

## Bundestagswahl am 27. September 2009

### Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

wieder einmal stehen unsere bei Haus & Grund organisierten, bodenständigen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer vor der Entscheidung, welche Partei wohl für unsere Sache als private Eigentümer die richtige ist und wie zukunftsträchtig uns deren Politik erscheint.

Gehen Sie auf alle Fälle zur Wahl: „Denn wer so dumm ist und nicht wählt, muss damit auskommen, von noch Dümmeren regiert zu werden“, sagte kürzlich der alte „Münze“ von der SPD! Am 27. September fällt also die Entscheidung, ob es eine

Neuaufgabe der Großen Koalition gibt oder es für Schwarz-Gelb bzw. für Rot-Grün reicht. Könnten gar die Unionsparteien oder SPD nach der Bundestagswahl mit der FDP und den Grünen koalieren? Wir brauchen auf alle Fälle eine starke Regierung, denn wer ist letztlich politisch in der Lage, uns ab dem Herbst 2009 am besten aus der weltweiten Krise zu führen? Finden Sie also selbst ihren politischen Favoriten und gehen sie auf alle Fälle wählen, denn es geht schlicht und einfach um unsere Zukunft und eine lebenswerte, stabile Demokratie.

Deutlich verändert sich inzwischen auch nach Betrachtungen von infratest das Meinungsbild zur Versorgungsmentalität der

Deutschen: 61 Prozent wünschen sich eine „solidarisere Gesellschaft“ und nur noch 24 Prozent wollen weiterhin eine „leistungs- betontere Gesellschaft“. Der aktuelle Verdruss unserer Menschen und deren Sorgen über den Umgang mit der weltweiten Finanzkrise ist enorm. Rund 80 Prozent meinen, „die Banken werden weiter so manipulieren und in ihre eigene Tasche wirtschaften, wie bisher, sie haben aus der Krise nichts gelernt“. Und sogar 88 Prozent sagen: „Die Folgen der Krise müssen wir bodenständigen, kleinen Leute ausbaden“. Die Mehrheit der Befragten glaubt nicht, dass die Regierungen der Industrieländer Europas und der Welt der zügellosen Finanzspekulation

einen wirksamen Riegel vorschoben werden. Besonders der große Druck auf unsere Menschen in der Region erreicht bedenklliche Werte. Das zeigt sich in Mecklenburg-Vorpommern besonders dort, wo die Arbeitsplätze (wie in den Werften Wismar und Rostock) wegbrechen oder die Löhne dramatisch sinken (Tourismus- und Dienstleistungssektor) und letztlich sogar ganz ausstehen.



## Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten

## Abstruse Vorstellung: Passivhäuser als Neubauten bald staatlich verordnet?

Das EU-Parlament hat beschlossen, dass ab 2019 nur noch Null-Energie-Häuser im Raum der Europäischen Union gebaut werden dürfen. Danach sollen in Zukunft alle Neubauten in den EU-Ländern möglichst „null Fremdenergie“ verbrauchen dürfen. Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern hat sich offen gegen eine derart kurzfristige Umsetzung der Richtlinie ausgesprochen, denn aufgrund der auf die Eigentümer zukommenden hohen Kosten durch zusätzliche Investitionserfordernisse würden eine große Menge potentieller Bauherren von ihrem Vorhaben, einen Neu- oder Ausbau zu errichten abgeschreckt. Besonders unseren durch die Vergangenheit stark verschuldeten und gebeutelten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer des Landes fehlen meist die Rücklagen, um auf die komplexen Anforderungen der Politik finanziell überhaupt reagieren zu können.

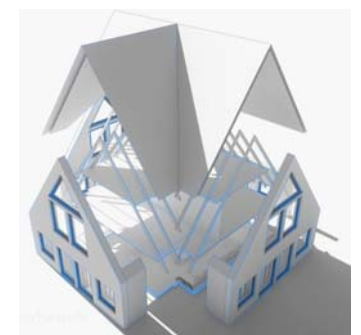
### Worum geht es in der Richtlinienneufassung?

Die Neufassung der entsprechenden Richtlinie hat das EU-Parlament bereits in erster Lesung beschlossen. Erklärtes Ziel ist dabei, dass künftig jedes Haus sich insgesamt selber mit der Energie versorgt, die es zur Raumluft- und Wassererwärmung benötigt. Damit wird also künftigen Bauherren das Passivhaus staatlich verordnet. Wohn- und Geschäftshäuser verfügen dann künftig also über keine Heizung im herkömmlichen Sinn mehr, sondern sollen natürliche Energieressourcen, wie die Sonne, die Wärmeabstrahlung der Bewohner, Abluft von Geräten und anderer Quellen zur allgemeinen Brauchwasser- und Raumerwär-

mung nutzen. Eine elektronisch kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit integrierter Wärmerückgewinnung soll dann ständig für angenehme Temperaturen und frische saubere Luft in den Wohnungen sorgen. Die Wärmerückgewinnung entzieht dann der Abluft fast deren gesamte Wärmeenergie. Die ggf. benötigte Restenergie holt man sich dann aus der vortemperierten Frischluft, die durch das Erdreich unter der Bodenplatte bzw. im Garten an das Haus herangeführt werden soll.

### Zielsetzung der EU

Mit der neuen Richtlinie will die EU das Passivhaus also künftig zum Standard erklären. Häuser sollen dann über keine herkömmliche Heizung mehr verfügen, einen minimalen Heizenergiebedarf ausweisen und den im Haus benötigten Strom u. a. aus Photovoltaikanlagen auf dem Dach oder Kleinwindkraftanlagen am Haus etc. gewinnen. Das Parlament erwartet letztlich durch diese Anforderungen an die neue Generation der Europäer sogar eine Mehrproduktion von Strom aus Fotovoltaikanlagen auf dem Dach, den Wänden oder dem Hausumfeld zur Einspeisung in das öffentliche Netz.



## Graffiti-Schmierereien zeigen Ohnmacht des Staates

Allein in diesem Jahr in Schwerin: 100.000 Euro Schaden durch Graffiti

Wie kürzlich die Schweriner Volkszeitung mitteilte, wurden „mutmaßliche Sprayer“ gefasst und die Staatsanwaltschaft will nun endlich Anklage erheben.

„Insgesamt sollen allein diese wenigen Sprayer einen Schaden von mehr als 100.000 Euro angerichtet haben und für etwa 60 Taten in Schwerin verantwortlich sein: zehn mutmaßliche Graffiti-Sprayer, denen die Polizei auf die Schliche gekommen ist. Gegen die drei Hauptbeschuldigten im Alter zwischen 18 und 20 Jahren hat die Staatsanwaltschaft bereits Anklage wegen Sachbeschädigung erhoben.“

Doch all diese Ankündigungen und Klagedrohungen erleben wir mittlerweile seit mehr als 17 Jahren. Bislang ist nie etwas Entscheidendes gegen diese üblen Kolonnen von Schmierfinken heraus gekommen. Und es bleibt ja nicht nur bei den Schmierereien: Bei mir persönlich sprangen z. B. Schmierfinken nach der Verunstaltung einer Gabelwand von einem Dach auf die Trapezbleche eines Carports herunter und zerstörten diese erheblich. Die Anzeige bei der Polizei in Schwerin am nächsten Tag wurde mit einem gewissen Widerwillen aufgenommen. Nach mehr als 6 Monaten kam endlich ein hochamtlicher Brief von der Staatsanwaltschaft, dass das Verfahren wegen „Unerheblichkeit“ eingestellt wurde.

Fazit: Bodenständige Haus- oder Wohnungseigentümer bleiben al-

so nach wie vor auf den Kosten der Sachbeschädigungen durch Sprayer auf frisch renovierte Wände oder mutwilliges Zerstören von Privateigentum sitzen. Während sich der eine Teil der Menschen intensiv um die Gestaltung einer lebens- und liebeswerten Heimat bemüht, verschandeln einige wenige, oft geistig minderbemittelte Kriminelle die Fassaden der Städte.

