

Aus Brüssel:

Vermieter und Immobilieneigentümern droht neuer Ärger

Die EU will dem in der Praxis geflopten Energieausweis durch neue Drangsale wieder künstliches Leben einhauchen.

Vielen Vermietern ist noch in Erinnerung, wie vor einigen Jahren mit großem Getöse und vielen Pauken und Trompeten für den überwiegenden Teil aller Immobilien der Energieausweis erstellt werden musste. Dies war als Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis möglich. Diese Erstellung der Ausweise war teilweise mit erheblichen Kosten verbunden.

Nunmehr, fünf Jahre nach seiner Einführung, interessiert sich für den Energieausweis in der Praxis kaum jemand mehr. Seitens der Interessenten für Wohnungen oder Häuser, insbesondere in den Regionen, wo vernünftige bezahlbare Objekte knapp sind, wird äußerst selten die Frage nach dem Vorhandensein oder gar nach den Daten eines solchen Energieausweises gestellt. Wer eine Wohnung oder ein Haus, das ihm gefällt, gefunden hat, ist froh darüber und interessiert sich kaum für Verbrauchswerte. Um die Bedeutung des Energieausweises nicht völlig ins Abseits driften zu lassen, hat man sich in Brüssel auf EU Ebene neue Sinnlosmaßnahmen ausgedacht.

Es wurde eine „Richtlinie zur Gesamteffizienz von Gebäuden“ bereits im Jahre 2010 erschaffen. Die-



Lutz Heinecke, Präsident Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

ses rechtliche Monstrum muss demnächst in Deutschland umgesetzt werden. Unter anderem müssen dann alle Verkäufer und Vermieter von entsprechenden Objekten, die in kommerziellen Medien zur Vermarktung ihrer Immobilien als Miet- oder Verkaufsobjekt entsprechende Anzeigen schalten, den Energiebedarf ihres Objektes angeben. Damit aber fangen die Fallstricke für die Immobilieneigentümer bereits an. Diese Pflichtangaben sollen nur informativen Zwecken

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten

dienen und keine zivilrechtlichen Auswirkungen auf Vertragsverhältnisse zur Vermietung oder zum Verkauf von Immobilien begründen. Eine solche rechtliche Wirkung ist aber gegeben, wenn derartige Angaben ohne ausdrücklichen Hinweis erfolgen, dass die Werte dem Energieausweis entnommen sind. Der Bezug auf den Energieausweis ist in einer Anzeige also immer ausdrücklich zu erklären, um zu verhindern dass diese pflichtgemäß anzugebenden Verbrauchswerte als zugesicherte Eigenschaften des entsprechenden Objektes gewertet werden.

Letzteres könnte zu Schadensersatzforderungen bei Unrichtigkeit der Verbrauchangaben gegenüber Vermietern, Verkäufern oder Vermittlern führen, da diese sich bei Nichtbezug auf den Energieausweis in zivilrechtliche Haftung begeben. Dass die Energieausweise in vielen Fällen nicht den realen Energiebedarf wiedergeben, ist zwischenzeitlich hinlänglich bekannt. Dies gilt sowohl für Verbrauchs- als auch für Bedarfsausweise. Hinzu kommt noch, dass gemäß der bezeichneten Richtlinie auch die Art der Heizungsanlage genannt werden muss

und das jeweilige Verbrauchermittlungsverfahren für die Erstellung des Energieausweises zu benennen ist. Viele Eigentümer werden mit dieser neuen Regelungswut der EU völlig überfordert sein.

Privatvermieter- und Eigentümer werden wohl ohne Inanspruchnahme von Maklern bzw. Fachleuten ihre Immobilien weder vermieten noch verkaufen können. Äußerst kompliziert wird dies bei Verkauf oder Vermietung einer Wohnung, da die Energieausweise nicht auf die einzelne Wohnung, sondern auf die Gesamtnutzfläche ausgerichtet sind.

