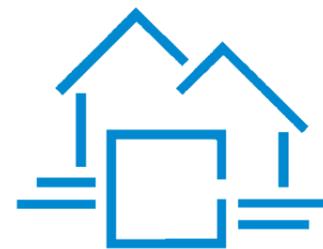




Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.



Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Haus & Grund M-V fordert mehr Licht im Subventions-Dschungel

Liebe Leser, liebe Mitglieder von Haus & Grund M-V,

keine Geringere als die Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel, eine Frau aus Mecklenburg-Vorpommern, wird in der nächsten Periode zur mächtigsten Frau im inzwischen erweiterten Europa. Wir sind zwar stolz darauf – aber auch gespannt, wie sich die Bundeskanzlerin in ihrem neuen Amt in der EU-Präsidentschaft entscheiden wird, wenn es uns in Deutschland künftig um mehr Transparenz im Umgang mit den Subventionsmitteln geht, für die wir Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer als „brave Steuerbürger“ ja letztlich mit aufzukommen haben. Denn nach wie vor weigert sich die Politik in Deutschland fast zwanghaft,

dem „Normalbürger“ die Empfänger von EU-Subventionen zu veröffentlichen bzw. diese öffentlich zu machen.

Wir als Haus-, Wohnungs- oder Grundeigentümer in Deutschland stehen in Sachen EU-Subventionen ohnehin am Ende der Subventionsliste. Unsere Steuer-Euros werden lediglich benötigt, um die EU-Subventionsgießkanne immer aufs Neue kräftig zu füllen. Kürzlich präsentierte der EU-Kommissar Kallas einen Plan zur „Transparenzinitiative für alle EU-Bürger“. Als Ziel sollte künftig unter anderem dafür gesorgt werden, dass alle Nutznießer von europäischen Subventionen öffentlich beim Namen genannt werden dürfen. Die europäischen Bürger sollen endlich wissen, wie viele Landwirte, Zu-

ckerfabriken, Rinderzuchten, Unternehmer oder Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen mit ihren Steuermitteln finanziert werden. Kallas folgte dabei einem Vorbild, das bereits mehrere Mitgliederstaaten der EU vorweisen. Seit einiger Zeit schon geben einige mutige Regierungen ihren Bewohnern (auch ohne Druck aus Brüssel) die heimischen und bislang heimlichen Nutznießer von EU-Geld bekannt. So kann sich z.B. in Großbritannien, Dänemark, den Niederlanden oder auch in Estland jeder Interessierte im Internet über Empfänger von Agrarsubventionen informieren bzw. nachlesen, wer in der Region jeweils wie viel Euro wofür erhält.

Nicht so bei uns in Deutschland. Unser Wirtschaftsministerium möchte lediglich diejenigen Empfänger bekannt geben, die jeweils mehr als zwei Mio. Euro Fördergeld bekommen. Damit würden künftig also die meisten Empfänger – besonders auch die in Mecklenburg-Vorpommern – weiterhin anonym bleiben: So will man deren „Schutzbedürfnis“ berücksichtigen. Die Bundesregierung befürchtet bei einer Veröffentlichung „einen zu großen Bürokratieaufwand“, heißt es. Doch gerade das ist lächerlich, denn wie viel Mühe macht es schon, Zahlen, die ohnehin in den Landesministerien vorhanden sind, ins Internet zu stellen? Unsere Bürokratie zeigt wieder einmal ihre geheimniskrämerische Tradition. Mit Datenschutz

hat dies nämlich kaum etwas zu tun. Gerade in letzter Zeit kam es immer wieder zum Anzweifeln der Art und Weise, wohin z.B. in den vergangenen Jahren die seinerzeit agierende rot/rote Landesregierung von Mecklenburg-Vorpommern die EU-Fördermittel geschoben hatte. Zweifel am richtigen Einsatz lagen zum Teil mit an der mangelnden Transparenz der Auswahl.

Der Streit war entstanden, weil die Europäische Union Agrarprämien erst im Nachhinein ausschüttet und der Bund den Ländern Flächen- und Tierprämien zwischenzeitlich vorstreckt. Stellt nachfolgend die EU-Kommission fest, dass in der Viehzucht und im Ackerbau EU-Regeln nicht exakt eingehalten wurden, wird ein entsprechender Abzug vorgenommen. Der Bund fordert dann das Geld von den Ländern zurück. Bereits im Jahr 2000 verlangte die Bundesregierung von

Mecklenburg-Vorpommern umgerechnet 12,6 Mio. Euro zurück. So klagten die Landesregierungen von Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg vor einiger Zeit erneut vor dem Bundesverfassungsgericht, dass sie „angeblich falsch ausgezahlte Agrarsubventionen“ in Höhe von 15,7 Mio. Euro an die EU zurücküberweisen sollen. Niemand von uns wusste allerdings, wo und wem diese Subventionen seinerzeit gewährt wurden.

Unsere Mitglieder von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern haben als Steuerzahler ein Recht auf mehr Transparenz, also auf Kenntnisnahme der Tatsachen, wohin eigentlich die EU-Fördermittel fließen. Wir können nur hoffen, dass dies die neue rot/schwarze Landesregierung von Mecklenburg-Vorpommern im Interesse ihrer Bürger stärker beachtet, und empfinden es nicht nur als ärgerlich, sondern

auch als skandalös, wenn regionale Subventionsflüsse unter einer dunklen Decke verschwinden. Immer häufiger klagen unsere Menschen über den Mangel an Offenheit der EU, ihr Frust gegenüber Europa nimmt folglich zu. Dabei sollten wir bedenken, dass auch in diesem Fall Brüssel Prügel für Intransparenzen bezieht, die eigentlich durch eine zweifelhafte Bürokratie in Berlin und Schwerin verursacht wurden.

Künftig sollten die Politiker ihren Wählern mehr vertrauen, sie informieren, intensiver die Diskussion suchen und ihnen europäische Subventionsmaßnahmen bitte genauer erklären. Demokratie braucht stets ausreichend Transparenz, um glaubwürdig zu sein. Zumindest sehen wir als bodenständige Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer dies so.

Ihr Erwin Mantik



Mecklenburg-Vorpommern liegt im Herzen Europas, eine große wirtschaftliche Zukunftschance auch für uns Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

Bezahlbare Energie betrifft letztlich alle Eigentümer

Liebe Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer des Landes,

die mittlerweile explodierenden Energiepreise belasten nicht nur die Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern. Auch wir als Immobilieneigentümer – ganz besonders jedoch die Vermieter – leiden zunehmend unter dem rasant steigenden Energiekostendruck. Das Ende der Fahnenstange ist längst erreicht. Unsere gewählten Volksvertreter lassen sich von den Energiekonzernen schlicht und einfach verhöhnen und wirken absolut machtlos. Auf Hilfen der Bundesregierung können wir kaum noch hoffen.

Wir sollten daher in unseren Vereinsvorständen beraten, wie unsere Haus & Grund-Mitglieder in Mecklenburg-Vorpommern – ähnlich wie es die Dresdner bereits in die Wege geleitet haben – zu einer Kostenabsenkung im

Energiebereich kommen können, um den ungerechtfertigten Preistreibern von Energiekonzernen baldigst ein Schnippchen zu schlagen. Denn ob wir es wahrhaben möchten oder nicht: Der Energieverbrauch einer Wohnung bzw. eines Gewerbes wird künftig mehr und mehr zum Kriterium der Vermietbarkeit. Die Energiekosten für Gas, Wasser und Strom belaufen sich inzwischen auf gut ein Drittel der Bruttomiete, Tendenz: steigend.

