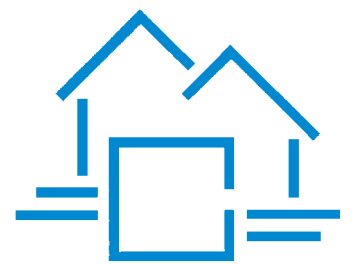




Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.



Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Neubrandenburger Eigentümer wollen starke Gemeinschaft



Unser Vorstand und die Mitglieder von Haus & Grund Neubrandenburg e.V. freuen sich, Sie als Leser auf dieser Seite unserer Landeszeitung Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern begrüßen zu können.

Wir möchten in diesem Monat einige tausend Exemplare unserer Haus & Grund-Zeitung in der Region Neubrandenburg verteilen, umso die Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in und um Neubrandenburg über unseren Verein zu informieren. Insbe-

sondere geht es uns um diejenigen, die noch kein Mitglied bei Haus & Grund Neubrandenburg sind, aber künftig vorhaben, doch mit uns in Gemeinschaft um die wohnungspolitischen Rechte der privaten Haus- und Wohnungseigentümer unserer Region einzustehen.

Denn es geht um viel: Die Neubrandenburger Region mit ihrer weiten, abwechslungsreichen Landschaft, in der die kreisfreie Stadt Neubrandenburg harmonisch eingebettet liegt, sollte sich

noch zukunftsreicher gestalten. Vor allem wünschen wir uns noch mehr gut bezahlte Arbeitsplätze für unsere Bewohner, nur dann werden unsere Annehmlichkeiten Cafés und Restaurants in und um Neubrandenburg Menschen noch mehr zum Verweilen einladen oder ein Besuch der Konzertkirche den Tagesausklang zu einem kulturellen Höhepunkt werden lassen.

Ziel unserer Info-Aktion soll es sein, Sie zu informieren, dass es unseren aktiven Haus & Grund-Verein in der Viertorstadt Neubrandenburg gibt, und dass hier eine große Anzahl von Vereinsmitgliedern mit ihrem Eigentum mietrechtlich, versicherungsmäßig, steuerlich und verwaltungsmäßig betreut werden. Außerdem streiten wir als deutschlandweit organisierte Gemeinschaft der Privatvermieter und Privateigentümer für die Rechte unserer Mitglieder gegenüber den Kommunen und den Gesetzgebern.

Rufen Sie uns an oder nehmen Sie direkten Kontakt mit unserem Haus & Grund-Verein auf, wir möchten Sie dazu herzlichst einladen!

Der Vorstand
H & G Neubrandenburg e.V.

Verein H & G Neubrandenburg bietet viele Vorteile!

Interessierte Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer aus der Region Neubrandenburg, die Kontakt zum „Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeinschaft Neubrandenburg e.V.“ aufnehmen oder Mitglied werden möchten, können den Verein telefonisch unter der Nummer 0395/421 1749; Fax: 0395/5667105 oder per E-Mail unter kontakt@hausundgrund-nb.de erreichen.

Postanschrift:
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeinschaft
Neubrandenburg e.V.
Vorsitzender: Rechtsanwalt Jens Arndt
Südbahnstraße 17
17033 Neubrandenburg
Internet: www.hugmv.de/Neubrandenburg

HAVEG Neubrandenburg unter- stützt Wohnungseigentümer

Ein Grund für Konflikte zwischen Wohnungseigentümern ist strukturell begründet: Wohnungseigentum bedingt Gemeinschaft und damit auch gemeinschaftliche Entscheidungen. Darunter leiden häufig Projekte, die innerhalb der Eigentümergeinschaften angeschoben werden sollen.

Mit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes reagiert der Gesetzgeber nun auf geänderte praktische Bedürfnisse und die jüngere Rechtsprechung, sodass insbesondere die Willensbildung zwischen den Eigentümern erleichtert wird. Als Hausverwaltungsgesellschaft bereiten wir uns intensiv darauf vor. Erste Schulungen fanden statt und in den kommenden Wochen werden die Mitarbeiter des Unternehmens umfassend in die neue Rechtsmaterie eingearbeitet. Denn wir sind der festen Überzeugung, dass nur qualifiziertes

Personal und ein umfassender Kenntnisstand es ermöglichen, die Immobilien und Mieter der Kunden ordnungsgemäß und rechtssicher zu betreuen.

Doch Probleme mit oder in Immobilien sind vielfältig und liegen nicht nur in gemeinschaftlichen Entscheidungen begründet. Das deutsche Mietrecht ist umfassend und komplex und stellt manchen Vermieter auf eine harte Probe. Mangelhafte Verwaltungsleistungen belasten den Eigentümer. Auf der Kostenseite stellen steigende Betriebskosten für Mieter wie Vermieter gleichermaßen eine Belastung dar und verringern die Rentabilität der Immobilie.

Wir nehmen uns dieser Probleme an und entwickeln Lösungen und individuelle Konzepte, um den Wert Ihrer Anlage zu erhalten und zu mehren. Als Verwalter sind wir sowohl im Sinne des



Michael Wendelstorf, HAVEG

Wohnungseigentumsgesetzes sowie auch als Mietverwalter tätig. Seit Anfang dieses Jahres sichern wir zudem die haftungsträchtigen Tätigkeiten von Verwaltungsbeiräten mit ab. Im Rahmen unserer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung, welche ein professioneller Verwalter ohnehin mit ausreichender Deckung haben sollte, sind nunmehr auch die Tätigkeiten der Beiräte mitversichert. Einen besonderen Service für Wohnungseigentümer bietet unser individuelles Betriebskosten-Benchmarking. Über ein Analyseinstrument gleichen wir die Kosten Ihrer Immobilie mit ähnlichen Objekten im gesamten Bundesgebiet ab, identifizieren Kostenausreißer, analysieren Einsparpotenziale und schlagen die richtigen Maßnahmen vor.

Mit Leistungen wie diesen und vielen weiteren Ideen unterstützt die HAVEG mbH Hausverwaltungsgesellschaft nicht nur die bei Haus & Grund Neubrandenburg organisierten – sondern auch Sie als Wohnungseigentümer unserer Region. Unser Ziel dabei ist einfach und klar: Wir steigern die Wirtschaftlichkeit und Attraktivität Ihrer Immobilie – damit Sie unter dem Strich ein deutliches Plus machen.

Haus & Grund Neubrandenburg

Beratungen im Wohneigentumsrecht stark nachgefragt

In der Beratungstätigkeit unseres Ortsvereins Haus & Grund Neubrandenburg nehmen zusehends Rechtsfragen aus dem Gebiet des Wohnungseigentumsrechts größeren Raum ein. Eine Tendenz, die im Übrigen auch für die Beratungstätigkeit in meiner Anwaltstätigkeit zu verzeichnen ist. Hierbei wird deutlich, dass bei vielen Wohnungseigentümern Unsicherheiten zu den gesetzlich verbrieften Rechten und Pflichten bestehen.

