



Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Eine seltsam „erfolggekrönte“ Regierungsbilanz

Liebe Leser,

die SPD/PDS-Linke geführte Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern lässt auf fast allen Wahlplakaten ihre „äußerst erfolgreiche Bilanz“ der letzten Wahlperiode prangen.

Über 340 Betriebe wurden laut Wahlplakat des mittlerweile 67-jährigen Ministerpräsidenten Dr. Harald Ringstorff (Bild) in Mecklenburg-Vorpommern neu geschaffen. Konkretes wird nicht ausgesagt. Wie viele Menschen in den letzten Jahren dagegen förmlich Bankrott gegangen sind, wird höflich verschwiegen. Das Ausbluten des Landes, bedingt durch Arbeitsplatzmangel und den fortlaufenden Weggang und qualifizierter Menschen, wird politisch absolut wortkarg behandelt. Immer mehr Wähler im Land ziehen sich aus Enttäuschung zurück, ohne hier ihre Stimme einzubringen. Zwischen Lebenswirklichkeit und politischen Versprechungen prangen inzwischen derbe Differenzen. Das

Gewerbeabmeldungen und Insolvenzen in Mecklenburg-Vorpommern*		2006				zus.
		Jan.	Feb.	März	April	
Gewerbeabmeldungen	Anzahl	1.451	1.194	1.222	890	4.757
Insolvenzen	Anzahl	317	284	377	332	1.310
davon...						
Unternehmen	Anzahl	61	49	66	62	238
Verbraucher	Anzahl	191	162	208	189	750
ehemals selbstständig Tätige	Anzahl	52	61	74	62	249
sonstige natürliche Personen ¹⁾	Anzahl	13	12	29	19	73
voraussichtliche Forderungen	1000 EUR	52.753	41.111	71.286	65.631	230.781

¹⁾ beispielsweise als Gesellschafter oder Mithafter

*QUELLE: STAT. AMT M-V

sieht zumindest so aus, wenn man in der aktuellen amtlichen Landesstatistik blättert. Gab es in den letzten zwei Regierungsperioden wirklich nur Erfolge, wie es auf den Wahlplakaten landesweit behauptet wird? Wohl kaum. Uns geht es nicht um das Schlechtreden einer Region, aber Mecklenburg-Vorpommern hat wahrlich Besseres verdient als die Wahlplakatfloskel: „Den Erfolg fortsetzen“.

Schlusslicht in Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Entgegen der Entwicklung in vielen anderen Bundesländern, in denen die Wirtschaft spürbar anspringt, gibt es in Mecklenburg-Vorpommern weiterhin eine wirtschaftliche Stagnation. Es wurden allein für die ersten vier Monate in 2006 zusammen 238 Insolvenzen von Unternehmen im Land statistisch erfasst und über 4700 Gewerbe aus den unterschiedlichsten Gründen offiziell abgemeldet. Das ist katastrophal für den Arbeitsmarkt. Außerdem kommen auf viele der durch Insolvenz betroffenen Einrichtungen, Betriebe oder Menschen erhebliche Forderungen der Gläubiger zu. Natürlich wollen wir nicht für all dies die Landesregierung verantwortlich machen. Doch sie steht führend in der Pflicht, bessere Bedingungen für ihre Bürger zu schaffen. Vom freundlichen Auftreten, fachlicher Inkompetenz und Aussitzen von Problemen hält der Bürger einfach gar nichts mehr. Ein frischer Wind und mehr Vertrauen zur Politik müssen wieder her, bevor Mecklenburg-Vorpommern kollektiv verunkrautet. Wahrhaftigkeit ist gefragt. Das

Abhängen des Landes von den Erfolgsregionen Deutschlands durch die seinerzeit unverständliche Ablehnung des Transrapid-Projektes durch die rot-rote Landesregierung rief in der bundesdeutschen Öffentlichkeit über lange Zeit nur ein mitleidiges Kopfschütteln hervor. Wir könnten die Aufzählungen beliebig fortsetzen ...

Widerspruch: Weniger Arbeit, aber mehr Soziales

So schrumpfte die Zahl der Erwerbstätigen im letzten Jahr-

zehnt von rund 819.000 Personen im Jahr 1995 auf etwa 700.000 in 2004 um weit mehr als 100.000 Menschen. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Euro je Einwohner 2003 betrug nach Angaben der Bundesstatistik in Bremen 19.465 EUR, der Durchschnitt lag in Mecklenburg-Vorpommern auf dem letzten Rang bei 13.745 Euro. Das sind satte Unterschiede, oder? Nur mit der Arbeitslosenquote lag 2004 Mecklenburg-Vorpommern ganz oben – nämlich bei beachtlichen 22 Prozent. Auch hier blinkte (wie in diversen anderen Bereichen) die rote Laterne im Bundesvergleich der Länder für unser Land. Mit dem konstanten Rückgang an Beschäftigung stieg jedoch die Zahl der Wohngeldempfänger auf inzwischen rund 139.000 Bedürftige an. Menschen, die somit auf Kosten der Gesellschaft am Existenzminimum nagen, darunter meist persönlich schwer leiden und es sicherlich sehr gern anders leben wollten. Doch ihre Chance, im Land einen Arbeitsplatz zu finden, schrumpft weiter. So werden aus einstmals stolzen Menschen Bedürftige gezim-

ert, die kaum noch Perspektiven sehen. Das betrifft besonders die über 40-jährigen Menschen.

Allein für die knapp 5000 Asylbewerber und deren Betreuung blättert Mecklenburg-Vorpommern nach eigenen Aussagen jährlich etwa 35 Mio. Euro hin, da bleibt bei aller Gastfreundschaft und Menschlichkeit kaum noch Raum für preiswerte Kindergartenplätze oder den Erhalt von kinderfreundlichen Schulstandorten im flachen Land.

Nützt dem Land ein „Weiter so“?

Die Leistungen der vielen fleißigen Mitglieder und ehrenamtlichen Vorstände in den 19 Vereinen von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern sind in den letzten Jahren kaum noch von der Landesregierung beachtet und zunehmend abfällig bzw. stiefmütterlich behandelt worden. Ob es Zusammenkünfte ehrenamtlicher Vereinsvorstände des Landes in den Ministerien oder Auszeichnungsveranstaltungen der Landesregierung in der Staatskanzlei waren – für verdienstvolle Eigentümervertreter aus den Vereinen war einfach kein Platz. Sie wurden schlicht und einfach ignoriert. Dabei sind es gerade Haus- und Wohnungseigentümer sowie Vermieter, die dem Land jährlich erhebliche Steuereinnahmen erbringen und diversen Handwerkern und Dienstleistern die dringend notwendigen Arbeitsaufträge erteilen. Allein deshalb hätten wir von der politischen Führung des Landes einfach etwas mehr Einbeziehung in die Gestaltung der Gesellschaft und ein wenig mehr Achtung erwartet.

Ihr Erwin Mantik
Ehrenpräsident H & G M-V



Vermieter haben angeblich ausreichenden Schutz vor Mietnomaden

Eine Nachricht sorgte für Entsetzen: Die Bundesregierung ist allen Ernstes der Ansicht, das geltende Mietrecht biete Vermietern einen „sachgerechten und ausgewogenen Schutz“ vor Mietnomaden. Im Übrigen handle es sich dabei nur um eine Randerscheinung, weshalb keine schärferen Gesetze notwendig seien.

Zwar gibt das Zyprien-Ministerium ganz offen zu, bei nahezu allen Detailfragen der FDP zum Thema Mietnomadentum über keinerlei „belastbare Daten“ zu verfügen. Gleichwohl sieht die Bundesregierung keinerlei Handlungsbedarf seitens des Gesetzgebers. Begründung: Bei einem Gesamtmietaufkommen in Deutschland von schätzungsweise 114 Mrd. Euro (diese Zahlen holte sich das Justizministerium vom Deutschen Mieterbund) lägen die von Haus & Grund ins Feld geführten Mietausfälle in Höhe von rund 2,2 Mrd. Euro bei nicht einmal zwei Prozent. Und: „98 bis 99 Prozent aller Mietverhältnisse verlaufen störungsfrei“, so das Ministerium weiter. Dabei drängt sich nicht nur dem befangenen Betrachter die Frage auf: Angenommen, im selben Verhältnis würden systematisch also ein bis zwei Prozent aller Politiker regelmäßig Opfer von Betrügern – bliebe dann der Arm der Bürokratie ebenfalls faul vor der Brust verschlossen?