Markenzeichen der Schmierer und deren Auswirkungen sind nach Angaben der Polizei: „Dunkles Kapuzenshirt, Rucksack, Fahrrad - so sind Sprayer gern unterwegs“. Anfang März kontrollierten Beamte der Bereitschaftspolizei in der Landeshauptstadt zwei junge Männer mit dem bevorzugten Outfit - und gaben damit der Ermittlungsgruppe „Graffiti“ des Schweriner Kriminalkommissariates den entscheidenden Hinweis. Zehn Tatverdächtige im Alter zwischen 14 und 21 Jahren konnte die Kripo in der Folgezeit ermitteln. Wie die Polizei mitteilt, sollen die jungen Leute für etwa 60 Graffiti-Straftaten insbesondere an Gebäuden auf dem Dreesch in Schwerin verantwortlich sein. Gesamtschaden allein dort: Mehr als 100.000 Euro!

Nach Angaben der Oberstaatsanwaltschaft Schwerin „werden einem 20-Jährigen 31 Taten, einem 18-Jährigen 25 Taten und einem 19-Jährigen elf Taten zur Last gelegt. Das sei aber nur die immerhin mit Gefängnis bedrohte

strafrechtliche Seite der Angelegenheit, es gibt auch eine zivilrechtliche. Dort ginge es um Schadensersatzansprüche, die noch 30 Jahre lang vollstreckbar seien.“

Schwerins Polizeichef verkündete, dass von den in diesem Jahr insgesamt bekannt gewordenen knapp 200 Graffiti-Fällen rund 60 Prozent aufgeklärt wurden. In den Vorjahren habe die Aufklärungsquote lediglich bei etwa 25 Prozent gelegen. Doch das kann uns als Verband der organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer keinesfalls zufrieden stellen.

Doch Achtung: Die Schadensersatzansprüche wegen Sachbeschädigung bleiben 30 Jahre lang gegen überführte Verursacher vollstreckbar! Daher empfehlen wir Betroffenen Eigentümern, eine gute Dokumentation des jeweiligen Schadens mit Beschreibungen, Fotos und Zeugenaussagen sowie Unterschriften der Kurzprotokolle anzulegen. Es ist an der Zeit, dass wir uns als organisierte Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer wieder stärker der Sache „Schmierfinken“ annehmen. Denn letztlich sind bei potentiellen Mietern beschmierte Zäune, Schallschutzmauern und Häuser mittlerweile ein Grund zur Ablehnung von Wohnungen oder Häusern. Rund 12 Prozent von 43 Mietanwärtern für eine Wohnung in Schwerin lehnten nach Besichtigung einer freien Wohnung in einem Neubaugebiet

in der Nähe des „7-Seen-Centers“ die Gestaltung eines Mietvertrages ab, indem sie dies z. B. so oder ähnlich begründeten: „Hier müssen wohl eine Menge Assis oder Chaoten wohnen - da kann ich nicht einziehen“. Wer spricht dann noch von „Unerheblichkeit“, wenn Haus- oder Wohnungseigentümern erheblicher wirtschaftlicher Schaden zugefügt wird.

Recht hat die Präventionsbeamtin Heidi Schwarz der Schweriner Polizeiinspektion, die erklärte: „Jungen Leuten sollte rechtzeitig vor Augen geführt werden, dass sie unter Umständen über Jahre finanziell wieder gut machen müssten, was sie in Sekunden zerstören“. Doch dies allein reicht uns nicht: Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern fordert alle gesellschaftlich Verantwortlichen im Land auf, endlich diesen unsäglichen Spuk mit beenden zu helfen. Nur eine klare Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben wird diejenigen, die sich durch Sachbeschädigungen an fremden Eigentum vergehen, in die Schranken weisen. Denn es wird zunehmend klar: Wer mit Gewalt gegen Sachen beginnt, endet meist mit Gewalt gegen Menschen. Wir sollten das Thema „Graffiti-Schmierereien“ nicht erst radikalen Parteien überlassen. Noch ist Zeit, dass wir unsere demokratisch legitimierte Mittel nutzen, um der Zerstörung von Privattem entgegen zu wirken.

MA H&G M-V

## Erstattungsanspruch? Erneut viel heiße Luft um die Endrenovierungsklausel

Mieterbund ermuntert zur Nachforderung für „Ehemals aufgewendete Freizeitkosten“

Bei dieser unwirksamen Endrenovierungsklausel kann der Vermieter einem Erstattungsanspruch ausgesetzt sein, wenn der Mieter im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Regelung vor dem Auszug Schönheitsreparaturen ausführt. Dies hatte der Bundesgerichtshof so entschieden (Az.: VIII ZR 302/07). Unserer Meinung nach hat ein Mieter, der auf Grund einer unerkannt unwirksamen Endrenovierungsklausel Schönheitsreparaturen in der Mietwohnung vornimmt, kein Geschäft des Vermieters ausgeführt, sondern war als „Besitzer der Wohnung“ nur im eigenen Rechts- und Interessenkreis tätig.

Der Mieterbund will Rückerstattungsansprüche verallgemeinern, möchte mit diesem Auftritt in erster Linie wohl neue Mitglieder werben. „Etwa eine Million Haushalte haben nach Mitteilung des

Mieterbundes jetzt angeblich Rückerstattungsansprüche wegen zu Unrecht getätigter Schönheitsreparaturen“. Mit dieser Tönen warb der Mieterbund bei der dpa und auch in der Schweriner Volkszeitung „v. 17.07.2009; Seite 14). Dort heißt es weiter in dem Artikel: „Wer in den vergangenen Jahren beim Auszug aus der Mietwohnung ungerechtfertigterweise renoviert hat, kann vom Vermieter jetzt sein Geld zurückerfordern. Darauf macht der Deutsche Mieterbund aus Berlin aufmerksam und verweist dabei auf ein Urteil des Bundesgerichtshofs. Danach sollen in den Mietverträgen 75 Prozent aller Mietvertragsklauseln zu Schönheitsreparaturen unwirksam sein“. Das Gericht ging im Urteil ursprünglich von einer „ungerechtfertigten Bereicherung des Vermieters“ aus, wenn der Mieter trotz einer unwirksamen Klausel



im Mietvertrag renoviert hatte. „Der Mieter kann seine Freizeit, die aufgewendeten Kosten für Material und Hilfe aus dem Bekanntenkreis oder übliche Kosten für ein beauftragtes Unternehmen vom Vermieter zurückverlangen. Um böse Überraschungen zu vermeiden, sollten Mieter ihren Anspruch laut Mieterbund allerdings vorher gewissenhaft prüfen oder prüfen lassen“ (Natürlich nur beim Mieterbund). Denn Schönheitsreparaturklauseln sind dann unwirksam, wenn die Vorschrift

den Mieter unabhängig von seiner Wohndauer zu einer Endrenovierung verpflichtet. Auch starre Fristenpläne für Renovierungen sind unwirksam, zählt der Mieterbund auf. „Gleiches gilt für starre Quotenregelungen, die den Mieter zur anteiligen Geldzahlung verpflichten, wenn die üblichen Renovierungsintervalle beim Auszug noch nicht abgelaufen sind“. „Unzulässig könnten auch feste Vorgaben dazu sein, auf welche Art Schönheitsreparaturen vorgenommen werden müssen und in welcher Farbe tapeziert oder gestrichen werden muss“. Viele Mieter, die beim Auszug renoviert hatten, obwohl sie dazu rechtlich gar nicht verpflichtet waren, könnten jetzt vom früheren Vermieter Geld zurückfordern.

Besonders heikel ist unserer Meinung nach die Aufforderung des Mieterbundes: „Hilfen aus

dem Bekanntenkreis“ sollten sich die Mieter bitte auch Rückerstat- ten lassen“. Ist dies etwa eine nachträgliche Aufforderung des Mieterbundes an solide Mieter, sich Tätigkeiten dieser Art (z. B. Schwarzarbeit etc.) dadurch legitimieren und vom dummen Vermieter bezahlen zu lassen? Die Sache ist rechtlich wohl sehr bedenklich - oder?

