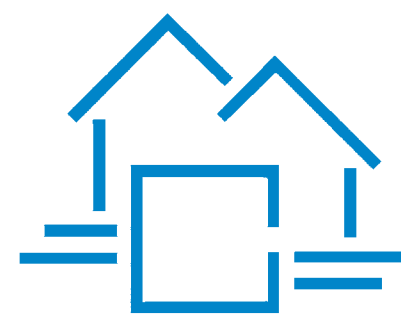


Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.



Eigentümerschutz-Gemeinschaft der
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Dr. Kornemann traf Haus & Grund-Repräsentanten der Neuen Länder in Magdeburg

Liebe Leser,

neben dem Zentralverbandspräsidenten Dr. Kornemann und seinem Generalsekretär Dr. Stücker aus Berlin nahmen an der Gesprächsrunde als Ländervertreter aus Sachsen-Anhalt Frau Habicht und Herr Dr. Neumann, aus Brandenburg Herr Eichert, aus Sachsen Herr Dr. Ungethüm und Mecklenburg-Vorpommern Herr Mantik teil.

Länderübergreifend wurden u. a. die Überalterung des Mitgliederbestandes, eine Zunahme der Immobilienverkäufe, mangelnder Service vor Ort und der daraus resultierende Mitgliederschwund in den Haus & Grund®-Ortsvereinen aller neuen Länder als Hauptprobleme festgestellt. Allerdings bestehe – bis auf Ausnah-

men – dieser meist demographisch bedingte Schwund auch in vielen Vereinen der alten Länder, so ZV-Präsident Dr. Kornemann. Er erklärte, dass stark daran gearbeitet werden müsse, das Ehrenamt vor Ort wieder massiv zu stärken, das Dienstleistungsangebot in den Ortsvereinen zu festigen und zu erweitern sowie sich aktiv gegen Aufbau von „Parallelorganisationen“ stark zu machen, die uns die potenziellen Mitglieder streitig machen.

Auch der ZV-Generalsekretär Dr. Stücker ermunterte die Teilnehmer, sich besonders in den Ortsvereinen der neuen Länder noch stärker über die „Rechtsberatung“ hinaus zu betätigen. Die vom ZV angebotenen Service-Angebote, wie „Haus & Grund plus“, könnten bei guter Umsetzung vor



Die Teilnehmer des Magdeburger Haus & Grund-Treffens: Dr. Ungethüm, Herr Eichert, Dr. Neumann, Dr. Kornemann, Frau Habicht, Herr Mantik und Dr. Stücker (v. l. n. r.)

Ort helfen, viele neue Mitglieder zu gewinnen. Das wäre schon deshalb besonders wichtig, weil

Mitgliedergewinnung dann immer schwieriger werden könnte.

Die ehrenamtlichen Strukturen sind nach Ansicht von Dr. Stücker in vielen Regionen von Deutschland – insbesondere in den neuen Bundesländern – überfordert und benötigen Hilfen. Bislang wurden allerdings nur vier „Schwellenvereine“ in den alten Bundesländern vom Zentralverband speziell unterstützt, um diese insgesamt voran zu bringen. Auch die Öffentlichkeitsarbeit muss in den Regionen stärker verankert werden, da ein wichtiger Erfolgsfaktor für eine Mitgliedergewinnung die Präsentation der Vereine selbst in den regionalen Medien, also der Presse (Pressekonferenzen etc.) dem Hörfunk, Regionalfernsehen, der Internetpräsentation usw. erforderlich ist. Dr. Stü-

cker: Nur Werbung bringt neue Mitglieder zu Haus & Grund und die Vereine eine Strukturreform insgesamt. Dafür seien qualifizierte Mitstreiter in den Vereinen zu gewinnen, damit auch das Service-Paket vom Zentralverband „Haus & Grund plus“ überhaupt in der Fläche umgesetzt werden kann. Auch an virtuelle Leistungszentren – wie z. B. im Landesverband Brandenburg bereits praktiziert – könne ein Weg zu den Mitgliedern sein, ohne die Ortsvereine dabei zu übergehen. Dazu wären dann allerdings starke Haus & Grund®-Leistungszentren in den Ländern erforderlich, die die „virtuellen“ Mitglieder im Land spezifisch in allen Belangen des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums beraten können.

Erneut skandalöse Entscheidung des Bundesgerichtshofs zu Schönheitsreparaturen

Zur Unwirksamkeit von isolierten Endrenovierungsklauseln

Der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs entschied am 12.9.2007, dass eine im Mietvertrag vertragliche vereinbarte Endrenovierungspflicht des Mieters auch ohne Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen (isolierte Endrenovierungsklausel) in Wohnraummietverträgen unwirksam ist, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB).



Unsere Meinung dazu:

Diese skandalöse Entscheidung hochdotierter bundesdeutscher Richter ist nach Ansicht von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern ein weiterer schmerzlicher Hieb gegen das Eigentum von Vermietern. Ähnliches Handeln ist uns älteren Haus & Grund®-Mitgliedern jedoch gar nicht so sehr fremd. Wir kennen dieses wunderliche Verhalten lebensfremder „Staatsdiener“ gegen privates Eigentum bereits aus DDR-Zeiten, die ja eigentlich seit 1990 in Deutschland passé sein sollten.

Da haben wir uns wohl wieder einmal getäuscht, oder?

Der BGH zum Sachverhalt

Die Kläger sind Mieter, der Beklagte ist Vermieter einer Wohnung in Bremen. Der Mietvertrag vom 2. Mai 2005 enthält zu Schönheitsreparaturen nur folgende Regelung: „Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert gem. Anlage zurückzugeben.“

In der Anlage zum Mietvertrag heißt es unter Nr. 10: „Zustand der Mieträume: Die Wohnung wird in einem einwandfrei renovierten Zustand übergeben. Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben. Die Wände sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Die Türzargen, Fensterrahmen und Heizkörper sind weiß lackiert. Der Teppichboden ist fachmännisch zu reinigen.“

Die Kläger haben unter anderem die Feststellung begehrt, dass Nr. 10 der Anlage zum Mietvertrag unwirksam sei mit der Folge, dass sie zur Vornahme von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet seien. Das Amtsgericht hat die Klage als unzulässig abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen.

Renovierungserfordernis nach Abnutzungszustand?

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Kläger hatte Erfolg. Der Bundesgerichts-

hof hat festgestellt, dass Nr. 10 der Anlage zum Mietvertrag unwirksam ist mit der Folge, dass die Kläger zur Vornahme von Schönheitsreparaturen in dieser Wohnung nicht verpflichtet sind.

Anders als das Berufungsgericht gemeint hat, folgt weder aus dem Mietvertrag noch aus Nr. 10 der Anlage dazu, dass der Vertrag dem Mieter Schönheitsreparaturen nur insoweit auferlegt, als nach dem Abnutzungszustand hierfür ein Bedürfnis besteht. Aus der maßgeblichen Sicht eines durchschnittlichen Mieters liegt ein Verständnis dahin näher, dass die Wohnung bei Auszug in jedem Fall frisch renoviert sein muss oder jedenfalls seit der letzten Renovierung keine Abnutzungsspuren aufweisen darf.