Die Krönung dieses ganzen Regelungsmonsters ist die Tatsache, dass Verstöße gegen diese Vorschriften eine Ordnungswidrigkeit darstellen und somit mit Bußgeld geahndet werden können. Hieran ist zu erkennen, dass die Regelungswut der EU Beamten wieder einmal keine Grenzen kennt. Fast störrisch soll dem bisher fast tot-geborenem Kind „Energieausweis“ wieder künstlich Leben eingehaucht werden zu Lasten der Immobilieneigentümer und Vermieter.

Werbungskosten:

Erkennbares Bemühen um Vermietung?

Die Kosten für eine leerstehende Mietwohnung werden in der Regel vom Finanzamt als Werbungskosten akzeptiert.

Allerdings muss sich der Eigentümer auch ernsthaft um eine Vermietung bemühen. Gelegentliche Inserate sind dazu unter Umständen nicht ausreichend.

So entschied auch der Bundesfinanzhof im Fall eines Immobilien-

besitzers, in dessen Haus eine Wohnung seit Jahren leer stand. Zwar schaltete der Mann in regelmäßigen Abständen Anzeigen, doch dem Finanzamt genügte das nicht und es verweigerte die Anerkennung der Kosten.

Zu Recht, meinten auch die obersten Finanzrichter: Nach jahrelangem Leerstand hätte der Eigentümer seiner Vermarktungsbemühungen intensivieren müssen. Außerdem sei es zumutbar, in solchen Fällen Zugeständnisse zu machen, etwa bei der Miethöhe oder hinsichtlich des als Mieter infrage kommenden Personenkreises (Az. IX R 14/12).



Aktuelles Urteil:

Erteilung von Musikunterricht in einer Mietwohnung

Wie uns die Vorsitzende von Haus & Grund Schwerin, Frau Rechtsanwältin Monika Rachow (Bild) mitteilt, hat sich der Bundesgerichtshof mit der Frage befasst, ob ein Vermieter verpflichtet sein kann, seinem Mieter zu erlauben, in der Mietwohnung gewerblich Musikunterricht zu erteilen.

Vermieter und Mieter als Parteien stritten um Räumung einer Mietwohnung, die die Mutter des Beklagten im Jahr 1954 angemietet hatte. Im Jahr 2006 zog auch der Beklagte in diese Wohnung ein, um seine Mutter zu pflegen.

Mit Schreiben vom 4. Februar 2011 zeigte der Beklagte dem Kläger den Tod seiner Mutter an und erklärte den Eintritt in das Mietverhältnis. Mit Antwortschreiben vom 2. März 2011 kündigte der Kläger das Mietverhältnis außerordentlich nach § 563 Abs. 4 BGB (*§ 563

BGB: Eintrittsrecht bei Tod des Mieters) und gab zur Begründung an, dass der Beklagte über mehrere Jahre hinweg ohne seine Erlaubnis in der Wohnung Gitarrenunterricht erteilt und die Wohnung damit entgegen dem vertraglichen Nutzungszweck gewerblich genutzt habe. Wegen des durch den Unterricht verursachten Lärms sei es zu den Hausfrieden unzumutbar beeinträchtigenden Streitigkeiten mit Mitmietern gekommen.

Die Vorinstanzen hatten der Räumungsklage stattgegeben.

Die vom Bundesgerichtshof zugelassene Revision des Beklagten hatte keinen Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat seine Rechtsprechung bekräftigt, wonach bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, eine Nutzung vorliegt, die der Vermieter in ausschließlich zu Wohnzwecken angemieteten Räumen ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden muss.

Vermieter können zwar im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung zu erteilen, wenn – was der Mieter dazulegen und zu beweisen hat – von der beabsichtigten Nutzung keine weitergehenden Einwirkungen auf die



Mietsache oder Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnnutzung.

Legt man die Angaben des Beklagten zu Art und Umfang seiner Tätigkeit zugrunde (Gitarrenunterricht an drei Werktagen für etwa zwölf Schüler), kommt eine derartige Erlaubnis vorliegend offensichtlich nicht in Betracht. Die Kündigung des Klägers hat somit das Mietverhältnis wirksam beendet.