Völlige Weltfremdheit (Oder ist es politisch bewusst gewollte Desinformation?) tritt bei den

Zyprien-Ministerialen offen zu Tage, wenn man folgende Textpassage liest, die wir ungekürzt wiedergeben: „Das geltende Mietrecht bietet Vermietern, deren Mieter die vereinbarte Miete nicht zahlen, einen sachgerechten und angemessenen Schutz. Sie haben in diesen Fällen die Möglichkeit, angemessen und schnell zu reagieren. Insbesondere können sie außerordentlich fristlos kündigen, wenn der Mieter an zwei aufeinander folgenden Terminen die Miete nicht zahlt (§ 543 des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB). Seinen Herausgabeanspruch kann der Vermieter im Wege der Räumungsklage durchsetzen. Daneben kann der Vermieter seine Zahlungsansprüche gerichtlich titulieren und den Titel durch die hierzu berechtigten Organe vollstrecken lassen. Aus einem rechtskräftigen Titel kann 30 Jahre lang vollstreckt werden.“

Und weiter: Für den störungsfreien Verlauf des Mietverhältnisses ist von zentraler Bedeutung, dass Vermieter vor Vertragsabschluss von den ihnen zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der Absicherung Gebrauch machen. So können Vermieter z.B. die finanziellen Verhältnisse des potenziellen Mieters überprüfen, indem sie sich vor Abschluss des Mietvertrages einen Arbeitsvertrag oder eine Gehaltsabrechnung vorlegen lassen. Ein möglicher Schaden kann über eine Kautionsaufgefangen werden, deren Höhe

bei einem Mietverhältnis über Wohnraum im gesetzlich vorgegebenen Rahmen (§ 551 BGB) frei vereinbart werden kann“.

Zurück bleibt Sprachlosigkeit: Dass eine solche Kautionsaufgefangen in Höhe von zigtausend Euro keinesfalls ausreicht, weiß die Bundesregierung offenbar nicht. Ebenso scheint im Justizministerium der Unterschied zwischen „zahlen können“ und „zahlen wollen“ nicht bekannt zu sein. Jedenfalls sei, wir zitieren noch einmal, die „oftmals gegebene existenzielle Bedeutung des Wohnraums für den Benutzer“ Grund genug, die komplizierten, langwierigen und teuren Räumungsverfahren beizubehalten. Auch eine Verschärfung des Strafrechts für vorsätzliche Mietbetrüger sei keinesfalls notwendig – bereits jetzt sehe das Strafgesetzbuch hinlängliche Möglichkeiten zur Verfolgung vor.

Immerhin, einen klitzekleinen Lichtblick könnte es für Eigentümer vielleicht doch auch geben: „Die Verbesserung und Beschleunigung des Zwangsvollstreckungsverfahrens sind der Bundesregierung ein wichtiges Anliegen“. Der nächste Satz freilich lässt an raschen Lösungsansätzen schon wieder zweifeln: „Zwei Bund-Länder-Arbeitsgruppen prüfen Ansätze für wirksame Reformen.“ Mit anderen Worten: Das Bundesministerium wird sich noch viel Zeit lassen.

H. Gruber

Der Tag des offenen Denkmals 2006

Der Tag des offenen Denkmals bietet am 10. September wieder die besondere Gelegenheit, sonst nicht öffentlich zugängliche Baudenkmale, archäologische Stätten und historische Grünanlagen in ganz Deutschland zu erkunden. Mit dem Schwerpunktthema „Rasen, Rosen und Rabatten – Historische Gärten und Parks“ ist es die Gründungsfeier, die 2006 im Vordergrund steht. Wo in Mecklenburg-Vorpommern Baudenkmale besichtigt werden können, ist der regionalen Presse zu entnehmen. Vorrangiger Schatz in unserem Land sind die historische gewachsenen Denkmale der Backsteingotik und deren Anlagen.

Alle sind gefordert, ihre „Schätze“ der Öffentlichkeit zu zeigen, wenn es um den Erhalt und die Pflege von Schlossparks, öffentlichen Gartenanlagen, historischen Kräuter- und Klostergärten, alten Alleen oder Privatgärten geht. Die grünen Oasen sind häufig lebendige Denkmale, deren Erscheinungsbild sich oftmals im Laufe der Zeit in besonderem Maße verändert hat: sei es durch naturbedingte Einflüsse oder durch von Menschenhand vorgenommene Eingriffe. Bundesweit eröffnet wird der Tag des offenen Denkmals am Morgen des 10. Septembers in Berlin. Mit dieser Kulturveranstaltung ist Berlin ein Ort der bundesweiten

Kampagne „365 Orte im Land der Ideen“.

Der Tag des offenen Denkmals ist eine der erfolgreichsten Kulturveranstaltungen in Deutschland, die alljährlich am zweiten Sonntag im September stattfindet. Im vergangenen Jahr erzielte die Aktion bundesweit mit rund 4,4 Mio. Besuchern in über 7000 geöffneten Denkmälern neue Rekordzahlen. Bereits seit 1993 ist der Tag des offenen Denkmals der deutsche Beitrag zu den „European Heritage Days“, die unter der Schirmherrschaft des Europarats stehen und die mittlerweile in allen 48 europäischen Staaten stattfinden.

LESERBERICHT

Meine Erfahrungen mit Hartz IV-Mietern

Bisher war ich wohl sehr ahnungslos und nicht abgeneigt, arbeitslosen Mitmenschen eine Wohnung zu vermieten, doch nach diesen zwei Erfahrungen werde ich mich hüten, dies noch einmal zu tun. Es war eine riesengroße Enttäuschung für mich.

Fall 1: Ein junger Arbeitsloser zog in eine meiner Wohnungen ein. Er erhielt die Wohnung in vollständig modernisiertem und renoviertem Zustand. Als er im September 2005 auszog, erhielt ich die Wohnung in einem verunstalteten, absolut desolaten Zustand zurück. Es war der absolute Reinfall und es hat fünf Monate gedauert, bis die Handwerker alle Schäden im Wohnbereich beseitigt hatten. Die Kosten

in Höhe von rund 8000 Euro hat mir keiner erstattet. Auch den Mietzinsverlust für diesen Zeitraum hatte ich zu tragen. Ich wandte mich an die ARGE, die bisher die Miete bezahlt hatte. Diese zahlte weder die bis zum Mietende (Auszug des Mieters) ausstehende Miete noch die Betriebskostennachzahlung.

Fall 2: Ein Hartz IV-Empfänger bewarb sich auf eine, in drei Monaten frei werdende Wohnung. Er machte einen guten Eindruck und bestand den Solvenzcheck von Haus & Grund. Die Vermietung sollte zum 1. Juni 2005 erfolgen. Der neue Mieter meldete sich ohne mein Wissen bei der Stadtverwaltung zum 1. April 2005 als in meinem Hause

wohnhaft an. Zur Wohnungsübergabe am 31. Mai erschien er nicht. Er teilte mir später telefonisch mit, er könne die Miete nicht aufbringen. Der Mietvertrag wurde nicht abgeschlossen.

Anfang Mai 2006, also fast nach einem Jahr, musste ich von der Stadt erfahren, dass sich mein angeblich „neue Mieter“ erst zum 7. August 2005 als aus meinem Haus ausgezogen abgemeldet, jedoch sein Mietgeld bezogen hatte. Die Stadt bestand deshalb auf der Zahlung der gemeindlichen Abgaben. Die mir entstandenen Gesamtkosten (ohne Mietzinsverluste etc.) belaufen sich auf rund 650 Euro und sind kaum wieder einzubringen.