Wer bestimmt eigentlich über Privateigentum – der Staat oder ein Eigentümer?

Als uneingeschränkte Endrenovierungspflicht ist die Formularbestimmung unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB). Der Bundesgerichtshof hat bereits wiederholt entschieden, dass eine Regelung in einem vom Vermieter verwandten Formularmietvertrag über Wohnraum unwirksam ist, wenn sie den Mieter verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben.

Danach benachteiligt eine Endrenovierungspflicht des Mieters, die unabhängig ist vom Zeitpunkt der letzten Renovierung sowie vom Zustand der Wohnung bei seinem Auszug, den Mieter auch dann unangemessen, wenn ihn während der Dauer des Mietverhältnisses keine Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen trifft.

Denn sie verpflichtet den Mieter, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses auch dann zu renovieren, wenn er dort nur kurze Zeit gewohnt hat oder erst kurz zuvor (freiwillig) Schönheitsreparaturen vorgenommen hat, so dass bei einer Fortdauer des Mietverhältnisses für eine (erneute) Renovierung kein Bedarf bestünde. (PM BGH – Auszüge zum Urteil vom 12. September 2007 – VIII ZR 316/06).

2.000 Mal im Norden.

PROVINZIAL

Ihr Zuhause: Top versichert bei der
Nr. 1* im Norden.

- Individueller Schutz für Ihre vier Wände.
- Sicherheit für Hausrat, Recht und Eigentum.
- Bei allen Provinzial Vertretungen, Sparkassen oder unter www.provinzial.de.

mmm/hervorragend 7/2005 Hausratversicherung map-report	mm/sehr gut 7/2005 Wohngebäudeversicherung map-report
--	---

PROVINZIAL

Alle Sicherheit für uns im Norden

*Marktanteile in der Wohngebäudeversicherung in Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Hamburg

Die Versicherung der Sparkassen

Nasse Wände? Schimmelbefall?

- 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.isotech.de

... macht Ihr Haus trocken!

ISOTEC

Form und Fristen bei Betriebskostenabrechnungen beachten

Wenn man der Mieterorganisation Glauben schenkt, dann kommt es beim Thema Betriebskostenabrechnungen immer wieder zum Streit zwischen Vermietern und Mietern.

Jede zweite Abrechnung soll angeblich falsch sein. Eine blanke Lüge. Demnach müssten bei rund 700.000 Mietwohnungen in Mecklenburg-Vorpommern etwa 350.000 Abrechnungen falsch sein. Welch grober Unsinn. Die Realität sieht in der Tat anders aus. Der Mieterbund vergisst z. B. zu erwähnen, dass nur ein geringer Anteil von Betriebskostenabrechnungen (knapp 1,7 Prozent) überhaupt dort zur Prüfung vorgelegt wird, weil Zweifel an deren Richtigkeit bestehen.

Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern weist darauf hin, dass Voraussetzung für die Abrechnung von Betriebskosten zunächst einmal die mietvertragliche Vereinbarung ist. Welche konkreten Kostenarten umgelegt werden dürfen, sind im § 2 der Betriebskostenverordnung aufgelistet.

Wichtig ist, dass bei Abschluss eines Mietvertrages die Höhe der zu erwartenden Betriebskosten realistisch kalkuliert wird, damit es dann später bei der endgültigen Abrechnung keine bösen Überraschungen gibt. Die Betriebskosten füllen im Übrigen auch nicht die Taschen des Vermieters, sondern er fungiert in der Regel nur als Inkassoinstitution, u. a. für die Ver- und Entsorger oder auch für das Finanzamt und die Versicherungsgesellschaften. Der Vermieter ist im

Falle der Vereinbarung gemäß § 556 BGB verpflichtet, jährlich abzurechnen. Das Abrechnungsjahr muss nicht das Kalenderjahr sein. Ratsam ist in der Regel, sich am Abrechnungszeitraum des Versorgungsunternehmens zu orientieren.

Die Betriebskostenabrechnung – und zwar eine zumindest formal korrekte Abrechnung – muss dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt werden. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Das bedeutet, dass, sofern der Mieter einen Nachforderungsbetrag ausgeglichen hat, er gleichwohl innerhalb von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung einen aufgrund unrichtiger Abrechnung gezahlten Betrag zurückfordern kann. Diese Ausführungen zeigen, wie wichtig es ist, die Betriebskostenabrechnung nicht nur rechtzeitig, sondern auch entsprechend den formellen Vorgaben zu erstellen.

Die Betriebskostenabrechnung muss also den Gesamtbetrag jeder als umlagefähig vereinbarten Betriebskostenart enthalten. Es ist der Verteilerschlüssel/Abrechnungsmaßstab anzugeben, und zwar wieder die Gesamteinheiten und

der Anteil des Mieters. Aus der Kombination von Gesamtbetrag und Verteilerschlüssel errechnet sich dann der auf den einzelnen Mieter entfallende Betriebskostenanteil. Die einzelnen Beträge sind zu addieren und ergeben die auf den konkreten Mieter entfallenden Kosten. Von der Summe sind die vom Mieter im Abrechnungszeitraum geleisteten Vorauszahlungen abzuziehen. Das Ergebnis weist einen Rück- bzw. Nachzahlungsbetrag aus, der durch Zahlung auszugleichen ist.

Der Mieter hat das Recht, Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zu nehmen. Einen Anspruch auf Übersendung von Fotokopien hat der Mieter nur gegen Kostenerstattung. Ein kluger Vermieter, macht hieraus keine Grundsatzfrage, denn bevor dem Einsichtsrecht des Mieters nicht genüge getan ist, ist eine Nachzahlung auch nicht fällig. Schwierigkeiten bei der Abrechnungserstellung liegen oft darin begründet, dass Abrechnungen von Ver- und Entsorgungsunternehmen oft nur sehr schwer zu verstehen sind. Aktive Haus & Grund Mitglieder holen sich daher besser vorab Rechtsrat in ihrem Verein, um somit eine korrekte Abrechnung zu erreichen.

Wärmepumpe und Solarthermie kann optimal kombiniert werden

Mit rund 43.900 installierten Wärmepumpen in Verbindung mit Solarkollektoren im Jahre 2006, die als Heizung benutzt werden, hat sich der Absatz dieser Systeme im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Wir sprachen mit dem Geschäftsführer der Firma Katzmann & Seiferrth (Tel. 0 38 71/441 001), Herrn Thomas Seiferrth (Bild) aus Parchim, worauf es bei der Gestaltung dieser Anlagen ankommt.



Bis zu 40 Prozent der bisherigen Heizkosten kann ein Haushalt nach Angaben von Geschäftsführer Seiferrth über das Jahr gerechnet mit einem modernen System einer „Sonnenpumpe“ einsparen. Wichtig ist dabei eine optimale Gestaltung der Steuerelektronik.

Umweltfreundlichkeit, eine Abkoppelung von den stetig steigenden Preisen für Öl und Gas sowie niedrige Heizkosten würden es Bauherren und Modernisierern meist leicht machen, sich für eine solche Anlage zu entscheiden, wenn da nur nicht die hohen Anschaffungskosten wären.