Viele Wohnungseigentümer verlassen sich auf das Wissen und die Rechtskenntnisse von Verwaltern. Dieses Vertrauen beginnt allerdings immer dann zu wanken, wenn es beispielsweise in Wohnungseigentümerversammlungen um Entscheidungen geht, die, jedenfalls nach dem subjektiven Empfinden, zu Lasten des einzelnen Wohnungseigentümers ausgehen könnten. So spielte beispielsweise in der Beratungspraxis schon häufiger die Konstellation eine Rolle, dass ein Wohnungseigentümer aufgrund seiner Stimmenmehrheit gegen die Stimmen aller anderen Wohnungseigentümer Beschlussvorlagen „durchgebracht“ hat, die die Akzeptanz des betroffenen Wohnungseigentümers nicht fanden. In einer solchen Situation tritt einerseits das Unrechtsempfinden des oder der betroffenen Wohnungseigentümer zu Tage und andererseits die Ohnmacht infolge der Unkenntnis der Rechtslage.

Was können beispielsweise in der Beschlussfassung unterliegenden Wohnungseigentümer gegen den Mehrheitseigentümer unternehmen, wenn dieser, erkennbar aufgrund höchstpersönlichem Interesse, einen von ihm benannten und den anderen Wohnungseigentümern nicht gewollten Verwalter bestellt. Eine solche Konstellation ist immer dann gegeben, wenn bei einem Stimmrecht, das sich nach Miteigentumsanteilen richtet, ein einzelner Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile auf sich vereint oder, wenn sich das Stimmrecht nach der Anzahl der Wohnungseigentumseinheiten/Teileigentumseinheiten richtet, mehr als die Hälfte der Objekte in seinem Eigentum hält.

Grundsätzlich ist der mit der Stimmenmehrheit lediglich eines

Wohnungseigentümers gegen die Stimmen aller übrigen Wohnungseigentümer durchgebrachte Beschluss nicht nichtig, ungeachtet etwaiger formeller Einwendungen. Folglich wird der unterlegene Wohnungseigentümer in jedem Falle eine sogenannte Beschlussanfechtung gerichtlich zu betreiben haben. Führt nämlich eine Regelung in einer Gemeinschaftsordnung dazu, dass ein Wohnungseigentümer durch sein Stimmenübergewicht die anderen Wohnungseigentümer majorisieren (überstimmen) kann, so tritt dadurch keine Reduzierung des Stimmrechts ein, sondern es ist im Einzelfall zu prüfen, ob der Wohnungseigentümer durch seine Stimmrechtsausübung rechtsmissbräuchlich handelt. Dabei stellt die Majorisierung als solche noch keinen Rechtsmissbrauch dar, sondern sie wird erst rechtsmissbräuchlich, wenn weitere Umstände hinzutreten, die sich als Verstoß gegen die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Interessen der Gemeinschaft und damit gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwalter darstellen, wie etwa bei der Verschaffung unangemessener Vorteile oder der Bestellung eines persönlich ungeeigneten oder fachlich unfähigen Verwalters (Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 3. Mai 2005, Az.: ZZ BR 143/04).

Das Problem der Stimmenmehrheit eines Wohnungseigentümers und die damit verbundene Gefahr der Majorisierung der übrigen Wohnungseigentümer ist in der Rechtsprechung dadurch gelöst worden, dass in jedem Einzelfall zu prüfen ist, ob



Aus der Vereinspraxis berichtet Rechtsanwalt Jens Arndt, Vorsitzender von Haus & Grund Neubrandenburg

ein Eigentümerbeschluss, den ein beherrschender Wohnungseigentümer durchgesetzt hat, für ungültig zu erklären ist. Ein solcher Beschluss ist durch gerichtliche Entscheidung dann für ungültig zu erklären, wenn in der Ausnutzung der Stimmenmehrheit ein unzulässiger Rechtsmissbrauch zu Lasten der übrigen Wohnungseigentümer liegt. Ein mit den Stimmen des beherrschenden Wohnungseigentümers gefasster Eigentümerbeschluss ist auch dann für ungültig zu erklären, wenn er einer ordnungsmäßigen Verwaltung widerspricht. Nach der gängigen Rechtsprechung entspricht es in der Regel nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn der Mehrheitseigentümer mit seinem Stimmenübergewicht gegen den Willen der übrigen Wohnungseigentümer eine ihm nahe stehende Person zum Verwalter bestellt (oder sich selbst zum Verwalter bestellt), obgleich die bestellte Person unter fachlichen und/oder persönlichen Gesichtspunkten zur Ausübung der Verwaltungstätigkeit nicht geeignet ist.

Das Problem des Stimmenübergewichts eines Mehrheitseigentümers ist in der Praxis gar nicht so selten. So gibt es beispielsweise häufig die Konstellation, dass ein Bauträger für eine Wohnungseigentumsanlage nur eine geringe Anzahl von Eigentumswohnungen veräußert bekommt, auf den restlichen Eigentumswohnungen „sitzen bleibt“ und dadurch in die Position der Stimmenmehrheit gelangt. Aus dieser Position der Stimmenmehrheit heraus wird dann häufig ein Verwalter bestellt, der in erster Linie den Interessen des Mehrheitseigentümers gerecht werden soll und auch häufig gerecht wird. Eine solche Situation kann beispielsweise auch dann problematisch werden, wenn es um die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen gegen den einstmaligen Bauträger fungierenden Mehrheitseigentümer geht.

Wenn ein Wohnungseigentümer in eine solche Situation gerät, sollte er sich schnellstmöglich um Beratung bemühen, denn für bei Gericht durchzuführende Beschlussanfechtungen gelten Ausschlussfristen.

RA JENS ARNDT
H & G NB

Neubrandenburger Ortsverein tritt für Interessen privater Eigentümer ein

Individuelle Betreuung der Mitglieder vor Ort und eine starke Interessenvertretung aller lautet die Maxime des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeinschafts Neubrandenburg e.V. 1991 von aktiven Neubrandenburger Bürgern als Interessenvertretung der Haus- und Grundeigentümer gegründet, entwickelte sich seither immer stärker eine beratende Funktion. Heute ist der Verein ein wichtiger und akzeptierter Gesprächspartner zu Sachthemen rund um die Immobilie, der sich über die Verbandsarbeit mit starker Stimme mit in die Entscheidungen auf Landes- und Bundesebene einbringt.

Seinen Mitgliedern bietet der Verein vielfältige Serviceleistungen, die neben Interessenvertretung und Beratungsleistungen auch die Vermittlung von Immobilienverwaltungen, die Prüfung und Angebotsvermittlung zu Versicherungen und Finanzierungen, die Unterstützung zu Mietverträgen und Betriebskostenabrechnungen sowie die Durchführung öffentlicher Ver-

anstaltungen zu aktuellen Mietrechtsthemen umfassen.

Die Beratung und Aufklärung ist einer der Hauptschwerpunkte des Vereins. In Zeiten wie diesen, in denen die Menschen sensibler werden und schon Kleinigkeiten die Grundlage für Konflikte bilden, nimmt auch die Zahl der Probleme zu. Darüber hinaus wird die immer komplizierter werdende Rechtsmaterie bei vielen Leuten Fragen auf. In diesem Spannungsfeld ist der Ortsverein besonders gut aufgestellt, da die beratenden Mitglieder des Vorstandes sowohl in praktischen als auch in rechtlichen sowie finanz- und versicherungstechnischen Belangen ausgewiesene Experten sind. So genießen die Mitglieder Vorteile, die andere Ortsvereine ihnen möglicherweise nicht bieten können.