H.-P. Ringel

Neuer Versicherungs-Service für H & G Mitglieder

Die Grundeigentümer Versicherung VVaG hat nach Angaben des Vorstandsvorsitzenden Heinz Walter Berens für Haus & Grund-Mitglieder die Leistungspalette erweitert. Haus & Grund-Mitglieder erhalten seit Anfang des Jahres kostenlos bei vielen Versicherungen zusätzlich eine noch bessere Absicherung: die „Haus & Grund Plus-Versicherung“. Aus diesem Anlass sprechen wir mit Heinz Walter Berens, dem Vorstandsvorsitzenden der Grundeigentümer Versicherung VVaG.

Herr Berens, die Grundeigentümer Versicherung VVaG hat den Versicherungsschutz speziell für Haus & Grund-Mitglieder in wesentlichen Teilen verbessert. Warum?

Seit vielen Jahrzehnten besteht eine enge Verbundenheit zwischen unserem Unternehmen und der Haus & Grund-Organisation. Durch die kostenlosen Sonderleistungen für die Mitglieder von Haus & Grund möchten wir die langjährige Partnerschaft festigen und vertiefen. Deshalb haben wir unsere wichtigsten Versicherungen für Hauseigentümer, die übrigens immer wieder von Verbraucherzeitschriften gelobt werden, speziell für Haus & Grund weiter optimiert.

Welche Vorteile haben Haus & Grund-Mitglieder von diesem neuen Versicherungs-Service?

Eine ganze Reihe. Wir bieten beispielsweise Versicherungsschutz den Haus & Grund-Mitgliedern auch bei „Grober Fahrlässigkeit“ in nahezu allen Sachversicherungsarten, wie u.a. in der Wohngebäudeversicherung oder der Hausratversicherung. Was bedeutet das konkret für den Versicherungsnehmer?

Im Schadenfall ist die Schadenabwicklung denkbar einfach. Durch Einschluss der „Groben Fahrlässigkeit“ sind in der Hausratversicherung beispielsweise Schäden abgedeckt, die durch das Offenlassen von Fenstern oder durch fehlende Beaufsichtigung beim Erhitzen von Fett entstehen können.

Können Sie weitere Beispiele nennen, die den verbesserten Versicherungsschutz deutlich machen?

In der Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, der klassischen Haftpflichtversicherung für Vermieter, haben wir beispielsweise die Deckungssumme um 2 Mio. Euro auf maximal 5 Mio. Euro erhöht. Auch Besitzer wertvoller Gartenmöbel können sich freuen; anstatt 500 Euro werden im Schadenfall jetzt bis zu 2000 Euro erstattet. Darüber hinaus ist der Verlust von Schlüsseln jetzt bis zu 5000 Euro in der Privathaftpflichtversicherung mitversichert.

Was haben Mitglieder von Haus & Grund mit Kindern in der Unfallversicherung an einzigartigen Leistungen zu erwarten?

Hier haben wir etwas ganz Besonderes zu bieten: Wir übernehmen die unfallbedingten Kosten für eine Tagesmutter bei Ausfall eines Elternteils, auch bei einem allein erziehenden Elternteil, wenn das Kind oder die Kinder das 14. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

Alle Welt redet vom Service. Was haben Sie dort Neues zu bieten?

Wir geben allen Mitgliedern der Haus & Grund-Eigentümerschutz-Gemeinschaft ein Betreuungssprechen: Sie erhalten garantiert eine umfassende Betreuung und Beratung. Dafür wurde eine spezielle kostenlose Service-

Hotline eingerichtet: 08 00/407 77 77.

Gibt es noch weitere Vorteile für Haus & Grund-Mitglieder?

Ja, aber selbstverständlich! Haus & Grund-Mitglieder erhalten einen Rabatt von 50 Prozent auf den Ausgabeaufschlag unseres erfolgreichen Superfonds „GET Capital Renditejäger“. Bei Baudarlehen bietet die Grundeigentümer-Versicherung Sonderkonditionen unter Marktdurchschnitt und die Übernahme der Umschreibungskosten bei einer Anschlussfinanzierung bis zu 100 Euro.

Was müssen Haus & Grund-Mitglieder machen, um in den Genuss dieser besonderen Vorteile zu kommen?

Gar nichts! Alle Sonderleistungen gelten für neue Verträge und automatisch für bereits bestehende Versicherungsverträge von Mitgliedern der Haus & Grund-Eigentümerschutz-Gemeinschaft mit der Grundeigentümer-Versicherung. Darüber hinaus passen wir die umfassenden Haus & Grund-Vorteile dem jährlichen Versicherungsbedarf von Hauseigentümern aktuell an. Dadurch ist ein zeitgemäßer Versicherungsschutz gewährleistet.

Haben Sie darüber hinaus noch einen Tipp für unsere Leser?

Bereits bei uns versicherte Mitglieder der Haus & Grund-Eigentümerschutz-Gemeinschaft können sich ab sofort unter der o.g. kostenlosen Service-Hotline bei der Grundeigentümer Versicherung und Finanzen registrieren lassen, damit sie im Schadenfall ohne jede Verzögerung in den Genuss der neuen Leistungen und Deckungserweiterungen kommen.

Mieterhöhung nach Verbesserung der Wärmedämmung

Vermieter muss Grund einer Erhöhung stets plausibel erklären

Der Vermieter ersetzte vorhandene Isolierglasfenster durch neue Fenster und verband diese Maßnahme mit einer Mieterhöhung. Dabei verwies er auf den „Einbau neuer Wärmeschutzfenster“ und fügte eine Kostenaufstellung sowie verschiedene Rechnungen bei. Der Mieter bezweifelte, dass es sich um eine Modernisierung gehandelt habe, und ging vielmehr von einer Instandsetzungsarbeit aus. Die verlangte Mieterhöhung zahlte er nicht.

In dem sich anschließenden Gerichtsverfahren bestätigte ein, vom Gericht eingeholtes Sachverständigengutachten, dass der Einbau der Fenster zu einer nachhaltigen Einsparung von Energie führe. Dennoch führte die Klage des Vermieters nicht zu der gewünschten Mieterhöhung. Der Bundesgerichtshof (MietRB 2006, 160) hielt seine Mieterhöhungserklärung aus formellen Gründen für unwirksam; eine Mieterhöhungserklärung könne auch

nicht durch das im Prozess eingeholte Sachverständigengutachten nachgebessert werden. Die Mieterhöhungserklärung müsse vollständig neu erfolgen.

Dabei müsse der Vermieter darlegen, inwieweit die durchgeführten baulichen Maßnahmen solche sind, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder eine nachhaltige Einsparung von Energie bewirken. Zwar müsse nach einer Energieeinsparungsmaßnahme keine Wärmebedarfsberechnung beigelegt werden – es genüge also, wenn der Mieter den Grund der Erhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen könne. Bei Energieeinsparungsmaßnahmen müsse der Vermieter neben einer schlagwortartigen Bezeichnung der Maßnahme und einer Zuordnung zwischen den Positionen der Berechnung diejenigen Tatsachen darlegen, anhand derer überschlägig beurteilt werden

könne, ob die bauliche Anlage eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirke. Ausreichend, aber auch zwingend erforderlich dafür sei die gegenständliche Beschreibung der Maßnahme oder die Angabe der alten und neuen Wärmedurchgangskoeffizienten der erneuerten Teile.

Es reicht also nicht, wenn der Vermieter in der Erläuterung der Mieterhöhung nicht nur die Beschaffenheit der neuen Fenster, etwa durch Angabe des Wärmedurchgangskoeffizienten, beschreibt. Auch der Zustand der alten Fenster ist so genau anzugeben, dass der Mieter einen entsprechenden Vergleich anstellen und den vom Vermieter in der Mieterhöhungserklärung aufgezählten Energieeinsparungseffekt beurteilen kann. Dies gilt jedenfalls dann, wenn der Mieter keine weiteren Erkenntnisse über die Qualität der alten Fenster hat.

