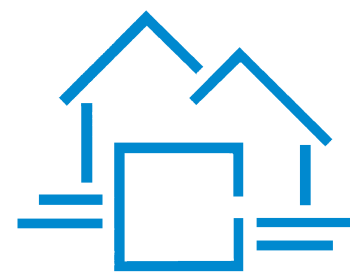




# Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.



Eigentümerschutz-Gemeinschaft der  
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

## Inflation in Deutschland auf höchstem Stand seit 15 Jahren

Liebe Leser,

die explodierenden Energie- und Lebensmittelpreise haben die Inflation in Deutschland auf den höchsten Stand seit 15 Jahren getrieben. Die Teuerungsrate betrug satte 3,3 Prozent, teilte das Statistische Bundesamt kürzlich mit. Besonders für uns Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sind die Energie- und Werterhaltungskosten rund um die Immobilie mittlerweile zu einer harten Belastung geworden. Die Teuerungsrate in Deutschland ist damit doppelt so hoch wie von der Europäischen Zentralbank (EZB) angestrebt. Um den Preisauftrieb zu dämpfen, hatte sie ihren Leitzins im Juli

zum ersten Mal seit 13 Monaten angehoben. Nur in den USA kletterten die Lebenshaltungskosten mit 5,0 Prozent noch stärker – so hoch wie seit 1991 nicht mehr. Der Preisauftrieb bei Lebensmitteln und Energie ist nach Angaben des Bundesamts für weit mehr als die Hälfte der gesamten Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr verantwortlich. Allein diese Bereiche machen rund 20 Prozent der Ausgaben privater Haushalte aus. Ohne Einrechnung der Preisentwicklung für Strom, Heizung und Kraftstoffe hätte die Teuerungsrate nur bei 1,9 Prozent gelegen. Dem Statistischen Bundesamt zufolge kostete im Jahresvergleich leichtes Heizöl sogar 61,9 Prozent mehr.

Strom kostete 7,2 Prozent, Umlagen für Zentralheizung und Fernwärme 6,3 Prozent und Gas 5,3 Prozent mehr. Außerdem erhöhten sich im Juni 2008 gegenüber Juni 2007 die Preise für Nahrungsmittel um 7,6 Prozent. Molkereiprodukte und Eier verteuerten sich um 18,9 Prozent, Butter um 8,1 Prozent. Auch die Preise für Brot und Getreideerzeugnisse lagen mit einem Plus von 9,1 Prozent deutlich über denen des Vorjahres. Nudeln kosteten sogar 27,9 Prozent mehr, Brötchen waren um 8,8 Prozent teurer. Mit der rasanten Entwicklung dieser Preisspirale, die besonders in unserem Lohnniedrigland Mecklenburg-Vorpommern wie

eine Bombe einschlägt, sinkt im umgekehrten Verhältnis die allgemeine Kaufkraft der Bürger im Nordosten. Aus den Beratungsstellen von Haus & Grund-Vereinen wird berichtet, dass sich diese Ausgabensteigerungen wieder verstärkt auf eine negativere Zahlungsmoral unserer Mieter auswirkt. Insofern sind wir Mitglieder von Haus & Grund von der Abzockmentalität der Energiekonzerne besonders betroffen. Daher fordert der geschäftsführende Landesverbandsvorstand von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern (Bild) von der Politik eine stärkere Einflussnahme entgegen der Preisspirale, die überall in den Wirtschaftsbereichen neben den gerechtfertigten



Der gf. Vorstand des Landesverbandes H & G Mecklenburg-Vorpommern fordert stärkeren Einsatz der Politik zum Schutz der Bürger vor ungerechtfertigten Energiepreissteigerungen.

Preisanpassungen auch bei einer großen Anzahl von Trittbrettfahrern dazu führt, dass Preise in den unterschiedlichsten Segmenten ohne ersichtliche Gründe überhöht gestaltet werden. All dies zum erheblichen Nachteil der Steuerzahler im Land und

kaum mit den Gesetzen einer freien Wirtschaft zu bemängeln. Letztlich müssen wir Eigentümer uns bei Mieterhöhungsverlangen auch nur an ganz enge Grenzen des Gesetzes halten.

IHR ERWIN MANTIK

## Vorgartenwettbewerb zur BUGA

Grün und Blumen – Attraktiver Wettbewerb zur Vorgarten- und Hausfassadengestaltung im altstädtischen Bereich der Landeshauptstadt

Der Ortsverein Haus & Grund Schwerin e.V. sowie der BUGA-Förderverein Schwerin veranstalten einen Wettbewerb zum obigen Thema. Als erster Preis werden von Haus & Grund Schwerin e.V. 500 Euro zur Verfügung gestellt. Der zweite und dritte Preis werden mit 300 Euro bzw. 200 Euro vom BUGA-Förderverein gesponsert.



Aktiv bei der Vorbereitung des Wettbewerbs zur Alt-Schweriner Vorgarten- und Hausfassadengestaltung Herr Mantik, Herr Wernicke und Herr Gödicke von Haus & Grund Schwerin e.V. sowie Herr Kempf vom Sparkassenvorstand und BUGA-Förderverein (zweiter v. r.)

Der Wettbewerb wird sowohl in 2008 (1.9. – 15.10.2008) als auch in 2009 (vom 23.4. – Eröffnung der Bundesgartenschau – bis 31.5.2009) stattfinden. Die Jury wird besteht aus Herrn Wernicke und Herrn Gödicke von Haus & Grund Schwerin e.V. sowie Herrn Sommer und Herrn Kempf vom BUGA-Förderverein.

Kriterien für die Preisvergabe:

- das Gesamtbild der Immobilie inklusive Garten,
- das Gartenkonzept,
- die Auswahl der Pflanzen und die Gestaltung

• sowie die farbliche Harmonie. Entscheidend für die Bewertung ist jedoch der Gesamteindruck. Schriftliche oder E-Mail-Bewerbungen – möglichst mit Foto – sind an Haus & Grund Schwerin e.V., Heinrich-Mann-Straße 11 – 13 in 19053 Schwerin zu senden, Stichwort: Vorgarten- und Fassadenwettbewerb.

Haus & Grund Schwerin e.V.  
Telefon: (03 85) 5 77 74 10  
Telefax: (03 85) 5 77 74 11  
E-Mail: schwerin@haus-und-grund-mv.de



Eine gut gestaltete Vorgartenanlage wird die Landeshauptstadt während der BUGA 2009 gut zu Gesicht stehen und kann den ausgewählten Eigentümern Barres einbringen.

## Durch Dachausbau Energiekosten des Hauses senken und Wohnlichkeit steigern

Um neuen, attraktiven Wohnraum zu gewinnen, bieten sich durch einen Dachausbau vielfältige Möglichkeiten an.



Wer zertifizierte Projektbetreuer sucht, sollte sich zuvor in seinem regionalen H & G-Verein beraten lassen, wo geeignete, gute Fachleute vor Ort zu finden sind.

durch schlechte Isolierung nach außen entweichen. Bei allen Fragen, die dabei rund um den Dachausbau auftreten, kann jetzt auch ein IHK-zertifizierter Projektbetreuer helfen, der dem Bauherrn von Anfang bis Ende mit Rat und Tat zur Seite steht. Er zeigt geeignete Möglichkeiten zur Umsetzung auf und schätzt den Zeit- und Kostenaufwand. Außerdem übernimmt er die sachkundige Auswahl der geeigneten Handwerker und koordiniert die Zusammenarbeit aller Gewerke. Alle Arbeiten werden auf der Basis von Kostenvoranschlägen ausgeführt.

Infos: www.wohn-vision.com

## Mietminderung bei angeblichen Modernisierungsmuffeln?

Vermieterfeindliche Äußerungen von SPD-Fraktionschef Peter Struck sind unrealistisch und weltfremd

Es klingt fast wie Hohn: Scheinbar nicht genug Verluste haben unsere Vermieter nach Ansicht von SPD-Fraktionschef Struck in den letzten Jahren gehabt.

