter ungelöst.

Eigentümer im Land erneut ausgegrenzt?

Der Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern mit seinen Mitgliedern als mündige Steuerbürger fordert seit langem eine effiziente, sparsame aber bürgernahe Verwaltung. Seit 2005 begann das Gesetzgebungsverfahren zur Verwaltungsreform nach einem Anhörungsverfahren. Der Entwurf der Landesregierung wurde Sachverständigen zur Stellungnahme vorgelegt. Doch betroffene Organisationen wie Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern, die mit Ortsvereinen in 19 Städten des Landes präsent sind, wurden gar nicht erst nach Ihren Wünschen befragt oder einbezogen. Das ist also die von der SPD- und PDS/Linke-Regierung in Mecklenburg-Vorpommern gelebte Demokratie. Wir würden uns wohl mehr Mitgestaltungsrechte und vor allem mehr Transparenz wünschen, wenn es um die Zukunft unseres Landes und damit die Existenz der bodenständigen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer geht.

Unsere Forderungen

Nach Meinung von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern sollte es reformbedingt auch eine straffe Überprüfung von Möglichkeiten zur Privatisierung (häufig überflüssiger) öffentlicher Bereiche und Leistungen kommen, eine Ausweitung der Übertragung von Landesauf-

gaben auf kommunale Aufgabenträger würde enorme Kosten einsparen. Mehr Kostentransparenz sowie demokratische Legitimation auf Landesregierungsebene könnte mehr Bürgervertrauen nach sich ziehen. Wann kommt es endlich auch zu einer Kabinettsreform, die den Namen verdient? Bereits seit einiger Zeit tagt in Mecklenburg-Vorpommern ein „Sonderausschuss“, der das Reformvorhaben der Wahlperiode 2002 bis 2006 in die richtigen Bahnen lenken soll. Doch verfolgte man in den letzten Wochen das selbstherrliche Geplänkel innerhalb der Landesregierung bzw. zwischen den Parteien, kann der normale Bürger verzweifeln.

Übrigens: Es gab einen guten Vorstoß des Ministerpräsidenten Ringstorff neben dem Verwaltungsgeizhahn um die fünf Großkreise: Er setzte sich öffentlich u. a. stark für die „Neuaufgabe“ der Transrapid Strecke durch Mecklenburg-Vorpommern ein. Doch kaum eine Woche später verwarf man erneut dieses zukunftssträchtige Projekt. Klar, dass in solch einer Konfusion kaum noch ein Bürger durchblickt und weiterhin Menschen das Land frustriert „gen West“ verlassen. Wir bodenständigen Bürger hoffen also weiter auf eine zukunftsorientierte, bürgernahe und verlässliche Landespolitik.

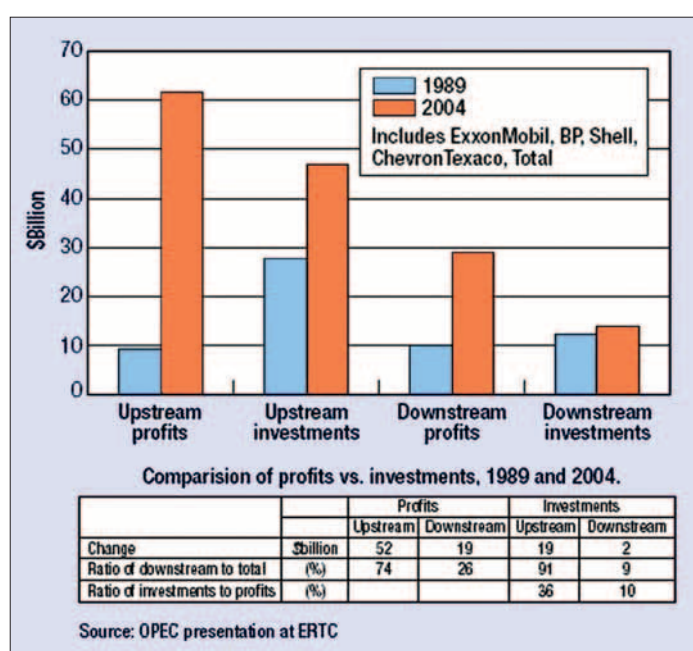
Ihr Erwin Mantik
Ehrenpräsident
H & G M-V

GASPREISE UND DIE MACHT DER VERBRAUCHER

Stralsunder Stadtwerke als Trittbrettfahrer der Gaspreisentwicklungen?

Wir alle kennen die vorausgesagten Trends der Energiemärkte und den Preisentwicklungen aus der Presse und dem Fernsehen. Es dreht sich eine Preisspirale scheinbar unaufhaltsam getrieben, von den spekulativen Verknappungen der Ressourcen der Rohstoffe, den schwankenden Dollarkursen zum stetigen Nachteil der Verbraucher, von lokalen kriegerischen Auseinandersetzungen mit großen Auswirkungen auf eine vorgeblich überaus große Nachfrage und bitte, die bevorstehenden kalten Winter in den USA, haben die Lager auf dem Kontinent unerwartet schnell abfließen lassen und nun kaufen die Amerikaner Mrd. europäische Reserven ab.

Der neueste Argumentationskreis dreht sich abwechslungswerter Weise um das so energiedurstige China. Stimmt ja teilweise auch, aber sind die Preise angemessen? Machtlos sind die Verbraucher den Öllieferanten dieser Welt ausgeliefert und Preis regulierende Kartelle, wie die OPEC (Vereinigung Erdöl fördernder Länder) drehen an der Förderschraube, um den ausufernden Preis und Gewinn relativ im Zaum zu halten, bevor eine vakante Ölkrise das Geschäft



völlig ruiniert. Vom freien Markt lässt sich in diesem Geschäft ohnehin nicht sprechen, zumal Nationen wie die z.B. die USA erpicht darauf sind, ihren Einfluss grundlegend zu erweitern. Der Irakkrieg sicherte dem Land und seinen Konzernen, Zugriff auf irakische Förderstätten. Russland machte Schlagzeilen, mit scheinbar rauen Methoden gegenüber der Ukraine, höhere Gaspreise durchzusetzen. Es geht im internationalen Erdöl- und Gasgeschäft heiß zu, fast so heiß und spannend, wie in unseren heimischen beschaulichen Feuerstätten.

Was kann denn ein Stralsunder als Endverbraucher daraus lernen und wie kann er sich denn überhaupt Klarheit über die Preisgestaltung seiner zu bezahlenden Gasrechnung verschaffen?

Transparenz und Offenheit wären die Schlüsselwörter, mit de-

kulieren und selbst deutschlandweit, erhebliche Unterschiede mit dem an sich für alle Importeure geltenden Weltmarktpreis gerechtfertigt werden? Eine gewisse Bandbreite im operativen Geschäft mag man den Akteuren zugestehen, doch bleiben die Stadtwerke und Regionalversorger einen offenen Austausch angeforderten Informationen schuldig. Es wäre doch so einfach, die kalkulierten und letztlich erzielten Gewinne, avisierte Risikoauflagen und Rückstellungen für zukünftige Investitionen zu benennen. Alle Beteiligten sprechen gern vom hohen Weltmarkteinstandspreis, dem bestehenden Lieferisiko und den einhergehenden teuren Lager- und Speicherreserven sowie hohen, ausstehenden Investitionen und Rücklagen für die langfristige strategische Sicherung des Unternehmens. Keiner der beteiligten Firmen spricht über Gewinne. Das wollen wir, denn es wird kräftig verdient am Gasmarkt und wir, die Endverbraucher, sind letztlich die Zahler im Spiel der Giganten.

