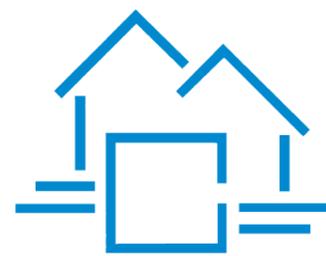




# Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.



Eigentümerschutz-Gemeinschaft der  
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

## Beste Grüße zum Weihnachtsfest und zum neuen Jahr 2009

Liebe Haus & Grund-Mitglieder,  
sehr geehrte Leserinnen und  
Leser,

die Tage des Jahres 2008 brachten uns Eigentümern viel Neues, persönliche Erfolge, weniger Gutes – aber auch Unsicherheiten, entstanden durch die weltumspannende Finanzkrise und politischen Wirrnisse.

Mittlerweile sind die meisten aktiven Ortsvereine seit 19 Jahren im Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern organisiert. Seit der Gründung des Zusammenschlusses der

organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer des Landes nach der Wiedervereinigung Deutschlands 1990 hatten sich zwar einige Haus & Grund-Vereine aufgelöst oder sind aus dem Landesverband ausgetreten, in anderen Orten waren jedoch auch neue Vereine entstanden. Im Zeitrahmen von fast zwei Jahrzehnten haben die regionalen Haus & Grund-Vereine sehr unterschiedliches in ihren Regionen erreicht. Das war nur durch den hohen individuellen Einsatz vor Ort möglich. Es ist an der Zeit, all denjenigen Haus-, Woh-

nungs- und Grundeigentümern, die auch im vergangenen Jahr ehrenamtlich wieder unter großem persönlichem Einsatz den Mitgliedern unseres Landesverbandes persönlich zur Verfügung standen, Dank zu sagen für all ihre ehrenamtlichen Taten. Doch oft wird es kaum gewürdigt, dass diese ehrenamtlich wirkenden Menschen fast ihre gesamte Freizeit für das Wohl unserer in der Gemeinschaft Hilfe suchenden Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern zur Verfügung stellen. Das Erreichte sollte die Vorstände der Ortsvereine von Haus

& Grund Mecklenburg-Vorpommern ermutigen, weiter aufrecht für das private Eigentum sowie die gute Sache der Freiheit und Demokratie in unserem Land zu streiten.

Der geschäftsführende Vorstand des Landesverbandes, geführt von unserem Präsidenten Rechtsanwalt Lutz Heinecke wünscht allen Haus-, Wohnungs- oder Grundeigentümern in Mecklenburg und Vorpommern, den Mitgliedern und Freunden unseres Verbandes „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.“ ein besinnliches, gesundes und



frohes Weihnachtsfest, einen guten Rutsch in das Jahr 2009 sowie viel Gesundheit, Freude, Er-

folg und Zuversicht für unsere weitere Zukunft im Land.

IHRE REDAKTION H & G M-V

## Energiepreissteigerungen provozieren Endverbraucher

Koste es was es wolle: Wir „deutschen Michel“ zahlen brav weiter – wo verbrauchen wir die meiste Energie?

Der Energiebedarf in Wohngebäuden wird heute durch Energie verzehrende Leistungen in den drei Hauptbereichen Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom verursacht.

Energiebewusst Leben bedeutet heute, direkte energie- und dadurch kostenwirksame Einsparpotenziale sowie umweltschonende Maßnahmen im Haushalt oder Gebäude planerisch und rechnerisch zu erfassen sowie dauerhaft in das Gebäudekonzept einzubinden. Wer also als Eigentümer einen Um- oder Anbau an seinem Haus plant, sollte dies im Gebäudekonzept berücksichtigen, denn dieses muss nach Fertigstellung über viele Jahre individuell und harmonisch den darin lebenden Bewohnern in ihren Bedürfnissen kostengünstig unterstützen.

Energiekosten sparen

Klimaschutz und ständig wachsende Energiekosten erfordern,

den Energieverbrauch im Gebäudebestand unbedingt zu reduzieren. Bei uns ist die Raumheizung durchschnittlich mit rund einem Drittel am gesamten Energieverbrauch beteiligt. Fast ebenso groß ist der Anteil von Industrie und Verkehr in der Republik. Um mit geringem Energieverbrauch klimaschädliche Emissionen zu vermindern, da diese den Treibhauseffekt verstärken und zur Erwärmung des globalen Klimas führen, sollte in allen Bereichen sparsam mit Energie umgegangen werden.

Heiz- und Stromkosten senken

Hier sollte jeder Gebäudeeigentümer seinen Beitrag leisten, um die Umwelt nachhaltig zu entlasten. Der erste Teil der Entlastung könnten geeignete Baumaßnahmen zur Heizkostensenkung sein – natürlich müssten diese dem Verhältnis Kosten-Nutzen angepasst sein. Die Attraktivität einer Immobilie kann dadurch



Nicht nur dem Kochtopf geht allmählich der Deckel hoch – auch den Bewohnern reichen allmählich die nur aufwärts tendierenden taktischen Abzocke-Spiele multinationaler Energiekonzerne.

gesteigert werden. Der zweite Teil könnte eine Einsparung von Strom sein. Strom, der heute noch überwiegend aus fossilen Brennstoffen generiert wird, könnte anteilig mehr durch regenerative Formen (z.B. Sonne, Wind, Wasser, Biomasse, Müll) ersetzt werden.

Das mittelfristige Ziel jedes Eigentümers sollte es auch sein, ggf. den Eigenverbrauch künftig durch eigene, bezahlbare moderne Anlagentechnik zu decken. Das geht aber nur, wenn sich die Preise der Anlagentechnik in Deutschland noch weiter reduzieren. Erst dann werden sich auch hoch energieeffiziente Bauprojekte im privaten Bereich wirtschaftlich erstellen lassen.

Eine stärkere Nachfrage der Endkunden nach noch effizienterer Anlagentechnik könnte hier für verbesserte markt wirtschaftliche Rahmenbedingungen sorgen. Außerdem würde der Druck auf die Hersteller, wirklich energieeffiziente Technik zu bezahlbaren Preisen zu entwickeln wesentlich größer werden.

CO<sub>2</sub>-Ausstoß mindern

In Deutschland werden gegenwärtig 10 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Kopf und Jahr – einschließlich Industrie und Verkehr – emittiert, davon etwa ein Drittel (d.h. mehr

als drei Tonnen CO<sub>2</sub> pro Kopf und Jahr) im Wohngebäudebereich. Die heutigen CO<sub>2</sub>-Emissionen bleiben bis weit über die Jahrhundertmitte hinaus in der Atmosphäre klimawirksam. Damit sollte jedem klar sein, dass entschiedenes Handeln notwendig ist.

Nutzenergiebedarf fällt an folgenden Abgabestellen an:

- Heizkörper (Heizwärmebedarf),
- Zapfstelle (Wärmebedarf für Warmwasser),
- Steckdose (Strombedarf für Anwendungen),
- Schalter (Licht).

Anteile des Energieverbrauchs im Haushalt – nach Verbrauchsgruppen:

- für Licht = 1,0 Prozent
- für Waschen, Kochen, Spülen = 2,0 Prozent
- für Kühlen, Gefrieren = 3,0 Prozent
- für TV, Video, DVD = 5,0 Prozent
- für Warmwasser = 11,0 Prozent
- für Raumwärme = 78,0 Prozent

Energiepreisentwicklung privater Haushalte

Die Kosten für Energie sind in den privaten Haushalten allein von 1990 bis zum Jahr 2005 durchschnittlich auf über 150 Prozent gestiegen. Danach um weitere fast 50 Prozent. Die größten Anteile mit einem Anstieg auf rund 167 Prozent hatten daran allerdings die Kosten für Heizung und Warmwasser. Im Einzelnen verteilte sich diese Preisentwicklung im Gebäudebereich bis 2005 folgendermaßen:

- Raumwärme und Warmwasser: + 67 Prozent
- Prozesswärme (Kochen): + 42 Prozent
- Licht/Sonstige: + 48 Prozent
- Kraftstoffe: + 39 Prozent

Und eins ist uns allen klar: Die Tendenz der Preissteigerungen im gesamten Energiesektor bleibt weiterhin ansteigend!