ÖA/Haus & Grund SN

Wenn der Dimmer plötzlich streikt – Universal-Tastdimmer erkennt jedes Leuchtmittel

Moderne Wohnraumbeleuchtung

Unsere gute alte Glühlampe ist Geschichte. An ihre Stelle ist eine große, manchmal etwas verwirrende Auswahl an neuen Leuchten getreten. Heute ringen verschiedene Halogen- und Energiesparleuchten sowie LEDs um die

Gunst der Verbraucher. Durch das große Angebot lässt sich laut epr für jede Lampe und jede Lichtstimmung die passende Leuchte finden. Doch was ist mit dem Thema Dimmen?

In vielen Wohnungen und Häusern sind „alte“ Dimmer im Einsatz. Diese wurden für Glüh- und Halogenlampen entwickelt. Doch tauscht man nun Glühlampen gegen neue, dimmbare Leuchtmittel aus, kann es zu unerwünschten Nebenwirkungen kommen. Die Leuchte flackert und der ansteuerbare Bereich ist gering. Oft kommt es auch zu Störungen von Radio- und TV-Empfangsgeräten. Im schlimmsten Fall geht die Leuchte kaputt. Doch niemand muss auf den gewohnten Komfort verzichten. Die Lösung: der Universal-Tastdimmer von Berker. Dank innovativer Technik erkennt er automatisch den angeschlossenen Leuchtmitteltyp und stellt sich darauf ein. Ganz gleich, ob man LED- oder Energiesparlampen, Glühlampen oder Halogenleuchten in die Fassung schraubt, der Dimmer sorgt auch



Bei modernen Dimmern ist der Standby-Verbrauch deutlich niedriger als bei heute gängigen Geräten. Durch die Nutzung von Energiesparlampen und den geringen Standby-Verbrauch hat der Anwender doppelten Gewinn.

bei preisgünstigen Leuchtmitteln für flackerfreies Licht und eine stufenlose Einstellung der Helligkeit.

Es gibt Einfach-Dimmer für eine Leuchte und Zweifach-Dimmer für zwei Leuchten. Hierüber können unterschiedliche Leuchtmittel gesteuert werden, beispielsweise eine LED in der Küche und eine Energiesparleuchte im Wohnzimmer. Minimaler Aufwand – maximale Leistung, das ist beim Austausch garantiert. Ganz gleich, ob man den „alten“ wechselt oder bei einer Renovierung einen bestehenden Schalter gegen einen neuen Dimmer austauscht, ohne dass neue Leitungen verlegt werden müssen. Neu entwickelte „Berker Universal-Tastdimmer“ erkennen zuverlässig das Leuchtmittel und verändern den Helligkeitsgrad genau so wie gewünscht.

Mehr Infos unter: www.berker.de

Sinnvolle Entscheidung des Bundestages

Nun doch kein Verbot von Nachtspeicheröfen

Die Energieeinsparverordnung („EnEV 2012“) des Bundes sah zunächst im Entwurf vor, ab 2020 alle Nachtspeicheröfen in Gebäuden mit über sechs Wohneinheiten generell zu verbieten. Doch der Bundestag hat das Verbot von Nachtspeicheröfen ab dem Jahr 2020 wieder gekippt.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern begrüßt diese Entscheidung der Bundesregierung. Schwarz-Gelb verhinderte somit ein entsprechendes Verbot aus den Zeiten der Großen Koalition zum Vorteil einiger Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Die SPD-Koalitionäre wollte die als Stromfresser verpönten Öfen rigoros abschaffen, ohne die Sondernotwendigkeiten zu beachten. Doch selbst die Energiewende gibt jetzt den Nachtstromnutzern neuen Auftrieb. Es ist auch aus der Sicht von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern sowohl aus ökologischer als auch ökonomischer Sicht durchdacht, auch nach 2020 gelegentlich noch Nachtspeicheröfen zu betreiben. In der bekannt üblichen Art, mit der „wir sind gegen alles“ Stimmung protestierten die „GRÜNEN“ wie-



der einmal stoisch gegen diese Entscheidung, weil ihrer Meinung nach angeblich in der winterlichen Heizperiode „kaum Windstrom“ zur Verfügung stände.

