



Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



**Sehr geehrte Leser,
liebe Haus & Grund-Mitglieder,**

Justitia hat wieder einmal zugeschlagen: Die aktuelle Bundesgerichtshof-Entscheidung ist jedoch absolut kein beruhigendes Signal für unsere Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Mecklenburg-Vorpommern. Bereits in diversen vorangegangenen Urteilen des BGH sind verschiedene Renovierungsklauseln in Mietverträgen gekippt worden, meist wegen dort festgelegter starrer Renovierungsfristen, die den so genannten „tatsächlichen Zustand der Wohnung nicht berücksichtigten“. Fast die Hälfte des privaten Mietwohnungsangebots im Osten Deutschlands schreibt bereits durch die fortlaufende Vergrößerung des Belastungspakets für Vermieter rote Zahlen.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern rät daher seinen Vermietern, beim Abschluss neuer Mietverträge sicherzustellen, dass eine wirksame Klausel für Schönheitsreparaturen vereinbart wird, die generell auf starre Fristen verzichtet. Nutzen sie daher stets die neuen Mietvertragsformulare von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern, die auf diese Veränderungen dank der schnellen Zuarbeiten vom Haus & Grund M-V Präsidenten Rechtsanwalt Lutz Heinecke und der Schweriner Haus & Grund-Vorsitzenden, Rechtsanwältin Monika Rachow, speziell zugeschnitten wurden. Sie finden auf der letzten Seite des Formulars das aktuelle Druckdatum vor.

Benachteiligte Vermieter: Kein Zuschlag zur Miete bei unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln

Wer bei Neuabschlüssen auf aktuelle Verträge verzichtet, kann als Vermieter künftig ggf. eine ganze Menge Euros verlieren. Wie eine Mietsache in Mecklenburg-Vorpommern überhaupt noch wirtschaftlich betrieben werden und wer die Schönheitsreparaturkosten für Mietwohnungen künftig tragen kann, wird aus dem nachfolgenden ungekürzten Text der Richter des Zivilsenats allerdings auch nicht deutlich.

IHR ERWIN MANTIK
Ehrenpräsident H&G M-V

Ausführliche Begründung dieses Urteils vom VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs

„Wir hatten darüber zu entscheiden, ob ein Vermieter im Rahmen einer Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann, wenn eine in einem Formularmietvertrag enthaltene Klausel, die den Mieter zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet, unwirksam ist“.

Der Entscheidung lag im Wesentlichen der folgende Sachverhalt zugrunde: Der Beklagte ist Mieter einer (nicht preisgebundenen) Wohnung der Kläger. Der Formularmietvertrag enthält eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen „regelmäßig“ innerhalb bestimmter Fristen auszuführen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind Schönheitsreparaturklauseln unwirksam, wenn sie dem Mieter eine Renovierungspflicht nach einem starren Fristenplan ohne Rücksicht auf den Zustand der Wohnung auferlegen.

Die Kläger, die die von ihnen verwendete Klausel nach dieser Rechtsprechung für unwirksam halten, boten dem Beklagten den Abschluss einer Ergänzungsvereinbarung an, mit der die Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter anderweitig geregelt werden sollte. Da der Beklagte damit nicht einverstanden war, verlangten die Kläger die Zustimmung zur Erhöhung der Miete um einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete für die von ihnen als Vermietern zu erbringenden Schönheitsreparaturen in Höhe von monatlich 0,71 Euro je qm. Das entspricht dem Betrag, der im öffentlich geförderten Wohnungsbau bei der Kostenmiete angesetzt werden darf, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt (§ 28 Abs. 4 Satz 2 der Zweiten Berechnungsverordnung). Der Beklagte verweigerte die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete um diesen Zuschlag.

Der daraufhin erhobenen Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung um monatlich 0,71 Euro je qm hat das Amtsgericht stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen, soweit die Kläger die Zustimmung zur Erhöhung der Miete um monatlich mehr als 0,20 Euro je qm verlangt haben; die weitergehende Berufung hat es zurückgewiesen. Dieses Urteil haben beide Parteien mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision angegriffen. Die Kläger haben sich gegen die Beschränkung des Zuschlags auf einen Betrag von monatlich 0,20 Euro je qm gewandt. Der Beklagte hat seinen Antrag auf voll-

ständige Klageabweisung weiterverfolgt. Die Revision des Beklagten hatte Erfolg; die Revision der Kläger hat der Bundesgerichtshof zurückgewiesen.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Vermieter nicht berechtigt ist, einen Zuschlag zur ortsüblichen Miete zu verlangen, wenn der Mietvertrag eine unwirksame Klausel zur Übertragung der Schönheitsreparaturen enthält. Nach § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Vermieter lediglich die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen; einen darüber hinausgehenden Zuschlag sieht das Gesetz nicht vor. Er ließe sich auch nicht mit dem vom Gesetzgeber vorgesehenen System der Vergleichsmiete in Einklang bringen. Insoweit bilden die jeweiligen Marktverhältnisse den Maßstab für die Berechtigung einer Mieterhöhung. Der begehrte Zuschlag orientiert sich aber an

den Kosten für die Vornahme der Schönheitsreparaturen. Mit der Anerkennung eines Zuschlags würde daher im nicht preisgebundenen Mietwohnraum ein Kostenelement zur Begründung einer Mieterhöhung ohne Rücksicht darauf herangezogen, ob diese Kosten am Markt durchsetzbar wären. Der vom Senat angenommene Entgeltcharakter der Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter (BGHZ 105, 71, 79) kann keine andere Entscheidung rechtfertigen. Denn daraus lassen sich keine Maßstäbe für die Ermittlung der am Markt erzielbaren Miete im konkreten Mietverhältnis ableiten.

Die Kläger können die beanspruchte Mieterhöhung auch nicht im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung nach §§ 133, 157 BGB verlangen, weil eine durch die Unwirksamkeit einer Vertragsklausel entstandene Lücke nur dann der Vervollstän-

digung bedarf, wenn dispositives Gesetzesrecht hierfür nicht zur Verfügung steht und die ersatzlose Streichung der unwirksamen Klausel keine angemessene, den typischen Interessen der Vertragsparteien Rechnung tragende Lösung bietet. Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt. Nach der gesetzlichen Regelung hat der Vermieter die Last der Schönheitsreparaturen zu tragen (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Wenn dasselbe Ergebnis als Folge einer unwirksamen vertraglichen Abwälzung der Renovierungslast auf den Mieter eintritt, stellt dies keine den typischen Interessen der Vertragspartner widersprechende Regelung dar.

Ebenso wenig kann die Forderung nach einem Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) gestützt werden. Für eine Berücksichtigung von Störungen der Geschäftsgrundlage besteht kein Raum, wenn nach der gesetzlichen Regelung derjenige das Risiko zu tragen hat, der sich auf die Störung der Geschäftsgrundlage beruft. Das Risiko der Unwirksamkeit von Formulklauseln hat gemäß § 306 Abs. 2 BGB derjenige zu tragen, der derartige Klauseln verwendet. Denn nach dieser Bestimmung richtet sich der Vertrag im Falle der Klauselunwirksamkeit nach den sonst zur Anwendung kommenden gesetzlichen Regelungen. Das bedeutet hier, dass mangels wirksamer Abwälzung der Schönheitsreparaturen die Kläger als Klauselverwender nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB die Instandhaltungslast in vollem Umfang zu tragen haben.