Noch effizienter im Hinblick auf eine Reduzierung der Energiekosten wäre eine Wärmepumpe in Kombination mit Solarthermie. Auf diese Weise werden alle verfügbaren kostenlosen Energiequellen optimal genutzt und sehr hohe Wärmeerträge erzielt. Einen Teil seiner Heizkosten kann der Hauseigentümer unabhängig von der Preisentwicklung fossiler Brennstoffe einsparen.

Die Entwicklung des Latentspeichers, in dem die durch die Solarkollektoren gewonnene Energie zunächst gespeichert wird, ist das Kernstück des Systems Sonnenpumpe. Dieser neu entwickelte Speicher ist ein schlichter Wärmespeicher, der effiziente Wärmetauscher enthält. Diesem Wasser wird über die Wärmepumpe Energie entzogen,

die dem Heizkreis oder der Brauchwassererwärmung zugeführt wird. Die Kollektoren heizen das Wasser wieder auf. Der Latentspeicher kann sowohl ein Behälter, der in einem Kellerraum aufgestellt ist, als auch eine Erdzisterne sein.

Die Solarkollektoren sind dabei derart konstruiert, dass sie auch bei niedrigen Temperaturen, wie sie üblicherweise im Winter vorherrschen, arbeiten. Selbst bei sehr schlechtem Wetter kommt das System auf sechs bis sieben Stunden „Erntezeit“. Bei Plus-temperaturen kann die Solaranlage 24 Stunden am Tag laufen. Damit ist die Energieversorgung das ganze Jahr über sichergestellt – und das ohne jede weitere Heizungsunterstützung durch fossile Brennstoffe wie Gas oder Öl. Um der Erde die benötigte Energie zu entziehen, wird entweder ein Erdkollektor oder eine Erdsonde benötigt. Das System Sonnenpumpe kann mit beidem kombiniert werden, läuft aber auch ohne diese kostspieligen Anschaffungen.

Die Betriebskosten des Systems sind im Vergleich zu allen anderen Alternativen gut die Hälfte niedriger.

Situation, Analyse und Probleme in Haus & Grund®-Vereinen der Neuen Bundesländer

Der Präsident des Landesverbandes Haus & Grund Sachsen-Anhalt e.V. Dr. Holger Neumann (Bild) schilderte am 5. September 2007 in Magdeburg auf einem Treffen von Haus & Grund®-Vertretern der Neuen Bundesländer mit dem Präsidenten des Zentralverbandes Kornemann die Situation der Vereine in Sachsen-Anhalt und unterbreitete Lösungsvorschläge zur Bewältigung des Problems, die wir unseren Mitgliedern in Mecklenburg-Vorpommern nicht vorenthalten möchten (Auszüge).

Die Mitgliederentwicklung ist nach Aussagen Dr. Neumanns in fast allen Vereinen des Landes Sachsen-Anhalt seit einigen Jahren rückläufig. Als Ursachen schildert er den vorwiegend sinkenden Beratungsbedarf, Hausverkäufe und Unrentabilität der Ostimmobilien. Haus & Grund®-Mitglieder, die in den ersten Jahren nach der Wende gewonnen wurden, haben inzwischen wegen des stagnierenden Wohnungsmarktes angeblich keine Probleme mehr oder bereits ihr Eigentum verkauft. Die wirtschaftliche Situation in den meisten Haus & Grund®-Vereinen wird somit kompliziert, da viele Vereine nicht über die notwendige Mitgliederzahl verfügen, um stabil arbeiten zu können. Die meist „Ehrenamtlichen“ in den Vorständen der Vereine haben Schwierigkeiten, sich mit den vom Zentralverband und den Landesverbänden bereit gestellten Informationen überhaupt auseinanderzusetzen, die Beratungsqualität ist folglich eingeschränkt.

Nur größere Vereine (ab 300 Mitglieder), wie z. B. in Magdeburg mit rund 1.800 Mitgliedern, sind lebensfähig und tragen einen Großteil der Arbeit des Landesverbandes Haus & Grund® Sachsen-Anhalt mit. Dieser schrumpft in seiner Mitgliederzahl dennoch. Sinkende Mitgliedsbeiträge wurden hier vorwiegend durch höhere Einnahmen bei Dienstleistungen für die Mitglieder ausgeglichen. Die Masse der Vereine des Landesverbandes hat allerdings die gleichen Probleme, wie sie in anderen Landesverbänden der Neuen Länder dargestellt wurden. Unsere Prognose für die nächsten Jahre lautet daher, dass sich die Zahl der Vereine überall im Osten stark reduzieren wird. So z. B. auf etwa 4–6 Vereine in Sachsen-Anhalt.

Aus der Sicht Sachsen-Anhalts ist allerdings eine geschlossene Interessenvertretung in den Neuen Ländern aus einem weiteren Grund gefährdet:

Wir beobachten zur Zeit die Tendenz, dass die bereits 1990 gegründeten Vereine, die meist ehrenamtlich von Nichtjuristen gegründet und geführt wurden, mit einem Generationswechsel durch örtliche Anwaltskanzleien „übernommen“ werden. Damit geht eine strukturelle Wandlung vor sich. Die Rechtsberatung wird in den Vordergrund gestellt, allerdings auch mit dem Ziel der eigenen Mandatsgewinnung. Interessenvertretung im kommunalen Bereich und Beratung zu anderen immobilienwirtschaftlichen Themen wird in der Fläche zunehmend vernachlässigt. Mitgliederverwaltung und Beitragskassierung kommt somit oft in Unordnung. Die erforderlichen Beitragsabführungen an den Landesverband bzw. den Zentralverband werden kaum oder nicht mehr geleistet. Da über den Zentralverband auch keine Schulung und Rechtsberatung mehr erfolgt (insbesondere zu speziellen ostdeutschen Problemen), wird die Mitgliedschaft im Landesverband für nicht mehr notwendig erachtet. Da das Angebot der neuen „Haus & Grund plus“-Dienstleistungen kaum auf die neuen Bundesländer zugeschnitten ist, wird auch hier kaum ein Anreiz gesehen, die übrigen Mitglieder in der Organisation zu halten.

Zusammengefasst sieht Dr. Neumann die Gefahr, dass zwar weiterhin Hauseigentümervereine in stark reduzierter Form in großen Städten der Neuen Länder bestehen bleiben, diese oft aber nicht nur aus finanziellen Gründen nicht mehr Mitglied im jeweiligen Landesverband bzw. im Zentralverband von Haus & Grund® sind. Nach seiner persönlichen Erfahrung als Geschäftsführer des Magdeburger Haus & Grund®-Vereins ist das Konzept „Haus & Grund plus“ vom Zentralverband Haus & Grund® Deutschland kein Hauptweg für eine erfolgreiche Mitgliederwerbung. Abgesehen davon, dass das Preis-Leistungsverhältnis für Ostdeutsche etwas zu deftig ausfällt und dass wir seit Jahren fordern, auf Ostdeutschland zugeschnittene Angebote, wie zum Beispiel Baumarkttrabatte etc. einzubeziehen, halten wir das Instrument vorrangig für geeignet, die Mitgliederbindung zu verstärken.