H & G M-V

## Bundesgartenschau-Wettbewerb 2009

Katharina Fahr – Siegerin in Schwerin freute sich über die Anerkennung

Katharina Fahr wurde Wettbewerbsiegerin 2008 bei Vorgarten- und Fassadengestaltung zur Vorbereitung der Bundesgartenschau in Schwerin.

Um vielen Schwerinern eine individuelle Teilnahme an der Vorbereitung der Bundesgartenschau 2009 in unserer Stadt zu ermöglichen, hatte der Verein Haus & Grund Schwerin e.V. gemeinsam mit dem BUGA-Förderverein Schwerin e.V. für das Jahr 2008 und 2009 jeweils einen Wettbewerb um die schönste Vorgarten- und Hausfassadengestaltung im altstädtischen Bereich von Schwerin ausgeschrieben. Von den zahlreichen Bewerbern um die ausgetobten Preise für 2008 hat die Jury die Siegerin ermittelt.

Gewinnerin des vom Ortsverein Haus und Grund Schwerin e.V. und dem BUGA-Förderverein Schwerin gestifteten Preisgeldes von 500,00 Euro wurde Katharina Fahr M.A. ausgewählt. Die Jury kam auf Grund des vorgelegten Konzeptes zur Vorgartengestaltung, der Auswahl der Pflanzen, die gute farbliche Harmonie und die liebevoll angefertigte Bildmappe mit vielen Farbfotos zur Beetgestaltung während der ganzen Pflanzperiode vom Frühjahr bis zum Spätherbst zu dieser Entscheidung. Weitere Preise wurden übrigens nicht vergeben, da sonstige Bewerbungen insge-

samt nicht den Ausschreibungskriterien oder Anforderungen der niveauevollen Wettbewerbs-Ausschreibung entsprachen.

Doch die Chancen, doch noch einen Preis zu holen bestehen ja auch im kommenden Jahr. Der Wettbewerb wird also im Jahr 2009 unter den gleichen Vorbedingungen in Schwerin weitergeführt. Dabei wünschen sich der Vorstand des Ortsvereins Haus & Grund Schwerin e.V. als Ausrichter sowie die Sparkasse Mecklenburg-Schwerin im nächsten Jahr eine noch zahlreichere Teilnehmerzahl mit möglichst vielen neuen Gestaltungsideen für Vorgärten und Fassaden in der Schweriner Altstadt.

So soll erreicht werden, dass den Schweriner Gästen der Bundesgartenschau nicht nur auf dem BUGA-Gelände nachhaltige Eindrücke erweckt werden, sondern auch unsere schöne Altstadt so präsentiert wird, wie sie durch die vielfältigen Ideen der Einwohner mit zum Blühen gebracht wurde. Viele BUGA-Besucher werden 2009 vor Ort wohl auch die Gelegenheit zu Gesprächen „über den Gartenzaun“ mit unseren Hobbygärtnern nutzen, um sich über das Leben, Wohnen oder die Entwicklung in unserer Stadt seit 1990 zu informieren.

WERNER WERNICKE

Geschäftsführer

Vorstand H&G Schwerin e.V.



Werner Wernicke (links), Geschäftsführer von Haus & Grund Schwerin, und Ulrich Kempf vom Vorstand des BUGA-Fördervereins (rechts) überbrachten die Glückwünsche und Prämie an die freudestrahlende Gewinnerin Katharina Fahr und ihre kleine Tochter (Mitte).

FOTO: MANTIK

## Sinken Immobilienpreise weiter?

Die weltweite Finanzkrise hat zu unvorstellbaren Verwerfungen in der globalen Finanzarchitektur geführt. Mit Auswirkungen bis nach Mecklenburg-Vorpommern.

Was bisher als abstrakter Vorgang irgendwo in den Bilanzen internationaler Großbanken begann, betrifft zunehmend auch deutsche Normalbürger: Der Angst um die Spareinlagen bei Banken und Sparkassen, die sachlich und neutral betrachtet nicht einmal unbegründet ist, folgt nun bei vielen Eigentümern die Sorge um die eigenen vier Wände bzw. deren Marktwert. Zunehmend kursiert die Befürchtung, auch der deutsche Immobilienmarkt könnte sich in eine Abwärtsspirale bewegen und das Immobilienvermögen der Bürger in Gefahr bringen.

Experten beruhigen uns nun und stellen klar, dass die Zustände auf dem US-amerikanischen Immobilienmarkt nicht auf deutsche Verhältnisse zu übertragen sind. Das hiesige System der Baufinanzierung, das sich aus Bauparkassen, öffentlichen Förderbanken und konservativ ausgeprägten Hypotheken zusammensetzt, ist deutlich stabiler als das in wesentlichen Teilen über die Wertpapiermärkte refinanzierte System der USA. In Deutschland werden keine Darlehen an Bankkunden vergeben, die diese mit einer hohen Wahrscheinlichkeit nicht zurückzahlen können.

In unserem Land ist weiterhin kaum ein Platzen spekulativer Blasen zu befürchten, da die meisten unserer Mitglieder von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern kaum Euros übrig hatten, um mit diesen am amerikanischen Finanzmarkt spekulativ zu zocken. Das taten jedoch einige der jetzt stark in ihrem Ansehen gesunkenen „Bankberater“.

Die Preise für Wohnimmobilien in Mecklenburg-Vorpommern zeigen sich in der Gesamtbetrachtung seit Jahren vergleichsweise schwach gegenüber der Preise in den deutschen Ballungszentren, auch wenn bei uns regionale Unterschiede, wie z.B. in der Küstenregion klar zu erkennen sind. Ein flächendeckender Preisrutsch der Immobilienpreise ist allen Fachleuten zufolge allerdings ausgeschlossen, da keine Verschiebung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage stattfinden wird.

Wer eine Veräußerung seines Objektes in Ostseelage plant, z.B. um mit dem Verkaufserlös den Ruhestand zu finanzieren, braucht sich demnach keinerlei Gedanken um die Stabilität der Preise am Markt zu machen. Anders ist es nach wie vor mit außerstädtischen Immobilien im flachen Land unserer Region im Nordosten. Dennoch können wir insgesamt beruhigt sein, da amerikanische Verhältnisse hierzulande zunächst nicht in Sicht sind.

## RECHT

## Schönheitsreparaturen aktuell

BGH-Urteil vom 23.10.2008 schafft mehr Nachdrücklichkeit für Mieter

Fenster und Türen müssen also doch nach Vorgaben des Vermieters gestrichen werden. Ein neues Grundsatzurteil des Bundesgerichtshofs (BGH) hat gerade die Rechte von Vermietern massiv gestärkt: Sie dürfen Mietern für Schönheitsreparaturen klare Farbvorgaben machen – etwa für Türen und Fenster. Nach dem Urteil (Az.: VIII ZR 283/07) können Vermieter bestimmen, in welchen Farbtönen Holzteile bei Rückgabe der Wohnung gestrichen sein müssen – Mieter müssen dann dafür die Kosten tragen. Die Richter gaben damit in letzter Instanz einem Vermieter recht, der seine Mieter auf Schönheitsreparaturen verklagt hatte.

Die Richter hielten die „Holzklausel“ im „Mietvertrag für Wohnraum“ für „unbedenklich“, weil diese den Auszug betreffe und insoweit „ein Interesse des Mieters an einer seinen Vorstellungen entsprechenden farblichen Gestaltung der Wohnung nicht mehr besteht“. Zudem sei



eine „Schönheitsreparatur-Klausel“, wonach Mieter verpflichtet sind, die Wohnung spätestens beim Auszug zu renovieren, grundsätzlich wirksam.