H & G M-V



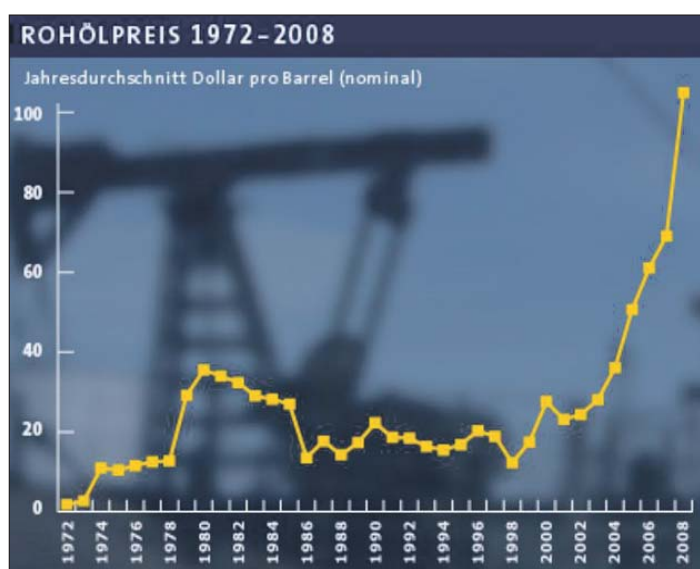
Das Gebäude des Bundesverfassungsgerichts in Karlsruhe

Wuchernder Ölpreis kostete im Jahr 2008 den Deutschen bereits über 25 Milliarden Euro

Liebe Leser,

wir Bundesbürger haben allein durch den Anstieg der Ölpreise seit Jahresbeginn knapp 25 Milliarden Euro bezahlt. Einen bundesdeutschen Durchschnittshaushalt kostete die Teuerungswelle bei Heizöl, Benzin, Gas oder Strom seit Jahresbeginn durchschnittlich rund 650 Euro zusätzlich, also rund ein Viertel mehr als im Vorjahr. Uns Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer trifft es dabei besonders hart, denn ein hoher Anteil dieser Summe setzt sich aus den Energieträgern Heizöl und Erdgas zusammen.

Sollte der Ölpreis im Jahresverlauf weiter auf bis zu 200 Dollar ansteigen, würden wohl weitere 35 Milliarden Euro an Energieausgaben auf uns Bundesbürger zukommen. Im proportional umgekehrten Verhältnis würden die Menschen an Kaufkraft einbüßen. Pro Haushalt wären das mehr als 1.500 Euro Mehrkosten für Energie, die sie im Vergleich zum Jahresanfang aufbringen müssten. Bereits jetzt zeigt sich die prekäre Situation für Vermieter, denn zunehmend Mietschuldner belasten die Mietverhältnisse. Diese nur schwer nachvollziehbaren Preisentwicklungen für Energie und Energieträger belastet insbesondere viele Geringverdiener sowie Familien mit Kindern, die zusätzlich durch inflationäre Lebensmittelpreissteigerungen belastet werden. Mittlerweile müssen diese Familien bereits fast ein Viertel ihres gesamten Haushaltseinkommens für Energie ausgeben. Und ein Ende der Preisspirale scheint nicht in Sicht: So müssen



Frustrierender Anstieg des Ölpreises in der letzten Zeit belastet besonders Haus- und Wohnungseigentümer (Ölpreis nominal; in Dollar pro Barrel)

Millionen Bundesbürger ab August und September erneut höhere Gaspreise bezahlen. Rund 750 Gasanbieter wollen ihre Preise zum 1. August und acht weitere zum 1. September um durchschnittlich bis zu 13 Prozent anheben. Von der Bundesregierung ist in der nächsten Zeit kaum auf Hilfen zu hoffen. Dort gibt es global wohl Wichtigeres. Es werden zum Beispiel Zigmillionen in die Welt transferiert. Erinnert sei an Afghanistan oder den Irak – was zählt da schon das kleine Wahlvolk in Deutschland?

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern: Wir benötigen dringend eine Kursänderung in der Politik, um unseren Menschen – egal ob Vermieter oder

Mieter – letztlich nicht noch die letzten Cents aus der Tasche zu ziehen. Allmählich ist das Maß gestrichen voll. Alle Verbraucher sollten sich in der Sache „finanzieller Entlastung“ bundesweit vereinen, um den Politikern ihre Grenzen zu zeigen. Mittlerweile ist ein Großteil des „Tafelsilbers der Nation“ von der Bundesregierung regelrecht „verschertelt“ worden. Geht es uns deshalb heute etwa besser? Keinesfalls, denn mit der so genannten Privatisierung der Energieversorgung, der Bahn und der Post erhalten wir im flachen Land zunehmend die Struktur einer Bananenrepublik. Weiter so Deutschland?

IHR ERWIN MANTIK
Ehrenpräsident H&G M-V

Vorsicht: Betrügerische Anlagegeschäfte

Im Internet haben „Schwarze Schafe“ zunehmend leichteres Spiel.

Windige Finanzberater locken Anleger manchmal mit Traumrenditen von 30 Prozent – und nicht nur Unerfahrene fallen auf die Masche herein. Selbst gestandene Eigentümer lassen sich von den irren Versprechungen verleiten. Am Ende kommt jedoch das böse Erwachen: Statt satter Gewinne ist das ganze Geld weg.

Denn mit dem so genannten „Grauen Kapitalmarkt“ ist der Teil der Finanzmärkte gemeint, der keiner staatlichen Aufsicht unterliegt. Auf diesem nicht regulierten Kapitalmarkt bemühen sich „Investoren“ aller Art, bei Kunden aller Art Geld aufzutreiben. Sie wollen stets nur ihr Bestes: Nämlich ihr Geld!

Bestes Beispiel ist die Internet-Direktbank „Moneypay Europe“. Die Betreiber sind inzwischen verschwunden – und mit ihnen vermutlich rund 80 Millionen Euro von circa 6.500 gutgläubigen Anlegern aus ganz Deutschland. Am Anfang machte alles einen seriösen Eindruck: Über Monate hinweg wurden die versprochenen Zinsen tatsächlich ausgezahlt. Anleger, die zunächst nur kleine Beiträge investiert hatten, schenken dem System Glauben und zahlten immer höhere Summen ein. Die Bank gaukelte den Kunden vor, mit Währungsgeschäften riesige Profite zu erwirtschaften. Vermutlich basierte alles nur auf einem Schneeballsystem. Die

ermittelnde Staatsanwaltschaft geht davon aus, dass die Gelder nicht wie vertraglich vereinbart angelegt, sondern möglicherweise zu privaten Zwecken genutzt wurden.

Im Internet haben es die Betrüger oft sehr leicht: Eine Seite, auf der die Konditionen beworben werden, ist schnell erstellt. Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern hatte bereits mehrfach gewarnt, dass es im Internet immer schwieriger werde, Abzocker von seriösen Finanzinstituten zu unterscheiden. Ihre Firmenadressen haben diese miesen Betrüger häufig im Ausland.

Eine Kontaktaufnahme erfolgt oft über unerwünschte Telefonanrufe oder Mails mit der Werbung für eine sichere Altersvorsorge, rosigen Versprechungen zu Steuerersparnissen oder dem Versprechen auf sagenhaft hohe Renditen. Häufig werden interessierte Anleger spontan unter Druck gesetzt, Verträge zügig abzuschließen, da ansonsten andere Anleger zugreifen könnten und die günstigen Konditionen dann nicht mehr bestehen. Alles Quatsch!

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern rät allen Mitgliedern, auch bei den „vorzüglichsten Konditionen“: Lassen Sie sich bei Geldanlagen generell niemals unter Zeitdruck zu einem Vertragsabschluss hinreißen. Grundsätzlich ist Vorsicht geboten bei unterschiedlichsten, meist überzogenen Gewinnversprechen. Falls ihnen jemand Renditegarantien im zweistelligen Prozent-

bereich verspricht, sollten ihre Alarmglocken ganz hell schrillen.

Wenn die Zinsen einer Bank über vier Prozent liegen, steigt meist proportional das Sicherheitsrisiko. Deshalb unsere Bitt: Hände weg von diesen vermeintlichen Schnäppchen, Geheimtipps und unverständlichen Anlagen mit hohen Renditeversprechungen. Lassen Sie sich stets erklären, welches der Inhalt des angebotenen Produktes ist, wofür die Gelder konkret verwendet werden und holen sie sich stets den Rat eines Fachmanns bei ihrer regionalen Hausbank ein, bevor sie ihr sauer verdientes Geld entschwinden lassen.

Übrigens: Über den Finanzmarkt in Deutschland wacht die BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht). Sie wird in der Regel aber erst tätig, wenn eine Anzeige vorliegt. Bei Banken, die im Ausland sitzen, hat die BaFin als deutsche Behörde außerdem kaum Möglichkeiten einzugreifen. Weiteres Problem: Im Vergleich zum schnellen Medium Internet mahlen die Mühlen der Behörde doch noch relativ träge.

Wer auf windige Finanzgesellschaften dennoch hereingefallen ist, sollte in jedem Fall bei der Polizei Strafanzeige wegen Kapitalanlagebetrugs stellen. Die Polizei ermittelt dann in Zusammenarbeit mit der Staatsanwaltschaft – aber ihre Euros sind dann wohl auf ewig futsch.