Die Gewinnung neuer Mitglieder erfolgt nach Erfahrungen Sachsen-Anhalts wie folgt:

- bei Vermietern: Problemfall im Bereich Mietrecht (Hauptursache: Betriebskostenabrechnung oder Notwendigkeit der Beantwortung



- eines Schreibens von Mieterbund oder Rechtsanwalt)
- bei selbstnutzenden Eigentümern: Beitragsbescheid (Abwasser, Straße oder Ähnliches); Problem mit Handwerkern (Qualitätsfragen, Ausbau- und Werkvertragsrecht, Zahlungsschwierigkeiten); Nachbarschaftsrecht (zivilrechtliches Nachbarschaftsrecht einschließlich Vermessungs- oder Grenzproblem)
- bei Wohnungseigentümern: Unzufriedenheit mit der Verwaltung (Abrechnungsprobleme, zu hohe Kosten); Differenzen zwischen selbst nutzenden und vermietenden Eigentümern,
- bei Bau- und Kaufwilligen: Prüfung und Beratung zu Kaufverträgen; Prüfung und Beratung zu Bau- und Werkverträgen

Das primär wichtigste Leistungsangebot eines Vereins, das zum Eintritt in den Verein führt, ist also, Mitgliedern eine möglichst umfassende Entscheidungshilfe in konkreten immobilienwirtschaftlichen Problemsituationen geben zu können.

Weiterhin auschlaggebend für eine Mitgliedschaft sind:

- permanente und gute Erreichbarkeit des Vereins

- kostengünstige Unterstützung durch eine qualifizierte, eigene Dienstleistungsstrategie (Schriftverkehr fertigen, Betriebskostenabrechnungen, Wohnungsabnahmen, technische Begutachtung mit praktikablen Anwendungstipps) usw.
- fachkundige Vertretung und Verhandlungsführung (z. B. bei Treffen mit Anwälten und Behördenvertretern)

Vor der vorgeschlagenen 3-Punkte Strategie für die Mitgliederwerbung muss also zunächst erst einmal die Bildung leistungsfähiger Strukturen stehen. Ansonsten hätte eine Werbung entweder gar keinen oder nur einen temporären Effekt, da Leistungsversprechen und traurige Wirklichkeit in einem unüberbrückbaren Gegensatz stehen.

Wir schlagen daher vor, in den Neuen Ländern jeweils ein bis zwei Leistungszentren zu schaffen. Die Leistungszentren könnten entweder in Städten entstehen, in denen abtrünnige Haus & Grund Verbände noch etabliert sind, in bisher nicht erschlossenen Gebieten oder (bei Bereitschaft einzelner Vereine) auch in Absprache und in Kooperation mit den Nachbarvereinen einer Region. Der Aufbau dieser Haus & Grund®-Leistungszentren sollte künftig also zentral und einheitlich, ähnlich wie ein Franchise-System erfolgen. Das Mobiliar, Geschäftsausstattung, Literatur und Mitgliederwaltungsprogramm wäre einheitlich. Dazu sollte möglichst umgehend ein Konzept erarbeitet werden, das vom „Musterbeitragsatz“ über „Musterhaushaltsplan“ bis „Werbekonzeption“ alle guten Erfahrungen und Synergieeffekte der Gesamt-Organisation (und ggf. externer Beraterfirmen) vereinigt. Soweit unsere Vorstellungen.

Anmerkung der Redaktion: Textbeitrag stark gekürzt

Rückzahlungspflicht von BK-Vorauszahlungen im laufenden Mietverhältnis?

Der Bundesgerichtshof entschied in seinem Urteil vom 29.3.2006 (Az VIII ZR 191/05), dass einem Mieter im laufenden Mietverhältnis ein Rückzahlungsanspruch geleisteter Vorauszahlungsbeträge bei nicht fristgerechter Abrechnung nicht zusteht. Die Vertragsparteien stritten um die Frage, ob ein Anspruch des Mieters besteht, die vollständigen Vorauszahlungen zurückzuerlangen, weil der Vermieter nicht fristgerecht innerhalb der Frist von § 556 Abs. 3 BGB abrechnete.

Einen solchen Anspruch hält der BGH nicht für gegeben. Im laufenden Mietverhältnis schütze das bestehende Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB den Mieter ausreichend, wenn der Vermieter seiner Abrechnungspflicht nicht nachkomme. Es sei auch nicht richtig, dass ein Rückgewähranspruch aus § 812 ff. BGB, also ungerechtfertigte Bereicherung, bestünde, weil die Grundlage der Zahlung von Vorauszahlungen vertraglich abgesichert sei. Insoweit besteht ein konkretes Gegenseitigkeitsverhältnis zwischen der Vorauszahlungspflicht und der Versäumung der Abrechnungspflicht nicht. Da der Mieter mit dem Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB und dem Einbehalt der Vorauszahlun-

gen bis zur Vorlage einer ordnungsgemäßen Abrechnung ausreichend Druck auf den Vermieter ausüben könne, bedürfe es weiterer Ansprüche nicht. Diese Entscheidung steht in ausdrücklicher Abgrenzung zur Entscheidung des VIII. Zivilsenats aus dem Jahr 2005 (NZM 2005, 373). Dort hatte der BGH für den Fall des beendeten Mietverhältnisses entschieden, dass der Mieter nicht erst auf Abrechnung klagen müsse, sondern gleich seine Vorauszahlungen zurückverlangen dürfe, wobei dieses Verlangen dann gegebenenfalls im Prozess zu begrenzen wäre, wenn der Vermieter die Abrechnung nachhole. Entscheidendes Argument damals war die Tatsache, dass im beendeten Mietverhältnis dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht im Unterschied zum vorliegenden Fall nicht mehr zusteht.



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) 2 07 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.



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 **0381/1283 59-0**.

RE/MAX®
Die Immobilienmakler!

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

Der lange Weg eines Ersatzteils

Service-Rekord: 824 km in Lieferzeit von rund 22 Stunden!

Es klingt fast rekordverdächtig. Daher möchte ich Ihnen diese Service-Leistung als fast unglaubliche Geschichte über eine Ersatzteillieferung nicht vorenthalten. Rund zwei Tage lang bemühte ich mich zunächst in Schwerin und Umgebung um einen Luftfiltereinsatz für einen gewöhnlichen AL-KO Motor-Rasenmäher. Ergebnislos.

Ein uns allen in der Region bekannter Baumarkt, wo ich vor rund drei Jahren den Rasenmäher gekauft hatte, empfahl mir auf meine Anfrage sogar, ich möge doch bitte einen neuen Rasenmäher nehmen, dann wäre ja das Problem für mich ganz einfach gelöst! Sie werden verstehen, dass ich über diesen seltsamen Vorschlag einer „überaus komplexen Kundenbetreuung“ nicht schlecht staunte. Statt ca. sieben Euro für ein gewöhnliches Verschleißteil am Motor sollte ich auf Vorschlag des Marktes also rund 600 Euro für einen neuen Rasenmäher hinblättern.