Er will nach Angaben der ARD im Zusammenarbeit mit dem Bundesjustizministerium prüfen lassen, ob den Mietern künftig nicht auch noch das Recht zugesprochen werden soll, ihre eigenen Wohnraummieten für den Fall zu mindern, falls Anforderungen der Energieeinsparverordnung am Gebäude von den Eigentümern noch nicht umgesetzt wurden.

Damit würde er die Rechtsordnung der Bundesrepublik nach Ansicht von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern total auf den Kopf stellen. Es würden öffentlich-rechtliche Vorschriften auf Mieter übertragen und die deutschen Gerichte letztlich noch mehr mit Streitfällen überhäuft werden.

Immer wieder bringen unsere ansonsten innovativ kaum auffälligen „volksnahen“ Politikvertreter diesen Gedankenbrei auf die Agenda. Derartige Vorschläge wurden in den letzten zwei Jahrzehnten bereits mehrfach ideologisch aufgewärmt. Aus sachlichen Begründungen heraus jedoch von der Bundesregierung nach ihren Beratungen zum Energie- und Klimaschutzpaket allerdings immer wieder verworfen.

Gerade bei uns in Mecklenburg-Vorpommern sind eine erhebliche Anzahl von Eigentümern und Vermietern im flachen Land finanziell gar nicht in der Lage, ihre Wohnungsangebote noch wirtschaftlich zu erhalten. Diejenigen, die finanziell in der Lage waren, ihre Immobilien energetisch zu sanieren, haben dies unter meist großen Entbehrungen bereits längst hinter sich gebracht. Wo kämen wir da wohl hin, wenn Vermieter zusätzlich benachteiligt würden, falls jeder Mieter – obgleich er mietvertraglich gebunden ist – sein Mietverhältnis nach gut dünken fledern könnte, um nach Belieben Mietminderungen wegen „fehlender Energiesparmaßnahmen“ am Gebäude durchzusetzen. Mittels dieser Methode könnten Mieter weiter beliebig Energie verschwendet und diesen „hohen Verbrauch“ finanziell dem Vermieter aufbürden, ohne selbst einen Sparbeitrag zur Heizkostensenkung zu leisten.

Wenn die Bundesregierung gutes leisten möchte, sollte sie für langfristige Modernisierungen im Rahmen des „Integrierten Energie- und Klimaschutzprogramms“ am Wirtschaftsgut „Wohnraum“ eine Verstetigung bei der Vergabe von Fördermitteln anstreben. Nur so hätten wir privaten Eigentümer mehr Planungssicherheit beim Umgang mit unseren Immobilien im Be-

reich der Forderungen zur Modernisierung. Das würde letztlich nicht nur aufgrund energetischer Sanierung von Gebäuden langfristig auch den Mietern und gleichzeitig der Wirtschaft zu Gute kommen.

Daher begrüßt Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern ausdrücklich den Vorschlag des – Bundesministers für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Wolfgang Tiefensee (SPD-Beauftragter der Bundesregierung für die neuen Bundesländer), der anders als sein Fraktionschef Peter Struck das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm in Deutschland um rund 500 Millionen Euro aufstocken möchte. So sollen durch die Novellierung der Energieeinsparverordnung und der Heizkostenverordnung die Beschlüsse der Bundesregierung zum Integrierten Energie- und Klimaprogramm im Gebäudebereich umgesetzt werden.

Die Bundesregierung hat übrigens am 18. Juni 2008 sowohl die Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung als auch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten beschlossen. Beide Verordnungen bedürfen allerdings noch der Zustimmung des Bundesrates.

E. M., H & G M-V



Nach Angaben des Deutschen Bundestags wird das bislang gültige Schornsteinfegermonopol in Teilbereichen aufgehoben.

Zu den Aufgaben, die allein ein Bezirksschornsteinfeger ausführen darf, sollen zukünftig Überprüfungen der Betriebs-

## Wettbewerbsöffnung im Schornsteinfegerwesen kommt

und Brandsicherheit gehören. Arbeiten, die nicht zu den Kontrollaufgaben zählen, sollen bei entsprechender Qualifikation auch von anderen Anbietern ausgeführt werden können. Die Kehrbezirke sollen über ein objektives Ausschreibungsverfahren vergeben werden. Die Bestellung zum „Bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger“ soll für sieben Jahre erfolgen. Um den Schornsteinfegern und den zuständigen Behörden die Umstellung auf das neue Recht und die Wettbewerbsöffnung zu erleichtern, sind differenzierte Übergangsfristen vorgesehen. Die Bestellung zum Bezirksschornsteinfeger erfolgt für

frei werdende Kehrbezirke bis zum 31. Dezember 2009 nach den Bewerberlisten. Ab 1. Januar 2010 werden frei werdende Bezirke zwar ausgeschrieben, jedoch weiterhin mit Bezirksschornsteinfegermeister besetzt. Um dem Sanitär-, Heizung- und Klima-Handwerk ebenfalls einen fairen Wettbewerb zu sichern, sollen Bezirksschornsteinfegermeister in dieser Zeit keine Anlagen warten, an denen sie selbst Messungen vorgenommen haben.

Bis zum 31. Dezember 2012 sollen die Bestellungen einheitlich in „Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger“ umgewandelt sein.

## LESETIPP

## Energieausweis für Gebäude – nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007)

Die 60-seitige Broschüre „Energieausweis für Gebäude“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung informiert den Leser gut verständlich über die Auswirkungen der Einführung des Energieausweises und beantwortet zahlreiche Fragen: Was ist ein Energieausweis, wozu brauche ich ihn und wann wird er benötigt? Worauf ist beim Energieausweis zu achten und wie wird er ausgestellt? Was muss bei Neubau oder Sanierungen beachtet werden, damit die Anforderungen der Energieeinsparverordnung erfüllt sind? Hinweise auf Fördermöglichkeiten



Informationen über die Broschüre können Sie bei Verlage, Bau und Stadtentwicklung

Kostenfreier Download: [www.bmvbs.de/Service](http://www.bmvbs.de/Service)

## LESERBRIEF

## Gesundheitstipp: Erste Hilfe ist oft entscheidend.

Während am Haus gemeinschaftlich gegrillt wurde, stolperte eine Mieterin und fiel hin.

Man bot ihr zwar an, einen Krankenwagen zu rufen, doch sie versicherte allen, dass sie o.k. war und sie nur wegen ihrer neuen Schuhe über einen Stein gestolpert sei. Weil sie dennoch ein wenig blass und zittrig wirkte, half man ihr, sich zu säubern und brachte ihr einen neuen Teller mit Essen. Sie verbrachte den Rest des Abends heiter und fröhlich. Ihr Ehemann rief später bei uns an und ließ uns wissen, dass seine Frau nach der Feier sofort ins Krankenhaus musste. Um 23.00 Uhr verstarb sie. Sie hatte nämlich – ohne dass wir dies richtig einschätzen konnten – beim Grillen einen Schlaganfall erlitten. Hätten wir dies gewusst, wie man die Zeichen eines Schlaganfalls deuten kann, könnte sie ggf. heute noch leben. Manche Menschen sterben nicht sofort. Sie bleiben oft lange in einer auf Hilfe angewiesenen, jedoch nicht hoffnungslosen Situation.

Ein Neurologe sagte kürzlich, dass – wenn er innerhalb von drei Stunden zu einem Schlaganfallopfer kommen kann – er die Auswirkung dieses Schlaganfalls in der Regel faktisch aufheben könne. Er sagte, der wesentliche Trick wäre es, einen Schlagan-

fall zu erkennen, zu diagnostizieren und den Patienten innerhalb von drei Stunden zu behandeln, was allerdings in der täglichen Praxis nicht leicht ist.

