



# Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.



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

### Haus- und Wohnungseigentum zunehmend im finanziellen Würgegriff von Politik und Energieversorger-Kartellen

Vom Sündenfall und der Korruption in der deutschen Energiepolitik

Liebe Leser,

aus Arbeitspapieren des Bundesumweltministeriums geht hervor, dass jeder Hauseigentümer künftig einen bestimmten Teil der Heizwärme aus erneuerbarer Energie gewinnen möge und das dies ab 2009 gesetzlich verordnet werden soll. Neubauten sollen dann ihren Wärme- und Warmwasserbedarf zu mindestens 15 Prozent über Solartechnik, Holzpellettheizungen oder mit Bio- bzw. Geothermie abdecken. Für ältere Gebäude fordert man hier wohl zehn Prozent ein. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass Hauseigentümer in

Mecklenburg-Vorpommern aufgrund geringer finanzieller Rücklagen und hoher Kreditbelastungen der Immobilien seit der Wende das enorme Risiko dieser staatlich angesagten energetischen Modernisierung kaum bewältigen werden, obwohl sie besonders im letzten Jahrzehnt durch großen Einsatz bei der oft liebevollen Modernisierung ihrer Häuser einen erheblichen Anteil an den Klimaschutz-Maßnahmen einbrachten.

Per Gesetz wollen also unsere gewählten Volksvertreter nach 2008 deutschlandweit energie-sparende Immobilien im Stil von Ökohäusern verordnen. Als Al-

ternative für Hauseigentümer gäbe es zwar in einigen Regionen noch die Möglichkeit der Wärmedämmung oder den Anschluss an ein Fernwärmenetz, um Investitionen in eine neue Heizungsanlage zu umgehen. Gleichzeitig eröffnet Minister Gabriel kuriose Möglichkeiten des Ansatzes der Erpressung von Eigentümern über deren Mieter: Hauseigentümer, die nach 2009 ihre Heizungen nicht modernisieren bzw. Energiesparen durch Wärmedämmen nicht realisieren, können durch ihre Mieter mittels Mietminderungen für Wohn- und Gewerberäume dazu gedrängt werden.

Welch katastrophale Folge hat die Modernisierung jedoch auch für Mieter? Eine Menge Fragen tun sich hier auf: Hat der Bund vorab sorgfältig bedacht, dass Modernisierungsmaßnahmen, wie der Einbau von wärmedämmenden Fenstern und Türen, Wand- und Dachdämmungen, modernen Heiz- und Klimatechniken wie Brennwertkessel etc. sowie Solaranlagen und Wärmepumpen nicht nur für den betroffenen Eigentümer sehr teuer werden? All diese Maßnahmen können nach Abschluss der staatlich angeordneten Modernisierung anteilig auf die Mieter im Haus umgelegt werden. Wo bleiben dann die sozial benachteiligten Menschen in unserer Gesell-

schaft, die nach wie vor auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind? Werden diese – wie bereits in vielen Städten von Mecklenburg-Vorpommern – aus ihren angestammten Wohngebieten in gesonderte Stadtteilquartiere verdrängt? Das kann weder im sozialdemokratischen noch im christlichen Interesse der Regierungsparteien liegen – oder?

So zimmert die große Koalition von SPD und CDU zurzeit hektisch an weiteren Zwangsmaßnahmen für Vermieter und Eigentümer, statt ein transparentes und in sich schlüssiges Konzept zum Klimaschutz mittelfristig auf die Agenda zu setzen. Statt konkret auf den Klimaschutz zugeschnittene Konzepte und Anreizprogramme für die bundesweit sehr unterschiedlichen Formen des Eigentums zu schaffen, möchte die Bundesregierung auf groteske und energiepolitisch widersinnige Gesetze auf Zwang gegen die eigenen, bodenständigen Bürger setzen.

Auch für uns private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Mecklenburg-Vorpommern wird dies im Falle der politischen Umsetzung neben den anderen Belastungen zu einer erhöhten Bedrohung der Existenz führen. Wer kann so ganz nebenbei zehn- oder zwanzigttausend Euro oder mehr hinblättern, um moderne Technologien in sein

Haus zu holen? Unser Problem begann doch bereits nach der Wende mit der massiven Abwanderung von Mietern mangels Arbeit in die westlichen Bundesländer, setzte sich mit den Billig-Angeboten von Wohnraum in ehemals volkseigenen Plattenbauten (mit dubiosen Mieter-Abwerbungen) fort, steigerte in den letzten Jahren die Brisanz der Sache mit den unredlichen Abzockereien der großen Strom- und Gasversorger und endet letztlich damit, dass eine beachtliche Anzahl von Lobbyisten in der Bundesregierung mehr und mehr für nahezu kriminell agierende Konzerne und deren Kartelle einstehen, statt für ihre eigenen Wähler zu streiten. Nirgendwo auf der Welt funktioniert wohl ein Energiekartell so ausgereift wie an der Leipziger Strombörse „EEX“. Täglich entstehen hier „frei nach Schnauze“ kalkulierte Strompreise, die selbst anerkannte Experten mathematisch nicht nachvollziehen können. Seit langem ist hier von großflächig abgesprochener Manipulation die Rede. Insider berichteten den Medien, wie man auf dem engen deutschen Strommarkt Kurse und somit Preise durch künstliche Verknappung des Angebotes nach Belieben in die Höhe treiben kann. Kann es noch richtig sein, wenn z. B. der Energiekonzern RWE in den letzten drei Jah-

ren einen Gewinn von rund 20 Mrd. Euro auf dem Rücken der Verbraucher einscheffelte und seinen Börsenkurs von 2003 bis 2007 verdreifachte? In Deutschland sind aufgrund der extrem hohen Energiekosten hunderte tausende von Arbeitsplätzen und Industriestandorten in Gefahr. Wo bleibt hier die Politik?

Alle Landesverbände von Haus & Grund Deutschland sind gefordert, sich ganz klar zu positionieren und sich bei der Formierung des Widerstandes gegen diese abwegige Entwicklung einzubringen. Denn bereits seit Jahren soll nach Forderungen der EU der Energiemarkt in Deutschland liberalisiert werden. Doch nichts ist bislang geschehen. Immer noch beherrschen wenige Monopolisten den Strom- und Gasmarkt. Kalkulativ nicht belegbare Überpreise verärgern uns als Verbraucher. Ein Lösungsansatz läge in der eigentumsrechtlichen Trennung von Energienetzen und -erzeugung. Wer Stromkabel und Gas-Pipelines besitzt, aber gleichzeitig Erzeuger und Lieferant von Energie ist, hat natürlich kein Interesse daran, Wettbewerber das Netz zu öffnen. Damit muss endlich Schluss gemacht werden – jetzt!

Ihr ERWIN MANTIK  
Ehrenpräsident H & G M-V

## Nachträgliche Gratulation



Rechtsanwältin Monika Rachow mit ihrem Mann.

Kürzlich trafen sich nicht nur persönliche Gäste und Repräsentanten der Region, sondern auch eine ganze Reihe von Haus & Grund-Repräsentanten zur Geburtstagsfeier bei der langjährigen, erfolgreichen und beliebten Vorsitzenden des Vereins Haus & Grund Schwerin, Frau Rechtsanwältin Monika Rachow.

Der Vorstand des Vereins gratulierte ihr ganz herzlich im Namen der Schweriner Mitglieder und der Präsident von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern, Herr Rechtsanwalt Lutz Heinecke überbrachte die guten Wünsche des Landesverbandes.

In über einem Jahrzehnt hat die nicht nur in der Landeshauptstadt bekannte Rechtsanwältin den zweitgrößten Haus &

Grund-Verein des Landes erfolgreich geführt, und den Mitgliedern wöchentlich am Mittwoch nachmittags in allen Fragen des Mietrechts beratend zur Seite gestanden.

Gut, dass es Menschen wie die Rechtsanwältin Rachow gibt, die einen erheblichen Anteil ihrer Freizeit der ehrenamtlichen Hilfe für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer widmen. Wir wünschen ihr, dass sie auch die nächsten 50 Jahre bei bester Gesundheit erlebt und weiterhin mit Freude, Optimismus und Vertrauen die Geschicke des Vereinslebens von Haus & Grund Schwerin steuert.

