

# Präsident Heinecke besuchte politischen Aschermittwoch der CDU in Demmin sowie den Jahresempfang der FDP von Mecklenburg-Vorpommern

Zunächst wollte sich Haus & Grund-Präsident Heinecke einen Eindruck über die Aussagen der Parteispitzen des Landes vor ihren Wählern verschaffen.

Kanzlerin Merkel als bodenständige Frau aus Mecklenburg-Vorpommern konzentrierte sich in ihrer Demminer Rede auf die gemeinsame Stärkung der Demokratie im Land und forderte, dass Länder und Bund noch stärker in Bildung sowie neue Technologien investieren sollten. Besonders zukunftsträchtige Bereiche sollten ausgebaut, Steuermittel aber nicht sinnlos verschleudert werden. Sie sprach viel über Möglichkeiten der Entlastung unserer Menschen, forderte gleiche Chancen für Stadt und Land. So soll künftig in Mecklenburg-Vorpommern wesentlich mehr in neue Kommunikationstechnologien investiert werden. Merkel hält es für wichtig, dass besonders auch in den ländlichen Räumen neue Zugänge zu Breitbandtechnologien geschaffen werden. Es kann ihrer Meinung nach nicht sein, dass in den Städten den Bürgern eine breite Palette von Technologien zur Verfügung steht und auf dem Land das Leben sowie die kommunikative Anbindung an das Internet immer noch deutlich schwieriger ist.

Ihre besondere Aufforderung galt den Menschen im Land: „Die schlechten wirtschaftlichen Nachrichten sollten uns nicht abschrecken, sondern wir sollen gestärkt dagegen halten, um uns gegenseitig zu helfen zügiger aus der Krise heraus zu kommen“. Merkel weiter: „Es muss eine große Gemeinschaftsaufgabe für uns alle sein, diese Krise zu überwinden. Nur gemeinsam sind wir stark. Es kann nicht sein, dass Bonuszahlungen für Banker trotz Fehlleistungen ausgezahlt werden, und der kleine Mann gleichzeitig sein Geld verliert und letztlich leer ausgeht“. Unter wessen Kanzlerschaft die allerdinge geschieht, wurde von ihr freundlich übergangen. In Mecklenburg-Vorpommern wird am 7. Juli gleichzeitig die Kommunal- und Europawahl



Präsident Lutz Heinecke (links oben) übergibt einen Gruß von Kanzlerin Angela Merkel an die Haus & Grund-Mitglieder.

stattfinden. Sie beschwor die Teilnehmer der Veranstaltung, doch von ihrem demokratischen Wahlrecht Gebrauch zu machen.

## Haus & Grund-Präsident Lutz Heinecke im Gespräch

**Haus & Grund:** Herr Heinecke glauben Sie, die Bundeskanzlerin konnte in ihrer Rede etwas gegen die Gier der „Finanzakrobaten“ staatlicher und privater Banken im Sinne unserer Haus & Grund-Mitglieder ausrichten?

**Heinecke:** Ja, ich hoffe das. Doch es wird künftig in mehrfacher Hinsicht auch mit Einschränkungen zu rechnen sein. Zum Einen werden unsere Menschen durch Arbeitsplatzverlust und durch hohe Lohneinbußen ihre Raten für Einfamilienhäuser künftig kaum noch bezahlen können. Hier wird also in der Perspektive mit einer größeren Zwangsversteige-

rungrate im Land zu rechnen sein – und zum Anderen, was die Miethäuser betrifft, würden durch Arbeitsplatzverluste und Lohnausfälle selbst die Mieter nicht mehr in der Lage sein, ihre Mieten redlich zu bezahlen. Es ist auch seit langem bekannt, dass gerade bei uns in den neuen Bundesländern die Häuslebauer mit enorm hohen Kreditbelastungen leben müssen. Werden sie arbeitslos, bricht für diese Menschen eine ganze Welt zusammen. Die meist Altbauten wurden mit viel Liebe nach der Wende modernisiert und saniert, so dass die dort erzielbaren Mieten den Vermietern gar nicht zur Verfügung stehen, sondern sofort den Banken in die Hände übergeben werden. Beim Wohnraumlasterstand verschärft sich die Lage entsprechend dramatisch. Es ist auch nicht zu erwarten, dass die Bankenbosse aufgrund ihrer unmenschlich anmutenden Renditegier ggf. weich werden könnten, um den Eigentümern entgegenzukommen.

**Haus & Grund:** Sollten sich die Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer weiter auf den Staat verlassen, oder doch ihr Risikokalkül absenken, den Banken weniger – und der eigenen Sparsamkeit, Vorausschau, privater Finanzdisziplin sowie der Verflechtung gegenüber der eigenen Familie als Sekundärtugenden wieder mehr trauen?

**Heinecke:** Ich würde unseren Eigentümern sehr empfehlen, das diese überall dort, wo sie können, sich selbst mit einbringen. Wir sollten uns nicht total auf den Staat verlassen, denn das ganze Dilemma der Wirtschaft und Finanzkrise ist ja für uns über einen langen Zeitraum noch gar nicht absehbar. Ich würde deshalb sehr empfehlen, dass wir uns eigenständig überall dort helfen, wo es möglich ist. So zum Beispiel die gegenseitige Hilfe bei Beratungen für unsere Haus & Grund-Mitglieder im Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern.

Der Staat wird mit erweiterten Risiken belastet: Banken haben bereits in den vergangenen Jahren einige Hundert Milliarden Euro als „Kredite“ in die Staaten nach Osteuropa gegeben, die bis heute in ihrer Staatsstruktur äußerst vakant wirken. Dort werden wahrscheinlich noch weitere Stützungen auf EU-Ebene bei den Staatsfinanzen in den Folgejahren notwendig werden. Die großen Konzerne der Wirtschaft verlangen Milliarden-Behilfen. Doch wo bleiben z. B. Fördermittel oder Finanzhilfen für Privateigentümer oder Vermieter mit Wohnraumlasterstand? All diese einseitigen Finanzspritzen an Konzerne und Banken werden künftig nur noch zu wesentlich schärferen Komplikationen auf der Staatsebene der Bundesrepublik führen, was letztlich in den nachfolgenden Jahren mit erheblichen Belastungen für uns bodenständige Steuerzahler enden wird.

**Haus & Grund:** Welchen Anker der Sicherheit kann die Organisation Haus & Grund Mecklenburg-Vorpom-

## Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten

mern seinen Mitgliedern für die Zukunft anbieten?

**Heinecke:** Unsere Beratungstätigkeiten in den Vereinen betreffen die unterschiedlichsten Sachgebiete. Wir bleiben ja nicht nur auf das Mietrecht beschränkt und beraten darüber hinaus umfassend bei vielen anderen Problemen unserer Haus- und Wohnungseigentümer. Weiterhin wollen wir uns gegenüber der Landesregierung und dem Bund verstärkt um Entlastungen der Vermieter bemühen, denn das, was Vermieter leisten, ist eigentlich die Absicherung des Grundrechts der Menschen im Land auf eine Wohnung. Diese wichtigen Leistungen der Eigentümer dürfen in dem ganzen Dilemma der Krise nicht unterbewertet werden, deshalb hätte auch von Seiten des Staates eine stärkere Unterstützung und Förderung der Eigentümer zu erfolgen. Der Staat sollte sich nicht nur auf Großunternehmen und Banken konzentrieren, sondern sich künftig auch mehr für uns private Eigentümer einbringen. Dieses Ziel werden wir als Lobby des Privateigentums immer wieder öffentlich proklamieren und einfordern.

Abschließend möchte ich in diesem Interview noch einmal darauf verweisen, dass sich gerade während der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise wieder einmal zeigt, dass vornehmlich unser Haus- und Grundeigentum etwas sehr solides ist. Unsere Immobilien zerplatzen nicht wie die peinlich anmutenden Spekulationsblasen der Banken-Manager in deren Gier nach dem Geld des kleinen Mannes. In der Historie zeigte sich wiederholt, dass wir als Eigentümer zwar immer ein wenig

von den Bankern verspottet wurden, da wir mit unseren Immobilien vom Gesetzgeber her wenig oder keine Rechte hatten und schon gar nicht große Gewinne über Vermietungen und Verpachtungen einfuhren. Doch unsere Häuser oder Eigentumswohnungen widerstanden bislang jeder Krise! Wichtig ist: Unsere Immobilien überstehen mit Sicherheit diese Finanzkrise – und sicherlich auch weitere, zu erwartende gesellschaftliche Gefahren.