Leider fand ich auch nach diversen telefonischen Nachfragen in der Region um die Landeshauptstadt von Mecklenburg-Vorpommern keine Firma, die über dieses Ersatzteil verfügte, es gar vorrätig hatte bzw. für mich als Serviceleistung bestellen wollte. Wieder zu Hause angekommen setzte ich mich also an den Computer, gab bei „Google“ den Rasenmäher-Typ sowie die genaue Bezeichnung für das Teil ein. Gleich der erste Treffer in einer langen Angebotsliste war eine Gartentechnik-Firma aus Kirchweidach in Bayern



Internet-Bestellungen mit langen Lieferwegen müssen nicht unbedingt Nachteile bringen, das zeigt unser Beispiel mit der Firma Seller-Keller aus Kirchweidach.

(Östlich von München), die sehr übersichtlich und durch wenige Klicks erreichbar ihr Sortiment und die Liefermöglichkeiten per Telefon, E-Mail oder Internet darstellte. Dort rief ich am 7. August kurz vor dem Mittag an und wurde am Telefon sehr freundlich sowie fachlich kompetent beraten. Ich konnte sofort die Bestellung telefonisch aufgeben und hoffte im Stillen nun auf eine Lieferung in ca. einer Woche.

Doch es kam ganz anders: Bereits am nächsten Tag, dem 8. August gegen 12:30 Uhr klingelte es bei mir an der Haustür in Schwerin, und der Liefer-Service übergab mir ein kleines Paket. Mein Staunen über einen so großartigen Kundenservice der Firma Seller-Keller (www.seller-keller.de, Telefon 08623/987566) können Sie sich wohl denken.

An diesem Kundenservice der Firma sollten sich unsere (meist raffgierigen, nur um den schnellen Umsatz gierenden) Baumärkte in Mecklenburg-Vorpommern ein Beispiel nehmen.

Zur Einsichtnahme des Mieters in die Betriebskostenabrechnung

Einem Mieter ist nach Angaben des Landgerichts Berlin in aller Regel zumutbar, die Einsichtnahme der Abrechnungsunterlagen im Geschäftsraum des Vermieters vorzunehmen. So ein Urteil vom 28.9.2006 (Az. 67 S 225/06).

Die Parteien waren verbunden durch ein Mietverhältnis über eine Eigentumswohnung. Die Klägerin als Mieterin verlangte Vorauszahlungen vergangener Jahre zurück mit dem Argument, die Hausverwaltung habe eine Abrechnung erstellt, über deren eigene Unterlagen sie nicht verfügt

habe. Diesem Anspruch ist das Landgericht entgegengetreten. Die erteilten Abrechnungen waren ordnungsgemäß erstellt, jedenfalls formell ordnungsgemäß. Ein Anspruch auf Rückzahlung von Vorauszahlungen war nicht gegeben, auch nicht nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes. Die Mieterin machte vor allem auch geltend, dass ihr Einsichtnahme in die Unterlagen versagt worden sei. Allerdings hatte sie einen Termin bei der Wohneigentümergeinschafts-Verwalterin und dort einen Ordner mit den Belegen vorgelegt erhalten. Sie hatte sich lediglich

im Termin darin nicht richtig zurechtgefunden. Dies war ihr jedoch selbst zuzurechnen nach Auffassung des Landgerichtes. Der Umstand, dass der Mieter sich möglicherweise in dem Belegordner nicht zurechtfindet, steht einer Einsichtnahme in die Belege nicht entgegen und führt insbesondere nicht zu der Schlussfolgerung, dass die Einsichtnahme verweigert worden sei. Der Mieter darf sich bei der Einsichtnahme fachkundiger Hilfe bedienen, muss dies dann aber auch tun, wenn er befürchtet, die Belege nicht selbst zu verstehen.

LESERFRAGEN



Liebe Leserinnen und Leser,

die auf dieser Seite veröffentlichten Fragen sind in Kurzform beantwortet und können keinesfalls eine umfassende, individuelle Fach- bzw. Rechtsberatung bei Ihrem regionalen Haus & Grund-Ortsverein ersetzen. Die Beratungszeiten der 18 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: redaktion@hugmv.de

HAUS & GRUND STRALSUND

Öffentliche Veranstaltung des Stralsunder Ortsvereins

Der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Stralsund lädt alle interessierten Mitglieder sowie Gäste aus der Region

am 5. November 2007 um 19.00 Uhr

in die Stralsunder Friedrich-Engels-Str. 20 zu einer öffentlichen Informations-Veranstaltung ein.

Es werden zwei Vorträge von den uns bekannten Referenten Rechtsanwalt Dietz (Stralsund) und Dipl.-Ing. Schubert gestaltet.

- Die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2007/2008) wird Energieausweise im Bestand schrittweise verpflichtend einführen. Was sollten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer darüber wissen?
- Änderungen am Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2007. Was ist neu und für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer besonders bedeutsam?

D. SCHUBERT
Vorstandsmitglied

Preissteigerungen und Gebot der Wirtschaftlichkeit

Erhöhen sich Betriebskosten eines Gewerbebereiches um mehr als 10 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, ist der Vermieter gehalten, die Kostensteigerungen detailliert darzulegen. Unterlässt er dies, verstößt er gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit. Das entschied das Kammergericht Berlin am 12.01.2006 (Az. 12 U 216/04).

In einem gewerblichen Mietverhältnis bestand zwischen den Vertragsparteien Streit über die Umlagefähigkeit von Bewachungs- und Hauswartkosten. Der Gewerbenmieter wandte ein,

dass die Kosten des Hauswartes um nahezu 50 Prozent gestiegen waren, die Kosten der Bewachung um deutlich mehr als 10 Prozent. Im Rechtsstreit machte der Vermieter Erläuterungen zu diesen Kostensteigerungen, nicht aber ausreichend in der Abrechnung.

Das Kammergericht kappte den Nachzahlungsanspruch des Vermieters bei den Kosten des Vorjahres mit der Argumentation, die weitergehenden Kosten würden gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit verstoßen. Nach diesem Grundsatz ist ein Vermieter gehalten, möglichst wirtschaftliche Kosten zu produzie-

ren und durch Kostenoptimierungen zu versuchen, die auf das Gebäude anfallenden Betriebs- und Heizkosten möglichst gering zu halten. Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter es unterlassen, ausführlich zu erläutern, wofür die Mehrkosten anfielen. Insbesondere waren dem Gericht die erheblichen Kostensteigerungen bei den Bewachungs- und Hauswartkosten nicht nachvollziehbar. Das Kammergericht geht von einer erheblichen Preissteigerung bei solchen Steigerungen aus, die über 10 Prozent liegen.