MA H&G M-V

Künftig keine vertragliche Festlegung von Anstrichfarben im Mietvertrag

Die Klägerin ist Mieterin einer Wohnung der Beklagten. Die Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen war im Mietvertrag formularmäßig konkret auf den Mieter übertragen worden.

Unter anderem wurde vereinbart: „Die Schönheitsreparaturen sind in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen“. Die Klägerin hielt die Klausel für unwirksam. Sie hatte beantragt festzustellen, dass den Beklagten kein vertraglicher Anspruch auf Vornahme von Schönheitsreparaturen zustehe. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin hatte Erfolg, denn der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat die vom Berufungsgesicht zugelassene Revision der Beklagten zurückgewiesen.

Der Bundesgerichtshof hatte hierzu in seinem aktuellen Urteil vom 18. Juni 2008 (VIII ZR 224/07) entschieden, dass die

hier verwendete „Farbwahlklausel“ den Mieter unangemessen benachteiligt und seine Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen insgesamt unwirksam ist (§ 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Die Klausel schreibt dem Mieter nicht erst für den Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung, sondern bereits während der Mietzeit vor, für die Schönheitsreparaturen helle, deckende und neutrale Farben zu verwenden. Dem Vermieter ist zwar vor dem Hintergrund einer beabsichtigten Weitervermietung ein berechtigtes Interesse daran nicht abzuspüren, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses in einer Farbgebung zurückzuerhalten, die von möglichst vielen Mietinteressenten akzeptiert wird. Es besteht jedoch kein anerkanntes Interesse des Vermieters daran, dass der Mieter bereits während laufender Mietzeit auf andere Gestaltungen, seien sie farbig oder nicht deckend, verzichtet muss.

MA H&G M-V

E-CHECK: Ein Prüfprotokoll über Elektroanlage hilft Strom sparen und schützt Leben



Für die Sicherheit der elektrischen Anlage und der elektrischen Geräte ist stets der Eigentümer verantwortlich. Daher sind entsprechende zyklische Kontrollen in gewissen Zeiträumen zwingend erforderlich.

Beim E-Check wird Ihre Elektroanlage auf ihren einwandfreien Zustand überprüft. Eventuell festgestellte Mängel können meist sofort beseitigt werden, bei größeren Mängeln lassen sie sich bitte zunächst ein Angebot mit einem konkreten Kostenplan unterbreiten. Fordern sie auch eine regelmäßige Kontrolle der technischen Einrichtungen nach den maßgeblichen Vorschriften in vermieteten Bereichen. Im Schadensfall muss stets der Eigentümer den einwandfreien Zustand der Elektroanlagen den Gerichten nachweisen, nicht der Mieter! Für Eigentümer von Häusern und Wohnungen gibt also ein E-CHECK die Gewissheit, dass die geprüfte Elektroinstallation und die geprüften Elektrogeräte allen Sicherheitsaspekten genügen. Außerdem schützt er im Regelfall gegen eventuelle Schadensersatzansprüche.

Der E-CHECK ist das anerkannte Prüfsiegel der Elektrofachbetriebe für elektrische Installa-

tionen und Geräte. Er dokumentiert deren ordnungsgemäßen Zustand und ermöglicht die Erkennung von Gefahren, bevor ein Schaden entstehen kann. Professionelle Arbeit und uneingeschränkte Kompetenz sind die Voraussetzung dafür, dass der hohe Sicherheits- und Qualitätsanspruch des E-CHECK eingehalten werden können. Schließlich geht es darum, teuren Elektroschäden vorzubeugen und Leben zu schützen. Um dies zu gewährleisten, wird der E-CHECK nur von extra hierfür geschulten Innungsfachbetrieben durchgeführt. Nur wer zusätzliche Qualifikationen erworben hat, darf den E-CHECK anbieten und sich E-CHECK Fachbetrieb nennen. Schon hier zeigt sich, dass die Bedeutung des E-CHECK weit über die Abzeichnung des Prüfprotokolls hinausgeht. Die E-CHECK Prüfung ist Basis für eine ganze Reihe von Verbesserungen zu Hause und im Betrieb, die durch den intelligenten Einsatz von neuen elektrischen Anlagen und Geräten realisiert werden können. Es geht also nicht nur darum, Energie zu sparen, sondern gleichzeitig darum, die Sicherheit und den Komfort zu erhöhen. Mittlerweile ist rund ein Drittel aller Innungsfachbetriebe zum Anbieten des E-CHECK berechtigt.

Mit einem E-CHECK klären sich auch Fragen der Komfort- und Energiespartechnik. So müssen beispielsweise bestimmte Abstände im Schutzbereich eingehalten werden und die Materialien der Installationen nach den Umgebungsbedingungen ausgewählt werden. Aber auch Schutz-einrichtungen (wie z.B. Überstrom-Schutzeinrichtungen und FI-Schutzschalter, sowohl für den Innen- und Außenbereich) müssen innerhalb der vorgeschriebenen Abschaltzeiten und Stromstärken eigenständig reagieren können. Darüber hinaus gibt es im Bereich der Komfort- und Sicherheitstechnik eine ganze Reihe von neuen Einrichtungen, die bei Aus- und Umbau mit installiert werden können z.B. Personenschutzautomaten, Lichtsteuerungen, Einbruchmeldeanlagen und vieles mehr.

E. M. H&G M-V

Wohnraumleerstand steigt mit der Zahl der Aus- bzw. Abwanderer

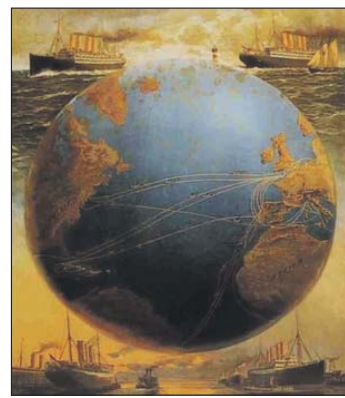
Die demografische Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern war nach Angaben des Statistischen Amtes durch einen weiteren Bevölkerungsrückgang um 14.072 Personen auf rund 1,680 Millionen Einwohner zum Jahresende 2007 gekennzeichnet. Maßgeblich dafür waren weitere Wanderungsverluste (- 9.279 Einwohner) und nach wie vor dramatische Geburtenausfälle.

Nicht nur aus diesen Gründen nimmt im Land der Wohnraumüberschuss zu, so dass beim Wohnungsleerstand – besonders in den ländlichen Regionen – noch lange kein Ende abzusehen ist. Die Zahl der im Land fertig gestellten Wohnungen war 2007 mit 4.537 zwar um 20,4 Prozent geringer als im Vorjahr, lag aber mit 27 Wohnungen je 10.000 Einwohner weiterhin geringfügig über dem Bundesdurchschnitt (26). Wesentlichen Anteil an diesem hohen Niveau des Wohnungsbaus hat die nach wie vor starke Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern (2.143 bzw. 380 Fertigstellungen), die auch 2007 über die Hälfte des Hochbauvolumens ausmachten.

Im Jahr 2007 kehrten dem gesamten Deutschland insgesamt rund 150.000 Bundesbürger den Rücken. Mehr als 7.000 mehr als im Jahr zuvor, meldet das Statistische Bundesamt. Gleichzeitig kamen aber auch 99.000 Auswanderer zurück. Auswanderungsland Nr. 1 bleibt die Schweiz. Insgesamt 18.863 Bundesbürger

wählten als neuen Wohnsitz einen Ort in dem Nachbarland. In der Beliebtheitskala folgen die USA (13.433 Auswanderer) vor Österreich (9.516) und Polen (9.414). Diese Länder gehörten der Statistikbehörde zufolge auch in den vergangenen Jahren zu den begehrtesten Zielen deutscher Auswanderer. 2006 lagen hinter Spitzenreiter Schweiz, die USA, Österreich und Großbritannien. Vor allem für Fachkräfte sowie Menschen mit guter Ausbildung und Erfahrung stehen die Chancen den Angaben zufolge nicht schlecht, einen Job im Ausland zu finden und damit eine wichtige Grundlage für den Aufenthalt dort zu schaffen. Insgesamt gilt Deutschland auch als Einwanderungsland: So zogen 646.594 Menschen von Januar bis November 2007 nach Deutschland zu – vorwiegend in die alten Bundesländer, knapp 590.696 zogen fort. Die meisten Einwanderer kamen 2007 aus Polen (135.713). Darauf folgten Rumänen (37.904), US-Amerikaner (25.602), Türken (24.625) und Ungarn (21.006).