### Übrigens: Ein Anspruch auf Schadensersatz und Aufwendungsersatz besteht nicht

Eine Ersatzpflicht auf der Grundlage eines Schadensersatzanspruchs hat der Bundesgerichtshof dagegen in dem Urteil verneint, weil dem Beklagten nach den gegebenen Umständen kein Verschuldensvorwurf wegen der Verwendung unwirksamer Klauseln gemacht werden

kann. Davon kein Wort vom Mieterbund! Ebenso scheidet auch ein Aufwendungsersatzanspruch aus einer Geschäftsführung ohne Auftrag aus. Der Mieter, der aufgrund vermeintlicher Verpflichtung Schönheitsreparaturen in der Mietwohnung vornimmt, führt damit kein kein Geschäft des Vermieters aus, sondern wird nur im eigenen Rechts- und Interessenkreis tätig. Denn mit der Vornahme der Schönheitsreparaturen will der Mieter eine Leistung erbringen, die rechtlich und wirtschaftlich als Teil des Entgelts für die Gebrauchsüberlassung an den Mieträumen anzusehen ist. Da es an Feststellungen zur Höhe eines Anspruchs auf Herausgabe einer bei dem Beklagten eingetretene Bereicherung fehlt, hatte der Bundesgerichtshof die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.



## Veranstaltungstipp des Ortsvereins Haus & Grund Stralsund

Wie bereits in der Mitglieder- versammlung vom April angekündigt setzt der Ortsverein seine Seminararbeit für Verwalter und Mehrfamilienhausbesitzer fort.

Das Thema des Seminars im September: „Neuerungen im BauGB zum Thema Wertermittlung und die sich daraus ergebenden Verantwortlichkeiten der Eigentümer“.

Das Seminar wird von Werner Murzynowski durchgeführt. Es findet am 26. September in der Geschäftsstelle des Ortsvereins Stralsund statt. Beginn ist 9.00 Uhr. Die Dauer der Veranstaltung ist mit 2,5 Stunden konzipiert.

Interessierte Vereinsmitglieder melden sich bitte telefonisch bis zum 18.09.2009 an.

JENS PERGANDE  
VORSITZENDER H&G HST

## Mitgliederwerbung in Stralsund durch Kompetenzen

Der Ortsverein Stralsund freut sich trotz Sommerpause über den Zustrom an neuen Mitgliedern. „Tu Gutes und sprich darüber“ ist die Devise des Vorstandes und zahlreicher Mitglieder unseres Ortsvereines, so der Vorstandschef Jens Pergande.

Durch die zahlreichen Aktivitäten des Vereins gewinnen wir an Popularität. Auch die Arbeit mit den Behörden, das heißt insbesondere die „gemeinsame“

Bewältigung der Aufgaben hat dazu beigetragen.

In einem Gespräch mit dem Oberbürgermeister der Hansestadt Stralsund Dr. Badrow, an dem der Vorsitzende des Vereins Jens Pergande teilnahm, wurden so zum Beispiel im Vormonat Probleme von Investoren in der Altstadt thematisiert.

Ein Dankeschön an alle Mitglieder, die sich an der Werbung für unseren Verein beteiligen.

## Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung als letztwillige Verfügung



**Liebe Leserinnen und Leser, sehr geehrte Damen und Herren,**

Fragen im Zusammenhang mit Sterben und Tod sind für sehr viele Menschen von grundlegender Bedeutung. Aber auch Angehörige oder die behandelnden Ärzte werden zu unterschiedlichen Zeitpunkten mit den Fragen konfrontiert oder sehen sich schwierigen Entscheidungssituationen gegenübergestellt. Drei Instrumente stehen uns unabhängig von unserem Alter im Allgemeinen zur Verfügung, um noch in gesunden Tagen im Sinne der Selbstbestimmung schriftliche Willenserklärungen für den Fall einer späteren Einwilligungsunfähigkeit abgeben zu können:

### 1. Patientenverfügung

In dieser, die auch Patiententestament genannt wird, kann man sich zu seinen Wünschen bezüglich medizinischer Behandlung/

Nichtbehandlung oder Behandlungsbegrenzung angesichts einer aussichtslosen Erkrankung, insbesondere in der letzten Lebensphase, äußern.

### 2. Betreuungsverfügung

Diese dient dem Zweck, eine Person des eigenen Vertrauens zu benennen, die für den Fall, dass eine Betreuung notwendig werden sollte, vom Vormundschaftsgericht bestellt werden soll.

### 3. Vorsorgevollmacht

Anstelle der Betreuungsverfügung kann eine Vorsorgevollmacht ausgestellt werden, in der eine Person des eigenen Vertrauens als Bevollmächtigte eingesetzt werden kann, die im Unterschied zum Betreuer nicht vom Vormundschaftsgericht bestellt werden muss, sondern im Fall der eigenen Entscheidungsunfähigkeit sofort für den Vollmachtgeber handeln kann.

Als ob nicht die fast täglich veröffentlichten Horrorszenarien über die weltweit und national herrschende Wirtschafts- und Finanzkrise ausreichen, um Menschen in Angst und Schrecken zu versetzen. Darüber hinaus geschehen aktuell auch ständig noch andere, tragische Ereignisse. Man

denke nur an das Wochenende im Juli 2009. Da verschluckt die Erde im wahrsten Sinne des Wortes in der Gemeinde Nachterstedt in Sachsen-Anhalt ganze Wohnhäuser und schlafende Menschen. Sie könnten aber auch Opfer eines tragischen Verkehrsunfalls oder sonstigen Unglücks sein.

Weder Krise noch tragische Ereignisse anderer Art fragen nach dem Alter der betroffenen Menschen und nach deren sozialer Lage. Opfer sind nicht nur die zu beklagenden Toten, sondern auch die körperlich oder seelisch verletzten Überlebenden. Immer wieder wird dann insbesondere bei Überlebenden oder Unglücksopfern, aber auch bei plötzlich schwer Erkrankten, die als eine der Folgen der tragischen Ereignisse ihre Geschäftsfähigkeit verloren haben, festgestellt, dass diese weder eine aussagefähige Vorsorgevollmacht erteilt noch eine brauchbare Patientenverfügung getroffen haben. In diesen Fällen bedeutet dies, Angehörige und Ärzte können nicht nach den Wünschen und Entscheidungen der Betroffenen verfahren.

Es wäre also wirklich erforderlich, dass sich jeder mit diesen für ihn selbst so immens wichtigen Dingen befasst und recht-

zeitig entsprechende Vorsorge trifft. Gleiches gilt auch für Überlebenden und sodann die schriftliche Abfassung einer letztwilligen Verfügung. Sonst ist es gut möglich, dass letztendlich genau der oder diejenige erben, die es, aus welchen Gründen auch immer, aus der Sicht des Erblassers nicht verdient haben.

Genau so wichtig wie die Erstellung der vorgenannten Vollmachten und Verfügungen ist es, die bereits vorhandenen Dokumente in regelmäßigen Abständen durchzusehen, um festzustellen, ob sie noch dem Willen des Verfassers entsprechen oder sich wegen Veränderungen in der Familie etc. neue oder ergänzende Regelungen erforderlich machen. Nehmen Sie sich also die Zeit, lassen Sie sich erforderlichenfalls von kompetenten Fachleuten beraten und treffen Sie sodann Ihre freien, eigenen Entscheidungen. Es geht um Ihre ureigensten Interessen und darüber zu befinden, sollten Sie weder Dritten noch dem Gesetz überlassen.