Auf das gestiegene Interesse insbesondere im Bereich des Wohnungseigentums hat der Verein bereits reagiert. Die in jüngster Zeit ergangenen Urteile, z.B. zur Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft oder auch das neue Wohnungsei-

gentumsgesetz bedingen einen gesteigerten Beratungs- und Handlungsbedarf. Viele Wohnungseigentümer sind unzufrieden und wissen nicht, wie sie sich in bestimmten Situationen verhalten sollten oder können. Die öffentliche und damit breite Aufklärung zum Thema Wohnungseigentum ist unzureichend. Die Medien behandeln diese Themen nicht mit der gleichen Intensität, die beispielsweise bei mietrechtlichen Sachverhalten der Fall ist. Dies zu ändern umreißt grob auch eines der Aufgabenfelder, in dem sich die Verbandsarbeit des Vereins ausdrückt.

Mitglieder oder Ratsuchende, die Mitglied werden wollen, können individuell und kurzfristig einen Beratungstermin vereinbaren. Dazu stehen die zentrale Rufnummer 0395/421 1749 des Vereins oder alternativ das Büro der HAVEG mbH Hausverwaltungsgesellschaft unter 0395/429130 zur Verfügung. Weitere Informationen finden Sie auch im Internet unter www.hausundgrund-nb.de.

Nasse Wände? Feuchte Keller?

- 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!



BauGB-Novelle: Neue Berechnungsgrundlage für Ausgleichsbeiträge

Mit dem Gesetzentwurf zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten sind zum 1. Januar 2007 eine Reihe von Änderungen innerhalb des Baugesetzbuches auf den Weg gebracht worden. Durch ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung soll eine nachhaltige Stadtentwicklung unter Verringerung der Flächeninanspruchnahme stattfinden.



Aus dem Zentralverband besuchte uns Jana Schimke.

Unter dem Gebot der zügigen Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen sollen Sanierungen nach § 142 Abs. 3 BauGB zukünftig innerhalb einer zeitlichen Befristung von 15 Jahren durchgeführt werden. Fraglich erscheinen jedoch die damit im Zusammenhang stehenden Änderungen des § 154 BauGB. Dieser regelt die Berechnung von Ausgleichsbeiträgen, deren historischer Ursprung im Ausschöpfen des Wertzuwachses anliegender Grundstücke für Planungs- und Bauleistungen einer Kommune liegt.

Mit dem Ziel der Verfahrensvereinfachung, wurde u. a. die Regelung der Haftung im § 154 Abs. 1 geändert. Bisher wurden Miteigentümer im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum herangezogen. Jetzt haften Miteigentümer als Gesamtschuldner. Bei Wohnungs- und Teileigentum werden die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer entsprechend ihrem Miteigentumsanteil herangezogen.

Weiterhin wurde die Möglichkeit einer alternativen Berechnung von Ausgleichsbeiträgen in einem Sanierungsgebiet mit dem neuen § 154 Abs. 2a eingeräumt. Bislang berechneten sich Ausgleichsbeiträge durch die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, d. h. die Differenz des Bodenwertes eines Grundstückes vor der Sanierungsmaßnahme und der Wertsteigerung nach der Sanierungsmaßnahme. Zukünftig werden Ausgleichsbeiträge wie im Erschließungsbeitragsrecht durch die Anlehnung an entstandene Kosten der Sanierung berechnet. Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbeitrag ausgehend vom Aufwand für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 zu berechnen ist. Erschließungsanlagen in diesem Zusammenhang sind:

- die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
- die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege oder Wohnwege);
- Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete.

Voraussetzung dafür sind Anhaltspunkte, dass die neuen Bodenwerte nicht über der Hälfte des Aufwandes liegen. Eine Definition von Anhaltspunkten hat der Deutsche Städte- und Gemeindebund (DStGB) vorgenommen. Demnach „(...) reicht regelmäßig eine überschlägige Prüfung aus. Eine konkrete Werter-

mittlung ist nicht erforderlich. Anhaltspunkte (...) bieten z.B. die Entwicklung der Bodenrichtwerte oder die Mietpreisentwicklung im Sanierungsgebiet“. (Aus: BauGB 2007 – Neue Rahmenbedingungen für die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden (mit Praxishinweisen), S. 10, vom Deutschen Städte- und Gemeindebund, zu beziehen unter: www.dstgb.de)

In der Satzung ist dann zu bestimmen, in welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist. Dabei darf der Wert 50 vom Hundert nicht übersteigen. Obgleich die Obergrenze des zu berechnenden Wertes bei der Hälfte des Aufwands liegt, ist dem Bodenwert nach unten keine Grenze gesetzt. Demnach können die Bodenwerte auch in beträchtlichem Maße unterhalb der Hälfte des in Rechnung gestellten Aufwands liegen. Weil die Gemeinde die Möglichkeit erhält, per Satzungsbeschluss einen Ausgleichsbetrag in Höhe von bis zur Hälfte des Aufwands festzulegen, könnte der Grundstücksbesitzer zu einem Beitrag verpflichtet werden, der wesentlich über dem der tatsächlichen Bodenwertsteigerung liegt.

Für das jeweilige Grundstück berechnet sich der Betrag aus dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche des Sanierungsgebietes, mit Ausnahme der Flächen für die Verkehrsanlagen. § 128 Abs. 1 und 3 sei entsprechend anzuwenden. Dieser legt fest, dass die Kosten für den Erschließungsaufwand folgende Maßnahmen umfassen:

- den Erwerb und die Freilegung von Flächen für die Erschließungsanlagen;
- ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung;
- die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen;
- den Wert der von der Gemeinde auch ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

Die Praxis zeigt, dass die Verfahrensvereinfachung nicht der alleinige Grund der Gesetzesänderung ist. Denn trotz enormer Investitionen der Städte und Gemeinden in Sanierungsgebieten, ist eine Wertsteigerung der einzelnen Grundstücke vor allem in Ostdeutschland immer weniger zu verzeichnen. In Anlehnung an die bisherige Regelung zur Be-

rechnung von Ausgleichsbeiträgen nach § 154 Abs. 2 zeigen aktuelle wissenschaftliche Untersuchungen: „Praktisch dürfte seine Anwendung allerdings dadurch erheblich erschwert werden, dass auch in den Aufwertungs- und Erhaltungsgebieten des Stadtbau weiterhin, trotz des Rückbaus, mit deutlichen Bodenwertverlusten zu rechnen ist, da der Rückbau im Zuge der laufenden Programme auf absehbare Zeit hinter der Leerstandsentwicklung zurückbleiben wird.“ (Aus: Siedlungsrückbau i. d. neuen Ländern nach Stadtbau- und Sanierungsrecht, Band 1034, von Andreas Möller, Berlin 2006, S. 164)

Durch sinkende Bodenwerte sind Bodenwertsteigerungen in

entsprechenden Gebieten nicht mehr realisierbar und die Legitimation für die Berechnung von Ausgleichsbeiträgen faktisch nicht mehr vorhanden. Um die Finanzierbarkeit bestehender und künftiger Sanierungsmaßnahmen nicht grundsätzlich in Frage stellen zu müssen, wurde § 154 Abs. 2a geschaffen. Zur Rettung kommunaler Haushalte schuf der Gesetzgeber unter dem Deckmantel des Bürokratieabbaus ein neues Instrument zur Refinanzierung seiner Investitionen. Es ist zu bezweifeln, dass mit der neuen Regelung noch von einem Ausgleich für Bodenwertsteigerungen zu sprechen ist.