Alle Vermieter, die z. B. in der Vergangenheit mit ihren Mietern unseren „Mietvertrag für Wohnraum von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern“ verwendet hatten, der neben diesen „Holzklauseln“ auch weitere „Schönheitsreparatur-Klauseln“ enthält, liegen damit auf der sicheren Seite, wenn im Vertrag keine starren Renovierungsfristen eingebracht wurden.

H&amp;G M-V

## Wohnungseigentümer: Kopien von Nebenkostenbelegen könnten verlangt werden

Wohnungseigentümer als Mitglieder einer Eigentümer-Gemeinschaft haben bei der Jahresabrechnung in aller Regel gegen die Hausverwaltung einen Anspruch auf Erstellung von Kopien aller Einzelabrechnungen. Die Kosten für die Fertigung der Kopien müssen allerdings erstattet werden. Dies ergibt sich aus einem Beschluss des Oberlandesgerichts München (9. März 2007; AZ – 32 Wx 177/06). Einige Eigentümer einer Wohnanlage mit 62 Einheiten forderten den Verwalter auf, ihnen sämtliche Einzelabrechnungen für die Jahresabrechnung in Kopie zur Verfügung zu stellen. Pro Kopie wollten sie 0,30 Euro erstatten, doch der Wohnungsverwalter weigerte sich.

Die Richter gaben den Eigentümern Recht. Sie müssten die Richtigkeit der Abrechnung prüfen können. Dabei hätten die Eigentümer auch einen Anspruch darauf, „im Rahmen der Einsichtnahme“ von den Unterlagen Kopien fertigen zu lassen. Es sei

ihnen nicht zuzumuten, handschriftliche Abschriften zu fertigen. Das Ansinnen sei auch nicht rechtsmissbräuchlich, da die Ablichtung der Einzelabrechnung für die Verwalterin keinen unzumutbaren Aufwand bedeute. Die vorgeschlagene Kostenersatzung hielt das Gericht für angemessen. Schikanös wäre ein Wunsch nach Kopien nur dann, wenn dieser sich auf nicht vorhandene oder nicht hinreichend bezeichnete Unterlagen gerichtet hätte.

In der Praxis bieten zahlreiche Verwaltungen lediglich an, die Unterlagen einsehen zu können. Auch gehen einige dazu über, die Abrechnungen einzuscannen und in einem passwortgeschützten Bereich zur Verfügung zu stellen. In einem eventuellen späteren Prozess sind Kopien jedoch wegen ihres Beweiswertes wichtig. Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern rät daher seinen Mitgliedern, sich bei Problemen mit der Hausverwaltung an die regionalen Vereinsberatungsstellen von Haus & Grund zu wenden.

## Bei Schönheitsreparaturen hat Mieter jetzt freie Farbwahl

Ein Vermieter darf seinen Mieter nicht verpflichten, Schönheitsreparaturen in seiner Wohnung in vorab bestimmten Farben auszuführen. Wir hatten in unserer August-Zeitung bereits darauf verwiesen. Eine solche Klausel ist nämlich nur dann wirksam, wenn sie den Zeitpunkt des Auszugs aus einer Wohnung betrifft. So urteilte der Bundesgerichtshof (BGH) am 18. Juni 2008 (AZ – VIII ZR 224/07).

Der Mieter war laut Mietvertrag verpflichtet, die Schönheitsreparaturen nach einem konkreten Fristenplan durchzuführen. Der Mietvertrag hielt fest: „Schönheitsreparaturen sind in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen.“ Der Mieter klagte dagegen. Er wollte feststellen lassen, dass der Vermieter keinen Anspruch darauf

habe, dass er als Mieter Schönheitsreparaturen durchführt.

Der Fall ging bis zum BGH, der dem Mieter Recht gab. Die Richter wiesen die so genannte Farbwahlklausel zurück. Es sei einem Mieter nicht zuzumuten, sich bei der Dekoration seiner vier Wände nach den Wünschen des Vermieters zu richten. Dies greife zu stark in den persönlichen Lebensbereich des Mieters ein. Lediglich bei Auszug aus der Wohnung habe der Vermieter ein berechtigtes Interesse daran, die Wohnung so zurückzuerhalten, dass sie möglichst vielen potenziellen Nachmietern gefalle – und das heißt unter anderem in neutralen Farben. Indem die Richter die Farbwahlklausel für unwirksam erklärten, wurde die gesamte Regelung zu den Schönheitsreparaturen hinfällig.

H&amp;G M-V

# Aufwärtstrend trotz Finanzkrise?

## Hintergründe und Fakten einer unrühmlichen Epoche

Unsere bodenständigen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sind zum Teil verunsichert, zum Teil jedoch ganz froh, über ein langjährig sicheres Vermögen in Form von Immobilien zu verfügen.

Wer dann noch sein Erspartes in der Vergangenheit auf solider Basis angelegt hatte, ohne auf angebliche „Riesengewinne“ zu spekulieren, kann heute bei uns im Land halbwegs zuversichtlich bleiben.

Es zeichnete sich real betrachtet seit langer Zeit ab, dass ein wenig überschaubarer Finanzmarkt sich auch in Deutschland in den letzten Jahren wie ein unbezwingbares Krebsgeschwür ausbreitete. Letztlich ist die weltweite Finanzkrise nicht von heute auf morgen über die international agierenden Finanzmärkte hereingebrochen. Zuvor stand ein beispielloser Boom auf dem amerikanischen Häusermarkt, der massenhaft auf leichtsinnige, häufig über kein Eigenkapital verfügende Käufer und erschreckend „unseriöse“ Banker traf. Am Ende setzte in den USA ein Domino-Kippeffekt ein, der die Märkte weltweit erbeben ließ.

Bereits seit 2001, gesteigert aber nach dem Terroranschlag des 11. Septembers, hatte die US-Notenbank eine Politik der absolut niedrigen Zinsen betrieben. So sollte dort eine Panik der Men-

schen verhindert werden. Die Notenbank behielt ihre Niedrigzinspolitik allerdings auch noch bei, als es der Wirtschaft in den USA längst besser ging. Über Jahre hinweg war Geld dort also billig – und viele Amerikaner griffen gierig zu. Besonders der Traum von den eigenen vier Wänden rückte plötzlich auch für Menschen in greifbare Nähe, auch wenn sie über kein Eigenkapital verfügten und es sich eigentlich gar nicht leisten konnten. Somit stieg die Nachfrage nach Häusern wesentlich schneller als das Angebot und die Immobilienpreise in den USA explodierten förmlich. Die Amerikaner wollten eigene Häuser, obwohl sie gar kein Geld dafür hatten.

In dieser Situation traten windige Geldgeber auf den Plan: So genannte Immobilienfinanzierer aber auch US-Regionalbanken verliehen viele Milliarden Dollar an Kreditnehmer mit zweifelhafter Bonität. Diese zweitklassigen Hypothekendarlehen waren in der Regel teurer als herkömmliche Darlehen, dafür wurde großzügig darüber hinweggesehen, wenn Schuldner über wenig oder gar keine Sicherheiten verfügten. Für deutsche Verhältnisse kaum vorstellbar, dass die meisten Häuser ohne einen einzigen Cent Eigenkapital finanziert wurden. Doch die Blase platzte dort bereits im Jahr 2006, als nach Jahren eines ungebremsten Bau-

booms das Angebot an Immobilien die Nachfrage weit überholte und die Häuserpreise praktisch „in den Keller“ sanken. Andererseits sorgten die nachfolgend stetig steigenden Zinsen bei vielen der neuen „Hausbesitzer“ für ein schnödes Erwachen, denn sie konnten ihre Raten nicht mehr zahlen. Viele Hypotheken der „neureichen“ US-Bürger platzten. In diesen Strudel gerieten schnell diejenigen, die den Kreditnehmern das Geld leichtfertig geliehen hatten, nämlich Hypothekenfinanzierer, selbst Schwergewichte dieser Branche.