Besinnen Sie sich also und entscheiden Sie sich, bevor es Dritte ungewollt und mit Unbehagen für Sie tun oder das Gesetz dies bestimmt!  
IHR ERWIN MANTIK  
EHRENPRÄSIDENT H&G M-V

## Informationen für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer über das Gesetz zur Neuregelung des Schornsteinfegerwesens

Wir hatten in vergangenen Ausgaben bereits mehrfach über das am 29.11.2008 in Kraft getretene „Gesetz zur Neuregelung des Schornsteinfegerwesens“ berichtet. Da es sich bei der Neuregelung jedoch um eine recht umfassende Regelungsmaterie des Gesetzgebers in Form eines Artikel- bzw. Änderungsgesetzes handelt, möchte der Vorstand des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern nochmals auf wesentliche Aussagen und sich daraus ergebende Veränderungen für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer oder sonstige Verbraucher eingehen, zumal es hierzu weitere Fragen gab. Bei einem Artikelgesetz wie in diesem handelt es sich i. d. R. um ein Gesetz, mit welchem z. B. gleichzeitig neue Gesetze geschaffen bzw. bestehende geändert oder aufgehoben werden können, um detaillierte Regelungen zum Inkrafttreten sowie Außerkrafttreten von Regelungsinhalten des Gesetzes zu ermöglichen (siehe Seidel; DWW 3/2009).

In vier Artikeln des Gesetzes werden folgende Regelungsgegenstände behandelt:

### Artikel 1

Enthält das „Gesetz über das Berufsrecht und die Versorgung im Schornsteinfegerhandwerk“ bzw. das Schornsteinfeger-Handwerksgesetz (SchfHWG). Dieses Gesetz stellt das Herzstück des Gesetzes zur Neuregelung des Schornsteinfegerwesens dar. Das Schornsteinfeger-Handwerksgesetz enthält zukunftsbezogen die grundlegenden Aussagen für Schornsteinfeger, Eigentümer von Feuerungsanlagen und sonstige mögliche Adressaten dieses Gesetzes.

### Artikel 2

Betrifft die Änderung des bestehenden Schornsteinfegergesetzes (SchfG). Da künftig das Schornsteinfeger-Handwerksgesetz die wesentliche Rechtsquelle für das Schornsteinfegerwesen darstellt, wurden konsequenterweise die insoweit nicht mehr benötigten Vorschriften des Schornsteinfegergesetzes aufgehoben bzw. ange-

passt, allerdings auch einige wenige Vorschriften neu gefasst.

### Artikel 3

Hier geht es um Änderungen des Sechsten Buches des Sozialgesetzbuches.

### Artikel 4

Betrifft das Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Art. 1 bis 3 sowie in Art. 4 Abs. 2 die Aufhebung der Verordnung über das Schornsteinfegerwesen mit Wirkung vom 29. November 2008.

### Gründe des Gesetzgebers für die Reform des Schornsteinfegerwesens

Anlass war die im Jahr 2003 erfolgte Einleitung eines Vertragsverletzungsverfahrens seitens der EU-Kommission gegen die Bundesrepublik Deutschland auf der Grundlage der Art. 226 ff. des EG-Vertrages. Die Kommission vertrat die Ansicht, dass Teile des Deutschen Schornsteinfegergesetzes gegen Art. 43 des EG-Vertrages (Niederlassungsfreiheit) und gegen Art. 49 des EG-Vertrages (Dienstleistungsfreiheit) verstoßen.

Insbesondere wurde beanstandet, dass in der Bundesrepublik Deutschland die selbstständige Ausübung des Schornsteinfegerhandwerks auf jeweils einen Bezirksschornsteinfegermeister pro Kehrbezirk beschränkt ist. Nach bisheriger Rechtslage war es daher deutschen Staatsbürgern nicht möglich, auch die Dienste von Schornsteinfegern aus anderen EU-Ländern in Anspruch zu nehmen, bzw. diese waren daran gehindert, ihre Dienstleistungen auch in der Bundesrepublik Deutschland anzubieten.

Außerdem wurde beanstandet, dass eine kehrbezirksübergreifende Tätigkeit ausgeschlossen war, dass die Vergabe der Kehrbezirke an Bezirksschornsteinfegermeister über eine Bewerberliste zu erfolgen hatte, dass grundsätzlich die Bezirksschornsteinfegermeister ihren Wohnsitz im Kehrbezirk wählen mussten und einiges mehr.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die EU-Kommission mit ihren Beanstandungen ein zen-

trales Ziel verfolgte, nämlich die Schaffung von mehr Wettbewerb im Schornsteinfegerwesen und damit für die Verbraucher die Eröffnung von Wahlmöglichkeiten bei der Vergabe von Schornsteinfegerarbeiten. Für den Gesetzgeber ergab sich nun die Aufgabe, einerseits den Zielvorstellungen der EU-Kommission zu entsprechen und andererseits den hohen Sicherheitsstandard, den das Deutsche Schornsteinfegerrecht im Bereich der Gefahrenabwehr geschaffen hat, soweit wie möglich zu erhalten. Mit dem Gesetz zur Neuregelung des Schornsteinfegerwesens, dessen Inhalte mit der EU-Kommission abgestimmt sind, ist dies dem Gesetzgeber gelungen.

### Wichtige Konsequenzen für Eigentümer aus dem Reformgesetz

Zunächst musste der Gesetzgeber berücksichtigen, dass eine vollständige Herbeiführung von Wettbewerb im Schornsteinfegerwesen angesichts der besonderen Stellung, die die Bezirksschornsteinfegermeister über Jahrzehnte eingenommen haben, nur behutsam – unter Gewährung einer angemessenen Übergangsphase – erfolgen kann. Diese Übergangsphase hat am 29. November 2008 begonnen und wird am 31. Dezember 2012 enden. Während dieser Übergangsphase wird es ein Nebeneinander von Vorschriften des neuen Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes (SchfHWG) sowie des geänderten Schornsteinfegergesetzes (SchfG) geben.

Bereits mit Wirkung vom 29.11.2008 gilt § 1 SchfHWG, der die Verpflichtung für die Eigentümer von Feuerungsanlagen enthält, nunmehr die Kehrung und Überprüfung dieser Anlagen eigenverantwortlich zu veranlassen. Dies beinhaltet künftig eine völlig neue Handlungspflicht für betroffene Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Denn im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage, die den Eigentümern von Feuerungsanlagen eine Duldungspflicht, bezogen auf die Durchführung der erforderlichen Schornsteinfegerarbeiten auferlegte, sind

auf Grund der jetzt geltenden Rechtslage (§ 1 Abs. 1 SchfHWG) die Eigentümer von Feuerungsanlagen verpflichtet, eigenverantwortlich die in den Kehr- und Überprüfungsordnungen sowie in der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) vorgeschriebenen Schornsteinfegerarbeiten in Auftrag zu geben, d. h. zu veranlassen (Handlungspflicht).

Den Umfang der von den Eigentümern zu veranlassenden Schornsteinfegerarbeiten können diese dem so genannten Feuerstättenbescheid (§ 14 Abs. 2 SchfHWG) entnehmen, den der jeweilige Bezirksschornsteinfegermeister (bis 31.12.2012) bzw. der jeweilige bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger (mit Wirkung vom 01.01.2013) in seiner Funktion als mit hoheitlichen Aufgaben beliehener Unternehmer den Eigentümern von Feuerungsanlagen alsbald zu stellen wird. Zur Erfüllung ihrer Verpflichtung, die vorgeschriebenen Schornsteinfegerarbeiten zu veranlassen, können sich die Eigentümer von Feuerungsanlagen während der Übergangsphase (29.11.2008 bis 31.12.2012) dann ihres jeweiligen Bezirksschornsteinfegermeisters oder wahlweise eines EU-Dienstleistungserbringers bedienen (§ 2 Abs. 2 SchfHWG).

Sowohl die Beauftragung des jeweiligen Bezirksschornsteinfegermeisters, als auch die des EU-Dienstleistungserbringers durch die Eigentümer von Feuerungsanlagen erfolgt dann ausschließlich auf der Grundlage zivilrechtlicher Regeln, d. h. die Beteiligten schließen dann i. d. R. einen auf das Objekt bezogenen Werkvertrag (§ 631 ff. BGB). Wesentliche hoheitliche Aufgabe, die allein dem Bezirksschornsteinfegermeister (bis 31.12.2012) bzw. dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger (mit Wirkung vom 01.01.2013) als beliehener Unternehmer vorbehalten sein wird, ist die Kontrolle der sich aus § 1 SchfHWG ergebenden Eigentümerpflichten, insbesondere dann, wenn sich die Eigentümer zur Erfüllung ihrer Verpflichtung eines EU-Dienstleistungserbringers bedienen (Übergangsphase 29.11.2008 bis 31.12.2012).