ERWIN MANTIK  
Ehrenpräsident H & G M-V

Wie sucht man einen neuen, günstigeren Stromlieferanten?

Für einen Preisvergleich von den Stromanbietern benötigen Sie Ihren eigenen Jahresverbrauch. Schauen Sie z.B. in Ihre Stromabrechnung für das Haus bzw. Objekt vom letzten Abrechnungsjahr. Übrigens könnten Sie einen Preisvergleich am schnellsten mit Hilfe eines Strompreischrechners aus dem Internet durchführen: Da hilft uns am einfachsten die Verbraucherzentrale über deren „Portal der Verbraucherzentralen in Deutschland“ ([www.verbraucherzentrale.de/stromwechsel/stromrechner.php](http://www.verbraucherzentrale.de/stromwechsel/stromrechner.php))

Weitere Beispieladressen für Energie-Preisvergleiche im Internet

- [www.verivox.de](http://www.verivox.de)
- [www.stromtarife.de](http://www.stromtarife.de)
- [www.stromseite.de](http://www.stromseite.de)
- [www.stromauskunft.de](http://www.stromauskunft.de)
- [www.stromkosten-senken.de](http://www.stromkosten-senken.de)
- [www.stromtipp.de](http://www.stromtipp.de)
- [www.billig-strom.de](http://www.billig-strom.de)
- [www.strommagazin.de](http://www.strommagazin.de)

Vergleichen Sie dort die Bruttopreise der Anbieter mit ihrem eigenen Jahresverbrauch. Beachten Sie ggf. auch die Herkunft und Zusammensetzung des Stromprodukts, wie z. B. „Zertifizierter Ökostrom“, „Grüner Strom“ etc.

1. Vertrag vom ausgewählten Versorger anfordern
  - Besonders auf das Kleingedruckte im Vertrag achten
  - Tipp: Keine längere Erstlaufzeit des Vertrages als ein Jahr
  - Eine möglichst kurze Kündigungsfrist des neuen Vertrages von möglichst einem Monat zum Ende des nächsten Kalendermonats vereinbaren
  - Vermeiden Sie grundsätzlich Vorauszahlungen oder Strompa-

kete, also den Einkauf einer vorab vertraglich vereinbarten Mindest-Strommenge.

#### 2. Stromvertrag ausfüllen

Benötigt werden der Name des bisherigen Stromlieferanten und Netzbetreibers, die Zählnummer, Ihre vorherige Kundennummer sowie der letzte Jahresverbrauch des Hauses oder Objektes.

#### 3. Einzugsermächtigung

Eine Einzugsermächtigung für die monatlichen Abschlagszahlungen wird standardmäßig gefordert. Falls Sie das nicht wünschen, erkundigen Sie sich vorab nach anderen Zahlungsweisen und verhandeln Sie Ihr Ziel.

#### 4. Vollmacht zur Kündigung des alten Liefervertrages

Nach Möglichkeit bevollmächtigen Sie den neuen Stromanbieter den alten Liefervertrag mit Ihrem Grundversorger zu kündigen. Ist dieser seriös, kümmert sich der neue Anbieter um alles Weitere.

#### 5. Die Bestätigung des Vertragsabschlusses

- Die Bestätigung des Vertragsabschlusses mit dem genauen Liefertermin erhalten Sie von dem neuen Stromanbieter.
- Die Bestätigung der Vertragskündigung und eine Abschlussrechnung erhalten Sie von Ihrem alten Stromversorger. Der Wechsel dauert i. d. R. bis zum Ende des nächsten Kalendermonats.

#### 6. Risiken

Technische Arbeiten oder gar ein neuer Zähler in Ihrem Haus bzw. für das Objekt sind nicht erforderlich. Es entstehen somit keine gesonderten „Wechselgebühren“. Auch wenn sich später der neue Anbieter vom Markt zurückzieht, in Konkurs fällt oder Ihnen der neue Vertrag gekün-

digiert wird: Die Lichter gehen für Sie generell nicht aus. Der Haushaltskunde wird in der Ersatzversorgung unverzüglich zu dem Grundpreis vom örtlichen Anbieter versorgt und es sind keine Strafgelder zu befürchten.

Haben Sie später einmal „ge-

nug“ von Ihrem neuen Anbieter oder steigen bei diesem die Preise, können Sie unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist einen weiteren Anbieter auswählen oder ohne Risiko zurück zu Ihrem alten Stromversorger wechseln.

### Kampagne der Verbraucherzentralen zum Stromanbieterwechsel

**Strom.  
Jetzt wechseln.  
Jetzt sparen.**



Auch unsere Redaktion von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern erhielt Einladungen zu Pressegesprächen und Foren unterschiedlicher neuer Strom- und Gasanbieter (z. B. der Firma „E WIE EINFACH“). In diesen Veranstaltungen sollten jene durch Preissteigerungen verärgerten Verbraucher zum Wechsel ihrer Stromanbieter noch im Herbst 2007 wachgerüttelt werden.

Man erklärte den Teilnehmern, dass ein Wechsel relativ einfach ist und ohne Risiko möglich wäre. So hat man es als Verbraucher selber in der Hand, Energiekosten zu sparen, die Umwelt zu schonen und somit auch einen Beitrag für mehr Wettbewerb im Strommarkt zu leisten. Man brauche sich nur einen neuen Stromanbieter in der Region des Wohnortes zu suchen und mit diesem einen neuen Vertrag abzuschließen. Alles Weitere erledigt dann für Sie der neue Versorger. Wechselkosten gibt es ebenso wenig wie ein Risiko, nach dem Wechsel ohne Strom dazustehen.

Als Eigentümer-Schutzgemeinschaft Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern möchten wir Ihnen in nebenstehendem Artikel wichtige Hinweise und Tipps zum „Anbieterwechsel“ geben. Ob dies bereits der Weisheit letzter Schluss ist, sei dahingestellt. Es fehlen uns noch die konkreten Langzeit-Erfahrungen, um überregional klare finanzielle Vorteile eines Wechsels aufzuzeigen. Konkrete Hilfe beim Anbieterwechsel bieten auch die Verbraucherzentralen ([www.verbraucherzentrale.de](http://www.verbraucherzentrale.de)) in größeren Städten des Landes.

H & G M-V

## 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](http://www.isotec-hl.de)

... macht Ihr Haus trocken!





# Hintergrundinformationen zu Stromkonzernen und Kraftwerksbetreibern

Wie viele Stromunternehmen gibt es?

Derzeit gibt es in Deutschland nach Angaben der Verbraucherzentralen vier große Verbundunternehmen (E.ON, RWE, EnBW, Vattenfall). Diese haben sich durch horizontale Unternehmenszusammenschlüsse gebildet. Hinzu kommen circa 900 Stadtwerke und diverse neue, meist kleinere Anbieter. An einer Vielzahl von Stadtwerken halten die großen Verbundunternehmen Beteiligungen. Außerdem gibt es eine Reihe von Stromanbietern, die Tochterunternehmen der großen vier Energiekonzerne sind. Neu ist u. a. der Bereich der Ökostromanbieter.

Welche Marktanteile halten die wichtigsten Unternehmen?

Die marktbeherrschenden Stromkonzerne und Kraftwerksbetreiber E.ON, RWE, Vattenfall und EnBW verfügen über einen Anteil von circa 80 Prozent an der Stromerzeugung. Die Menge der gesamten Bruttostromerzeugung (einschl. Einspeisungen) beträgt 635,8 TWh.

Die Übertragungsnetze in Deutschland sind in vier Regelzonen unterteilt. Übertragungsnetzbetreiber sind die Stromkonzerne E.ON, RWE, EnBW, Vattenfall. Am Stromverkauf haben die vier großen Stromanbieter einen Anteil von ca. 50 Prozent. Die restlichen 50 Prozent verteilen sich auf alle anderen am Stromverkauf beteiligten Marktteilnehmer (Stadtwerke, neue Anbieter und andere Energiedienstleister).