Als dann die komplexe Abwärtsspirale einsetzte, platzten unzähligen faulen Kredite, auf denen das weltweit agierende, gesamte Finanzsystem fußte. Nach den Hypothekenfinanzierern erreichte die weltweite Krise die Banken, die als Folge im vergangenen Jahr die ersten milliarden-schwere Abschreibungen ankündigten. Weil keine Bank mehr wusste, welche andere Bank wie tief im Sumpf steckte, wollten sich die Banken untereinander kein Geld mehr leihen.

Erst als die Zentralbanken eingriffen und zusätzliches Geld in den Markt pumpen, beruhigte sich die Lage ein wenig. Doch es war lediglich eine Ruhe vor dem Sturm, da viele amerikanische Banken das wahre Ausmaß der Krise bis dahin geheim halten konnten.

Bei uns in Deutschland dürfte die Kreditpolitik der Banken allerdings weit weniger stark betroffen sein als beispielsweise in den USA, da hierzulande in der Vergangenheit weitaus stärker auf Sicherheiten und Eigenkapital des Kreditnehmers geachtet wurde. Was auch bei uns in Mecklenburg-Vorpommern einige Eigentümer – anders als in den USA – in den vergangenen Jahren zunächst verärgert um mögliche Kreditkürzungen brachte, kann sich heute für diese ggf. als Glücksfall herausstellen. Einziger Nachteil für uns Steuerzahler: Die angeschlagenen Banken brauchen milliardenschwere Kapitalspritzen als „Rettungspakete“, um ihr Überleben zu sichern und die Kapitalbasis zu stärken. Da es letztlich jedoch um den Bestand von Wirtschaftsunternehmen und somit Arbeitsplätzen geht, sollte aus unserer Sicht betrachtet der Bund weiterhin möglichst komplex sicherstellen, dass es nicht zu einer länderübergreifenden, massiven Rezession in Deutschland kommt. Denn letztlich wären wir Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer davon genau so betroffen, wenn krisenbedingt Arbeitslosigkeit auch zum Einbruch des Mietwohnungsmarktes sowie der Gewerberaumvermietung führen würde.

ERWIN MANTIK  
Ehrenpräsident H&G M-V

## Bericht über die Jahreshauptversammlung des Vereins Haus & Grund Neubrandenburg

Am 4. November 2008 kamen zahlreiche Mitglieder des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes Neubrandenburg e.V. zusammen, um im Hotel „Radisson SAS“ ihre satzungsgemäße Jahreshauptversammlung 2008 abzuhalten.

Neben den obligatorischen Themen wie den Tätigkeits- und Finanzberichten beteiligten sich die Mitglieder rege an der Diskussion zur zukünftigen Ausrichtung der Arbeit des Vereins und zu Möglichkeiten, in der Öffentlichkeit größeres Interesse zu wecken. Wir sind ein Beratungsverein in Neubrandenburg, was zur Folge hat, dass sich regionale Eigentümer meist erst dann für eine Mitgliedschaft bei Haus & Grund entscheiden, wenn es tatsächlich ein Problem, also persönlichen Beratungsbedarf gibt. Vorstandsvorsitzender Jens Arndt:

Eine reine Vorratsmitgliedschaft ist bei uns eher die Ausnahme. Aber hierauf haben wir uns eingestellt. Unser Ziel ist es, soweit in der Öffentlichkeit unserer Region wahrgenommen zu werden, dass die besagten Eigen-

tümer eben auch auf uns zukommen, wenn es den entsprechenden Beratungsbedarf gibt. Oftmals können wir unseren Mitgliedern unkompliziert weiter helfen – und dass zu vergleichbar moderaten Konditionen, denn eine Mitgliedschaft im Ortsverein Haus & Grund Neubrandenburg kostet rund 65 Euro im Jahr – und dafür stehen den Mitgliedern unsere vielschichtigen Vereinskompetenzen jederzeit zur Seite.

Im Anschluss an den offiziellen Teil der Veranstaltung konnten sich die Teilnehmer in gemütlicher Runde untereinander – sozusagen von Eigentümer zu Eigentümer – verständigen (Siehe Bild).

Im 1991 gegründeten Ortsverein Neubrandenburg sind derzeit 152 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer organisiert. Der Haus & Grund-Verein berät diese in allen Fragen rund um das Haus- und Wohnungseigentum. Neben den direkten Beratungsansprechpartnern aus den Bereichen Versicherung, Finanzierung, Recht, Maklerei und Hausverwaltung ist der Haus &



Grund-Verein über seine Mitgliederstruktur in der Lage, auch technische- oder zum Beispiel Architektenfragen im Rahmen von Beratungen zu beantworten.

Telefonisch ist der Verein unter der Nummer (03 95) 4 21 17 49 zu erreichen. Im Internet un-

ter der Adresse: [www.hausundgrund-nb.de](http://www.hausundgrund-nb.de); E-Mail-Anschrift: [kontakt@hausundgrund-nb.de](mailto:kontakt@hausundgrund-nb.de)

MICHAEL WENDELSTORF  
Vorstandsmitglied  
Haus & Grund  
Neubrandenburg e.V.

## Verpächterpflichten: Schädlingsbekämpfung

### Vertraglich bedingte Gewerbe-Pachtminderung bei starkem Ungezieferbefall?

Eine Klausel im Kleingedruckten, nach der ein Gaststättenpächter die gesamten technischen Anlagen des Objekts instand halten muss, ist dann unwirksam, wenn der Verpächter selbst mit auf dem Altbau-Anwesen wohnt. Der Pächter kann trotz einer vertraglichen Bestimmung bei Ungezieferbefall den Pachtzins um bis zu 20 Prozent mindern.

Am 9. Januar 2008 hatte das Landgericht Coburg einen Fall (AZ – 12 O 231/07) entschieden, bei dem ein Gastwirt von seinem Verpächter auf den vermeintlich ausstehenden Pachtzins von 17.000 Euro verklagt wurde. Der Wirt hatte seinen Verpächter 2002 darauf hingewiesen, dass in dem Haus Mäuse und Schaben ihr Unwesen trieben. Ab 2003 reduzierte er die Pacht. Der Eigentümer verwies aber auf den

Pachtvertrag, wonach der Pächter die Gesamterhaltungspflicht des Objektes habe und somit auch für Schädlingsbekämpfung zuständig sei. Er klagte auf Zahlung.

Die Vertragsklausel benachteilige den Pächter nach Ansicht des Gerichts unangemessen, weil diese ihm die Wartung aller vorhandenen technischen Anlagen aufbürde, obwohl das Objekt

auch vom Verpächter für eigene Wohnzwecke genutzt wurde. Daher greife die gesetzliche Regelung, nach der der Verpächter für den ordnungsgemäßen Zustand sorgen müsse. Der Schädlingsbefall sei auch nicht durch den Gaststättenbetrieb verursacht worden, sondern durch die Abwasserleitung des unsanierten gewerblichen Anwesens. Die Minderung des Pachtzinses um 20 Prozent sei demnach angemessen.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern rät Mietern daher zur Vorsicht, denn von der Geltung der Vertragsklauseln hängt gerade im Gewerberaum-mietverträgen viel ab. Daher wäre im Zweifelsfall stets eine Beratung in der Haus & Grund-Beratungsstelle sinnvoll, um Folgeschäden und finanzielle Verluste möglichst zu vermeiden.

H&amp;G M-V

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.

# Energiekosten deutlich senken

Vier einfache Regeln zur Kostenreduzierung von Ausgaben für Energieverbrauch

Hauseigentümer könnten bei den steigenden Energiekosten erfolgreich gegensteuern. Mit einfachen Mitteln lässt sich nicht nur die Umwelt schonen, sondern der eigene Geldbeutel kann deutlich entlastet werden.

Haus- und Wohnungseigentümer bekommen es hart zu spüren: Bei jeder Strom-, Öl- oder Gasrechnung ist der Ärger groß, denn die Energiepreise steigen. Nicht langsam, sondern stetig. Um 50 Prozent haben sich die Preise in den letzten acht Jahren erhöht. Ein zur Jahrtausendwende für viele Verbraucher unvorstellbarer Vorgang. Jetzt ist er Realität.