Um diese Kontrollfunktion ausüben zu können, wird es auch in Zukunft (Kehr-) Bezirke geben. Allerdings werden die Bezirke künftig in einem objektiven Ausschreibungsverfahren befristet für sieben Jahre vergeben (§§ 9 und 10 SchfHWG). Dies wird bereits mit Wirkung vom 01.01.2010 für Bezirksschornsteinfegermeister gelten.

Während der Übergangsphase (29.11.2008 bis 31.12.2012) wird es also weiterhin Bezirksschornsteinfegermeister als beliehene Unternehmer mit hoheitlichen Befugnissen geben (§ 3 Abs. 2 Schornsteinfegergesetz). Mit der Aufgabe des Kehrens und Überprüfens befinden sich die Bezirksschornsteinfegermeister mit Wirkung vom 29.11.2008 im Wettbewerb mit EU-Dienstleistungserbringern. Die Eigentümer bzw. Verbraucher haben bei der Vergabe dieser Schornsteinfegerarbeiten insoweit künftig ein Wahlrecht. Der Bezirksschornsteinfegermeister hat jedoch noch hoheitliche Aufgaben. Dazu gehört unter anderem die Feuerstättenschau (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 Schornsteinfegergesetz) sowie der Erlass des Feuerstättenbescheides. Außerdem sind die Bezirksschornsteinfegermeister für die Kontrolle der sich aus § 1 SchfHWG ergebenden Eigentümerpflichten zuständig (§ 13 SchfHWG). Für den Fall der Vergabe der Schornsteinfegerarbeiten an einen EU-Dienstleistungserbringer erfolgt die Kontrolle durch den Bezirksschornsteinfegermeister über so genannte Formblätter (§ 4 SchfHWG).

Nach dem 31.12.2012 wird das Schornsteinfegergesetz endgültig und vollständig außer Kraft treten. Es wird dann mit Wirkung vom 01.01.2013 allein und vollständig das Schornsteinfeger-Handwerksgesetz gelten. Der Bezirksschornsteinfegermeister als beliehener Unternehmer wird dann ersetzt durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger. Auch nach dem 01.01.2013 wird es Bezirke geben und es wird dann die Aufgabe des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers in der Funktion als beliehener Unternehmer sein, die Einhaltung der sich aus § 1 ergebenden Eigentü-

merpflichten zu kontrollieren. Außerdem wird der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger als beliehener Unternehmer für die Feuerstättenschau und den Erlass des Feuerstättenbescheides zuständig sein (§ 14 Abs. 1 und 2 SchfHWG).

Für die Erfüllung ihrer Handlungspflicht aus § 1 Abs. 1 SchfHWG, nämlich die Veranlassung der vorgeschriebenen Schornsteinfegerarbeiten, können sich die Eigentümer von Feuerungsanlagen mit Wirkung vom 01.01.2013 jedes bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers, jedes anderen Betriebes des Schornsteinfegerhandwerks sowie jedes EU-Dienstleistungserbringers bedienen. Das heißt: Mit Wirkung vom 01.01.2013 verstärkt sich der Wettbewerb im Schornsteinfegerhandwerk, was zu einer erhöhten Wahlmöglichkeit zu Gunsten der Eigentümer bzw. Verbraucher bei der Vergabe von Schornsteinfegerarbeiten führt. Hiermit wird ein höchstmögliches Maß an Wettbewerb herbeigeführt. Damit die Eigentümer bzw. Verbraucher sowohl während der Übergangsphase (29.11.2008 bis 31.12.2012) als auch mit Wirkung vom 01.01.2013 wissen, wen sie mit den von ihnen zu veranlassenden Schornsteinfegerarbeiten beauftragen können, wird beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle ein so genanntes Schornsteinfegerregister (§ 3 SchfHWG) geführt, dem alle notwendigen Informationen zu den Schornsteinfegerbetrieben zu entnehmen sein werden.

Sehr geehrte Leserinnen und Leser, liebe Haus & Grund-Mitglieder, diese Ausführungen stellen lediglich einen groben Überblick über die wesentlichen reformbedingten Änderungen als Komplex dar und erfüllen keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Stellungnahme und Forderungen von Haus & Grund mit Positionierungen des Verbandes zum einstigen „Entwurf der Reform des Schornsteinfegerwesens“ kann Ihnen die Regionalredaktion der Zeitung „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern“ auf Wunsch als PDF-Dokument per E-Mail zusenden.



## Neue Fördermittel zur energetischen Sanierung von Haus- und Wohnungseigentum

Natürlich müssen sich energetische Modernisierungsmaßnahmen letztlich für uns Eigentümer rechnen. Viele Vermieter schrecken allerdings noch davor zurück, in die energieeffiziente Sanierung ihrer Immobilie erhebliche Mittel zu investieren. Nun hat der Staat einige Finanzierungshilfen erhöht, damit dieser Schritt Eigentümern ggf. etwas leichter fällt.

Lässt ein Vermieter seine Immobilie sanieren, um den Energieverbrauch zu reduzieren, kann er unter bestimmten Umständen seine Mieter an den Modernisierungskosten beteiligen. Nach dem Gesetz darf er die Kaltmiete um 11 Prozent pro Jahr entsprechend seiner Investition erhöhen. Das zählt sich langfristig aus, wenn die Rückflüsse bleiben und kein Leerstand eintritt. Doch nicht immer gelingt es, das Mieterhöhungsverlangen gegenüber seinem Mieter durchzusetzen. Die angebotene Miete darf nicht mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Dies bleibt nach wie vor besonders in Gegenden des flachen Landes von Mecklenburg-Vorpommern mit niedrigem Mietniveau und hohem Wohnraumleerstand ein Problem.

Auch die komplizierte Mietgesetzgebung wirkt oft abschreckend, denn Modernisierungskosten können zwar umgelegt werden, Instandsetzungskosten an der Immobilie jedoch nicht. Hier hat der Gesetzgeber bislang zu kurz gedacht, denn selbst durch erforderliche Reparaturen an der Immobilie wirkt sich dies als Fol-

ge meist auf eine deutliche Verbesserung des Wohnraumes aus, so dass diese von den Maßnahmen auch finanziell profitieren. Nach durchgeführten Baumaßnahmen zur Energieeinsparung an der Immobilie verringert sich folglich der Anteil von Heizungs- und Warmwasserkosten, meist sogar um bis zu einem Fünftel des Ursprungspreises der Mietnebenkosten.

Die Bundesregierung kommt Eigentümern mit dem Wunsch zur energetischen Sanierung weiter entgegen. Allein in 2009 haben sich die Mittel für energieeffizientes Bauen und Modernisieren verdoppelt. Bis 2011 sollen im CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm zusätzlich 3 Milliarden Euro bereitgestellt werden. Die Aufstockung der Fördermittel ist nach Ansicht von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern ein positives Signal. Die Vermieter werden durch zinsgünstige Darlehen der KfW-Förderbank unterstützt und die Mieter profitieren letztlich von den daraus resultierenden geringeren Nebenkosten. Als zusätzlicher Anreiz für Wohneigentümer gilt seit dem 1. Januar 2009, dass diverse Handwerkerleistungen besser steuerlich absetzbar sind.

### Kommt Modernisierungswelle nun auch beim Wohnungseigentum an?

Viele Eigentumswohnungen wurden in Mecklenburg-Vorpommern zwar neu gebaut, diverse sind bereits älter und müssten eigentlich auch modernisiert wer-

den. Mit dem geänderten Wohnungseigentumsgesetz lässt sich das seit Juli 2007 wesentlich leichter in Angriff nehmen. Während in der Vergangenheit Beschlüsse an der fehlenden Einstimmigkeit der Eigentümergemeinschaft scheiterten, genügt jetzt eine Dreiviertelmehrheit der Wohneigentümergeinschaft, um eine energetische Sanierung des Bestandes umzusetzen. Ganz oben auf der Dringlichkeitsliste stehen Energiesparmaßnahmen, wie die Fassadendämmung oder der Einbau einer neuen Heizungsanlage.

