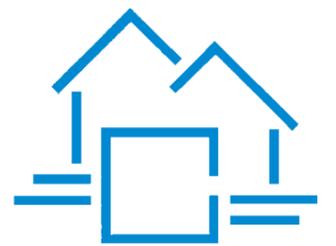


# Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.



## Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

### Schlichten ist meist besser als Richten!

Liebe Leser,

in einer beträchtlichen Anzahl von Mitgliederberatungen in den Geschäftsstellen von Haus & Grund bemühen sich unsere regionalen Rechtsanwälte immer wieder darum, die unterschiedlichsten Formen von Konflikten z. B. zwischen Vermietern und Mietern, Eigentümern als Nachbarn, zwischen Bauherren und Handwerkern oder Hausverwaltungen mit kommunalen Einrichtungen etc. zunächst anstehend zu schlichten. Gelingt dieses nicht, wäre es zunächst gut, Probleme außergerichtlich auf dem Wege einer „Mediation“ zu klären. Kommt es selbst dann nicht zur Einigung der Parteien, steht bei Streitfällen ohnehin jedem Bürger der Weg zu den staatlichen Gerichten offen.

Verstärktes Ziel unseres Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern sollte es künftig sein, in den Ortsvereinen zunehmend die außergerichtliche Mediation als Vorschaltverfahren für Konflikte zwischen Parteien stets vor einem Gang zum Gericht zu implementieren. Durch Mediation könnten Konflikte praktisch in ihrer Mehrzahl ohne staatliche Hilfe, also durch eine außergerichtliche Streit-schlichtung gelöst werden. Längst weiß man: „Der Richter spricht Recht – Mediatoren sorgen für eine Lösung.“ Die außergerichtliche Streitbeilegung bietet außerdem weitere Vorteile,

denn der Streitfall kann häufig schneller, kostengünstiger und wesentlich unbürokratischer als in einem Gerichtsverfahren beigelegt werden. Außerdem könnten die für die Parteien wesentlichen und für den Konflikt bedeutsamen Umstände zügiger und umfassender berücksichtigt werden. Besonders bedeutsam ist dies in denjenigen Fällen, in welchen die Konfliktparteien in engen sozialen oder geschäftlichen Beziehungen stehen – also etwa bei Streit zwischen Mietern und Vermietern, im Nachbarschaftsbereich, aber auch zwischen Geschäftspartnern. Es gibt inzwischen bundesweit ein vielfältiges Angebot an außergerichtlichen Schlichtungsmöglichkeiten mittels Mediationsverfahren. So können unterschiedlichste Probleme und Konflikte jeweils ein passendes Forum der Mediation zur Streitbeilegung finden.

Wir sprachen über dieses Fachgebiet mit der Rechtsanwältin und Wirtschaftsmediatorin Angelika Schaeuffelen (E-Mail: RA.Schaeuffelen@t-online.de), die schwerpunktmäßig in der rechtlichen Beratung von Unternehmen tätig ist und als Autorin zahlreiche Fachbeiträge zur Mediation, aber auch zum Vertrags-, Bau- und Internetrecht veröffentlicht hat und baten um einen Beitrag, der sich konkret mit der Wirtschaftsmediation befasst.

Ihr ERWIN MANTIK  
Ehrenpräsident H & G M-V

Während sich in Frankreich, Österreich oder den Vereinigten Staaten die Wirtschaftsmediation als kooperative Konfliktlösungsmethode durchaus schon durchgesetzt hat, steht die Wirtschaftsmediation in Deutschland noch am Anfang und wird von vielen Unternehmen, so auch Wohnungsunternehmen und Vermietern, noch sehr skeptisch betrachtet. Wer allerdings trotz anfänglicher Skepsis den Schritt zur Mediation gewagt hat, ist meist begeistert. Statistisch belegt führt die Mediation in über 80 Prozent der Fälle zu einer einvernehmlichen Lösung des Konfliktes.

#### Hintergrund

Sie haben eine Anlage gekauft und sind mit den Leistungen der Anlage nicht zufrieden. Ihrer Meinung nach entspricht die Anlage weder der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit noch der zuvor mit dem Lieferanten besprochenen Funktion. Der Lieferant ist der Auffassung den Vertrag ordnungsgemäß erfüllt zu haben und trotz mehrfacher gemeinsamer Gespräche kommt es nicht zu einer Einigung. Der Lieferant verweigert jegliche Nachbesserung oder Schadensersatzzahlung. Die ursprünglich vielzählige noch sachlich geführte Verhandlung wird mehr und mehr von Emotionen geprägt, die Positionen verhärten sich. Dies ist der Moment, wo Sie möglicherweise als Lösungsmög-

lichkeit oftmals nur noch das Gerichtsverfahren sehen. Doch fast jeder, der ein Gerichtsverfahren schon mal über mehrere Instanzen „durchlebt“ hat, kennt die erheblichen Nachteile dieser Streitbeilegungsmethode.

#### Nachteile von Gerichtsverfahren

- Die Entscheidung liegt nicht mehr in den Händen der Parteien, sondern in den Händen des Richters – **Fremdbestimmtheit der Entscheidung.**
- Der Einsatz von Rechtsanwälten **verhindert eine weitere direkte Auseinandersetzung der Parteien** mit den zugrunde liegenden Problemen.
- **Lange Verfahrenszeiten**, insbesondere bei mehreren Instanzen.
- **Wenig Zeit in der Gerichtsverhandlung** wegen knapper Terminierung.
- **Starker Vergleichsdruck** von Seiten des Richters kann zu unbefriedigenden Kompromisslösungen führen.
- **Gewinner-Verlierer-Prinzip:** Der Gewinn des einen ist der Verlust des anderen.
- **Orientierung an der Vergangenheit:** Wer hatte „schuld“? Bestand ein Anspruch?
- **Erhebliche zeitliche und persönliche Belastung** der am Prozess beteiligten Mitarbeiter. Die während des oft jahrelangen Prozesses investierte **Zeit und Energie geht zukunftsorientierten**

und **gewinnbringenden neuen Projekten/Zielen verloren.**

• **erheblicher finanzieller Aufwand.**

• **Wirtschaftliche, unternehmerische oder persönliche Zielsetzungen finden im Gerichtsverfahren keine Berücksichtigung** und bleiben daher für die Entscheidung ohne Bedeutung.

Viele der dargestellten Nachteile des Gerichtsverfahrens werden beim Mediationsverfahren vermieden oder zumindest verringert.

#### Was ist konkret Mediation?

Mediation ist ein freiwilliges und nicht förmliches Verhandlungsverfahren mit zwei oder mehreren Parteien mit dem Ziel der Konfliktlösung, unterstützt und geführt durch eine neutrale dritte Person, den Mediator. Der Mediator strukturiert das Gespräch zwischen den Konfliktpartnern, hilft durch gezielte Fragestellungen, die hinter den Positionen der Parteien liegenden Interessen zu erkennen und unterstützt mit geeigneter Methodik die Konfliktparteien dabei, gemeinsam zukunftsorientierte Lösungen zu finden.

Die Parteien entscheiden eigenverantwortlich, was behandelt wird und worüber verhandelt wird. Sie sind „Herren des Verfahrens“, d. h., sie bestimmen den Verhandlungsinhalt und entscheiden über den Fortgang oder auch Abbruch des Verfahrens. Der Mediator bestimmt insoweit lediglich den Verhandlungsablauf.

Im Gegensatz zum Gerichtsverfahren sind bei einer Mediation nicht nur die juristisch relevanten Punkte von Bedeutung, sondern alle Aspekte eines Konfliktes, also auch wirtschaftliche, persönliche und emotionale Aspekte.