Die hochgeschraubten Preise für Gas, Öl und Benzin haben die Inflation im Sommer 2006 weiter angeheizt. Die Energiepreise allein legten nach Angaben des Statistischen Bundesamtes gegenüber Juli 2005 um 10,2 Prozent zu. Insbesondere Gas, Zentralheizung, Heizöl sowie Normal- und Superbenzin wurden innerhalb eines Jahres wesentlich teurer. Tiefer in die Ta-

sche mussten Verbraucher unter anderem auch für Handwerkerleistungen in der Wohnung greifen (+ 4 Prozent).

Die Nettokaltmieten haben sich allerdings seit dem Jahr 2000 in Mecklenburg-Vorpommern so gut wie gar nicht erhöht (+ 1,6 Prozent), die Nebenkosten für Heizung und Warmwasser hingegen stiegen um über 50 Prozent. Dies offenbart, dass energiesparende Investitionen für die Hauseigentümer nach wie vor aktuell bleiben. Gut wäre, wenn der Gesetzgeber energiesparende Maßnahmen nicht durch ein einseitig für die Mieter ausgelegtes Mietrecht unterlaufen würde. Dieses lässt bei erforderlichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen meist wenig begründete Mietminderungen zu. Dabei haben die Vermieter in Deutschland bereits jetzt rund zwei Mrd. Euro jährlich an Mietausfällen zu verkraften, unter anderem weil manche Mieter – besonders bei uns im Nordosten – die gestiegenen Mietnebenkosten einfach nicht mehr tragen können.

Sollten die Befürchtungen weiterer Zusatzbelastungen des Eigentums durch erneuten steuerlichen Zugriff der Bundesregierung 2007 wahr werden, muss die Politik künftig mit einer neuen Erscheinung am Immobilienmarkt im Osten Deutschlands rechnen: Es wird ähnlich wie zu DDR-Zeiten einen Ausstieg aus der Vermietung und somit noch größeren Wohnraumleerstand geben. Denn kaum ein Vermieter kann dauerhaft auch noch die Kosten für seine Mieter aus der eigenen Tasche berappen und wird somit eine Vermietung allein aus wirtschaftlichen Gründen aufgeben.

Es ist an der Zeit, Geschlossenheit zu zeigen und endlich zu handeln!

Ihr Erwin Mantik



2.000 Mal im Norden.

Sofort Steuervorteile für einen sorglosen Ruhestand nutzen.

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

PROVINZIAL

Alle Sicherheit für uns im Norden

Die Versicherung der Sparkassen

Sanieren Sie Feuchtigkeitsschäden dauerhaft!

- Feuchtigkeit im Keller / an Wänden macht krank – die Menschen und das Haus.
- Wir bieten Ihnen eine sorgfältige Ursachenanalyse.
- Die patentierten Technologien von ISOTEC haben dauerhafte Wirksamkeit bei der Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden.
- Über 40.000 zufriedene Kunden in Deutschland.

ISOTEC-Fachbetrieb Abdichtungstechnik Lüth GmbH & Co. KG

Schwerin (03 85) 5 55 95 90

www.isotec-hl.de

... macht Ihr Haus trocken!



Mehr Verbraucher-Insolvenzen im Land

Seit 1999 können auch Privatleute Insolvenz anmelden, die so genannte Verbraucherinsolvenz. Früher war dies lediglich für Unternehmen möglich. Am Ende einer 6-jährigen „Wohlverhaltensperiode“ des Verfahrens steht ihnen dann die sogenannte Restschuldbefreiung und damit der staatliche Schuldenerlass zu. Dennoch vertuschen Mieter häufig ihre Überschuldung, wenn diese sich einen neuen Unterschlupf erschwindeln wollen.

Insolvente Mieter haben Offenbarungspflichten

Über drei Mio. Haushalte in Deutschland sind inzwischen überschuldet. Die Zahl der Verbraucherinsolvenzen steigt weiter rapide an. Oft hat dies auch Folgen für die Vermieter, falls der Mieter aus unterschiedlichen Gründen nicht mehr seinen Mietzins berappen kann.

Verbesserter Vermieter-schutz?

In einem einstweiligen Verfügungsverfahren hat das Landgericht Bonn (Beschluss vom 16. November 2005, Az.: 6 T 312/05 u. 6 S 226/05) eine bemerkenswerte Entscheidung getroffen, die Vermieter künftig gegen insolvente Mieter besser schützt.

Offenbar hatte der Vermieter in dem Fall vor Übergabe der Mieträume Wind davon bekommen, dass über das Vermögen seines neuen Mieters das Insolvenzverfahren eröffnet war. Damit nicht genug: Der neue Vertragspartner hatte im Vormietverhältnis zehn Monate lang keine Miete gezahlt und war deshalb zur Räumung verurteilt worden. Der Vermieter hat diese Umstände wohl (genau lässt sich das den veröffentlichten Entscheidungsgründen leider nicht entnehmen) zum Anlass genommen, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen und die Übergabe der Räume zu verweigern. Der Versuch des Mieters, sich mit Hilfe einer einstweiligen Verfügung in den Besitz der Räume zu bringen, ist gescheitert.

Das Landgericht Bonn hat gemeint, der Mieter sei verpflichtet, seinen potenziellen Vermieter ungefragt (!) über die Insolvenz und die Mietrückstände, die zum Räumungsurteil geführt haben, aufzuklären. Anders als etwa bei einer ca. ein Jahr zurückliegenden eidesstattlichen Versicherung sei nämlich bei eröffnetem Insolvenzverfahren sicher, dass keine Pfändungsmöglichkeiten bestehen, weil alles pfändbare Vermögen in die Insolvenzmasse fällt. Angesichts dieser erhöhten Gefährdungslage müsse der Vermieter frei entscheiden können, ob er das Risiko eines Vertragschlusses eingehen wolle oder nicht.

Haus & Grund-Empfehlung

Informationen über Insolvenzverfahren deutscher Insolvenzgerichte finden Sie auch im Internet unter: www.insolvenzverf-

rentlichungen.de oder über Suchmaschinenangebote. Mit wenigen Suchschritten und -begriffen (insbesondere: Name und bisheriger Wohnort/Sitz des zukünftigen Mieters) erfahren Sie, ob ggf. ein Insolvenzverfahren anhängig ist – wenn es denn klappt. Doch kriminelle Manipulationen im Internet sollten dabei nicht unterschätzt werden.

Bedenken Sie auch, dass Mietern im Insolvenzverfahren die für eine angemessene Wohnung notwendigen Beträge meist belassen werden. Informieren Sie sich (falls möglich) bei den zuständigen Ämtern. Der Beschluss des LG Bonn ist insoweit etwas zu relativieren.

Kriminelle Tricksereien als legale Empfehlungen

Allerdings findet man im Internet als Anleitung für Mieter auch äußerst unverschämte, einer Demokratie unwürdige aber scheinbar legale Handbuch-Angebote, wie z. B. den Titel „Der Gläubiger-KO – So besiegen Sie Gläubiger und Schulden“ (ISBN 3-981-0951-2-X), über den ein Vermieter vom Inhalt her zumindest Kenntnis besitzen sollte.

Dort werden Mietnomaden u. a. folgende Handlungsprinzipien empfohlen: Immer schön legal tun, stets auf Zeit spielen und Vermieter verströmen. Immer unerreichbar sein, Identität täuschen und sich tarnen, immer so langsam wie möglich handeln und nur so schnell wie nötig reagieren, aber gelassen und freundlich bleiben. Besonders die Schwächen von Behörden und Ämtern nutzen etc.

Weiterhin wird sogar empfohlen: „So werden Inkasso-Computer sabotiert“, „Jede Klage kann man sabotieren“, „So legt man wirkungsvoll Einspruch ein und kann Gerichtstermine legal blockieren“. Ja es wird sogar empfohlen, eine eidesstattliche Versicherung einfach zu sabotieren oder ein Trick für die Gestaltung einer neuen Identität angeboten.