H & G M-V

ALTERNATIVES HEIZEN

Wie man mit Holzpellets & Co Heizkosten senken kann und wo es Förderung gibt

Das Heizen mit Holzpellets war in den letzten Jahren vorrangig ein Thema für private Einfamilienhausbesitzer. Zunehmend interessieren sich in Mecklenburg-Vorpommern auch mehr Großvermieter – z. B. von Mehrfamilienhäusern, Wohnanlagen, aber auch kommunale Wohnungsgesellschaften für die neue Heiztechnik. Neben der Umwelt soll damit auch der Geldbeutel geschont werden. Nach Angaben der Pelletkesselhersteller sparen Mieter zurzeit ein Fünftel der Heizkosten gegenüber den herkömmlichen Erdgasheizungen und 10 Prozent gegenüber Ölheizanlagen. Diese Einsparungen kommen vor allem aus dem billigeren und von der Preisentwicklung bei fossilen Energien abgekoppelten, also international unabhängigen Brennstoff „Holzpellets“ aus regional nachwachsenden Rohstoffen. Denn die fatale Erdgas- und Ölpreisentwicklung ist nach Angaben des Haus & Grund-Ehrenpräsidenten Mantik noch lange nicht am Ende der Fahnenstange angekommen.

Allerdings: Die Technikanschaffung ist jedoch gegenüber konventionellen Anlagen deutlich teurer, was die Einsparung wieder etwas reduziert. Man benötigt also ein relativ hohes Startkapital, um auf diesen Brennstoff umzusteigen. Aber auch ältere Bestandsimmobilien sind für eine Umstellung auf Pelletheizungen geeignet. Vor dem Wechsel eines Heizsystems steht jedoch in der Regel zunächst eine solide Wärmedämmung der Gebäude, weil somit der Energiebedarf zusätzlich etwa um rund die Hälfte gesenkt werden kann, sich damit aber das mögliche Einsparvolumen weiter verringert. Besonders in Häusern mit einem hohem Energieverbrauch kann man mit Pellets erheblich sparen. Eine neue Erdgasheizung für rund 25 Wohnungen kostet nach Angaben eines Heizungsbauers rund 20.000 Euro, eine Pelletheizung rund 50.000 Euro. Schöpft man allerdings alle Fördermittel aus, kann man etwa auf die gleichen Baukosten kommen. So fördern sowohl die Bundesregierung über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), wie auch die meisten Länder den Einbau von Pelletheizungen.

Doch da beginnt bereits das Problem: Nach Angaben des BAFA wurden in diesem Jahr bereits

100.000 Anträge mit einem Investitionsvolumen von über einer Milliarde Euro gestellt. Damit wird das Investitionsvolumen von 900.000 Euro aus dem Vorjahr bereits jetzt weit übertroffen. Das Bundesumweltministerium hat deshalb bereits die Förderung gesenkt. Nach den neuen Förderkonditionen erhalten Bauherren, deren Anträge ab dem 1. Februar 2006 beim BAFA eingegangen waren, rund 20 bis 50 Prozent weniger Zuschüsse.

Auf der Internetseite (<http://www.bafa.de>) ist eine deutliche Überforderung des Ministeriums zu bemerken: Es wird zugegeben, dass „wegen der außerordentlich gestiegenen Antragszahlen eine zeitnahe Eingangsbestätigung leider nicht möglich ist (momentane Wartezeit mindestens acht Wochen). Bei eingehenden Verwendungsnachweisunterlagen beträgt die Bearbeitungszeit mindestens drei Monate. Von telefonischen und schriftlichen Anfragen zum Stand der Entscheidung des Vorgangs bittet man nachdrücklich abzusehen“.

In einigen Bundesländern erfolgt die Förderung allerdings indirekt. Einen Zuschuss von z. B. 90 Euro je Kilowatt (kW) Nennwärmeleistung bei Anlagen bis zu einer Größe von 100 kW erhält in Hamburg direkt der Heizungsbauer, so dass dort die Anlagen entsprechend günstiger angeboten werden können als hier in Mecklenburg-Vorpommern. Für die Mieter bringt die Umstellung auf den neuen Brennstoff kaum Veränderungen mit sich. Die Anlage bietet denselben Komfort, auch wenn ein Pelletbrenner träger reagiert als ein Gasbrenner. Der Trick sind Pufferspeicher, die ausreichende Mengen 90 °C heißen Wassers vorhalten. Für die Bewohner hat das sogar angenehme Seiten, denn gegenüber Gasbrennwertheizungen sind höhere Vorlauftemperaturen möglich und die Heizkörper werden wärmer. Für Mieter bedeutet die neue Heizung nicht nur weniger Heizkosten, sondern auch ein gutes Gewissen, denn Holzpellets geben beim Verbrennen nur das CO₂ wieder ab, was die Bäume beim Wachsen aufgenommen haben.

Nachteil: Rund zweimal jährlich wird Brennstoffnachschub benötigt. Die Pellets kommen per Lkw und werden in den Speicher eingeblasen. In den Gebäuden wird also Platz benötigt, denn für

die Lagerung der Pellets musste ein für den Lieferanten erreichbarer, trockener Speicher eingebaut sein. Hinzu kommen zwei Pflichtkontrollen des Schornsteinfegers pro Jahr. Auch für die Füllstandskontrolle im Pellettspeicher und die Aschebeseitigung wird etwas mehr Aufwand nötig.

Zuschüsse vom Bundesministerium für Umwelt Naturschutz und Reaktorsicherheit

Förderfähig sind übrigens auch die Errichtung von Solarkollektoranlagen und die Erweiterung bereits in Betrieb genommener Solarkollektoranlagen einschließlich Speicher- und Luftkollektoren zur Warmwasserbereitung, zur Raumheizung sowie zur Bereitstellung von Prozesswärme, soweit – mit Ausnahme von Speicher- und Luftkollektoren – die Anlagen mit einem geeigneten Funktionskontrollgerät bzw. einem Wärmemengenzähler ausgestattet sind und die Errichtung automatisch beschickter Anlagen mit Leistungs- und Feuerungsregelung sowie automatischer Zündung zur Verfeuerung fester Biomasse zur Wärmeerzeugung ab einer installierten Nennwärmeleistung von 8 kW – bei Anlagen bis zu einer installierten Nennwärmeleistung von 50 kW nur, soweit es sich um Zentralheizungsanlagen handelt.

Für Kombi-Solaranlagen, die das Trinkwasser erwärmen und der Heizung unter die Arme greifen, gibt es einmalig 135 Euro/m² Kollektorfläche. Für reine Brauchwasseranlagen bekommt man 105 Euro/m² Kollektorfläche (www.bmu.de).

Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau

Ebenso wie verschiedene andere Investitionen in energiesparende Techniken wie der Kauf von Brennwertkesseln und anderen modernen Wärmeversorgungsanlagen mit Bioenergie z. B. Holzpellet-Heizanlagen, Biomasse-Verbrennungsanlagen, Pflanzenöl-BHKW und andere Bioenergieanlagen werden auch von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (www.kfwd.de) das „KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm“ und „Wohnraum Modernisieren (ÖKO-PLUS)“ bundesweit mit zinsgünstigen Darlehen unterstützt.

Betriebskosten oder Nebenkosten?

Diese beiden Begriffe werden meist gleichberechtigt nebeneinander verwendet, um die außer der Nettokaltmiete anfallenden Kosten z. B. für einen Wohn- oder Gewerberaum zu bezeichnen. Grundsätzlich haben Sie als Vermieter dem Mieter den Gebrauch der gemieteten Sache zu gewähren (§ 535 BGB). Ein zusätzliches Entgelt über den vereinbarten Mietzins hinaus ist vom Mieter jeweils dann zu entrichten, wenn dies ausdrücklich mietvertraglich mit Ihnen vereinbart worden ist. Lediglich die verbrauchsabhängige Heiz- und Wasserkostenabrechnung ist gesetzlich vorgeschrieben bzw. vorgesehen.

Beachten Sie: Auch bei ausdrücklicher mietvertraglicher Vereinbarung dürfen jeweils nur die im Gesetz (Anl. 3 zu § 27 II. Betriebskostenverordnung) festgelegten Betriebskosten umgelegt werden.