JANA SCHIMKE

MITTEILUNG

Aktuelle Wohnraum-Mietverträge für Mecklenburg-Vorpommern

Wir möchten unsere Mitglieder darauf hinweisen, dass aufgrund neuer Urteile zum Mietrecht die alten Mietvertrags-Formulare für Mecklenburg-Vorpommern aktualisiert wurden, um Vermietern mittels der neuen Verträge mehr Rechtssicherheit bei der Neuvermietung von Wohnraum zu bieten.

Sehr alte, bislang von Ihnen nicht genutzte Wohnraum-Mietvertragsformulare sollten Sie deshalb bitte vernichten! Die neuen, an das aktuelle Mietrecht angelegenen Mietverträge können Sie entweder in den regionalen Haus & Grund-Vereinen, oder direkt über die Landesgeschäftsstelle von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern in Schwerin (Tel. 03 85/57 77-410) per Post (+ Porto) käuflich erwerben.

Ihr Landesverband
H & G M-V e.V.

TERMINVERLEGUNG STRALSUND

Mitgliederversammlung des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereins Stralsund e.V.

Aus technischen und organisatorischen Gründen wird die Stralsunder Mitgliederversammlung nicht wie angekündigt am 14. Mai, sondern erst am **18. Juni 2007** durchgeführt.

Die Versammlung findet somit am 18. Juni 2007 um 19.00 Uhr in den Räumen der „Sparkasse Vorpommern“, Neuer Markt 7/8 (Eingang Katharinenberg), in

Stralsund statt. Tagesordnungspunkte sind u. a. die Auswertung des Landesverbandstages 2007 sowie ein Bericht des Vorstandes zu seiner Arbeit in der vergangenen Arbeitsperiode.

Der Vorstand bittet seine Stralsunder Mitglieder um zahlreiches Erscheinen.

H & G Stralsund

SONDERAKTION

Immobilien-Wertermittlung Region Schwerin

Als kostengünstige Sonderaktion bietet der Verein H & G Schwerin e.V. für Mitglieder und Immobilieneigentümer aus dem Raum Schwerin (und Randlagen) in den Monaten Juni/Juli 2007 besonders günstige Wertermittlungen zum Pauschalpreis von 200 Euro plus MwSt. an. Bei auswärtigen Immobilien sind entsprechende Mehrkosten (Wegekosten usw.) zu berücksichtigen.

Interessierte melden sich bei Anfragen bzw. zwecks Terminabsprachen telefonisch in der Schweriner Vereinsgeschäftsstelle bei Frau Knop (Tel. 03 85/5 777 410), oder jeweils Mittwoch von 14.00 bis 15.30 Uhr persönlich bei Herrn Gödicke in der Schweriner Heinrich-Mann-Str. 11/13 (1. Etage).

H & G Schwerin



Sie wollen Ihre Immobilie vermieten oder verkaufen?

Wir sind Ihr professioneller Ansprechpartner!

Nutzen Sie unser starkes bundesweit und international tätiges Netzwerk!

Wir bieten Ihnen neben den nötigen Kontakten, umfassenden Service und fundiertes Fachwissen bei der Vermarktung Ihrer Immobilie!

Vereinbaren Sie telefonisch Ihren persönlichen Gesprächstermin unter **03 81/12 83 59-0**.



RE/MAX Profi Immobilien
Rosa-Luxemburg-Str. 16, 18055 Rostock, www.remax.de
Regional. National. International.

IBG-Haus: Nachhaltiges Bauen reduziert CO₂-Emissionen

Je nach Bauweise und Ausstattung des Neubaus können „Häuslebauer“ den Ausstoß von Kohlendioxid um bis zu 50 Prozent verringern (Bild unten).

Seitdem der Weltklima-Rat der UN die Ergebnisse seines vierten Klimaberichts veröffentlicht hat, ist der Klimawandel wieder in aller Munde. Verantwortlich für den Treibhauseffekt ist laut Studie vor allem Kohlendioxid (CO₂). Neben Industrie und Verkehr tragen in Deutschland besonders Privathaushalte zum CO₂-Ausstoß bei. Mit durchdachter Planung beim Hausneubau, Umbau oder Ausbau lässt sich jedoch die Emission mindern.

Private Haushalte verbrauchen für Strom, Warmwasser und Heizen laut Umweltbundesamt rund 20 Prozent des deutschen Gesamt-Energieverbrauchs. Davon wiederum fließen 75 Prozent in die Heizung, aber auch die Warmwasserbereitung hat einen Anteil von elf Prozent. IBG-Haus bietet alle Häuser als besonders energiesparende KfW-60-Häuser an. Damit kann der CO₂-Ausstoß um bis zu 50 Prozent reduziert werden. Eine Beispielrechnung: In der Standardausführung kommt die Stadtvilla auf 23,53 kg CO₂ pro m² Wohnfläche im Jahr. Mit KfW-60-Paket verringert sich die Menge auf 12,96 kg.

Ein KfW-60-Haus erfüllt konkrete und objektiv messbare Anforderungen hinsichtlich des Energieverbrauchs: Der jährliche Bedarf an Primärenergien (Öl, Kohle, Gas) beträgt höchstens 60 kWh/m². Der Verlust über die sogenannte „thermische Hülle“, also die Außenwände und das Dach, liegt um 30 Prozent niedriger als der in der Energieeinsparverordnung angegebene Höchstwert.

Damit die Häuser dem KfW-60-Standard entsprechen, sind sie mit verschiedenen energiesparenden Technologien ausgestattet: Dämmpakete verbessern den Wärmeschutz, moderne Brennwerttechnik spart Energie und Lüftungsanlagen gewinnen Raumwärme zurück. Erdwärmepumpen oder Solarkollektoren reduzieren den Energieverbrauch zusätzlich.

Mit einem KfW-60-Haus schon der Bauherr nicht nur die Umwelt, sondern auch seinen Geldbeutel: Bauherren erhalten von der Kreditanstalt für Wieder-

aufbau (KfW) einen Kredit über 50.000 Euro zu besonders günstigen Konditionen, um ihr Haus mit energie- und umweltschonenden Technologien auszurüsten.

Übersicht energiesparender Technologien

• **Wärmedämmung:** Die Heizwärme verschwindet zum Großteil durch Wände, Fenster, Dach, Türen und Fußboden. Die von IBG-Haus angebotenen Dämmpakete verbessern den Wärmeschutz und reduzieren den Energieverbrauch.

• **Brennwerttechnik:** Brennwertgeräte nutzen nicht nur die direkt durch die Verbrennung von Heizöl oder Gas entstehende Wärme, sondern auch die sekundäre Abgaswärme, die sonst mit dem durch die Verbrennung entstehenden Wasserdampf ungenutzt durch den Schornstein entweicht. Das senkt den Brennstoffverbrauch und die Abgasmenge.

• **Wärmerückgewinnung:** Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sorgen energieschonend dafür, dass immer gute Luft im Inneren des Hauses herrscht. Die Anlagen leiten verbrauchte Luft nach außen. Ein Wärmetauscher überträgt die darin enthaltene Wärme auf die zuströmende Außenluft. Sie wärmt sich auf und wird dann über ein Rohrsystem in die Räume geführt. Im Vergleich zu Fensterlüftung oder Klimaanlage wirken sich solche Anlagen mit Wärmerückgewinnung positiv auf die Energiebilanz aus.