Wie setzt sich anteilig der Strompreis zusammen?

Derzeit setzen sich die Strompreise für Haushaltskunden in der Grundversorgung aus folgenden Kostenbestandteilen zusammen (Zahlen gerundet):

- Übertragungsnetzkosten: ca. 30 Prozent
- Strombezugskosten und Vertrieb: ca. 30 Prozent
- Staatliche Abgaben, Steuern, Umlagen: ca. 40 Prozent, davon Konzessionsabgabe (9 Prozent), Zuschlag nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (4 Prozent) und Zuschlag nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (ca. 1,5 Prozent), Stromsteuer (10 Prozent) und Mehrwertsteuer (1 Prozent).

Der durchschnittliche Gesamtpreis in Deutschland in Cent pro Kilowattstunde betrug am 1. April 2007 rund 20,12 Cent.

Wie haben sich die Strompreise seit dem Jahr 2000 entwickelt?

Seit 2000 sind die Strompreise um circa 50 Prozent gestiegen. So beliefen sich die Stromkosten für einen Drei-Personen-Haushalt im Jahr 2000 bei einem jährlichen Verbrauch von 3500 kWh (ohne Nachttarif-Anteil) auf monatlich 40,66 Euro. 2007 musste eine Familie hierfür 59,38 Euro zahlen.

Der Anteil der staatlich verursachten Belastungen des Strompreises hat sich von 38 Prozent im Jahr 2000 auf lediglich rund 40 Prozent im Jahr 2007 erhöht (Stromsteuer, EEG, KWK-Gesetz, Mehrwertsteuererhöhung). Die Strombeschaffungspreise sind im gleichen Zeitraum um fast 100 Prozent von 2,5 auf 5 Cent/kWh gestiegen.

Die Strompreiserhöhung wird nach Angaben einiger Versorger auf eine Vielzahl von Ursachen zurückgeführt. Neben gestiegenen Brennstoffkosten nennt die Stromindustrie auch den Anstieg

der Gaspreise als Begründung für steigende Endverbraucherpreise. Obwohl der Gasanteil bei der Stromerzeugung nur circa 10 Prozent ausmacht, stellen die Gas-kraftwerke meist die sogenannten Grenzkraftwerke dar, die den Großhandelspreis bestimmen. Weitgehend abgeschriebene Kraftwerke, wie z. B. Atomkraftwerke, können wesentlich kostengünstiger produzieren. Wegen des geringen Wettbewerbs auf der Erzeugungsebene verbleiben die Kostenvorteile in Milliardenhöhe bei den Erzeugungsunternehmen. Einen wesentlichen Anteil hat zudem die Einpreisung von Gewinnen aus dem Verkauf von kostenlos zugeteilten CO<sub>2</sub>-Emissionszertifikaten. „Windfall profits“ für die Stromerzeuger und höhere Strompreise für die Haushaltskunden sind die Folge. Auch der Wegfall der Strompreisbremse in 2007 verursacht Preissteigerungen.

Im internationalen, europäischen Vergleich liegen die Strompreise in Deutschland im oberen Drittel. Stromkunden in Deutschland zahlen 30 Prozent mehr als Verbraucher in Großbritannien und sogar doppelt so viel wie in der Schweiz.

# Energieverbraucher finden Strompreiserhöhungen höchst unmoralisch

Als einen Tiefpunkt der Ethik hat auch der Bund der Energieverbraucher – ähnlich wie Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern – die Strompreisgestaltungen kritisiert.

Die Monopolisten schwimmen im Geld und plündern die Verbraucher jetzt noch stärker aus, indem sie ihre marktbeherrschende Stellung missbrauchen.

Man rät allen Energieverbrauchern dazu, entweder den Anbieter zu wechseln oder die Preiserhöhung nicht zu bezahlen. Während die Aktionäre zufrieden die gestiegenen Dividenden einstreichen, verdimmt man die Öffentlichkeit mit dem Märchen von den gestiegenen Kosten.

Der Verbraucherverein bewertet die Strompreiserhöhungen als klaren Gesetzesbruch. Die Strompreise seien bereits vor der Erhöhung um etwa 5 Cent/kWh überhöht gewesen. Mit der gesetzlich vorgeschriebenen der Billigkeit entsprechenden Preisgestaltung seien die Erhöhungen ebenso wenig vereinbar, wie mit dem vom Energiewirtschaftsgesetz in § 1 vorgeschriebenen preisgünstigen und verbraucherfreundlichen Stromversorgung. Zudem seien derart überhöhte Preise nur für marktbeherrschende Unternehmen durchsetzbar und stellen deshalb einen klaren Missbrauch einer marktbeherrschenden Stellung dar, die vom Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkung

§ 19 untersagt sei. Die Preiserhöhungen missbrauchen eine Gesetzeslücke. Die vorige Bundesregierung, deren Kanzler und Minister der Versorgungswirtschaft nahe standen, hatte die Pflicht zur Strompreisgenehmigung mit Wirkung ab 1. Juli 2007 abgeschafft. Man hoffte auf einen funktionierenden Wettbewerb und sah einen Widerspruch zwischen wettbewerblich gebildeten behördlich genehmigten Preisen.

Der Bund der Energieverbraucher kritisiert den jetzt eintretenden Zustand, in dem die Strompreise weder durch eine Behörde, noch durch den Wettbewerb wirksam kontrolliert werden. Die Entgelte für die Nutzung der

nach wie vor monopolisierten Stromnetze sind auch nach der Regulierung noch deutlich überhöht. Dies bremst den Wettbewerb. Denn die Netzbesitzer können die überhöhten Durchleitungsgebühren auf der Einnahmeseite verbuchen. Ein neuer Wettbewerber muss diese Entgelte als Kosten in die Kalkulation einstellen. Nur eine eigentumsrechtliche Entflechtung von Stromnetz und Stromverkauf würde den marktbeherrschenden Unternehmen diesen Startvorteil nehmen.

Wie kann man sich aktuell gegen das Preisdiktat der Versorger zur Wehr setzen?

Dazu hat man drei Möglichkeiten:

1. Man kann den Anbieter wechseln. Das geht beim Strom inzwischen recht problemlos.
2. Man kann gegen die Preiserhöhung schriftlich Widerspruch einlegen und die geforderten Entgelte um den Erhöhungsbetrag kürzen. Der Bundesgerichtshof hat in zwei jüngeren Urteilen das Recht auf eine gerichtliche Billigkeitsprüfung noch einmal ausdrücklich bestätigt.
3. Man sollte jede Möglichkeit nutzen, Energie einzusparen. Auch dadurch lassen sich die Kosten merklich senken.

Quelle: PM des BdE 08/07

# Dachintegrierte Thermokollektoren sind ästhetisch und leistungsstark

40 kWh Heizleistung oder 4 Liter erhöhter Warmwasserbedarf, der fast ausschließlich über Thermokollektoren gedeckt werden kann. Daher sollten bei diesen Anwendungen die Warmwasserspeicher nicht zu klein dimensioniert werden. Unter bestimmten Voraussetzungen können Thermokollektoren außerdem zur Heizungsunterstützung eingesetzt werden.

Mecklenburg-Vorpommern ein erhöhter Warmwasserbedarf, der fast ausschließlich über Thermokollektoren gedeckt werden kann. Daher sollten bei diesen Anwendungen die Warmwasserspeicher nicht zu klein dimensioniert werden. Unter bestimmten Voraussetzungen können Thermokollektoren außerdem zur Heizungsunterstützung eingesetzt werden.

Neben Aufdachlösungen gibt es dachintegrierte Thermokollektoren, die Leistungsstärke und Ästhetik verbinden. Der Braas Flachkollektor beispielsweise be-

steht aus spezialgehärtetem Solarglas und einem leistungsfähigen Absorber, der 95 Prozent der Sonnenenergie aufnimmt und sie in Wärme für die Warmwasserbereitung umwandelt. Die Montage der Anlage ist vom Fachmann schnell und leicht durchzuführen, da sie komplett als System geliefert wird und kaum schwieriger als das Eindecken eines Dachfensters ist. Auch Regen, Sturm und Hagel kann den Thermokollektoren nichts anhaben. Dafür sorgt eine Abdeckung aus hochwertigem Sicherheitsglas. Die Anlage ist für alle geneigten Dächer mit profilierten und ebenen Dachpfannen geeignet.