Grund dafür ist die weltweit gestiegene Energienachfrage; nicht nur in Europa und den USA, sondern auch in Ländern wie China, Russland oder etwa Brasilien. Es ist ein globales Problem, und die Steuerungsmöglichkeiten der deutschen Politik sind eher gering. Wenn aber die Politik die Preisschraube nicht nach unten drehen kann, dann müssen Verbraucher und Immobilienbesitzer selbst handeln. Die folgenden Hinweise sollen dabei helfen, Energie und Geld zu sparen – und mehr Freude am Wohnen zu erleben:

## Stromverbrauch reduzieren

Es beginnt beim Stromverbrauch. Mit Energiesparlampen statt Glühbirnen lässt sich Geld sparen, ebenso wie mit dem Abstellen des Stand-by-Betriebes vieler häuslicher Elektrogeräte (Fernseher, HiFi-Anlage). Dazu wird einfach ein Mehrfachstecker mit Schalter dazwischengebaut, bei Nichtgebrauch abgeschaltet, fertig. Für schwer zugängliche Stellen gibt es abschaltbare Ste-

## Gedämmte Wände – halbierte Kosten

Relevante Werte vor und nach der Sanierung am Beispiel eines Hauses mit:

- 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2,5 m Raumhöhe
- 300 m<sup>3</sup> Raumvolumen

Gerechnet wurde mit 0,06 Euro pro Kilowattstunde. (deutschlandweiter Durchschnittspreis für Gas)



Stand: Oktober 2008 Quelle: Isotec

Jeder der genannten Punkte soll helfen, Energiekosten zu sparen. In Zukunft wird lebenswertes und kostenverträgliches Wohnen mehr denn je von dem Verbraucherverhalten abhängen.

cker mit Fernbedienung; Kostenpunkt ab 10 Euro aufwärts. Ein Durchschnittshaushalt spart mit diesen einfachen Maßnahmen über 600 kWh und damit mehr als 100 Euro, Jahr für Jahr.

## Sachgerechtes Lüftungsverhalten

Über das Lüftungsverhalten wird im Rahmen von Energiesparen selten gesprochen. Aber es ist wichtig. Denn verbrauchte, sauerstoffarme Luft lässt sich erheblich schlechter aufheizen als Frischluft. Drei mal täglich sollten die Räume stoßartig für fünf bis zehn Minuten gelüftet werden. Dazu werden Fenster und Türen der Räume kurz, aber komplett geöffnet.

Keinesfalls sollten die Fenster stundenlang in der Kippstellung bleiben. Räume und Wände küh-

len sonst aus und müssen kosten- und heizintensiv wieder erwärmt werden.

## Dämmung durch trockene Wände

Bei Feuchtigkeit im Haus „verbrauchen Sie mit hoher Wahrscheinlichkeit unnötig viel Energie – und damit auch Geld“, berichtet Gerhard Lüth, Geschäftsführer von Isotec, einem Unternehmen, das auf energetische und feuchtigkeitsbedingte Sanierung spezialisiert ist. Der Grund liegt in der erhöhten Wärmeleitfähigkeit, die feuchte Wände mit sich bringen. Bei Nässe wird die vorhandene Wärme schnell aus dem Wohnraum ins Freie transportiert, weil Feuchtigkeit die Wärme leitet.

Schon bei einer Zunahme der Mauerwerksfeuchtigkeit um 4

Prozent verschlechtert sich der Wärmedämmwert um 50 Prozent, wie Untersuchungen der Arbeitsgemeinschaft Mauerziegel ergeben haben. Trockene Luftporen im Mauerwerk hingegen sind ein echter Dämmstoff – und schonen damit dauerhaft den Geldbeutel. Deshalb sind trockene Wände zum Energiesparen so wichtig.

## Heizkosten drastisch reduzieren

Bei einem Einfamilienhaus entstehen 77 Prozent der Energiekosten durch das Heizen der Räume. Es macht also Sinn, sich über weitere Einsparmöglichkeiten beim Heizen Gedanken zu machen. Hier ist eine Innenraumdämmung mit Isotec-Klimaplatzen zu empfehlen. Die leicht anzubringenden Klimaplatzen ermöglichen ein erheblich schnelleres Aufheizen der Räume, weil das dahinter liegende Mauerwerk nicht mehr miterwärmt werden muss, sondern lediglich der Raum selbst. So entsteht ein behagliches Klima zum Wohlfühlen.

Die Klimaplatzen vermindern zudem die Beschwerden von Hausstaub-Allergikern, weil der Transport von Staubpartikeln, Keimen und milbenallergenen Stoffen weitgehend unterbunden wird (Verhinderung der Konvektion durch geringere Temperaturunterschiede zwischen Wand und Innenraum). Die Technische Universität Dresden hat die Klimaplatze einem Praxistest unterzogen. Die Grafik zeigt, wie bei einer 120 Quadratmeter großen Wohnung die Energiekosten halbiert werden können – insbesondere durch die Klimaplatze:

Infos: [www.isotec.de](http://www.isotec.de)

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.isotech.de](http://www.isotech.de)

... macht Ihr Haus trocken!

ISOTEC®

## Durchbruch für internationalen Ausbau erneuerbarer Energien?

Wie das Bundesumweltministerium mitteilt, wird im Januar 2009 eine „Internationale Agentur für erneuerbare Energien“ (IRENA) gegründet. Voraussichtlich 51 Staaten legen dafür nach Angaben des Bundes den Grundstein.

Damit ist der von Deutschland, Spanien und Dänemark angestoßen und von einer Vielzahl von Ländern aus allen Kontinenten begleitete Initiative der Durchbruch gelungen. Der Gründungsvertrag für diese Agentur „IRENA“ soll am 26. Januar 2009 in Bonn feierlich unterzeichnet werden.

Unmittelbar danach wird IRENA mit ersten Projekten u. a. zu gezielter Beratung und zum Informationsaustausch ihre Arbeit aufnehmen. Sie wird Industrie- und Entwicklungsländer beim Ausbau von erneuerbaren Energien unterstützen. Weltweit haben sich viele Staaten ehrgeizige Ziele gesetzt, den Anteil erneuerbarer Energien am nationalen Energieverbrauch zu steigern. Ein Großteil dieser Länder wünscht dazu eine konkrete Beratung.

IRENA wird ihre Mitgliedsstaaten dabei begleiten, ihre politischen Rahmenbedingungen anzupassen, Kompetenzen aufzubauen sowie Finanzierung und Technologietransfer für erneuerbare Energien zu verbessern. In Deutschland wird der Vorbereitungs- und Gründungsprozess von IRENA vom Bundesumweltministerium und Bundesentwicklungsministerium in enger Kooperation mit dem Auswärtigen Amt geleitet.

Aus der Sicht von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern ist zur Zeit jedoch auf dem Markt keine ausgereifte Anlage zu bekommen, die in einem ausgewogenen Preis-Leistungs-Ver-

hältnis steht. Trotz protziger Offerten der deutschen Industrie „Exportweltmeister“ zu sein, gibt es in anderen Nationen bereits wesentlich ausgereifere technische sowie preiswertere Lösungen.

Die Impulse der Bundesregierung verpuffen allein deshalb schon, weil zwar der Einsatz gefördert wird, die Industrie jedoch unkoordiniert jeweils im stillen Kämmerlein der unterschiedlichsten Konzerne unterschiedlichste Varianten von „Entwicklungen“ produziert und jeder Hersteller sein eigenes „Süpplein“ kocht.

Die Bundesregierung plant zwar, Anlagen zur Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung und Wärmenetze mit jährlich rund 750 Millionen Euro zu fördern. Ob dies Fördervolumen jedoch erreicht werden kann, ist fraglich. Ziel soll es sein, den Anteil der Stromerzeugung aus KWK bis zum Jahr 2020 auf etwa 25 Prozent zu erhöhen.