• **Erdwärmepumpe:** Ein Erdwärmesystem nutzt die natürliche Wärme in Erdreich und Grundwasser um das gesamte Haus energiesparend mit Warmwasser zu versorgen. Die Pumpe stößt selbst kein CO₂ aus, benötigt jedoch Strom zum Betrieb. Dieser wird vom selbst gewählten Stromversorger bezogen, beispielsweise auch Wind- oder Sonnenenergie. Die Erdwärmepumpe kann im Sommer auch zur Kühlung genutzt werden.

• **Solarkollektoren:** Das Sonnenlicht wird durch Solarkollektoren auf dem Dach eingefangen. Diese leiten eine erwärmte Trägerflüssigkeit ins Haus und erwärmen mittels Wärmetauscher Wasser zum Duschen und Heizen.

IMPRESSUM



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

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

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

Stadtvilla ohne KfW-60-Paket
Ausstoß: 23,53 kg CO₂/m²

Stadtvilla mit KfW-60-Paket
Ausstoß: 12,96 kg CO₂/m²

Landesverbandstag 2007 von H & G Mecklenburg-Vorpommern

Heinecke als Präsident des Landesverbandes wiedergewählt

Am 28. April 2007 fand im Schweriner Hotel Zum Speicher der Landesverbandstag 2007 statt, zu dem alle Vorsitzenden und Delegierten der Ortsvereine von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern eingeladen waren. Leider war die erste Versammlung nicht beschlussfähig, so dass Präsident Lutz Heinecke satzungsgemäß eine zweite Versammlung eröffnen musste, die dann in jedem Fall beschlussfähig war. So erfolgte die Eröffnung des Landesverbandstages aufgrund der zweiten Einladung durch den Präsidenten, RA Lutz Heinecke, mit der Begrüßung der Teilnehmer und der Vorstellung der Ehrengäste.

Das Grußwort des Wirtschaftsministers von Mecklenburg-Vorpommern Seidel überbrachte uns sein Staatssekretär Möller. Dieser berichtete über die wirtschaftliche Lage in Mecklenburg-Vorpommern und bat alle Eigentü-

mer mitzuwirken, damit der momentane wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland auch in Mecklenburg-Vorpommern seine Wirkung erreicht. Alle sollten an einem Strang ziehen, damit die Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern nicht den Anschluss gegenüber den anderen Ländern verliert. Er verwies auf die Fortschritte, welche die neue rot-schwarze Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern in ihrer bislang fünfmonatigen Arbeitsphase erreicht hat und schilderte die Situation, dass wir alles tun sollten, um die europäischen Förderungen der „Förder-Eins-Gebiete“, zu denen Mecklenburg-Vorpommern gehört, im Zeitrahmen von 2007 bis 2013 voll auszuschöpfen. In der Zeit danach wird es kaum noch ein so günstiges Vorankommen für einen Aufschwung in Mecklenburg-Vorpommern geben.

Ein ebenfalls gern gesehener



Unsere Gäste auf dem Landesverbandstag 2007 (v.l.n.r.): Frau Jana Schimke (H & G Deutschland), Staatssekretär Möller (Wirtsch.-Min. M-V), Tom Hübner und Geschäftsführer Klaus Hein (IVD-Nord) sowie Herr Kuhnert (Firma Viessmann).



Staatssekretär Möller sprach zu Zielen der aktuellen Wirtschaftspolitik der Landesregierung von Mecklenburg-Vorpommern.

Gast war Frau Schimke vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland, die einen Fachvortrag zu gesetzlichen „Änderungen bei den Ausgleichsbeiträgen in Sanierungsgebieten“ einbrachte. (Lesen Sie dazu in dieser Ausgabe einen separaten Artikel auf der Seite 4).

Als Gäste vom IVD-Nord (Immobilienverband Deutschland – Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen, Region Nord e.V.) stellten sich Herr Tom Hübner aus Rostock und Geschäftsführer des IVD Nord aus Hamburg Herr Klaus Hein vor. Der Immobilienverband Deutschland (IVD) ist im Jahr 2004 durch den Zusammenschluss von „Ring Deutscher Makler e.V.“ (RDM; gegründet 1924) und „Verband Deutscher

Makler e.V.“ (VDM; gegründet 1960) entstanden. Ziel der Fusion war eine einheitliche, schlagkräftige Vertretung der vormals in den beiden Verbänden zusammengeschlossenen Immobilienberufe sowie die Erzielung von Synergie-Effekten durch Vermeidung überflüssigen Wettbewerbs von zwei Branchenverbänden mit identischer Zielsetzung. Im Bereich des IVD Nord mit den Bundesländern Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern kann das Maklerwesen auf eine lange Tradition zurückblicken. Herr Hein stellte den Antrag um Aufnahme des IVD als außerordentliches Mitglied in den Landesverband H & G Mecklenburg-Vorpommern. Es gab dazu eine einhellige Zustimmung von den Delegierten des Verbandstages.

Herr Kuhnert, Firma Viessmann, sprach zum Thema „Senkung der Betriebskosten durch moderne Heiztechnik“ und erläuterte in seinem Beitrag die energetische Modernisierung unserer Wohngebäude als große Chance, um Energieeinsparpotenziale zu erschließen. Gleichzeitig wird damit der Klimaschutz unterstützt. Die Preisspirale für Energie dreht sich seit Jahren, manchmal sogar sprunghaft, in die Höhe. Seit 1995 sind die Verbrauchskosten für Öl und Gas vor allem in jüngster Zeit um mehr als 100 Prozent gestiegen. Fossile Energieträger sind nur begrenzt vorrätig, auch bei technisch verbesserten Erschließungsmöglichkeiten. Dies wird die Preise langfristig weiter nach oben treiben. Rund 85 Prozent unserer bestehenden Wohngebäude haben gemessen an heutigen Maßstäben einen nicht akzeptablen Energieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche und verursachen somit auch viel zu hohe Kosten für die Beheizung und Bereitstellung von Warmwasser. Dazu gibt es nur eine wirtschaftlich sinnvolle Alternative: Eine Modernisierung der alten Heizanlagen nach heutigen energetischen Maßstäben.

Die Berichte des Präsidenten Lutz Heinecke und des Schatzmeisters Werner Quendt wurden diskutiert und bestätigt. Auch die gute Arbeit des geschäftsführenden Landesvorstandes wurde von den Delegierten einhellig bejaht. Sehr herzlich war danach die Verabschiedung des auf eigenen Wunsch aus Altersgründen ausscheidenden bisherigen Schatzmeisters Werner Quendt aus Rostock, dem von allen Teilnehmern eine über Jahre andauernde exzellente Arbeit für den Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern bestätigt wurde. Auch der Bericht der Revisionskommission zeigte dies, denn er wurde einstimmig bestätigt. Aus Gründen einer Aktualisierung wurde die Satzung in einigen Bereichen geändert. So können künftig auch interessierte Verbände nicht nur aus wohnungswirtschaftlichen- oder Immobilienbereichen Mitglied bei Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern werden.

Zum Antrag des Regionalverbandes Haus & Grund Dresden über eine künftige Aufnahme bei Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern gab es einen „Vorratsbeschluss“ mit 11 Ja- und 6 Nein-Stimmen sowie 4 Stimmenthalten.



Präsident Heinecke und die Mitglieder des geschäftsführenden Landesvorstandes

KURZ BERICHTET

Gemeinsame Vorstandssitzung

Geschäftsführender Landesvorstand H & G Mecklenburg-Vorpommern traf sich mit Vertretern des Regionalverbandes H & G Dresden am 28. April 2007 in Langen Brütz

Anwesend waren Vertreter des geschäftsführenden Landesvorstandes Mecklenburg-Vorpommern sowie Vertreter des Vorstandes des Regionalverbandes Haus & Grund Dresden.