Gesellschaftliche Schutzpflichten für Bürger zunehmend vernachlässigt

Diese Anleitungen zum rechtswidrigen Tun werden innerhalb Deutschlands vertrieben, ohne dass ein Eingreifen der zuständigen Behörden bzw. der Bundesregierung erfolgt. Der wirtschaftliche Schaden in Wohnungsunternehmen und bei den Privatvermietern allein durch Mietausfälle und Mietnomaden ist enorm. Dennoch sieht sich die Bundesregierung nicht veranlasst, härter gegen professionelle Betrüger vorzugehen, wie es Mietnomaden nun einmal sind. Sie hat ja auch ansonsten so „unglaublich viel“ mit sich selbst zu tun.

Vor allem drastische Finanzprobleme, denn neue Panzer für Gebirgsausflüge in Afghanistan und Kriegsschiffe für den Schutz der sonnigen Küste des Libanons sind wohl wichtiger, als die bodenständigen Bürgersorgen in deutschen Ländern.

Wohin steuert Mecklenburg-Vorpommern?

Nur noch gut ein Drittel der Bevölkerung des Landes erwirbt seinen Lebensunterhalt aus Erwerbstätigkeit.

Für Eigentümer und Vermieter ist es stets von Vorteil, wenn sie ein wenig über ihre Grundstücksgrenze hinausschauen. Besonders interessant ist es übrigens, wenn man sich in seinem Umfeld orientiert und die Entwicklungen im Land insgesamt im Auge behält, um selbst rechtzeitig auf Veränderungen reagieren zu können. Das ist für Vermieter besonders wichtig, da die Leerstandsquote bei Wohnraum mittlerweile bei rund 12 Prozent liegt. Es wird also künftig nur derjenige weiter gut vermieten können, der über das Glück einer „guten Wohnraumlage“ verfügt oder wohnungsseitig selber ausreichend viel bewegt, um künftig Mietern attraktive Angebote zu unterbreiten.

Eine umfassende Bewertung der regionalen Lage kann nach einem Blick in das Statistische Jahrbuch 2006 für Mecklenburg-Vorpommern entnommen. Danach verringerte sich die Bevölkerung vom 1. Januar bis zum Jahresende 2005 weiter um 12.378 Personen bzw. 0,7 Prozent auf nur noch 1,707 Mio. Einwohner. Tendenz: sinkend. Der Rückgang im Jahr 2005 ist zu

weniger als zwei Drittel auf anhaltend hohe Wanderungsverluste (- 7352) und zu mehr als einem Drittel auf das (seit 1991 bestehende) hohe Geburtendefizit (- 5027) zurückzuführen.

Die durchschnittlichen monatlichen Aufwendungen privater Haushalte für den privaten Verbrauch betragen 2003 rund 1762 Euro je Haushalt (mit durchschnittlich 2,12 Personen), darunter für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung 545 Euro (Miete: 411 Euro). Die Beschäftigtenzahl im Baugewerbe ist um zirka 10 Prozent weiter zurückgegangen. Durch Neubau wurden von 1991 bis 2005 insgesamt 137.608 Wohnungen fertig gestellt (darunter 76.471 in Ein- und Zweifamilienhäusern), das sind 15,6 Prozent des Wohnungsbestandes von 2005 (882.951 Wohnungen; Wohnungsleerstand 2002: 101.600 Wohneinheiten; Leerstandsquote: 11,8 Prozent). Die Anzahl der Wohngeldempfänger belief sich 2005 auf 36.932.

Besonders schmerzlich: Während 1995 noch 43,6 Prozent der Bevölkerung ihren Lebensunterhalt überwiegend aus Erwerbstätigkeit bestritt, waren es in 2005 mit 39,6 Prozent deutlich weniger. Der Bevölkerungsanteil, dessen Lebensunterhalt überwiegend aus Arbeitslosengeld/-hilfe

bzw. Sozialhilfe besteht, erhöhte sich demgegenüber in diesem Zeitraum von 7,6 Prozent auf 13,1 Prozent. Die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort Mecklenburg-Vorpommern ging im Jahr 2005 weiter zurück, und zwar um 7700 auf 702.800 Personen im Jahresdurchschnitt. Die Anzahl der Gewerbeanmeldungen war 2005 (17.200) um 15,7 Prozent geringer als 2004. 2005 gab es insgesamt 55.238 Unternehmen in Mecklenburg-Vorpommern, von ihnen hatten 49.301 weniger als zehn sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

Die Anzahl der Sozialhilfeempfänger mit laufender Hilfe zum Lebensunterhalt belief sich Ende 2004 auf 70.184 Personen, da-

runter waren allein 24.619 Personen unter 18 Jahre. Die bedarfsorientierte Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung erhielten 2004 insgesamt 11.596 Personen (5937 Frauen), darunter waren 7369 voll erwerbsgeminderte Personen unter 65 Jahre alt. Arbeitslosengelder bekamen in 2005 insgesamt 58.956 Personen. Die Schulden des Landes, der Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Zweckverbände erhöhten sich um 3,4 Prozent auf 13,1 Mrd. Euro. Nicht allein aus dem letzten Satz resultiert unsere besorgte Frage: Wohin steuert unser Land?

Quelle: JB 2006 des Statistischen Amtes M-V

Muss ein Vermieter Rabatte an seine Mieter weitergeben?

Ein Vermieter muß Rabatte, die er auf Brennstoffe erhält, anteilig an seine Mieter weitergeben. Der Vermieter ist nicht Händler, an Wirtschaftlichkeitsgebote gebunden und dazu verpflichtet, da er an den Heizkosten nicht zusätzlich verdienen darf. Er muss neben den Rabat-

ten auf Einzellieferungen auch Mengenrabatte auf Gesamtlieferungen oder Skonti weitergeben. Auch Rabatte, die als Bonuszahlungen nachträglich gewährt werden, sind aus mietrechtlicher Sicht anteilig zu berücksichtigen.

H & G M-V

RENDITE-FALLE „ZILLMERUNG“

Abzocke bei Kapital-Lebensversicherungsabschlüssen unbedingt vermeiden

Liebe Leser,

hätten Sie es gedacht? Eigentlich sollten Lebensversicherungen Ihnen als Spar- und Geldanlage dienen. Sie schließen ahnungslos eine Kapital-Lebensversicherung ab und stehen bald nach ihrer Unterschriftenleistung aufgrund der „Zillmerung“ mit ein paar Tausend Euro Schulden bei der Versicherungsgesellschaft in der Kreide. Grundsätzlich unterscheidet man also generell zwei Arten von Lebensversicherungen: die Kapitallebensversicherung, bei der Sie neben dem Todesfallschutz nach Ablauf des Vertrages eine Ablaufleistung (Kapital) erhalten, oder die Risikolebensversicherung, bei der nur der Todesfallschutz enthalten ist.

Im folgenden Beispiel möchte ich vereinfacht den Vorgang einer Zillmerung nach einem unbedachten Vertragsabschluss erläutern. Dies gilt vorrangig bei Versicherungsgesellschaften mit Außendienstlern – also nicht für Direktanbieter, die somit meist keine Provisionen an Vermittler zahlen müssen.

Was passiert in der Praxis

Sie schließen ahnungslos bei einem Außendienstmitarbeiter eine langlaufende Kapital-Lebensversicherung ab. Die Versicherungsgesellschaft richtet dann ein Versicherungs-Konto

für den Vertrag ein. Zahlen Sie den ersten Monats-Beitrag, erhält der nette Versicherungsverkäufer, der Ihnen zu dem Abschluss geraten hat, zum Beispiel 1500 Euro Provision auf sein Konto. Das ist kein Druckfehler! In Worten: Eintausendfünfhundert Euro Provision. Diese Provisionen zahlt jeweils der Versicherungs-Kunde. Die Höhe der Summe variiert allerdings je nach Versicherungsgesellschaft, Stellung des Verkäufers, Laufzeit des Vertrages sowie der Höhe des Beitrages etc. Nur bei kurzen Laufzeiten und geringem Monatsbeitrag ist die Provision entsprechend geringer.