Es gibt 4 Schritte, an die man sich halten sollte, um einen Schlaganfall zu erkennen:

1. Bitten Sie die Betroffene, zu lächeln (sie wird es nicht schaffen).
2. Bitten Sie sie, einen ganz einfachen Satz zu sprechen (Beispiel: „Es ist heute sehr schön.“)
3. Bitten Sie die Person, beide Arme zu erheben (sie wird es nicht oder nur teilweise können).
4. Bitten Sie sie darum, ihre Zunge heraus zu strecken. (Wenn die Zunge gekrümmt ist, sich von einer Seite zur anderen windet, ist das ebenfalls ein Zeichen eines Schlaganfalls.)

Falls die/der Betroffene Probleme mit einem dieser Schritte hat, rufen Sie sofort den Notarzt und beschreiben klar die Symptome der Person am Telefon.

Ein Kardiologe meinte dazu: Wenn man künftig die Informationen beachten könnte, kann man sicher sein, dass Leben – eventuell auch unser eigenes – dadurch manchmal gerettet werden könnte.

PROF. G. SCH.

## RECHT

## Rückständige Pachtzinsen ermöglichen fristlose Kündigung

Ein Verpächter verlangte vom Pächter einen höheren Pachtzins. Mit der Ermittlung des marktüblichen Zinses beauftragte der Verpächter vertragsgemäß einen Sachverständigen. Hierüber informierte er den Pächter.

Dieser bestritt die Marktüblichkeit des Zinses und hinterlegte den Differenzbetrag zur bisherigen Pacht bei der Hinterlegungsstelle des zuständigen Amtsgerichts. Gestützt auf den Zahlungsrückstand kündigte der Verpächter fristlos den Pachtvertrag.

Nach Auffassung des Brandenburgischen Oberlandesgerichts war die fristlose Kündigung rechtmäßig. Entsprechend der vertraglichen Vereinbarung sei mit der Feststellung des marktüblichen Pachtzinses ein Sachverständiger betraut worden, so dass es laut

Vertrag nicht mehr der Zustimmung des Pächters zur Pachtzinserhöhung bedurfte. Soweit dieser mit der vollständigen Zahlung rückständig sei, befinde er sich in Verzug und berechtige den Verpächter zur fristlosen Kündigung des Pachtvertrags. Die Hinterlegung des über den bisherigen Pachtzins hinaus geschuldeten Teils führe nicht zur Tilgung der fälligen Pachtsschuld, da diese unrechtmäßig erfolgt sei.

Die Hinterlegung wäre nur dann rechtmäßig gewesen, wenn Unstimmigkeiten in der Person des Pächters bestanden hätten. Das sei aber nicht der Fall gewesen. Eine unrechtmäßige Hinterlegung hätte nur dann zur Schuldtilgung geführt, wenn der Verpächter diese angenommen hätte. Auch dies sei nicht der Fall gewesen.

DATEV E.G.

## Bundesgerichtshof stärkt Forderungen der Bundesnetzagentur

Liebe Leser,

endlich einmal eine gute Nachricht für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Der Stromkonzern Vattenfall muss nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) rund 50 Millionen Euro bei der künftigen Berechnung von Strom-Durchleitungskosten zurückzahlen.

Grundsätzlich müssen Stromkonzerne jedem Anbieter Zugang zu dem ursprünglich von uns Verbrauchern gebührenfinanzierten Netz gewähren und können dafür ein Entgelt verlangen. Die Höhe des Entgelts muss jedoch von der jeweils zuständigen Regulierungsbehörde genehmigt werden.

Die nächste Genehmigungsrunde soll laut Bundesnetzagentur am 1. Januar 2009 stattfinden.

Dann muss Vattenfall nach der heutigen Entscheidung die Mehreinnahmen von 50 Millionen Euro mit den neuen Kosten verrechnen.

Ob dies allerdings uns abgezockten Endverbrauchern von Strom helfen wird, künftig für die Energieversorgung weniger zu bezahlen, ist völlig unklar. Dennoch hat das Urteil eine nicht unerhebliche Signalwirkung für die übrigen Versorgerkonzerne ausgelöst. Im konkreten Streitfall mit dem Stromversorger hat der Bundesgerichtshof in Karlsruhe (BGH) die Rechte der klagenden Bundesnetzagentur gestärkt.

In insgesamt sechs Beschlüssen setzte sich der Kartellsenat des BGH mit der Berechnung von nicht nachvollziehbaren Durchleitungsgebühren für Stromnetze auseinander. Konkret ging es um

Unklarheiten bei der Interpretation der Stromnetzentgeltverordnung. Strittig war, in welcher Höhe Stromkonzerne Kosten von anderen Anbietern für die Nutzung ihrer Stromnetze verlangen können.

So versuchten die Großkonzerne den Wettbewerb mit anderen Anbietern zu Fall zu bringen, indem sie kalkulativ nur schwer nachvollziehbare „Durchleitungsgebühren“ kassierten, der die günstigeren Angebote von sonstigen Stromanbietern praktisch konterkarierten. Der Kartellsenat des BGH bestätigte mit dieser Entscheidung nun bereits getroffene Entscheidungen der Bundesnetzagentur und brachte uns somit einen ersten Erfolg für einen freieren Wettbewerb der Anbieter. Die Regulierungsbehörde hatte dem Energiekon-

zern Vattenfall sowie weiteren fünf Stadtwerken im Juni 2006 die Senkung der Durchleitungskosten um bis zu 20 Prozent aufgelegt.

Eine richtige Entscheidung, findet Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern. Wir Endverbraucher sollten jetzt vehement darauf dringen, dass die von den Anbietern ungerechtfertigt abgeforderten Kosten letztlich an die Verbraucher zurückgezahlt – oder zumindest für diese verrechnet werden. Nur dann könnte durch den Urteilsspruch von einem korrekten Ergebnis im Sinne unserer belasteten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgegangen werden.

IHR ERWIN MANTIK  
H & G M-V

## Eigene vier Wände als Altersvorsorge

Bereits seit dem 1. Januar 2008 ist die Riester-Förderung attraktiver. Das berichtete uns Hans-Joachim Hacker, Mitglied des Deutschen Bundestages von der SPD.

So wurde die Grundzulage von 114 Euro auf 154 Euro und die Kinderzulage von 138 Euro auf 185 Euro erhöht. Zusätzlich sind die Beiträge in einen Riestervertrag von der Einkommensteuer befreit. Für Kinder, die 2008 oder später geboren werden, gibt es eine erhöhte Zulage von 300 Euro pro Jahr. Über elf Millionen Menschen haben zwischenzeitlich einen Riestervertrag abgeschlossen. Sie haben damit eine Mitverantwortung für ihre Zeit als Rentenbezieher übernommen und wirken daran mit, sich den Lebensstandard möglichst zu erhalten.

Die selbst genutzte Wohnimmobilie ist sinnvoller Teil der Altersvorsorge. Der Deutsche Bundestag hat deshalb beschlossen, dass die Riester-Förderung auch für Wohneigentum genutzt werden kann. Junge Berufseinsteiger erhalten, wenn sie einen solchen Vertrag abschließen, zudem einen Bonus. Mit der Riester-Rente hilft der Staat, zusätzlich zur gesetzlichen Rente eine private Altersvorsorge aufzubauen. Zu den eigenen Einzahlungen in das gewählte Riesterprodukt – ob private Rentenversicherung, Banksparrplan oder Fondssparplan – schießt der Staat Geld zu.

So können sich Interessierte zusätzlich zu ihrer gesetzlichen Rente ein zweites Standbein für

die Zeit nach der Erwerbstätigkeit aufbauen. Auch und vor allem Geringverdiener bleiben damit im Rentenalter unabhängiger von staatlichen Sozialleistungen.