#### Ablauf eines Mediationsverfahrens

Auch wenn es beim Mediationsverfahren kein starres Schema gibt, lässt sich der Ablauf des Verfahrens grob in fünf Phasen einteilen:

**I. Phase: Eröffnung des Verfahrens.** Besprechung der Grundsätze des Mediationsverfahrens und Absprache der Verhandlungsregeln.

**II. Phase: Informations- und Themensammlung.** Die Parteien stellen den Konflikt jeweils aus ihrer Sicht dar und formulieren über welche Themen verhandelt werden soll.

**III. Phase: Von Positionen zu Interessen.** Die Parteien arbeiten mit Hilfe des Mediators die hinter den Positionen liegenden Interessen heraus. Ziel dieser Phase ist es, die wechselseitigen Beweggründe der jeweiligen Positionen zu erkennen und zu verstehen.

Die dritte Phase dient außerdem dazu, zusammen mit den Parteien den Blick in die Zukunft zu wenden. Was ist jeder bereit, in der Zukunft anders zu machen, um den Konflikt zu lösen?

**IV. Phase: Kreative Ideensuche und Bewertung der Optionen.** Die Parteien entwickeln gemeinsam Lösungsalternativen, bewerten diese nach ihrer Realisierungsmöglichkeit und erarbeiten Prioritäten.

**V. Phase: Ergebnis und Niederlegung in der Abschlussvereinbarung.** Die Parteien fixieren die von ihnen gefundene Lösung vertraglich in einer Abschlussvereinbarung, die beide unterzeichnen.

#### Vorteile der Mediation:

Die Mediation bietet gegenüber einem gerichtlichen Verfahren zahlreiche Vorteile:

- **Vertraulichkeit:** Im Gegensatz zur öffentlichen Gerichtsverhandlung bleibt die Mediation vertraulich. Negative Publicity und Imageschäden können so verhindert werden.
- **Flexible Lösungen:** In der Mediation können Hintergründe und Motive der Parteien erforscht und so auf den Einzelfall zugeschnittene Lösungen entwickelt werden.
- **Unbürokratische und schnelle Streitbeilegung.** Hierdurch werden kosten- und zeitintensive Vorbereitungsarbeiten vermieden, die finanzielle und vor allem auch personelle Ressourcen binden.
- **Sicherung bestehender Vertrags- und Geschäftsbeziehungen:** Die ehemals gut funktionierende Geschäftsbeziehung wird häufig spätestens im Verlaufe des gerichtlichen Verfahrens zerstört. Eine einvernehmlich gefundene Lösung eröffnet dagegen eine gute Chance, das ehemals positive Klima zwischen den Geschäftspartnern wieder herzustellen.
- **Höhere Verfahrenszufriedenheit:** Die gemeinsam gefundene Lösung basiert auf den herausgearbeiteten Interessen aller Streitbeteiligten (Win-win-Situation)
- **Höhere Befolgungsrate:** Die Wahrscheinlichkeit der Erfüllung gemeinsam gefundener Lösungen ist deutlich höher, als bei Verfahren mit einer Drittent-scheidung durch den (Schieds-) Richter.
- **Wesentlich kürzere Verfahrensdauer:** Während sich Rechtsstreitigkeiten vor Gericht in der Regel über Monate oder Jahre hinziehen, finden die Mediationsparteien oft schon nach ein bis drei Tagen Verhandlung eine Lösung des Konfliktes.
- **Kosten:** Die Kosten einer Mediation sind zumeist geringer, als die eines Gerichtsverfahrens. (Das Honorar des Mediators liegt in der Regel zwischen 150 und 300 Euro in der Stunde.) Zudem werden die Ressourcen des Unternehmens nicht mit einem langwierigen, unsicheren und zeitintensiven Rechtsstreit belastet.

Häufig sind auch noch Dritte in Konflikte mit eingebunden. Beispiel: Ein Kunde Ihres Unternehmens macht Mängelansprüche geltend. Diese wollen Sie durch Rückgriff in der Lieferantenkette weitergeben. Ihr Lieferant weigert sich jedoch, den Rückgriff zu akzeptieren. Sie wollen Ihren Kunden nicht verlieren und sind auf eine schnelle gemeinsame Lösung angewiesen. Auch hier bietet Ihnen das Mediationsverfahren die Möglichkeit, unter Einbindung aller Beteiligten, also des Lieferanten und des Kunden, eine zeitnahe, alle Interessen berücksichtigende Lösung zu finden.

Bevor Sie also den Gang zum Gericht antreten und sich entsprechend dem bekannten Sprichwort „wie auf hoher See in Gottes Hand begeben“ empfiehlt sich durchaus der Versuch, die Fäden selbst noch in der Hand zu behalten und den Konflikt über ein Mediationsverfahren zu lösen. Sollte die Mediation tatsächlich scheitern, bleibt der Weg zum Gericht ja immer noch offen.

RAin ANGELIKA SCHAEUFFELEN  
www.schaeuffelen.de

## Präsident Heinecke besuchte den Regionalverbandstag Dresdner Eigentümer

### Vorstand des Regionalverbands Haus & Grund Dresden im Amt bestätigt

Der Regionalverband Dresdner privater Hauseigentümer und Vermieter, wie Haus & Grund Dresden e.V. vollständig heißt, hatte seine Mitglieder, Ehrengäste und Gäste am 19. April 2007 in den Festsaal des Hauses der Kirche in der Dreikönigskirche zu seinem diesjährigen Regionalverbandstag eingeladen.

Außer der Rechenschaftslegung des Vorstandes standen Wahlen auf dem Programm, die aufgrund der Situation hätten durchaus brisant werden können. Im vollbesetzten Saal lauschten die Mitglieder jedoch gespannt dem Bericht des Vorstandes über seine schwierige Arbeit des letzten Jahres und zu verbreiteten Hiobsbotschaften des Landesverbandes

Haus & Grund Sachsen. Immerhin wurde seit einigen Monaten vom Landesverband Haus & Grund Sachsen geunkt, den Verein Haus & Grund Dresden gäbe es nicht mehr, denn der Regionalverband Dresden sei durch Ausschluss aus dem Landesverband erledigt. Daher hätte man Haus & Grund Dresden als „eigenen Verein“ neu gegründet. Das verwirrte zunächst viele Eigentümer der Dresdner Region. Als neuer Vorsitzender präsentierte sich in der Öffentlichkeit parallel zu dem langjährig existierenden bodenständigen Verein der aus Baden-Württemberg stammende und nun in Radebeul agierende Architekt Thomas Scharrer. Als vormaliges Vorstandsmitglied

des Dresdner Regionalverbandes war er jedoch erst im März 2007 ausgetreten, nachdem er zur Gründung seines konkurrierenden Vereins eine Stellungnahme abgeben sollte.

Berichtet wurde, dass Stellungnahmen und Vorschläge vom Dresdner Regionalverband zur Interessenvertretung der Haus-Wohnungs- und Grundeigentümer gegenüber der Landesregierung von Sachsen nach wie vor gut ankommen. Sei es zum Entwurf des Paragrafenprangergesetzes, in dem u. a. Erleichterungen bei Fällgenehmigungen für Bäume in kleineren Wohngrundstücken vorgesehen sind, oder die Kleinkläranlagen-VO in Sachsen, welche die Eigenkontrolle neu regeln soll.

Zahlreiche Ehrengäste aus anderen sächsischen Haus & Grund-Vereinen und auch Vereinen, die nicht Haus & Grund angehören, bekundeten dem Dresdner Regionalverbandsvorstand Solidarität und bescheinigten den Dresdnern eine hervorragende Sacharbeit in der letzten Arbeitsperiode. Als herausragendes Beispiel könnte die Gründung der Energiegenossenschaft Energiehaus Dresden e.G. genannt werden. So lobte auch der Bundestagsabgeordnete Arnold Vaatz den Dresdner Haus & Grund-Verband als streitbaren, aber stets der Sache verpflichteten Partner, dem man selbst bei unterschiedlichen Auffassungen noch in die Augen schauen könne.