Nach der Begrüßung der Gäste durch den Präsidenten Heinecke und Hinweisen zum Ablauf des Landesverbandstages 2007 in Schwerin wurde über einen Antrag des Ortsvereins Haus & Grund Dresden auf Mitgliedschaft im Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern beraten, um dem Landesverbandsvorstand entsprechende Vorschläge einer befristeten Aufnahme zu unterbreiten. Der Dresdner Vorstand berichtete, dass der Ortsverein Dresden aus dem Landesverband Sachsen ausgeschlossen wurde, jedoch noch

eine Klage gegen diesen Ausschluss erhoben wurde. Er dankte sich für die Bereitstellung einer Dresdner Seite in der Verbandszeitung Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern.

In einem vorbereitenden Gespräch zu dieser Sitzung, welches bereits am 24. April 2007 in Rostock mit Herrn Dr. Stücke, Generalsekretär des Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland sowie Herrn Jochem Schlotmann, Vizepräsident im Zentralverband Haus & Grund Deutschland stattfand, wurde von diesen abgefragt, eine Aufnahme des Dresdner Regionalverbandes im Landesverband Mecklenburg-Vorpommern vorzunehmen. Es sei zunächst das Urteil des Gerichtsverfahrens Regionalverband Dresden/Landesverband Sachsen abzuwarten, und danach in je-

dem Fall ein neues Gespräch mit dem Zentralverband zu führen.

Zunächst gäbe es auch keine markenrechtlichen Konsequenzen für den Regionalverband Haus & Grund Dresden seitens des Zentralverbandes. Daraufhin gab es auch keinen Beschluss zur Aufnahme der Dresdner, vielmehr will sich der Gesamtvorstand von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern mit einem Vorratsbeschluss ausstatten, damit der geschäftsführende Vorstand des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern bei Bedarf keinen gesonderten Landesverbandstag einberufen muss. Folgender Beschluss sollte dem Landesverbandstag Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern zur Abstimmung vorgeschlagen werden: „Der Ge-

samtvorstand kann bei Bedarf eine Entscheidung über die Aufnahme des Ortsvereins Dresden mit der Maßgabe treffen, dass vor einem ggf. möglichen Ausschluss des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern aus dem Zentralverband dieser ein Sonderkündigungsrecht gegenüber dem Ortsverein Haus & Grund Dresden ausüben kann.“

Weiterhin wurde über eine Satzungsänderung wegen des Beitrittswunsches von IVD-Nord beim Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern beraten. Es gab hier keine gesonderte Empfehlung des Gesamtvorstandes an den Landesverbandstag.

H & G M-V



Neu im geschäftsführenden Landesvorstand: W. Hassfeld aus Rostock.

Neuwahl des Präsidenten und des geschäftsführenden Landesvorstandes

Lutz Heinecke wurde mit großer Mehrheit wieder zum Präsidenten des Landesverbandes gewählt. Im geschäftsführenden Vorstand arbeitet weiterhin Günter Westendorf und Thomas Kowalski als Stellvertreter des Präsidenten, Marcus Dollriess als Schatzmeister und W. Hassfeld ist neu für die Öffentlichkeitsarbeit zuständig. In der Revisionskommission wirken Herr Murzynowski und Herr Pergade.

Bericht und Fotos: E. MANTIK Ehrenpräsident H & G M-V



Gemeinsame Beratung des geschäftsführenden Landesvorstandes M-V und des Regionalverbandes Dresden in Langen Brütz



Rostocker Gesprächsrunde des geschäftsführenden Landesvorstandes mit Vertretern des Zentralverbandes von Haus & Grund Deutschland (v.l.n.r.: Thomas Kowalski, Marcus Dollriess, Jochem Schlotmann (ZV), Lutz Heinecke, Dr. Andreas Stücke (ZV), Erwin Mantik, Günter Westendorf und Werner Quendt)

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 47/5 45 26	1. Fr im Monat 19–21 Uhr	19258	Boizenburg	Schützenstr. 7
Friedland	Norbert Räth	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	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	03981/20 62 64	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235	Neustrelitz	Louisenstr. 18
Parchim	Manfred Paßgang	03871/26 51 84	Di 16–18 Uhr (oder tel. Vereinbarung)	19370	Parchim	August-Bebel-Str. 1
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	03821/81 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	03831/29 04 07	Di und Do 16–18 Uhr	18439	Stralsund	Am Knieperwall 1a
Uecker-Randow	Michael Ammon	03973/4 38 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17309	Pasewalk	Stettiner Str. 25 c
Waren	Özden Weinreich	0399 28/50 26	1. Do im Monat 17–19 Uhr (oder tel. Ver.)	17219	Waren	S.-Marcus-Str. 45
Usedom (Insel)	Dietrich Walther	03836/60 04 39	1. Fr im Monat 17–19 Uhr (oder tel. Ver.)	17450	Zinnowitz	Neue Strandstraße 35
Rügen (Insel)	Jochen Richter	038392/22 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



Energieberatung, Energiepass, Energieausweis

Viele Begriffe – was steckt dahinter?

Warum ein Energieausweis?

In privaten Haushalten stellen die Heizkosten den größten Anteil an den Betriebskosten. Noch immer wird in Deutschland ein Drittel des gesamten Primärenergieverbrauchs für die Raumheizung und Warmwasserbereitung aufgewendet.

Anders als bei Autos oder Haushaltsgeräten wissen Käufer oder Mieter von Wohnungen und Häusern nur wenig über deren Energiebedarf. Objektive Informationen sind Mangelware, Vergleichsmaßstäbe fehlen.

Die Europäische Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden verpflichtet alle Mitgliedsstaaten einen Energieausweis für Gebäude einzuführen.

Mit der EnEV 2007 wird die Ausstellung von Energieausweisen für Bestandsgebäude schrittweise ab 2008 zur Pflicht.

Die Verordnung dient der Umsetzung der EG-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von

Gebäuden. Sie bedarf vor dem Inkrafttreten noch der Zustimmung des Bundesrates.

Der Energieausweis informiert Verbraucher objektiv, zeigt Einsparpotenziale auf und ermöglicht es, die energetische Qualität von Häusern bundesweit unkompliziert zu vergleichen.

Ziel der dena: In Immobilienanzeigen soll künftig so selbstverständlich mit der Energieeffizienz von Gebäuden geworben werden, wie es bei Kühlschränken und Waschmaschinen längst Praxis ist (Quelle: dena – Deutsche Energieagentur).

Wer muss einen Energieausweis(-pass) haben?

- Jeder, der ein Gebäude vermietet, verpachtet, verkauft, least.
- Wenn ein Gebäude errichtet oder geändert wird.
- Wenn das beheizte oder gekühlte Volumen eines Gebäudes um mehr als die Hälfte erweitert wurde.
- Für Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen mit Bauan-

trag vor dem 1. November 1977 ist ein Bedarfsenergieausweis erforderlich (Ausnahme: Gebäude erfüllt bereits WSV vom 11. August 1977)

• Der Energieausweis ist 10 Jahre gültig. (Stark gekürzt, entnommen aus dem Referentenentwurf EnEV 2007.)