Veranschaulicht wird die Situation durch die Balkengrafik des Preisgefüges internationaler Größen im Geschäft, die im englischsprachigen Raum der Quelle entstand.

Die linke Balkengrafik zeigt deutlich auf, wie sich im Verlauf der Jahre von 1989 bis 2004 die vier großen globalen Akteure wie ExxonMobile, BP, Shell, Chevron Texaco und Total der Ölbranche ihr Geld verdienen. Der Gewinn hat sich im Verhältnis zum laufenden Invest auf ein Verhältnis von 19 Mrd. Dollar zu gerade einmal 2 Mrd. Dollar Zuwachs eingestellt. Es wurde also entsprechend den Förderquoten entsprechend in Technik investiert, auf der Gewinnseite ist man aber kräftig auf der Überholspur.

Ich persönlich finde es belustigend und kann es nicht ernst nehmen, wenn hiesige Stadtwerke wie die Stadtwerke Stralsund bei Preiserhöhungen argumentieren, dass der Kunde sich doch freuen sollte, bei einem ohnehin vergleichbar günstigen Anbieter Kunde zu sein und dass die international durchgreifenden Preiserhöhungen nicht im vollem Umfang auf die Kunden abgewälzt, sondern durch im Unternehmen bestehende Reserven teilweise aufgefangen und abgemindert werden.

Dann frage ich mich, wie hoch war denn mein Reserveabschlag? Wie lange kann das Unternehmen davon zehren, bis das Limit

erreicht ist, wieder einen absichernden Beitrag zu fordern? Die nächste Preiserhöhung kommt und sicher steht der Versorger dem internationalen Geschäft machtlos bei der Einkaufspreisgestaltung gegenüber. Aber wie hoch sind die Gewinne unserer Stadtwerke Stralsund tatsächlich? Mehr braucht man mir gar nicht zu erklären und mehr wollen die Kunden in der anstehenden Diskussion über offene Kalkulationen auch gar nicht wissen.

Also meine Herren der Stadtwerke Stralsund, wie steht es denn nun bei uns in Stralsund?

Ihr Jens-Uwe Hevernick
H & G Stralsund e.V.

HINTERGRUNDINFO

Organisation Erdöl exportierender Länder

Seit 1965 hat die OPEC (Organization of the Petroleum Exporting Countries) ihren Sitz in Wien, gegründet wurde diese bereits 1960 in Bagdad. Die ursprünglichen Mitgliedstaaten waren Iran, Irak, Kuwait, Saudi-Arabien und Venezuela. Später schlossen sich weitere sechs Staaten an: Katar (1961), Indonesien (1962), Libyen (1962), die Vereinigte Arabische Emirate (1967), Algerien (1969) und Nigeria (1971). Ecuador war von 1973 bis 1992 Mitglied und Gabun von 1975 bis 1994.

Die OPEC-Mitgliedstaaten fördern rund 40 Prozent der weltweiten Erdölproduktion und verfügen über drei Viertel der weltweiten Erdölreserven. Ziel der OPEC ist eine gemeinsame Ölpolitik, um sich gegen einen Preisverfall „abzusichern“. Durch die Festlegung von Förderquoten für die einzelnen OPEC-Mitglieder soll die Erdölproduktion geregelt und der Preis für Erdöl entsprechend manipuliert werden, auf Kosten der Endverbraucher.

Geschätzte Förderquoten (Barrel pro Tag)

• Algerien	693.000	• Katar	562.000
• Indonesien	1.125.000	• Saudi-Arabien	7.053.000
• Iran	3.186.000	• Venezuela	2.497.000
• Kuwait	1.741.000	• Vereinigte Arab. Emirate	1.894.000
• Libyen	1.162.000		
• Nigeria	1.787.000		



Jens-Uwe Hevernick vom Verein Haus & Grund® Stralsund bezweifelt Angemessenheit der Energiepreise

Fakten zur Arbeit der Schornsteinfeger

Im Jahre 1999 hatten Schornsteinfeger in Deutschland z. B. rund 488.000 Mängel an neu erstellten Feuerungsanlagen festgestellt und jeweils deren Mängelbeseitigung überwacht. Dadurch konnten Gefahren abgewendet und größere Vermögensschäden vermieden werden. Die jährliche Anzahl von Mängeln ist seither allerdings kaum kleiner geworden.

Feuerungsanlagen bestehen in der Regel aus Feuerstätte und Abgasanlage (Verbindungsstück, Schornstein oder Abgasleitung).

Die Abgabe von Feuerstätten werden über die Abgasanlage abgeleitet. Moderne Feuerungsanlagen, bei denen konstruktionsbedingt der thermische Auftrieb zur Überwindung der nötigen Widerstände (heranführen des erforderlichen Verbrennungsluftvolumens, Strömungswiderstände innerhalb der Feuerstätte, sichere Abführung der Abgase durch die Abgasanlage) nicht ausreicht, müssen mit Gebläse- oder Gebläseunterstützung betrieben werden. Dadurch werden die Voraussetzungen geschaffen, um Abgase

mit niedrigen Temperaturen bei geringen Abgasleitungsquerschnitten mit hohen Strömungsgeschwindigkeiten abzuleiten. Gibt es hier technische oder bauliche Mängel, kann das Auslassen einer neutralen Prüfung für Bewohner zu Todesfällen führen. Der Vermieter steht im Fall der Vernachlässigung von Sicherheitsstandards juristisch stets schlecht da.

Bei Teilen von modernen Feuerungsanlagen in Immobilien kann auch Überdruck gegenüber dem Aufstellraum entstehen. Da

mit Abgasaustritt in die Umgebung verhindert wird, sind z. B. an diese Abgasleitungen höhere Dichtigkeitsanforderungen gestellt. Laut BauO soll der Schornsteinfeger u. a. bei der Abnahme bescheinigen: „...“, dass der Schornstein oder die Abgasanlage sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossenen Feuerstätten geeignet ist!“ Das kann im Interesse der eigenen Gesundheit der Bewohner lebenswichtig sein.

H & G M-V

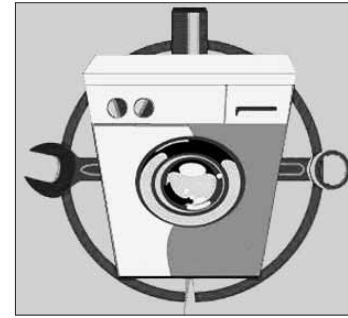
Gute Serviceleistungen sind stets gefragt

Nicht alle Dienstleister im Bereich Haushaltsgeräteservice und Küchenfragen bieten maßgeschneiderte Systemlösungen. Das kennen viele Haus- und Wohnungseigentümer aus eigenem Erleben.

Einwandfreie Erfahrungen gibt es nach Mitteilung unseres Lesers Herr B. mit einem Rundum-Service-Paket der Firma ESH-Hausgeräte- und Küchenservice,

welches von der kompetenten Planung und Beratung über die attraktive Auswahl an günstigen Markenprodukten bis hin zur kompletten Elektrogeräte- oder Komplettküchenmontage und fachgerechten Wartung sowie eigenem Kundendienst im Störfall reicht. Und das bei anständigen Preisen. Herr B. teilte der Redaktion weiter mit, dass ihm auffiel, zur Kundenbetreuung wurden Kundendienstmonteure eingesetzt, die über langjährige Erfahrungen und tolle Fertigkeiten verfügten.