Das Problem Abwanderung ist in Mecklenburg-Vorpommern historisch betrachtet nicht neu. Als nach der Abschaffung der Leibeigenschaft 1820/21 auch die „Fürsorgepflicht“ der Landbesitzer wegfiel, verarmte seinerzeit die Landbevölkerung zusehends. Für viele war es unmöglich, das lebensnotwendige „Hüsung“ zu erarbeiten. So verließen insbesondere von 1850-1900 etwa



250.000 Mecklenburger die Region des jetzigen Mecklenburgs, davon gingen etwa 200.000 nach Übersee, vorzugsweise in die USA. Damals (um 1875) hatte die Region Mecklenburg-Schwerin ca. 550.000 Einwohner und Mecklenburg-Strelitz etwa 95.000. Somit war damals Mecklenburg das Land, das im Verhältnis zu seiner Bevölkerung den höchsten Prozentsatz an Auswanderern stellte. In allen anderen deutschen Ländern gab es nichts Vergleichbares.

Insbesondere in der ländlichen Bevölkerung Mecklenburgs dürfte es Ende des 19. Jahrhunderts wohl nur wenige Familien gegeben haben, die nicht in Amerika ansässige Verwandte oder nahe Bekannte hatten. Gründe für die derzeitige Auswanderung waren überwiegend der Wunsch nach eigenem Grund und Boden, der Mangel an Gewerbefreiheit, eine Eheschließung, die hier nur

mit Wohnrecht möglich war, aber auch wie heute eine zunehmende Unzufriedenheit mit den politischen Verhältnissen. Trotz sparsamster Lebensweise war die Landbevölkerung während dieser Zeit nur selten in der Lage gewesen, eigenen Boden zu erwerben – der Traum eines jeden Landarbeiters. Sie blieben Zeit ihres Lebens sozial und ökonomisch abhängig. Auf der anderen Seite lockten fruchtbare Gebiete Nordamerikas, jedermann konnte für wenig Geld Herr auf eigenem Boden werden. Mitte bis Ende des 19. Jahrhunderts zogen viele Mecklenburger eine unsichere Zukunft ihrer vertrauten Heimat vor. Ihre wirtschaftliche und politische Perspektivlosigkeit und Abhängigkeit ließ ihnen kaum eine andere Wahl. Fast jeder dritte Mecklenburger verließ damals seine Heimat, von ihnen kamen fast 90 Prozent aus ländlichen Gegenden. Über den Hamburger Hafen suchten viele ihr Glück via Amerika (siehe historisches Bild). Es war ein schmerzlicher Abschied, in der Regel für immer.

Seit der politischen Wendezeit 1989 erlebte das Thema Auswanderung erneut eine gewisse Konjunktur. Von 1990 bis 2007 haben rund 160.000 Einwohner die Region verlassen. Somit war der nach 1989 einsetzende deutliche Bevölkerungsrückgang um über 12 Prozent keine Einzelercheinung in der langen Historie unserer Region.

ERWIN MANTIK

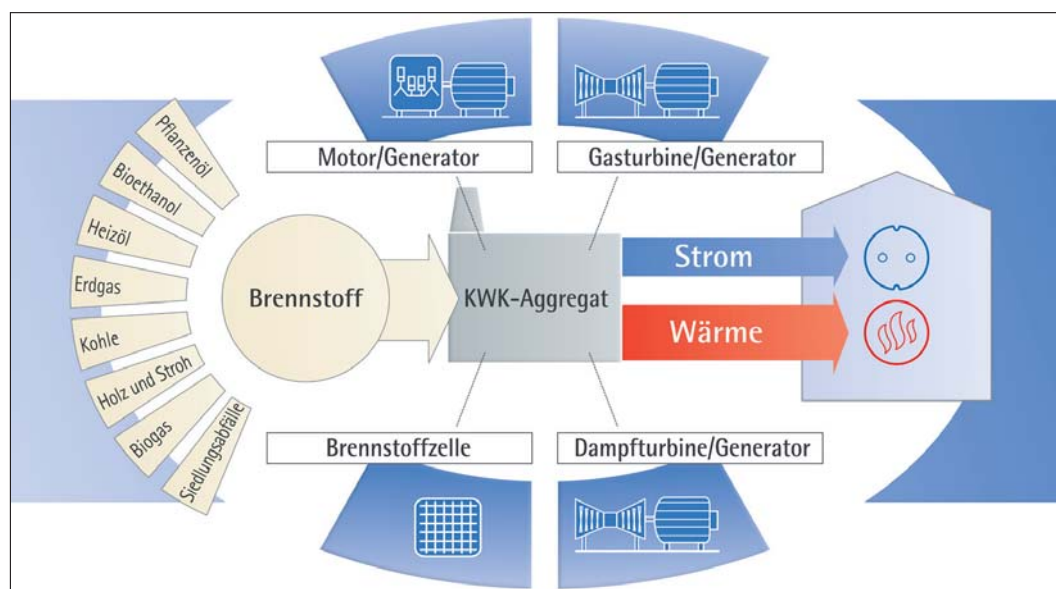
Novelliertes Gesetz bringt Kostenbelastung

Bundestag hat neues „Gesetz zur Förderung der Kraft-Wärme-Kopplung“ beschlossen

Dabei geht es vorwiegend um die künftige Erhaltung, Modernisierung und den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung.

Zweck der Umsetzung soll es sein, „einen Beitrag zur Erhöhung der Stromerzeugung aus Kraft-Wärme-Kopplung in der Bundesrepublik Deutschland auf 25 Prozent durch den befristeten Schutz, die Förderung der Modernisierung und des Neubaus von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK-Anlagen), die Unterstützung der Markteinführung der Brennstoffzelle sowie die Förderung des Neu- und Ausbaus von Wärmenetzen, in die Wärme aus KWK-Anlagen eingespeist wird, im Interesse der Energieeinsparung, des Umweltschutzes und der Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung zu leisten.“ Netzbetreiber sind künftig verpflichtet, KWK-Anlagen an ihr Netz anzuschließen und den in diesen Anlagen erzeugten KWK-Strom „vorrangig“ abzunehmen. Die Verpflichtung trifft den Netzbetreiber, zu dessen technischer für die Aufnahme geeignetem Netz die kürzeste Entfernung zum Standort der KWK-Anlage besteht. (Siehe Bundesratsdrucksache vom 3.6.2008).

Haus & Grund M-V: Nun kommt es darauf an, dass wir Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer die Inhalte bis ins Detail verstehen lernen und uns auf die Problematik mit ihrem In-Kraft-Treten zum 1.1.2009 inhaltlich vorbereiten. Da bei der technischen Umsetzung enorme Investitionskosten anfallen werden, können wir uns als Endverbraucher leicht ausrechnen, welche extreme finanziellen Belastung für die Bewohner künftig trotz des daraus resultierenden geringeren Energieverbrauchs bei der Beheizung des Wohnraumes mittels Kraft-Wärme-Kopplung im Wohn- oder Gewerbebereich anfallen werden. Neben den hohen Erzeugungskosten werden dann außerdem noch Durchleitungsgebühren der Netzbetreiber, zyklischen Sicherheitsüberprüfungen und ein enormer Verwaltungsaufwand – bis zu den geeichten Zähl- und Messeinrichtungen für Strom- und Wärmeliefermengen hinzukommen.



Eckpunkte des BV:

- Förderung bestehender Anlagen läuft bis 2010 aus
- Novellierung zielt auf Neubau und Modernisierung von KWK-Anlagen ohne Größenbegrenzung (bisher Neubau nur bis 2 MW)
- Ausbauziel: 25 Prozent KWK-Strom bis 2020
- Zuschläge auf den gesamten erzeugten KWK-Strom (nicht wie bisher nur auf den in ein öffentliches Netz eingespeisten Strom)

Fördervoraussetzungen:

- Inbetriebnahme 1.1.2009-31.12.2016
- Sachverständigengutachten über die relevanten Eigenschaften der Anlage (z. B. nach AGFW-FW 308)
- hocheffizient nach EU-KWK-Richtlinie; Nachweis durch Sachverständigengutachten
- Bei serienmäßig hergestellten Anlagen bis 2 MW genügen geeignete Unterlagen des Herstellers.
- bei Modernisierung Höhe der Kosten mindestens 50 Prozent der Kosten einer Neuerrichtung
- Begrenzung („Deckelung“) der jährlichen Fördersumme auf 750 Mio. Euro, davon bis 150 Mio. Euro für Wärmenetzausbau. Ggf. Flexibilisierung

des Deckels; eventuelle Kürzungen bei Überschreitung werden später nachgezahlt

Glättung der Förderstufen:

- Anlagen über 50 kW für die ersten 50 kW: 5,11 Ct/kWh
- Anlagen über 2 MW für erste 2 MW: 2,1 Ct/kWh

Zuschläge für Neu-/Ausbau von Wärmenetzen (ohne Hausanschlüsse):

Bis 20 Prozent der Investitionskosten.