H&G M-V

BETRIEBSKOSTEN

Pförtnerlohn im Mietshaus nicht ohne Weiteres als Betriebskosten umlagefähig

Kosten für Pförtner oder Concierge in einem größeren Mietshaus dürfen nur dann auf Mieter umgelegt werden, wenn ein solcher Bediensteter für das Haus konkret notwendig ist. Das trifft zum Beispiel immer dann zu, wenn andernfalls die Sicherheit der Mieter gefährdet ist. Nach Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in

Karlsruhe (Az.: VIII ZR 78/04) und des Amtsgerichts Berlin-Mitte (Az.: 11 C 84/06) könne durch einen so genannten „Doorman“ in solchen Fällen der „reibungslose Gebrauch der Mietsache“ sichergestellt werden. Dienen Besucherempfang und Hausbewachung hingegen vor allem der Sicherheit des Vermietereigentums, ist die

Umlage der Kosten nicht ohne Weiteres zulässig. Dann könne dies nicht auf die Nebenkostenabrechnung gesetzt werden. Die Ausgaben müssen in der Aufstellung der Betriebskosten konkret benannt sein. Vermieter können diese also nicht abstrakt als „Hauswartkosten“ oder „sonstige Betriebskosten“ aufführen.

H&G M-V

Abrechnungszeitraum stets 12 Monate

Auch durch eine Vereinbarung im Mietvertrag kann der Abrechnungszeitraum für die Betriebskosten nicht über ein Jahr hinaus verlängert werden. Das beschloss das Landgericht Bremen am 14.2.2006 (Aktenzeichen 6 T 34/2006).

Im Mietvertrag hatte sich der Vermieter von seinem Mieter eine Ermächtigung einräumen nicht

sen, auch über Jahreszeiträume hinaus die Betriebskosten abzurechnen. Er legte dann eine Abrechnung von August 2001 bis November 2002 vor. Diese beanstandete der Mieter. Das Landgericht Bremen verpflichtete dem Mieter bei. Auch durch eine vertragliche Vereinbarung kann eine Ausdehnung der Abrechnungsfrist über ein Jahr hinaus nicht

vorgenommen werden. Eine solche Regelung im Mietvertrag ist unwirksam, sie verstößt gegen § 556 Absatz 4 BGB, nach der Regelungen zu Lasten des Mieters ausgeschlossen sind bei der Abrechnung von Betriebskosten. § 556 Absatz 3 Satz 1 BGB sieht die jährliche Abrechnung vor.

H&G M-V

Wie lange müssen Kontoauszüge von Mietkonten aufbewahrt werden?

Frage: Ich baue demnächst mein Haus um und möchte einige Unterlagen am Schreibtisch aufräumen. Viele meiner Kontoauszüge sind schon etwas älter. Darunter ist auch ein Stapel von Kontoauszügen meiner Mieterkonten. Wie lange muss ich als Vermieter eigentlich deren Belege und Auszüge aufbewahren?

Antwort: Kontoauszüge insgesamt sollten nicht zu früh entsorgt werden. Privatpersonen sind grundsätzlich zwar nicht verpflichtet, diese aufzuheben, sie sollten es jedoch vorsichtshalber einige Zeit tun, um

wichtige Zahlungen bzw. Zahlungsströme nachweisen zu können. Die Verjährungsfrist bei Alltagsgeschäften beträgt in der Regel drei Jahre. Rechnungen vom Versandhändler gehören ebenso dazu wie die privat verwendeten für den Möbel- oder Autokauf. Das heißt: Kontoauszüge der Jahre 2004 bis 2006 sollten sie chronologisch abheften und aufbewahren.

Eine Ausnahme gilt für den Bezug von Leistungen, die im Zusammenhang mit einem Vermietungsobjekt oder Grundstück stehen. Dazu zählen beispielsweise Kontoauszüge der Begleichung von Reparatur-

und Wartungsarbeiten an Gebäuden. In diesen Fällen sind Privatpersonen seit dem 1. August 2004 gesetzlich verpflichtet, alle Rechnungen und Zahlungsbelege – demnach auch Kontoauszüge – zwei Jahre lang aufzubewahren (Paragraf 14b Abs. 1 Satz 5 Umsatzsteuergesetz). Die Aufbewahrungsfrist beginnt jeweils mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die Rechnung ausgestellt worden ist. Im Interesse einer Nachweisführung, z.B. bei (nicht eigenständig verursachten) verspäteten Nebenkostenabrechnungen, könnte es erfahrungsgemäß ruhig auch ein wenig länger sein.

Zweifelhafte „Handwerker-Entlohnung“

Frage: Kürzlich erneuerte ein von mir beauftragter Sanitärhandwerker ein defektes Waschbecken. Sein mitgebrachter Lehrling trug das Becken ins Bad und holte aus dem Handwerkerwagen das Werkzeug nach oben – ansonsten schaute er seinem „Meister“ nur bei der Arbeit zu. In der zugesendeten Rechnung wurden die Arbeitsstunden für zwei „Facharbeiter“ aufgelistet. Muss denn nicht der

Stundenlohn eines Lehrlings deutlich unter dem eines Gesellen liegen – und darf überhaupt für einen „Berufsstatisten“ Geld gefordert werden?

Antwort: Als Faustformel findet man zwar häufig Hinweise wie folgt: Im ersten Lehrjahr gibt es ca. 45 Prozent, im zweiten 55 Prozent und im dritten Lehrjahr 75 Prozent des üblichen Stundensatzes – jedoch

nur, wenn aktiv bzw. eigenständige Leistungen erfolgen.

Achten Sie darüber hinaus auch darauf, was der Lehrling oder ein mitgebrachter Helfer leistet. Allein den Werkzeugkasten zu tragen und dem Meister zuzuschauen, reicht für eine Rechnungsstellung in der Regel nicht aus. Zahlen müssen Sie nur, wenn der aktive Einsatz eines „Helfers“ wahrhaft erfolgte.

Schornsteinfegergesetz beachten

Frage: Wir haben Gewerberäume vermietet, in welchen sich unser Mieter eigenständig – also ohne unser Wissen – einen mit Holz beheizbaren Kamineinsatz einbaute, der in den vorhandenen Schornstein-schacht mündet. Als eine Kehrung und Überprüfung der Feuerungsanlagen durch den zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister erfolgte, forderte dieser eine Betriebsabnahme der mit Klinkern ummauerten Kaminanlage. Der Mieter verwies darauf hin den Schornsteinfeger aus dem Gebäude mit der Aussage, er habe das Hausrecht und damit das Recht, ihm nicht genehme Menschen ein Hausverbot zu erteilen. Ist ihm das für diesen Fall überhaupt möglich?

Eigentümer (oder Mieter) von Grundstücken und Räumen sind also verpflichtet, dem Bezirksschornsteinfegermeister (§ 3) und den bei ihm beschäftigten Personen zum Zwecke des Kehrens und der Überprüfung der kehr- und überprüfungspflichtigen Anlagen Zutritt zu den Grundstücken und Räumen zu gestatten. Die gleiche Pflicht besteht, wenn Beauftragte der zuständigen Verwaltungsbehörde die Tätigkeit des Bezirksschornsteinfegermeisters zu überprüfen oder eine verweigerte Kehrung oder Überprüfung aufgrund eines vollziehbaren Verwaltungsaktes zwangsweise durchzusetzen haben. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) wird insoweit eingeschränkt.