Ich konnte mich als Ehrengast selbst davon überzeugen: Die vom Landesverband Sachsen permanent geschürten Spannungen haben die Mitglieder und den Vorstand von Haus & Grund Dresden noch enger zusammenrücken lassen, denn der Dresdner



Vorsitzender Christian Rietschel dankt Wolfgang Gottschal für sein langjähriges, ehrenamtliches Engagement im Regionalverband.

Vorsitzende Rietschel sowie der Stellvertreter wurden in ihren Ämtern einstimmig wiedergewählt, weitere Vorstandsmitglieder (bis auf eine Enthaltung) ebenso alle im Amt bestätigt.

In einem anschließenden Votum sprachen sich die Mitglieder trotz aller Probleme in Sachsen dafür aus, der Vorstand möge alles versuchen, unter dem Dach von Haus & Grund Deutschland zu bleiben, wenn es aber sein muss, ggf. eigene Wege zu gehen. Neue Partner stehen für uns bereit – doch die Einheit unter der Dachorganisation von Haus & Grund in ganz Deutschland wäre für uns alle das höhere Gut.

RA LUTZ HEINECKE  
Präsident H & G  
Mecklenburg-Vorpommern e.V.

## 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!



# Varianten der Gestaltung von Energieausweisen

Ab 2008 muss beim Verkauf oder der Neuvermietung eines Wohngebäudes ein Energieausweis vorgelegt werden. Erneut gingen Anfragen in der Redaktion ein, welche Variante wohl die bessere sei. Das ist vom jeweiligen Objekt und Zustand einer Immobilie abhängig. In den Haus & Grund-Ortsvereinen werden unseren Mitgliedern meist kostenfreie Beratungen oder Vorträge zur Thematik angeboten.

Energieausweise können auf zweierlei Weise ausgestellt werden: Grundlage der verbrauchsorientierten Variante ist der Energieverbrauch, den die Bewohner der Immobilie in den letzten Jahren hatten. Dazu liegen Ihnen meist die Rechnungen bzw. Betriebskostenabrechnungen der letzten zwei bis drei Jahre vor. In diese Bewertung fließt also auch verfälschendes Verhalten der Bewohner ein. Wenn diese beispielsweise besonders warme Räume bevorzugten oder mit ständig angekippten Fenstern heizten, so hat dies letztlich eine schlechtere Einstufung des Gebäudes zur Folge.

Die bedarfsorientierte Variante dagegen betrachtet allein die vorhandene Bau- und Heiztechnik: Aus der Qualität von Heizungsanlage sowie Wärmeschutz wird der Heizwärmebedarf des Gebäudes ermittelt – unabhängig vom Verhalten der Bewohner. Diese Variante ist etwas aufwändiger zu erstellen, schließlich reicht nicht nur ein Blick auf die Heizkostenrechnungen. Vorgeschrieben ist ein bedarfs-



orientierter Energieausweis nur bei Gebäuden mit weniger als fünf Wohneinheiten, die vor 1978 gebaut und seither nicht energetisch saniert wurden. Bei größeren, jüngeren sowie energetisch sanierten Gebäuden besteht eine Wahlfreiheit zwischen beiden Ausweisarten. Hauseigentümer, die vor dem 1. Januar 2008 einen Energieausweis ausstellen lassen, haben die freie Variantenauswahl. Immobilieneigentümer sollten stets darauf achten, dass der ausstellende Fachhandwerker oder Ingenieur entsprechende Berechtigungsnachweise vorlegen kann. Energieausweise sind zehn Jahre lang gültig.

Fragen Sie als Haus & Grund-Mitglied hinsichtlich der Kosten für die Ausstellung jeweils in Ihrem regionalen Verein nach, wie hoch die Kosten in der Regel für

ein Objekt in Größe Ihrer Immobilie sind, das erspart Ihnen, überhöhten Lockangeboten auf den Leim zu gehen. Beide Ausweisvarianten enthalten in der Regel Hinweise auf Modernisierungsmaßnahmen, mit denen der energetische Zustand der Immobilie durch entsprechende Sanierung verbessert werden kann. Im Rahmen der Heizungsmodernisierung wird speziell die energiesparende Kombination Gas-Brennwert und Solar zu einer deutlich günstigeren Einstufung von Altbauten führen – sowohl im Verbrauchs- als auch im Bedarfsausweis.

Zum Thema „Brennwert und Solar“ bietet der Initiativkreis Erdgas & Umwelt eine kostenlose Broschüre im Internet an.

www.ieu.de

# Sanierung von Feuchtigkeitsschäden bringt Wertsteigerung

Eine Untersuchung der Friedrich-Schiller Universität in Jena hat ergeben: 15 Mio. Bundesbürger leben in Wohnungen mit Feuchtigkeitsschäden oder Schimmelpilzbefall. Für Bewohner und Hauseigentümer stellt sich dann die drängende Frage, wie der Schaden dauerhaft und sicher beseitigt werden kann.

Wir sprachen über dieses Thema mit dem Spezialisten in diesem Bereich, dem ISOTEC-Chef Gerhard Lüth. Der Sanierer erklärte: Rund fünf bis sechs Hausbesitzer melden sich täglich bei uns Gebäudesanierern und bitten um Rat. „Bei der Lösung des Problems ist zunächst eine fundierte und exakte Schadensanalyse das A und O.“ Mit hochmodernen Messgeräten begeben wir uns auf die Suche nach der Ursache des Feuchtigkeitsschadens oder Schimmelschadens. Das Finden der Schadensursache ist wichtig, weil sich bereits aus der Analyse ergibt, welche Sanierungsverfahren zur Anwendung kommen



Wandfeuchte lässt sich präzise elektronisch messen.

müssen. Liegt ein Schimmelpilzbefall vor, so werden je nach Ausmaß Proben entnommen

und zur Untersuchung in ein Fachlabor geschickt. Wir hatten bereits darauf verwiesen: Einige Schimmelpilzarten sind giftig oder können bei den Bewohnern Allergien auslösen.

Gute Sanierung bedeutet Werterhalt, denn eine qualitativ hochwertige Sanierung bedeutet für ein Wohnobjekt nicht nur einen Gewinn an Wohnqualität, sondern auch eine Steigerung des Marktwertes. Eine unlängst von der PlanetHome AG veröffentlichte Studie brachte zu Tage, dass 72 Prozent der Kaufinteressenten bei erheblichem Sanierungsaufwand wenig Interesse an einem Kaufobjekt haben.

„Die Wertsteigerung ist aber nur ein Punkt von vielen“, ergänzt der Sanierer. „Die Leute fühlen sich ohne Feuchtigkeit direkt wohler – von den Energieeffekten bei den heutigen Heizkosten ganz zu schweigen.“

www.isotec-sn.de

## CO<sub>2</sub>-GEBÄUDESANIERUNG

# Mittels Gebäudesanierung will Bundesregierung bis 2020 rund 40 Mrd. Euro Heizkosten einsparen

„Hausbesitzer und Mieter in Deutschland können bis zum Jahr 2020 rund 40 Mrd. Euro Heizkosten einsparen – wenn sie die Möglichkeiten der Gebäudesanierung ausnutzen“ – so Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee bei seiner ersten Jahresbilanz des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms. Für den Herbst 2007 kündigte er einen jährlichen CO<sub>2</sub>-Energiebericht an.

Im Jahr 2006 wurden danach rund 265.000 Wohnungen und Eigenheime saniert. Für gedämmte Wände und Dächer, dichte Fenster und neue Heizungsanlagen konnten gemeinsam mit der KfW-Förderbank 1,5 Mrd. Euro für die Verbilligung von Krediten und für Tilgungszuschüsse zur Verfügung gestellt werden. Damit konnten Kredite von 9,4 Mrd. Euro zugesagt und insgesamt Investitionen in Höhe von 11 Mrd. Euro ausgelöst werden.