Dies sind im Einzelnen:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (z. B. Grundsteuer, aber nicht Hypothekengewinnabgabe etc.)
2. die Kosten der Wasserversorgung (keine Reparaturen)
3. die Kosten der Entwässerung (Kanalgebühren)
4. die Heizkosten gemäß Heizkostenverordnung (HKVO)
5. die Kosten der zentralen Warmwasserbereitung gemäß HKVO

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen gemäß HKVO
7. die Kosten des Betriebes von Aufzugsanlagen
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
9. die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
10. die Kosten der Gartenpflege
11. die Kosten der Beleuchtung gemeinsam genutzter Gebäudeteile
12. die Kosten der Schornsteinreinigung (falls nicht schon in 4 enthalten)
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
14. die Kosten für den Hauswart (nicht für Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten, Schönheitsreparaturen oder für die Hausverwaltung)
15. die Kosten des Betriebes der Gemeinschaftsantennenanlage
16. die Kosten des Betriebes der maschinellen Wascheinrichtung
17. sonstige Kosten (z. B. für Gemeinschaftseinrichtungen, aber keine Verwaltungskosten)

Eine Umlage der durch eine solche Abrechnung selbst entstandenen Kosten ist im Allgemeinen nur bei der verbrauchsabhängigen Verteilung von Heiz- bzw. Wasserkosten zulässig.



Sparen Sie Energie und nutzen Sie die Ersparnis zur Bezahlung Ihrer Heizungsmodernisierung z.B. mit einem neuen Viessmann-Öl-Brennwertkessel. Für nur **95,30 Euro pro Monat** und sensationellen **4,95 Prozent Zinsen p.a.*** bei der Deutschen Kreditbank AG.

Sofern Sie bereits unser kostenloses Internet-Konto DKB-Cash besitzen oder es gleichzeitig eröffnen, sparen Sie zusätzlich die Bearbeitungsgebühren.

Mehr Infos unter www.DKB.de

(*Kreditbeispiel: 5.000 Euro, 5 Jahre Laufzeit, eff. Jahreszins 5,49 Prozent)

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: 5.000

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

INNOVATIVE VORHABEN

BUCHTIPP

Elektrische und thermische Energieerzeugung aus Waldholzhackschnitzeln

Ein Unternehmen aus Bad Wünnenberg plant eine Holzpyrolyseanlage zur Erzeugung von elektrischer und thermischer Energie aus Waldholz der Region. Dadurch können lange Transportwege und hohe Treibhausgasemissionen vermieden werden. Der Bundesumweltminister fördert das Pilotprojekt mit 46.000 Euro aus dem Umweltnovationsprogramm.

Das Prinzip könnte künftig auch als interessantes Objekt für die thermische Versorgung von Häusern bzw. Wohneinheiten ge-

nutzt werden. Sie soll ausschließlich mit Waldholz aus der Region betrieben werden, welches spezifisch dafür aufbereitet wird. Die geplanten Leistungen von rund 220 kW für den elektrischen Bereich und 360 kW für den thermischen Bereich sind ökonomisch sehr interessant, da in diesen Bereichen in Deutschland bislang keine Anlagen kommerziell zur Verfügung stehen. Zugleich besteht jedoch genau in diesen Bereichen ein Bedarf.

In der Holzpyrolyseanlage werden Techniken zusammenge-

führt, die im Einzelnen bereits erprobt sind, in der neuartigen Kombination jedoch innovativen Charakter besitzen. So kommt ein zweistufiges kombiniertes Vergasungs- und Pyrolyseverfahren zum Einsatz. Es wird ein teerarmes Synthesegas erzeugt, aus welchem nach Reinigung in einem Blockheizkraftwerk (BHKW) Strom erzeugt und ins Netz eingespeist wird. Mit der anfallenden Wärme sollen neben der Beheizung von Anlagenteilen und Räumen auch die Holzhackschnitzel getrocknet werden.

Kernstück der Anlage ist ein Drehrohrofen, wie er aus der Klärschlamm- und Abfallbehandlung bekannt ist. Neuartig ist sein Einsatz bei der Verschweilung von Holzhackschnitzeln.

Mit dem neuen Verfahren kann ein teerarmes Gas erzeugt werden. Bei der bisher üblichen Festbettvergasung in stehenden Schachttöpfen stellte der Teeranfall ein ernstzunehmendes Problem dar, denn er schadete bisher bei der Verstromung den Motoren von Blockheizkraftwerken.

Wert eines Hauses richtig einschätzen

Es gibt reichlich Gelegenheiten, bei denen es zweckmäßig wäre zu wissen, was das eigene Haus bzw. die Eigentumswohnung wert ist: etwa wenn die Immobilie verkauft, einem Kind überschrieben und andere Nachrichten mit Geldbeträgen abgefordert werden sollen etc.

Für solche Fälle lohnt sich die Lektüre des 125-seitigen Ratgebers „So viel ist Ihr Haus wert“ von Wilfried Mannek (Walhalla Fachverlag, 9,95 Euro). Der Autor

ist seit vielen Jahren im Finanzministerium tätig und dort mit der Bewertung von Immobilien und der Ausbildung von Steuerberatern befasst. Er gibt in seinem Handbuch viele Tipps, wie ein Laie ohne Hilfe eines Gutachters den Wert eines Hauses oder eines Grundstücks abschätzen kann.

Natürlich ersetzt das Buch nicht total den Einsatz eines amtlich vereidigten Gutachters, ermöglicht jedoch einen guten Überblick.

Betriebskosten: Keine Vertragsänderung bei Leerstand

Vermieter von Wohnraum haben das Vermietungsrisiko – somit auch ein Leerstandsrisiko selber zu tragen. Man kann also die auf leer stehende Wohnungen entfallenden Betriebskosten grundsätzlich nicht auf die übrigen Mieter abwälzen, wenn Betriebskosten nach dem Verhältnis der Fläche der Mietwohnung zur Gesamtwohnfläche umzulegen sind. Dies gilt nicht nur für verbrauchsabhängige Betriebskosten, sondern auch für verbrauchsabhängige, die wegen fehlender Erfassung des genauen Verbrauchs der einzelnen Mieter nach der Wohnfläche abgerechnet werden.

So hat der Bundesgerichtshof (Az.: VIII ZR 159/05) entschieden und in letzter Instanz die Klage eines Vermieters gegen seinen Mieter auf Vertragsänderung abgewiesen. Er wollte, dass leer stehende Wohnungen bei der Umlage bestimmter Betriebskosten außer Betracht bleiben. Nach Auffassung der Richter kann der Anspruch des Vermieters auf eine Änderung des vereinbarten Flächenschlüssels wegen des Leerstands von Wohnungen nur dann möglich sein, wenn eine Unzumutbarkeit vorliegt. Dazu gehöre jedoch kein Leerstand von kurzer Dauer bzw. von geringem Umfang. **H & G M-V**

Kosten für Warmwasser und Heizung stets getrennt ausweisen

Vermieter müssen nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH in jedem Fall die Heizungs- und Warmwasserkosten für jede Wohnung einzeln und getrennt abrechnen. Das Urteil stellt klar, dass die Regelung auch für Altverträge gilt, in denen eine pauschale Warmmiete zur Abdeckung der Kosten für Warmwasser und Heizung vereinbart war.

Im Streitfall ging es um ein Ein-Zimmer-Apartment, das zu einer Warmmiete von 12,44 Euro pro Quadratmeter vermietet war. Eine verbrauchsabhängige Abrechnung erfolgte nicht. Diese wird aber seit 1989 durch die Heizkostenverordnung verlangt.

Umstritten war bisher, was für Altverträge gilt, die vor Erlass der Verordnung abgeschlossen wurden. Der Bundesgerichtshof entschied jetzt, dass auch ohne Verlangen des Mieters bei Altverträgen eine Einzelabrechnung erfolgen muss. Denn die Heizkostenverordnung bezwecke einen verbrauchsabhängigen und damit schonenden Umgang mit Energie. Eine Erhöhung der Warmmiete ist nach der BGH-Entscheidung aber nicht zwingend formal unwirksam, wenn der Vermieter die Heizungs- und Warmwasserkosten bislang nicht wie vorgeschrieben abrechnete. (Az.: Bundesgerichtshof VIII ZR 212/05)

Unbedenklichkeit von Verdunstertflüssigkeiten an Heizkörpern

Immer wieder sind es Vorurteile und Unkenntnisse der Mieter, die dazu führen, dass Verdunstungsheizkostenverteiler in die Kritik geraten. Derartige Bedenken sind jedoch nach Aussagen der Fachleute unbegründet.