Die Firma bietet sogar die Möglichkeit, einen Reparaturauftrag online zu übermitteln (E-Mail: esh-sn@t-online.de). Als Servicepartner steht Ihnen das Team für die Kreise NWM; LWL; PCH und SN zur Seite. Es betreut und berät Kunden unter Tel. 0385/555 222 bzw. ist per Fax unter 0385/557 4884 zu erreichen.



AUSZÜGE AUS DER SCHORNSTEINFEGER-KEHRORDNUNG

Was Eigentümer berücksichtigen sollten

Eigentümer von Grundstücken und Räumen sind nach Bundesrecht verpflichtetkehr- und überprüfungspflichtigen Anlagen jeweils fristgerecht reinigen und überprüfen zu lassen. Die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle wird ermächtigt, nach Anhörung des Schornsteinfegerhandwerks, des Landesfachverbandes der Arbeitnehmer im Schornsteinfegerhandwerk und der für den Bereich des Landes zuständigen Zusammenschlüsse von Hauseigentümern zum Zweck der Erhaltung der Feuer- und Brandsicherheit (Betriebs- und Brandsicherheit) Rechtsverordnung (Kehr- und Überprüfungsverordnung) zu bestimmen, welche Schornsteine, Feuerstätten, Rauchableitungen, Lüftungsanlagen oder ähnliche Einrichtungen in welchen Zeiträumen gereinigt oder überprüft werden müssen.

Eigentümer und Besitzer von Grundstücken und Räumen sind außerdem verpflichtet, dem Bezirksschornsteinfegermeister und

den bei ihm beschäftigten Personen zum Zwecke des Kehrens und der Überprüfung der kehr- und überprüfungspflichtigen Anlagen Zutritt zu den Grundstücken und Räumen zu gestatten. Die gleiche Pflicht besteht, wenn Beauftragte der zuständigen Verwaltungsbehörde die Tätigkeit des Bezirksschornsteinfegermeisters zu überprüfen oder eine verweigerte Kehrung oder Überprüfung aufgrund eines vollziehbaren Verwaltungsaktes zwangsweise durchzusetzen haben. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) wird insoweit eingeschränkt.

Zur Wahrnehmung der Kehr- und Überprüfungsaufgaben werden von der zuständigen Verwaltungsbehörde Kehrbezirke eingeteilt, geändert und besetzt. Für jeden Kehrbezirk wird nur ein Bezirksschornsteinfegermeister bestellt. Kehr- und Überprüfungsarbeiten dürfen nur von Bezirksschornsteinfegermeistern oder de-

ren Gesellen ausgeführt werden. Die Kehrbezirke sind so eingeteilt, dass die Feuersicherheit gewährleistet ist, der Bezirksschornsteinfegermeister seine Aufgaben ordnungsgemäß ausführen kann, die Einnahmen aus den regelmäßig wiederkehrenden Entgelten aus seinen Aufgaben nach Abzug der nach diesem Gesetz und nach dem Handwerkerversicherungs-gesetz zu leistenden Beiträge für die Versorgung im Schornsteinfegerhandwerk und der notwendigen Geschäftskosten dem Bezirksschornsteinfegermeister ein angemessenes Einkommen sichern und sie einander möglichst gleichwertig sind und ein möglichst zusammenhängendes Gebiet umfassen. Der Bezirksschornsteinfegermeister untersteht der Aufsicht der zuständigen Verwaltungsbehörde. Die Aufsichtsbehörde kann auch ohne besonderen Anlass eine Überprüfung des Kehrbezirks vornehmen. An dieser Überprüfung hat außer einem Vertreter der Aufsichtsbehörde

ein Sachverständiger des Schornsteinfegerhandwerks teilzunehmen. Die durch die Überprüfung entstehenden Kosten trägt, wenn bei der Überprüfung wesentliche Mängel festgestellt werden, der Kehrbezirkseinhaber. Die Aufsichtsbehörde kann auch ohne besonderen Anlass die Vorlage der vom Bezirksschornsteinfegermeister zu führenden Aufzeichnungen verlangen. Er kann durch die zuständige Behörde zu den ihm nach diesem Gesetz obliegenden Pflichten und Aufgaben durch Aufsichtsmaßnahmen angehalten werden.

Schwebt gegen einen Bezirksschornsteinfegermeister ein Widerspruchsverfahren oder ein Strafverfahren wegen einer Tat, die den Widerruf der Bestellung rechtfertigen würde, so kann die zuständige Verwaltungsbehörde ihm die Ausübung seiner Befugnisse als Bezirksschornsteinfegermeister bis zur Entscheidung des Verfahrens untersagen.

H & G M-V

MIETERHÖHUNG

Keine Rückforderung bei unvollkommenem Mieterhöhungsverlangen

Ein Vermieter hatte mehrfach Mieterhöhungen ausgesprochen, ohne auf die Zustimmungsbefürchtung seitens des Mieters hinzuweisen. Der Mieter hatte die erhöhte Miete stets gezahlt, verlangte jedoch nach Jahren die überzahlte Miete wegen des fehlenden Hinweises zurück.

Der Bundesgerichtshof wies das Rückforderungsbegehren zu-

rück. Der Vermieter habe Anspruch auf Zahlung der erhöhten Miete gehabt. Durch sein Verlangen nach Mieterhöhung einerseits und die entsprechende Zahlung des Mieters andererseits sei durch schlüssiges Verhalten eine Mieterhöhungsvereinbarung zustande gekommen, an die der Mieter gebunden sei (BGH, Urt. v. 29. Juni 2005 – VIII ZR 182/04).

PRO UND CONTRA ZUM THEMENFELD SCHORNSTEINFEGER

Klarstellung der Schornsteinfeger-Innung zum Februarartikel

Aufgrund des Februar-Artikels „Keine Kehrpflicht bei Gasschornsteinen“ in der Zeitschrift Haus & Grund, sieht sich die Schornsteinfeger-Innung veranlasst eine Klarstellung zu erbringen.

Im Land Mecklenburg-Vorpommern unterliegen die Gasschornsteine keiner Kehrpflicht anders wie in Rheinland-Pfalz, sondern einer Überprüfungspflicht und dieses schon seit dem Jahre 2000. Kehrpflicht besteht bei Ölschornsteinen und Rauchschornsteinen (Öfen, Kamine etc.). Die Art der Durchführung der Überprüfung der Gasschornsteine hat entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Ein bloßes „Abspiegeln“ ist keine anerkannte Regel der Technik, weil so eine Querschnittsverengung nicht erkannt werden kann. Bei Schornsteinen mit einer Umlenkung ist diese Überprüfung auch nicht möglich. Bewährt hat sich eine Überprüfung mittels „Kehrgerät“.

Man könnte auch Schornsteinüberprüfungsgerät dazu sagen. Das „Kehrgerät“ ist in seiner Handhabung gleich einem Kehrgerät für Rauchschorsteine. Nur die Funktion ist unterschiedlich. Die Kehrreihenlagen, die Kugel und die Kette sind nicht dieselben wie bei Kehrgeräten für Rauchschorsteine. Gilt es bei Rauchschorsteinen Ruß abzukehren – zur Anwendung kommen harte Stahleinlagen, Stahlkette, Stahlkugel – ist bei Gasschornsteinen eine Querschnittskontrolle erforderlich, d. h. weiche Einlage, Edelstahlkette und Gummikugel. Nur so ist eine einwandfreie Überprüfung des Schornsteines auf freien Querschnitt möglich. Die Überprüfung hat, von der Mündung oder obersten Revisionsöffnung zu erfolgen. Auch eine Überprüfung von der untersten Revisionsöffnung ist bei Gasschornsteinen möglich, die Höhe des Schornsteines darf aber nicht mehr als 15 Meter betragen. Der Nachteil ist hier, dass die Revisi-

onsöffnungen mitunter im Wohnbereich liegen.