Tiefensee: „Insgesamt konnten so rund 900.000 t Kohlendioxid-Ausstoß vermieden werden. Die Gebäudesanierung ist gut fürs Klima und für die Wirtschaft.“ Von dem Programm profitiert vor allem auch das heimische Handwerk. Jede investierte Milliarde Euro sichert etwa 25.000 Arbeitsplätze und schafft neue Möglichkeiten für Innovationen auf wichtigen Technologie- und Zukunftsfeldern. Mit gut isolierten Wohnungen und Häusern können die Heizkosten beispielsweise für eine 83 m<sup>2</sup> große Mietwohnung um bis zu 500 Euro ge-

senkt werden.

Der jährliche CO<sub>2</sub>-Energiebericht soll künftig aufzeigen, welche Energiekosten entstehen, wie sich die Heiz- und Benzinrenten entwickeln und wo Einsparpotenziale für Wohnen und Verkehr liegen. Vor dem Bundesbauministerium wird außerdem ein CO<sub>2</sub>-Sanierungszähler über den aktuellen Stand und die Erfolge des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms informieren. Diesen finden Sie im Internet unter [www.energie-fuer-morgen.de](http://www.energie-fuer-morgen.de).



Wolfgang Tiefensee, Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

## ANRUFBEANTWORTER FÜR DIE HAUSTÜR

# Neues Video-Memory-Set zeichnet unerwünschte Besucher auf

Die meisten Einbrüche geschehen nicht in der Nacht, sondern bei Tage: 97 Prozent finden statt, wenn niemand im Haus ist. Zunächst wird ausspioniert, und wenn das Haus oder die Wohnung leer steht, schlagen die Einbrecher zu.

Wer wissen will, was sich vor dem Haus, auf dem Grundstück oder gar vor der Haustür abgespielt hat, kann eine einfache Lösung einsetzen: ein „Anrufbeantworter“ für die Haustür, der auf-

zeichnet, wer wann vor der Tür stand. Ein Video-Memory-Set bietet genau diese Möglichkeit zur praktischen Überwachung von Eingangsbereichen oder auch von Ladenlokalen und anderen exponierten Arealen. Bis zu 2000 Bilder werden dabei von unerwünschten Besuchern auf einem digitalen Bildspeicher festgehalten.

Wer auf aufwendige Kamerainstallation und teure Überwachungsanlagen verzichten möch-

te, für den ist das VMS21 das Richtige. Das Set wird komplett mit wasserdichter Colorkamera, Speicherzentrale und 15-Meter-Kabel geliefert und muss lediglich an ein TV-Gerät oder einen Monitor mit CHINCH-Ausgang-Eingang angeschlossen werden. Die Speicherzentrale reagiert auf Helligkeitsschwankungen im Bildinhalt der Kamera und zeichnet automatisch Bilder bei Bewegungen im überwachten Bereich auf dem 32-MB-Speicher auf. Dabei können je nach Bedarf entweder Einzelbilder oder Filmsequenzen gespeichert werden, das heißt bis zu 2000 Bilder oder 40 Videos à 10 Sekunden. Der Speicher ist zusätzlich mit einer handelsüblichen SD-Karte bis zu zwei GB erweiterbar. Das Gerät ist mit sechs LEDs zur Nachtsicht ausgestattet. Die Speicherzentrale benötigt nicht mehr Platz als ein herkömmlicher Anrufbeantworter und lässt sich einfach im TV-Schrank verstauen. Für Innen- und Außenmontage geeignet, kann die kompakte Kamera überall unauffällig angebracht werden. Weitere Infos unter [www.zublin.de](http://www.zublin.de).



## ENERGIEAUSWEISE

# Große Bewertungsunterschiede an gleichem Gebäude?

In Zukunft soll also jeder Gebäudeeigentümer beim Verkauf seiner Immobilie oder bei einem Mieterwechsel einen Gebäude-Energieausweis vorlegen. Dieser Energieausweis enthält grundlegende Aussagen über die energetische Qualität des Gebäudes und soll dabei helfen, die Höhe der zukünftigen Energie- bzw. Nebenkosten abzuschätzen. Wer ein Haus kauft oder eine Wohnung mietet, hat künftig also ein Recht darauf, sich vor Abschluss eines Kauf- bzw. Mietvertrags von der energetischen Qualität des Gebäudes zu überzeugen.

Für alle Hausbesitzer soll diese Verpflichtung ein Anreiz sein, ihre Gebäude energetisch auf dem neuesten Stand der Bau- und Haustechnik zu halten. Ein sparsames und fachgerecht saniertes Gebäude wird künftig also klare Wettbewerbsvorteile gegenüber einem nicht sanierten Gebäude mit höherem Energieverbrauch haben.

Nach wie vor gibt es allerdings Probleme, wenn man verglei-

chende Bewertungen am gleichen Objekt durchführen lässt, da unterschiedliche – auch selbsternannte – „Energieexperten“ meist auch sehr unterschiedliche Bewertungsergebnisse an gleicher Gebäudestruktur erzielen. Daher sollten sich Eigentümer zunächst noch ein wenig zurückhalten, es sei denn, ein Verkauf der Immobilie steht an.

## H & G PARCHIM E.V.

# Jahreshauptversammlung

Der Verein Haus & Grund Parchim e.V. lädt seine Mitglieder am 12. Mai 2007 um 9.30 Uhr herzlich zur Jahresmitgliederversammlung 2007 in das Café Scholz in Parchim ein.

### Tagsordnung

1. Ausführungen des Steuerberaters Reisener zur Besteuerung von Renten
2. Rechenschaftslegung des Vorstandes
3. Revisionsbericht
4. RA Hübner spricht zum Erbrecht
5. Diskussion
6. Wahl eines neuen Revisors
7. Schlusswort des Vorsitzenden

MANFRED PASSGANG  
Vorsitzender

## IMPRESSUM



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern  
Herausgeber: Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.  
Heinrich-Mann-Str. 11/13  
19053 Schwerin  
Tel. (03 85) 57 77-410  
Fax (03 85) 57 77-411  
E-Mail: [redaktion@haus-und-grund-mv.de](mailto:redaktion@haus-und-grund-mv.de)  
Redaktion M-V: Erwin Mantik  
Haus & Grund M-V e.V.  
Bosselmannstr. 11 a  
19063 Schwerin  
Tel. u. Fax: (03 85) 207 52 13  
Funktelefon (01 72) 3 85 89 59  
E-Mail: [mantik@hugmv.de](mailto: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



## Neuer H & G-Vorstand in Hansestadt Greifswald

Am 16. April 2007 fand die Jahreshauptversammlung des Vereins Haus & Grund Greifswald e.V. statt. Für das zurückliegende Jahr wurde eine positive Bilanz gezogen. Mit Blick voraus wurden weitere Ziele und Aktivitäten vorgestellt und mit den Mitgliedern besprochen. A und O bleibt auch für die Zukunft eine solide Mitgliederwerbung, denn hier sollen neue Ideen gefunden und die Anstrengungen verstärkt und umgesetzt werden.

Nach der Diskussion zu den Berichten des Vorsitzenden und des Schatzmeisters erfolgte die Entlastung des alten – sowie die

Wahl des neuen Vorstandes. Der bislang tätige Vorsitzende, Herr Eckhard Bürger, wurde einstimmig wiedergewählt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden wurde Herr Mews gewählt. Herr Dr. Koebe wird weiterhin die Finanzen des Vereins führen. Die Herren Uhlig und Ziola sind für die Öffentlichkeitsarbeit sowie das Internet zuständig, und für Fragen der Rechtsberatung im Verein zeichnet Herr RA Shea verantwortlich.