Voraussetzungen:

An das Wärmenetz muss mindestens ein Abnehmer angeschlossen sein, der nicht gleichzeitig Eigentümer oder Betreiber der in das Wärmenetz einspeisenden KWK-Anlage ist.

- Beginn Neu-/Ausbau ab 10.1.2009
- Inbetriebnahme bis 31.12.2020
- Mindestens 50 Prozent der Wärmeerzeugung in KWK, im

Endausbaustadium mindestens 60 Prozent

Überprüfung der Gesetzeswirkung im Jahr 2011:

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie will Ende 2011 gemeinsam mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit unter Mitwirkung von Verbänden der deutschen Wirtschaft und Energiewirtschaft unter Berücksichtigung bereits eingetretener und sich abzeichnender Entwicklungen bei der KWK-Stromerzeugung eine Zwischenüberprüfung über die Entwicklung der KWK-Stromerzeugung in Deutschland, insbesondere mit Blick auf die Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung, der Rahmenbedingungen für den wirtschaftlichen Betrieb von KWK-Anlagen und der jährlichen Zuschlagzahlungen durchführen. (Angaben ohne Gewähr)

* Modernisierung produzierendes Gewerbe 4 Jahre
** Produzierendes Gewerbe 4 Jahre

Zuschlagshöhe und -dauer

Elektrische Leistung	Ct. je kWh	Max. Betriebsjahre	Max. Vollbenutzungsstunden
bis 50 kW	5,1	10 *	–
50 kW – 2 MW	2,1	6**	30.000
> 2 MW	1,5	6**	30.000

Erfolgreich werben

in Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern?

Kein Problem, bei uns können Sie Ihre Werbung preisgünstig platzieren (bei Mehrfachanzeigen Sonderrabatte).

Sie wollen Wohn- bzw. Geschäftsraum vermieten, verkaufen oder suchen etwas? Kein Problem, eine kleine Anzeige im Blatt hilft meist weiter.

Fordern Sie die neue Inserations-Preisliste 2008 (per Fax 03 85/2 07 52 13 oder E-Mail Haus-u-Grund-Red@t-online.de) an.

Bundesregierung: Deshalb ist Umstellung auf Kraft-Wärme-Kopplung erforderlich

Kraft und Wärme sind elementare Lebensbedürfnisse. Im Laufe der Entwicklung der menschlichen Kultur haben wir zur Befriedigung unserer Bedürfnisse nach Kraft, Mobilität und Wärme die verschiedensten Erfindungen gemacht, von der Kleidung und dem Feuer über die Nutzung der Körperkraft von Tieren bis zu Segelschiffen, Wind- und Wassermühlen sowie schließlich mechanischen Triebwerken.

Diese Techniken wurden für Kraft und Wärme zunächst getrennt entwickelt: Früher waren es Ochsenespann und Herdfeuer, heute sind es Automobil, Kraftwerk und Heizkessel. Das war zwar thermodynamisch gesehen eine enorme Energieverschwendung, aber dem menschlichen Verstand fiel bis vor relativ kurzer Zeit noch nichts Besseres ein. Das hat sich seit ca. 200 Jahren geändert.

Seit der Erfindung von Kraftmaschinen besteht nämlich im Prinzip die Möglichkeit, die bei

der Krafterzeugung frei werdende Wärme zu „recyclen“, also praktisch doppelt zu nutzen. Dass dies bisher die Ausnahme war, liegt daran, dass Energierohstoffe zunächst scheinbar grenzenlos verfügbar und entsprechend kostengünstig waren. Auch waren die Auswirkungen des drastischen Anstieges der Kohlenstoffverbrennung auf die ökologischen Systeme lange Zeit nicht bekannt. Heute aber wissen wir, dass fossile Energierohstoffe knapp sind und ihre Verbrennung die weltweiten Klimaverhältnisse mit dramatischen Folgen ändern kann. Die Verknappung der Ressourcen zwingt uns nun zum Umdenken.

Wenn unsere Welt auch in späteren Generationen lebenswert sein soll, müssen wir heute mit der Systemwende hin zu einer nachhaltigen Wirtschaftsweise beginnen. Sie besteht aus 3 Säulen:

1. Möglichst effiziente Nutzung der eingesetzten Energierohstoffe; dazu bedarf es auf der Ebene

des Energieverbrauchs beispielsweise einer guten Wärmeisolierung von Gebäuden und der Verwendung möglichst energie-sparender Geräte; auf der Ebene der Energieerzeugung gehört dazu mit an erster Stelle die Kraft-Wärme-Kopplung, weil durch getrennte Erzeugung von Kraft und Wärme unvermeidlich sehr viel Energie vergeudet wird.

2. Umstellen von fossilen Energien auf regenerative Energien, weil so die endlichen Energieressourcen geschont und die Freisetzung von klimaschädlichen Kohlenstoffatomen in die Atmosphäre vermieden wird. Aber auch erneuerbare Brennstoffe aus Biomasse werden am effizientesten in Kraft-Wärme-Kopplung genutzt.

3. Langfristige Änderung unserer Bedürfnisstrukturen; nicht alles, was wir heute für selbstverständlich halten, ist bei genauem Hinsehen für ein gutes Leben wirklich unverzichtbar. Über viele unserer heutigen Ge-

wohnheiten und Eigenheiten, die auf dem alten Weltbild des Je-größer-und-schneller-desto-besser beruhen, werden unsere Enkel wahrscheinlich nur den Kopf schütteln.

In herkömmlichen Kraftwerken werden zurzeit nur 30 bis 40 Prozent der eingesetzten Primärenergie in Strom umgewandelt. 60 bis 70 Prozent bleiben ungenutzt oder wirken sich durch Bildung von Kondensationswolken oder die Aufheizung von Flüssen sogar negativ auf die Umwelt aus. Hingegen entstehen bei der Stromerzeugung in KWK nur rund 10 bis 20 Prozent Verluste, mit Brennwertnutzung sogar noch weniger. KWK-Strom hat in Deutschland derzeit einen Anteil an der gesamten Stromerzeugung von ca. 11 Prozent. Im Vergleich der europäischen Länder liegen wir damit etwa im Durchschnitt. Länder wie Dänemark, die Niederlande und Finnland liegen mit Anteilen mit über 50 Prozent aber bereits deutlich höher.

SICHERHEITSTIPP

Moderne Alarmsysteme lassen sich von jedem Ort der Erde aus bedienen



Sommerzeit ist Urlaubszeit – außer für Einbrecher. Die machen jetzt Überstunden. Das müssen Hauseigentümer immer wieder schmerzhaft erfahren. Die dreisten Einbrecher nutzen lose Leitern auf dem bedingt gesicherten Grundstück oder steigen durch Erdgeschossfenster ein, deren Scheiben eingeschlagen werden. Weil sie den Safe nicht aufbekommen, verwüsten sie immer wieder die gesamte Wohnung. Die Folge ist ein hoher Sachschaden.

Ein gutes Alarmsystem, wie zum Beispiel das „Sectra-System“, verhindert so etwas. Schon beim Einschlagen einer Scheibe würde die extrem laute Innensirene ungebete Gäste vertreiben. Würde sie dennoch in das Haus einsteigen, könnte sofort ein Alarm an eine Notrufzentrale oder an bis zu vier frei wählbare Telefonnummern geleitet werden. Das

Innovative Alarmanlagen mit Erkennungs- und Alarmierungssystem geben Einbrechern kaum eine Chance.

hoch entwickelte Alarmsystem verfügt über eine zum Patent angemeldete 2-Wege-Erkennung. Sie wertet alle Signale der im Haus installierten Sensoren aus und löst im Ernstfall den Alarm aus. Man kann die gesamte Anlage per Telefon oder Handy von jedem Ort der Erde aus abfragen, warten oder bei Bedarf ein- oder ausschalten. Infos: www.sectra.de

Kleinere Reparaturen als Haus & Grund-Service gefällig?