Riester-Zulagen künftig auch für Wohneigentum

Wer keine Miete mehr zahlen muss, benötigt im Alter weniger Geld. Dieser nicht unwichtige Aspekt führte zur Erweiterung der Riester-Förderung. Rückwirkend zum 1. Januar 2008 gelten die Regelungen dieser Förderung auch für den Erwerb oder den Bau selbst genutzter Wohnimmobilien. Das heißt: Mit den Riester-Zulagen wird auch der Kauf, der Bau oder die Entschuldung einer Wohnung oder eines Hauses erleichtert. Damit gehören Darlehensverträge für die Anschaffung und den Bau von Immobilien und Genossenschaftsanteilen künftig zu den begünstigten Anlageprodukten. Allerdings nur, wenn die Wohnung selbst genutzt wird.

Steuervorteile durch Förderung

Die Beträge sind in der Sparphase wie bei allen Riester-Produkten steuerfrei. Erst in der Auszahlungsphase werden die Leistungen besteuert. Wann die Auszahlungsphase beginnt, wird bei Vertragsschluss vereinbart. Sie muss aber zwischen dem 60. und 68. Lebensjahr liegen. Da das Einkommen dann zumeist geringer ist, fällt der individuelle

Steuersatz niedriger aus.

Es gibt zwei Möglichkeiten, das geförderte Kapital zu versteuern: Wer die Steuerschuld auf einen Schlag begleicht, versteuert nur noch 70 statt 100 Prozent davon. Förderberechtigte können sich aber auch dafür entscheiden, das geförderte Kapital über einen längeren Zeitraum (bis zu 25 Jahre) verteilt zu versteuern. Es hängt vom persönlichen Einkommen des steuerpflichtigen Rentners ab, wie viel Steuern er dann zahlt. Im überwiegenden Teil dürfte die Freigrenze jedoch nicht überschritten werden, womit hierfür keine Einkommensteuer fällig wird.

Auch Tilgung von Immobilienkrediten künftig gefördert

Das Eigenheim-Rentenmodell sieht zwei Förderansätze vor: Erstens: Wer riestert und sich eine Immobilie anschaffen möchte, kann sein bis dahin angespartes Vermögen vollständig dafür verwenden. Dasselbe gilt für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen. Eine solche „Entnahme“ ist auch möglich, um damit eine selbst genutzte Wohnimmobilie zu entschulden. Allerdings erst dann, wenn der Riester-Vertrag zur Auszahlung kommt. Das heißt: zwischen dem 60. und 68. Lebensjahr.

Zweitens: Der staatliche Riester-Bonus kann auch zur Tilgung eines Baudarlehens verwendet werden. Mit anderen Worten: Die staatlichen Zuschüsse fließen in

dem Fall nicht in die Sparrate eines Riester-Vertrages, sondern in die Darlehenstilgung. Die Tilgungsbeiträge für Immobilienkredite werden steuerlich genauso behandelt wie die Sparbeiträge für die Altersvorsorge. Die nachgelagerte Besteuerung in der Auszahlungsphase wird in beiden Fällen durch die Bildung eines „Wohnförderkontos“ gewährleistet. Auf diesem „Konto“ werden die in der Immobilie gebundenen steuerlich geförderten Beiträge erfasst. Sie bilden die Grundlage für die spätere Versteuerung, die mit der vertraglich festgelegten Auszahlungsphase im Alter beginnt.

Mit der Eigenheimrente wird auch die Wohnungsbauprämie neu geregelt. Diese Prämien werden künftig nur noch gewährt, wenn das Kapital tatsächlich in Wohnimmobilien investiert wird. Sie dürfen auch nach Ablauf der Sperrfrist von sieben Jahren nicht mehr für andere Zwecke verwendet werden. Das Wohnungsbauprämienengesetz wird damit ausschließlich auf die Anschaffung von Wohneigentum ausgerichtet.

Zusätzlicher Anreiz für Berufseinsteiger

Für unter 25-Jährige, die einen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz haben oder als Beamte tätig sind, gibt es künftig einen weiteren Anreiz: Sie bekommen einen Berufseinsteigerbonus von einmalig 200 Euro, wenn sie fürs Alter mit einem Wohn-Riester-Vertrag vorsorgen.

## Legionellen – unliebsame Infektionsquelle im Warmwasser

Auch in unseren Breitengraden können Bakterien im Trinkwasser auftreten. Haftet der Vermieter eigentlich für mögliche Erkrankungen seiner Mieter? Die Grundeigentümer-Versicherung schildert ein solches Problem.

Der Fall: Der Bewohner und Mieter einer Wohngemeinschaft brach in seiner Wohnung mit Atemnot zusammen. Ein Mitbewohner alarmierte den Notarzt, der den Betroffenen ins Krankenhaus brachte. Diagnose: Legionelleninfektion. Legionellen sind Bakterien, die im Süßwasser vorkommen können. Die von ihnen ausgelöste Krankheit wird konkret durch den Erreger Legionella pneumophila ausgelöst, welcher in beinahe jedem größeren Warmwasserleitungssystem auch bei uns in Deutschland nachgewiesen werden kann. Die Infektion erfolgt meist durch feinste Wassertröpfchen (Aerosole), die z. B. auch beim Duschen entstehen und hier als Tröpfchen eingeatmet in die Lunge gelangen. Der erkrankte Mieter verlangte von seiner Vermieterin Schadenersatz und Schmerzensgeld.

Die Versicherungsfrage: Im vorliegenden Fall stellte sich die Frage, ob die Vermieterin für die Legionellen in dem Wassersystem ih-



Eine Legionellenvermehrung sollte durch höhere Vorlauftemperaturen in Warmwassersystemen möglichst verhindert werden (Bakterien im Bild stark vergrößert).

res Mietobjektes haftbar gemacht werden konnte und vielleicht sogar ihre Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung zum Tragen käme. Bei der Überprüfung der Heizwasserversorgung wurden Legionellen festgestellt, weshalb die Vorlauftemperatur des Wasserboilers kurzfristig auf 90 °C erhöht wurde, damit die Bakterien absterben. Legionellen vermehren sich in einem Temperaturbereich von 30–45 °C. Da

die Heizungsanlage jährlich von einem Wartungsdienst überprüft, es ansonsten keinerlei Beanstandungen gab und die Vorlauftemperatur auf 60 °C eingestellt war, konnten die Ansprüche des Mieters zurückgewiesen werden. Vermutlich hatten sich die Bakterien im letzten Teilstück der Leitung gebildet, nachdem der Mieter die Dusche aufgrund eines Krankenhausaufenthaltes länger nicht genutzt hatte.

Der Tipp: Aufgrund der steigenden Energiekosten, drosseln viele Hausbesitzer die Temperatur ihres Heizwassersystems. Der aufgezeigte Fall zeigt jedoch deutlich, dass Legionellenbakterien nicht nur in südlichen Ländern auftauchen, sondern auch in unseren Breitengraden. Deshalb sollte im Heizwassersystem unbedingt ein Temperaturbereich über 45 °C gewählt werden. Übertragen werden die Krankheitserreger durch feinste Tröpfchen, die beispielsweise in Klimaanlage, Luftbefeuchtern oder Duschen entstehen und sich in der Lunge festsetzen. Besonders gefährdet sind ältere Menschen, Raucher, chronisch Kranke und Geschwächte. Beim Menschen kann nach 1–2 Tagen eine Infektion (Pontiacfieber) auftreten oder nach 2–10 Tagen eine Legionellose, die mit den Symptomen einer schweren Lungenentzündung vergleichbar ist. Hier muss unbedingt ein Arzt aufgesucht und das Gesundheitsamt informiert werden. Das Pontiacfieber sorgt für grippeähnliche Beschwerden, vor allem mit Kopf- und Gliederschmerzen, Husten und Fieber. Hier ist meist eine ärztliche Behandlung nicht notwendig.