Aus dem Greifswalder Vorstand ausgeschieden ist der bisherige stellvertretende Vorsitzende, Herr Harms. Seine langjährige Tätig-

keit für die Greifswalder Haus & Grund-Mitglieder wurde durch den Vorsitzenden, Herrn Bürger, gebührend gewürdigt. Geschäftsführer des Vereins bleibt weiterhin Herr Rudi Zersch, der dieses Mal leider aus gesundheitlichen Gründen nicht an der Veranstaltung teilnehmen konnte.

Nach der Wahl hat der Vorstand gemeinsam bei einem gemütlichen Abendessen weitere Themen der Vereinsarbeit für die neue Arbeitsperiode besprochen.

INGO ZIOLA  
Vorstand  
H & G Greifswald e.V.

## Kraftwerksruß oder frischer Wind für Mecklenburg-Vorpommern?

Vor der Wende war der Maschinenbau in Mecklenburg-Vorpommern relativ schwach entwickelt. Er liegt im Vergleich der Bundesländer auch heute noch an letzter Stelle. Dafür mischt das Land inzwischen im Tourismus ganz vorn mit. Gut, wenn das so bleiben könnte.

Es erwirtschafteten 1991 im Land rund 17.500 im Maschinenbau-Beschäftigte einen Umsatz von knapp 350 Mio. Euro. 2006 wurde mit knapp einem Viertel der Anzahl ehemals Beschäftigter fast eine halbe Mrd. Umsatz erzielt. Besonders erfreu-

lich dabei, dass sich der Export in den letzten beiden Jahren um mehr als 85 Prozent erhöht hat, die Exportquote also auf über 22 Prozent angestiegen ist.

Neben Windanlagen- und Präzisionsmaschinenbauern sind Unternehmen der Fördertechnik im Nordosten jetzt strukturbestimmend. In Rostock entwickelt die Nordex AG Windkraftanlagen, die boomende Eisengießerei in Torgelow liefert dafür Komponenten. Im Rostocker Überseehafen hat sich der Baumaschinenhersteller Liebherr niedergelassen und will auch auf dem ehemali-

gen Gelände des Kernkraftwerkes Lubmin eine Dependence errichten. Dennoch wird es in den nächsten Jahren maßgeblich darauf ankommen, weitere Arbeitsplätze zu schaffen. Ob dazu allerdings die geplante Errichtung eines dänischen Kohlekraftwerkes beitragen kann, ist mehr als zweifelhaft. Was nützen uns dort 60 neue Arbeitsplätze, wenn dafür tausende von Touristen der Region den Rücken kehren, und Ferienwohnungen bzw. Hotelbetten dann wohl kaum noch an die Frau bzw. den Mann gebracht werden können.

H & G M-V

### H & G SCHWERIN E.V.

## Vorstand lädt ein

Die erste öffentliche Vorstandsbesprechung des Schweriner Ortsvereins findet am 23. Mai 2007 um 17.30 Uhr im Schweriner Restaurant & Café „Wallenstein“ in der Werderstraße 140 in 19055 Schwerin (am Alten Garten/Staatl. Museum) statt.

Um noch mehr Nähe zu unseren Mitgliedern des Vereins zu gewinnen, stehen alle Vorstandsmitglieder im Anschluss an die Sitzung den Vereinsmitgliedern

zur Beantwortung ihrer Fragen zur Verfügung.

Wir laden alle Interessierten herzlich zu dieser öffentlichen Vorstandsbesprechung ein und hoffen damit, noch mehr Transparenz in unsere ehrenamtlichen Aktivitäten des Vereins Haus & Grund Schwerin zu bringen.

RAin MONIKA RACHOW  
Vorsitzende H & G Schwerin e.V.

## Gesetz fördert vorrangig Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

### Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG

Das EEG regelt den vorrangigen Anschluss von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien sowie aus Grubengas im Bundesgebiet. So auch die vorrangige Abnahme, Übertragung und Vergütung dieses Stroms durch die Netzbetreiber und den bundesweiten Ausgleich des abgenommenen und vergüteten Stroms. Die Mindestvergütungssätze für Anlagen, die 2007 in Betrieb genommen werden, gestalten sich wie folgt:

#### Beispiel Photovoltaik

Es werden Anlagen mit einer installierten elektrischen Leistung kleiner 5 MW gefördert. Die Mindestvergütung für Strom aus förderfähigen Anlagen beträgt 40,60 Cent/kWh. Dies gilt auch für große Freiflächenanlagen soweit sie sich im Bereich eines Bebauungsplanes befinden.

Wenn die Anlagen an oder auf einem Gebäude oder einer Lärmschutzwand angebracht sind, er-

höht sich die Vergütung bis einschließlich einer Leistung von 30 kW auf 49,21 Cent/kWh; ab einer Leistung von 30 kW auf 46,82 Cent/kWh; ab einer Leistung von 100 kW auf 46,30 Cent/kWh. Die Mindestvergütungen erhöhen sich um jeweils weitere 5 Cent/kWh, wenn die Anlage nicht auf dem Dach oder als Dach des Gebäudes angebracht ist und einen wesentlichen Bestandteil des Gebäudes bildet (PV-Modul an der Fassa-

de). Die Vergütung von Solarstrom erfolgt über 20 Jahre.

Seit Januar 2005 sinkt die Vergütung für Neuanlagen um 5 Prozent pro Jahr; bei Anlagen, die nicht an oder auf einem Gebäude oder einer Lärmschutzwand angebracht sind, liegt die Degression seit Januar 2006 bei 6,5 Prozent pro Jahr.

[www.erneuerbare-energien.de](http://www.erneuerbare-energien.de)

besuchs- und Materialkosten gehören. Das OLG Karlsruhe hat nunmehr entschieden, dass hierzu auch die gesamten Ein- und Ausbaukosten gehören, selbst wenn diese den Produktwert um ein Vielfaches übersteigen!

Der Entscheidung lag folgender Fall zugrunde: Der Käufer, ein privater Bauherr, kaufte im März 2002 in einem Baumarkt 50 m<sup>2</sup> glasierte Feinsteinzeugfliesen der Abtriebsklasse fünf als „1. Wahl“. Kurz nach der Verlegung stellte sich heraus, dass die Glasur der Fliesen bei geringster Beanspruchung abplatzte, was auf Hohllagen innerhalb der Fliesen zurückzuführen war. Der Käufer verlangte vom Baumarkt die Beseitigung der Mängel. Dieser verweigerte die Mängelbeseitigung vor allem mit der Begründung, dass die Mängelbeseitigung den Kaufpreis um das 15-fache überschreite und deshalb die Nacherfüllung für ihn unverhältnismäßig sei.

Das OLG Karlsruhe gab dem Käufer recht und verurteilte den Lieferanten (Baumarkt) vollumfänglich zur Mängelbeseitigung einschließlich der damit verbundenen Ein- und Ausbaukosten. Der Lieferant könne die Nacherfüllung nicht wegen unverhält-



Rechtsanwältin und Wirtschaftsmediatorin Angelika Schaeuffelen

nismäßig hoher Kosten nach § 439 Absatz 3 BGB verweigern, denn die Unverhältnismäßigkeit im Sinne von § 439 Absatz 3 BGB richte sich nicht nach dem Verhältnis der Nacherfüllungskosten zum Kaufpreis, sondern nach ihrem Verhältnis zu der durch die Nacherfüllung für den Käufer zu erzielenden Werterhöhung. Im vorliegenden Fall sei der Vorteil der Nacherfüllung für den Käufer erheblich, da die Fliesen nicht nur gering zu veranschlagende Schönheitsfehler aufwiesen, sondern schon geringeren Anforderungen der vertragsgemäßen Nutzung nicht standhielten.