Antwort: Ein klares Nein! Denn nach § 1 zur Kehr- und Überprüfungspflicht im Gesetz über das Schornsteinfegerwesen vom 25. Nov. 2003 sind Eigentümer oder Nutzer von Grundstücken und Räumen verpflichtet, die kehr- und überprüfungs-

pflichtigen Anlagen fristgerecht reinigen und überprüfen zu lassen. Verändert der Mieter die Mietsache derart, kann der Eigentümer sogar aus brandschutzrelevanten Gründen einen Rückbau des eigenmächtig eingebauten Kamins fordern.

Übrigens: In Deutschland hat der Staat die Überprüfung und Einhaltung im Brand- und Umweltschutz per Gesetz dem Schornsteinfegerhandwerk als unabhängiger Instanz übertragen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Ergebnisse der Überprüfung nicht mit Eigeninteressen von Anbietern, die z.B. selber Feuerungsanlagen (Schornsteine, Rauch-/Abgasrohre und Feuerstätten) vertreiben und/oder installieren bzw. warten, kollidieren.

Nach wie vor gilt: Im Interesse der Betriebs- und Brandsicherheit von Feuerstätten, des Umweltschutzes und der Energieeinsparung hat der Staat bestimmt, welche Schornsteine, Abgasleitungen, Feuerstätten, Rauch- und Abgasrohre sowie Lüftungsanlagen oder ähnliche Einrichtungen in welchen Zeiträumen durch einen Bezirksschornsteinfegermeister, der für einen bestimmten Bezirk (Kehrbereich) zuständig ist, gereinigt und/oder überprüft werden müssen.

H&G M-V

Holzfarbe aus Norwegen trotz Wind und Wetter

Neben rauen Fjordlandschaften, mächtigen Gebirgen und der sagenumwobenen Mitternachts-sonne ist Norwegen auch für sein wildes und regnerisches Klima bekannt. Oft ist unser Klima in Mecklenburg-Vorpommern ähnlich. Auf der anderen Seite lieben die Norweger das gesunde Wohnen im Einklang mit der Natur in den landestypischen, oft farbenfrohen Holzhäusern. Um das Holz im Außenbereich vor Licht, Wasser und Mikroorganismen zu schützen, bieten norwegische Hersteller eine große und vielseitige Produktpalette an, die dauerhaften Schutz bietet, ohne die Charakteristik des Holzes zuzuschleimen.

Mit entsprechender Holzschutzfarbe gelang es, eine extrem witterungs- und farbtonebeständige Holzfarbe zu entwickeln, die ungewöhnlich lange Renovierungsintervalle von 12 Jahren möglich macht. Über ein speziell entwickeltes Farbmischsystem lässt sich zudem neben einer Vielzahl von Standardfarbtönen fast jede individuelle Farbnuance herstellen. Die beinahe unbegrenzten Auswahlmöglichkeiten lassen sowohl ausgefallene Farbwünsche zu als auch das exakte Nachmischen von bereits verwendeten Farbtönen.

Infos unter www.jotun.de.



Holzfarbe aus Norwegen ist besonders witterungs- und farbtonebeständig, sodass extrem lange Renovierungsintervalle von bis zu zwölf Jahren möglich sind. So können Licht, Wasser und Mikroorganismen das Holz an Bauten besonders in der Küstenregion von Mecklenburg-Vorpommern nicht mehr so stark angreifen.

Günstige Kredit- und Zuschussprogramme

Auch in Mecklenburg-Vorpommern wird immer weniger gebaut. Auf der anderen Seite besteht noch ein großes Modernisierungspotenzial, denn rund Dreiviertel aller Wohnungen sind vor 1900 erbaut worden. Hier besteht insbesondere im Bereich Energieeinsparung und Klimaschutz großer Handlungsbedarf. Zum Vergleich: Während der Verbrauch in einem unsanierten Altbau bei bis zu 250 Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche liegt, sollen dies in einem Neubau nur 40 bis 90 Kilowattstunden sein. Wer hier saniert, kann bis zu 1.000 Euro Energiekosten pro Jahr sparen, den Wert seiner Immobilie steigern und damit gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

2006 wurden im CO2-Gebäudesanierungsprogramm 265.000 Wohnungen mit einem Kreditvolumen von 3,47 Mrd. Euro saniert. Ziel ist es, solche Maßnahmen zu fördern, die dazu beitragen, den Energiebedarf von Altbauten auf Neubauniveau gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) – oder besser – zu mindern. Dazu gewährt die KfW zinsverbilligte Darlehen, die bis zu 100 Prozent der förderfähigen Investitionskosten abdecken, maximal jedoch 50.000 Euro pro Wohneinheit. Zusätzlich wird ein Tilgungszuschuss in Höhe von fünf Prozent bei Erreichen des Neubauniveaus nach EnEV beziehungsweise 12,5 Prozent bei 30-prozentiger Unterschreitung gewährt. Alternativ können Maßnahmenpakete durchgeführt werden. Wer kein Förderdarlehen in Anspruch nehmen will, kann einen Zuschuss erhalten, dessen Höhe je nach Maßnahme fünf bis 17,5 Prozent beträgt. Zuschussanträge können von Eigentümern selbst genutzt oder vermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser beziehungsweise von Besitzern von Eigentumswohnungen gestellt werden. Infos unter www.kfwfoerderbank.de (oder als Podcast www.audiocast-kfw.de).

In der Tat werden 20 Prozent der klimaschädlichen CO2-Emissionen in Deutschland durch Gebäudewärme verursacht. Entsprechende Maßnahmen, wie zum Beispiel das Dämmen von Außenwänden oder die Installation neuer Heizungsanlagen, schaffen hier Abhilfe. Günstige Kredite, wie sie die KfW Förderbank im Rahmen ihres CO2-Gebäudesanierungsprogramms vergibt, machen eine umfassende Sanierung von Wohngebäuden attraktiv.



In Deutschland hat sich nach wie vor noch ein großes Modernisierungspotenzial angestaut. Insbesondere im Bereich Energieeinsparung und Klimaschutz besteht Handlungsbedarf.