### Tipps für Wohnungseigentümer, was vor der Maßnahme zu beachten ist:

#### 1. Energie-Check

Lassen Sie den Gesamtzustand des Hauses, Wohnkomplexes bzw. der einzelnen Wohnungen durch einen möglichen Sachverständigen oder unabhängigen Fachmann prüfen. Dieser stellt die zur Sanierung notwendigen Maßnahmen zusammen. Adressen von Beratern liefert übrigens das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Zum vereinbarten Termin möglichst die Energiekostenabrechnungen der letzten 3 Jahre, div. Schornsteinfegerprotokolle sowie Infos über bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen bereit halten.

#### 2. Kostenvergleich

Für die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bitte stets Kostenvoranschläge verschiedener

(möglichst seit Jahren vor Ort bekannter) Handwerker einholen.

#### 3. Erfahrungs-Austausch

Fragen Sie als organisierter Wohnungseigentümer in ihrer Haus & Grund-Beratungsstelle vor Ort aber auch bei Eigentümern direkt in Ihrer Nachbarschaft oder im Freundes- und Bekanntenkreis, die bereits modernisiert haben, nach deren Erfahrungen.

#### 4. Ergebnis-Präsentation

Stellen Sie einen Antrag für eine außerordentliche Eigentümerversammlung, wo dem Eigentümer-Beirat oder der Verwaltung die gesammelten Informationen sowie eine Kosten-Nutzen-Analyse dargelegt werden. Um Zweifler zu überzeugen, hilft es oft, einen Energieberater einer modernisierungserfahrenen Eigentümergemeinschaft zu Wort kommen zu lassen.

#### 5. Finanzierung

Eigentümergeinschaften können für eine Modernisierung die Instandhaltungsrücklage verwenden. Reicht diese nicht, müssen die Eigentümer beschließen, wie sie ihren Anteil selbst finanzieren können.

#### 6. Staatliche Förderung

Das BAFA bezuschusst Energiesparmaßnahmen, die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vergibt zinsgünstige Kredite. Man kann sich umfassend dazu im Internet informieren ([www.kfw.de](http://www.kfw.de)).

MA H&G M-V

## Mieterhöhungsverlangen

Tipps zur richtigen Umsetzung der Erhöhung eines Mietzinses

Ein Vermieter darf bei nicht preisgebundenen Wohnungen im Laufe des Mietverhältnisses die Miete auf die Höhe der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ anheben, die in der Regel für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Mieters durchschnittlich gezahlt werden.

Diese Erhöhung des Mietzinses kann jederzeit und frei zwischen den Parteien vereinbart werden. Eine einseitige Erhöhung seitens des Vermieters ist jedoch nicht möglich. Der Mieter muss der Mieterhöhung jeweils zustimmen. Wenn der Mieter seine Zustimmung verweigert, auch wenn die Voraussetzungen für eine Mieterhöhung erfüllt sind, so muss der Vermieter den Mieter auf Erteilung der Zustimmung verklagen. Ist eine Mieterhöhung allerdings formal in Ordnung und wird die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten sowie die Kappungsgrenze eingehalten, muss der Mieter zustimmen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert war (§ 558 BGB). Das Einhalten der Kappungsgrenze bedeutet, dass der Vermieter die relativ niedrige Miete um maximal 20 Prozent (§ 558 Abs. 3 BGB) anheben darf. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden (Jahresperrfrist). Der § 558 a BGB fordert, dass eine Mieterhöhung in Textform erfolgt. Im Gegensatz zur Schriftform ist keine eigenhändige Unterschrift notwendig, so dass praktisch ein Mieterhöhungsverlangen an den Mieter auch per Fax oder E-Mail gesendet werden kann. Das Mieterhöhungsverlangen muss an alle Mieter gerichtet werden – haben mehrere Mieter einer Wohnung Mietvertrag unterschrieben, so ist das Schreiben bzw. die nachrichtliche Mitteilung an alle diese Mieter zu richten, andernfalls ist das Erhöhungsverlangen des Vermieters unwirksam.

Eine Mieterhöhung ist grundsätzlich zu begründen (§ 558 a BGB). Hierzu gibt das Gesetz dem Vermieter die Möglichkeit, dass zur Begründung insbesondere auf folgende Bezüge verwiesen werden kann:

1. einen Mietspiegel (§§ 558 c, 558 d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558 e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558 d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558 d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben zur Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt. Bei dieser Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der dargelegten Spanne liegt. Ist zum Zeitpunkt, in wel-

chem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558 c Abs. 3 oder § 558 d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden. Ein Verweis auf einen Mietspiegel ist nicht unwirksam, wenn dieser veraltet ist. Wird auf ein Gutachten verwiesen, so ist dieses dem Mieterhöhungsverlangen beizulegen. Wurde Bezug auf Vergleichswohnungen genommen, so sind diese so zu bezeichnen, dass der Mieter diese aufsuchen kann, um sich von der Vergleichbarkeit zu überzeugen. Auch drei andere Wohnungen des Vermieters können als Nachweis verwendet werden.

Nachdem der Mieter das Mieterhöhungsverlangen erhalten hat, hat er zwei Monate Zeit, dieses zu prüfen. Unabhängig von der Rechtmäßigkeit des Erhöhungsverlangens kann zwei Monate nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden. Ist die Zustimmungsfrist abgelaufen, kann der Vermieter den Mieter auf Erteilung der Zustimmung zur Mieterhöhung verklagen. Schweigen des Mieters gilt als Ablehnung, dies bedeutet aber nicht, dass der Mieter ausdrücklich seine Zustimmung erklären muss, es reicht aus, wenn er die erhöhte Miete vorbehaltlos bezahlt.

Ausgeschlossen ist eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete, wenn ein Staffel- oder Indexmietvertrag abgeschlossen wurde oder eine Festmiete vereinbart wurde. Bei einem Staffel- oder Indexmietvertrag ist die Mieterhöhung im Vertrag bereits geregelt, so dass weitere Erhöhungen nicht in Betracht kommen.

Unabhängig von Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete kann der Vermieter die Miete nach §§ 559 bis 560 BGB bei baulichen Veränderungen und bei Erhöhung der Betriebskosten erhöhen, sofern die Zahlung der Betriebskosten mit einer monatlichen Pauschale vereinbart wurden und sich die Betriebskosten verteuert haben. Hier kann bei gesunkenen Preisen auch eine Verringerung der Pauschale möglich sein. Eine Mieterhöhung kann bei einer Modernisierung des Wohnraums erfolgen, wobei die Erhöhung durch einseitige Erklärung des Vermieters erfolgt. Die Erhöhung kann maximal um elf Prozent der Modernisierungskosten erfolgen und ist unabhängig von einer Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Maßnahmen müssen aber den Verbrauchswert der Mietsache nachhaltig (also nicht nur geringfügig) erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse dauerhaft verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Wasser oder Heizenergie bewirken.

Im Zweifelsfall ist es für die bei Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern organisierten Vermieter stets besser, vor dem Mieterhöhungsverlangen die Beratungen in seinen regionalen Haus & Grund-Verein zu nutzen, um das Erhöhungsverlangen letztlich sicher zu umzusetzen.

## Höhere Lebensqualität und Wertverbesserung der Immobilie durch Anbaubalkone

Ein Balkon ist immer eine schöne Lösung, um auch ohne einen eigenen Garten die Sonne der unterschiedlichen Jahreszeiten genießen zu können. Für einen solchen Platz der Entspannung eignet sich sogar schon der kleinste Balkon.