Grundlage der Förderung soll wie bisher ein Zuschlag sein, den der Netzbetreiber zahlen muss, den er aber auf die Endkunden umlegen kann. Und nun raten Sie doch bitte einmal, auf wen die horrenden Förderkosten letztlich einwirken werden? Sie ahnen es sicherlich. Wir Endverbraucher werden es auch hier wieder einmal sein. Hört sich doch gut an: „Die Bundesregierung fördert!“ – oder?

Hinzuweisen wäre noch darauf, dass private Wohnungseigentümer seit September 2008 eine staatliche Förderung für kleine „Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen“ beantragen können. So gibt es z. B. für eine Mini-KWK-Anlage mit 5,5 kw elektrischer und 12,5 kw thermischer Leistung vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle ([www.bafa.de](http://www.bafa.de)) einen Zuschuss von bis zu 7.400 Euro.

## Rubrik Leserbrief: Ihre Meinung ist gefragt

### Liebe Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer,

die Regionalredaktion Mecklenburg-Vorpommern erhielt in Reaktion auf den Kommentar zum Schornsteinfegerwesen in der Novemberausgabe nach Redaktionsschluss zwei Leserbriefe von Herrn Pergande und Herrn Murzynowski aus Stralsund, die wir durch das Auswechseln anderer Beiträge noch in dieser Monatsausgabe veröffentlichen.

Wir danken beiden Mitgliedern ausdrücklich für kritische Bemerkungen und Hinweise und sollten diese Kritik ernsthaft zum Anlass nehmen, im Landesverbandsvorstand nach Zuarbeiten der „Kommission zur Schornsteinfegerproblematik“ aus Stralsund bald zu einer einheitlichen, geschlossenen Meinung im Vorstand zu gelangen, damit unser Verband künftig wieder stark

in der Sache nach außen agieren kann. Beide Leserbriefe veröffentlichen wir zur Kenntnisnahme der Mitglieder von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern ungekürzt auf Seite 6. Nach Rücksprache mit dem gf. Landesverband von Haus & Grund werden wir beiden Mitgliedern auch persönlich antworten.

Außerdem gab es einen kritischen, persönlichen Brief von Herrn Herfurth an den Redakteur zum gleichen Thema. Diesen Brief stellen wir zunächst dem Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern vor, damit dort die Meinungsäußerungen von Herrn Herfurth konkret beraten werden können. Wir danken auch Herrn Herfurth für seine persönlichen Meinungsäußerungen, würden allerdings auch gern sehen, wenn wir in der gesamten Angelegenheit zu den Rechten von Schornsteinfegern

mehr Klartext miteinander, als divergierend übereinander sprechen. Jeder Haus & Grund-Verein hat das Recht, frei seine Meinung in den Verbandsvorstand und das Verbandsorgan einzubringen. Werden dann mehrheitlich Entscheidungen im Vorstand getroffen, sollten demokratische Regeln und Fairnis in der Umsetzung mehrheitlich gefasster Vorstandsbeschlüsse oberstes Ziel unseres geschlossenen Handelns im Land sein.

Bei aller Kritik sollte uns allen doch vorrangig das Wohl und eine abgesicherte Zukunft unserer privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer im Land als wichtigstes Ziel des Wirkens unseres Verbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern bleiben. Darin sind wir uns wohl alle einig! Wir möchten als Verbandszeitung zur Umsetzung von Verbandszielen weiterhin unser bes-

tes leisten. Die Redaktion würde daher interessierte und fachkundige Eigentümer aus den Haus & Grund-Vereinen einladen, offen über das Thema „Schornsteinfegerwesen in M-V“ zu diskutieren. Ein Treffen sollte im ersten Quartal 2009 in Schwerin (oder ggf. anderen Stadt) stattfinden, damit wir diese Thematik gemeinsam ohne Zeitdruck beraten. Über die Ergebnisse des Treffens wollen wir dann 2009 hier real berichten. Interessierte wenden sich bitte (aus technischen und organisatorischen Gründen) per E-Mail an die Redaktion „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern“ ([redaktion@hugmv.de](mailto:redaktion@hugmv.de)).

Termin, Zeit und Ort des Treffens wird nach Rücksprache mit dem gf. Vorstand den interessierten Teilnehmern rechtzeitig bekannt gegeben.

ERWIN MANTIK  
Redaktion H & G M-V

## Gibt es nach Atomkraftwerks-Abschaltungen eine Stromlücke in Deutschland?

### Liebe Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer,

eine stark beachtete Tagung der TU Berlin stellte kürzlich aktuelle Prognosen zur Energieversorgung in Deutschland auf den Prüfstand. Die Zentraleinrichtung Kooperation und das Innovationszentrum Energie der TU Berlin führten dazu im November die wissenschaftlich begleitete „Energietagung 2008“ durch. Als Hauptfrage, ob für Deutschland bei Abschaltung von Atomkraftwerken die Gefahr einer Versorgungslücke bestünde, wurde von Experten der TU sowie Vertretern der Wirtschaft und des Umweltbundesamtes diskutiert.

In ihrer Studie „Kurzanalyse der Kraftwerks- und Netzplanung in Deutschland bis 2020 - mit Ausblick auf 2030“ kam die Deutsche Energie-Agentur kürz-

lich nämlich zu der Schlussfolgerung, dass der Weiterbetrieb von Kern- und Kohlekraftwerken über die geplanten Laufzeiten wohl notwendig sein könnte. Andere Berechnungen, wie z. B. die des Umweltbundesamtes, kamen zu total gegensätzlichen Aussagen: In der im gleichen Monat herausgekommenen Studie „Atomausstieg und Versorgungssicherheit“ wurde behauptet, dass die Versorgungssicherheit bis 2020 wegen des Verzichts auf die Atomkraftnutzung nicht in Gefahr sei. Daraufhin setzte eine gesellschaftliche Diskussion bei uns ein, die darin endete, zu erkennen, wir hätten versorgungsseitig „keine Stromlücke“ sondern eher eine „politische Handlungslücke“ zu bewältigen.

Auf der Energietagung wurden Studien zu diesen Themen von Energieexperten aus verschiede-

nen gesellschaftlichen und wissenschaftlichen Bereichen insbesondere hinsichtlich ihrer Annahmen diskutiert, Atomkraftwerke seinen in Deutschland zu gefährlich. Dabei wurden die verschiedenen systematischen Ebenen wie Technik, Wirtschaftlichkeit, Versorgungssicherheit, Umweltschutz, Beschäftigung, Politik usw. in ihrer inneren Komplexität und in ihrer gegenseitigen Beeinflussung verdeutlicht.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern: Klar ist uns allen, dass die Atomenergie zwar erhebliche Belastungen und Zukunftsriskien birgt, die Bundesrepublik jedoch im Umfeld ihrer Nachbarstaaten von mehr als rund 50 Atomkraftwerken umzingelt wird, die sich häufig in einem weitaus erbärmlicheren Zustand befinden, als die einheimischen. Das Problem für uns wird je-

doch die Entsorgung des bei der Energieerzeugung entstehenden strahlenden Mülls bleiben, der nachfolgende Generationen über Jahrtausende belasten könnte – falls nicht sehr bald neue, bessere Entsorgungswege oder -technologien gefunden werden.

Wichtig für uns bodenständigen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer bleibt eine bezahlbare Energieversorgung bei gleichzeitiger Gefahrenreduzierung für die Menschen. Denn welchen Nutzen haben wir letztlich, wenn moderne Kernkraftwerke in Deutschland aus politisch motivierten Zielvorstellungen heraus drastisch reduziert werden, um nachfolgend stark risikobehafteten Atomstrom aus den umliegenden europäischen Regionen zu importieren? Wer heute behauptet, der wegfallende Atomstrom könne leicht durch



Atomkraftwerke in der Nachbarschaft erzeugen bei den Bewohnern erhebliche, berechtigte Ängste. Doch wo liegen bezahlbare ökologisch unbedenkliche Alternativen?