Weitere Infos: [www.grundvers.de](http://www.grundvers.de)

ANZEIGE

**Sie wollen Ihre Immobilie vermieten oder verkaufen?**  
Wir sind Ihr professioneller Ansprechpartner!

Nutzen Sie unser starkes bundesweit und international tätiges Netzwerk!

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

Vereinbaren Sie telefonisch Ihren persönlichen Gesprächstermin unter (03 81) 12 83 59-0.

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

# Stiftung Warentest mit vielbeachteter Umfrage zum Stromanbieterwechsel

Wechsel war zwar meist problemlos, aber nicht ohne Folgen

**Man wollte einfach nur wissen, wie zufrieden Menschen sind, die ihren Stromanbieter gewechselt hatten. Eigentlich sollte der Wechsel ganz einfach sein, berichteten die Medien.**

Man braucht lediglich dem neuen Stromanbieter mitzuteilen, dass man Kunde werden möchte, seine Daten übermitteln und der nimmt dann alles Notwendige in die Hand. Soweit die Theorie. Doch im Einzelfall kann das auch ganz anders aussehen. Schwierigkeiten traten nach Angaben von Stiftung Warentest auf, wenn die Adressdaten auf der Anmeldung von den Informationen des bisherigen Versorgers abwichen. Da

genügte ein Zahlendreher bei der Hausnummer oder ein Schreibfehler im Straßennamen. Außerdem kam es auch vor, dass der Altversorger sich viel Zeit ließ, weil er den Kunden natürlich ungern verliert.

Die Schuld für Verzögerungen war teilweise auch beim neuen Anbieter zu suchen. Befragte beklagten, dass sie wochenlang nach der Anmeldung nichts von ihrem neuen Stromversorger gehört hatten. Das lag meist daran, dass diese mit der Flut von Neuanmeldungen nicht zurechtkamen. So hatte beispielsweise eine Versorgerfirma den Betrieb vor ca. einem Jahr aufgenommen und innerhalb dieser Zeit

400.000 neue Kunden gewonnen. Mit einem so großen Ansturm hatte das Unternehmen selbst nicht gerechnet. Die Firma sah in den meisten Verzögerungsfällen jedoch die Schuld bei den alten Anbietern. Diese hätten ihre Kundendaten nicht fristgerecht übergeben. Weiteren Ärger bereiten auch Vorkassatarife, wo für ein Quartal oder das ganze Jahr der Strom im Voraus bezahlt werden muss. Bereits wenige Tage nach Vertragsschluss buchten die Anbieter zwar den Betrag ab, dann sei lange Zeit Funkstille gewesen, so der Vorwurf der Kunden.

Daher rät Haus & Grund Anbieterwechslern generell von

Vorkasse-Tarifen ab – auch wenn ursprünglich der Gesamtpreis auf den ersten Blick ein ganzes Stück günstiger erschien. Unter dem Strich hat die Mehrheit der Kunden nach dem Wechsel des Stromanbieters an dem Ablauf nichts zu bemängeln. 52 Prozent gaben an, dass sie sehr zufrieden waren, 25 Prozent waren zufrieden. Bleibt immerhin noch ein Viertel, das eher unzufrieden (10 Prozent) oder sehr unzufrieden (13 Prozent) war. Das Ergebnis ist also durchaus noch steigerungsfähig.

Insgesamt wurden 1.499 Stromanbieterwechsler in Deutschland von der Stiftung Warentest befragt.

# Sommerfest 2008 des Vereins Haus & Grund Schwerin war wieder rundum gemütlich

**Es ist in Schwerin bereits eine gute Tradition: Auch in diesem Sommer trafen sich die Vorstandsmitglieder gemeinsam mit den Helfern des Vorstandes sowie ihren Partnern im romantischen Schweriner Altstadtzentrum zu ihrem gemütlichen Beisammensein.**

Es wurde gegrillt und ein Gläschen Bier oder Wein genossen und dabei gleichzeitig über die Dinge geredet, die im ehrenamtlichen Vereinsalltag weniger zur Sprache kommen können. Diese Veranstaltungen tragen erheblich dazu bei, die Vertrauensbildung der Ehrenämter zu

einander noch weiter zu festigen und über Ziele der Zukunft des Schweriner Vereins zu sprechen.

Einen ganz großen Dank sprachen alle Teilnehmer dem Vorstandsmitglied Holger Jacobi und seiner Lebensgefährtin aus, die neben der Finanzierung des Festes auch die große Mühe auf sich nahmen, eine warme Atmosphäre zu erzeugen, an die wir noch lange denken werden. Vergessen sollte auch nicht werden, dass sich unser Vorstandsmitglied Wolfgang Gödecke erneut als hervorragender „Grillmaster“ präsentierte, was den Erfolg des Festes nicht unerheblich steigerte.



Rechtsanwältin Rachow, Vorsitzende von H&G Schwerin (im Bild rechts): Vertrauen zueinander festigen und Gemütlichkeit erleben sind Absicht unseres Sommerfestes.

## LESERFRAGE

### Errichtung einer Solarstrom-Anlage bringt erst langfristig Nutzen

**Lohnt sich für mich als Hauseigentümer die Erzeugung von Solarstrom?**

Wir fragten zu diesem Thema die Geschäftsführer der Firma K&S Wärmetechnik Thomas Seiffert aus Parchim (Telefon: (0 38 71) 44 10 01; E-Mail: info@modern-heizen.com), mit dessen Firma diverse Eigentümer im Land bereits gute Erfahrungen gemacht hatten und uns über den guten Service der Firma berichteten.

Seiffert: Bei einer Solarstrom-Anlage (Photovoltaik-Anlage) wird direkt aus dem Sonnenlicht elektrische Energie gewonnen. Dabei wird der photovoltaische Effekt genutzt, der bereits 1839 entdeckt wurde. Zur Erzeugung von Strom aus Sonnenlicht nutzt man Solarzellen. Diese bestehen in den meisten Fällen aus dem Halbleitermaterial Silizium. Wenn nun auf die Solarzellen Sonnenlicht trifft, findet eine Elektronenwanderung statt und damit ist ein Stromfluss verbunden. Die Technik dieser Anlagen ist somit nicht neu. Die ersten Anlagen, die in der Raumfahrt eingesetzt wurden, funktionieren bis heute. Durch technische Fortschritte konnte die Effizienz der Solarzellen von anfänglich ca. 4 Prozent auf heute bis ca. 20 Prozent Wirkungsgrad verbessert werden.

Allerdings ist der Kauf und die Montage der Anlagen ein erheblicher Investitionsfaktor, der sich erst nach Jahren auszahlt – wenn es keine unvorhergesehe-

nen Komplikationen oder ggf. Reparaturen (z. B. nach Orkanen etc.) gibt. Zum allgemeinen Aufbau einer Solarstrom-Anlage in Deutschland werden die meisten Solarstromanlagen netzparallel betrieben (s. Schema unten). Dabei wird der erzeugte Strom meist in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Die Solarmodule erzeugen Gleichstrom. Da unser Stromnetz mit Wechselstrom betrieben wird, muss der erzeugte Solarstrom zunächst umgewandelt werden.

Diese Aufgabe übernimmt der Wechselrichter. Zusätzlich übernimmt er noch die Regelung der Anlage und verschiedene Überwachungsfunktionen. Vom Wechselrichter fließt der Wechselstrom über den Einspeisezähler ins öffentliche Stromnetz.