**Übrigens:** Auf dem Jahresempfang der FDP in Schwerin räumte die Partei erstmalig ein, dass es wohl doch nicht ganz ohne gewisse Regeln in der Wirtschaft, dem Bankwesen sowie zwischen den Ebenen der Staaten geht. Die FDP beharrte zwar weiterhin auf dem Standpunkt, dass eine Privatisierung großer Bereiche von Unternehmen des Staates nötig sei, erlaubte inzwischen jedoch kleine Einschränkungen. Mit Optimismus betrachtet die FDP im Wahljahr 2009 einen beachtlichen Zustrom von Wählern, die sich aufgrund der Krisensituation von den so genannten Volksparteien mehr und mehr abgewandt haben. Ob jedoch das hohe Ziel von 18 Prozent der Wählerstimmen in diesem Jahr erreicht werden kann, blieb in der Rede offen.

Präsident Heinecke bedauert übrigens, dass der Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern bislang keine Einladung von der SPD und der Linken erhalten hat – weder zum Jahresanfang noch zum politischen Aschermittwoch. Das kann in den Folgejahren wohl noch besser werden, oder?

E. MANTIK  
H & G M-V

## Thematische Mitgliederversammlung des Ortsvereins Haus & Grund Insel Usedom

Der Vorsitzende des Vereins Haus & Grund Insel Usedom, Herr Dietrich Walther, hatte zu einer thematischen Mitgliederversammlung für den 21.02.2009 in das wunderschöne „KAISER SPA HOTEL ZUR POST“ eingeladen. In diesem Hotel in Bansin finden traditionell seit Jahren die Veranstaltungen des Vereins Haus & Grund Insel Usedom statt.

Ich möchte mich auf diesem Wege beim Verein Insel Usedom für die Einladung zu dieser thematischen Mitgliederversammlung bedanken und habe sehr gern vor den Mitgliedern zu aktuellen Problemen des Miet- und Grundstücksrechts und zu offenen Fragen zum Energiepass referiert.

Ein weiterer von den Mitgliedern sehr gern angenommener Tagesordnungspunkt waren die Ausführungen des Herrn Bezirksschornsteinfegermeisters Michael Holtz zu Problemen der Rauchwarmelder. Bekannterweise müssen diese nach Landesrecht in Mecklenburg-Vorpommern bis 31.12.2009 in den Wohnungen entsprechend § 48 Abs. 4 der Landesbauordnung M-V eingebaut sein.

Auf dieser Veranstaltung wurde auch der überarbeitete neue Mietvertrag für Wohnraum in M-V vorgestellt. Einzelne Passagen sind von fachkundigen anwesenden Mitglie-

dem diskutiert worden. Hierbei kam es kurzzeitig zu Irritationen zur Frage der Betriebskostenverordnung sowie der Heizkostenverordnung.

Es ist noch einmal klarzustellen, dass sich Haus & Grund Mietverträge vom Oktober 2008 auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung befinden und insbesondere die Betriebskosten-

Vorfeld dieses Vorhabens hatten die drei genannten Anwälte die Überarbeitung des Mietvertrages im Oktober 2008 ehrenamtlich übernommen.

Damit will der Landesverband die ständige Aktualisierung des Mecklenburger Mietvertrages unter fachkompetenter Anleitung garantieren.

Auf der Veranstaltung des Haus & Grund Usedom in Bansin waren ca. 30 % der Mitglieder anwesend. Diese hohe Teilnahme rate lässt erkennen, dass die vom Vorsitzenden Herrn Dietrich Walther gewählten Themen von großem Interesse waren.

Gern komme ich zu solchen Mitgliederver-

sammlungen wieder auf die Insel Usedom.

Ich möchte an dieser Stelle nochmals allen Vereinen meine und die Mitwirkung des gesamten geschäftsführenden Vorstandes des Landesverbandes M-V bei Mitgliederversammlungen der Orts- und Regionalvereine anbieten.

Der Landesverband wird neben weiteren auch eine Arbeitsgruppe, die unter anderem für die Aktualisierung unserer Mietverträge zuständig ist, gründen. Herr RA Dollries, Schatzmeister des Landesverbandes und Vorstandsmitglied des Rostocker Haus- und Grundeigentümergeinschaft, Frau RA' in Rachow, Vorsitzende des Haus & Grund Schwerin sowie der Autor dieses Artikels, RA Lutz Heinecke haben bereits ihre Mitarbeit in dieser Arbeitsgruppe angeboten. Im

## Renovierungskostenanteile steuerlich absetzbar

Wer Handwerkerrechnungen erhält, kann diese seit Anfang 2009 steuerlich anteilig absetzen. Damit wären jährlich 20 Prozent von maximal 6.000 Euro der für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Rechnung gestellten Lohn-, Maschinen- und Fahrtkosten steuerlich abzugsfähig. Somit hätte man zumindest eine Steuerersparnis von 1.200 Euro.

Allerdings gibt es Einschränkungen: So müssen die oben genannten Handwerksleistungen in bereits bestehenden Haushalten vorgenommen werden, und zwar innerhalb der Europäischen Union. Nicht begünstigt sind grundsätzlich Maßnahmen in oder an Neubauten. Ausgenommen sind allerdings Maßnahmen, wie etwa die Errichtung eines Carports oder Geräteschuppens. Grundlage für diese Vorgaben ist der § 35 a Einkommenssteuergesetz, wonach entsprechende Handwerkerleistungen und haushaltsnahe Dienstleistungen begünstigt werden. Nicht zuletzt, um damit der Schwarzarbeit etwas entgegenzuwirken.

Abzugsfähig sind besonders deshalb nicht die Materialkosten. Bei



Handwerkerrechnungen sollten sie deshalb auf eine getrennte Aufschlüsselung der Lohn- und Materialkosten achten. Auch wird für den Steuerabzug zur Voraussetzung gemacht, dass beim Finanzamt außer der Rechnung auch ein entsprechender Kontoauszug als Beleg für die Zahlung eingereicht wird. Steuerbegünstigte Maßnahmen dürfen also nicht bar bezahlt werden. Dazu zählen beispielsweise Maler-, Tapezier- oder Fliesenarbeiten sowie Dach- und Fassadenarbeiten oder die Wartung und der Austausch von Heizungsanlagen.

Für Haus- und Wohnungseigentümer besonders erfreulich: Selbst die Schornsteinfegergebühren, das Überprüfen von Blitzschutzeinrichtungen sowie die handwerklichen Leistungen für Kabel-, Strom- oder Fernseh-

schlüsse sind seit Anfang 2009 an abzugsfähig. Außerdem wurden auch die absetzbaren Summen für haushaltsnahe Dienstleistungen angehoben, und zwar auf 20 Prozent bei maximalen Ausgaben von 20.000 Euro. Somit können Haus- und Wohnungseigentümer neben den Handwerkerleistungen von maximal 6.000 Euro jährlich noch einmal 20.000 Euro für Reinigungs- oder Gartenpflegearbeiten steuermindernd geltend machen.

Von der vermehrten steuerlichen Abzugsfähigkeit der haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen profitieren auch Vermieter oder Mieter, sobald die veranlassenden Maßnahmen das Gemeinschaftseigentum in einer Wohnungseigentümergeinschaft betreffen. Voraussetzung ist jedoch, dass Verwalter die Vorgaben des § 35 EStG kennen und nutzbringend anwenden.