„billigen“ Ökostrom ersetzt werden, träumt. Mit der Schaffung angeblich ökologischer Wundermaschinen wurden die daraus resultierenden Kosten in Form von höheren Endverbraucher-Abga-

ben im „Erneuerbare-Energien-Gesetz“ verankert und letztlich an uns weitergeleitet.

IHR ERWIN MANTIK  
Ehrenpräsident H&G M-V

LESERBRIEFE

**Zum Kommentar „Entwurf des neuen Schornsteinfegergesetzes ab 2013“ in der Novemberausgabe.**

Anfang Oktober habe ich aufgrund meiner Schornsteinfegerrechnung für das Jahr 2008 folgende Anfrage an den Präsidenten Herrn Heinecke gerichtet: Wurde unser Verband durch das Wirtschaftsministerium MV zur Veränderung der KÜGV zum 12.12.2007 angehört? Wenn ja – mit welcher Stellungnahme hat der Landesverband reagiert?

Wenn nein, darf man dann schlussfolgern, dass sich die Schornsteinfeger ihre Gebührenverordnung selbst schreiben? In der Antwort ist eindeutig zu lesen, dass der Landesverband keine Stellungnahme abgegeben hat, obwohl das Wirtschaftsministerium dem Landesverband Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben hatte. Die Erhöhung der Arbeitswerte wurde übrigens mit erhöhten Kosten, insbesondere Fahrtkosten begründet.

Anmerkung: Wer hat wem gegenüber was mit welchen Kosten begründet? Der Kommentar zum Entwurf des neuen Schornsteinfegergesetzes ab 2013 von Herrn Mantik in der letzten Verbandszeitung hat mich dann doch erheblich aufgeregt. Einen demokratisch legitimen Akt (die Anhörung im Gesetzgebungsverfahren) zu dem man auch noch aufgefordert wird, muss man dann aber auch wahrnehmen. In der Antwort von Herrn Heinecke ist das Gegenteil zu lesen. Im Übrigen ist mir unklar, für wen und gegen wen der vor genannte Kommentar geschrieben wurde.

WERNER MURZYNOWSKI  
Mitgliedsnummer 0089

An ihren Taten, nicht an ihren Worten sollt ihr sie erkennen! Das Schornsteinfegerwesen – Glücksbringer ohne wirtschaftliche Interessen? Der Streit ist öffentlich entfacht. Die Schornsteinfeger mögen um Ihre Stellung bangen und teilen dabei hier und da kräftig aus. So nicht, ruft es nun auch aus dem Lager der Fachbereichsinnung der Heizungsbauer. Lange Zeit hatte man sich von dort in Zurückhaltung geübt.

Endlich ist Bewegung in der Sache, zeigt sich der Vorstand des Ortsvereins von Haus & Grund Stralsund zufrieden. Es kommen zunehmend Fakten auf den Tisch. Informationen, wie zum Beispiel die der geplanten künftigen Schornsteinfegergesellschaft u. a. mit dem Gesellschaftszweck „Verkauf von Heizungsanlagen“. Sorgsam planen die Schornsteinfeger die Zukunft, und wenn alles glatt geht, dann sehen die Heizungsbauer von morgen „schwarz“, und zwar direkt vor ihrer Nase.

Die Eigentümer im Ortsverein Stralsund argwöhnen lange schon über die Situation an Ihrer Heizungsanlage. Niemand hat etwas gegen den Schornsteinfeger, wenn es um das Kehren von verschmutzten Kaminen geht, niemand stellt die Arbeit des Schornsteinfegers in Frage, wenn es Kamineinbauten und deren Überprüfung geht, auch Lüftungsanlagen, die im direkten Zusammenhang mit Feuerstätten betrieben werden, können weiterhin durch diese überprüft werden. Aber warum muss ein Schornsteinfeger eine CO-Messung in einer Heizungsanlage durchführen, wenn der Fachbetrieb im gleichen Jahr eine technische Wartung durchgeführt hat oder durchführen wird. Wir zahlen die Wartungsrechnung, weil uns die Gewähr-

leistung der Heizungsanlage wichtig ist, und oben drauf die Schornsteinfegerrechnung. Unsere Forderung war immer: Wenn der Schornsteinfeger meint, dass er prüfen muss, dann bitte zu mindestens kostenfrei, wenn er dann keine Mängel findet.

Uns antwortete ein Bezirkschornsteinfegermeister auf eine diesbezügliche Frage: „Sie brauchen doch keine Wartung.“ Und weiterhin wissen wir nun durch die schwarze Zunft: Die Qualität der Wartungsleistungen der Heizungsfirmen ist mangelhaft. Allein schon daher sei die Arbeit der Schornsteinfeger unumgänglich. Wenn die Schornsteinfeger aktuelle und künftige staatliche Privilegien nutzen, um zukünftig den Großanbieter von Dienstleistungen im Klima- und Heizungsbau in Deutschland zu stellen, werden wir Strukturen vorfinden, die den Wettbewerb einschränken und uns Hausbesitzern weniger Auswahl und Kostentransparenz bringen.

Wir könnten abwarten, wie sich der Streit entwickelt. Aber das würde Gleichgültigkeit nahe kommen. Gleichgültig jedoch können uns die enormen Kosten durch Prüfungen, welche jährlich sinnlos auf uns Hausbesitzer zu kommen nicht sein. Darum werden wir uns regen und an der Auseinandersetzung teilnehmen. Wir rufen hiermit alle Ortsvereine von Haus & Grund Mecklenburg Vorpommern auf, an diesem Streit öffentlich teil zu haben, sich mit dem Thema offen auseinander zu setzen. Was wir nicht brauchen, sind Schornsteinfegerlobbyisten in den eigenen Reihen. Vergessen wir nicht. Wir sind Teil einer Eigentümer-Schutzgemeinschaft. Wehren wir uns!

HAUS & GRUND STRALSUND  
Vorstand

# Eigentümer sind verunsichert

Darf es bitte (noch) ein Energieverbrauchsausweis sein?

**Für die Erstellung von Energieausweisen ist seit dem 1. Oktober 2008 eine wichtige Frist abgelaufen.**

Konnten Eigentümer bisher uneingeschränkt wählen, ob sie für ihr Gebäude einen Energieausweis nach dem erfassten Energieverbrauch oder nach dem berechneten Energiebedarf erstellen lassen, ist diese Wahl jetzt für bestimmte Gebäude eingeschränkt. Viele Haus- und Wohnungseigentümer sind nun verunsichert, ob sie noch den vergleichsweise preisgünstigen Verbrauchsausweis in Auftrag geben können oder jetzt den deutlich teureren Bedarfsausweis benötigen.

Die Energieeinsparverordnung – EnEV bestimmt dazu in §17 Abs.2 für bestehende Gebäude: „... ab dem 1. Oktober 2008 (sind) Energieausweise für Wohngebäude, die weniger als fünf Wohnungen haben und für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist, auf der Grundlage des Energiebedarfs auszustellen. ... (Dies) gilt nicht, wenn das Wohngebäude ...

1. schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11. August 1977 (BGBl. I S. 1554) eingehalten hat oder
2. durch spätere Änderungen mindestens auf das in Nr. 1 bezeichnete Anforderungsniveau gebracht worden ist.“

Für den Aussteller des Energieausweises ergibt sich daraus die Pflicht, hinsichtlich dieser Bestimmungen das zu bewertende Gebäude nach Baujahr, Größe (Anzahl der Wohneinheiten) und Sanierungszustand einzuschätzen und den Eigentümer über sein Ergebnis zu informieren. Sind Alter und Größe i. d. R. bekannt, können zur Feststellung des Sanierungszustandes bzw. zu der Aussage, ob das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung von 1977 eingehalten ist, weitere Untersuchungen erforderlich werden. Hilfreich sind in jedem Fall Bauunterlagen zu durchgeführten Sanierungen, das Formblatt zum Nachweis gemäß Wärmeschutzverordnung, Unterlagen über selbst vorgenommene,

nachträglich eingebrachte Dämmungen, Handwerkerrechnungen o.ä.. Der bisher sehr preisgünstige Bedarfsausweis kann dadurch in Zukunft etwas teurer gehandelt werden, ist aber – je nach Ergebnis – für viele Gebäude im Altbestand nach wie vor zulässig.