RAin ANGELIKA SCHAEUFFELEN  
[www.schaeuffelen.de](http://www.schaeuffelen.de)

### GARTENMÖBEL

## Schutz vor Witterungseinflüssen verlängert Lebensdauer



Jetzt im Mai geht es wieder hinaus in den Garten. Wer jedoch Gartenmöbel aus Holz besitzt, sollte rechtzeitig zum Beginn der Freiluftsaison an Witterungsschutz und Auffrischung von Stühlen, Bänken oder Tischen denken. Holzöle bieten dazu eine ideale Pflege und sichern einen optimalen Schutz. Sie dringen tief in das Holz ein – regulieren so die Aufnahme und Abgabe von Feuchtigkeit – und wirken wasserabweisend. Die Gartenmöbel vergrauen nicht, behalten ihre holzige Griffigkeit und der natürliche Farbton wird unterstrichen und aufgefrischt.

Wind und Wetter beanspruchen Außenhölzer stark, deshalb

muss ein gutes Holzöl sie schützen und pflegen. Gute Anbieter haben hochwertige Öle für Holzarten wie Teak, Bangkirai, Douglasie, Eukalyptus, Lärche, Kiefer, Fichte oder ein spezielles Gartenparkettöl im Programm. So stehen heute speziell auf die einzelnen Holzarten zugeschnittene Pflegemittel und Farbtöne, die dem jeweiligen klassischen Ton entsprechen, zur Verfügung. Gartenmöbel erhalten einen dekorativen Schutz vor den Folgen permanenter Witterungseinflüsse und eine stark wasserabweisende Oberfläche mit ABERLEFFEKT.

[www.bondex.de](http://www.bondex.de)

## In jedem dritten deutschen Haushalt lebt mindestens eine Person im Seniorenalter

Mit der demografischen Alterung steigt die Zahl der Haushalte mit Personen im Seniorenalter ab 65 Jahren. Damit ändert sich auch massiv der Anspruch auf die Wohnraumbedürfnisse.

2005 lebten deutschlandweit in 27,7 Mio. (71 Prozent) der 39,2 Mio. Haushalte ausschließlich Personen unter 65 Jahren. 8,8 Mio. (22 Prozent) aller Haushalte waren reine Seniorenhaushalte, das heißt Haushalte, in denen ausschließlich Personen im Seniorenalter wohnten und in 2,6 Mio. (7 Prozent) aller Haushalte lebten sowohl Personen im Seniorenalter als auch Jüngere unter einem Dach zusammen. Damit wohnte 2005 deutsch-

landweit in 11,4 Mio. (29 Prozent) aller Haushalte mindestens eine Person im Seniorenalter. Diese Anteile waren für West- und Ostdeutschland weitestgehend gleich.

Während der Zuwachs im früheren Bundesgebiet im bundesdeutschen Durchschnitt lag, fiel er in den neuen Ländern etwas stärker aus. Dort wuchs der Anteil reiner Seniorenhaushalte um drei Prozentpunkte, der Anteil der Haushalte mit mindestens einer Person im Seniorenalter und Jüngeren um einen Prozentpunkt. 2005 waren reine Seniorenhaushalte in Deutschland fast ausschließlich Ein- und Zweipersonenhaushalte.

## Bauliche Veränderung – Zustimmung und Widerruf

Außerhalb ordnungsgemäßer Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen bedarf eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums einer Wohnungseigentumsanlage der Zustimmung aller Miteigentümer, denen durch die Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Hat ein Wohnungseigentümer einer solchen baulichen Veränderung (hier: Errichtung einer Balkon-Anlage) grundsätzlich zugestimmt, kann er diese Zu-

stimmung regelmäßig aber noch widerrufen, wenn – und solange der bauwillige Miteigentümer noch keine Dispositionen zur Verwirklichung der Maßnahme getroffen hat. Das ist Inhalt eines Beschlusses des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 10. März 2006. Bis zu vorgenanntem Zeitpunkt sei danach die Zustimmung gemäß § 183 BGB frei widerruflich, wenn nicht aus dem ihrer Erteilung zu Grunde liegendem Rechtsverhältnis etwas Anderes folge (hier nicht gegeben).

## Stromfresser Internet

Internetanschlüsse im Dauerbetrieb sind ein gutes Geschäft für Stromversorger: Mittlerweile werden fast 4 Prozent des jährlichen Stromverbrauchs eines Haushalts für das Surfen im Internet verwendet. Nach einer Studie des Wuppertaler Instituts für Klima und Energie wurden in Deutschland bereits 2001 rund 7 Mrd. kWh Strom oder 1,4 Prozent des Gesamtverbrauchs dafür benötigt, 2,35 Mrd. kWh für den Betrieb der 17,3 Mio. Internet-PCs, 1,91 Mrd. kWh für die Server, 1,67 Mrd. kWh fürs Netzwerk und 0,87 Mrd. kWh für die

Sicherstellung der unterbrechungsfreien Stromversorgung.

Bis 2010 werde der Stromverbrauch für das Internet in Deutschland voraussichtlich auf 31,3 Mrd. kWh ansteigen und dann rund 6 Prozent am Gesamtverbrauch ausmachen. Mit sparsamen Geräten sei der Verbrauch bis zum Jahr 2010 auf 11,8 Mrd. kWh zu begrenzen, das entspricht 2,3 Prozent des Gesamtverbrauchs. In den USA werden dem Internet jetzt bereits über 8 Prozent des Stromverbrauchs zugewiesen.

## Anteil der Ein- und Zwei-Personenhaushalte nimmt weiter zu

Mit der Zahl der Haushalte hat sich in den letzten Jahren nach Angaben der Statistik auch deren Struktur verändert: Während die Anteile der Ein- und Zweipersonenhaushalte weiter stiegen, verringerte sich der Anteil der Haushalte, in denen drei und mehr Personen zusammen wohnen.

Dabei haben sich die im April 1991 noch deutlich unterschiedlichen Haushaltsstrukturen in West- und Ostdeutschland bis zum Jahr 2005 weitgehend angeglichen. Der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen 39,2 Mio. Haushalten in Deutschland lag im Jahr 2005 bei 38 Prozent. Zweipersonenhaushalte hatten

einen Anteil von 34 Prozent, Haushalte mit drei und mehr Personen von 28 Prozent.

Im Jahr 2005 waren von den 8,4 Mio. Haushalten in den neuen Ländern 40 Prozent Einpersonenhaushalte, 35 Prozent Zweipersonenhaushalte und 25 Prozent Haushalte mit drei und mehr Personen. Im Vergleich zum April 1991 stiegen die Anteile der Ein- und der Zweipersonenhaushalte um neun beziehungsweise drei Prozentpunkte. Der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen an allen Haushalten verringerte sich sogar um zwölf Prozentpunkte.



# Mitglieder geschlossen hinter Vorstand von H & G Dresden

Im Festsaal des Hauses der Kirche in der Dreikönigskirche trafen sich am 19. April 2007 die Mitglieder von Haus & Grund Dresden e.V. zu Ihrer Jahresmitgliederversammlung 2007.

Bestimmendes Thema der stark besuchten Abendveranstaltung waren neben einer Information zum Gleichbehandlungsgesetz und zur Energiegenossenschaft Energiehaus Dresden (eG) i.G. das seit längerem gespannte Verhältnis des Landesverbandes Haus & Grund Sachsen zum Regionalverband Dresden, der bislang als sein größtes Mitglied wegen vermeintlicher Zahlungsverweigerung ohne Anhörung einfach ausschloss. Tatsächlich hat jedoch Haus & Grund Dresden lediglich Zurückbehaltung ausgeübt, bis der Landesverband zusichert, seine aus Zwickau und Leipzig kommenden Mobbingaktivitäten gegen die Dresdner einzustellen und künftig zu unterlassen.