Erweiterte Literatur: „Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen in der Praxis des Wohnungseigentums“ von Steffen Haase (Grabener Verlag)

MA., H&G M-V

## Bauindustrie: deutlich weniger Aufträge und drastischer Personalabbau

Nicht nur in der gesamtdeutschen Bauindustrie wurde zum Anfang des Jahres 2008 ein deutlicher Konjunkturabschwung erkennbar. Obgleich die Auftragseingänge bereits im Jahr 2007 preisbereinigt um rund 4,4 Prozent zurückgegangen waren, verschlechterte sich die Situation im Jahr 2008 besonders zunehmend im vierten Quartal, in welchem der Orderingang allein des öffentlichen Baus nominal um fast ein Viertel eingebrochen war.

Abgesehen vom Küstenstreifen in Mecklenburg-Vorpommern waren im

übrigen flachen Land ebenfalls die Ordereingänge des öffentlichen Bauwesens stark eingebrochen.

Das führte zu weiteren schmerzlichen Personaleinbußen im Bauwesen, so dass der Stand der Arbeitslosigkeit allein in diesem Bereich erheblich größer wurde – zumindest stärker, als in den übrigen Wirtschaftszweigen des Landes.

Bei den Unternehmen im Hoch- und Tiefbau Mecklenburg-Vorpommerns sank z. B. nach Angaben des Statistischen Amtes M-V die Anzahl der Unternehmen mit über 20 Ange-

stellten seit 1995 von seinerzeit 585 Unternehmen bis 2007 auf nur noch 204 Unternehmen. Tendenz: Weiter fallend.

Im gleichen Zeitrahmen verminderte sich die Beschäftigtenanzahl von 19.267 auf katastrophale 9.843 Personen im Jahr 2007, und das war bereits vor der weltweiten Krise Ende 2008. Dennoch lobt die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern weiterhin den „wirtschaftlichen Aufschwung“ im Land. Liegt dies ggf. an mangelndem Realitäts-sinn?

## Haus & Grund Schwerin und BUGA-Förderverein veranstalten anlässlich der Bundesgartenschau den zweiten Vorgarten- und Hausfassadenwettbewerb

Unter dem Motto „Eine Stadt wird Bundesgartenschau“ hatten der Verein Haus & Grund Schwerin e. V. gemeinsam mit dem BUGA-Förderverein Schwerin e. V. bereits im letzten Jahr Katharina Fahr für ihren blütenreichen Vorgarten als glückliche Wettbewerbsiegerin für ihren schönen Vorgarten in der Schelfstadt ausgewählt.

Anlässlich der BUGA 2009 wird es nun erneut einen Vorgartenwettbewerb geben, der dieses Mal aber den Bereich von ganz Schwerin umfasst. Teilnehmer des Wettbewerbes müssen einen Vorgarten, eine Fassade oder Beete als private oder öffentliche Flächen in Patenschaft betreuen. Neben Eigentümern kommen auch Mieter und Pächter in Frage. Der Wettbewerb wird in der Zeit vom 23. April (Eröffnung der Bundesgartenschau) bis 31. Mai 2009 stattfinden.

Kriterien für die Preisvergabe sind das vorgelegte Konzept zur Gartengestaltung, die Pflanzenauswahl, die farbliche Harmonie, das Gesamtbild der Immobilie, inkl. Garten, sowie der Gesamteindruck. Als 1. Preis werden von Haus & Grund 500,00 Euro zur Verfügung gestellt. Der 2. und 3. Preis werden mit 300,00 bzw. 200,00 Euro vom BUGA-Förderverein gesponsert. Zur Jury gehören Herr Wernicke und Herr Goedecke von Haus & Grund sowie Herr Sommer und Herr Kempf für den BUGA-Förderverein.

Der Vorstand von Haus & Grund Schwerin e. V. sowie der BUGA-Förderverein Schwerin e. V. als Ausrichter des Wettbewerbes wünschen sich, dass die Gäste der BUGA nicht nur während der Bundesgartenschau ei-



**Viele organisierte Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer der Landeshauptstadt wirkten mit bei der Vorbereitung der Bundesgartenschau 2009. Besonders die Altstadt und das Gelände um das Schweriner Schloss präsentieren gartenbauliche Überraschungen oder Erlebnispfade wie z. B. einen 300 Meter langen schwimmenden Weg über die Schlossbucht des Schweriner Sees.**

nen tollen Eindruck von Schwerin mitnehmen, sondern nachhaltig das Stadtbild verschönert wird, um auch zukünftige Besucher zu ermutigen, Schwerin als interessanten Wohnstandort zu entdecken und vielleicht hierher zu ziehen.

Ihre Bewerbungen an:

Haus und Grund Schwerin e. V.  
Heinrich-Mann-Str. 11 - 13  
19053 Schwerin  
Stichwort:  
Vorgarten und Fassadenwettbewerb

## Nicht nur Hauswände können Risse bekommen

Verheiratete sollten beim Kauf einer Immobilie auch an eine eventuelle Trennung denken. Denn neu vermählte Ehepaare versprechen sich zwar die ewige Liebe und Treue, aber in Deutschland letztlich wird praktisch jede dritte Ehe geschieden. Kaufen sich junge Eheleute gemeinsam ein Haus oder eine Eigentumswohnung, haben diese zunächst mehr Schmetterlinge im Bauch, als rationale Gedanken im Kopf. Also unterschreibt man überschwinglich alles gemeinsam ob Kaufvertrag, Kreditvertrag, Grundbucheintrag oder ähnliches. Das kann sich im Lebensverlauf allerdings als kolossaler Mangel herausstellen.

In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2008 wieder mehr Ehen geschieden als im Jahr zuvor. Insgesamt 3.195 Paare trennten sich, das waren über 200 mehr als im Jahr 2007. Die Paare im Land lassen sich heute allerdings später scheiden als

noch in den neunziger Jahren. Etwas mehr als die Hälfte aller Partnerschaften wurden erst nach einer gemeinschaftlichen Zeit von mindestens 16 Jahren aufgelöst. Vor rund 15 Jahren wurden rund 80 Prozent aller Ehen bereits unterhalb der ersten 15 Ehejahre geschieden. Das führt in der Regel immer wieder zu Verteilungsstreitfällen. Gehört in so einem Streitfall eine gemeinschaftlich erworbene Immobilie zum Hausstand, verschärft sich der Konflikt fast immer, wenn nicht bereits im Vorfeld vertraglich ganz genau geregelt wurde, wie mit der Immobilie im Fall einer Trennung zu verfahren ist. Daher ist nach Ansicht von Haus & Grund der Abschluss eines Ehevertrages unumgänglich. In diesem Vertrag sollte zumindest stehen, ob die Immobilie im Trennungsfall verkauft werden soll oder an einen der Partner geht und wer in welcher Form für die Anwendungen der Hypothekenkredite zuständig ist. Im Idealfall könnte der Vertrag sofort nach der Heirat geschlossen werden. Gerade in harmonischen Zeiten kann ein Ehepaar am besten vereinbaren, was, wer, wie im Fall einer Krise geregelt werden kann. Wird ein Immobilienkauf von einem „reiferen Ehepaar“ innerhalb einer Zugewinngemeinschaft getätigt, kann der Ehevertrag natürlich auch nachträglich geändert bzw. vervollständigt werden. Nach Aussagen der Scheidungsstatistik des Statistischen Bundesamtes trennten sich Ehepaare in Deutschland meist nach rund 14 Jahren. Allein im Jahr 2007 wurden rund 369.000 Ehen geschlossen und beachtliche 187.000 geschieden. Im Scheidungs-



fall bestehen also stets diese Probleme zusätzlich, wenn die Ehe ohne Ehevertrag als Zugewinngemeinschaft existierte. Beim menschlichen Crash wird also das während der Ehe erworbene und alles in die Ehegemeinschaft eingebrachte Vermögen bei einer Scheidung geteilt.

Hätten die Ehepartner z. B. gemeinschaftlich ein Haus für 150.000 Euro gekauft und stieg dieses inzwischen im Wert auf 200.000 Euro, haben beide Partner Anspruch auf jeweils die Hälfte – also 100.000 Euro. Da jedoch häufig keiner der Partner sofort in der Lage ist, den anderen direkt auszus zahlen, kommt es zu den meist traurigen Versteigerungen oder Zwangsverkäufen, bei welchen wegen der Notlage meist längst nicht der eigentliche Marktwert des Hauses oder der Wohnung eingefahren wird.