Besonders bei unseren älteren Mitgliedern fallen rund um das Haus und die Wohnung immer wieder kleinere Reparaturen an, die in der Regel kaum ein größerer Handwerksbetrieb ausführt.

Das könnten zum Beispiel ein Auswechseln von Glüh- oder Leuchtstofflampen etc. sein. Aufgrund der zunehmenden Vereinzelung älterer Menschen wurde bereits in einigen regionalen Haus & Grund-Vereinen in Städten Deutschlands zusätzlich ein „Handwerkerservice-Dienst“ an die Vereinsberatungsstelle angegliedert. Hierbei wäre darauf hinzuweisen, dass meist nur einfache Handwerker- oder Reparaturleistungen bzw. auch Hausmeisterdienste vermittelt werden. Diese Dienste übernehmen vorwiegend kleine, am Ort ansässige Einmann-Firmen, die in Wohnungen z. B. Kleinstreparaturen oder die Durchführung von kleineren

Veränderungen vornehmen. So könnten kleine elektrische Fehler behoben werden (zum Beispiel die Steckdose wackelt oder der Schalter klemmt, Austausch von Glühlampen etc.), defekte Scharniere oder Türen an Möbeln reparieren, Anbringen von Handläufen oder Haltegriffen in Bad und Flur, Anfertigung von Rampen zur Überwindung von Schwellen, Gartendienstleistungen aller Art und vieles mehr. Unsere Haus & Grund-Vereine in Mecklenburg-Vorpommern sollten sich mit diesem Service-Thema befassen um zu prüfen, welche regionalen Möglichkeiten im Interesse unserer Mitglieder ausgeschöpft werden könnten. Nebenbei würde dem Verein über eine kleine Vermittlungsprovision, die meist der Dienstleister an das Haus & Grund-Büro entrichtet, die Finanzierung des Vereinsbüros erleichtert. H&G M-V

Tipp für Selbsterbauer: Kleines Paradies kann auch auf einem Garagendach liegen

Es gibt im Sommer kaum etwas Schöneres als an einem ruhigen Ort und fernab neugieriger Blicke, ein entspanntes Sonnenbad zu genießen. Immer mehr Menschen finden Gefallen an der individuellen Dachgestaltung ihrer Garage. Das Flachdach sollte stabil sein und eine echte Plattform für die kreative Entfaltung des Eigentümers bilden.



Zur individuellen Dachgestaltung einer Garage gibt es vielfältigste Möglichkeiten und zusätzlich einen guten „Rundumblick“.

Für das richtige Urlaubsfeeling ist außerdem eine entsprechende Bepflanzung des Garagendaches förderlich. Hier sind der Phantasie keine Grenzen gesetzt. Eine praktische Möglichkeit besteht in der Auslage des Garagendaches mit so genannten Vegetationsmatten. Sie bieten die ideale Grundlage für eine extensive Bepflanzung und verfügen selbst im wassergesättigten Zustand über ein relativ geringes Gewicht.

Für das Schaffen eines Sonnendecks auf dem Garagendach sind Holzpaneele eine gute Wahl. Sie

sehen schick aus, wiegen nicht so viel und lassen sich passgenau zurechtschneiden. Eine Leiter

oder eine Fertigtreppe ermöglichen den Weg zum Sonnenparadies auf der eigenen Betonfertig-

garage. Bequeme Liegestühle, ein Sonnenschirm oder Tisch machen die kleine Entspannungsoase perfekt.

Um die Sonnenterrasse stressfrei nutzen und genießen zu können, sollten im Vorfeld folgende Dinge beachtet werden. Die Statik der Garage muss für die Dachnutzung und die Dachabdichtung entsprechend ausgelegt sein. Bei bereits bestehenden Garagen sollten diese beiden Faktoren also überprüft werden. Steht die Garage auf der Grundstücksgrenze, ist der Nachbar um Erlaubnis zu fragen, da bei einem Terrassenbau ggf. drei Meter Abstand eingehalten werden sollten. Und wer schon lange von einer Sonnenterrasse auf dem Garagendach träumt, aber bislang keine Möglichkeit besitzt, kann sich wenige Wochen nach einer Bestellung sogar eine vorgefertigte Garage anliefern lassen. Die Montage auf der vorbereiteten Standfläche dauert dann in der Regel kaum mal eine Stunde.

Rauchmelder könnten auch Ihr Lebensretter sein

Wohnungsbrand: Ein häufig unterschätztes Lebensrisiko

Jedes Jahr brennt es nach Angaben der Grundeigentümer-Versicherung rund 230.000 Mal in deutschen Wohnungen.

Die Versicherungsbranche schätzt den dadurch entstehenden Sachschaden für ganz Deutschland auf ca. 435.000.000 Euro. Es gibt Untersuchungen, die besagen, dass ca. 80 Prozent aller durch ein Feuer ums Leben gekommenen Menschen Opfer des giftigen Qualms geworden sind und nicht, wie häufig vermutet wird, durch die Flammen ums Leben kamen. Das heißt, jedes Jahr sterben rund 500 bis 800 Menschen durch die bei einem Brand entstehende Rauchentwicklung.

Betrachtet man die Ursachen, wodurch Menschen bei einem Wohnungsbrand verletzt wurden, dann ist festzustellen, dass durchschnittlich nur ca. 5 Prozent Opfer von Verbrennungen wurden. Fast 73 Prozent aller Verletzungen bei Wohnungsbränden sind hingegen auf die giftigen Rauchgase zurückzuführen. Die restlichen 22 Prozent gehen auf nicht näher spezifizierte Verletzungsursachen zurück. Leider wird die Gefahr, die von dem bei einem Brand entstehenden Rauch ausgeht, immer noch unterschätzt. Besonders durch die in Wohnungen eingebrachten Kunststoffe, lackierte Hölzer oder Plastikgehäuse von Geräten erklärt, warum es beim Wohnungs-

brand zu immer stärkeren Rauchentwicklungen kommt. Von einem Feuer bedrohte Personen bekommen schnell Panik, was zu einer Orientierungslosigkeit und zum irrationalen Handeln führt. Der in Sekunden entstehende Qualm entfremdet einem die heimischen vier Wände in Kürze. Selbst bis dato vertraute Wege sind nicht mehr auffindbar. Gleichzeitig stellen die neben dem Rauch entstehenden giftigen Gase eine unmittelbare Lebensgefahr dar, da sie über die Atemwege und die Haut in den Körper gelangen. Wenn der übliche Sauerstoffgehalt der Luft von 21 Prozent auf unter 15 Prozent sinkt und gleichzeitig der Anteil von Kohlenmonoxid auf 1 Prozent und Kohlendioxid auf 6 Prozent ansteigt, droht dem Menschen der Erstickungstod. Studien haben ergeben, dass bei Wohnungsbränden schon nach drei bis vier Minuten die geschätzten Grenzwerte erreicht sein können, so dass ein kontrolliertes Flüchten oder das Retten anderer in der Wohnung befindlicher Personen unmöglich sein kann. Unter Umständen kann eine Rauchvergiftung bereits nach zwei Minuten tödlich sein. Kinder haben ohne fremde Hilfe fast überhaupt keine Chance, sich aus der brennenden Wohnung zu befreien.

Wenn man in der Nacht vom Feuer überrascht wird, sind die Überlebenschancen noch erheb-

lich niedriger, denn im Schlaf ist unser Geruchssinn fast ausgeschaltet. Wir nehmen folglich den todbringenden Qualm kaum wahr. Besonders das geruchlose Kohlenmonoxid bewirkt bei uns zuerst eine Bewusstlosigkeit und führt dann zum schnellen Tod. Aus diesem Grunde sterben bei einem Wohnungsbrand die meisten Menschen nicht durch die Flammen, sondern durch den Rauch. Das kann sehr häufig durch die Installation von Rauchmeldern in Ihren Wohnräumen verhindert werden.

Ein Rauchmelder ist natürlich kein absoluter Schutz gegen den Ausbruch eines Feuers – er kann jedoch Ihr Leben retten. Meistens lösen kleine technische Defekte einen Schmelzbrand aus, der schon in kürzester Zeit die Wohnräume mit dem giftigen Qualm erfüllt. Bereits in weniger als einer Minute kann unter Umständen ein Feuer durchgezündet haben und sich mit rasender Geschwindigkeit ausbreiten. Ihnen bleibt also nur wenig Zeit, sich und Ihre Familie in Sicherheit zu bringen.