Die Arbeitsgemeinschaft Heizkostenverteilung e.V. und die Fachvereinigung Heizkostenverteiler Wärmekostenabrechnungen e.V. haben in einer gemeinsamen Stellungnahme über die Unbedenklichkeit von Verdunstertflüssigkeit berichtet. Verdunstungsheizkostenverteiler stellen immer noch eine preiswerte Lösung für die gesetzlich vorgeschriebene verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung dar. Die Geräte enthalten eine kleine Ampulle, die u. a. mit Methylbenzoat befüllt wird. Die Messampulle eines handelsüblichen Heizkostenverteilers enthält durchschnittlich gerade einmal 2 ml Messflüssigkeit. Das ist weniger als ein halber Teelöffel voll. Von dieser Flüssigkeit verdunsten in einer normalen Heizperiode ca. 40 bis 50 Prozent. Die verwendeten Flüssigkeiten sind gesundheitlich unbedenklich. Dies wurde wiederholt von amtlichen nationalen und internationalen Stellen bestätigt. Ein so genannter MAK-Wert (Maximal zulässige Arbeitsplatzkonzentration) ist nicht festgelegt. Leider wird das seit Jahrzehnten bewährte System

der Verdunster vereinzelt in Frage gestellt.

Die häufig in dem Zusammenhang zitierte Verordnung über die Gefährlichkeitsmerkmale von Stoffen und Zubereitungen nach dem Chemikaliengesetz stuft Methylbenzoat als „gesundheitsschädlich“ ein, dies jedoch nur, weil die bisherige Einstufung „mindergiftig“ ersatzlos gestrichen wurde. Methylbenzoat ist ein natürlicher Duftstoff, der aufgrund seines angenehmen Geruchs bei der Herstellung von Kosmetika und Seife Verwendung findet. In den USA hat die dortige sehr strenge Gesundheitsbehörde FDA (Food and Drug Administration) diese Flüssigkeit sogar als Aromastoff für Lebensmittel zugelassen, z. B. für die Imitation von Erdbeergeschmack, und das Bundesministerium für Jugend, Familie und Gesundheit hatte bereits 1986 die Unbedenklichkeit von Methylbenzoat bestätigt. Sämtliche Heizkostenverteiler sind mit speziellen, kindersicheren Verschlussmechanismen ausgestattet, die ausschließlich mit Spezialwerkzeug geöffnet werden können. Darüber hinaus haben Heizkostenverteiler stets mit dem Heizkörper fest verbunden zu sein, so dass ein versehentlicher Bruch der Messampullen ausgeschlossen wurde. **H & G M-V**

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 (siehe 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

Umlagefähigkeit von Anschaffungskosten für Messgeräte

Frage: Meine Eigentumswohnung habe ich seit einigen Jahren vermietet. Nun wurde mir der Austausch aller Verbrauchserfassungsgeräte für Heizkosten der Wohnung von der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft mitgeteilt. Da ich auf der letzten Eigentümerversammlung nicht anwesend war, ist mir nun nicht klar, ob ich auch diese Kosten für die moderneren Geräte entsprechend der Modernisierungsumlage auf meinen Mieter umlegen kann oder ob es sich um eine Reparatur handelt. Können Sie helfen?

Antwort: Während die Verwendung einer messtechnischen Ausrüstung zur Verbrauchserfassung im Bereich Heizung bzw. Warmwasser im Allgemeinen unstrittig zu den umlagefähigen Kosten gehört, ist dies bei der Anschaffung bzw. dem Austausch einer solchen Ausrüstung nicht immer der Fall. Hier müssen Sie zwischen Kauf und Miete, zwischen Neubauten und Bestand, Erstausrüstung und Austausch sowie zwischen eichpflichtigen und nicht eichpflichtigen Geräten unterscheiden.

Bei Mietwohnungen verhält es sich anders als im Bereich des Wohnungseigentums. Dort wer-

den sämtliche aufgrund eines gültigen Eigentümerbeschlusses erfolgten Beschaffungs- bzw. Austauschmaßnahmen im Allgemeinen stets auf die Einzeleigentümer umgelegt, entweder im Rahmen der Heizkostenabrechnung oder aber der Betriebskostenabrechnung. Man muss dabei allerdings beachten, ob der entsprechende Beschluss eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung (Mehrheitsbeschluss) oder eine bauliche Veränderung (Einstimmigkeit) betrifft. Haben Sie als Einzeleigentümer ihre Wohnung vermietet, kommen im Verhältnis Eigentümer zum Mieter wiederum die für den Bereich der Mietwohnungen gültigen Vorschriften zum Zuge

Wärmeverbrauchserfassung

Frage: Gibt es für mich als Vermieter eine Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung der Heizkosten und welches Kürzungsrecht hat mein Mieter?

Antwort: Der Gebäudeeigentümer ist nach dem Gesetz verpflichtet, die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 der Heizkostenverordnung anteilig auf die einzelnen Wohnraumnutzer zu verteilen. Von den Kosten des Betriebs einer zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. Die übrigen

Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zu Grunde gelegt werden.

Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften dieser Verordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, hat ein Mieter das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 vom Hundert zu kürzen. Dies gilt übrigens nicht beim Wohnungseigentum im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Veränderungen am Gemeinschaftseigentum

Frage: Ich möchte in meiner Eigentumswohnung eine Elektroheizung durch eine neue Gasheizung ersetzen. Die Abgasluft muss dann jedoch durch meinen Kamin geleitet werden, der aber vor dem Erwerb der Wohnung durch Teilabtragen des Schornsteins bzw. mit Bauschutt zugeschüttet wurde. Wer muss

nun den Wiederaufbau meines Kaminzuges bezahlen?

Antwort: Eine Änderung des Heizungssystems in einer Eigentumswohnung wird eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) darstellen, weil dann eine Änderung des Ge-

meinschaftseigentums nicht vermieden werden kann. Dann wäre die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich. Wenn das Abtragen oder Zuschütten der Schornsteine ausdrücklich früher mehrheitlich beschlossen wurde, muss die Gemeinschaft die Kosten für den Wiederaufbau jetzt nicht tragen.

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 71/24 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 Knop	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)	19063	Schwerin	Bossmannstr. 11a
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



Kleiner Kasten – große Wirkung oder gewaltige Scharlatanerie?

Liebe Leser,

schon vor einigen Jahren hatte Haus & Grund über kleine, außergewöhnlich teure Kästchen berichtet, die zur Trockenlegung ganzer Häuser taugen sollen. Hydropol, Drymat, Aquamat, Hydromat und ähnlich heißen die viel versprechenden Produkte.

Viel Geld verlangen die Verkäufer dieser kleinen Zauberkästchen. Einer der Verkäufer bezog sich im Herbst 2002 sogar auf unsere Mitgliederzeitung, seine Anzeige sei ja Qualitätszertifikat, sonst hätte Haus & Grund das nicht veröffentlicht. Abgesehen davon, dass wir im Anzeigengeschäft nur dann Einfluss auf den Inhalt nehmen können, wenn der Inhalt offensichtlich rechts- oder sittenwidrig ist, war uns damals diese Dreistigkeit zu viel und verwarhten uns entschieden dagegen.

Gleichzeitig wandte sich der Dresdner Haus & Grund-Verein seinerzeit an die Redaktion „Escher“ des MDR-Fernsehens, welche dem Thema nachfolgend mehrere Sendungen gewidmet hatte, eine davon am 14. November 2002. In dieser Sendung wurde über das physikalische

Prinzip berichtet, das der Wirkungsweise zu Grunde liegen soll. Mittels Elektrosmose würde die Polarisierung der Kapillarkräfte umgekehrt, das aufsteigende Wasser würde also mithilfe des Zauberkästchens nach unten gedrückt. Das klingt zunächst logisch und glaubwürdig. Aber wie so oft, ist nicht jedes aus der Physik bekannte Naturgesetz so leicht zu beeinflussen und einfach nutzbar zu machen.