Der Verbrauchenergieausweis ist nur dann sinnvoll, wenn definitiv in den nächsten Jahren keine Änderungen am Gebäude vorgenommen werden, da andernfalls Berechnungen der Gebäudehülle und der Anlagentechnik (wird beim Bedarfsenergieausweis durchgeführt) die Grundlage für Sanierungsmaßnahmen sein sollten.

Siehe dazu: novellierte EnEV 2004 und Referentenentwurf EnEV 2007 §§ 16 ff. (www.zukunft-haus.info).

Dipl.-Ing.(FH) RONALD KRAMER
unabhängiger Energieberater
und Bauingenieur

Freistaat Sachsen erließ Verwaltungsvorschrift zur Sicherung selbstgenutzten Wohneigentums

Auch wenn mittlerweile Nachrichten von einer Konjunktur optimistisch stimmen, gibt es noch immer eine Vielzahl Eigentümer, die sorgenvoll in eine ungewisse Zukunft schauen, ob sie ihre selbstgenutzte Immobilie überhaupt halten können. Diesen Sorgen nahm sich der Freistaat Sachsen jetzt ein Stück weit an.

Am 25. April 2007 unterzeichnete Sachsens Innenminister Dr. Albrecht Buttolo eine neue Verwaltungsvorschrift und reagierte damit auf die hohe Arbeitslosigkeit

und zahlreiche Hartz-IV-Empfänger unter den Immobilieneigentümern.

Die am 1. Juli 2007 in Kraft tretende Regelung betrifft Eigentümer in selbstbewohnten Eigenheimen und Eigentumswohnungen, die nach 1990 ihr neues Zuhause mit Hilfe der Wohnungseigentumsprogramme des Freistaates erworben haben und wegen einer Verschlechterung der Einkommens- und Vermögenssituation in Folge einer unverschuldeten Notlage vorübergehend die

vereinbarten Zins- und Tilgungsleistungen nicht erbringen können.

Anträge nach dieser Vorschrift sind bei der Sächsischen Aufbaubank zu stellen. Die Verwaltungsvorschrift liegt in der Geschäftsstelle des Regionalverbandes Haus & Grund Dresden e.V. vor. Rücksprachen in den Beratungszeiten des Verbandes vor Antragsstellung sind ratsam.

CHRISTIAN RIETSCHEL
Vorsitzender H & G Dresden e.V.

Freistaat Sachsen fördert mit Verwaltungsvorschrift energetische Sanierung von Wohnraum

Erst jüngst wurde bekannt, dass das Bundeskabinett die Verordnung zur Einführung des Energiepasses verabschiedet hat. Auch wenn zum Inkrafttreten dieser Verordnung noch der Bundesrat seinen Segen geben muss, rückt für viele die Pflicht zur Anfertigung von Energieausweisen spürbar näher. Folgemaßnahmen,

die sich aus den Energiepässen ergeben, will nun der Freistaat ebenfalls fördern, damit es nicht bei plakativen Aussagen verbleibt.

Sowohl für die energetische Bewertung als auch für die daraus hervorgehenden Maßnahmen hat der Freistaat Sachsen mit der ebenfalls neuen Verwaltungsvorschrift vom 25. April 2007 ein Förderprogramm aufgelegt, nach dem eine Finanzierung der Maßnahmen mittels zinsverbilligter öffentlicher Darlehen ermöglicht wird. Förderfähig sind u.a. Wärmedämmung an Fenstern, Dach, Fassade und Kellerdecke, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie Solar-, Biomasse-

und Wärmepumpenanlagen, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Effizienz bestehender energetischer und heizungstechnischer Anlagen.

Anträge nach dieser Vorschrift sind ebenfalls bei der Sächsischen Aufbaubank zu stellen. Die Verwaltungsvorschrift liegt in der Geschäftsstelle des Regionalverbandes Haus & Grund Dresden e.V. vor. Ein Besuch der Energieberatungsangebote in den Beratungszeiten des Verbandes vor der Konzipierung und Antragsstellung ist sehr empfehlenswert.

CHRISTIAN RIETSCHEL
Vorsitzender H & G Dresden e.V.

Nur ein umfassend erkundeter Baugrund ermöglicht ein standsicheres Haus

7. Fortsetzung

Bauwerksschäden in fossilen Rutschungsgebieten

Ein besonders aktives Gefahrenpotenzial für Gründungsschäden an Bauwerken im südlichen Dresden befindet sich zwischen dem Zelleschen Weg und der Reichenbachstraße in der Ost-West-Ausdehnung vom Beutlerpark bis zum Fritz-Förster-Platz. Die geologische Karte von Dresden weist dieses zum Elbtal hin abfallende Hangsystem als fossiles Rutschungsgebiet aus. Die geneigte Schichtoberfläche des wasserundurchlässigen Plänermergelzersetzes aus der Kreidezeit hat sich immer wieder in geologischer Vergangenheit bis zur Gegenwart als ideale Rutschfläche für die in geringer Mächtigkeit überlagerten eiszeitlichen Gehängelehme und Flussablagerungen erwiesen. Die hier in den 1920er bis 1930er Jahren errichteten, heute z.T. stark rissgeschädigten Ein- und Mehrfamilienhäuser, die damals in der Regel ohne Baugrunduntersuchung gebaut wurden, sind als Streifenfundamente teils auf den strukturgestörten und aufgelockerten fossilen Rutschkörpern und/oder auf geologisch gewachsenem Plänermergel und/oder den Gehängelehmen gegründet worden. Die starken, progressiv verlaufenden Rissentwicklungen in den Bauwerken sind die Folge



Rutschung einer Baugrubenböschung innerhalb einer fossilen Rutschung.

unterschiedlicher Bauwerkssetzungen. Aufgrund fehlender Baugrund- und Schadensuntersuchungen blieben die Ursachen der Bauwerksschäden in der Vergangenheit meist im Unklaren. Mit dem folgenden Beispiel wird über einen nur wenige Jahre zurückliegenden Schadensfall infolge einer fossilen Rutschung berichtet.

Für die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage wurde eine ca. 8 m tiefe Baugrube ausgehoben. Aus der Schichtenfolge an der südlichen Baugrubenböschung ließ sich eindeutig ableiten, dass die geologisch ältere Schicht des gelblichgrauen Plänermergelzersetzes der Kreidezeit die geologisch wesentlich jüngeren eiszeitlichen Gehängelehme überdeckten. Damit war offensichtlich, dass beim Aushub der Baugrube ein fossiler Rutschkörper angeschnitten wurde. Die Gefügestörung und Strukturänderung dieses angeschnittenen fossilen Rutschkörpers begünstigte nun den Zulauf des Grund- und Schichtenwassers zur Baugrube hin und flutete diese. Infolge des natürlichen Wasserabflusses kam es im fossilen Rutschkörper zu einer Konsistenzänderung der bindigen Lockergesteine (Aufweichung). Der so ausgelöste Böschungsschub führte zu einer Störung des Gleichgewichtszustandes. Es bildete sich eine Gleitfläche an der Grenzfläche zum gewachsenen Untergrund aus, in der die Scherfestigkeit des Baugrundes, der Widerstand gegenüber angreifenden Schubkräften, nicht mehr dem hohen Böschungsdruck standhalten konnte. Das war das Initial zur Auslösung einer erneuten oberflächennahen Rutschung an der südlichen Baugrubenböschung. Aus der Abbildung lässt sich der Umfang dieser Rutschung erkennen, die auch das Nachbargrundstück erfasst hat. Glücklicherweise blieben das Nachbarhaus und der Baukran außerhalb des Rutsch-

körpers unversehrt. Durch Vorlage eines Baugrundgutachtens hätte dieser Schaden vermieden werden können. Außerdem hätten Bauträger, Architekt, Tragwerksplaner und nicht zuletzt auch der Bauleiter des ausführenden Tiefbaubetriebes wissen müssen, dass ab einer Böschungshöhe von 5 m auch schon bei einfacher Baugrundsituation ein Standsicherheitsnachweis zwingend vorgeschrieben ist.