Daher ist es generell vorteilhafter, einen Ehevertrag so abzuschließen, damit für den Fall einer Trennung möglichst der Hauptverdiener die Immobilie behält und nachfolgend in der Lage bleibt, die monatlichen Ausgleichszahlungen an den geschiedenen Partner zu leisten. Bringt allerdings ein Partner seine Immobilie mit in die Ehe ein, sollte dies im Ehevertrag in Form einer klaren Güternennung abgemacht werden. Dann würde im Trennungsfall nur der Zueigener relevant sein. Nur so kann die Trennungsphase mit weniger Turbulenzen und einem geringeren finanziellen Fiasko für beide Ex-Partner durchgestanden werden.



**Scheidungsprobleme ergeben sich häufiger, wenn Ehen ohne Ehevertrag bestanden.**

## Mietnomaden: Vagabundierende Unredlichkeit bedroht private Vermieter

Als Mietnomaden werden in den letzten Jahren diejenigen Personen bezeichnet, die vagabundierend von einer Mietwohnung in die nächste ziehen, stets mit der Absicht, gar keine Miete oder nur zeitweise Miete zu zahlen. In den meisten Fällen werden die Wohnungen in einem verwahrlosten Zustand hinterlassen.

Die Anzahl der Mietnomaden spielt zwar statistisch keine herausragende Rolle. Sie bedeuten jedoch gerade für private Vermieter nach Ansicht von RA Dr. Horst stets eine Katastrophe. Die meisten von ihnen schließen einen Mietvertrag schon in der Absicht ab, den Vermieter wirtschaftlich zu schädigen. Entweder zahlen sie bewusst und kalkuliert gar keine Miete bis zum Vollzug der Räumungsklage. Oder die erste Monatsmiete und ein Teil der Kaution werden geleistet, um Vertrauen zu erwecken. Danach bleiben alle Zahlungen aus, der Vermieter wird in die Klägerschere gedrängt. Ein Zahlungs- und Räumungsrechtsstreit ist bereits erstinstanzlich zeit- und kostenaufwändig. Gerne wird mit Versäumnisurteilen und dagegen eingeleiteten Einsprüchen gearbeitet. Mit zulässigen Vollstreckungsschutzanträgen kommt schon in der ersten Instanz eine Verfahrensdauer von gut 18 Monaten bis zum Erlass eines Zahlungs- und Räumungstitels zustande. In der Praxis scheitern Klagen zum Teil an unterschiedlichsten Umständen:

- Der Zersplitterung des Datenbestands der Auskunfteien (in diesem Markt versuchen sich die verschiedensten Unternehmen in Deutschland, gleichen aber ihre Daten untereinander kaum ab).
- Der Tatsache, dass – wenn der Vermieter eine Mindestbonität voraussetzt – bestimmte Wohnungen einfacher Qualität de facto unvermietbar sind, da die in Frage kommende Klientel z. B. nicht die notwendige Bonität besitzt oder auf Sozialleistungen angewiesen ist.
- Daran, dass eine Bonitätsprüfung keine wirklich sicheren positiven Erkenntnisse über die Bonität des Mietinteressenten liefert, sondern nur die Information, dass über den Interessenten im Datenbestand der jeweils befragten Auskunftei keine negativen Merkmale vorliegen.

- Das Mietverhältnis durch eine Bonitätsanfrage oder gar durch Auforderung der Vorlage von Gehaltsabrechnungen schon von Anfang an gestört ist oder bei genug freistehenden Wohnungen die solventen Mieter dadurch eher abgeschreckt werden.
- Den relativ hohen Kosten, die eine Bonitätsprüfung verursacht.
- Auch gibt es gegen die routinemäßige „Durchleuchtung“ von Mietinteressenten aus Sicht des Datenschutzes Bedenken.

Hinzu kommt noch, dass viele Mietnomaden ihre Identität verschleiern, beispielsweise mit falschen Ausweisen, gefälschten Selbstauskünften und gefälschten Lohn- oder Gehaltsabrechnungen zur Wohnungsübernahme erscheinen.

Danach ziehen Mietnomaden „bei Nacht und Nebel“ aus und suchen sich das nächste Opfer. Neben ausgebliebenen Mieten, Gerichtsgebühren und Anwaltskosten zeigen sich die Wohnungen oftmals in unsäglichem verwahrlostem und „vermülltem“ Zustand. Sehr häufig sind auch Vandalismusschäden. Dies führt vor allem diejenigen Vermieter zum Ruin, die auf ihre Mieteinnahmen angewiesen sind, um z. B. Hypothekenkredite zu bedienen. Neben zivilrechtlichen Schritten sollte umgehend Strafanzeige und Strafantrag aus jedem Rechtsgrund gestellt werden, um auf diese Weise ein strafrechtliches Ermittlungsverfahren einzuleiten. Dies lässt sich einmal mit einem Betrugsvorwurf motivieren, der darin liegt, dass der Mietvertrag bereits in der Absicht abgeschlossen wurde, den Vermieter wirtschaftlich zu schädigen (§ 263 StGB). Wegen der Verletzung des vorab geltend zu machenden Vermieterpfandrechts liegt im Auszug „bei Nacht und Nebel“ auch eine strafbare Pfandkehr (§ 289 StGB). Die Strafverfolgungsbehörden sind zurzeit noch geneigt, die Verfahren nach §§ 153 ff. StPO wegen geringfügigkeit einzustellen. Hier kann auf ein Vorgehen nach § 153 a StPO hingewirkt werden, das Verfahren bei Erfüllung von Auflagen und Weisungen zur Wiedergutmachung des durch die Tat verursachten Schadens durch eine Geldleistung an den Geschädigten einzustellen (§ 153 a

Abs. 1 Nr. 1 StPO). Der Vermieter würde in diesem Fall die Geldbuße bis zur vollen Höhe seiner Mietforderungen erhalten. Durch das Zwischenschalten der Strafverfolgungsbehörden kann der neue Aufenthalt des Mietschuldners auch leichter ermittelt werden, so dass der zivilrechtliche Rechtsweg ebenfalls leichter beschritten werden kann.

Einsparungen bei der Justiz führen aber häufig dazu, dass sich die Vermieter von den Staatsanwaltschaften wenig Hilfe erwarten. Deshalb ist von einer hohen Dunkelziffer bei den Fällen von Mietnomadentum auszugehen. Lediglich die Zahl der polizeilich erfassten Fälle von Mietnomadentum sinkt. Das bildet aber nicht die Realität ab. Es wird höchste Zeit, dass den Mietnomaden durch entsprechende gesetzliche Änderungen das Handwerk gelegt wird. Bis der Gesetzgeber handelt, ist Vorbeugung also das erste Gebot der Stunde. Schon bei der Vertragsverhandlung ist entscheidend, dass man weiß mit wem man wirklich am Tisch sitzt und wie solvent der Wohnungsinteressent ist. Deshalb ist es unabdingbar, sich den Personalausweis zeigen zu lassen und sich die Ausweisdaten zu sichern. Unabdingbar sind ebenfalls eine aktuelle Gehaltsbescheinigung des Arbeitgebers sowie eine Schufa-Eigenauskunft. Einige Haus & Grund-Vereine bieten darüber hinaus einen Solvenz-Check an. In Mode kommt auch immer mehr eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Vorvermieters. Unverzichtbar ist es, nur gegen Kaution zu vermieten. Auch eine angespannte Wohnungsmarktsituation oder ein bestehender eigener wirtschaftlicher Druck, möglichst schnell vermieten zu müssen, sollten den Vermieter davon nicht abbringen lassen.

Sobald sich beim Eigentümer oder Vermieter erste Anzeichen bzw. Probleme zeigen, muss sofort und ohne jedes Zögern professionelle Hilfe in Anspruch genommen werden. Jeder Tag, den Sie bis zur konsequenten Verfolgung Ihrer Forderungen abwarten, kostet Ihr Geld und erhöht Ihren Schaden. Gehen sie in dieser Sache daher rechtzeitig zur Beratung in ihren regionalen Haus & Grund-Verein.