Angeht es um den Preis ist Skepsis vorliegend wohl eher angebracht! Für 50 bis 100 Euro könnte man es ja mal probieren, aber für 5000 bis über 6000 Euro? Die Öffnung eines solchen Wunderkästchens ergab: Der vorgefundene Inhalt kostet nach Expertenmeinung höchstens 35 Euro, so die Escher-Sendung. Die Bedienungsanleitungen verlangen mehrmals tägliches Stoßlüften von mindestens zwei Stunden Dauer. Die Nichterhaltung der Vorgaben und – wie kann es bei diesem Preis anders sein – eigenmächtiges Öffnen des plombierten Kästchens führen zum sofortigen Verlust aller Ansprüche gegenüber dem Lieferer. So oder ähnlich stand es in den Kaufverträgen.

Manche Käufer glauben noch heute fest an die Wirkung ähnlich wie an Placebos in der Medizin. Sie merken gar nicht, dass ihr angepasstes Lüftungsverhalten den Erfolg brachte. Manche schämen sich aber auch nur zuzugeben, auf diese Masche hereingefallen zu sein. Nur wenige allerdings kämpfen gegen diese Abzockerei an. Eine Zeit lang war nach den Escher-Sendungen dann Ruhe. Doch in jüngster Zeit werden wieder verstärkt von verschiedenen Firmen erneut die Wunderkästchen angeboten. So lockere 10 Euro Strom im Jahr und Anschaffungskosten von 5000 Euro sparen eine mehr oder weniger aufwändige traditionelle Trockenlegung mit Aufgraben, Durchsägen und Isolieren.

Manch einem Hauseigentümer war die Versuchung zu groß, um angesichts des riesigen Aufwandes für die herkömmliche Trockenlegung diesen Verlockungen widerstehen zu können. Wer jedoch als technisch interessierter Laie genauer hinschaut, die Möglichkeiten und Grenzen der Elektrosmose studiert, kommt schnell dahinter, was da wirklich angeboten wird, vom eventuellen Elektrosmog ganz zu schweigen.

Ihr Christian Rietschel
Vors. H & G Dresden e.V.

Dresden will 2006 Weihnachts- hauptstadt Deutschlands werden



Die Frauenkirche ist ein Symbol des Friedens und der traditionellen Schöpferkraft vieler Dresdner

Der Wunsch Dresdens ist es, im Jubiläumsjahr 2006 Volkskunst und traditionelles Handwerk in der Weihnachtszeit international noch bekannter zu machen. Denn abertausende Touristen reisten in den letzten Jahren während der Vorweihnachtszeit in die Landeshauptstadt Dresden zum Striezelmarkt. Gleichwohl zog es Hunderttausende von Tagesbesuchern aus der Region Dresden zu Veranstaltungen und zum Weihnachts-shopping in die Landeshauptstadt.

Daher ist es auch besonders wichtig, im thematischen Zusammenhang mit Weihnachtsmärkten, Stollenfest oder Eislaufbahn, dass Handel, Dienstleistung und Unternehmen gemeinsam den Standort in Szene setzen. Auch die privaten Haus- und Grundeigentümer der Stadt sollten sich rechtzeitig mit einbringen, um das Flair der Stadt zum 800-jährigen Jubiläum mit voranzubringen sowie die räumlichen Dimensionen der Innenstadt noch intensiver mit zu prägen. Weite Blickbeziehungen, unverdichteter Raum und eine romantische Flusslandschaft inmitten der City Dresdens sowie jahrhundertalte Traditionen zur Weihnachtszeit – welche andere Stadt kann dies schon in so romantischer Art vorweisen?

IMMO-INSERATIONSPREISE

Immobilien-Scout 24 erhöht die Preise um fast 67 Prozent

Mit dem Service-Paket „Haus & Grund®WirtschaftsRat“ wurde im Jahre 2005 aufwändig über die Kooperation unseres Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland e.V. mit dem Unternehmen Immobilien Scout 24 berichtet, bei dem Haus & Grund-Mitglieder 25 Prozent Rabatt (= Großkundenrabatt) für die Einstellung ihrer Immobilienangebote (Verkauf/Miete) ins Internet dieser Firma erhalten. Bisher lagen die Preise bei 11,20 Euro bei Selbst-Einstellung für Haus & Grund-Mitglieder (Listenpreis 14,95 Euro) pro Monat. Wer die Einstellung nicht selbst vornahm, zahlte für den Einstellservice 34,50 Euro (Listenpreis 39,95 Euro).

Mit Schreiben vom 3. Juli 2006 teilte die Firma neue Preise mit: 18,70 Euro/Monat bei Selbsteinstellung (Listenpreis 24,95 Euro) und für den Einstellservice 37,44 Euro (Listenpreis 49,95 Euro). Die Service-Telefonnummer hat sich ebenfalls geändert, sie lautet jetzt 0900-1-75 5020 und kostet 1,20 Euro/Minute (bisher 1,24 Euro/Minute). Lediglich der Großkundenrabatt von 25 Prozent für Haus & Grund-Mitglieder blieb unverändert. Ab wann die neuen Preise wirksam werden, wurde uns nicht mitgeteilt. Vermutlich gelten sie ab sofort.

Geschäftsleitung
H & G Dresden e.V.

HAUS&GRUND-TIPP

Trockene Luft und über 30 °C im Schatten – aber schon wieder feuchte Keller!

Wir lüften doch den ganzen Tag und trotzdem ist der Keller feucht. Dabei haben wir doch den Keller erst trockenlegen lassen. Das kann doch nicht sein. So oder ähnlich äußerten sich bei den nun überstandenen sehr heißen Sommertagen Mitglieder in der Sprechstunde und fragten nach, was sie dagegen tun können.

Vor allem an ungedämmten Wasserrohren und Vorrattanks perlte Kondenswasser ab. Aber auch an den kühlen Außenwänden in den Kellern zeigte sich die Feuchte. Durch Lüften sei das Problem noch größer geworden. Schnell war die Diagnose der Gebäudeeigentümer klar: Die Feuchtigkeitssperren funktionieren nicht oder nicht mehr. Dass möglicherweise alles in Ordnung war, nur eben ihr Lüftungsverhalten nicht, das wollten sie nicht wahrhaben.

Stehen die Kellerfenster auch tagsüber offen und lassen die Luft mit über 30 °C in den höchstens 18–20 °C kühlen Keller herein, kondensiert die Luftfeuchte aus. Die warme Außenluft selbst kann relativ trocken sein, um nach Abkühlung im Keller schnell die Kondensationsgrenze zu überschreiten, was sich an kühlen Gegenständen und kühlem Kellermauerwerk zuerst bemerkbar macht. Oft herrschen dort Oberflächentemperaturen von nur 10 bis 15 °C, manchmal auch weniger. Daher ist es besonders im Sommer immer ratsam, vor dem Lüften zuerst die Temperaturen sowie die relative Luftfeuchte zu messen, und zwar innen und außen!

Gelüftet sollte grundsätzlich nur dann werden, wenn es draußen kühler ist als drinnen. Davon abweichen sollte man nur, wenn die Luftfeuchte drinnen wesentlich höher ist als draußen und trotz ungünstigen Temperaturunterschiedes noch Luftfeuchte durch Lüften abgeführt werden kann. Das Einfachste ist meist: Nach dem Blick auf die Messgeräte vor dem Schlafengehen abends Kellerfenster auf und nach dem Aufstehen morgens wieder zu, andernfalls nur an kühlen trockenen Tagen tagsüber lüften. Moderne elektronische Thermo-/Hygrometer haben meist Alarmstellungen, die einen Signalton

abgeben, wenn gelüftet werden muss. Den Vergleich zwischen Außen- und Innenverhältnis muss man aber selbst anstellen. Ich kenne keinen Gerätetyp, der über Innen- und Außensensoren den Vergleich selbstständig anstellt und durch Signal den so ermittelten Lüftungsbedarf mitteilt.