Bedenkliche Startbelastungen ihres Versicherungskontos

Weil in der Regel jedoch kaum ein Versicherungs-Kunde bereit wäre, freiwillig 1500 Euro für die Vermittlung einer Lebensversicherung zu zahlen, bucht die Versicherungsgesellschaft direkt nach Vertragsabschluss 1500

Euro Schulden als „Miese“ auf Ihr Versicherungs-Konto und überweist gleichzeitig diese Summe dem Verkäufer als Provision. Zusätzlich bucht die Versicherungsgesellschaft noch die Kosten für die Einrichtung und die Verwaltung des Vertrages als weitere Schulden auf Ihr Versicherungs-Konto, ohne dies vorab überhaupt bei Ihnen zu erwähnen. Dieses Verfahren nennt man „Zillmerung“ – nach seinem „Erfinder“ Zillmer.

Über „Beratungs-Honorar“ muss Kunde vorab informiert werden

Ihre ersten eingezahlten Beiträge werden also meist nur dazu verwendet, diese Schulden bei der Versicherungsgesellschaft zu tilgen. Der Versicherungsverkäufer erzählt dem ahnungslosen Kunden vorweg davon natürlich nichts. Er hat beim Kunden lediglich von „kostenloser Beratung“ gesprochen. Und jetzt zahlen Sie ihm über den Umweg

der „Versicherungsgesellschaft“ dennoch oft über Tausend Euro „Beratungs-Honorar“ – Wahnsinn, nicht wahr? Die Kosten für Verwaltung und Versicherungsschutz variieren allerdings von Gesellschaft zu Gesellschaft. Die Zillmerung ist also eine Bezahlung durch die ersten Beiträge (z. B. zur Tilgung der Provisionen Abschluss- und Verwaltungskosten), die vom Versicherungskunden gezahlt werden. Sie darf in der Regel nicht höher sein als 4 Prozent der Summe aller Beiträge.

Also – lassen sie sich künftig „keinen Bären“ aufbinden, wenn überaus freundliche Außendienstler sie „beraten“ und ihnen „besonders günstige Vertragsabschlüsse“ ins Ohr hauchen. Ein Weg direkt zur Versicherungsgesellschaft, ein genaues Nachfragen vor Ort zu konkreten Vertragsmodalitäten bzw. zur Zillmerung kann sich erheblich Kosten sparend auswirken.

Ihr Erwin Mantik

LEBENSVERSICHERUNG

Verfassungswidrigkeit bei der Verrechnung von Abschlusskosten beachten

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat durch seinen Beschluss vom 15.02.2006 (Az. 1 BvR 1317/96) zur Berechnung des Rückkaufwertes einer kapitalbildenden Lebensversicherung bei vorzeitiger Kündigung festgestellt, dass die Verrechnung von Abschlusskosten usw. im Wege der Zillmerung verfassungswidrig ist.

Verbotene Zillmerung beachten

Zur Grundstruktur „gezillmerter“ Prämien gehört, dass Vertragsabschlusskosten (insbesondere Vermittlungsprovision) nicht gesondert in Rechnung gestellt werden, sondern ggf. mit der insgesamt zu zahlenden Prämie verrechnet werden. Die Prämienhöhe wird so berechnet, dass sie über die Gesamtlaufzeit des Vertrages gleich bleibt und dass Prämienzahlungen zunächst dazu verwendet werden, die Abschlusskosten zu decken. Ein Versicherungsnehmer muss künftig



Vorsicht: Verlockende Angebote aus dem Internet sollten Sie nur nach guter Beratung mit einem Versicherungs-Experten in Betracht ziehen. Informieren Sie sich besser vorab in Ihrem regionalen Haus & Grund-Verein, wer als Berater fachlich geeignet ist.

vertraglich erkennen können, in welcher Höhe Abschlusskosten mit der Prämie verrechnet werden.

Vereitelung der Vermögensbildung wurde oft verschleiert

Die mit dem Abschluss eines Versicherungsvertrages verfolgte

Zielsetzung der Vermögensbildung darf nicht dadurch teilweise vereitelt werden, dass hohe Abschlusskosten, deren konkrete Berechnung zudem den Versicherungsnehmern nicht bekannt ist und deren Höhe von ihnen auch nicht beeinflusst werden kann, in den ersten Jahren mit der Prämie so verrechnet werden können, dass der Rückkaufwert in dieser Zeit unverhältnismäßig gering ist oder gar gegen null tendiert.

Fazit: Das Bundesverfassungsgericht hatte dem Gesetzgeber bereits aufgegeben, bis zum 31. Dezember 2007 eine mit den grundrechtlichen Vorgaben vereinbare Regelung des Rechts der Lebensversicherung zu treffen. Es ist zu erwarten, dass die vom Gesetzgeber zu schaffende Lösung künftig auch Sicherungen für größere Transparenz enthalten und Auswirkungen auf die Berechnung von Abschlusskosten haben werden.

H & G M-V

IMPRESSUM



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Ausgabe für
Mecklenburg-Vorpommern
Herausgeber:

Landesverband Haus & Grund
Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Heinrich-Mann-Str. 11/13
19053 Schwerin
Tel. (0385) 5777-410
Fax (0385) 5777-411
E-Mail:
redaktion@haus-und-grund-mv.de
Redaktion M-V:
Erwin Mantik
Haus & Grund M-V e.V.
Bossmannstr. 11 a
19063 Schwerin
Tel. u. Fax: (0385) 2075213
Funktelefon (0172) 3858959
E-Mail: mantik@hugmv.de

Anzeigenaufträge und Zuschriften:
Bitte an die Redaktion senden.

Auflage: 5.000

Erscheinungsweise: monatlich

Jahrgang 18

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

Auf Teppichqualität achten

Besonders nun im Winter verbringen wir wieder mehr Zeit in den eigenen vier Wänden und daher sollte unser Zuhause ein kuscheliger Ort sein, an dem man sich einfach nur wohl fühlt.

Warme Farben und extravagante Muster auch auf dem Boden machen die Teppiche in der Wohnung zu einem wichtigen Wohlfühlelement. Doch neben schönem Aussehen sollen sie sich auch gut anfühlen und etwas aushalten können. Das Garn sollte aber über eine hohe Strapazierfähigkeit verfügen, möglichst unempfindlich gegen Flecken und feuerbeständig sein sowie sich leicht reinigen lassen. Alle Teppiche sollten auch den Normen bezüglich Schadstoffen, Emissionen und Gerüchen entsprechen. Weitere Infos unter www.arteespina.com.



Keine Angst vor Saftflecken und Co.: Handgetuftet strapazierfähig und pflegeleicht sowie aus Espirelle gefertigt, sind z.B. Teppiche von Arte Espina.

FOTO: ARTE ESPINA

Werbung: Baugrenze beachten

Außenwerbung ist außerhalb der festgelegten bebaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig

Das entschied das Verwaltungsgericht Münster (Az. 2 K 1812/05). In dem strittigen Fall hatte ein Bauherr die Aufstellung von zwei großformatigen Werbetafeln außerhalb der mit Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen geplant. Gegen die Ablehnung des Bauantrags machte er geltend, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im

Sinne von Paragraf 14 BauNVO zugelassen werden können. Doch entschieden die Richter, dass es sich bei den für Fremdwerbung vorgesehenen Werbeanlagen nicht um Nebenanlagen handele, sondern dass sie eine gewerbliche Hauptnutzung darstellen. Es seien auch nicht Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Kläger hatte somit keinen Anspruch auf eine Baugenehmigung für die Werbetafeln.