Mehr Informationen unter [www.braas.de](http://www.braas.de).



Der dachintegrierte Kollektor fügt sich harmonisch in die Dachfläche ein. FOTO: EPR



**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** Die Immobilienmakler!  
RE/MAX Profi Immobilien  
Rosa-Luxemburg-Straße 16, 18055 Rostock, [www.remax.de](http://www.remax.de)  
**Regional. National. International.**

# Wärme aus der Natur

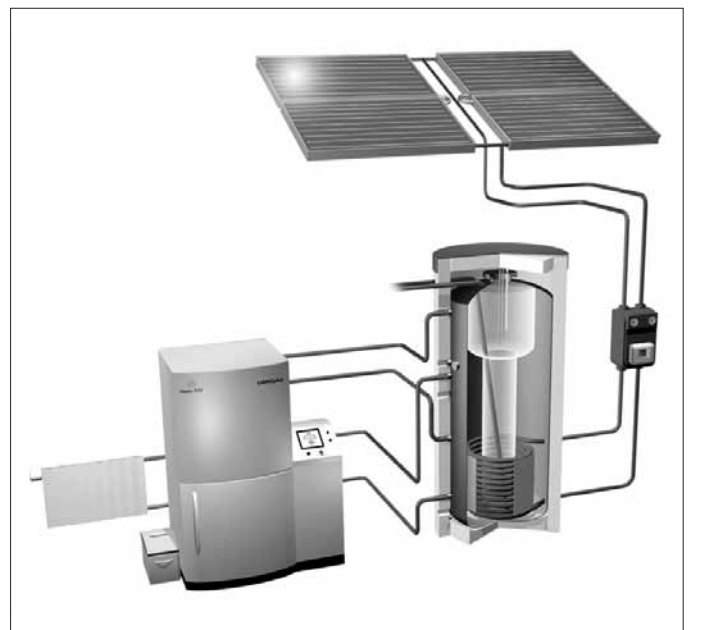
Mit Holz und Sonne schonend heizen

Die Auswahl geeigneter Holzpellet- und Solarheizsysteme ist groß und Unterschiede für den Laien schwer zu erkennen und zu beurteilen. Entscheidungshilfe bieten unabhängige Einrichtungen und Institute wie das Öko Institut e. V., das jüngst mit der Kampagne EcoTopTen die zehn „ökologischen Spitzenreiter“ unter den Holzpelletheizungen bekannt gab.

Die Kombination von Holzpellets und Solarenergie als Wärmelieferant ist besonders sinnvoll, da in den kalten Monaten der

Pelletkessel mit hohem Nutzungsgrad betrieben wird und in der warmen Zeit die Solaranlage die Wärmebereitstellung übernehmen kann. Sowohl Solarenergie als auch die Wärme des Pelletkessels gelangen über den gemeinsamen Kombispeicher an die Heizkörper. Das Pellet-Solarheizsystem von Wagner & Co. bietet dem Betreiber ein klimafreundliches Gesamtsystem und über die niedrigen Brennstoffkosten freut sich der Nutzer.

Weitere Informationen: [www.wagner-solar.com](http://www.wagner-solar.com).



Die Kombination von Solarenergie und Holzpellets ergänzt sich ideal, da die Solaranlage in den Sommermonaten komplett die Wärmebereitstellung übernimmt und der Pelletkessel im Winter mit hohem Nutzungsgrad betrieben werden kann.

# Mehr Euros für Solarwärme

Gute Nachrichten für alle Hauslehaber und Eigenheimbesitzer. Ab sofort erhöht die Bundesregierung ihre Förderung für Solarwärmanlagen um 50 Prozent und macht damit den Weg frei für den weiteren Ausbau dieser umweltfreundlichen und effizienten Heizungstechnologie. Je nach Typ und Größe der Solaranlage können Eigenheimbesitzer jetzt Zuwendungen von 300 bis über 1000 Euro erhalten. So beträgt die Investitionsbeihilfe ab

sofort 60 Euro/m<sup>2</sup> Solarkollektorfläche. Für eine kombinierte Solaranlage mit Heizungsunterstützung erhält der Bauherr sogar einen Zuschuss von 105 Euro/m<sup>2</sup> Kollektorfläche.

Über den Online-Ratgeber [www.solarfoerderung.de](http://www.solarfoerderung.de) informiert der BSW-Solar mit Unterstützung der bundeseigenen KfW-Bankengruppe interessierte Verbraucher kostenlos über die neuen Förderkonditionen rund um das Thema Solartechnik.

# Alte Gasheizkessel austauschen

Gas-Brennwertgeräte helfen beim Energiesparen

Mit den steigenden Gaspreisen wird Erdgas zu einem immer kostbareren Gut. Grund genug, den alten Gasheizkessel gegen einen modernen auszutauschen. Günstige Darlehen der KfW-Förderbank (<http://www.kfwfoerderbank.de>) helfen dabei. Mit einer ordentlichen Wärmedämmung, niedrigem Stromverbrauch und ihrer durchweg hohen Energieausnutzung sparen dabei Brennwertkessel rund 30 Prozent der Gas- und Heizkosten im Vergleich zu einem alten Standardheizkessel. Die hohen Anschaffungskosten zahlen sich damit nach einigen Jahren aus. Damit Hauseigentümer jeden

Quadratmeter der Nutzflächen sinnvoll nutzen können, bieten diverse Hersteller von Gas-Brennwertkesseln inzwischen Platz sparende und anpassungsfähige Heizlösungen an. Die verbrauchsarmen und leisen Brennwertgeräte passen mit ihrem zeitlosen Design mittlerweile an jede Wand und liefern Wärme und Warmwasser zum täglichen Gebrauch.

Selbst ein normaler Kompaktkessel beansprucht heute nur noch so viel Platz wie ein Kühlschrank. Gas-Brennwertkessel brauchen in der Regel keinen eigenen Raum, sondern lassen sich einfach im Hobbyraum, im Flur

oder in der Küche unterbringen, ohne zu stören. Und dabei sorgen sie leise, umweltschonend und wartungsfreundlich für wohlige Wärme und Warmwasser im ganzen Haus. Zu- und Abluft werden über nur eine Rohröffnung geleitet.

Dank eines Regelsystems für moderne Heizungsanlagen in Ein- und Zweifamilienhäusern überwachen sich diese Geräte selbstständig und melden Störungen. Eine Schnittstelle zum Anschluss eines Laptops erleichtert dem Heizungsbauer die Wartung und Service, bis hin zur Fernüberwachung und -Service der Anlage.

## 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](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.



# Architekten als Sachwalter des Bauherren

**Nicht nur beim Neubau, sondern auch beim An- oder Umbau könnten durch rechtzeitige Beratung und Hilfe bauliche Fehler verhindert werden.**

Lässt man einen An- oder Umbau an seiner Immobilie durchführen, wird dies oft mit ähnlichen Problemen behaftet sein, wie beim Neubau eines Eigenheims. Diverse Mängel treten meist erst bei der Bauabnahme auf, oder werden als Pusch überbaut, ohne dass der Eigentümer dies erkannte. Dann treten Fehler als Spätfolgen auf, die eigentlich nach rechtzeitiger Beratung und notwendiger Zwischenkontrolle des Baustandes hätten vermieden werden können. Der Ärger ist besonders groß, wenn dem Bauunternehmen die Fehler nicht mehr nachgewiesen werden können. Die Folgekosten sind dann meist erheblich. Beratung und Rechtsbeistand über die juristischen, handwerklichen und kaufmännischen Fallen des Bauens kann man sich dann zwar bei seinem Haus&Grund-Verein holen, aber dann ist es häufig sehr spät. Viele Euros gehen so sinnlos verloren.