Nach Aushub der Rutschmassen und Abflachung der südlichen Böschung konnte bei offener Wasserhaltung der Baugrube im Schutze einer Stützmauer die stahlbewehrte Bodenplatte als sichere Bauwerksgründung eingebracht werden.

Die Kenntnisse der Gefahrensituation im fossilen Rutschungsgebiet sind seit Jahrzehnten bekannt, doch immer werden die gleichen Fehler gemacht. In den frühen 1970er Jahren wusste man darüber schon besser Bescheid und setzte richtigerweise die Bauwerkslasten der drei Studentenwohnhäuser am Fritz-Förster-Platz über ein Pfahlrostsystem, bestehend aus BENOTO-Bohrpfählen, sicher in den geologisch gewachsenen Baugrund ab. Diese Gründungsart wäre allerdings für kleinere Bauwerke zu aufwändig, da gibt es ökonomischere Möglichkeiten, wie z.B. eben die Plattengründung. Man muss ja auch nicht gleich mit Kanonen auf Spatzen schießen.

(Fortsetzung)

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

Freistaat Sachsen fördert mit Verwaltungsvorschrift das Mehrgenerationenwohnen

Es ist inzwischen wohl vielen bewusst, der Bevölkerung in Deutschland, vor allem in den neuen Bundesländern, steht ein tiefgreifender demographischer Wandel bevor, der auch in der Immobiliennutzung nicht unberücksichtigt bleiben kann.

Nicht alle älteren Einwohner können und wollen künftig in Heimen untergebracht werden. Das früher selbstverständliche Wohnen mehrerer Generationen von Jung bis Alt unter einem Dach wird wieder aktuell und der Freistaat will diese Wohnform unterstützen. Immerhin sind viele Wohnungen und Häuser gerade für unsere Älteren nicht sonderlich gut geeignet und bedürfen deshalb umfangreicher Um- und Einbauten sowie Modernisierungen, um der Entwicklung Rechnung zu tragen. Aber auch Familien mit kleinen Kindern klagen nicht selten fehlende Einrichtungen.

Auzüge, Gemeinschaftsräume, Balkone, Notrufanlagen, Rollstuhl- und Kinderwagenabstellmöglichkeiten bis hin zu Grundrissänderungen und vieles andere können nach der ebenfalls neuen Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Innenministeriums, die am 1. Juli 2007 in Kraft tritt, mit bis zu 75 Prozent der Kosten mittels zinsverbilligter öffentlicher Darlehen finanziert werden.

Anträge nach dieser Vorschrift sind ebenfalls bei der Sächsischen Aufbaubank zu stellen. Die Verwaltungsvorschrift liegt in der Geschäftsstelle des Regionalverbandes Haus & Grund Dresden e.V. vor. Ein Besuch der Architektensprechstunden in den Beratungszeiten des Verbandes vor der Konzipierung und Antragsstellung ist sehr empfehlenswert.

CHRISTIAN RIETSCHEL
Vorsitzender H & G Dresden e.V.

BVerwG schließt sich BFH-Rechtsprechung zum Grundsteuererlass bei strukturellem Leerstand an

Das BVerwG hat sich mit Beschluss vom 24. April 2007 – GmS-OG 1.07 – der Auffassung des Bundesfinanzhofs angeschlossen, dass ein Grundsteuererlass gemäß § 33 Abs. 1 GrStG nicht nur bei atypischen und vorübergehenden Ertragsminderungen in Betracht kommt, sondern auch strukturell bedingte Ertragsminderungen nicht nur vorübergehender Natur erfassen kann.

Das Bundesverwaltungsgericht hatte im Jahr 2001 entschieden, dass ein Grundsteuererlass wegen einer Ertragsminderung für Mietobjekte nicht in Betracht kommt, wenn diese auf die allgemeine Wirtschaftslage, d.h., auf einen sogenannten strukturellen Leerstand zurückzuführen ist. Von einer solchen Situation seien alle Grundstückseigentümer betroffen. Deshalb komme nicht ein auf den Einzelfall bezogener

Steuererlass in Betracht. Der in der Unvermietbarkeit zum Ausdruck kommende geringere Wert des Mietobjekts könne nur bei einer Neufestsetzung des Einheitswerts berücksichtigt werden. Ein Grundsteuererlass sei deshalb nur in Fällen atypischer und vorübergehender Ertragsminderung zu gewähren.

Von dieser Rechtsprechung will der Bundesfinanzhof in einem von ihm zu entscheidenden Fall abweichen. In dem hierfür vorgesehenen Verfahren vor dem Gemeinsamen Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes hat das Bundesverwaltungsgericht mitgeteilt, dass es an seiner bisherigen Rechtsprechung nicht mehr festhalte (Quelle: Neue Wirtschaftsbriefe Herne).

CHRISTIAN RIETSCHEL
Vorsitzender H & G Dresden e.V.

Sprechstunden im Regionalverband H & G Dresden e.V.	
Allgemeine Auskunft	mittwochs von 9.00 bis 12.00 Uhr und 15.00 bis 18.00 Uhr
Übernahme Hausverwaltung/Hausmeister	dienstags von 14.00 bis 17.00 Uhr in Haus & Grund Dresden GmbH
Steuerfragen	Jeden 1. Donnerstag im Monat von 15.00 bis 17.00 Uhr (Steuerberater Tobias Hofmann bzw. Lars Kreuter)*
Gartenberatung/-gestaltung	Jeden 3. Donnerstag im Monat von 15.00 bis 17.00 Uhr (Firma English Gardens)*
Energieberatung/-einsparung	Jeden 2. Donnerstag im Monat von 16.30 bis 18.00 Uhr (Info- u. Beratungsinstitut f. Energieeinsparung u. Umweltschutz, IBEU e.V. sowie Dipl.-Bauing. (FH) Ronald Kramer, unabhängiger Energieberater)*
Umbau und Sanierung	Jeden 4. Donnerstag im Monat von 14.00 bis 17.00 Uhr (Architektin A. Schreiber)*
Formular- und Literaturverkauf	montags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr; mittwochs bis 18.00 Uhr
Service-Telefon/Auskünfte	donnerstags von 9.00 bis 12.00 Uhr: Tel. 03 51/8 26 02 03 (in dringenden Fällen: montags, dienstags, donnerstags und freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr Funktel. D1: 01 60/1 49 53 48)

Haus & Grund Dresden e.V.
Rähnitzgasse 27 · 01097 Dresden · Tel.: 03 51/8 26 02 04
Fax: 03 51/8 26 02 02 · E-Mail: info@haus-und-grund-dresden.de
Internet: www.haus-und-grund-dresden.de

Haus & Grund Dresden GmbH
Königstraße 12 · 01097 Dresden · Tel.: 03 51/8 26 02 05
Fax: 03 51/8 26 02 01 · E-Mail: info@hug-dd.de

* Rechtzeitige telefonische Voranmeldungen zu den Fachberatungen sind erwünscht.