WOHNEIGENTUMSRECHT

Wohnungseigentümer darf im Treppenhaus keine fixen Einbauten vornehmen

Ein Mitglied einer Eigentümergemeinschaft darf im Treppenhaus ohne deren Zustimmung kein persönliches Mobiliar anbringen. Wie die Quelle Bausparkasse mitteilte, geht dies aus einer Entscheidung des Oberlandesgerichts München hervor (Az. 34 Wx 160/05).

In dem Fall ging es um die eigenmächtige Wohnungserweiterung ins Treppenhaus in Form einer befestigten Garderobe sowie zeitweise eines Kleiderschranks nebst Kommode und Schirmständer. Dies wollte eine andere Wohnungseigentümerin nicht tolerieren. Das Gericht gab ihr

Recht. Eine Garderobe an der Wand sei eine bauliche Veränderung und bedürfe deshalb der Zustimmung aller anderen Eigentümer, wenn deren Rechte über das unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Die Richter sahen diese Beeinträchtigung, da die anderen Hausbewohner durch die im Hausflur hängende Garderobe im ihnen zustehenden Mitgebrauch des Treppenhauses eingeschränkt würden. Durch die Kleiderablage werde ein Teil des Flurs versperrt und dadurch praktisch ein Sondernutzungsrecht in Anspruch genommen.

HAUS&GRUND-TIPPS FÜR STEUERSPARER

Grundbuchgesicherte Darlehen

Vorfälligkeitsentschädigungen sind Anschaffungskosten

Häufig wird in Kaufverträgen vom Verkäufer die Verpflichtung übernommen, den Grundbesitz lastenfrei zu veräußern. Er ist damit gezwungen, grundbuchgesicherte Darlehen vorzeitig zurückzahlen. Für diese Fälle werden in der Regel von den Kreditgebern Vorfälligkeitsentschädigungen verlangt. Steuerlich stellt sich hinsichtlich der Vollfälligkeitentschädigungen die Frage, ob diese bei einem Vermietungsobjekt später als Werbungskosten absetzbar sind oder zu den Anschaffungskosten zu rechnen sind. Der BFH hat mit Urteil vom

06. Dezember 2005 – VIII R 34/04 (FG Düsseldorf) entschieden, dass durch die Verpflichtung zur lastenfreien Veräußerung von Grundbesitz veranlasste Vorfälligkeitsentschädigungen auch dann als Veräußerungskosten dem Vorgang der Veräußerung zuzurechnen sind, wenn der hierbei erzielte Veräußerungsgewinn nicht steuerbar ist. Die Vorfälligkeitsentschädigungen können deshalb auch nicht als Werbungskosten im Zusammenhang mit den aus dem Veräußerungserlös finanzierten neuen Einkunftsquellen berücksichtigt werden.

Handwerkerrechnung splitten

Korrekte Rechnungsgestaltung erforderlich

Um den Fiskus an Handwerkerleistungen zu beteiligen, dürfen Rechnungen keine „Einheitspreise“ enthalten. Seit 2006 werden erstmals auch Handwerkerleistungen, die der Modernisierung, Erhaltung und Reparatur der privaten Wohnung dienen, steuerlich gefördert.

Eigentümer als Auftraggeber sollten aber aufpassen, dass die Lohnkosten auf der Rechnung fürs Finanzamt stehen. Denn oft werden zwischen Handwerkern und Kunden „Einheitspreise“

ausgehandelt, die sowohl Material als auch Arbeitsleistungen enthalten, ohne dass die Positionen klar getrennt aufgeführt werden. Nach einer Verfügung der Oberfinanzdirektion Koblenz (S 2296b – A – St323) bestehen aber keine Bedenken, wenn der Rechnungsbetrag beispielsweise wie folgt ergänzt wird: „Im Rechnungsbetrag von 2100 Euro sind Materialkosten in Höhe von 1000 Euro brutto enthalten“.

Mehr als die Hälfte des Stroms könnte bald umweltfreundlich in Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen erzeugt werden

Haus & Grund M-V gegen geplante Großkraftwerke der Stromkonzerne

Kraft und Wärme sind elementare Lebensbedürfnisse – nicht nur im Haus. Seit der Erfindung von Kraftmaschinen besteht die Möglichkeit, die bei der Kraftzeugung frei werdende Wärme zu „recyceln“, also praktisch doppelt zu nutzen. Mit diesem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) wird zunehmend die Nutzung von Brennstoffen zur Erzeugung von Kraft (Generator zur Stromerzeugung) und Wärme (Heizung- und Warmwasser) in einem einzigen, gekoppelten Prozess genutzt. Durch gemeinsame Erzeugung von Kraft und Wärme insgesamt werden also weniger Energie vergeudet und somit letztlich Kosten gespart.

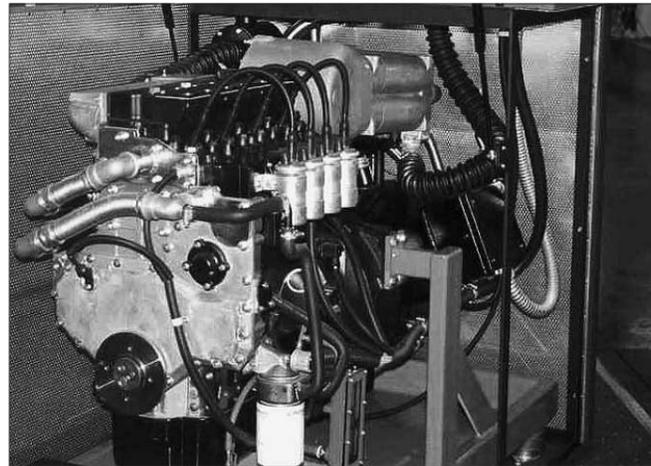
Eine konsequentere Nutzung der bisher größtenteils noch ungenutzten Potenziale zur gekoppelten Erzeugung von Strom und Wärme hat kürzlich auch der Bundesverband Kraft-Wärme-Kopplung gefordert. Nach unserer Ansicht erfordert das allerdings ein Umdenken in der Energiewirtschaft, das durch entsprechende energie- und umweltpolitische Signale und Anreize sowie den Abbau bestehender Hemmnisse durch die Bundesregierung angestoßen werden sollte.

Die derzeit bestehenden Pläne zum Ersatz alter Kraftwerke durch neue sind auch mit den Plänen der Bundesregierung zum künftigen Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung unver-

einbar. Das Ziel, die Energieeffizienz in Deutschland bis 2020 jährlich um drei Prozent zu steigern, würde unerreichbar. Es ist daher paradox, wenn die Stromkonzerne mit ihrem unsäglichem Preismonopol von der Politik weiterhin zur Realisierung dieser monströsen Investitionen gedrängt werden.

Das wirtschaftlich umsetzbare Potenzial der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) liegt in Deutschland bei mindestens 57 Prozent der gesamten Stromerzeugung in

Deutschland. Dieser Anteil beträgt derzeit ca. 12 Prozent. Die installierte elektrische Leistung von KWK-Anlagen könnte bis 2020 verdreifacht werden. Dass ein derart schneller Ausbau durchaus realistisch sei, zeigten Beispiele anderer europäischer Länder wie Dänemark, Niederlande und Finnland. Um dieses Ziel zu erreichen, bedarf es einer umgehenden politischen Umsetzung der Planungen und einer anspruchsvollen Novellierung des KWK-Gesetzes.



Selbst KWK-Anlagen zur Nutzung in Einfamilienhäusern sind heute bereits auf dem Markt. Dieses sparsame Blockheizkraftwerk wurde als kleines Kompakt-BHKW entwickelt und kann auch mit Erd- oder Flüssiggas betrieben werden.