Derzeit werden nur fünf Prozent aller deutschen Einfamilienhäuser mit Hilfe eines Architekten gebaut. Bei den Um- und Anbauten von Häusern liegt der Anteil noch niedriger. Einen geeigneten Architekten zu engagieren

kommt den meisten Bauherren oft nicht in den Sinn, sie halten dessen Arbeit einfach für zu teuer. Das beste Argument für einen Architekten ist jedoch, dass er als Sachwalter des Bauherren tätig wird. Er entwirft das Projekt, spricht alle Einzelheiten mit dem Eigentümer ab und entwickelt dies passend zum Grundstück und nach den Bedürfnissen seines Klienten. Ein weiterer Vorteil: Er haftet für seine Architektenleistung. Der Bauunternehmer hingegen ist dem Bauherren gegenüber kaum verpflichtet. Eher sieht er seinen eigenen Vorteil, mit dem geringsten Aufwand und dem billigsten Material den maximalen Gewinn zu erzielen. Zudem könne ein Bauträger Insolvenz anmelden und ist später für den Eigentümer meist nicht mehr greifbar. Das ist besonders dann ärgerlich, wenn der Bauherr seine Raten entsprechend des angeblichen Baufortschrittes gezahlt hat, bevor jedoch die notwendige Bauleistung erbracht wurde. Besonders oft entspricht also in der Praxis der Zahlungsplan nicht dem wirklichen Baufortschritt.

Bereits vor dem Vertragsabschluss kann viel schiefgehen. So werden Projekte ohne Grundstandardausrüstungen verkauft bzw. die Anschlüsse an das öffentliche Strom-, Wasser- und Abwassernetz werden nachträglich gesondert in Rechnung ge-

stellt, weil dies im Bauvertrag mit dem Unternehmen schlicht „vergessen“ wurde. So etwas – oder ähnlich gestrickte Fälle passieren nicht einmal selten. Oft vergisst der Bauherr, sich sein Recht im Vertrag abzusichern, die Baustelle zwecks Kontrollen jederzeit frei betreten zu können. So lassen sich ohne Zwischenkontrolle bestimmte Fakten in späteren Bauphasen nicht mehr nachprüfen. Nach Übergabe des Objektes wird dann die Beweislast von schwer einsehbar Fehlern für den Bauherren schwer, denn er muss beweisen, dass während des Bauens gepusch wurde.

Haus&Grund rät: Bitte bereits zur Beratung gehen, wenn eine bauliche Maßnahme geplant wird und nicht schon die Bauplanunterlagen vorliegen. Während des Bauens sollten mindestens fünf Bauabnahmen terminlich fest vereinbart werden. Besondere Kontrollen sollten vorrangig in den Bereichen durchgeführt werden, die im späteren Bauablauf überbaut werden, also nicht mehr sichtbar sind. Besonders kritisch sollten Keller- oder Fundamentabdichtungen und statische Komponenten betrachtet werden. Unsere Empfehlungen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, denn jede bauliche Maßnahme hat seine spezifischen Aspekte, die jeweils sehr verschieden sein können.

E.M. H & G M-V

## BAUTRÄGERRECHT

# Gewährleistungsausschluss kann unwirksam sein

Der Käufer erwirbt vom Bauträger ein Einfamilienhaus. Im notariellen Kaufvertrag verpflichtet sich der Bauträger zur Sanierung des Altbaus. Die Gewährleistung wird ausgeschlossen und etwaige Gewährleistungsansprüche des Bauträgers gegen Dritte werden an den Käufer abgetreten. Am Ende erweist sich, dass die ausgeführten Sanierungsarbeiten so mangelhaft sind, dass nichts anderes übrig bleibt als der Abriss des Gebäudes.

Sicherlich ein krasser Fall, mit dem es der BGH (Urteil vom 8. März 2007, Az.: VII ZR 130/05) zu tun hatte. So mag man es auch als richtig empfinden, dass die Klage des Käufers im vorliegenden Fall Erfolg hatte. Unbeschadet dessen besteht aber auf Seiten des Bauträgers selbstverständlich ein erhebliches Interesse

an dem, Gewährleistungsansprüche auszuschließen oder jedenfalls den Erwerber auf die Inanspruchnahme der Subunternehmer zu verweisen. Das ist grundsätzlich auch möglich. Voraussetzung ist aber nach der Rechtsprechung des BGH, die noch einmal ausdrücklich bestätigt wird, dass die Freizeichnung mit dem Käufer unter ausführlicher Belehrung über die einschneidenden Rechtsfolgen eingehend erörtert wird. Dafür reicht es nicht, dass der Notar bei der Verlesung der Gewährleistungsausschlussklausel innehält, nachfragt, ob der Käufer das Objekt persönlich besichtigt und begutachtet hat und nicht auf die besondere Problematik der Freizeichnungsklausel eingeht.

**Praxishinweis:** Soweit der Verkäufer einer Immobilie im Kauf-

vertrag oder auch außerhalb dieses Vertrages Bauverpflichtungen übernimmt, ist es dringend geboten, den Käufer rechtzeitig und ausführlich darüber aufzuklären, dass er nach der BGH-Rechtsprechung eigentlich Gewährleistungsansprüche nach §§ 633 ff. BGB hat und ihn darauf hinzuweisen, dass er nach dem gesetzlichen Leitbild einen Gewährleistungsausschluss für Sachmängel nicht hinzunehmen braucht. Das sollte schon mit der Aushändigung eines Kaufvertragsentwurfes an den Käufer mindestens zwei Wochen vor Beurkundung geschehen. Widrigenfalls setzt sich der Bauträger dem Risiko aus, dass der Gewährleistungsausschluss insgesamt für unwirksam gehalten wird, wie es in dem vorstehend referierten BGH-Fall war.

Ni SN

# Gewährleistungsbürgschaft bei VOB-Vertrag

Ein Generalunternehmer hatte dem Auftraggeber eine Gewährleistungsbürgschaft eines Kreditversicherers übergeben, in der dieser die Gewährleistungsbürg-

schaft „für bereits fertiggestellte und ohne Beanstandung und Auflagen abgenommene Arbeiten“ übernimmt. Dem Vertrag zwischen Generalunternehmer

und Auftraggeber lag die VOB/B zu Grunde. Nach § 12 Nr. 4 VOB/B ist eine förmliche Abnahme mit Abnahmeprotokoll vorgesehen.

Nachdem Gewährleistungsarbeiten vom Generalunternehmer nicht ausgeführt wurden, nahm der Auftraggeber den bürgenden Kreditversicherer in Anspruch, der die Leistung mit der Begründung verweigerte, es sei keine förmliche Abnahme erfolgt. In der Tat lag keine Niederschrift über die Abnahme vor. Das OLG Frankfurt (Urteil vom 30. November 2006, Az.: 4 U 140/06) hat die Klage des Bauherrn abgewiesen. Der Bauherr habe eine Klausel akzeptiert, die einen Sicherungsfall nur dann annehme, wenn Mängel an einer Bauleistung vorlägen, die fertiggestellt und ohne Beanstandung und Auflagen abgenommen worden sei. Da die Bürgschaftsurkunde auf den Bauvertrag Bezug nehme, sei eine förmliche Abnahme nach § 12 Nr. 4 VOB/B erforderlich.

Diese Rechtsmeinung des OLG Frankfurt ist zwar streitig, das OLG Hamburg hat aber ebenso und das OLG Köln ähnlich entschieden. Es ist also Auftraggebern dringend zu raten, vorgelegte Gewährleistungsbürgschaften auf einschränkende Formulierungen, wie sie insbesondere Kreditversicherer verwenden, zu prüfen. Solche Gewährleistungsbürgschaften können dann nur akzeptiert werden, wenn sichergestellt ist, dass die Einschränkungen nicht greifen, weil z.B. ein Abnahmeprotokoll, das beiderseits unterzeichnet wurde, vorliegt. Selbst dann enthält die Klausel, die im Fall des OLG Frankfurt verwendet wurde, aber noch einen weiteren Fallstrick: Nimmt man sie wörtlich, wird der Bürge frei, wenn im Abnahmeprotokoll irgendein noch so kleiner Mangel aufgeführt wird! Der Bürge will ja nur für „ohne Beanstandung und Auflagen“ abgenommene Arbeiten haften.