H & G

## Treppenrenovierung bietet neues Flair und mehr Sicherheit im Treppenhaus

Wir sprachen Mitte März während der Hanse-Messe in Wismar mit Detlev Kröning, Treppensanierungsspezialist aus Steckby (Tel. 03 92 44/95 031; E-Mail: zentrale@trepsa.de) und baten um Informationen für unsere Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer und um die wichtigsten Hinweise aus der Sicht des Sanierungsfachmanns.

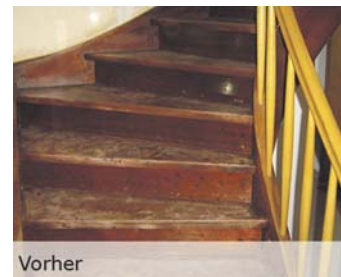
**Haus & Grund:** Worauf kommt es bei der Treppensanierung vor allem an?

**Detlev Kröning:** Wir renovieren Treppen als kompetenter Partner mit Spezialisierung der Treppensanierung im Privat- und Objektbereich. Ob Selbstbausatz oder „Alles aus einer Hand“ – wir gestalten Ihre alte Treppe in neuem, ganz besonderem Glanz. Allerdings nicht von heute auf morgen, denn eine sorgfältige Treppenrenovierung ist nicht an einem Tag erledigt. Zunächst muss konkret geplant und ausgemessen werden. Passgenauigkeit, Qualität und Individuallösungen brauchen etwas Zeit. Aber der Zeitaufwand lohnt sich, damit die Kunden zufrieden sind. Vor allem der dauerhafte Schutz an der Trittkante gewährleistet ein sicheres Begehen der Treppe und bewirkt eine langlebige, pflegeleichte Treppenop-

tik und vor allem die lang anhaltende Benutzungssicherheit ohne lästiges Knarren der neu verlegten Stufen.

**Haus & Grund:** Ist denn eine dauerhafte Abriebfestigkeit nach der Sanierung der Treppenstufen zu erwarten?

**Detlev Kröning:** Die sorgfältig eingesetzten Trittstufen z. B. aus HPL-



Laminaten (Vorwiegend Buchen- und Eichenlaminat) garantieren extrem robuste und hochabriebfeste Oberflächen. Das bedeutet für Sie, dass ein dauerhafter Ausstattungskomfort mit geringstem Aufwand und einem hervorragenden Preis-/Leistungsverhältnis der Reparatur erreicht wird. Die eingelegten Profile werden direkt auf dem alten Tritt befestigt, es erfolgt also vorab keine aufwändige Folienverklebung.

**Haus & Grund:** Sind die sanierten Stufen auch trittsicher und rutschfest?

**Detlev Kröning:** Bereits bei der Sicherheitskante an der Stufe kommt es darauf an, dass sie langlebig und gefahrlos und über stabile Profile verfügt, die möglichst lange Auflagen haben, damit sie praktisch für jede Belastungsart geeignet sind. Es sind außerdem keine größeren Vorarbeiten nötig, also kein staubiges Spachteln oder Schleifen der Altbau-treppe, wie ansonsten beim Einsatz massiver Werkstoffe zur Treppenhausreparatur. Übrigens können die abriebarmen HPL-Laminat auch in vielen anderen Boden- oder Wandbereichen bei der Sanierung eines Hauses gut verwendet werden.

MA., H&G M-V

### GESUNDHEITSTIPP

#### Mit Vitaminen persönliche Vitalität verbessern

Vitamin B12 zählt neben Folsäure sowie den Vitaminen D und E zu den Vitalstoffen, mit denen insbesondere ältere Menschen häufig unterversorgt sind. Sie sind unter anderem an der Zellteilung, der Blutbildung, der Regeneration des Nervensystems beteiligt. Auch ein Gedächtnisverlust ist mit Vitamin B12 aufzuhalten. Denn ein zunehmender Gedächtnisverlust im Alter ist heute keine Seltenheit mehr.

Selbst jüngere Menschen müssen bereits mit dem schleichenden Abbau ihrer Gehirnfunktionen rechnen. Denn circa ab dem 40. Lebensjahr schrumpft bereits eine schützende Fettschicht im Hirn, die die Nervenzellen umgibt – die so genannte Myelinscheide. Dem kann also ge-

zielt mit einem abwechslungsreichen, täglichen „Vitaminskonsum“ entgegengewirkt werden.

Wissenschaftler in den USA untersuchten z. B. über sieben Jahre in einer Langzeitstudie mit 5.442 Frauen den Einfluss einer kombinierten Nahrungsergänzung mit Folsäure, Vitamin B6 und Vitamin B12 auf das Krebsrisiko. Im Gegensatz zur Kontrollgruppe, die ein unwirksames Placebopräparat erhalten hatte, konnten die Forscher in der B-Vitamin-Gruppe ein signifikant geringeres Krebsrisiko ermitteln.

Besonders Frauen über 65 Jahre könnten also ihr Krebsrisiko erheblich senken, wenn sie regelmäßig B-Vitamine zu sich nehmen.

### RECHT

#### Klage auf Mietzinsen im Urkundenprozess

Die Mietzinsklage ist im Urkundenprozess unstatthaft, wenn die Mietsache unstreitig mit einem anfänglichen Mangel behaftet war und der Vermieter die vom Mieter bestrittene Beseitigung des Mangels nicht urkundlich zu beweisen vermag (OLG Düsseldorf, Urteil v. 18.03.2008 – I 24 U 136/07, MDR 21/2008 Seite 1235).

#### Sondereigentum beim Fehlen der tatsächlichen Abgrenzung

Ist die Begrenzung des Sondereigentums nach dem Aufteilungsplan und der Bauausführung eindeutig, kann Sondereigentum an einem Raum auch dann entstehen, wenn es an einer tatsächlichen Abgrenzung des Raums gegen fremdes Sondereigentum fehlt (BGH, Urteil v. 18.07.2008 – V ZR 97/07).

## Mit nachträglicher Dämmung des Altbaubestandes weiter die Heizkosten senken

Heizkosten bilden heute in Privathaushalten den größten Posten beim Energieverbrauch. Und bei jeder Abrechnung schwort man, ab sofort sparsamer mit der Heizenergie umzugehen.

Undichte Türen und Fenster oder schwach isolierte Dächer bzw. Wände können einen erheblichen Heizenergieverlust verursachen. Abhilfe schafft man hier mit einer sorgfältigen Prüfung seiner Wärmedämmung am Haus. Selbst das frühzei-

tige Schließen von Fenstern spart Heizenergie.

Einiges lässt sich tatsächlich sofort und ohne großen Aufwand selbst umsetzen, während komplexe Maßnahmen wie Wärmedämmung oder eine Modernisierung der Heizungsanlage meist in die Hände eines Fachbetriebes gehören. So hilft beim Sparen von Heizenergie auch eine regelmäßige Wartung sowie der gewissenhafte Umgang mit der Heizungsanlage.



Von einer Fachfirma ausgeführte Wärmedämmungen am Haus bringen meist die optimale Energieersparnis.

## Stammtisch bei Haus & Grund Greifswald



Am Montag, den 09.03.2009, fand ein traditioneller Stammtisch von Haus- und Grund-Vereins Greifswald e. V. statt.

Gast der Veranstaltung war der stellv. Landesvorsitzende von Haus & Grund M-V e. V., Herr Thomas Kowalski (Bild). Gespannt lauschten die Anwesenden seinen Ausführungen zum Thema „Haushaltsnahe Dienstleistungen und handwerkliche Dienstleistungen“.

Im Anschluss an den Vortrag beantwortete der stell. Landesvorsitzende Fragen zu diesem und anderen Themen. Es war eine rundum gelungene Veranstaltung.