Genutzt werden vorwiegend folgende Modultypen:

- Monokristalline Module Modul-Wirkungsgrad: bis ca. 17 Prozent, Fläche pro kWp: ca. 6-8 m<sup>2</sup>, Ertrag: ca. 850-950 kWh/kWp pro Jahr

- Polykristalline Module Modul-Wirkungsgrad: ca. 12-15 Prozent, Fläche pro kWp: ca. 8 m<sup>2</sup>, Ertrag: ca. 850-900 kWh/kWp pro Jahr

#### Erträge

Der Ertrag einer Solarstrom-Anlage hängt von vielen Faktoren ab. Der Einsatz hochqualitativer Komponenten sollte ebenso selbstverständlich sein, wie die fachgerechte Auslegung und Installation der Anlage. Der Installationsort der PV-Module (z. B. ein Dach) sollte möglichst gen Süden mit einer Neigung von ca. 35° gerichtet sein. Unter diesen Bedingungen erntet man in Deutschland durchschnittlich ca. 850–950 kWh/kWp abhängig von der Effektivität der Anlage.

Wenn der Installationsort der Module nun nicht optimal ausgerichtet ist, muss man bei Abweichungen von bis zu 45° von Süd und 20° in der Neigung von ca. 10–15 Prozent Minderertrag ausgehen. Dies bedeutet, dass nahezu jedes Dach

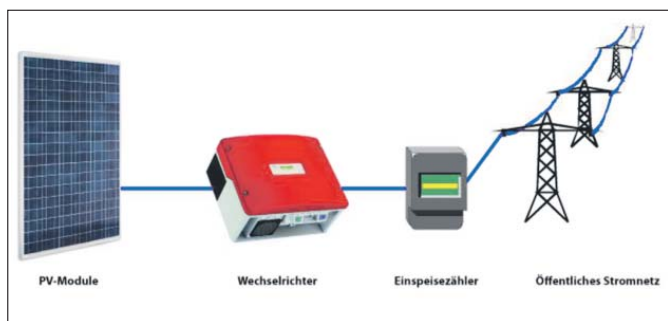
für eine Solarstrom-Anlage geeignet ist.

#### Vergütungen

Als Betreiber eines kleinen Solarstrom-Kraftwerks verkaufen Sie Ihren erzeugten Strom an Ihr regionales Energieversorgungsunternehmen (EVU). Diese sind durch das Energie-Einspeisegesetz (EEG) dazu verpflichtet, diesen Strom vorrangig abzunehmen und gemäß EEG zu vergüten. Die Einspeisevergütung wird Ihnen für das Jahr der Inbetriebnahme plus die folgenden 20 Kalenderjahre gezahlt. Die Einspeisevergütung ist die Grundlage für einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlage.

Der Vergütungssatz für Anlagen bis zu 30 kWp Gesamtleistung, Aufdachmontage und Inbetriebnahme im Jahr 2008 beträgt pro eingespeister Kilowattstunde 46,75 Cent. Vergütungssätze für andere Installationen sind dem EEG zu entnehmen. Wer derartige Investitionen starten möchte, sollte sich auch in seinem Haus & Grund-Ortsverein vorher informieren, wer regional ggf. der geeignete und vor allem vertrauenswürdige Handwerksbetrieb für diese Innovation auf dem Dach sein könnte.

Keinesfalls sollten sie auf dubiose „Billiganbieter“ hereinfallen, die eigentlich nur auf den schnellen Euro aus sind und den Eigentümer anschließend mit seinen Problemen allein lassen.



# Isolierglasfenster: Unberechtigter Einbau

Eigentümergeinschaft braucht nicht für unvertretbare Folgekosten aufkommen

Wenn ein Wohnungseigentümer in seiner Wohnung eigenmächtig Isolierglasfenster einbaut und als Folge Feuchtigkeitsschäden auftreten, muss er die Kosten der Reparaturen selbst tragen.

Er hat somit keinen Anspruch darauf, dass die Eigentümergeinschaft einer verbesserten Wärmedämmung der Fassade zustimmt und die Kosten dieser Abhilfemaßnahme mit trägt. Auf diesen Beschluss des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 22.10.2007 (AZ: 3 Wx 54/07) weisen die Miet- und

Immobilienrechtsanwälte des Deutschen Anwaltvereins (DAV) hin. Ein Wohnungseigentümer baute in seiner in den siebziger Jahren errichteten Wohnung 1995 isolierverglaste Fenster ein. Als Folge hatte er mit Feuchtigkeitsschäden, Stockflecken und Schimmelpilzbefall in der Wohnung zu kämpfen. Sachverständige kamen zu dem Ergebnis, dass beim Bau des Gebäudes die geltenden DIN-Vorschriften für Wärmeschutz eingehalten worden waren. Allerdings vermuteten sie, dass der Taupunkt des Mauerwerks zu weit im Gebäudein-

neren liegt. Als Abhilfe für die Feuchtigkeitsschäden empfahlen sie eine Wärmedämmung der Fassade, um so die Kondensation an den Außenwänden zu verhindern. Dies lehnte die Eigentümergeinschaft jedoch ab. Der Mann beantragte bei Gericht, die Miteigentümer zu verpflichten, der nachträglichen Fassadendämmung zuzustimmen und die Kosten mit zu tragen.

Das Gericht wies dies zurück. Ein solcher Anspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer bestehe nicht, da diese weder die Beeinträchtigung (mit-)verur-

sacht hätten, noch vom Gemeinschaftseigentum eine Störung ausgehe. Der Eigentümer habe den Mangel durch den Einbau der Isolierverglasung selbst verursacht. Deshalb könne er folglich auch nicht die Beseitigung dieses Mangels auf Kosten der Gemeinschaft verlangen. Zwar bestehe grundsätzlich ein Anspruch auf „erstmalige Herstellung eines mangelfreien Zustands“. Dieser war jedoch erfüllt, als das Haus errichtet wurde und bis zu dem Zeitpunkt, als die neuen Fenster eingebaut wurden, auch vorhanden.

# Vermieter muss Gelegenheit zur Mängelbeseitigung bekommen

**Beseitigt ein Mieter eigenmächtig einen Mangel in seiner Wohnung, so erhält er die angefallenen Kosten nur dann vom Vermieter ersetzt, wenn dieser mit der Reparatur bereits im Verzug war oder eine Notsituation vorlag.**

So ein Urteil des Bundesgerichtshofs vom 16. Januar 2008 (AZ: VIII ZR 222/06). In dem

Mietvertrag einer Mieterin fand sich unter anderem der Satz: „... Heizung muss dringend kontrolliert werden.“ Einige Zeit nach ihrem Einzug beauftragte die Frau eine Handwerkerfirma mit der Reparatur der Heizung. Die Handwerkerkosten wollte sie vom Vermieter erstattet bekommen und wies darauf hin, dass die Heizungsventile in der Tat defekt gewesen seien.

Der Bundesgerichtshof wies die Klage ab. Die Richter begründeten dies damit, dass der Vermieter mit der Kontrolle bzw. der Reparatur weder im Verzug war noch eine Notsituation bestanden habe. Nur dies rechtfertige aber eine Mängelbeseitigung „auf eigene Faust“ mit einem Anspruch auf Kostenerstattung. In der vorliegenden Situation hätte die Mieterin ihren Vermieter zu-

erst mahnen müssen, auch wenn im Mietvertrag bereits die Kontrolle der Heizung vereinbart war. Man dürfe Vermieter nicht vor vollendete Tatsachen stellen, da diese zunächst grundsätzlich die Möglichkeit erhalten müssen, einen Mangel zu beseitigen.

Bei Reparaturen in der Wohnung sollte sich ein Mieter also vorher informieren, wer zuständig ist und die Kosten trägt.

# Kostenbeteiligung der Mieter an Graffiti-Beseitigungen

**Reinigung ist keine Reparatur**

Vermieter können Kosten für eine Beseitigung von Graffiti auf die Mieter umlegen, wenn sie regelmäßig anfallen und damit nur eine Verschmutzung beseitigt wird. So eine Entscheidung des Amtsgerichts Berlin (Mitte) vom 27. Juli 2007 (AZ: 11 C 35/07). Allerdings sind die Urteile plus die folgenden 20 Kalenderjahre gezahlt. Die Einspeisevergütung ist die Grundlage für einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlage.