Ni SN

# Schimmelpilzen keine Chance geben

**Viele Menschen sind sich der Problematik von Schimmelpilzen in Wohngebäuden häufig nicht bewusst, obgleich diese gefährlichen Mikroben Menschen krank machen. Denn die Sporen der Schimmelpilze zählen mit zu den bedeutendsten modernen Innenraumallergenen.**



Nasse Schimmelpilze zerstören nicht nur das Mauerwerk, sondern auch in Innenräumen Möbel, Putz, Tapeten, Holz- und Teppichböden. Nur ein gewissenhaftes Trockenlegen der Hauswände schützt Bewohner vor argen Gesundheitsschäden und außerdem den Eigentümer vor enormen Wertverlusten an der Immobilie.

fast überall wachsen, somit auch in Wohn- und Arbeitsräumen.

Eine ganze Menge von Altbauten in Mecklenburg-Vorpommern sind auch heute noch immer von aufsteigender Nässe be-

troffen. Die Folge: Salze lösen sich in nassen Wänden und zersetzen die Bausubstanz. Zudem entsteht Schimmel, der in Innenräumen extrem gesundheitsschädlich sein kann. Außerdem

treiben feuchte Wände die Heizkosten in die Höhe, denn sie erwärmen sich wesentlich schwerer, sodass letztlich eine ganze Menge Heizenergie unnötig verschwendet wird.

Die häufigste Ursache für starkes Schimmelpilzwachstum in Innenräumen sind Bereiche mit zu hoher Feuchtigkeit, als Folge von

- Wassereintritt von außen und nachfolgende Feuchteschäden
- ungünstige Lüftungs- und Heizbedingungen der Räume
- baubedingte Mängel der Fundamente, Wände etc.

Schimmelpilze werden als gesundheitsschädlich eingestuft, wenn sie

- a) Infektionen auslösen,
- b) Mykotoxine produzieren oder c) allergene Stoffe produzieren.

Die Trockenlegung von nassen Mauern ist je nach der gewählten Methode unterschiedlich schwierig bzw. sehr aufwendig. Bei einer Fundamentfreilegung beispielsweise entsteht rund um das Haus eine Baustelle, denn die Außenwände müssen mittels Vertikal- und Horizontalsperren sorgfältig isoliert werden, damit kein Wasser von außen mehr in die Wände eindringen kann. Dies verursacht meist erhebliche Kosten, die genau bedacht und geplant werden sollten.

**Wo liegen die Hauptgefahrstellen für eine Schimmelbildung?**

- Feuchtestellen (nasse Wände, feuchte Keller)
- Neubauten bei unvollständiger Austrocknung

- Sehr gute Wärmeisolierung und eingeschränkte Belüftung (Kondenswasser)
- kühle oder minder belüftete Räume (Dusche, Bad, Vorratsraum, Keller, Lager, Arbeitshallen)
- Belüftungs-Abluftsysteme, Luftbefeuchter und Klimaanlage bei nicht sachgemäßem Einbau, mangelnder Wartung oder fehlender Reinigung
- Speisekammern, Biomüll, Kompost
- Pflanzen, Blumenerde und Hydrokulturen

Gibt es besondere gesundheitliche Risiken?

Neben Geruchsbelästigung durch Schimmelpilze und deren giftiger Wirkung bei sehr hohen Konzentrationen (MVOC, Mykotoxine) sind es vor allem die allergischen Reaktionen, die eine starke Beeinträchtigung der Gesundheit bewirken können:

- Verstopfte Nase, häufiger Schnupfen, Entzündung der Augen
- Husten, Atembeschwerden, Asthma
- Neurodermitis, Hautekzeme
- Schlafstörungen, Antriebschwäche, allgemeiner Leistungsabfall
- Kopfschmerzen, depressive Verstimmung, Migräne

Die Ursachen vieler Beschwerden liegen häufig in verstecktem und nicht sichtbarem Schimmelpilzwachstum. Allein aus diesen Gründen ist es für den Eigentümer wichtig, dem Schimmel mit aller Konsequenz entgegen zu wirken.

# Ein Platz an der Sonne

**Selbst in fensterlose Räume kann Tageslicht strömen**



In Gebäuden sind wir oft auf künstliches Licht angewiesen, das nicht die lebenswichtigen Eigenschaften des natürlichen Lichtes besitzt. Viele kennen das insbesondere von fensterlosen Bädern und dunklen Treppenhäusern. Doch selbst in geschlossene Räume kann jetzt natürliches Licht gelangen. Das innovative Solatube von Interferenz ist die Antwort auf das tief verwurzelte Verlangen des Menschen nach Sonne.

Mit einer auf dem Dach angebrachten speziellen kleinen Acrylkuppel werden die Sonnenstrahlen eingefangen und über senkrecht verlaufende, hochverspiegelte Lichtröhren ins Hausinnere transportiert. Dort verteilt eine Streuscheibe von morgens bis abends die Strahlen gleichmäßig im Zimmer und liefert so eine hervorragende Lichtstimulierung. Wer die Lichtzufuhr dosieren will, kann sich sogar einen Dimmer einbauen lassen, oder ein Kunstlichteinsatz sorgt bei Nacht für genügend Helligkeit. Das zuverlässig isolierte System ist in drei verschiedenen Ausführungen von 25 bis 53 cm Durchmesser für unterschiedliche Raumgrößen erhältlich.

Viele Menschen leiden unter dem Mangel an natürlichem Licht. Mit dem Solatube gelangen lebenswichtige Sonnenstrahlen von morgens bis abends auch in ansonsten dunkle Räume.

Interessierte können von der Redaktion unserer Haus&Grund MV-Zeitung eine elektronische Broschüre (2975 KB) mit Bau- und Anwendungsvarianten kostenfrei per Mail bestellen, die auf 29 Seiten nicht nur Anwendungen im privaten Bereich, sondern auch für gewerbliche Nutzungen von Tageslichtschächten darstellt und beschreibt.

# Gebührensatzung für Straßenreinigung wieder „geändert“

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat wieder einmal eine Gebührenerhöhung für die Straßenreinigung beschlossen und dieses als „Änderung“ bezeichnet. Gern würden wir als Betroffene auch einmal eine „Änderung“ in Richtung niedrige Gebühren erleben. Das bleibt jedoch wohl nur ein Traum. Selbst die Begründungen der Erhöhung von der SDS-Abfallwirtschaft sind seltsam: Da sich die Kosten im gesamten

Umfeld erhöhen, kommen wir nicht umhin, auch die Gebühren zu ändern.

Die Bekanntmachung zur Änderung der Gebührensatzung für die Straßenreinigung der Landeshauptstadt Schwerin erfolgte bereits im Sommer. Sie trat mit neuen (höheren) Gebührensätzen seit dem 1. August in Kraft. An Grundstücken, bei denen sich im laufenden Jahr 2007 noch keine Änderungen ergeben, (z.B. Eigentümerwechsel, Veränderun-

gen der örtlichen Gegebenheiten des Grundstückes, Reinigungshäufigkeit der Straßen, Veränderungen der Abfallentsorgung) erfolgt die Veranlagung der neuen Gebührensätze mit der Verbrauchsendabrechnung 2007 ab Anfang 2008.

Grundstücke, die im laufenden Jahr 2007 von Änderungen betroffen sind, erhalten die Veranlagung der neuen Gebührensätze mit den aktuellen Änderungsbescheiden.