Es ist zur Sicherheit des Kunden unbedingt erforderlich, eine einwandfreie Überprüfung der Gasschornsteine und Abgasleitungen durchzuführen, denn was nutzen gute Abgaswerte, wenn die Heizung die Abgase nicht einwandfrei ins Freie ableiten kann, sei es durch Querschnittsverengungen, defekte Dichtungen in der Leitung oder andere Fremdkörper in der Abgasleitung bzw. im Schornstein. Durch die Überprüfung mittels „Kehrgerät“ hat man gleich mehrere Aspekte erfüllt; eine gewisse einwandfreie Überprüfung, einen garantiert freien Querschnitt und mit der Begehung des Schornsteines wird dieser auf eventuelle Mängel (unter Dach und über Dach) mit geprüft.

Ingo Ziola
Landesinnungsmeister der
Schornsteinfeger-Innung
Mecklenburg-Vorpommern

Leserbrief: Und was macht der Schornsteinfeger?

Ich bin, wie die meisten unserer Mitbürger, für eine saubere Umwelt. Darum wird auch von mir vertraglich in jedem Jahr mindestens einmal der Mitarbeiter des Heizungsbetriebes eingeladen um den Gasheizkessel durchzusehen, zu reinigen, die Verbrennung optimal einzustellen und die Abgaswerte zu messen. Der Monteur ist vom Hersteller des Gasheizkessels geschult worden, hat ihn ursprünglich bei mir installiert und wartet ihn. Dies ist vergleichbar mit dem Kfz-Mechaniker, der die Abgaswerte meines Autos misst und mir eine entsprechende Prüfplakette ans Nummernschild klebt. Wenn nun noch jemand hinterherkommt und noch mal misst, ist das (in beiden Fällen) schlichtweg überflüssig.

Es ist wie in einem Beschluss des rheinland-pfälzischen Verfassungsgerichtes zu lesen ist, eine „Scheinleistung“, denn der Schornsteinfeger produziert nichts, restauriert nichts und macht auch nichts sicherer. Er ist ein so genannter Pseudo-Handwerker. Dreierweise stellt er sich dann noch als der Retter der sauberen Umwelt dar. – Das ist nicht hinzunehmen!

Der Schornsteinfeger kehrt das Abgasrohr, obwohl er weiß, dass sich im gasbefeuchten Abgasrohr kein Ruß bildet. „Zum Zwecke der Gefahrenabwehr“, wie er behauptet. Irrtum, – es gibt Gerichtsverfahren und Urteile nach denen der Schornsteinfeger zum Schadenersatz verurteilt wurde, weil er mit seinem Fegegerät die Dichtungsgummis der Rohre in den Rohrquerschnitt gezogen hat. Gerichtlich ist zudem geurteilt worden, dass gasgefeuerten Schornsteine nicht zu kehren sind!

Mein Brennwertkessel stößt auch im schlecht eingestellten Zustand weniger Schadstoffe aus, als das Abbrennen einer Zigarett-

te. Diese Feststellung habe nicht ich gemacht, sondern ist nachzulesen in der NORDDEUTSCHEN HAUSBESITZER-ZEITUNG vom 17.10.1990. Der Kleingärtner schafft mit dem Verbrennen von Obstholz spielend 3000 bis 4000 ppm, mein Brennwertkessel schlapp 30. Wenn diese überschritten werden, spricht die Schuttschaltung an und die Verbrennung geht außer Betrieb. (Zulässiger Grenzwert 1000 ppm!)

Die Gefahren, die von modernen Heizungen ausgehen, sind so groß, dass sie seit Jahrzehnten in keiner Versicherungsstatistik mehr geführt werden – ganz im Gegensatz zu den Bränden, die durch allerlei Elektro-Geräte im Standby-Betrieb hervorgerufen werden. Trotzdem gibt es zum Glück keinen „Bezirkselektromeister“, der alle Jahre meine Glühlampen auf elektrische Sicherheit prüft. Das Schornsteinfegermonopol ist damit heute genauso überholt, wie der Beruf des Wagners oder des Seilers. Mögen die Schornsteinfeger sich im freien Wettbewerb bewähren, dagegen wird niemand etwas haben. Aber die Überprüfung von Geräten, die weltweit ohne die schwarzen Männer auskommen, durch monopolisierte Pseudo-Handwerker, ist ebenso überflüssig wie zu teuer.

In keinem Land der Erde – außer Deutschland! – kann ein Bürger bestraft werden, wenn er seinen eigenen Kamin selber kehrt (Schornsteinfegergesetz § 50). Deutschland hat – bezogen auf die Bevölkerungszahl – etwa 40-mal mehr Schornsteinfeger als Holland, Frankreich oder die USA, die dort allerdings ganz normale, freie Dienstleister sind. In keinem dieser Länder wird der Bürger gezwungen, Schornsteinfeger für völlig überflüssige Tätigkeiten („Scheinleistungen“), so wörtlich in einem Beschluss des rheinland-pfälzischen

Verfassungsgerichtes) ins Haus zu lassen und dafür auch noch zu entlohnen.

Menschlich verständlich ist vielleicht, dass die Schornsteinfeger, die sich als „Handwerker“ verkaufen möchten, – in Wahrheit aber gar keine sind – am weltweit einmaligen Monopol kleben wie die Fliegen am Honig. Aber bitte nicht auf meine Kosten.

Die Schornsteinfeger bekommen ihre Kunden fest zugewiesen, sind tätig ohne nennenswerten Kapitaleinsatz, ohne unternehmerisches Risiko und ohne Gewährleistungspflicht. In Mercedes Werkstätten sind z. B. Werkzeuge und Messgeräte von mehreren 100.000 Euro installiert, aber beide (der Schornsteinfeger und der Kfz-Meister) haben etwa den gleichen Stundenverrechnungssatz. Diese Bedingungen hätte ich in meinem Berufsleben auch gern einmal gehabt. Und dann hilft ihnen noch das Ordnungsamt beim Eintreiben der Gelder! Das sind wirklich Glücksbringer der eigenen Familie. Ich gönne es ihnen, würden sie es im freien Wettbewerb erreichen.

Wenn ich – wie es den meisten geht – nicht in der Lage bin, meinen Kaminschornstein selber zu reinigen, möchte ich mir einen Schornsteinfeger aussuchen, der mir qualitativ und preislich als der Richtige erscheint. Um dahin zu kommen gibt es eine Lösung: Das Monopol der Schornsteinfeger ist schnellstmöglich abzuschaffen.

Peter Karstedt
Mitglied Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Stralsund e.V.

(Die Redaktion veröffentlicht die Briefe ungekürzt als freie Meinungsäußerung von Lesern und haftet grundsätzlich nicht für Inhalte bzw. Folgen.)

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. (0385) 5777-410
Fax (0385) 5777-411

Redaktion M-V:
Erwin Mantik
Haus & Grund M-V e.V.
Bosselmannstr. 11 a
19063 Schwerin
Tel. u. Fax: (0385) 2 07 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.

Liebe H&G-Mitglieder,

möchten Sie sich aktiv an der Verbesserung unserer Zeitung H & G M-V beteiligen?