Rauchmelder verschaffen Ihnen die wichtigen Sekunden und Minuten an Vorsprung, den Sie benötigen, um ins rettende Freie zu gelangen. Der Alarm wird durch ein lautstarkes Piepen ausgelöst, bevor aus einem Schmelzbrand ein offenes Feuer wird. Der Alarmton ist so laut, dass Sie, selbst wenn Sie schlaf-



Immer wieder vernichten Brände wertvolle Menschenleben und materielle Existenzen.

fen, ihn nicht überhören. Sie haben so genug Zeit, um Mensch und Tier aus der Gefahrenzone zu bringen.

Achten Sie bitte beim Kauf von Rauchmeldern darauf, dass diese ein VdS-Prüfzeichen tragen, das eine Alarmmeldung bereits bei etwa 1,1 Prozent Rauchdichte garantiert. VdS-geprüfte Qualitätsmelder lösen zudem durch Insekten- und Lichtschutz sowie ihre moderne Technik weniger Fehlalarme aus.

Optische Rauchmelder sollten über folgende Merkmale verfügen:

1. das VdS-Prüfzeichen
2. Batteriebetrieb
3. Warnfunktion bei Nachlassen der Batterieleistung
4. Testtaster zur Funktionsüberprüfung

5. Rauch muss von allen Seiten gut in den Melder eindringen können

6. Geräte sollten miteinander vernetzbar sein

Rauchmelder montiert man einfach mit Schrauben und Dübeln, nach Möglichkeit mittig, an der Zimmerdecke. In kleineren Wohnungen reicht es im Regelfall aus, wenn Sie einen Melder in zentraler Lage, z. B. im Flur, anbringen. Diese Variante stellt den Mindestschutz dar. Werden Türen häufig geschlossen gehalten, sollten in den geschlossenen Räumen zusätzliche Geräte installiert werden. Unabhängig davon sollten in Kinderzimmern generell Zusatzabsicherungen vorgenommen werden. Um Fehlalarme zu vermeiden, sollten Sie die Rauchmelder nicht in Räumen positionieren, in denen sie ständig und unmittelbarer Staubentwicklung oder starken Wasserdämpfen ausgesetzt sind. Selten kann es zu Fehlalarmauslösungen kommen, falls Melder zu dicht an Neonröhren montiert wurden.

ANZEIGE

Sanieren Sie Feuchtigkeitsschäden dauerhaft!

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

ISOTEC-Fachbetrieb Abdichtungstechnik Lüth GmbH & Co. KG

Schwerin (03 85) 5 55 95 90

www.isotec-hl.de

... macht Ihr Haus trocken!

ISOTEC®

Beratungen zum Energieausweis in der Schweriner Region

Liebe Haus & Grund-Mitglieder,

seit dem 14.7.2008 erweiterte Haus und Grund Schwerin e. V. sein Serviceangebot mit Beratungen zum Energieausweis und Fragen zur energetischen Gebäudesanierung.

Hierfür steht Ihnen Herr Manfred Engel als geprüfter Gebäudeenergieberater wöchentlich jeden Montag in der Zeit von 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr in der Geschäfts-

stelle des Ortsvereins Haus & Grund Schwerin e.V. in der Heinrich-Mann-Str. 13, 19053 Schwerin zur Verfügung.

Zur Terminabstimmung melden Sie sich bitte telefonisch unter (03 85) 577 74 10 an. Außerhalb dieser Sprechzeiten erreichen Sie Herrn Engel jeweils vormittags in seinem Büro in der Goethestr. 88 in 19053 Schwerin oder telefonisch unter (01 73) 816 61 82.

IHR VORSTAND H&G SN

Fassadenrenovierung

Spezielle Schutzfarben wehren Schmutz langfristig ab

Ob ein Anstrich nach fünf, zehn oder 15 Jahren erneuert werden muss, ist für die Beständigkeit und das Antlitz der Fassade aber auch für den Geldbeutel des Eigentümers von großer Bedeutung. Die Ursachen für Fassadenverschmutzung sind zahlreich. Die Gliederung der Architektur, die Umweltbedingungen sowie die Qualität der Beschichtung spielen eine entscheidende Rolle. Moderne Werkstoffe bieten heute vielfältige Möglichkeiten für einen Langzeitschutz gegen Fassadenverschmutzung. Das hierauf spezialisierte Unternehmen Caparol bietet mit seinen Clean-Concept-Lösungen Alternativen, die natürliche Verschmutzungsneigung soweit abzusenken, dass

technische Funktion und ästhetischer Eindruck kontinuierlich in Einklang stehen.

Die hierfür optimierten High-Tech Fassadenfarben verbinden die Vorteile von Nanostruktur, Kapillarhydrophobie und Photokatalyse in einzigartiger Weise. Die Farben zeichnen sich durch eine geringe Verschmutzungsneigung, die Härte und Langlebigkeit von Mineralfarben sowie die Kreidungsstabilität und Flexibilität von Dispersionsfarben aus. Zudem überzeugen sie dank ihrer hohen Farbtonbrillanz und ihrer Ausbesserungsfähigkeit. Weiterer Vorteil: Die Fassadenfarbe „Amphisilan“ kann ganz unkompliziert im Spritzverfahren aufgetragen werden, ohne dass dabei störender Spritznebel entsteht.

Infos: www.caparol.de



Strahlend schöne Hausfassaden durch Nanostruktur der Farben sparen langfristig Kosten.

BGB: Herrenloses Grundstück?

Soll ein Recht an einem Grundstück, das von dem bisherigen Eigentümer nach § 928 des Bürgerlichen Gesetzbuchs aufgegeben und von dem Aneignungsberechtigten noch nicht erworben worden ist, im Wege der Klage geltend gemacht werden, so hat der Vorsitzende des Prozessgerichts auf Antrag einen Ver-

treter ggf. als Prozesspfleger zu bestellen.

Dieser hat bis zur Eintragung eines neuen Eigentümers in das Grundbuch die Wahrnehmung der sich aus dem Eigentum ergebenden Rechte und Verpflichtungen im Rechtsstreit zu begleiten.

H&G M-V

Versicherungstipp zu Schäden am Eigentum durch Unwetter

Heftige Unwetter wüteten auch in diesem Sommer. Betroffen waren wieder einige Regionen von Mecklenburg-Vorpommern, in der Keller überflutet, Bäume durch Stürme entwurzelt oder vom Blitz getroffen wurden und so Häuser samt Inventar beschädigten.

Welche Sachversicherung kommt für entstandene Sturmschäden am Gebäude und Inventar auf?

Entstehen durch einen Sturm Schäden am Eigenheim, kommt nach Angaben der Grundeigentümer-Versicherung für diese die Wohngebäudeversicherung auf. Dabei umfasst der Versicherungsschutz neben Schäden durch die direkte Einwirkung des Sturms beispielsweise auch Schäden, die durch herabfallende Äste oder entwurzelte Bäume am Gebäude oder mitversicherten Grundstücksbestandteilen entstanden sind. Befindet sich das Gebäude noch im Rohbau, kommt bei Sturmschäden die Bauleistungsversicherung zum Einsatz. Geht

aufgrund des Sturms Wohninventar zu Bruch, ersetzt die Hausratversicherung den entstandenen Schaden. Unabhängig von der Ursache übernimmt eine Glasversicherung Bruchschäden an Fenster- oder Türscheiben. In manchen Fällen ist das Glasbruchrisiko allerdings bereits in die Hausratversicherung eingeschlossen worden.

Wann ist ein Sturmschaden tatsächlich ein Sturmschaden?

Wichtig ist, dass Schäden nur von den herkömmlichen Sachversicherungen abgedeckt sind, wenn ein „Sturmereignis“ vorliegt. Dies ist bei den meisten Versicherungen erst ab Windstärke acht der Fall. Durch Starkregenfälle ist Wasser in die Wohnung eingedrungen und hat Schäden am Teppichboden und der Tapete hinterlassen. Sind solche Schäden versichert?