An einem Haus gab es monatlich Graffiti-Schmierereien. Der Vermieter ließ diese alle drei Monate beseitigen. Die Kosten für die Beseitigung legte er als Betriebskosten auf die Mieter um. Die Mieter waren der Ansicht, dass es sich bei der Beseitigung um Instandhaltungsmaßnahmen handle, für die der Vermieter aufzukommen habe.

Der Richter gab dem Vermieter recht. Die Beseitigung von

Graffiti sei wie die von anderen Farbschmierereien oder wie Reinigungskosten Betriebskosten, die der Vermieter auf die Mieter umlegen könne. Etwas anderes gelte nur, wenn das Graffiti eine Sachbeschädigung und nicht lediglich eine Verschmutzung darstelle. Solche Kosten wären Instandhaltungskosten, die der Vermieter zahlen müsse. Da die Mieter sich jedoch dazu nicht anderweitig geäußert hätten, sei davon auszugehen, dass lediglich eine Verunreinigung und nicht eine Sachbeschädigung vorgelegen habe. Auch Kosten für Sonderreinigungen seien umlagefähig, wenn sie laufend erforderlich sind und der Verursacher nicht feststellbar ist.

Betriebskostenabrechnungen sorgen häufig für Streit zwischen Vermietern und Mietern. Die Frage der Verteilung der Kosten für eine Graffiti-Beseitigung wird von den Gerichten unterschiedlich beurteilt.

ANZEIGE

# Nasse Wände? Feuchte Keller?

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

ISOTEC-Fachbetrieb Abdichtungstechnik Lüth GmbH & Co. KG

**Schwerin (03 85) 5 55 95 90**

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

... macht Ihr Haus trocken!



**Im Internet: [www.hugmv.de](http://www.hugmv.de)**

Ihre Zeitung für das Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum in Mecklenburg-Vorpommern

# Haus & Grund-Modernisierungstipps zur Balkonsanierung

**Ein wenig Grün vor dem Fenster oder der Balkontür ist für viele Menschen den gesamten Sommer über ein Wunschtraum, der sich bereits mit einem kleinen Balkon erfüllen lässt. Im Prinzip sind Wohnungen ohne Balkon in Mecklenburg-Vorpommern nur noch schwer zu vermieten.**

Die besten Seiten eines Gebäudes für Balkone sind natürlich die mit möglichst viel Sonnenbestrahlung. Doch auch wenn man z. B. auf dem Balkon nur in der Sonne frühstücken kann, ist ein schattiger Nachmittag im Freien, meist mitten in der Stadt, nicht das Schlechteste. Während früher Balkone weniger dem längeren Aufenthalt im Freien dienten, sondern vielmehr dem sehen und gesehen werden, ist dies heute anders. Dies führte dazu, dass vor allem die straßenseitigen Balkone der Gründerzeitbauten eher Austritte als voll nutzbare Balkone sind. Dagegen sind ruhige Hofzonen ideal für „Erholungsbalkone“.

## Erneuerung oder Balkon-sanierung?

Hier stellt sich zunächst die Frage nach Sanierung oder kompletter Erneuerung von Balkonen. Die Entscheidung hängt natürlich in erster Linie von den Kosten ab. Ist der bauliche Zustand

des alten Balkons so mangelhaft, dass außer der Bewehrung und einigen Betonresten nichts mehr bleibt, so ist eine komplette Erneuerung ohne Zweifel eine zweckmäßige Alternative. Sie bietet außerdem noch einige Vorteile mehr: Neben der Herstellung als voll funktionsfähige Konstruktion kann man ggf. eine wesentlich größere Fläche neu erstellen. Dabei wären gestalterisch viele Wege begehbar.

Eigentümer sollten jedoch daran denken, dass eine komplett neue Balkonkonstruktion baurechtlich genehmigungspflichtig ist. Selbst wenn das Gebäude zuvor einen Balkon besessen hatte. In dicht bebauten Innenstädten kann z. B. häufig der Grenzabstand nicht eingehalten werden. Dann ist an eine Beteiligung des Nachbarn im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu denken. Zur Erlangung einer Baugenehmigung kann man sich eines bauvorlageberechtigten Architekten oder Bauingenieurs bedienen, der nachfolgend das Bauvorhaben auch überwachend begleiten kann.

Manche Fertigbalkonhersteller haben eigene Bauvorlageberechtigungen und bieten die Erlangung einer Baugenehmigung im Rahmen ihrer Gesamtleistung mit an.

Geeignetes System wählen

Bei der Auswahl des geeigneten Balkonsystems ist neben dem Preis an die Dauerhaftigkeit und Gestaltungsmöglichkeiten zu denken. Holzbalkone über mehrere Etagen z. B. bedürfen – um deren Tragfähigkeit zu realisieren – größerer Bauteilquerschnitte, als z. B. Stahlkonstruktionen. Auch der fortlaufende Pflegeaufwand ist größer. Dafür hat man eine Balkonkonstruktion aus nachwachsenden Baustoffen oft mit ganz eigenem Flair. Auch preislich kann eine Holzkonstruktion für den Eigentümer oder Vermieter interessant sein.

So könnte z. B. von einem versierten Metallbauer vor Ort eine verzinkte Stahlkonstruktion gefertigt werden, die praktisch ewig hält. Wegen der größeren Tragfähigkeit sind geringere Querschnitte und damit eine insgesamt schlankere Konstruktion möglich. Die Gestaltung des Balkonbodens könnte vielfältig ausgelegt sein: Metall, Beton, Holz (als sichtbare Oberflächen). Irgendwann ist allerdings auch ein Verzinken gealtert und es gilt, gegen den Rost anzukämpfen. Dieser ist ein Problem, dass bei pulverbeschichteten Aluminiumkonstruktionen in dieser Form nicht auftritt.

Mit stabilitätsbedingt etwa größeren Querschnitten lassen sich viele Gestaltungswünsche realisieren. Da Aluminium ein

stärkeres Ausdehnungsverhalten hat, als z. B. Stahl, können in der Konstruktion bei starken Temperaturdifferenzen oder hohen Temperaturen Ausdehnungen erfolgen, die u. U. zu Geräuschen führen. Die Tragfähigkeit der Konstruktion wird dadurch allerdings nicht beeinträchtigt. Auch hier gilt für die Gestaltungsmöglichkeiten des Bodens Gleiches wie beim Stahlbalkon: Beton, Bleche mit Platten, Holz – alles ist einsetzbar.

## Komplett neuer Balkon

Soll eine Balkonanlage völlig neu an einem Gebäude entstehen, sind die Kosten für die Herstellung der Begehbarkeit zu berücksichtigen. Bei der Neuerstellung einer Balkonanlage handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme, die nach Fertigstellung anteilig auf die Miete umgelegt werden kann. Allerdings ist hier nach einer gesetzlich vorgeschriebenen Ankündigungsfrist zunächst die Zustimmung des Mieters erforderlich.

Weitere Punkte, an die nicht nur bei einer Erneuerung, sondern auch bei der Sanierung von Balkonen berücksichtigt werden sollten, sind z. B. die Fragen nach der Überdachung des obersten Balkons oder das Anbringen von Sichtschutzwänden. Vor allem ist es wichtig, das einheitliche Bild

des Gebäudes bzw. seiner Fassaden zu gewährleisten. Es empfiehlt sich auch ein Produkt auszuwählen, das ggf. noch nach einigen Jahren für Nachbesteller lieferbar ist.