Wer sich von unseren Mitgliedern aktiv als „Zeitungsschreiber“ betätigen möchte, sollte sich überwinden. Wir brauchen weiterhin Texte und Bilder aus Ihrer Stadt bzw. Region. Rufen Sie bitte die H & G-Geschäftsstelle in Schwerin an, wenn Sie an einer Mitgestaltung interessiert sind.

Ihre Redaktion
H & G M-V

H & G STRALSUND E.V.

Information für Mitglieder

Der am 10.12.2005 für den Stralsunder Verein gewählte Vorstand hat seine Aufgabenbereiche wie folgt gegliedert:

- Herr Murzynowski Vorsitzender
- Herr Schubert stellv. Vorsitzender, Bauberatung
- Herr Pergande Leiter der Geschäftsstelle
- Frau Beerbohm, Finanzen
- Frau Schiefelbein Beisitzer und Protokollführer
- Frau Könenkamp Beisitzer
- Herr Beyer Verwaltung
- Frau Gruhn Rechtsberatung
- Herr Dietz

Wir danken Herrn Brandenburg nochmals im Namen unserer Mitglieder für sein jahrelanges Wirken als Stellvertretender Vorsitzender und wünschen ihm weiterhin gute Gesundheit und beste Laune – auch für seine Verbandsarbeit außerhalb des Vorstandes

Veranstaltungen im Jahr 2006
(Beginn jeweils 19.00 Uhr)

24. April 2006
Thema: Vortrag zur Wärmedämmung, Möglichkeiten der Steuerersparnis, Finanzierung, Entwicklung auf dem Gaspreissektor

19. Juni 2006
Thema: Energiepass, Energieberatung

9. Oktober 2006
Thema: Info über Rechte und Pflichten eines Wohnungseigentümers
Diese Veranstaltung ist auch für interessierte Nichtmitglieder gedacht.

4. Dezember 2006
Jahresrückblick und Weihnachtsabend

Eine spezielle Veranstaltung zum Thema Vermietung, Verwaltung, Mietnomaden, Renovierung während der Vermietung bzw. bei Mieterwechsel findet evtl. zusätzlich statt.

Weiterhin ist geplant, das „Treffen der Haus- und Grundeigentümer“ als zentralen Tag des Vereins in Zukunft immer im September durchzuführen, um eine langfristige Planung zu ermöglichen. In diesem Jahr findet das Treffen am 9. September statt.

Die Sprechstunden von Haus&Grund® Stralsund finden jeden Dienstag und Donnerstag in der Zeit von 16.00 bis 18.00 Uhr in unserer Geschäftsstelle Stralsund, Am Knieperwall 1a, statt.

Der Vorstand

H & G PARCHIM E.V.

Jahresmitgliederversammlung

Der Ortsverein Haus & Grund® Parchim e.V. im Verband der Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund® Deutschland e.V. teilt mit, dass am 18. März 2006 um 9.00 Uhr im Café Scholz in Parchim die nächste Jahresmitgliederversammlung stattfindet.

Tagesordnung

1. Rechenschaftslegung des Vorstandes
2. Revisionsbericht
3. Diskussion
4. Wahl des Vorstandes
5. Wahl des Revisors
6. Konstituierung des Vorstandes
7. Schlusswort

Als Gäste sind der Präsident des Landesverbandes, Herr RA Lutz Heinecke sowie der Bürgermeister unserer Stadt Parchim, Herr Rolly, bzw. ein Stadtvertreter eingeladen.

Wir erwarten in dieser Veranstaltung wichtige Aussagen zu den Problemen Erhöhung der Energie-Preise (Elektro und Gas) und über die vorgesehenen Baumaßnahmen im Rahmen der Erneuerung der Parchimer Altstadt bzw. anderer Stadtteile.

Der Parchimer Vorstand lädt seine Mitglieder sowie Interessenten zu dieser Veranstaltung herzlich ein und erwartet eine rege Beteiligung.

Der Vorstand
Heinz Haack

H & G ROSTOCK UMGEZOGEN

Neue, größere und attraktivere Geschäftsstelle des größten Vereins im Land für noch mehr Mitgliederservice in Rostock

Wie uns Thomas Kowalski, Vorstandsmitglied des Rostocker Haus- und Grundeigentümersvereins e.V. mitteilt, hat sich der Verein seit Jahresbeginn flächenmäßig wesentlich vergrößern können und ist innerhalb Rostocks umgezogen (Bilder). In der Wismarschen Str. 50 können Ver-

anstaltungen mit bis zu 70 Teilnehmern nun im eigenen Versammlungsraum durchgeführt werden und bieten den Rostocker Mitgliedern damit eine weitaus günstigere Servicebasis. Außerdem liegt das Büro jetzt nicht mehr auf dem Hinterhof der Neubramowstraße, sondern

attraktiv an einer großen Hauptstraße der Hansestadt, an dessen Häuserfront auch die Straßenbahn vorbeifährt. Der öffentliche Werbeeffect für den Verein wird damit künftig wesentlich besser.

Wer sich weiter informieren möchte, kann im Internet unter www.haus-und-grund-rostock.de

zusätzliche Einzelheiten erfahren. Alle Telefon-, Fax- und Mailadressen sind gleich geblieben (Tel.: 03 81/45 58 74, Fax: 03 81/4 99 74 83).

Der Vorstand
H & G HRO



Werben Sie bereits Mitglieder für den Haus & Grundeigentümer-Verein Stralsund?

Liebe Stralsunder Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, warum eigentlich sollten Eigentümer und Vermieter darüber nachdenken, dem Verein der Stralsunder Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer beizutreten? Es gibt jedoch eine ganze Reihe an sachlichen Motiven und stichhaltigen Argumenten, weshalb der Verein Eigentümern von Immobilien und Grundeigentümern als professionelle und aktuelle Wissens- bzw. Informationsquelle zur Verfügung stehen und wirksam helfen kann.

Gesetzbücher kann jedermann kaufen und eigentlich selbst gründlich nachlesen. Jedoch das Verstehen, richtige Interpretieren und satte Anwendung zum Durchsetzen seiner berechtigten Interessen im regionalen Umfeld ist ein anderes Problem, welches bei Bedarf teuren Rechtsanwältinnen und zunehmend Fachanwälten überlassen werden muss.

Ein Haus bauen ist für einige eine simple Angelegenheit, für andere war sie die größte Herausforderung an familiären und finanziellen Belastungen und nicht wenige sind gar total gescheitert. Die Bandbreite der Erfahrungen ist naturgemäß groß



Jens-Uwe Hevernick wirbt für einflussreichere Haus & Grund®-Organisation in Stralsund

und doch lassen sich diese Erfahrungen austauschen, bewerten und richtig angewendet, Fehler vermindern zum Guten umsetzen. Ob es um Betriebskostenabrechnung geht, günstige Versicherungen, gegen zu hohe kommunale Abgaben oder Ungerechtigkeiten gegenüber Haus- und Wohnungseigentümern. Der Verein hilft seinen Mitgliedern in

noch weitaus mehr Sach- und Fachgebieten. Davon profitieren folglich alle Mitglieder von Haus & Grund®.