Doch dieser attackierte unvermindert weiter, indem er die interne Mitgliederzeitung und das Internet als Plattform gegen den Dresdner Verband in der Öffentlichkeit missbrauchte. In Wirklichkeit will der Landesverband wohl nur von eigener „Vettern- und Misswirtschaft“ ablenken und kritische Mitglieder besitzeln bzw. ins Abseits stellen. Gleichzeitig hat er den Zentralverband Haus & Grund Deutschland e.V. in einem internen Schiedsgerichtsverfahren zum Stillhalten verpflichten lassen.

Die Teilnehmer der Mitgliederversammlung äußerten sich enttäuscht, wie die Spitzenorganisation der deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer solche zerstörerischen Machenschaften des Landesverbandes zulassen kann und stellte sich geschlossen hinter den Standpunkt des Dresdner Regionalvorstandes, der sich in dieser Versamm-

lung turnusmäßig der (Wieder-)Wahl stellte. Nicht nur der langjährige Vorsitzende Christian Rietschel wurde einstimmig wiedergewählt, sondern auch der gesamte, aus sieben Personen bestehende Vorstand, was als Anerkennung für die geleistete Arbeit im Sinne unserer Mitglieder aus Dresden gilt. Gleichzeitig wurde der Landesverband Sachsen formell aufgefordert, wieder demokratische Verhältnisse innerhalb des Landesverbandes herzustellen.

Zuvor hatte Bundestagsabgeordneter Arnold Vaatz (CDU) in seinem Grußwort dem Regionalverband zwar ein in der Sache streitbares – aber stets sachliches Verhalten bescheinigt: „Man könne sich selbst nach ausgetra-

genen Meinungsverschiedenheiten stets wieder in die Augen schauen.“

Die Mitgliederversammlung betraute den Vorstand einmütig, alles zu versuchen, um ggf. auch ohne den sächsischen Landesverband unter dem Dach des Zentralverbandes zu verbleiben. Sollte dies allerdings nicht möglich sein, muss man notfalls eigene Wege gehen – oder andere Verbündete suchen. Die Sacharbeit für die Interessen der bodenständigen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer von Dresden muss endlich wieder Priorität haben.

DR. WOLFGANG DITTMANN  
Schriftführer H & G Dresden e.V.  
Tel. 03 51/4 03 36 62

# Alle Macht den Satzungsgebern

Unter anderem mit diesen ironischen Worten nahm der Regionalverband Haus & Grund Dresden e.V. Anfang Februar Stellung zum Entwurf der Kleinkläranlagenverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom Dezember 2006.

Zugearbeitet hatten zu unserer Stellungnahme auch Herr Jürgen Philipp von Haus & Grund Kamenz, der selbst einige Jahre Geschäftsführer eines Abwasserzweckverbandes war, und Lothar Seidel, vielen Menschen in Sachsen noch als Vorsitzender von BISS e.V. bekannt, der inzwischen aufgegebenen Organisation der Bürgerinitiativen für sozialverträgliche Kommunalabgaben. Unser herzlicher Dank den beiden.

Mit dieser Verordnung will die Staatsregierung die Kontrolle der Kleinkläranlagen neu regeln, die im Wesentlichen durch eigenes

Tun der Grundstückseigentümer sichergestellt werden soll. An sich ist das Vorhaben zu begrüßen, werden doch damit erstmalig in einer Rechtsvorschrift Einzellösungen mit zentralen Abwassernetzen gleichwertig behandelt, die oftmals besonders im ländlichen Raum wesentlich effektiver sind als große, auf das Land projizierte städtische Anlagen. Eine Forderung, die Haus & Grund schon vor über dreizehn Jahren erhoben hat. Damit reagiert die Staatsregierung aber auch auf die rückläufige Bevölkerungsentwicklung.

Nicht befriedigend ist allerdings die Absicht, mit weiterer Bürokratie gerade diesen löblichen Ansatz zum Vorteil der Kommunen und Zweckverbände so zu regeln, dass deren Einnahmen auch aus dieser Quelle sprudeln. Wir sind gespannt, ob und in welchem Umfang unsere Vorschläge und Gedanken Eingang

# Immobilien unter Denkmalschutz – Lust oder Last?

Viele Menschen genießen es, in Häusern oder Grundstücken zu wohnen, die „ihre Geschichte haben“. Wenn historische Immobilien die Aufmerksamkeit der Behörden wecken, müssen sich die Eigentümer mit dem Thema Denkmalschutz auseinandersetzen – einem Thema, das Licht- und Schattenseiten haben kann. Der erste Blick fällt auf die Nachteile. Denn der Denkmalschutz begrenzt den Eigentümer in seinen Entscheidungen, die Immobilie zu verändern, Gebäude umzubauen oder abzureißen. Diese Vorgaben können bis in die Details reichen (z. B. Türen, Fenster, Zäune, Farbgebung).

Andererseits sind mit dem Denkmalschutz erhebliche finanzielle „Bonbons“ verbunden. Bei

richtiger Handhabung kann der Eigentümer auf verschiedenen Wegen Einkommenssteuern sparen, z. B. nach § 7 i EStG (Abzug von Erhaltungsaufwand und nachträglichen Herstellungskosten), § 11b EStG und § 82b EStDV (Verteilung des Abzugs über verschiedene Kalenderjahre). Ausnahmsweise sind Aufwendungen für Denkmäler sogar dann einkommenssteuerlich relevant (und reduzieren die Steuerbelastung), wenn die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude gar nicht zur Einkommenserzielung genutzt werden (also z. B. nicht vermietet sind). Nach §§ 10f und 10g EStG können Eigentümer auch für selbst bewohnte oder aus Liebhaberei unterhaltene Denkmäler Steuerergünstigungen in Anspruch nehmen. Weitere – nicht selten übersehene – Steuervorteile bestehen bei der Erbschaftsteuer und in der Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen die Grundsteuer zu sparen. Um alle steuerlichen Vorteile richtig auszunutzen zu können, ist fachkundige Beratung sinnvoll.

Gleiches gilt für die verwaltungsrechtlichen Aspekte des Denkmalschutzes: Der Eigentümer muss bestehenden (oder fehlenden) Denkmalschutz nicht als unveränderlich akzeptieren. Mit guten Argumenten kann bei den Behörden bestehender Denkmalschutz auch in Frage gestellt werden. Gelegentlich lohnt es sich, die Verfahren Unterschutzstellung auf formale Fehler zu überprüfen. Umgekehrt ist es bei schutzwürdigen Gebäuden und entsprechendem Interesse des Eigentümers (z. B. aus steuerlichen Erwägungen) manchmal empfehlenswert, Denkmalschutz anzuziehen.

Schließlich lohnt immer dann, wenn z. B. bei Bauplanungen Konflikte mit der Denkmalbehörde auftreten, eine genaue Klärung des Schutzzumfangs.

- Handelt es sich um ein Einzeldenkmal oder besteht ein Ensembleschutz für ein größeres Gebiet?
- Welches sind die schutzwürdigen Elemente?
- Welche Gebäudeteile sind weniger oder nicht schutzwürdig?
- Welche Möglichkeiten bestehen, den Schutzstatus zu verändern?

Fachlicher Rat ist in diesen Fragen deshalb besonders wichtig, weil Fehler des Eigentümers als Ordnungswidrigkeiten und im Extremfall auch als Straftaten geahndet werden können.

In einem Fall eines Dresdner H & G-Mitglieds genügte bereits ein neuer Fassadenanstrich im gleichen Farbton für ein Bußgeldverfahren, dass glücklicherweise eingestellt worden ist. Das

Mitglied konnte sich vorher gar nicht vorstellen, dass sein Haus aus den 1930er Jahren unter Denkmalschutz steht.