Gesunde Wärme aus der Wand – Wandheizungen sorgen für Wohlbefinden

Wandheizungen werden immer beliebter. Kein Wunder: Neben wirtschaftlichen Vorteilen bieten sie im Vergleich zu konventionellen Heizsystemen vor allem mehr Komfort und Behaglichkeit. Die milde Strahlungswärme, die von der Heizung ausgeht, sorgt für ein angenehmes und gesundes Wohnklima, denn diese Wärme verteilt sich, anders als bei herkömmlichen Heizungen, die lediglich die Raumluft erwärmen, gleichmäßig im ganzen Raum. So wird der gesamte menschliche Körper auf angenehme Weise angestrahlt. Hinzu kommt, dass Strahlungswärme vom Menschen als besonders wohltuend und behaglich empfunden wird, da sie der von der Sonne oder einem Kachelofen ausgehenden Wärme ähnelt. Gleichzeitig kann die Raumluft so um zwei bis drei Grad gesenkt werden, ohne dass der Wohnraum an Behaglichkeit verliert. Dadurch können rund 18 Prozent des Energieverbrauchs eingespart werden. Außerdem entfällt die von konventionellen Heizsystemen bekannte Umwälzung und Austrocknung der Raumluft und die damit verbundene Staubverwirbelung – ein

Plus besonders für Allergiker. Wandheizungen eignen sich für Neu- und Altbauten sowie für Massivbauhäuser. Speziell für Holzhäuser, Renovierungen und den Dachgeschossausbau gibt es außerdem eine Wandheizungsplatte aus Lehm. Die 25 Millimeter starke Wandheizungs-Trockenbauplatte verbindet die Vorteile des Baustoffs Lehm mit denen einer Strahlungsheizung und reguliert so die Luftfeuchtigkeit im Raum. Für den Neubau und die Sanierung von Massivhäusern empfiehlt sich das Klimaregister, und handwerklich begabte Selbsterbauer können sich ihre Wandheizung mit dem Klimarohtsystem sogar selbst installieren. Aufgrund ihrer geringen Putzstärke sind Wandheizungen sehr reaktionsschnell. Vorteilhaft gegenüber anderen Heizungen ist außerdem, dass Wandheizungen auch zum Kühlen verwendet werden können, wenn kaltes statt warmes Wasser in das System geleitet wird. Im Gegensatz zu konventionellen Klimaanlagen arbeitet eine Kühlwand oder -decke völlig geräuschfrei und ohne Zuglufterscheinungen. Infos unter www.wandheizung.de.



Das Klimatelement wird trocken auf der Wand verschraubt. Besonders geeignet ist das System für den Einsatz in Holzhäusern und Dachschrägen sowie bei der Renovierung. FOTO: EPR

Problemlos Modernisieren – Neue Dienstleistung bietet Eigentümern ein sicheres System



Die Fliesen haben Risse, Dach und Fenster sind undicht, der Boden knarzt und das schlechte Raumklima spricht für eine unzureichende Wärmedämmung. Kurz: Die Modernisierung des Eigenheims, des Gartens oder der Wohnung ist längst überfällig. Dennoch leben viele Haus- und Wohnungsbesitzer lieber mit den Mängeln, als sich der komplizierten Koordination von Handwerkern und der Beschaffung von Baumaterial zu stellen. Unnötig hohe Kosten und scheinbar ewig dauernde Baustellen in den eigenen vier Wänden schrecken zusätzlich ab. Einige Baustoff-Fachhandelbetriebe haben dieses Problem erkannt und eine umfassende Modernisierungs-Offensive gestartet: Damit kann sich jetzt jeder Modernisierer an einen IHK-geprüften Projektbetreuer in

der Region wenden, der kompetent berät und Projektsteuerungs- und Koordinationsaufgaben übernimmt.

Damit beim Modernisieren alles nach Plan verläuft, übernimmt der Projektbetreuer nach einem ausführlichen Gespräch mit dem Eigentümer die komplette Durchführung des Modernisierungsvorhabens: Von der sachkundigen Auswahl der Produkte und der geeigneten Handwerker bis zur Terminkontrolle. Als zusätzliche Garantie für ein erfolgreiches Modernisierungsvorhaben empfiehlt der Projektbetreuer nur Fachbetriebe, die sich zum Modernisierungsbetrieb qualifiziert haben.

Aktuell haben sich z. B. zahlreiche Betriebe testieren lassen, um das Gütesiegel „Qualifizierter Modernisierungsbetrieb“ zu erhalten. Als Teil der Modernisierungs-Offensive können sie nun von dem Projektbetreuer an Endkunden weiterempfohlen werden. Diese „eingebaute“ Sicherheit ermöglicht dem Hauseigentümer ein stressfreies Modernisieren.

Um Baustress zu vermeiden, können sich Modernisierer nun an einen IHK-geprüften Projektbetreuer wenden, der die komplette Durchführung des Modernisierungsvorhabens übernimmt und geeignete testierte Handwerker auswählt.

Infos unter www.modernisierungsbetriebe.de.

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	0 39 71/24 31 30	2. und 4. Di im Monat 16–18 Uhr	17389 Anklam	Pasewalker Allee 23
Boizenburg	Jens Prötzig	03 88 47/5 45 26	1. Fr im Monat 19–21 Uhr	19258 Boizenburg	Schützenstr. 7
Friedland	Norbert Räth	03 96 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	03 82 06/70 60	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18181 Graal-Müritz	Löwenzahnweg 3
Greifswald	Eckehard Bürger	0 38 34/50 01 59	Mo 17–18 Uhr	17489 Greifswald	Wiesenstr. 18
Hagenow	Günter Westendorf	0 38 83/72 22 71	1. Mi im Monat 17–18 Uhr (oder tel. Ver.)	19230 Hagenow	Fritz-Reuter-Str. 11
Malchow	Frank Eckstein	03 99 32/1 39 53	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17213 Malchow	Kurze Str. 23
Neubrandenburg	Jens Arndt	03 95/4 21 17 49	2. Mo im Monat 17–19 Uhr	17033 Neubrandenb.	Südbahnstr. 17
Neustrelitz	Ursula Peuker	0 39 81/20 62 64	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235 Neustrelitz	Louisenstr. 18
Parchim	Manfred Paßgang	0 38 71/26 51 84	Di 16–18 Uhr (oder tel. Vereinbarung)	19370 Parchim	August-Bebel-Str. 1
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	0 38 21/81 29 76	Mo–Fr 8–16 Uhr	18347 Ribnitz-Damg.	Lange Str. 86
Rostock	Bernd Läufer	03 81/45 58 74	Mo 17–19 und Do 10–12 Uhr	18057 Rostock	Wismarsche Str. 50
Schwerin	Monika Rachow	03 85/5 77 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr	19053 Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Stralsund	Werner Murzynowski	0 38 31/29 04 07	Di und Do 16–18 Uhr	18439 Stralsund	Am Knieperwall 1a
Uecker-Randow	Michael Ammon	0 39 73/4 38 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17309 Pasewalk	Stettiner Str. 25 c
Waren	Özden Weinreich	039 9 1/6 43 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17192 Waren	Sankt-Marcus-Str. 45
Usedom (Insel)	Dietrich Walther	0 38 36/60 04 39	1. Fr im Monat 17–19 Uhr (oder tel. Ver.)	17450 Zinnowitz	Neue Strandstraße 35
Rügen (Insel)	Jochen Richter	03 83 92/2 23 17	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18546 Sassnitz	Bachstraße 50

Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern

H & G M-V/Präsident	Lutz Heinecke	03 85/5 77 74 10	Mo 17–19 Uhr	19053 Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Landesgeschäftsstelle	Frau Knop	03 85/5 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	03 85/2 07 52 13	Mo 17–18 Uhr (sonst: Tel. 01 72/385 89 59)	19063 Schwerin	Bosselmannstr. 11a
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	03 81/4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057 Rostock	Wismarsche Str. 50
Schwerin Hausverwaltung	Karin Redmann	03 85/5 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