Denn als Mitglied im Haus & Grund®-Verein ist man am Puls der Kernbereiche der Fachmaterie von Immobilien und Grundbesitz. Alle erdenklichen Belange „Rund um Ihr Haus“ sind hier im Sinne des Wortes „zu Hause“. So werden klassische Kompetenzbereiche wie Behördenangelegenheiten, Rechts- und Versicherungsfragen, Bauschäden, Finanzierungen, Fördermittel, Modernisierungen etc. durch kompetente Ansprechpartner abgedeckt. Natürlich sind all die vorgenannten Schwerpunkte eng miteinander verzahnt und in sich komplex genug, so dass der Verein Mitgliedern bei der Orientierung und Entscheidungsfindung von privaten Investitionen bzw. Aktivitäten im Immobilienverkehr oder im Umgang mit seinen Mietern beratend zur Seite stehen kann.

Lokale Gegebenheiten der Hansestadt Stralsund – wie das Thema der Kanalbeiträge – hat den Haus & Grund®-Verein durch die Leistung einer erfolgreichen Interessensvertretung

seiner Mitglieder und letztlich aller Grundeigentümer der Stadt, sehr bekannt werden lassen. Alle Mitglieder sind angehalten, aktiv einen individuellen Beitrag für den Verein zu leisten. Letztendlich zählt jede Hand, jede Information und Anregung der Mitglieder, um die eigenen und gemeinsamen Standpunkte zu kommunizieren und sich bei Behördenbelangen, in Rechtsangelegenheiten und dem täglichen Leben „rund ums Haus“ richtig aufzustellen.

In diesem Sinne – denken Sie über eine noch zu gewinnende Mitgliedschaft im Haus & Grund®-Verein in Ihrem Umfeld nach! Auch Sie als Mitglied könnten Ihre freundlichen Nachbarn ansprechen, um somit besser die regionalen Probleme, die ja nach wie vor in erheblicher Menge existieren, gemeinsam und stark anpacken zu können. Wir würden uns jedenfalls freuen, durch Ihre Mithilfe bald noch mehr Stralsunder Eigentümer als neue Mitglieder bei Haus & Grund® Stralsund e.V. begrüßen zu dürfen.

Ihr Jens-Uwe Hevernick
H & G Stralsund e.V.

NACHRUF DES LANDESVERBANDES

Dr. Hans-Joachim Rühle, Parchim

Wie bereits in der letzten Monatszeitung vom Vorstandsvorsitzenden Herr Passgang von Haus & Grund® Parchim mitgeteilt wurde, weilt der Ehemann von Frau Rühle, unserer langjährigen Vorsitzenden des Parchimer Vereins bereits seit Ende 2005 nicht mehr unter uns.

Der Landesvorstand Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern möchte im Namen vieler Mitglieder Frau Rühle ebenfalls sein tiefes Beileid aussprechen. Dr. Rühle war seit 1990 über Jahre hinweg an der Seite seiner Frau ehrenamtlich für den Parchimer Verein, aber auch als standhafter Ratgeber für den Vorstand des Landesverbandes tätig. Wir alle kannten ihn als bescheidenen, klugen Menschen mit offenem Charakter und werden seiner noch lange gedenken.

Lutz Heinecke, Präsident



Wie wir sie über ein Jahrzehnt im ehrenamtlichen Einsatz für Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern kannten: Dr. Rühle immer hilfreich an der Seite seiner Frau Renate Rühle.

Nur Gegendruck kann Gaspreise senken

Der Protest gegen die Preispolitik der Gasanbieter formiert sich in Deutschland. Leider jedoch sehr mühsam. Inzwischen trafen sich zwar Gaspreis-Protstgruppen und Fachleute, um sich über „unbillige Preise“ und Möglichkeiten der Zahlungsverweigerung auszutauschen. Dort wurde über die juristischen Details und Auseinandersetzungen gesprochen, die bundesweit laufen, aber eine zu geringe Öffentlichkeit wirklich „bewegt“. Auch wir hatten für unsere Mitglieder bereits eine Kopiervorlage zum Widerspruch gegen die Gaspreiserhöhungen in Mecklenburg-Vorpommern veröffentlicht. Kopiervorlagen liegen auch in einigen Vereinsgeschäftsstellen aus. Haben Sie diese bereits genutzt?

Inzwischen gibt es bundesweit etwa 500.000 Verbraucher, die sich weigern, unbillige Erhöhungen zu bezahlen, um damit die ungerechtfertigt erscheinende Erhöhung des Verkaufspreises für Gas zu boykottieren. Das sind aber insgesamt nur zwei Prozent

der Gaskunden. Falls wir etwas erreichen wollen, sollten wir besonders die regionalen Gasversorger dazu bringen, die Gründe für ihre Preissteigerung transparent zu gestalten – also klar offen zu legen. Nur so kann man feststellen, ob eine Erhöhung der Billigkeit des Verfahrens entspricht. Der Bundesgerichtshof hat klar akzeptiert, dass der Verbraucher die höheren Gaspreise erst dann bezahlen muss, wenn



nachgewiesen ist, dass sie der Billigkeit entsprechen. Im Klartext bedeutet dies: Laut § 315 BGB muss der Lieferant einer Ware, der aufgrund langfristiger Vertragsverhältnisse den Preis einseitig festsetzen kann, dem Kunden gegenüber auf Verlangen nachweisen, dass der verlangte Preis sachlich gerechtfertigt ist.

Leser von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern fragten nach: Mit welchen Folgen muss ein Verbraucher rechnen, wenn er sich weigert seine Gasrechnung zu bezahlen?

Dazu z.B. der Bund der Energieverbraucher: Wir raten Verbrauchern ihre Gasrechnung zwar zu bezahlen, die Erhöhung aber nicht. Die Verbraucher müssen dann damit rechnen, dass sie böse Schreiben vom Versorger kriegen, einige wurden auch in Briefen bedroht. Wenn der alte Preis weiter bezahlt wird, ist es aber unzulässig, einfach das Gas abzustellen – das dürfen die Anbieter nicht. Es besteht übrigens auch die Möglichkeit gegen Er-

höhungen aus der Vergangenheit Einspruch zu erheben.

Für die Praxis bedeutet das: Sie zahlen nur den bisher verlangten Preis plus maximal zwei Prozent so genannter „gerechtfertigter“ Erhöhung. Nach Recherchen von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern ist dieses Vorgehen juristisch plausibel, also auch durch diverse Urteile des Bundesgerichtshofes gedeckt. Wir können ansonsten als Landesverband hierzu weder juristische Details nennen, noch eine konkrete Beratung leisten. Uns fehlt immer noch eine transparente kalkulative Datenbasis.

Fazit: Die Gaspreise könnten erheblich sinken! Das wird jedoch nur geschehen, wenn eine riesengroße Gruppe der Verbraucher aktiv wird und wirklich den Erhöhungen die „Macht des kleinen Mannes“ entgegensetzt. Doch die Mehrheit handelt nicht – sie zahlt bedenkenlos weiter!

Erwin Mantik
H & G M-V

BESEITIGUNG ILLEGALER GRAFFITI

Stadtverwaltung und lokale Agenda Schwerin 21 e. V. helfen Eigentümern

Der Graffiti-Vandalismus in der Schweriner Altstadt nimmt kein Ende. Aktuelles Beispiel sind die großflächigen illegalen Schriftzüge an der Burgsemauer nahe dem Schloss. Offensichtlich nutzten der oder die Täter die Eisfläche, um an das mehrere Meter hohe historische Gemäuer zu gelangen.