Bei der Planung und Durchführung von Bauarbeiten sollte der Eigentümer Partner wählen, die mit den besonderen Anforderungen vertraut sind. Architekten und Bauunternehmen mit großen Erfahrungen beim Denkmalschutz stehen gerade im Dresdner Raum ausreichend zur Verfügung. In Architekten- und Bauverträgen sollten Standardregelungen bei denkmalgeschützten Objekten entsprechend angepasst werden. Schließlich sei noch darauf hingewiesen, dass bei der Veräußerung und beim Kauf denkmalgeschützter Immobilien Vorsicht geboten ist. Falsche Angaben zur Denkmaleigenschaft können zur Rückabwicklung des Kaufvertrages oder zu Schadensersatzansprüchen gegen den Verkäufer führen. Der Käufer seinerseits sollte die erheblichen Konsequenzen des Denkmalschutzes vor Augen haben und zuverlässig abklären, ob das Kaufobjekt besonderen Schutz genießt. Dabei gilt: der optische Eindruck ist – wie so oft – trügerisch. Unauffällige Gebäude können Denkmalschutz genießen; andererseits garantieren hohes Alter und das Denkmalschild am Hauseingang nicht, dass wirklich Schutz besteht.

Im Zweifel sollte also bei der Denkmalbehörde nachgefragt werden, ob eine Unterschutzstellung erfolgte, da nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz leider keine Benachrichtigungspflicht durch die Behörde besteht.

CSC-Rechtsanwälte  
DR. RALPH WAGNER  
(Zivil- und Steuerrecht)  
JOACHIM KLOOS  
(Verwaltungsrecht)

# „Gegenlärm“ kann problematisch sein

Wie sehr man sich auch gestört fühlen mag, eines ist gar nicht erlaubt: die Geräusche aus der Nachbarwohnung mit „Gegenlärm“ zu beantworten.

Auf diese Idee war ein Nachbar gekommen. Jedes Mal, wenn es ihm zu laut wurde, klopfte er mehrere Minuten lang auf Heizkörper und -rohr. Das Gericht untersagte ihm das. Wenn er meine, sich gar nicht anders helfen zu können, dann müsse er notfalls vor Gericht ziehen (Amtsgericht Hamburg 47 C 1789195).

# Nur ein umfassend erkundeter Baugrund ermöglicht ein standsicheres Haus

## 6. Fortsetzung

### Regionalgeologische Baugrundsituation

Der geologische Aufbau des Baugrundes in dieser Region stellt an die Ausführung von Bauwerksgründungen besondere Anforderungen, da langfristig immer noch mit geologischen und bodenmechanischen Veränderungen der Eigenschaften der oberflächennah anstehenden lockeren und festen Sedimentgesteine im Lastbodenbereich zu rechnen ist. Die südwestlich an die Dresdner Elbtalweitung angrenzende Hochfläche ist Teil des sogenannten Mittelsächsischen Lösshügel- und Mulde-Lösshügellandes und gehört damit zum Sächsischen Mittelgebirge. Dieses fällt ziemlich gleichmäßig zum Elbtal hin ab. Sie besteht im Liegenden aus starkmächtigen Gesteinsmassen des Rotliegenden (ca. 300 Mio. Jahre alt) und der Kreidezeit (ca. 130 Mio. Jahre alt), die nach Nordosten in Richtung Elbtal immer häufiger durch quartäre eiszeitliche Sedimente der Erdneuzeit (bis 2 Mio. Jahre alt) in Form von Löss- und Gehängelehmen mit Sand- und Kieseinlagerungen überdeckt werden. Ein natürlicher Aufschluss lässt sich eindrucksvoll von den Parkanlagen am Coschützer „Hohen Stein“ oberhalb des Plauenschen Grundes aus ansehen. Mit einem Fallwinkel von 26° neigt sich die obere Schichtgrenze der Kreidesedimente in Richtung Elbtal. Auf Grund der geringen Wasserdurchlässigkeit leitet sie das unterirdisch abfließende Sicker- und Niederschlagswasser dem großen Vorfluter, der Elbe, zu. Die Problemmaterialien, als Dresdner Pläner sehr bekannt, sind Mergelablagerungen der unterschiedlichsten Kreideformationen. Es handelt sich dabei um ei-

nen veränderlich festen Schluffstein mit einem zum Teil hohen Tonmineralanteil. In der Kontaktzone zu den abdeckenden eiszeitlichen Lockersedimenten verwittert der feste Plänermergelstein infolge Wassereinfluss zu einem lockeren Plänermergelzersetzung, einem schluffigen, meist halbfesten bis steifen Ton mit enormen Quell- und Schrumpfeigenschaften.

Die südwestliche Region Dresdens wird von tief eingeschnittenen Nebentälern zur Elbe hin unterbrochen. An den Hangsystemen dieser Nebentäler, wie auch an den weit ausgedehnten Hangsystemen der Hochfläche zum Elbtal, haben sich in der jüngeren geologischen Vergangenheit immer wieder sogenannte fossile Rutschungen in den oberflächennahen lockeren Gesteinsablagerungen eingestellt. Sie sind das Ergebnis natürlicher Gleichgewichtsbewegungen. An der Geländeoberfläche sind sie kaum wahrnehmbar, führten aber im Lastbodenbereich zu tiefreichenden Strukturveränderungen des oberflächennah anstehenden lockeren Baugrundes. Diese Strukturänderungen sind verantwortlich für die ungleichmäßigen Bauwerkshebungen und -setzungen und führen die Rissentwicklungen an den Gebäuden herbei. So können auch neue Lasteintragungen von Bauwerken immer ein Initial für kurz- und langzeitliche Rutschungen und Fließbewegungen an der Geländeoberfläche sein.

Fossile, oftmals sehr tiefreichende Rutschungen sind in diesem Raum auch in den Festgesteinspartien des Plänermergelsteins in verschiedenen südlichen Stadtgebieten nachweisbar. Die fossilen Rutschungen kennzeichnen dieses Festgesteinse-

birge als einen Klufftkörperverband mit engen, tiefreichenden Klüften und Spalten, wie wir es vom Elbsandsteingebirge her kennen. Das enge Klufftkörpersystem entzieht sich jedoch bei den Wanderungen im südlichen Stadtgebiet unserem Blick durch die oberflächlichen Abdeckungen infolge der eiszeitlichen Ablagerungen. Diese Klufftkörper befinden sich in einem scheinbaren Ruhezustand. Alte und neue

Lasteintragungen sind häufig ein zeitgleiches, oftmals auch um Jahrzehnte verzögertes Initial weiterer Rutschungen und Klufftkörperbewegungen und können den Bauherren bzw. Eigentümer immer wieder durch plötzlich eintretende Bauwerksschäden überraschen. (Fortsetzung folgt.)

DR.-ING. WOLFGANG DITTMANN  
Vorst.mgl. H & G Dresden e.V.

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	wann...	Sprechzeiten	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 47/54 26	1. Fr im Monat 19–21 Uhr	19258	Boizenburg	Schützenstr. 7
Friedland	Norbert Räth	0396 01/21 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	0388 3/72 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	Neubrandenb.	Südbahnstr. 17
Neustrelitz	Ursula Peuker	0398 1/20 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
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	0385/577 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr	19053	Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Stralsund	Werner Murzynowski	0383 31/29 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
Üsedom (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 92/22 31 17	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18546	Sassnitz	Bachstraße 50
<b>Landesverband Haus &amp; Grund® Mecklenburg-Vorpommern</b>						
H & G M-V/Präsident	Lutz Heinecke	0385/577 74 10	Mo 17–19 Uhr	19053	Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Landesgeschäftsstelle	Frau Knop	0385/577 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	0385/577 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