Allerdings haben nicht alle Besitzer einer Wohnung oder eines Hauses von vornherein einen Balkon eingeplant. Bleibt der Wunsch nach einem kleinen „Platz an der Sonne“ dennoch bestehen, so kann ein Balkon

meist nachgerüstet werden. Ein Anbaubalkon kann hier die geeignete Lösung darstellen. Diverse Balkonmodelle eignen sich sowohl zur Nachrüstung oder auch zur Neugestaltung oder Renovierung eines bereits vorhandenen Balkons.

Ein Anbaubalkon ist auch gerade dadurch eine optimale Lösung, da er nicht nur kostengünstiger ist, sondern keine umständlichen Umbaumaßnahmen am Haus mit sich bringt. Darüber hinaus eignet sich ein Anbaubalkon mit speziell installierten Fenstern auch zur Nutzung als Wintergarten in der kalten Jahreszeit.

Die konkrete Gestaltung des Anbaubalkons lässt heute kaum Wünsche offen, da es fast unendlich viele Möglichkeiten gibt. So können sich die Bewohner für eine traditionelle Ausgestaltung des Balkons entscheiden oder auch für sehr moderne Konzepte, die der Außenansicht des jeweiligen Hauses ein ganz neues Er-

scheinungsbild verleiht. Überdies sind auch klassische Lösungen möglich. Folglich ist der individuelle Geschmack des Haus- oder Wohnungseigentümers ausschlaggebend. Wer mit dem Trend der Zeit gehen möchte, entscheidet sich jedoch eher für Modelle aus Holz oder feuerverzinkten Oberflächen. Der Anbaubalkon ist somit die perfekte Lösung, passend zu jedem Haus, egal ob es sich um eine stattliche Villa oder um ein Mehrfamilienhaus handelt.

Nachdem die Entscheidung für einen Anbaubalkon durchtdacht wurde und gefallen ist, muss man sich noch überlegen, wie die Realisierung des Vorhabens von Statten gehen soll. Hier gibt es mehrere unterschiedliche Möglichkeiten, die in erster Linie von dem Geldbeutel des Bauherren abhängen. Besonders günstig ist die Variante des „Baukastenprinzips“, bei der der Anbaubalkon aus dem Katalog bestellt wird und von der jewei-

ligen Vertriebsfirma angebracht wird.

Geschickte Heimwerker könnten dies ggf. selbst erledigen. Kostenintensivere Lösungen stellen hingegen individuell zugeschnittene Konzepte eines Architekten oder aber von diversen Metallbauunternehmen dar. Der Vorteil ist hier, dass der Anbaubalkon so perfekt wie eben möglich an das Haus und die Wünsche des Eigentümers angepasst werden kann. Welches letztendlich die beste Variante für die persönlichen Bedürfnisse darstellt, muss man selbst entscheiden. Sicher ist zumindest, dass die meisten Modelle des praktischen Anbaubalkons in nur wenigen Stunden Arbeit am vorgesehenen Platz angebracht sind. Sofern man den richtigen Fachbetrieb als Partner hat. Nach diesem schnellen Anbau kann der Eigentümer somit bereits die erste Sonne auf den neuen Quadratmetern entspannt genießen.

## Finanzielle Unterstützung bei Sanierungsvorhaben und Heizungserneuerung

Sanierungsmaßnahmen sind eine Investition, die nicht nur kurz- sondern vor allem auch langfristigen Nutzen verspricht. Denn gut gedämmte Wände oder eine optimierte Heizungsanlage sorgen sofort nach Umsetzung für ein behagliches Wohnklima. Der Zeitpunkt für eine Sanierung ist nach Angaben der KfW derzeit besonders günstig, denn die staatliche KfW-Bankengruppe hat ihre Förderprogramme seit dem 1. April

2009 lukrativer und übersichtlicher gestaltet.

So erhalten Sanierungswillige im Rahmen des Programms „Effizient Sanieren“ wahlweise zinsverbilligte Kredite mit Tilgungszuschüssen oder Investitionszuschüssen. Die Höhe der bewilligten Förderung ist vom Sanierungsvorhaben abhängig. Dabei gilt: „je effizienter, desto günstiger“. Bei Sanierungen stellen die neuen Standards „KfW Effizienzhaus 70“ beziehungs-

weise „KfW Effizienzhaus 100“ die Richtwerte dar. Die Zahl gibt an, wie hoch der Primärenergiebedarf im Vergleich zu einem Neubau gemäß der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) ist. Doch auch Einzelmaßnahmen werden gefördert, so dass man bereits beim Austausch des Heizkessels oder der Erneuerung der Fenster mit einer Zuschussung von bis zu fünf Prozent rechnen kann.

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

## IMPRESSUM

Ausgabe für  
Mecklenburg-Vorpommern

**Herausgeber:**  
Landesverband Haus & Grund  
Mecklenburg-Vorpommern e. V.  
Heinrich-Mann-Str. 11/13  
19053 Schwerin  
Telefon: (03 85) 57 77410  
Fax: (03 85) 57 77411  
E-Mail: [redaktion@hugmv.de](mailto:redaktion@hugmv.de)

**Redaktion M-V:**  
Erwin Mantik  
Haus & Grund M-V e. V.  
Bosselmannstr. 11 a  
19063 Schwerin  
Telefon und Fax: (03 85) 2 07 52 13  
Funktelefon: (01 72) 3 85 89 59  
E-Mail: [mantik@hugmv.de](mailto: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.

### Vorbehalte und Rechte der Redaktion

Alle Beiträge der Landeszeitung „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern“ sind urheberrechtlich geschützt. Ein Nachdruck oder das Verbreiten von Inhalten, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Redaktion zulässig.

Beiträge und Bilder mit Namen oder Initialen des Verfassers geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion bzw. des Landesverbandes „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.“ wieder. Für unaufgefordert zugesandte Manuskripte, Bilder oder Datenträger besteht kein Anspruch auf Bearbeitung, Rücksendung oder Weiterleitung. Die Redaktion behält sich vor, Leserbriefe zu veröffentlichen. Ein Anspruch darauf besteht jedoch nicht.

Alle Monatsausgaben dieser Zeitung können Sie im Internet unter

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

in der Rubrik Landeszeitung als PDF-Dokument herunterladen.



## Mit Naturmaterial Innenräume individuell gestalten



Entspannen und Wohlfühlen will man sich in seinen eigenen vier Wänden. Mit dem Naturmaterial Sajade können Wände, aber auch Säulen, Möbelteile oder Türen individuell, selbst geschmackvoll und dennoch praktisch beschichtet werden.

Eine attraktive Alternative zu Fliesen oder Tapeten ist das zellulosegebundene Naturmaterial. Die Verarbeitung ist einfach: Die Trockenfasermischung wird ohne aufwändige Werkzeuge in einem Bottich mit Wasser angerührt und anschließend mit der Glättkelle aufgetragen. Die Arbeit kann je-

**Einfach von Hand mit Wasser anmischen und mit einer Glättkelle auf die Wände auftragen lässt sich das Naturmaterial „Sajade“.**

derzeit unterbrochen werden, Ansätze werden nicht sichtbar. Bis zu drei Liter Feuchtigkeit nimmt das Schmutz abweisende Material pro Quadratmeter auf. Ideal für Feuchträume, wie Küche und Bad. Wird ein neues Dekor gewünscht, kann einfach eine weitere Schicht aufgetragen werden. Ablösen lässt sich Sajade mit Wasser und der Glättkelle. Sajade ist Wärme dämmend und Schall absorbierend. Infos: [www.JaDecor.de](http://www.JaDecor.de)

## Herbstzeit: Laub- und Nadelgehölze jetzt im Garten pflanzen

Zum Sommerende wurden die Tage wieder kürzer. Die Sonne verwöhnt uns nicht mehr mit ganz so vielen Sonnenstunden wie noch vor ein paar Wochen. Der optimale Zeitpunkt also, um den Garten auf die kalten Monate vorzubereiten, in denen er sich nicht mehr mit kunterbunten Blüten von seiner sommerlichen Seite zeigen kann. Immergrüne

Laub- und Nadelgehölze rücken den Garten auch nach der Blühpflanzensaison in ein wunderschönes Licht. Tanne, Fichte und Co. sollten bis zum Winteranfang auf jeden Fall eingewurzelt sein. Nur so ist dem Laub- und Nadelgehölz über den Winter dank ausreichendem Wurzelsystem die nötige Wasserzufuhr garantiert. Damit die Wur-

zeln sich schnell entwickeln können, ist eine hochwertige Pflanzenerde wichtig. Garten-Pflanzenerde sollte zu einem Großteil aus organischer Substanz bestehen, die das Wachstum fördert und das Bodenleben aktiviert. So haben die frisch gesetzten Pflanzen eine Starthilfe, um sich zu entwickeln. Infos: [www.floragard.de](http://www.floragard.de)

## Mauerlüftungskasten statt Ausblasgitter spart Heizenergie

Herkömmliche Ausblasgitter für Dunsthauben in Küchen sind eigentlich nur reine Zierde für ein faustgroßes Loch in der Wand. Denn sie sind weder luftdicht noch wärmegeämmt.