„Ich möchte gerade auch aus diesem Anlass betroffene Hausbesitzer dafür gewinnen, bei der Verbesserung des Stadtbildes mitzuwirken“, appelliert Agenda-Geschäftsführer Knaak an die Eigentümer. „Gemeinsam wollen wir den dreisten Schmierfinken die Stirn bieten“. Der Verein „Lokale Agenda 21 Schwerin e.V.“ vermittelt dazu kostenlos die fachmännische Beseitigung unerlaubter Graffiti. Außerdem übernimmt der Verein die nötigen Formalitäten, damit den geschädigten Eigentümern die vorgesehenen Fördermittel der Stadt zufließen.

Interessierte Eigentümer haben lediglich zwei Voraussetzungen zu erfüllen: Erstens muss die Sachbeschädigung (Graffiti) vor dem Beginn jeder Art der Beseitigung bei der Polizei angezeigt werden. Und zweitens sollen gleichzeitig mit dem Erstauftrag Folgearbeiten vereinbart sein.

Die Beauftragung einer Fachfirma ist erforderlich, wenn der Eigentümer eine Gewährleistung bei der Graffiti-Entfernung erwartet. Die bereitgestellten Mittel von maximal 50 Prozent der Bruttogesamtkosten verwaltet der Eigenbetrieb der Stadt, das Zentrale Gebäudemanagement.

Auf diese Weise kann aber nur einem Teil der geschädigten Schweriner Eigentümer direkt mit Haushaltsmitteln geholfen werden. Betroffene Hausbesitzer sollten sich kurzfristig an das Schweriner Agendabüro wenden (Tel.: 0385/59 38-335 oder 59 38-451).

KEINE WERBUNGSKOSTEN

Abfindungszahlung an Mieter wegen Eigennutzung

Abfindungszahlungen des Vermieters an seinen Mieter für dessen vorzeitigen Auszug und dadurch bedingte Anwalts- und Renovierungskosten, können nicht Steuer mindernd bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt werden, wenn die Wohnung anschließend vom Vermieter eigen genutzt wird.

Werbungskosten müssen also in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Vermietung stehen. Sobald sie nicht erheblich durch die private Lebensführung veranlasst sind, können sie nicht mehr Steuer mindernd berücksichtigt werden. Zwar hängt eine Abfindungszahlung an den Mieter mit der früheren Vermietung zusammen, denn ansonsten wäre sie nicht entstanden. Sie wird aber vom Vermieter nicht gezahlt, um Einnahmen zu generieren, sondern

um die Vermietungstätigkeit zu beenden. Deshalb überlagern die privaten Motive den Zusammenhang mit der früheren Einkunftsart.

Um im Zusammenhang mit einer Veräußerung oder Eigennutzung noch Werbungskosten geltend machen zu können, müssen Vermieter nachweisen, dass durch die entsprechende Maßnahme zuerst eine weitere Fremdvermietung geplant war und sich diese Absicht erst zu einem späteren Zeitpunkt geändert hat. Eine solche Situation kann z.B. vorliegen, wenn der Vermieter zunächst die frei werdenden und anschließend renovierten Wohnungen zu einem höheren Mietzins vermieten wollte, später allerdings feststellen musste, dass sich das Vorhaben nicht umsetzen lässt (Bundesfinanzhof-Urteil vom 7.7.2005, Az.: IX R 38/03).

RUBRIK LESERFRAGEN

In eigener Sache

Liebe Mitglieder, liebe Leser, im Mietrecht hat sich seit der Mietrechtsreform vom 1.9.2001 fortlaufend vieles geändert. Es ist für die Ortsvereine von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern nach wie vor ein dynamisches Beratungsfeld geblieben. Kaum ein anderes Rechtsgebiet betrifft so viele Menschen, seien es konkrete oder allgemeine Fragen zu den Themen Mietvertrag, Kündigung, Zeit- oder Staffelmietverträge, Nachvermietungsprobleme, Mieterhöhung, Betriebskosten, Untervermietung, Schönheitsreparaturen, Tierhaltung, Mängelbeseitigung, Mietminderung, Kautionen, Erbschaften usw.

Wir bitten aus diesem Grund um ihr Verständnis, nicht immer können wir sofort helfen, denn jedes Ihrer Probleme ist individuell und daher stets anders geartet. Wir werden uns natürlich weiterhin bemühen, ihre Fragen zu unterschiedlichsten Themen auch von erfahrenen Rechtsanwälten aus dem Fachbereich Mietrecht zeitnah zu bearbeiten.

Noch einmal weisen wir jedoch darauf hin, dass in ihrem regionalen Haus & Grund®-Verein die eigentliche individuelle Beratung zu erfolgen hat. Unsere Rubrik Leserfragen kann daher meist nur auf allgemeine, für die

Öffentlichkeit interessante Fälle eingehen, ohne den Datenschutz im Einzelnen zu verletzen. In Einzelfällen wäre es somit für eine konkrete Beratung nötig, Unterlagen wie z.B. (Teil-) Mietverträge oder Kündigungsschreiben per Fax offen zu legen. Davon möchte die Redaktion jedoch Abstand nehmen und nochmals auf die individuellen Beratungen (Allgemeine- oder Rechtsberatungen) in den Vereinen verweisen.

Gleichzeitig möchten wir die Rechtsanwälte sowie Mitgliederberater in den Vereinen vor Ort ermuntern, uns noch mehr über aktuelle Tendenzen (Mietrecht; Steuerrecht etc.) und häufig gestellte Fragen von Haus & Grund®-Mitgliedern zu informieren, damit wir im Interesse aller Leser, die ggf. auch Betroffene sind, davon profitieren können. Besonders böse Erfahrungen von Haus- und Grundeigentümern mit Mietern, Handwerkern, Behörden etc. sind ebenfalls von allgemeinem Interesse. Also – haben Sie Mut und greifen Sie zum Stift oder zur Tastatur, die Leser aus den 19 Ortsvereinen des Landes danken es Ihnen und ersparen sich ggf. Ihren bereits durchlebten Kummer.

Ihr Erwin Mantik

NEUES GEBÄUDESANIERUNGSPROGRAMM

KfW Förderbank verbessert Kreditkonditionen

Wie der Verband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern mitteilt, starten Bundesregierung und KfW Förderbank ein optimiertes CO₂-Gebäudesanierungsprogramm und gemeinsame Förderinitiative „Wohnen, Umwelt, Wachstum“ und verbessern Kreditkonditionen für energetische Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden.

Im Vorgriff auf das 25 Mrd.-Programm der Bundesregierung für Wachstum und Beschäftigung startet die KfW Förderbank ab sofort Verbesserungen und Vergünstigungen im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm und in den Programmen „Wohnraum Modernisieren“ und „Ökologisch Bauen“. Diese Programme sind Bestandteil der Förderinitiative „Wohnen, Umwelt, Wachstum“. Dazu werden Restmittel in der Größenordnung von 200 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Damit sind bis zur Verabschiedung des Bundeshaushalts 2006 und der Freigabe der 1,4 Mrd. Euro für das neue Programm ab sofort positive Wirkungen aus der Beschäftigungsinitiative der Bundesregierung zu erzielen.