INGO ZIOLA  
PR HUG GREIFSWALD

## Aktuelles Urteil: Geschäftsmodell der Provisionsmakler ist nicht schützenswert

In einem Verkündungstermin hat das Landgericht Frankfurt die Klage des Landesverbandes Nord des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) gegen die „iMakler GmbH“ in allen Punkten abgewiesen. Die schriftliche Urteilsbegründung lag zum Redaktionsschluss noch nicht vor.

Das Gericht will mit der Klageabweisung den Wettbewerb auf dem Markt der Immobilienvermittlung und damit die Wahlmöglichkeiten des Verbrauchers stärken. Der IVD wollte der „iMakler GmbH“ gericht-

lich untersagen lassen, die von dem Unternehmen angebotenen Dienstleistungen bei der Vermittlung von Wohnimmobilien als Maklertätigkeit zu bezeichnen. Damit wollte der IVD in erster Linie sein traditionelles Geschäftsmodell gerichtlich schützen lassen. Das Gericht folgt diesem Ansinnen nicht. Es sieht die Bezeichnung als „Makler“ als nicht schützenswert an und kann eine mögliche Irreführung des Verbrauchers nicht erkennen. Das Gericht billigt dem Verbraucher somit klar und deutlich eine eigenständige Entscheidungsfähigkeit zu. „iMakler“ arbeitet nach

eigenen Angaben abweichend von den klassischen Maklern nicht auf Grundlage eines Maklervertrages, der eine erfolgs- und objektwertabhängige Vergütung vorsieht, sondern auf Basis eines Dienstleistungsvertrages mit einer meist niedrigeren erfolgsunabhängigen Festpreisvergütung mit klar definiertem Leistungsumfang.

H & G M-V: Für welche Art des Verkaufs sich potenzielle Verkäufer selbst entscheiden, sollte stets gut überlegt sein, denn die Erfahrung eines Fachmanns kann letztlich erfolgreicher zum Ziel führen.

## Braucht man die Zustimmung des Nachbarn beim Austausch der Tür eines Doppelhauses?

Bei Wohnungseigentumsanlagen, bestehend aus Reihen- oder Doppelhäusern, auch in Altbauten, bedürfen geringfügige bauliche Veränderungen nicht immer der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft.

Voraussetzung hierbei ist allerdings, dass dieses klar in der „Teilungserklärung“ geregelt ist, dass die Häuser so zu behandeln sind, als sei das Grundstück tatsächlich geteilt. Nur in solchen Fällen ist der Austausch der Haustür ohne Zustimmung des oder der Anderen möglich. Nach Angaben der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien bestand eine kleine Wohnungseigentumsanlage lediglich aus einem Doppelhaus. Vereinbart war, dass das Doppelhaus so zu behandeln sei, als sei das Grundstück tatsächlich getrennt. Der eine Eigentümer tauschte die Haustür ohne die Zustimmung des anderen Eigentümers, seines Nachbarn, aus. Die neue Haustür entsprach zwar in Größe und Farbe der alten, nicht jedoch im Stil, zumal sie einen Glasausschnitt hatte. Darüber war der Nachbar nicht erfreut und verlangte den Austausch der Tür.

Zu Unrecht, so die Richter. Zwar liege eine bauliche Veränderung vor,



jedoch bedürfe diese hier nicht der Zustimmung des anderen Eigentümers. Denn durch die Klausel der Teilungserklärung, dass das Doppelhaus so zu behandeln sei, als sei das Grundstück getrennt, bestehe ein weiterer Gestaltungsspielraum.

Dieser finde zwar seine Grenze bei veranstaltenden Veränderungen, nicht jedoch bei dem Einbau einer Haustür, die in Größe und Farbe der

alten entspreche. Können Reihenhäuser oder Doppelhäuser nicht im Alleineigentum gebaut werden, weil beispielsweise das Bauplanungsrecht entgegensteht, behilft man sich oft mit solchen Regelungen in der Teilungserklärung. Damit soll formell eine Annäherung an das Alleineigentum erfolgen, Oberlandesgericht Frankfurt (Beschluss v. 30. Juni 2008 AZ: 20 W 222/06).

## Intelligente Stromzähler als modernere Geräte: Mehr Durchblick, aber auch mehr Kosten?

Was bringt die neue PC-Technik unseren Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern wirklich an Vorteilen, und was versprechen sich die Stromversorger und Netzbetreiber von den „intelligenten Zählern“?

In Unternehmen und Betrieben gibt es elektronische Stromzähler schon rund zehn Jahre. Nun sollen sie auch im Privathaushalt die klassischen schwarzen Drehscheibenzähler ersetzen. Verfechter der neuen Technik verweisen auf die zahlreichen Vorteile der elektronischen Verbrauchsmessung. Eine Gesetzesnovelle aus dem Bundeswirtschaftsministerium sieht vor, „intelligente Stromzähler“ künftig häufiger einzubauen. Die großen überregionalen Energiekonzerne, aber auch kleine Anbieter testen derzeit in mehreren Pilot-Projekten diese elektronischen Zählersysteme, die in Wirklichkeit kleine, netzgebundene PC's sind.

Die alten Drehscheibenzähler adieren schlicht und einfach die Kilowattstunden. Sie differenzieren in der Regel nicht nach unterschiedlichen Zeiten oder Tarifen. Und obwohl die Geräte meist schon Jahrzehnte alt und auch längst abgeschriebene sind, müssen die Verbraucher trotzdem monatlich eine Grundgebühr dafür entrichten. „Intelligente Stromzähler“ hingegen messen elektronisch nicht nur den Verbrauch, sondern erfassen detailliert, wann, wo und wie viel Kilowattstunden konkret verbraucht wurden und melden diese Daten in kurzen Abständen über unterschiedliche Verbindungswege an den Stromversorger. Derzeit werden in den jeweiligen Projekten noch verschiedene Datenübertragungstechniken getestet.

Ob nun Mobilfunk oder kabelgebundene Übertragung, dank dieser Verbrauchsdatenübermittlung ermög-



lichen die elektronischen Stromzähler eine automatisierte, regelmäßige Fernablesung. Diese Form der Automatisierung bieten zwar einen großen Vorteil für die Verbraucher, erhöhen aber gleichlaufend die Überwachungsmöglichkeiten der Datensammler über ihre Kunden. Die Stromkunden könnten dann jeweils eine monatliche Abrechnung, vergleichbar mit den monatlichen Telefonabrechnungen bekommen und müssten letztlich nur das bezahlen, was in dem jeweiligen Monat auch tatsächlich in den jeweiligen Tarifstufen verbraucht wurde. Überhöhte Abschläge oder teure Nachzahlungen bei der Jahresabrechnung würden somit wohl wegfallen.

Wenn die DSL-Verbindung zum Kunden mal abreißt oder sogar für längere Zeit ausfällt, werden die Daten nach Angaben der Konzerne im Zähler selbst gespeichert. Sobald eine DSL-Verbindung wieder verfügbar ist, meldet sich z. B. ein „Kommunikationsmodul“ im Stromzähler ggf. akustisch. Dieses schickt einen „Request“ und fordert die fehlenden Verbrauchsdaten an. Der Kunde könnte nach Einführung über eine passwortgeschützte Internetseite auch seine aktuellen Leistungs- und Verbrauchsdaten rund um die Uhr abrufen. Entweder von seinem heimischen PC oder von jedem anderen internetfähigen Rechner in der Welt aus. Eine Kalenderfunktion ermöglicht ein Zurückblättern auf vergangene Tage, Wochen und Monate. Die Leistungs- und Verbrauchsdaten werden in anschaulichen Verlaufsgrafiken und Diagrammen dargestellt. Anhand einer solchen Verlaufskurve kann ein Kunde genaue Rückschlüsse ziehen. Zwar können die elektronischen Stromzähler für den Privathaushalt nicht im Einzelnen erkennen, welches der Geräte nun genau wie viel Energie verbraucht, aber über eine Art „Verbrauchsmonitor“ im Analyse-Programm kann sich der

Kunde zeitgenau seine aktuelle Gesamt-Verbrauchslast anzeigen lassen.