Rund um die Uhr entweichen hier riesige Mengen teuer erwärmter Raumluft, obwohl die Haube gar nicht läuft. Die Folgen kennt fast jeder: unter der Haube zieht's und die Küche ist, trotz Heizung, kalt wie ein Kühlschrank. Allerdings gab es für diese Ursache bisher keine Lösung. Doch dieses Problem kann jetzt durch einen neuartigen

Mauerkasten gelöst werden. Sehr einfach montiert, spart er jede Menge Heizenergie im Jahr, weil er wärmeisoliert, zugluftsicher und schallisoliert ist. Elektrisch betrieben, öffnet er automatisch erst, wenn die Abzugshaube eingeschaltet wird. Und nach dem Ausschalten schließt er wieder von allein. Zusammen mit aerodynamisch optimierten Rohren eingesetzt, macht er jede herkömmliche Dunsthaube auch noch saugstark und leise.

Infos: [www.dunsthauben-tuning.de](http://www.dunsthauben-tuning.de)

## Badwände mit individuellen Motiven gestalten

Beim Sport kann man sich so richtig auspowern und sich am besten vom Arbeitsstress lösen. Malen, Basteln und Gedichte schreiben sind hingegen Hobbys, bei denen vor allem der Geist beansprucht wird. Die individuellen künstlerischen Fähigkeiten werden hier herausgekitzelt und der Fantasie wird freier Lauf gelassen. Und das funktioniert beim Fliesen des Badezimmers genauso! Man braucht nur das geeignete individuelle Foto und kann danach seine Fliesenkollektion gestalten lassen.

Vorbei ist also die Zeit der langweiligen Fliesen. Die neue Fliese bringt nicht nur frischen Wind in die eigene Nasszelle, sondern fordert zudem Kreativität und eine gehörige Portion Fantasie vom Eigentümer oder Bewohner. Denn mit Fotofliesen des Herstellers „Keramik Union AG“ können die Wände im Bad mit individuellen Motiven gestaltet werden. Zusätzlich ist die Auswahl an eindrucks-

vollen, witzigen oder romantischen Motiven der Firma CERO®-Keramik ist riesig oder man bringt einfach sein Wunschbild ein und lässt dies auf die hochwertige Keramik brennen. Dann erstrahlt das Badezimmer als dekoratives Schmuckstück in neuem Glanz. Kreativen Köpfen sind dabei keine Grenzen gesetzt. Die Fotofliesen sind in sechs verschiedenen Größen, matt oder glänzend, erhältlich. Sie sind hitze-, wasser- und stoßfest und lassen sich – wie üblich – problemlos säubern. Infos: [www.keramik-union.ag](http://www.keramik-union.ag)



**Langeweile im Bad ist nun tabu! Die neuen, attraktiven Fotofliesen machen es möglich.**

## Neue Rigips-Platte schützt Bewohner vor Elektromog

Das Thema Elektromog ist bereits seit einiger Zeit aktuell. Die möglichen Auswirkungen elektromagnetischer Strahlen auf die Bewohner werden seit Jahren kontrovers diskutiert. Immer mehr Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer legen ein verstärktes Augenmerk auf die Gestaltung einer gesunden Wohn- bzw. Lebensumgebung und sind daher auf der Suche nach innovativen Lösungen, die einen effektiven Schutz vor Umweltbelastungen bieten. Der Ausbau-Profi Rigips bietet mit den „ClimaFit Protekto“ eine Trockenbaulösung an, die von außen wirkende elektromagnetische Wellen um bis zu 99 Prozent reduziert.

Der Kern der Gipsplatte birgt die Ursache für die hohe Abschirmleistung: Der Gipskern enthält Ecophit – Grafitgranulat und erreicht seine hohe Schirmdämpfungsleistung zum Großteil durch Absorption der Strahlung. Der

mit rund zwei Dritteln deutlich überwiegender Anteil dringt in das Material ein und wird dort absorbiert und abgeleitet. Das heißt, die Strahlungsenergie wird nachhaltig vermindert und die Belastung in den Räumen deutlich reduziert.

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



**Durch Reflexion und Absorption wird die von außen wirkende elektromagnetische Strahlung in Innenräumen um bis zu 99,999 Prozent reduziert.**

ANZEIGEN

# VOMEK

## Metallbau • Bauschlosserei

### Ihr Spezialbetrieb für Tor- und Zaunanlagen

weiter aus eigener Produktion

Rolläden • Haustüren

Überdachungen • Vordächer

Treppen • Geländer • u.v.m.

Gewerbering 5, 19077 Lübesse  
Tel. 03868/43090 Fax: 03868/4309-28  
[www.vomek.de](http://www.vomek.de) [lubesse@vomek.de](mailto:lubesse@vomek.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!

Verbinden 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? Feuchte Keller?

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

ISOTEC-Fachbetrieb Abdichtungstechnik Lüth GmbH & Co. KG

## Schwerin (03 85) 5 55 95 90

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

... macht Ihr Haus trocken!

## Besser schlafen im schadstoffgeprüften Massivholzbett

In unserer modernen Welt sind nach Angaben von „epr“ durch Wohngifte ausgelöste oder verstärkte gesundheitliche Probleme zunehmend und allgegenwärtig. Gerade im Schlafzimmer sollten daher natürliche, schadstoffgeprüfte Materialien bevorzugt werden. Bei Möbeln aus Massivholz sind eine lösemittelfreie Verleimung und biologische Oberflächenbehandlung entscheidend.

Eine riesige Auswahl an schadstoffgeprüften Betten aus Massivholz bietet der Internet-Anbieter allnatura, ein Spezialist für gesunden Schlaf und natürliches Wohnen. Viele Modelle sind auch ohne Oberflächenbehandlung erhältlich, so dass Allergiker eine Holzpflege wählen können, die sie persönlich gut vertrauen. Metallfrei konstruierte Betten sind ideal für alle, die auf Metalle im

Bett mit Schlafstörungen reagieren. Soll es ein Bett in Komforthöhe sein oder in Überlänge? In diesen Fällen wird man im Internet fündig. Passend zum Bett sind Nachttische, Kleiderschränke und Kommoden erhältlich. Hochwertige, ökologisch konsequente Matratzen und Lattenroste in allen Härtegraden sind ein weiterer Schwerpunkt des Sortiments. Infos: [www.allnatura.de](http://www.allnatura.de).



**Sowohl elegant als auch gesund für uns sind Betten, die lösemittelfrei und natürlich gefertigt wurden.**

### 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 47/3 35 47 | Wochentags abends nach tel. Absprache          | 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 Louisestraße 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              |
| <b>Landesverband Haus &amp; Grund® Mecklenburg-Vorpommern</b> |                    |                  |  |   |
| H & G M-V/Präsident   | Lutz Heinecke      | 03 85/5 77 74 10 | Mo 17–19 Uhr                                   | 19053 Schwerin Heinrich-Mann-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   |
| Stralsund Hausverwaltung                                      | Frau Pawek         | 0 38 31/29 04 07 | nach tel. Vereinbarung                         | 18439 Stralsund Knieperwall 1A            |

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)