Häufig werden nur die Innenverhältnisse gemessen und Lüftungsempfehlungen angezeigt, was im Winter bei den in der Regel kälteren Außentemperaturen auch ausreicht. Nicht so jedoch im Sommer. Das physikalische Prinzip, was dahinter steckt, ist eigentlich gar nicht so schwer zu verstehen. Trotzdem wird es in der Praxis immer wieder ignoriert, weil unser Gefühl uns oft etwas anderes signalisiert: Der unbändige Drang nach frischer Luft lässt den Verstand außen vor!

Christian Rietschel
Vors. H & G Dresden e.V.

Dresden: Seit 800 Jahren Stadtrecht



Dank seiner fleißigen Bewohner hat sich Dresden zum Gästemagneten gemauert

In einer Urkunde vom 31. März 1206 wird Dresden zum ersten Mal erwähnt, zehn Jahre später erhielt die junge, an einem wichtigen Elbübergang gelegene Siedlung das Stadtrecht. Der wettinische Markgraf „Dietrich der Bedrängte“ spricht in einer weiteren Urkunde von „in civitate nostra Dreseden“, von „unserer Stadt Dresden“. Alle in Dresden begangenen Stadtjubiläen nahmen jedoch ausschließlich auf das Datum der urkundlichen Ersterwähnung Bezug.

Auf diese Tradition bezogen hat die Stadt Dresden im Jahre 2006 ihr 800-jähriges Stadtjubiläum als Gästemagnet gefeiert. Sie hat sich über Jahrhunderte von einer kleinen mittelalterlichen Siedlung zur Renaissancestadt entwickelt, die mittlerweile weltweit bekannt ist. Als prachtvolle barocke Residenz setzt Dresden Maßstäbe im Städtebau und wurde bereits im Mittelalter ein politisches Zentrum von europäischem Rang. Als innovativer Wirtschaftsstandort profilierte sich Dresden in den Zeiten der Industrialisierung. Viele Erfindungen, die heute unser Alltagsleben leichter machen, kommen aus Dresden. Machtwechsel und Kriege haben die Stadt mehr als einmal zerstört, oft ist auf den Trümmern etwas zukunftsweisend Neues entstanden. Zu allen Zeiten aber verstanden es die Sachsen bestens zu feiern und zu genießen: Kunst und Kultur gehören ebenso zum Alltagsleben wie der Wein, der seit mehr als 800 Jahren in und um Dresden angebaut wird.

Damit Sie als Vermieter nicht der Verlierer sind

Wohnungshaftpflichtversicherung für Wohnungseigentümer

Ob bei Vermietung, anderweitiger Überlassung oder Leerstand – als Eigentümer einer vermieteten Wohnung müssen Sie für Schäden aller Art aufkommen....

- die dem Mieter, seinen Mitbewohnern oder Besuchern entstehen,
- andere Bewohner des Hauses betreffen – z.B. an deren Wohnung oder
- am Gebäude selbst auftreten.

Damit Sie trotz Ihrer Verantwortung als Vermieter (bzw. Eigentümer) einer Wohnung keine unkalkulierbaren Risiken eingehen müssen, brauchen Sie die Wohnungshaftpflichtversicherung. Das gilt insbesondere, wenn Sie als Mitglied einer Wohnungseigentümer-Gemeinschaft (WEG) Vermieter einer Eigentumswohnung sind. Denn die Gebäude-Haftpflichtversicherung der WEG deckt nur Risiken aus dem Gemeinschaftseigentum ab, nicht jedoch die aus Ihrem Sondereigentum.

Versichert wird Ihre gesetzliche Haftpflicht als Eigentümer einer vermieteten, überlassenen oder leer stehenden Wohnung. Die Wohnungshaftpflichtversicherung tritt für Sie ein, wenn andere durch Ihr vermietetes Sondereigentum Schaden erleiden und von Ihnen nach den gesetzlichen Haftpflichtbestimmungen Ersatz für Personen-, Sach- oder Vermögensschäden verlangen.

Sind die Schadensersatzforderungen berechtigt, zahlt die Versicherung bis zur Höhe der vereinbarten Versicherungssumme. Falls Sie nicht zahlen müssen, weil die Forderungen an Sie als Wohnungseigentümer zu hoch oder ungerechtfertigt sind, wehrt die Versicherung diese Ansprüche für Sie ab. Zwar können Sie einwenden, der Mieter haftet für Schäden, die er verursacht. Doch nicht jeder Schaden ist auf ein Verschulden des Mieters zurückzuführen. Auch unterliegt es nicht Ihrer Disposition als Woh-

nungseigentümer, ob Ihr Mieter überhaupt eine Haftpflichtversicherung hat, die Mietschäden einschließt, und ob Ihr Mieter auch immer die Prämien pünktlich zahlt. Oft zeigt sich erst im Schadensfall, ob überhaupt Haftungsansprüche beim Mieter vorhanden ist. Hartz IV lässt vielfach grüßen. Lediglich beim ausschließlich selbst genutzten Wohneigentum ist in der Regel der Haftpflichtversicherungsschutz in der Privathaftpflichtversicherung mit enthalten.

Sollten Sie weitere Fragen zu dieser relativ wenig bekannten Haftpflichtversicherung haben, die ca. 40 Euro pro Wohnung im Jahr kostet, wenden Sie sich bitte an Ihre Verbandsgeschäftsstelle von Haus & Grund Dresden e.V.

Handeln Sie bitte, bevor es zu einem Schaden kommt.

Günter Baumgart
Vorstandsmitglied
H & G Dresden e.V.

TERMINE/VORANKÜNDIGUNGEN

Jahresmitgliederversammlung 2006 von H & G Dresden e.V.

Die Jahresmitgliederversammlung findet am 10. Oktober 2006 ab 18.00 Uhr statt. Die Einladung mit Tagesordnung wird der Mitgliederzeitung, die Anfang Oktober erscheint, beiliegen.

Gartenberatung

Nach der Gartenberatung am 3. Donnerstag im Oktober (19.10.) führt die Firma English Garden einen Lichtbildervortrag für die Mitglieder und Freunde von Haus & Grund Dresden durch: „Spaziergang durch englische Gärten“ Beginn 18.00 Uhr, Unkostenbeitrag 2,50 Euro. Interessenten bitte telefonisch in der Geschäftsstelle unter 03 51/8 26 02 04 anmelden.

Sprechstunden im Regionalverband H & G Dresden e.V.	
Allgemeine Auskunft	jeden Mittwoch von 9.00 bis 12.00 Uhr und 15.00 bis 18.00 Uhr
Steuerfragen	Jeden 1. Donnerstag im Monat von 15.00 bis 17.00 Uhr, Rähnitzgasse 27*) (Steuerberater Tobias Hofmann bzw. Lars Kreuter)
Gartenberatung/gestaltung	Jeden 3. Donnerstag im Monat von 15.00 bis 17.00 Uhr*) (Firma English Gardens)
Energieberatung/-einsparung	Jeden 2. Donnerstag im Monat von 16.30 bis 18.00 Uhr*) (Inf.- u. Beratungsinstitut f. Energieeinsparung u. Umweltschutz, IBEU e.V.)
Umbau und Sanierung	Jeden 4. Donnerstag im Monat von 14.00 bis 17.00 Uhr*) (Architektin A. Schreiber)
Formular- und Literaturverkauf	Jeden Montag bis Freitag von 9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 16.00 Uhr; Mittwoch bis 18.00 Uhr
Service Telefon/ Auskünfte	Jeden Donnerstag von 9.00 bis 12.00 Uhr (Tel. 03 51/8 26 02 03; in dringenden Fällen Montags, Dienstags, Donnerstags und Freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr Funktel. D1: 01 60/1 49 53 48)
Haus & Grund Dresden e.V. Rähnitzgasse 27 · 01097 Dresden · Tel.: 03 51/8 26 02 04 Fax: 03 51/8 26 02 02 · E-Mail: info@haus-und-grund-dresden.de Internet: www.haus-und-grund-dresden.de	

*) Rechtzeitige telefonische Voranmeldungen zu den Fachberatungen sind erwünscht.