Vorteile für die Energiekonzerne ist dabei, dass eine Sensibilisierung der Stromverbraucher erfolgen soll, ihren eigenen Stromverbrauch so zu beeinflussen, dass sie mit einem speziellen Tarifmodell als Durchschnittsverbraucher animiert werden, den jeweiligen Stromverbrauch so zu verändern, damit sie z. B. zeitversetzt eine Spülmaschine oder Wäschetrockner einsetzen und den vergünstigten Strom beziehen können. Die Idee hinter diesem Ansatz: Die Verbraucher sollen ihren Stromverbrauch in der Höchstlastzeit senken und möglichst in die Schwachlastzeit verschieben. Eine gleichmäßigere Verteilung der Lastspitzen hätte nämlich für die Energiekonzerne erhebliche Vorteile, weil zu Spitzenlastzeiten der Strompreis an der Leipziger Strombörse deutlich ansteigt. Auch der Strom aus den eigens für Spitzenlastzeiten vorgehaltenen Kraftwerken ist im Vergleich mit dem Grundlaststrom um ein Vielfaches teurer.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern: Auf den ersten Blick erscheint die Möglichkeit, sich seine persönlichen Leistungs- und Verbrauchsdaten bequem auf dem Computer-Monitor anzeigen zu lassen, anstatt mühsam mit einem kleinen Strommessgerät jedes Gerät im Haushalt einzeln zu prüfen, durchaus überzeugend. Doch es gibt auch Risiken der elektronischen Verbrauchsmessung, denn der Endverbraucher muss sich in seinem Verhalten den Stromversorgern anpassen und kann an Vorgaben, die dann gestellt werden, strikt halten. Außerdem kann ein lückenloses Zeitprofil über das elektrische Einschalt- und Ausschaltverhalten eines Haushalts angelegt und vorrätig beim Stromversorger gehalten werden. Abgesehen von den Kosten für die Einführung würden Datensammlungen bisher ungekannten Ausmaßes erfolgen, aus denen sich nicht nur persönliche Verhaltensweisen und zeitliche Abfolgen aus dem Leben der Verbraucher ableiten ließen.

Wie schätzen Sie persönlich die geplante Neuerung der Stromkonzerne ein? Schreiben Sie Ihre Lesermeinung an die Redaktion der Zeitung „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern“ (E-Mail: mantik@hugmv.de)

## In einem Viertel aller deutschen Haushalte leben ausschließlich über 65-Jährige

Im Jahr 2007 gab es in Deutschland 39,7 Millionen Haushalte mit rund 82,4 Millionen Haushaltsmitgliedern. Damit ist die Zahl der Privathaushalte seit April 1991 um 13 Prozent, die Zahl der Haushaltsmitglieder um 3 Prozent gestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ging zurück: 1991 lebten durchschnittlich 2,27 Personen in einem Haushalt, 2007 nur noch 2,07 Personen.

Nach den Ergebnissen des Mikrozensus vom Statistischen Bundesamt gibt es in Deutschland kaum noch Haushalte, in denen drei und mehr Generationen unter einem Dach zusammenleben. Im Jahr 2007 wohnten in nur 1 Prozent der Haushalte Eltern mit Kindern, deren Großeltern sowie in seltenen Fällen deren Urgroßeltern zusammen. 30 Prozent der Haushalte waren Zweigenerationenhaushalte, in denen Eltern und ihre Kinder (auch Stief-, Pflege- und Adoptivkinder) oder Enkeln zusammen lebten. Doch auch deren Anteil an den Haushalten insgesamt nimmt ab (-8 Prozentpunkte gegenüber 1991).

2007 lebten in 22 Prozent der Haushalte minderjährige Kinder. 1991 wuchsen noch in 27 Prozent der Haushalte minderjährige Kinder auf und in 24 Prozent der Haushalte wohnten ausschließlich Menschen

Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2007*)			
Land	Privathaushalte	Ei-persone-haushalte (1.000)	Mehrpersone-haushalte
Baden-Württemberg	4.948	1.795	3.153
Bayern	5.902	2.238	3.664
Berlin	1.941	1.029	912
Brandenburg	1.244	447	797
Bremen	354	170	183
Hamburg	960	478	482
Hessen	2.905	1.088	1.816
Mecklenburg-Vorpommern	856	334	522
Niedersachsen	3.809	1.467	2.342
Nordrhein-Westfalen	8.509	3.172	5.337
Rheinland-Pfalz	1.885	688	1.196
Saarland	496	191	305
Sachsen	2.210	915	1.296
Sachsen-Anhalt	1.200	442	758
Schleswig-Holstein	1.364	503	861
Thüringen	1.139	430	710
<b>Deutschland</b>	<b>39.722</b>	<b>15.385</b>	<b>24.337</b>

\*) Stat. Bundesamt: Ergebnisse des Mikrozensus – Bevölkerung in Privathaushalten am Haupt- und Nebenwohnsitz (Jahresdurchschnitt).

im Seniorenalter ab 65 Jahren. Nur in 6 Prozent aller Haushalte lebten Senioren mit jüngeren Menschen unter einem Dach zusammen. Damit war in 30 Prozent der Haushalte min-

destens eine Person im Seniorenalter. Dieser Anteil ist gegenüber 1991 um 4 Prozentpunkte gestiegen.

E. M., H & G M-V

## IMPRESSUM

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 19053 Schwerin Telefon und Fax: (03 85) 2 07 52 13 Funktelefon: (01 72) 3 85 89 59 E-Mail: mantik@hugmv.de

Anzeigenaufträge und Zuschriften: Bitte an die Redaktion senden.

Auflage: 3.000

Erscheinungsweise: monatlich Jahrgang 20

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.

## ANZEIGE

### Kleine gemütliche Privatpension (NR) in Bad Grund/Harz

Angebote für Well & Fit im Gesundheitszentrum, Heilstollentherapie für Atemwegserkrankungen, 1 Woche ÜF (Zi. Du/WC/TV) zum Nostalgiepreis von nur Euro 135,00 p. P. Tel./Fax: (0 53 27) 13 06 Internet: [www.haus-martha.harz.de](http://www.haus-martha.harz.de)

## Gartenhäuser: Träumen und Entspannen in Oasen hinterm Haus

Wenn die ersten Sonnenstrahlen die Luft erwärmen, die Natur langsam erwacht, dann erweitert sich unser täglicher Lebensraum. Viele Aktivitäten verlagern sich nach draußen. Ein Gartenhaus ist eine Oase der Ruhe.



Ein „grünes Zimmer mit Aussicht“ im kleinen, schmucken Gartenhaus.

Ob Hobbyraum, Gästehaus oder Ort der geselligen Begegnung, ein Gartenhaus erfüllt viele Zwecke und Funktionen. Auch architektonisch bereichert solch ein Haus den Garten. So sollte sich die Farbauswahl für den Außenanstrich am Garten orientieren. Helle Farben im nordischen Stil harmonisieren zum Beispiel gut mit farbenfrohen Rosen- oder Staudengärten.

Auch im Innenbereich lässt sich mit Farbe ganz bewusst ein Stil herausarbeiten. Lasierte Wände, die die Holzstruktur durchscheinen lassen, unterstreichen den Charme des Holzhauses und geben ein natürliches Raumgefühl. Für kleine Gartenhäuser sind helle Decken und Wände ideal. Sie lassen den Raum größer erscheinen und erzeugen ein Gefühl von Weite.

Infos: [www.gartenhaus-holzprofil100.de](http://www.gartenhaus-holzprofil100.de)

## Geschwungene Ofenformen bei Kachelöfen liegen im Trend

Neben dem wärmenden Feuerspiel schaffen es einfühlsam gestaltete Kachelöfen, dem Raum das gewisse Etwas zu geben. Große Feuersichten, körperbetonte Sitzbänke und optisch ansprechende Farbtöne lassen so gut wie keine Wünsche offen. Die Feuerstellen der Werkstatt Inderwies-Keramik mit ihren organischen, schwingenden Formen integrieren sich hierbei besonders harmonisch in jeden Wohngeschmack. Individuell geplant, machen sie das Wohnzimmer zu einer Wellnessoase für Körper, Geist und Seele.