Unabhängig von der Art des Energieausweises gilt auch weiterhin: Wer die energetischen Schwachstellen seiner Immobilie herausfinden will oder eine energetische Sanierung bzw. Modernisierung plant, wird um eine umfassende qualifizierte Beratung nicht herumkommen.

DIPL.-ING. (FH) MANFRED ENGEL  
Geprüfter Gebäudeenergieberater

**Hinweis für Haus & Grund-Mitglieder der Schweriner Region:**

Herr Manfred Engel führt jeden Montag in der Geschäftsstelle von H & G Schwerin kostenlose Beratungen zum Thema Energie und Energieausweise durch. Anmeldungen bitte telefonisch an die Schweriner Geschäftsstelle: Tel. (03 85) 5 77 74 10.

## Pflanztipp für Solitärgehölze im Frühjahr

Das Jahr der Walnuss geht zu Ende – sein Nutzen aber ist beständig

**Der Walnussbaum hat gleich zwei Dinge von höchster Qualität zu bieten: Edelstes Holz und besonders gesunde, Cholesterinspiegel senkende Nüsse.**

Schon in der Steinzeit kannten die Menschen bei uns im Norden den Wert der ölhaltigen Früchte und seit der Antike züchtete man die Früchte der Bäume weiter, so dass heutige Walnüsse bis zu fünf Zentimeter lang werden. Aus persönlicher Erfahrung kann ich sagen, dass ein Eigentümer bereits bei der Pflanzung einer Sorte sehr darauf achten sollte, dass später die Früchte eine möglichst dünne, leicht zu knackende Schale haben und ein leicht zu entfernendes, zusammenhängendes Nussfleisch in der Frucht enthalten ist. Darauf achten leider nur wenige Baumschulen.

Dass seine Blätter erst spät im Mai austreiben und früh im Herbst wieder abfallen, ist ein Vorteil für diesen typischen Hausbaum in unserem flachen Land. Im Frühjahr wirft er erst Schatten, wenn man ihn sich wünscht, und im Herbst lässt er die schwächer werdende Sonne wieder durch seine dann blattlose Krone hindurch scheinen. Wegen fehlender Nachpflanzung gingen die Walnuss-Bestände auch in M-V in den vergangenen Jahren stark zurück, daher sollten sich unsere Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sich künftig wieder mehr um diesen typischen Hausbaum, unseren guten, alten

Freund im Nordosten Deutschlands kümmern.

Gut stehende Nussbäume entwickeln eine kräftige, kugelförmige Krone. Das jährliche Höhenwachstum kann in der Jugend einen bis zwei Meter erreichen. Im Gegensatz zur silbrigen Rinde sind die jungen Triebe dunkel rotbraun, und die alte schuppige Borke dunkelt nach. So entsteht ein markanter Farbkontrast in der Krone. Die maximale Höhe beträgt bei allein stehenden Nussbäumen rund 20 Meter, im Bestand strecken sie sich weiter nach oben und werden 25 bis 30 Meter hoch. Daher sollte man sich rechtzeitig mit der Sortenauswahl befassen. Walnussbäume werden 125 bis 150 Jahre, im Extremfall sogar 600 Jahre alt. Sie treiben tiefe Pfahlwurzeln, gehen gleichzeitig auch in die Breite, das Wurzelwerk reicht horizontal um das Fünffache über die Kronentraufe hinaus. Walnussbäume sind besonders in ihrer Jugend recht frostempfindlich, Trockenheit vertragen sie dagegen gut, Stau-nässe meist weniger.

Lange war man übrigens der Auffassung, bei den Früchten handle es sich botanisch gesehen gar nicht um echte Nüsse, sondern um Steinfrüchte. Neueste Untersuchungen ergaben jedoch, dass die fleischige grüne Hülle nicht zur Frucht gehört. Somit ist das, was man fälschlicherweise als Steinfrucht interpretiert hat, in Wirklichkeit eine

Nuss, die von einer zusätzlichen Hülle umgeben ist. Ein Baum kann bis zu 150 Kilogramm Nüsse in einem Jahr produzieren. Gewerbsmäßigen Walnussanbau gibt es heute vor allem in Italien, der Türkei, China und den USA. Drei Viertel aller in Deutschland zur Zeit gehandelten Walnüsse stammen aus Kalifornien! Dabei könnten viele Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer bei uns leicht nicht nur eine Eigenversorgung erreichen und neben der attraktiven Form des Solitärbaumes gleichzeitig einiges für die eigene Gesundheit tun. Walnüsse enthalten bis zu 60 Prozent Öl, 20 Prozent Eiweiße, außerdem die Vitamine B1 und C und viele Mineralstoffe. Die Inhaltsstoffe des Nussbaumes – auch Extrakte aus den gerbstoffhaltigen, bis zu einem halben Meter langen Fiederblättern – gelten als blutreinigend, nervenstärkend, schweißregulierend, die Leistung steigend und die Konzentration fördernd. Blattextrakte wirken außerdem antibakteriell, werden gegen Schleimhautreizungen eingesetzt und wirken somit einer der häufigsten Ursachen für Herz- und Kreislaufkrankungen entgegen. Nicht zu empfehlen ist der Baum allerdings, wenn die Grundstücksgröße einer Ausbreitung seiner Wurzeln und weit ausliegenden Krone im Wege steht.

ERWIN MANTIK  
Forstmeister a. D.

## Kündigung wegen langfristig nicht geheizter Wohnung ist prinzipiell möglich

**Mieter sind verpflichtet, ihre Wohnung mindestens mäßig zu heizen. Versäumen diese das, kann der Vermieter den Mietvertrag fristgemäß kündigen. So ein Urteil des Landgerichts Hagen vom 19. Dezember 2007 (AZ: 10 S 163/07).**

In diesem Fall heizte ein Mieter seine Wohnung seit dem Sommer 2005 nicht mehr. Die Wohnung stand meistens leer, da der Mann die überwiegende Zeit bei seiner Freundin wohnte. Anfang 2007 erhielt er deswegen zwei Abmahnungen.

Einige Wochen nach der zweiten Abmahnung kündigte ihm der Vermieter die Wohnung. Dagegen klagte der Mieter. In der ersten Instanz behauptete er, mit einem Radiator zu heizen, in der

zweiten Instanz sprach er von einem Propangasofen.

Das Landgericht Hagen schloss sich der erstinstanzlichen Entscheidung an und erklärte die Kündigung für rechtmäßig. Laut Hausordnung habe der Mieter eine Verpflichtung, ausreichend zu heizen. Diese Verpflichtung bestehe ohnehin, auch ohne dass eine Hausordnung das festlege, um Schäden wie zum Beispiel Schimmelbildung zu vermeiden. Zwar seien solche Schäden noch nicht eingetreten, doch reiche es aus, dass eine „nicht unerhebliche Pflichtverletzung“ vorläge. Dabei sei das Ausmaß der Auswirkungen nicht entscheidend. Hier komme noch hinzu, dass der Mieter auch auf die beiden Abmahnungen nicht reagiert habe.



Deshalb empfiehlt Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern seinen Mitgliedern, ein Fehlverhalten von Mietern, welches ggf. zur Kündigung führen kann, stets schriftlich abzumachen, auch wenn dies formal eigentlich gar nicht nötig wäre.

Im Zweifelsfall muss der Vermieter vor Gericht nachweisen können, dass die Abmahnungen fristgemäß erfolgten.

H & G M-V

**Schon gewusst?**  
Die Zeitungsseiten der letzten Jahre sind auch im Internet zu lesen:  
**www.hugmv.de**  
Rubrik: Landesverbandszeitung

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 Räth	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 Peukert	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	0 39 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