## Balkonsanierungen

Weist eine Balkonkonstruktion zwar sichtbare Schäden auf und ist undicht, so können diese Mängel häufig durchaus durch eine Sanierung behoben werden. Je nach Konstruktion kann man dabei unterschiedliche Wege begehen. Zunächst ist ein Balkon, der ganz oder teilweise über bewohnten Raum liegt, wie ein Nachdach zu behandeln und unterliegt der Flachdachrichtlinie. Diese gibt die Rahmenbedingungen an, die bei der Herstellung oder bei der Sanierung von Flachdachflächen (Balkonen) einzuhalten sind, vor. Allerdings lassen sich diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit oft nicht einhalten. Dann gilt es, Kompromisse zu machen und die beste Möglichkeit zu wählen.

Häufiges Problem: Die Abdichtung ist an den seitlichen Begrenzungen mindestens 15 cm hochzuführen. Diese Höhe kann im Bestand oftmals nicht eingehalten werden. Meist weist das Gebäude im Türbereich eine wesentlich niedrigere Schwellhöhe

auf, so dass hier die Abdichtung nicht hoch genug geführt werden kann. Als Kompromiss wird im Bestand dann z. B. der Oberbelag vor den Türen mit einem zusätzlichen Einlaufgitter versehen, welches das Wasser direkt auf die Abdichtung führt, so dass kein Rückstau des Wassers ins Gebäude hinein entstehen kann.

## Kragarmkonstruktion vereinfacht Sanierung

Wenn Balkone als noch gut erhaltene auskragende Platte am Gebäude angebracht sind, wären auch andere Abdichtungsvarianten zur Sanierung möglich. Eine Abdichtungsvariante mit sehr niedriger Aufbauhöhe wird direkt als fertige Oberfläche genutzt. Das sind meist Kunststoffgewebebeschichtungen, die direkt auf dem Gefälleestrich aufgebracht werden. Diese Beschichtung dient als Abdichtung und stabiler Fußbodenbelag zugleich. Um hier die Rutschfestigkeit zu verbessern, werden feine Sande in die Beschichtungslagen eingebracht. Wofür auch immer Sie sich entscheiden, nutzen Sie die Möglichkeiten, die ein Balkon bietet und genießen die hoffentlich noch zahlreichen sonnigen Tage des nun schwindenden Sommers.

H&G M-V

## Kein Kautionsanspruch eines früheren Mieters gegen neuen Eigentümer

Wer ein Mietshaus kauft, muss die bestehenden Mietverhältnisse mit allen Rechten und Pflichten fortführen. Frühere Mieter können von dem Käufer aber nicht die Zahlung einer noch ausstehenden Kautions verlangen. So eine entsprechende Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 4. April 2007 (AZ: VIII ZR 219/06).

Nachdem der bisherige Vermieter insolvent geworden war und das Haus unter Zwangsverwaltung stand, kündigte ein Mieter seine Wohnung und zog aus. Danach ersteigerte der neue Eigentümer das Grundstück mit dem Gebäude. Der ehemalige Mieter verlangte nun von diesem die Auszahlung seines Kautionsguthabens.

Zu Unrecht, entschieden die Richter. Zwar trete der neue Eigentümer in alle Mietverträge ein und treffe damit alle Vermieterpflichten. Voraussetzung sei jedoch, dass ein Mietverhältnis besteht und noch nicht beendet ist. In diesem Fall war der Mieter bereits ausgezogen, daher bedürfe es keines besonderen weiteren Schutzes des ehemaligen Mieters. Es sei nicht Aufgabe des neuen Eigentümers, den früheren Mieter vor dem wirtschaftlichen Risiko der Zahlungsunfähigkeit des ursprünglichen Vermieters zu schützen.

Mieter könnten sich dadurch schützen, dass sie (notfalls gerichtlich) durchsetzen, dass die Kautions getrennt vom Vermögen ihres Vermieters angelegt wird.

## Vorweggenommene Erbfolge exakt planen

Geldrente ist ausdrücklich zu regeln, um spätere Enttäuschungen auszuschließen

**Übergeben Eltern ihr Haus zu Lebzeiten an die Kinder, lassen sie sich häufig nur ein kostenloses Wohnrecht im Grundbuch eintragen. Ziehen sie später in ein Alten- oder Pflegeheim, so tritt an die Stelle des Wohnrechts nicht automatisch eine Geldrente.**

Dies muss ausdrücklich in einem Übergabevertrag geregelt werden. Denn für die übertragenden Eltern ist es unverzicht-

bar wichtig, dass sie sich nach der Schenkung von Immobilien-eigentum ihre wirtschaftliche Unabhängigkeit und ihre Selbstständigkeit erhalten.

Dies kann zusätzlich auch durch eine von Anfang an vereinbarte zusätzliche Altersrente erfolgen, deren Höhe mit dem übernehmenden Kind frei verhandelt werden kann. Schließlich kommen „Altenteilsregelungen“ in Betracht, wie zum Beispiel die Übernahme von

Arzt- und Apothekerrechnungen, soweit sie nicht von der Krankenkasse bezahlt werden, Pflegediensten, Verabreichung eines gesundheitsangepassten Essens auf Kosten des Übernehmers, Pflege und Instandhaltung der von den übertragenden Eltern bewohnten Räume usw.

Haus & Grund empfiehlt: Schauen Sie anlässlich der aktuell geführten Schenkung- und Erbschaftsteuerdebatte nicht nur auf steuerliche Vorteile, sondern

sichern Sie sich Ihre wirtschaftliche Unabhängigkeit vorgreiflich. Da man bei Schenkungen „mit warmer Hand“ unter Lebenden als vorweggenommene Erbfolge wegen der damit einhergehenden Immobilienübertragung ohnehin zwingend zum Notar muss, sollte der Notar ihres Vertrauens auch gezielt nach entsprechenden Möglichkeiten befragt werden.

DR. HORST

## Glänzender Auftritt nach Umbau

Attraktive Zimmerdecke in nur wenigen Stunden montiert

**Eine brillante Idee, um schnell und ohne großen baulichen Aufwand Zimmer- oder Baddecken wirkungsvoll in Szene zu bringen, sind zum Beispiel Spanndecken. Diese „Decke-unter-Decke-System“ bieten eine Fülle von Möglichkeiten, Inneneinrichtungen interessant zu gestalten.**

Die im Bild dargestellte reißfeste, wasserdichte, antistatische

und pflegeleichte Ciling-Decke eignet sich sowohl für den Neuaufbau als auch für jeden Altbau. Sie wird einfach in eine an der Wand oder Decke befestigte Profilleiste eingespannt; den Wandabschluss liefert ein zum System gehöriges passendes Dekorprofil. Diese maßkonfektionierten Decken, die in Präzisionsarbeit gefertigt werden, sind innerhalb weniger Stunden montiert und wohl auch in Feuchträumen ein-

setzbar. Die Flexibilität des Materials sowie die Farbvielfalt der in glänzend oder matt erhältlichen Decken ermöglichen dem versierten Selbsterbauer viel kreativen Spielraum.

Infos: [www.ciling.com](http://www.ciling.com)

Kleines Bad mit großer Wirkung! Die schwarze hochglänzende Decke lässt den Raum optisch viel größer erscheinen.



**Schon gewusst?**  
Die Zeitungsseiten der letzten Jahre sind auch im Internet zu lesen:  
[www.hugmv.de](http://www.hugmv.de)  
Rubrik: Landesverbandszeitung

**BEILAGENHINWEIS**  
Dieser Ausgabe liegt eine Beilage der Firma WIGOPOL – Gebäudetrockenlegung, Systemberatung-Ost KG, Overbeckstr. 21, 01139 Dresden, bei. Wir bitten unsere Leser um freundliche Beachtung.

**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](mailto: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](mailto: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	Sprechzeiten						
			wann...	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				
<b>Landesverband Haus &amp; Grund® Mecklenburg-Vorpommern</b>									
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](http://WWW.HAUS-UND-GRUND-MV.DE)