Anzeige

**Tolles Massivhaus mit Garten** in landschaftlich reizvoller Umgebung am Schweriner See.  
Nutzung: Zwei abgeschlossene Wohnungen (ca. 90 und 100 m<sup>2</sup>) oder als Büro bzw. Praxis und Wohnetage; Neubau 12/1996; Verkauf direkt vom Eigentümer; Preis: 225.000 Euro VB.  
Ausführliche Infos unter Tel.: 01 72/ 3 85 89 59 oder 03 85/20 19 80 60



HAUSDACHEINDECKUNG

# Metalldacheindeckung trotz auch Orkanen

Auch wenn Orkane mit Windgeschwindigkeiten von bis zu 200 km/h über uns in Mecklenburg-Vorpommern hinweg fegen, muss unser Dach bestehen. Wenn nun im Herbst wieder die Sturmsaison beginnt, wandert daher bei vielen Hauseigentümern der Blick angstvoll nach oben: Hält mein Dach über den Winter? Wer keine böse Überraschung erleben will, wenn das nächste Orkantief übers Land zieht, kann bei der nächsten Dacheindeckung beispielsweise mit einer Dacheindeckung aus Metallplatten vorsorgen.

Metalldachplatten, wie sie der Hersteller Luxmetall anbietet, halten auch starken Böen stand. Pro Quadratmeter sorgen vier bis sechs Schrauben für eine absolut sichere Befestigung am Dachstuhl und widerstehen damit effektiven Anzugskräften von

mehr als 225 kg. Schwere Schäden oder gar vollständig abgetragene Dächer gehören so der Vergangenheit an. Doch die Dachpfannen aus Metall sind nicht nur sturmsicher. Dank ihrer glatten Oberfläche sind sie zudem dauerhaft schmutzabweisend, wetterbeständig und korrosions-

fest. Außerdem wirken sie geräuschmindernd und weisen ein sehr geringes Gewicht auf. Damit eignen sie sich insbesondere zur Altbaurenovierung. Das Metalldach kann als Modul oder als durchgängige Platte verlegt werden.

www.luxmetall.de.



Ein Metalldach dieser Art kann alternativ mit Modulen oder durchgängigen Platten verlegt werden.

# Wahl des Eindeckungsmaterials ist entscheidend für Funktionalität und Lebensdauer

Ob Hitze, Kälte, Regen oder Schnee – kein Element des Hauses ist den Witterungen das ganze Jahr über so unmittelbar ausgesetzt wie das Dach. Damit das Hausdach seine schützende Funktion für Haus und Bewohner auch über die Jahre hinweg tadellos erfüllen kann, gilt es bereits bei der Wahl des Eindeckungsmaterials auf höchste Qualität zu achten. Doch welcher Baustoff erfüllt diese hohen Anforderungen an Sicherheit und Komfort am besten? Die Ex-

perten von dach.de, dem führenden Online-Portal rund ums Dach, klären über die Vorzüge von Dachsteinen und Dachziegeln auf.

Das regensichere und frostbeständige Bedeckungsmaterial wird mit geringem Herstellungsenergiebedarf aus den natürlichen Rohstoffen Sand, Zement und Wasser hergestellt. Für die ausgezeichnete Qualität des robusten Baustoffs spricht nicht zuletzt die Tatsache, dass die führenden Hersteller 30 Jahre Ga-

rantie darauf geben, inklusive Frostbeständigkeit. Weitere Vorteile der formschönen Steine sind neben der langen Lebensdauer, der günstige Preis sowie die zeitsparende Verlegung. Selbst große Flächen lassen sich damit problemlos eindecken.

Aber auch Dachziegel punkten durch zahlreiche Vorzüge. „Nicht grundlos wird der beliebte Naturbaustoff aus Ton bereits seit Jahrhunderten eingesetzt“, meinen die dach.de-Experten und weisen auf dessen besondere kapillare Struktur. Diese gewährleistet, dass aufgenommene Feuchtigkeit relativ schnell wieder abgegeben werden kann. Dank farbiger Engoben oder Glasuren sind Dachziegel resistent gegenüber den unterschiedlichsten Umwelteinflüssen und für Flächen wie für Detaillösungen optimal geeignet.

Ob Dachsteine oder Dachziegel – hochwertige Dachpfannen verleihen der Schutzhülle des Hauses in jedem Fall langjährige Stabilität und eine schöne Optik und geben somit die beste „Visitenkarte“ ab. Abgesehen von traditionellem Rot stehen heute viele neue Farben für Dachsteine oder -ziegel zur Auswahl, je nach persönlichem Gusto. Auch die Oberfläche bietet eine große Variationsbreite von matt über seidennat bis hin zu hochglänzend. Wichtig ist es bei der Wahl der geeigneten Dachpfanne, besonders auf hohe Qualität nach dem neuesten Stand der Technik zu achten.

Kostenlose Informationsbrochure zum Thema „Alles rund ums Dach“ bestellen: E-Mail: info@dach.de oder per Fax 08 21/ 5 67 62 87.



Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern rät: Klimabedingt sollten bei uns im Nordosten Eigentümer bei der Auswahl des Dacheindeckungsmaterials davon ausgehen, dass zu rauhe oder gar poröse Oberflächen von Dächern Feuchtigkeit und Schmutz stärker binden und damit unerwünschten Flechten und Moosen einen idealen Lebensraum zur Entfaltung bieten. So kämen auf Eigentümer unnötige Kosten für zyklische Dachreinigungen hinzu.

UNKRAUT BESEITIGEN

# Tipps für saubere Pflaster-Fugen

Löwenzahn- und Distelkolonien in Hofeinfahrten, auf Gartenwegen und vermooste Terrassen sehen nicht nur ungepflegt aus, sie können bei Nässe zu einer rutschigen Angelegenheit werden.

Auch wenn es häufig als die einfachste Lösung erscheint: Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln auf versiegelten oder befestigten Flächen wie etwa Garagenzufahrten und Gehwegen ist gesetzlich verboten, da schädliche Substanzen ins Oberflächen- und Grundwasser gelangen können. Zur umweltfreundlichen Beseitigung von Unkräutern, Moos und Algen empfehlen sich zum Beispiel folgende Möglichkeiten: Fugenkratzer, Hochdruckreiniger oder das Abflämmen mit einem Gasbrenner. Die letzte Methode sollte jedoch nicht leichtfertig angewandt werden, da der Umgang mit Brenngeräten grundsätzlich einige Vorsichtsmaßnahmen und möglichst Erfahrung voraussetzt. Außerdem kann der Bodenbelag bei starker Hitze einwirkung Verfärbungen aufweisen, denn nicht jedes Material verträgt eine solche Behandlung. Gut für die Umwelt und unkompliziert in der Handhabung ist der klassische Fugenkratzer. Wenn sich al-

lerdings das Übel nicht bei der Wurzel packen lässt, da diese schlecht erreichbar sind oder tief im Boden liegen, kommt das Unkraut nach einiger Zeit wieder. Auch Wildkräuter in der Nachbarschaft begünstigen ein erneutes Ausbreiten der grünen Fugenfüller. Dann hilft nur noch eine weitere Säuberungsaktion. Verschmutzungen auf und zwischen Pflastersteinen lassen sich ebenso gut mit einem Hochdruckreiniger entfernen. Für Terrassen gibt es spezielle Reinigungsbürsten, die materialschonend arbeiten. Wer die Möglichkeit und ein passendes Gerät hat, verwendet dabei warmes Wasser. Wichtig beim Reinigen mit der Düse ist, dass der Wasserstrahl nicht senkrecht zu den Fugen gehalten wird, um Fugenfüllung und Material zu schonen. Optimal ist ein Aufprallwinkel von circa 45 Grad. Am besten beginnt man zunächst mit einem geringeren Druck, der nach Bedarf gesteigert werden kann. Zum Schutz vor herumfliegenden Steinen, gelöstem Schmutzpartikeln oder Sand sollte beim Reinigen möglichst eine Schutzbrille getragen werden. Falls sich neben Moos auch zu viel Sand aus dem Fugen gelöst hat, sollte bei Pflastersteinen umgehend neuer Sand einschlämmt werden.

LESERFRAGEN



Liebe Leserinnen und Leser,

die auf dieser Seite veröffentlichten Fragen und Antworten sind in Kurzform beantwortet und können keinesfalls eine umfassende, individuelle Fach- bzw. Rechtsberatung bei Ihrem regionalen Haus & Grund-Ortsverein ersetzen. Die Beratungszeiten der 20 Vereine des Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern können Sie aus der Vereinstabelle (Seite 6 unten) entnehmen.