Hingegen sei die Errichtung der derzeit geplanten über 30 GW an neuen konventionellen Kraftwerken mit dem Ziel einer weitergehenden Nutzung der KWK-Potenziale unvereinbar. Der Neubau konventioneller Kraftwerkskapazitäten sei allein aus energiewirtschaftlichen Gründen nicht nachvollziehbar. Der künftige Bedarf an elektrischem Strom und Erzeugungskapazitäten einschließlich Regenergie könnte künftig komplett durch einen Ausbau der KWK mit fossilen und zunehmend biogenen Brennstoffen in Verbindung mit anderen erneuerbaren Energien sowie der Entwicklung eines intelligenten Zusammenspiels zwischen Energieverbrauchern, Energieerzeugern und Netzbetreibern erreicht werden. Der Ausbau der KWK und einer intelligenten Steuerung der Energieversorgung würde höhere Investitionen auslösen, mehr Arbeitsplätze schaffen und Energieverbrauch durch Energieintensiv ersetzen.

Käme es hingegen zu dem geplanten massiven Ausbau konventioneller Kraftwerkskapazitäten, würden diese für die nächsten Jahrzehnte eine schwere Hypothek darstellen und ein erhebliches Gegengewicht gegen die Entwicklung einer nachhaltigen Energieversorgung bilden.

H & G M-V

Bedenkliche „Spitzenposition“

Bereits 57 Prozent aller Erwachsenen in M-V haben Übergewicht

Mehr als die Hälfte der erwachsenen Bevölkerung Mecklenburg-Vorpommerns (57,4 Prozent) ist nach Ergebnissen des Mikrozensus 2005 entweder leicht übergewichtig (38,1 Prozent) oder hat starkes Übergewicht (19,3 Prozent).

Dies hat zunehmend auch Auswirkungen bei den Wohnungsangeboten: Bei der Vermietung von Wohnraum neigen „Schwerewichtige“ erfahrungsgemäß eher dazu, möglichst keine Treppen nutzen zu müssen bzw. einem Lift stets den Vorzug zu geben. Wer bei der Vermietung von Wohnungen beides nicht vorweisen kann, ist vorzeitig aus dem Angebotsrennen und verliert so anteilig fast die Hälfte aller potenziellen Mietinteressenten.

Wie das Statistische Amt mitteilt, ist der Anteil übergewichtiger Erwachsener seit der letzten Erhebung dieser Daten im Jahr 2003 damit weiter angestiegen. Im Vergleich der Bundesländer bleibt Mecklenburg-Vorpom-

mern damit – genau entgegengesetzt zu seiner Einkommensentwicklung – „einsame Spitze“.

In Mecklenburg-Vorpommern waren im Jahresdurchschnitt 2005 insgesamt 57,4 Prozent der Erwachsenen nach eigenen Angaben zu Körpergröße und -gewicht übergewichtig. Das betraf insgesamt 62,6 Prozent aller Männer und 52,3 Prozent aller Frauen. Den höchsten Anteil hatten dabei die 65- bis unter 70-jährigen Männer. Insgesamt 82,1 Prozent von ihnen waren übergewichtig. Bei den Frauen waren ebenfalls die 65- bis unter 70-jährigen am „stärksten“ betroffen, insgesamt 76,8 Prozent der Frauen dieses Alters haben Übergewicht.

Im Ländervergleich ist Mecklenburg-Vorpommern nach wie vor „führend“ und weit entfernt von den offenbar gesundheitsbewussteren Großstädtern in Hamburg (41,2 Prozent Übergewichtige) oder Berlin (44,5 Prozent).

Übrigens: Das Maß zur Einstufung Erwachsener in die Katego-

rien unter-, normal- oder übergewichtig ist der Body-Mass-Index (BMI). Er errechnet sich aus Körpergröße und Körpergewicht, indem man das Gewicht (in Kilogramm) durch die Größe (in Metern, quadriert) teilt. So hätte z. B. ein 1,80 m großer Mann mit einem Gewicht von 80 kg einen

BMI von 24,7. Nach Einstufung der Weltgesundheitsorganisation wäre dieser Mann normalgewichtig (BMI von 18,5 bis 25). Als leicht übergewichtig gelten Erwachsene mit einem BMI von 25 bis 30, als stark übergewichtig Erwachsene mit BMI-Werten von 30 und mehr.

Bauqualität konkret einfordern

Baufirmen müssen bei Nachbesserungen den vertraglich vereinbarten Zustand herstellen

In einem vor dem OLG Hamm (Az.: 25 U 117/04) verhandelten Fall hatten Bauherr und Baufirma tapezierfähig glatte Unterseiten von Fertigdecken vereinbart.

Die Baufirma hatte auf die Fertigdeckenunterseite Putz aufbringen lassen, der jedoch nicht an allen Stellen haftete. Um die tapezierfähige glatte Qualität im Rahmen der Mängelbeseitigung wiederherzustellen, bot die Firma

an, Gipskartonplatten unter dem schadhafte Putz anzubringen. Denn eine Entfernung und Neuaufbringung des Deckenputzes hätte laut Baugutachter unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht.

Der Auftraggeber habe ein berechtigtes Interesse daran, dass die Arbeiten so ausgeführt würden wie ursprünglich geplant, entschied dagegen die Richter. Deshalb müsse die Firma den schadhafte Deckenputz entfernen und die Unterseite tapezierfähig glatt streichen.

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	0387 1/26 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	0382 1/81 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	0383 1/29 04 07	Di und Do 16–18 Uhr	18439	Stralsund	Am Knieperwall 1a
Uecker-Randow	Michael Ammon	0397 3/4 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	0383 6/60 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	Bosselmannstr. 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						



VIDEOÜBERWACHUNG IN DER DRESDNER NEUSTADT

Vertreter von H & G und des Neustädter Kreises zu Gesprächen bei Innenminister Buttolo

Buttolo: „Einsatz von Videoüberwachung findet Zustimmung von mehreren Seiten“

Zu Gesprächen über das weitere Vorgehen hinsichtlich einer möglichen Videoüberwachung von Teilen der Dresdner Neustadt trafen sich heute bei Innenminister Dr. Albrecht Buttolo die Vertreter von Haus & Grund Dresden e.V., Christian Rietschel sowie Jochen Kriesel, und der Initiator des Neustädter Kreises, Günther Baumgart. Bei dem Treffen erfuhr Buttolo viel Zustimmung zu seinen Plänen, die Videoüberwachung als eine Maßnahme zur Bekämpfung von Kriminalität und Gewalt in dem Dresdner Szeneviertel einzusetzen. „Videoüberwachung wie in anderen Städten oder auch auf der Dresdner Prager Straße hat

sich zusammen mit anderen Maßnahmen bewährt“, sagte Christian Rietschel, Vorsitzender von Haus & Grund Dresden e.V. Man wolle sich gemeinsam mit dem Innenministerium und der Dresdner Polizei dafür einsetzen, dass der seit 1990 mit großem Aufwand weitgehend sanierte Stadtteil wieder sicher werde. Wenn alle Recht und Gesetz achten, bräuhete es derartige Maßnahmen nicht. Ähnlich positiv zu den Plänen des Innenministers hatte sich vor kurzem bereits der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. geäußert.

Innenminister Buttolo sagte im Anschluss an das fast zwei Stun-

den dauernde Treffen: „Für mich war das heutige Gespräch ein wichtiges Signal dafür, dass ich mit meinen Forderungen zu einer Videoüberwachung in Teilen der Dresdner Neustadt nicht alleine stehe. Auch wenn ich vereinzelt bei Verantwortlichen der Stadt Dresden Zurückhaltung zu meinen Vorstellungen beobachten musste, halte ich gemeinsam mit der Dresdner Polizei an meinen Plänen fest.“ Weitere Gespräche in den nächsten Wochen sollen nun zu einer Lösung führen. Die Stadt Dresden und den Datenschutzbeauftragten betrachte er dabei nach wie vor als seine Partner, so Buttolo abschließend.