Mit diesen Programmen werden drei Ziele verfolgt:

- Erstens geht es um Arbeit und Beschäftigung. Jede in den Gebäudebestand investierte Mrd. Euro sichert oder schafft rund 25.000 Arbeitsplätze im Bauhandwerk und Baugewerbe.
 - Zweitens hilft es, Energie einzusparen und die Energiekosten beim Wohnen zu senken, denn die Durchschnittskosten für Heizung und Warmwasser zeigen eine stark steigende Tendenz.
 - Drittens – wir tun etwas für die Umwelt, indem der CO₂-Ausstoß verringert wird, um zu helfen, die Klimaschutzziele des Kyoto-Abkommens zu erreichen.
- Die deutlich verbesserten Förderbedingungen der drei o. g. KfW-Programme geben Eigentümern Anreize, Modernisierungs- und Sanierungsinvestitionen zu tätigen. „Bei Zinssätzen für den Kunden von derzeit nominal 1 Prozent p.a. im „CO₂-Gebäudesanierungsprogramm“ und nominal 2 Prozent p.a. im Programm „Wohnraum Modernisieren Öko-Plus“ sollte niemand zögern, die Maßnahmen auch anzupacken. Dabei belohnen Bundesregierung und KfW diejenigen, die etwas für die Umwelt tun. Denn es gilt folgende Devise: Je energiesparender die Maßnahme, desto günstiger der Zinssatz.
- Neben den Verbesserungen vom 1. Februar 2006 sollen mit dem In-Kraft-Treten des Bundeshaushalts im Sommer Zuschüsse vor allem an selbstnutzende Eigentümer und Kredite an die Kommunen zur Sanierung von

Schulen und Kindergärten zur Verfügung gestellt werden.

Die geänderten KfW-Programme im Detail

In den Programmen „CO₂-Gebäudesanierung“, „Wohnraum Modernisieren“ und „Ökologisch Bauen“ sind die Zinssätze deutlich gesenkt worden (s. Tabelle unten). Weiter ist ab 1. Februar 2006 durch die Einführung einheitlicher Förderhöchstbeträge

auf Wohngebäude, die bis zum 31.12.1983 fertig gestellt wurden, erweitert (bislang einschließlich 31.12.1978). Neben Wohngebäuden im engeren Sinne sind zukünftig auch Wohnheime, Alten- und Pflegeheime förderfähig.

2. Wohnraum Modernisieren

In diesem Programm werden alle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert. Hierbei unterscheidet sich der

bleibt der Förderhöchstbetrag wie bislang bei 100.000 Euro pro Wohneinheit.

3. Ökologisch Bauen

In diesem Programm werden die Errichtung von besonders energiesparenden Gebäuden (Energiesparhäuser mit einem Primärenergiebedarf von 40 oder 60 kWh/m² und Jahr sowie Passivhäuser) sowie der Einbau von Heizungstechnik zur Nutzung erneuerbarer Energien gefördert.

Zinssätze (seit 1. Februar 2006)				
Beispiel: Darlehen mit 20 Jahren Laufzeit, 3 tilgungsfreien Anlaufjahren, 10 Jahren Zinsbindung.				
Programm/Variante	Auszahlungs-Kurs in %	Zinssatz Kunde nom. in % p.a.	Zinssatz Kunde eff. in % p.a.	bish. Zinssatz Kunde eff. in % p.a.
KfW-CO ₂ -Gebäudesanierungsprogramm	100	1,00	1,00	1,81
Wohnraum Modernisieren				
ÖKO-PLUS	100	2,00	2,02	3,37
STANDARD	96	2,75	3,32	3,79
Ökologisch Bauen				
ESH 40/Passivhaus	100	1,00	1,00	3,00
ESH 60/Heizung	96	2,00	2,54	3,42

von 50.000 Euro pro Wohnung bei energetischen Sanierungsmaßnahmen in der Regel eine Vollfinanzierung aus Förderkrediten möglich (bisher galt im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm ein Förderhöchstbetrag von 250 Euro/m² Wohnfläche). Für allgemeine – nichtenergetische – Sanierungsmaßnahmen liegt der Betrag sogar bei 100.000 Euro.

1. KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm

Im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm werden besonders energiesparende Maßnahmen gefördert, die zu einer Reduktion des CO₂-Ausstoßes um mindestens 40 kg pro m² und Jahr beitragen.

• In diesem Programm werden weiterhin umfassende energetische Modernisierungen, d. h. die bekannten Maßnahmenpakete 0 bis 4 gefördert. Einzelmaßnahmen, wie der Austausch von Heizungen und Maßnahmen, die eine CO₂-Einsparung von weniger als 40 kg pro m² und Jahr erreichen, werden künftig im Programm Wohnraum Modernisieren gefördert.

• Der Zinssatz liegt bei einer 20-jährigen Laufzeit bei effektiv ein Prozent p. a. (weitere Konditionen siehe Tabelle).

• Der Förderhöchstbetrag wird von 250 Euro pro m² Wohnfläche auf 50.000 Euro pro Wohneinheit umgestellt, wodurch in der Regel Vollfinanzierungen ermöglicht werden.

• In Zukunft wird die Förderung

Zinssatz zwischen energetischen ÖKO-PLUS-Maßnahmen (z. B. Heizungs-, Fensteraustausch, Wärmedämmung der Gebäudeaußenhülle) und sog. STANDARD-Maßnahmen (z. B. Balkonanbau, Baderneuerung).

• Der Zinssatz liegt für eine ÖKO-PLUS-Maßnahme, 20 Jahre Laufzeit bei effektiv 2,02 Prozent p. a. (weitere Konditionen siehe Tabelle).

• Zusätzlich zu den bisherigen ÖKO-PLUS-Maßnahmen werden fortan die Erneuerung der Fenster sowie der Austausch von Einzelöfen und Nachtspeicherheizungen gefördert.

• Der Förderhöchstbetrag für ÖKO-PLUS-Maßnahmen beträgt 50.000 Euro pro Wohneinheit. Für STANDARD-Maßnahmen

• Der Zinssatz liegt für Energiesparhäuser 40 und Passivhäuser für 20 Jahre Laufzeit bei effektiv 1 Prozent p. a.

• Im Programm Ökologisch Bauen werden für Energiesparhäuser 40 und 60 sowie für Passivhäuser bessere Zinskonditionen und Förderhöchstbeträge von 50.000 Euro (bisher beim Energiesparhaus 60 nur 30.000 Euro und bei Heizungstechnik mit erneuerbaren Energien 10.000 Euro) angeboten.

Die Berater/-innen der KfW Förderbank sind unter der Servicenummer 01801/33 55 77 (zum Ortstarif) montags bis freitags von 7.30 Uhr bis 18.30 Uhr erreichbar und beraten Sie zu den Förderprodukten.

H & G M-V

Ingenieurbüro für Bauplanung Diagnostik und Wertermittlung

Dipl.-Ing. Dietmar Schubert
beratender Ingenieur
zertifizierter Sachkundiger f. Holzschutz
zertifizierter Gebäude - Energieberater



Leistungsbereiche

- Bauberatung + Bauplanung
- Baubegleitende Qualitätskontrolle
- Gutachten zu Mängeln, Schäden und Bauphysik (Wärmeschutz + Feuchtigkeit)
- Wertermittlung bebauter und nicht bebauter Grundstücke
- Energieberatung + Erstellen v. Energiepässen

von – Löwen – Strasse 14 * 18435 Stralsund
Tel. + Fax: 03831 – 286730
Mail: d.schubert@baugutachter.de
Home: http://www.ingenieurkammer-mv.de/hp/schubert

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			
			wann...	wo...		
Anklam	Holger Krüger	039 71/24 31 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	0383 4/50 01 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	17033	Neubrandenburg	Südbahnstr. 17
Neustrelitz	Ursula Peuker	03981/20 62 64	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235	Neustrelitz	Louisenstr. 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 31/29 04 07	Di und Do 16–18 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	03836/60 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	0381/490 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057	Rostock	Wismarsche Str. 50
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