Falls Sie persönlich Fragen zu aktuellen wohnungspolitischen bzw. mietrechtlichen Problemen haben, schreiben oder mailen Sie an: Redaktion Haus & Grund M-V, Heinrich-Mann-Str. 11/13, 19053 Schwerin, E-Mail: haus-u-grund-red@t-online.de

# Thermische Abrechnung von Erdgas

**Frage:** Nach der letzten Heizkostenabrechnung fragte mich mein Mieter, wie es zu den Schwankungen des Abrechnungsbrennwertes während eines Abrechnungszeitraumes kommen kann. Ich konnte fachlich nichts dazu sagen. Wie kommt es eigentlich zu den Schwankungen des Abrechnungsbrennwertes beim Erdgas?

**Antwort:** Der Brennwert des Erdgases gibt die Energie an, die bei vollständiger Verbrennung frei wird (im Gegensatz zu Heizwert inklusive Wasserdampf und Abgase). Die Maßeinheit ist eine Kilowattstunde (kWh) pro Kubikmeter. Den Vorgang der Umrechnung von Kubikmeter auf Kilowattstunde nennt man „Thermische Abrechnung“.

**Ermittlung des Umrechnungsfaktors in Erdgas-Rechnung:** Der Abrechnungsbrennwert  $H_{o,n}$  wird von Lieferanten, z. B. Gas-Verbundnetz laufend gemessen und monatlich gemittelt. Er betrug im letzten durchschnittlichen jährlichen Mittel 11,017 kWh/m<sup>3</sup>. Da Erdgas ein Naturprodukt ist und seine Zusammensetzung – in Abhängigkeit vom Fördergebiet und der Durchmischung im Leitungsnetz – in bestimmten Grenzen schwankt, ist der Abrechnungsbrennwert ei-

ne variable Größe. Gemäß G 685-Vorschrift ist die Abweichung des festgesetzten Wertes für  $H_{o,n}$  vom tatsächlichen Mittelwert jährlich durch den Anbieter zu überprüfen. Beträgt die tatsächliche Abweichung mehr als ein Prozent, so ist der tatsächliche Mittelwert des Abrechnungsbrennwertes zu verwenden. Somit gilt in unserer Beispielrechnung ab 1. Mai 2007 ein Umrechnungsfaktor von:  $z \cdot H_{o,n} = 10,838 \text{ kWh/m}^3$ .

Sind die registrierten Schwankungen des Abrechnungsbrennwertes kleiner als 1 Prozent, ist eine Präzisierung des Umrechnungsfaktors nicht erforderlich (G 685-Vorschrift). Der für den Abrechnungszeitraum geltende Umrechnungsfaktor ist in der Regel auf der Gas-Rechnung ausgewiesen. Dort wird er meist aus Platzgründen nur als „Faktor“ bezeichnet.

**Beispielrechnung:** Frau L. hatte einen alten Zählerstand per 6. September 2005 von 512 und einen neuen Zählerstand am 5. September 2006 von 565. Im Abrechnungszeitraum schwankte teilweise der Umrechnungsfaktor, was bei der Umrechnung berücksichtigt werden muss.

Aus der Multiplikation von Umrechnungsfaktor und Verbrauch ergibt sich der in der Tabelle abgebildete Jahresenergieverbrauch.

von	bis	Zählerstand alt in m <sup>3</sup>	Zählerstand neu in m <sup>3</sup>	Differenz in m <sup>3</sup>	Faktor kWh/m <sup>3</sup>	Verbrauch in kWh
06.09.2005	30.09.2005	512	515	3	10,943	33
01.10.2005	31.12.2005	515	528	13	11,344	147
01.01.2006	31.07.2006	528	559	31	10,989	341
01.08.2006	05.09.2006	559	565	6	10,989	66
<b>Gesamt</b>						<b>587</b>

# Problemfall Arbeitslosengeld II und Hartz IV

**Frage:** In meinem privaten Mehrfamilienhaus wohnt ein Mieter, der als Hartz-IV-Empfänger seit einigen Jahren ohne Arbeit ist. Immer wieder kommt es bei ihm zu Verzögerungen bei den monatlichen Mietzahlungen und seit zwei Monaten sogar zur Einstellung der Zahlung. Was bedeutet eigentlich „Hartz IV“? Kann ich die Miete nicht direkt über das Sozialamt einfordern? Wie komme ich überhaupt noch an die Mietauffälle heran?

**Antwort:** Als Hartz IV wird das „Vierte Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt“ bezeichnet, das zum 1. Januar 2005 in Kraft getreten ist und durch das für Erwerbsfähige Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe zum neuen Arbeitslosengeld II (ALG II) zusammengelegt wurden. ALG II umfasst nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II) Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts einschließlich der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II.

Grundsätzlich werden die Unterkunftskosten (Mieten) an den Hilfebedürftigen gezahlt. Wenn jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht sichergestellt ist, dass dieser das Geld zweckentprechend verwendet, können die Kosten vom

Sozialamt direkt an den Vermieter gezahlt werden (§ 22 Abs. 4 SGB II). Sie sollten sich also in diesem Fall zunächst an das Sozialamt wenden, um eine Kündigung des Mietverhältnisses erst einmal auszusetzen.

Mietschulden von Hartz-IV-Empfängern könnten im Einzelfall auch von den zuständigen regionalen Behörden, jedoch ausschließlich als Darlehen übernommen werden, wenn sonst Wohnungslosigkeit des Hartz-IV-Empfängers einzutreten droht und hierdurch die Aufnahme einer konkret in Aussicht stehenden Beschäftigung verhindert würde (§ 22 Abs. 5 SGB II). In allen übrigen Fällen kann die Übernahme von Mietschulden beim Sozialamt gemäß § 34 SGB XII beantragt werden.

Kosten für Renovierungen oder Schönheitsreparaturen werden grundsätzlich nicht im Rahmen der Kosten der Unterkunft und Heizung vom Sozialamt übernommen, da diese aus der Regelleistung gem. § 20 SGB II zu decken sind. Wer übrigen Unterkunftskosten nach dem SGB erhält, wird von Wohngeldansprüchen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 2 WoGG). In gesonderten Fällen ist für eine gerichtliche Überprüfung die Sozialgerichtsbarkeit zuständig.

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN E.V. ORGANISIERTE HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDEIGENTÜMERVEREINE						
Telefonnummern, Beratungszeiten und -orte (für Mitglieder und Neuaufnahmen)						
Haus & Grund Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	Sprechzeiten		wo...	
			wann...	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 66 0	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	03834/5001 59	Mo 17–18 Uhr		17489 Greifswald	Wiesenstr. 18
Hagenow	Günter Westendorf	03883/72 22 71	1. Mi im Monat 17–18 Uhr (oder tel. Ver.)		19230 Hagenow	Fritz-Reuter-Str. 11
Malchow	Frank Eckstein	0399 32/1 39 53	Termine nach telefonischer Vereinbarung		17213 Malchow	Kurze Str. 23
Neubrandenburg	Jens Arndt	0395/421 17 49	2. Mo im Monat 17–19 Uhr		17033 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	03991/6 43 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung		17192 Waren	Sankt-Marcus-Str. 45
Usedom (Insel)	Dietrich Walther	03836/6004 39	1. Fr im Monat 17–19 Uhr (oder tel. Ver.)		17450 Zinnowitz	Neue Strandstraße 35
Rügen (Insel)	Jochen Richter	038392/22 13 7	Termine nach telefonischer Vereinbarung		18546 Sassnitz	Bachstraße 50
<b>Landesverband Haus &amp; Grund® Mecklenburg-Vorpommern</b>						
H & G M-V/Präsident	Lutz Heinecke	0385/5 77 74 10	Mo 17–19 Uhr		19053 Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Landesgeschäftsstelle	Frau Knop	0385/5 77 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr (oder tel. Ver.)		19053 Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Redaktion LV-Zeitung	Erwin Mantik	0385/207 52 13	Mo 17–18 Uhr (sonst: Tel. 01 72/385 89 59)		19063 Schwerin	Bossmannstr. 11a
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	0381/49000 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						