Christian Rietschel, Jochen Kriesel und Günther Baumgart im Gespräch mit dem Sächsischen Innenminister Dr. Albrecht Buttolo am 08.01.2007 (v.l.n.r.)

Wir geben Gas

Gründung der Genossenschaft „Energiehaus Dresden eG“

Die Vertreter des „Aktionsbündnisses Energiepreise“ bemühen sich seit einem Jahr vergeblich, Transparenz und Fairness zur Vertrags- und Preisgestaltung zwischen den regionalen Gas- und Stromversorgern und den Kunden herzustellen.

Energieversorgung ist ein wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge und damit öffentliche Aufgabe.

Die wahren und vollständigen Gründe der mehrfachen Erhöhungen der Preise für Gas und Strom sind für die Bezieher nicht nachvollziehbar. Private Haushalte sowie kleine und mittelständische Unternehmen werden durch die steigenden Energiekosten immer stärker belastet.

Die enormen Gewinne der Energieversorger einerseits und die Preiserhöhungen andererseits stoßen auf absolutes Unverständnis.

Mit der Liberalisierung des Gasmarktes gibt es einen Ausweg: Schaffung von Wettbewerb. Eine Alternative ist die Gründung von Energieeinkaufs- und -lieferungsgemeinschaften, wie unser Zentralverband Haus & Grund Deutschland e.V. am Ende des vergangenen Jahres anregte.

Diesen Gedanken aufgreifend, haben wir am 6. Januar 2007 gemeinsam mit anderen Vereinen und Verbänden sowie Bürgerinitiativen die Genossenschaft **Energiehaus Dresden eG** i.G. gegründet. Die Gründungsversammlung fand in den Geschäftsräumen von Haus & Grund Dresden e.V. statt. Ähnliche Aktivitäten gibt es bereits in Bremen, Delmenhorst und Möhlau, wo noch im Jahre 2006 Genossenschaften mit gleicher Zielsetzung gegründet wurden.

Beginnend mit dem Versorgungsbereich der DREWAG und der ENSO wird die Genossenschaft zunächst mit Gas und später mit Strom handeln, sobald die Eintragung ins Genossenschaftsregister erfolgt ist und die Zulassung von der Bundesnetzagentur vorliegt. Zwei noch wichtige bürokratische Hürden, die es kurzfristig zu überwinden

gilt, damit spätestens im Sommer die Energielieferung beginnen kann.

Die Genossenschaft kauft Energieträger ein und verkauft sie vorrangig an die Mitglieder, selbstverständlich zu günstigeren Preisen als bei den bisher tätigen Unternehmen.

Sie muss keine Gewinne für Dritte erwirtschaften. Alle Überschüsse bleiben in der Genossenschaft und kommen den Mitgliedern zugute. Die Verwaltung soll möglichst schlank und überschaubar bleiben. Begehrlichkeiten Einzelner nach Versorgungsstellen will der Aufsichtsrat nicht zulassen.

Je mehr Mitglieder die Genossenschaft hat, desto günstiger kann sie ein- und verkaufen. Die Verbraucher helfen sich also selbst, indem sie Mitglied in der Genossenschaft werden.

Höchstes Organ der Genossenschaft ist die Generalversammlung, die bei steigenden Mitgliederzahlen durch die Vertreterversammlung ersetzt wird. Aufsichtsorgan ist der Aufsichtsrat. Geführt wird die Genossenschaft durch den vom Aufsichtsrat bestellten Vorstand, der zunächst ehrenamtlich tätig ist, bis die wirtschaftliche Entwicklung eine angemessene hauptamtliche Anstellung nachhältig erlaubt.

In der Gründungsversammlung am 6. Januar 2007, die zugleich erste Generalversammlung war, wurden in den Aufsichtsrat gewählt:

- Vorsitzender: Herr Dipl.-Ing. Otto Neels, Mitglied von Haus & Grund Dresden e.V. und Sprecher der Bürgerinitiative Dresden Energie-Preise-runter
- Stellvertreter: Herr Dr.-Ing. Reiner Breitfeld, Vorsitzender Verband Wohneigentum Sachsen e.V. (bisher bekannt unter dem Namen „Landesverband Siedler e.V.“)
- Stellvertreter: Herr Dipl.-Ing. Christian Rietschel, Vorsitzender Haus & Grund Dresden e.V.
- Mitglied: Herr Dipl.-Ing. Joachim Schlor, Bürgerinitiative Dresden Energie-Preise-runter
- Mitglied: Herr Peter Tränkner, Stadtrat und Sprecher der Bürgerinitiativen Pirna

Der Aufsichtsrat bestellte als Vorstand:
Vorstandssprecher: Herr Dr. oec. Rolf Zumppe
Vorstand: Frau Rechtsanwältin Barbara Großpietsch
Vorstand: Frau Anett Eiselt
Vorstand: Herr Dipl.-Betriebswirt Marten Hünich

Kontakt und Informationen
Haus & Grund Dresden e.V. oder Büro der Genossenschaft Energiehaus Dresden eG i.G., Bernhardtstr. 73, 01187 Dresden, Tel.: 03 51/4 66 86 12, Fax: 03 51/4 66 86 11, E-Mail: info@energiehaus-dresden.de; www.energiehaus-dresden.de

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



Gründungsversammlung der Genossenschaft „Energiehaus Dresden eG“: links vorn Dr.-Ing. Reiner Breitfeld, hinten Mitte Dipl.-Ing. Christian Rietschel und rechts vorn der Initiator, Dipl.-Ing. Otto Neels.

Energieberatung, Energiepass, Energieausweis: Viele Begriffe – Was steckt dahinter?

Was ist ein Energiepass für Gebäude?

Ein Energiepass für Gebäude ist ein Ausweis über die Energieeffizienz eines Gebäudes. Mithilfe des Energiepasses können Gebäude energetisch miteinander verglichen werden.

Es gibt keinen Unterschied zwischen Energieausweis und Energiepass. Beides sind Synonyme. Die EU-Gebäuderichtlinie verwendet den Begriff Energieausweis. In Deutschland ist der Begriff Energiepass jedoch schon früher üblich gewesen. So gab es schon vor der Verabschiedung der EU-Richtlinie zahlreiche lokale Energiepässe. (Quelle: dena)

Bedarfs- oder Verbrauchsausweis, was benötige ich?

Aus der Meldung des Bundeswirtschaftsministeriums vom 25. Oktober 2006: „... Bis 31. Dezember 2007 gilt die uneingeschränkte Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweisen für alle Gebäude. Alle Bedarfs- und Verbrauchsausweise, die in der Übergangszeit zwischen Inkrafttreten der novellierten Verordnung und dem Ablauf 2007 nach den Anforderungen der EnEV ausgestellt wurden, haben zehn Jahre Gültigkeit.“ (Quelle: www.enev-online.de)

Tatsächlich wird hier die Entscheidung dem Eigentümer überlassen. Jeder muss sich die dafür notwendigen Informationen besorgen. Dabei wird für den einen der eine, für den anderen der andere Ausweis zweckmäßig sein. Es wird sicher viele geben, die sich für den falschen Ausweis entscheiden. An Betrug grenzt die Variante: Ein Eigentümer eines Mehrfamilienhauses mit Leerstand lässt sich einen Verbrauchsausweis ausstellen und legt seinen (zukünftigen) Mietern diesen mit dem Argument des niedrigen Energieverbrauchs vor.

Wie hoch sind eigentlich die monatlichen Energiekosten pro Haushalt?