Teilweise werden derartige Schäden durch Regen- oder Schmelzwasser an Bodenbelägen, Tapeten und Wandanstrichen

durch Premiumprodukte in der Wohngebäudeversicherung mitversichert. Hier sollte der eigene Versicherungsschutz überprüft werden. Tritt der Schaden durch eindringendes Regenwasser als Folge aus einem Sturmschaden am Gebäude ein, käme ebenfalls die Wohngebäudeversicherung zum Tragen.

Anders verhält es sich, wenn durch Starkregenfälle der Boden so aufgeschwemmt wird, dass er das Wasser nicht mehr aufnehmen kann und es dadurch zu Überschwemmungen, z. B. durch Überflutung von Kellerräumen, kommt. In solchen Fällen empfiehlt sich eine Elementarschadenversicherung, die in der Regel in Verbindung mit der Hausrat- oder Wohngebäudeversicherung abgeschlossen wird.

Haus & Grund-Tipp: Wie gehe ich im Falle eines Sturmschadens vor?

Ist ein Schaden am Wohngebäude oder Hausrat entstanden, sollten die Betroffenen folgende Schritte durchführen:

- Melden Sie den Schaden umgehend bei Ihrer Versicherung per Telefon, Fax, Brief oder Schadenformular im Internet.
- Dokumentieren Sie den Schaden und die entstandenen Veränderungen, indem Sie sie fotografieren.
- Vermeiden Sie Folgeschäden am Gebäude oder Inventar, indem Sie schnell Schaden mildernde Maßnahmen ergreifen.
- Sind die Schäden mit eigenen Mitteln zu beheben, so reicht in der Regel das Einreichen der Kostenbelege bzw. die Aufstellung der entstandenen Kosten.
- Bei kleineren Reparaturen, z. B. am Dach, kann üblicherweise auf einen Kostenvoranschlag verzichtet werden, wenn die Rechnung des Dachdeckers durch Fotos und ggf. Arbeitsnachweise belegt wird.
- Bei größeren Reparaturen vor der Schadenbehebung unbedingt mit der Versicherung sprechen, um die nötigen Reparaturmaßnahmen abzustimmen.

Weitere Infos: www.grundvers.de

Neues Rechtsdienstleistungsgesetz

Zum 1. Juli 2008 ist das Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) in Kraft getreten

Rechtsdienstleistungen sind Tätigkeiten in konkreten fremden Angelegenheiten, sobald sie eine rechtliche Prüfung des Einzelfalls erfordern. Sie gelten nur für den außergerichtlichen Bereich und reglementiert nur noch Fälle echter Rechtsanwendung, erhält jedoch auch das Anwaltsmonopol für den gesamten Kernbereich rechtlicher Dienstleistungen.

Allerdings wird es künftig einige moderate Öffnungen geben. Auch Nichtanwältinnen sollen künftig im Zusammenhang mit einer anderen wirtschaftlichen Tätigkeit juristische Nebenleistungen erbringen dürfen. So dürfen zum Beispiel Architekten künftig im Rahmen von Planungsleistungen ihre Auftraggeber bei damit zusammenhängenden baurechtlichen Fragen beraten. Es wurde ermöglicht, dass einerseits die verfassungs- und europarechtlich

gebotenen Öffnungen umgesetzt werden können und andererseits die Grenzen zulässiger Rechtsberatung klar und deutlich abgesteckt sind. In dem Gesetz ist geregelt, wie künftig außergerichtliche Rechtsdienstleistungen zu gestalten sind, wie diese vorwiegend auch von unseren Haus & Grund-Rechtsberatungen in den regionalen Haus & Grund-Vereinen vor Ort erfolgen.

Es regelt dabei, Recht Suchende den Rechtsverkehr oder die Rechtsordnung vor unqualifizierter Beratung bzw. schlechter Rechtsdienstleistung zu schützen. Das schafft künftig mehr Klarheit auch für unsere in den Ortsvereinen Hilfe suchenden Haus & Grund-Mitglieder und ist nunmehr ausdrücklich in der Gesetzesbegründung definiert. Als erlaubte Nebenleistungen kämen u. U. auch Rechtsdienstleistungen in Frage, die im Zusammenhang mit einer Tätigkeit wie z. B.

Testamentsvollstreckung, Haus- und Wohnungsverwaltung oder Fördermittelberatung stehen. Regelungen in anderen Gesetzen über die Befugnis, Rechtsdienstleistungen zu erbringen, bleiben davon unberührt. Personen, die im Artikel 1 § 1 des Einigungsvertrages genannten Gebietes (Neue Länder) ein rechtswissenschaftliches Studium als Dipl.-Jurist an einer Universität oder wissenschaftlichen Hochschule abgeschlossen hatten und nach dem 3. Oktober 1990 zum Richter, Staatsanwalt oder Notar ernannt wurden, im höheren Verwaltungsdienst beschäftigt oder als Rechtsanwalt zugelassen waren, stehen in den Vorschriften einer Person mit Befähigung zum Richteramt gleich.

Einschränkungen ergeben sich lediglich für Haus & Grund-Gesellschaften, die ggf. eine fremde bzw. ihnen zur Einziehung auf fremde Rechnung abgetre-

ne Geldforderung geltend machen wollen. Die den Landesverbänden angehörigen Haus & Grund-Gesellschaften bzw. Haus & Grund-Hausverwaltungen, die ggf. gleichlaufend als „Inkasso-Unternehmen“ tätig sind, können dies gemäß § 79 Zivilprozessordnung (ZPO) nur noch, wenn sie als solches ordentlich bei der zuständigen Registrierungsbehörde eingetragen sind. Registrierungsbehörde für Mecklenburg-Vorpommern wäre das Oberlandesgericht Rostock, Wallstraße 3, in D-18055 Rostock (Internet: www.mv-justiz.de). Diese Regelung soll künftig stärker dem Verbraucherschutz nützen und die Zulässigkeit der Prozessvertretung einheitlich für das gesamte Verfahren außerhalb der Verhandlung und der Vertretung im Termin regeln.

H & G M-V

Individuelles Flair: Urlaubsziel Badezimmer

Ab ins Ausland – die Liste der Deutschen liebsten Reiseziele ist lang. Jahrein Jahraus wird schon zu Beginn eines jeden Jahres der große Sommerurlaub mit der ganzen Familie geplant. Doch bis sich alle Mitglieder auf ein Ziel geeinigt haben, vergehen meist lange und Nerven zehrende Diskussionen. Wäre es da nicht schön, ein Stück Urlaub im eigenen Heim zu haben? Hierfür eignet sich besonders das Badezimmer.

Der Phantasie sind dabei keine Grenzen gesetzt. Entweder wird das Wunschbild schon vorher bestimmt oder man bringt es einfach mit – vielleicht das Lieblingsmotiv aus dem letzten Urlaub. Nachdem man sich entschieden hat, wird das Mo-

tiv problemlos auf die hochwertige Keramik gebrannt. Erhältlich sind die Fliesen von 15 mal 15 bis maximal 30 mal 40 Zentimeter in matt oder glänzend. Zudem ist die Keramik robust und kann wie gewohnt verlegt, verklebt und ebenso beansprucht werden. Darüber hinaus ist sie hitze-, wasser- und stoßfest und lässt sich mit klarem Wasser oder handelsüblichen Reinigern ganz leicht säubern.



Ein Wasserfall mitten im Badezimmer? Eine Keramikwand ist pflegeleicht und robust und die Farben leuchten auch nach Jahren noch kräftig und eindrucksvoll.

Infos: www.cero-keramik.de

IMPRESSUM



Haus & Grund
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern
Herausgeber: Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V. Heinrich-Mann-Str. 11/13 19053 Schwerin
Telefon: (03 85) 57 77-410
Fax: (03 85) 57 77-411
E-Mail: redaktion@hugmv.de
Redaktion M-V: Erwin Mantik
Haus & Grund M-V e.V. Bosselmannstr. 11 a 19063 Schwerin
Telefon und Fax: 0385 2075213
Funktelefon: 0172 3858959
E-Mail: mantik@hugmv.de

Anzeigenaufträge und Zuschriften: Bitte an die Redaktion senden.

Auflage: 3.000

Erscheinungsweise: monatlich

Jahrgang 19

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.

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 Räh	03 96 01/2 16 60	Di 9–12 und Do 9–12 + 13–17 Uhr (o. tel. Ver.)	17098	Friedland	Marienstr. 17
Graal-Müritz	Hansjörg Seidel	03 82 06/14 609	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18181	Graal-Müritz	Zur Koppenheide 66
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	Jens Pergande	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