Gerade heute sind Heizsysteme mit nachwachsenden Rohstoffen hochaktuell und auch hocheffizient. Technisch perfektioniert erreichen moderne Kachelöfen und Kamine Wirkungsgrade von über 90 Prozent und nutzen so das heimische Holz sehr effektiv und umweltfreundlich. Der Kachelofen verspricht kuschelige Stunden zum Entspannen und Träumen ganz ohne Reue. Denn er erzeugt überwiegend die gesunde Strahlungswärme, ohne die Raumluft auszutrocknen. Selbst für Allergiker ist das so erzeugte Wohlfühlklima bestens geeignet. Markenherstellern ist es inzwischen gelungen, ein attraktives Ofendesign mit zukunftsorientierter Technik zu verbinden, die auch die Umwelt schont.

So lassen sich die Feuerstellen problemlos mit anderen regenerativen Techniken wie Erdwärmepumpen oder Solarkollektoren kombinieren und bilden einen wichtigen Baustein in einem alternativen Energiemix. Besonders dann, wenn es die Sonne an trüben Tagen nicht mehr allein schafft. Mit dieser hohen Qualität in jedem Detail begleiten die vom Fachmann gebauten Kachelöfen ihre Besitzer bei guter Pflege ein Leben lang.

Internet: [www.inderwies-keramik.de](http://www.inderwies-keramik.de)



Gemütlich lässt es sich vor dem Kachelofen spielen, denn die gesunde Strahlungswärme vertragen auch Kinder sowie empfindliche Menschen.

## Zur Mauerentfeuchtung gegebenenfalls staatliche Förderung nutzen

Aufsteigende Nässe in Kellerwänden verursacht stets einen hohen Energieverbrauch. Die Feuchtigkeit hält die Wand kühl, so dass ein stark erhöhter Energieaufwand erforderlich ist, um eine angenehme Raumtemperatur zu halten. Selbst wenn nur Kellerräume von aufsteigender Nässe betroffen sind, wirkt sich das auf die obere Etage aus.



Ständig aufsteigende Feuchtigkeit hält die Kellerwand kühl, so dass ein deutlich erhöhter Energieaufwand erforderlich ist, um den Raum einigermaßen zu erwärmen. Dennoch entsteht an den Außenwänden Kondenswasser, das die Ziegelwand durchfeuchtet.

Hier muss ständig mehr geheizt werden, um über die Kellerwand heraufziehende Kälte auszugleichen. Neben dem daraus resultierenden Energieproblem bringt aufsteigende Nässe weitere Unannehmlichkeiten. Es bilden sich Ausblühungen auf der Wand, der Putz fängt an zu bröckeln und die Feuchtigkeit bietet zudem die Lebensgrundlage für Schimmel, der unsere Gesundheit enorm gefährden kann.

Man sollte also möglichst zügig etwas gegen die Feuchtigkeit unternehmen. Nur trockene Wände können Wärme speichern und helfen, Energie einzusparen. Einige Maßnahmen im Rahmen der Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Minderung können ggf. auf Antrag mit Mitteln der KfW zusätzlich auch staatlich gefördert werden.

## Ziehen Sie Ihr Haus bereits warm an?



Seit Beginn des Jahres 2009 sind die riesigen Wollmützen auf den fünf Meter hohen Litfassäulen wieder auf Tour durch Deutschland (Siehe Bild).

Mit der Installation wirbt das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung für eine umweltgerechte Gebäudesanierung, um Energie zu sparen und den klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern. Die Aktion ist Teil der Kampagne zum CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm des Bundesministeriums.

Das Programm umfasst Zuschüsse und zinsverbilligte Kredite der KfW-Förderbank für klimafreundliche Sanierungen und für Neubauten.

## Garagen als maßgeschneiderte Lösung in individueller Gestaltung

Ein Sprichwort sagt: „Baue das erste Haus für deinen Feind, das zweite für deinen Freund und das dritte für dich selbst.“ Das vierte, so könnte man fortsetzen, baue für dein Auto. 120 Standard-Garagen und viele Sondergrößen bietet MC-Garagen für jeden Bedarf an.

Beratung zu allen baulichen Passformen, zur Planung des Stellplatzes, Erstellung von Fundamenten oder Baugenehmigungen gehören zum Service. Einzelgaragen lassen sich jederzeit verlängern, so dass Stau- oder Geräteraum geschaffen werden kann.

Eine Garagenbreite von drei bis sechs Metern ermöglicht ein bequemes Ein- und Aussteigen. Reihengaragen sind in allen Größen und Farben lieferbar. Satteldachgaragen sind ideal für hohe Fahrzeuge und Dachgepäckträger. Eine besondere Leistung ist die farbliche Abstimmung. So können Haus und Garage Ton in Ton auftreten. Auch individuell gestaltete Garagentore sind möglich. Optimale Raumaussparung für Nutzer bietet z. B. ein Sektionaltor.

Internet: [www.mc-garagen.de](http://www.mc-garagen.de)

## Eigentlich krönt erst ein Pavillon den Garten

Ein romantischer Pavillon für den Garten ist etwas schönes. Wertet doch solch ein „helles Häuschen im Grünen“ die Lebensqualität am Haus enorm auf und lässt den Garten zu einem zweiten Wohnzimmer werden. Geschützt vor Wind und Kälte hinter Glas, kann der Frühling im Garten-Pavillon schon viel früher beginnen. Praktisch ist es außerdem, denn im Gegensatz zu Balkon-, Terrassen- oder Gartenmöbeln können Tisch und Stühle getrost über Nacht stehen bleiben. Viele weitere Nutzungsmöglichkeiten machen den Pavillon zu einem echten Allround-Talent. Am Schwimmteich fungiert er als „Badehäuschen“ und praktische Umzugskabine. Im heißen Sommer schützt der luftig-lichte Pavillon vor zu starken Sonnenstrahlen. Ist der Pavillon ein wenig größer, kann er sogar zu einem kleinen Feriendomizil hergerichtet werden.

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



Alle Monatsausgaben dieser Zeitung können Sie im Internet unter [www.hugmv.de](http://www.hugmv.de) in der Rubrik Verbandszeitung als PDF-Dokument herunterladen.

ANZEIGEN

### IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN ORGANISIERTE MITGLIEDSVEREINE

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 Schützenstraße 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 Marienstraße 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 Wiesenstraße 18
Hagenow	Günter Westendorf	0 38 83/72 22 71	1. Mi im Monat 17–18 Uhr (oder tel. Ver.)	19230 Hagenow Fritz-Reuter-Straße 11
Malchow	Frank Eckstein	03 99 32/1 39 53	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17213 Malchow Kurze Straße 23
Neubrandenburg	Jens Arndt	03 95/4 21 17 49	2. Mo im Monat 17–19 Uhr	17033 Neubrandenburg Südbahnstraße 17
Neustrelitz	Ursula Peukert	0 39 81/20 62 64	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235 Neustrelitz Louisenstraße 18
Parchim	Manfred Paßgang	0 38 71/26 51 84	Di 16–18 Uhr (oder tel. Vereinbarung)	19370 Parchim August-Bebel-Straße 1
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	0 38 21/81 29 76	Mo–Fr 8–16 Uhr	18347 Ribnitz-Damg. Lange Straße 86
Rostock	Bernd Läufer	03 81/45 58 74	Mo 17–19 und Do 10–12 Uhr	18057 Rostock Wismarsche Straße 50
Schwerin	Monika Rachow	03 85/5 77 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr	19053 Schwerin Heinrich-Mann-Straße 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 Straße 25 c
Waren	Özden Weinreich	0 39 9 1/6 43 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17192 Waren Sankt-Marcus-Straße 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-Straße 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-Straße 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 Bosselmannstraße 11a
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	03 81/4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057 Rostock Wismarsche Straße 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)

**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.

## Nasse Wände? Schimmelbefall?

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

ISOTEC-Fachbetrieb Abdichtungstechnik Lüth GmbH & Co. KG  
**Schwerin (03 85) 5 55 95 90**  
[www.isotec-hl.de](http://www.isotec-hl.de)

... macht Ihr Haus trocken!