Rund 120 Euro gibt jeder Haushalt im Durchschnitt monatlich für den häuslichen Energieverbrauch (ohne Verkehr) aus, davon einen Großteil für Heizung und Warmwasser. Seit 1998 sind diese Ausgaben um rund 20 Prozent gestiegen. (Quellen: Statistisches Bundesamt: Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1. Halbjahr 2003, Wiesbaden 2004; dena)

Wie hoch sind die Einsparpotenziale?

Realistisch sind Einsparpotenziale zwischen 10 und 90 Prozent je nach Sanierungsstand, Sanierungswillen und Gebäudesubstanz. Selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser haben meiner Meinung nach den größten Kosten-/Nutzenfaktor, besonders wenn der Eigentümer viele Maßnahmen selbst durchführen kann. Auch Wohnungsgesellschaften und Eigentümer von Mehrfamilienhäusern können Amortisationszeiten von ca. 10 bis 25 Jahren erreichen, je nach Vermietung und möglichen Mieterhöhungen. Die Grundlage für Sanierungsmaßnahmen sollte in jedem Fall eine Energie-Vor-Ort-Beratung sein. Wer darauf verzichtet, kann keine staatlichen Fördermittel (z. B. KfW-CO₂-Einsparung) beantragen und geht das Risiko ein, dass seine Sanierungsmaßnahmen nicht zum gewünschten Effekt führen. Die Mehrausgaben hätte man dann doch in eine Beratung stecken können.

Was hat es mit Elektroheizungen auf sich?

Grundsätzlich lässt sich sagen, dass Elektroheizungen jeder Art die Energiebilanz eines Gebäudes verschlechtern. Das liegt daran, dass Strom aufwendig aus Kohle, Öl oder Gas erzeugt wird. Bei der Strom-Beheizung entstehen dreimal so viel CO₂-Emissionen, wie

beim Heizen mit Erdgas oder Fernwärme. Und warum das? Weil der Wirkungsgrad der doppelten Umwandlung – erst im Kraftwerk von Kohle, Gas oder Öl in Strom und später dann im Haus von Strom in Wärme – extrem schlecht ist. Akzeptieren kann man Stromheizungen bei Ergänzungsheizungen in Wärmepumpen und in Einzelfällen bei der Erzeugung von Warmwasser. Vor einer großen Investition sollte man unbedingt einen (unabhängigen!) Energieberater konsultieren.

Was ist eine Energiebilanz?

Energiebilanzen erlauben es, rechnerisch den Aufwand von Primärenergie in ein Verhältnis zur Nutzenergie zu stellen. Sie bilden die Grundlage für einen sparsamen Umgang mit Energie und erlauben es, Energieverluste aufzufinden, mengenmäßig darzustellen und Vermeidungsmöglichkeiten zu ermitteln. Dabei wird auch der Energieverbrauch zur Gewinnung und Bereitstellung der Nutzenergie dargestellt. Bei Gebäuden wird die Heizenergie den Wärmeverlusten durch mangelhafte Wärmedämmung gegenübergestellt.

Für die Gebäudebeheizung lassen sich Energieträger über die Energieäquivalente vergleichen. Dabei ist die Energiebilanz von der Gewinnung der Rohstoffe bis zur Verfügbarkeit durch den Verbraucher zu beachten. (Quelle: Wikipedia)

In die Energiebilanz fließen alle Energiegewinne z. B. aus Abwärme von Geräten und beim Kochen, Körperwärme von Personen, Sonneneinstrahlung und alle Energieverluste über die Gebäudehülle, durch das Lüften und Verluste von Wärmeerzeugern und Rohrleitungen sowie die Beschaffung von Brennstoffen (Wirkungsgrade) ein.

(Fortsetzung folgt)

Dipl.-Ing. (FH) Ronald Kramer, unabh. Energieberater und Bauingenieur

Nur ein umfassend erkundeter Baugrund ermöglicht ein stand-sicheres Haus

4. Fortsetzung

Das unechte Baugrundrisiko

99 Prozent aller geotechnischen Schäden werden von allen Baubeteiligten einschließlich Auftraggeber bzw. Bauherr verursacht und hätten verhindert werden können. Das unechte Baugrundrisiko verwirklicht sich,

- wenn eine unzureichende Ausschreibung vorliegt, bei der der Bauherr/Auftraggeber z. B. wesentlich baurelevante Kenntnisse über Baugrundeigenschaften mit dem Ziel der finanziellen Vorteilnahme unterschlägt, der Auftragnehmer dieses bemerkt und versäumt, sofort eine aktenkundige Beweissicherung und Information an den Auftraggeber zu übergeben oder wenn er eine unzureichende Ausschreibung akzeptiert,
- wenn ein Baugrund- und Gründungsgutachten zur Beschreibung der Baugrund- und Grundwasserhältnisse fehlt oder nur lückenhaft und unvollständig bearbeitet werden soll bzw. wurde und dieses von den auftragnehmenden Baubeteiligten so hingenommen wird,
- wenn in der Ausschreibung entscheidende Hinweise falsch sind oder u. a. auf die DIN 4020 oder auf die §§ 3 und 4, Nr. 3 der VOB/B sowie die leistungsbeschreibenden DIN-Vorschriften

DIN 18299 und 18300 nicht verwiesen wird und der Auftragnehmer diese Unterlagen so billigt, • wenn nicht den Regeln der Technik und den Erfordernissen der Baugrund- und Grundwasserhältnisse entsprechend gebaut wird.

Diese unechten Baugrundrisiken tragen die Verursacher, wobei in jedem Einzelfall eine zu prüfende Haftungs- und Verantwortungsverteilung nach den Grundsätzen des § 254 des BGB (Mitverschulden) vorzunehmen sein wird. Dabei kann die Bandbreite der Mittragung der finanziellen und zeitlichen Folgen von 1 bis 100 Prozent gehen. Allerdings trifft in den häufigsten Fällen nach der bisherigen Rechtsprechung die ganze oder überwiegende Verantwortung den Bauunternehmer, denn er hätte bei gebotener Prüfung die Verwirklichung des unechten Baugrundrisikos verhindern können. Vom Fachmann (und dies ist praktisch jedes Fach- und Spezialunternehmen) – so die Gerichte – könne eine Überprüfung der Ausschreibung auf „ins Auge springende Fehler und Lücken“ und eine den Regeln der Technik entsprechende Ausführung bzw. rechtzeitige Bedenkensanmeldung beim Antreffen anderer Baugrundverhältnisse als beschrieben erwartet werden.

Genauso gelingt es aber auch immer wieder, von Baubeteiligten vermeidbare Schäden des unechten Baugrundrisikos vor Gericht geschickt so darzustellen, dass dem unkundigen Bauherrn eine Vielzahl dieser Schäden überantwortet werden können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bauherr immer gut beraten ist, umfassende und ehrliche Ausschreibungsunterlagen für das Bauvorhaben vorzulegen. Dabei sollte der Bauherr stets im eigenen Interesse das Ziel verfolgen, sich durch anerkannte Baugrundgutachter oder geotechnische Ingenieurbüros geotechnische Berichte nicht nur für geplante Neubauten, sondern auch für die Untersuchung geotechnischer Gründungsschäden an Alt- und Neubauten erarbeiten zu lassen, die, nach den Regeln der Technik und des wissenschaftlichen Erkenntnisstandes erarbeitet, eine umfassende und zuverlässige Beschreibung der Baugrund- und Grundwasserhältnisse gestatten. Um stand-sichere Bauwerke zu schaffen bzw. wieder herzustellen, wird sich für den Bauherrn bzw. Eigentümer diese Investition immer lohnen.

(Fortsetzung folgt)

Dr.-Ing. Wolfgang Dittmann
Vorstand H & G Dresden e.V.