Haus & Grund MV Ehrenpräsident Mantik (Bild): „Wer bei uns im Nordosten Deutschlands das Wet-

ter kennt, der weiß, dass gerade See- und Küstenstürme, insbesondere im Winter, die Windflügel der Offshore-Anlagen flott kreisen lassen. Und diese drehen sich logischerweise auch nachts, wenn die üblichen Stromverbraucher normalerweise schlafen. Der Einsatz von Nachtspeicheröfen bleibt daher im Rahmen der „Energiewende“ selbst ökologisch betrachtet ganz vernünftig und wirtschaftlich in Einzelfällen notwendig, obgleich deren Technik eigentlich von gestern ist. Die wenigen Endverbraucher, die aber keine andere Heizmöglichkeit haben, sollten diese Variante des Abgriffs nächtlicher Strom-Überkapazitäten nutzen können und das Recht behalten, Nachtspeicheröfen zu betreiben. Es betrifft ohnehin einen sehr geringen Prozentsatz von Endverbrauchern. Allein schon wegen des hohen Strompreises. Erst dann, wenn technisch ausgereifte, leistungsstarke aber dennoch finanziell erschwingliche Stromspeicher künftig zur Verfügung stehen, sollte das Thema neu belebt werden“.

Bislang galt und gilt die Nachtspeicherspeicherheizung als relativ

teure, elektrisch betriebene Heizung, bei welcher ein E-Ofen in Schwachlastzeiten, also vorrangig nachts aufgeheizt wird und tagsüber die Wärmeenergie abstrahlt. Bezahlt werden dabei vergleichsweise günstige Tarife, die als Nachtstrom bezeichnet werden. Eingesetzt wird diese Heizform aus finanziellen Gründen relativ selten und in Mecklenburg-Vorpommern meist nur dort, wo andere, günstigere Energieformen sehr schwer oder gar nicht angezapft werden konnten.

Bislang galt die ohnehin wenig genutzte Nachtspeicherspeicherheizung als relativ teure, elektrisch betriebene Heizung, bei welcher ein E-Ofen in Schwachlastzeiten, also vorrangig nachts, aufgeheizt wird. Bezahlt werden vergleichsweise günstige Tarife, die als „Nachtstrom“ bezeichnet werden. Eingesetzt wird diese Heizform, meist aus finanziellen Gründen, relativ selten und in Mecklenburg-Vorpommern eigentlich nur dort, wo andere, günstigere Energieformen schwer oder nicht angezapft werden konnten.

Gleicht nutzerfreundlich Höhenunterschiede zwischen Räumen aus:

Neue Magnet-Türschwelle mit Gelenkleiste

Alte Wohnungen praktisch zu verändern und ihnen gleichzeitig ein neues Aussehen zu verleihen, kommt bei jeder Innenraum-Sanierung vor.

Doch gerade im Fußbodenbereich kommt es mitunter durch Legen oder Entfernen von Laminat, Parkett, Schalldämmung oder Ähnlichem immer wieder zu relativ großen Höhenunterschieden. Vor allem für Menschen mit Gehbehinderungen, Kindern oder alten Menschen kann bereits ein kleiner Höhenunterschied schnell zur Stolperfalle werden.

Zur Überbrückung von bestehenden Türschwellen, die einen Höhenunterschied zwischen zwei Räumen aufweisen, hat die ALUMAT Frey GmbH eine neue Lösung entwickelt. Mit der patentierten Magnet-Renovierungsschwelle des Typs MGS gleichen Nutzer Unterschiede bis zu drei Zentimetern im

Türbereich aus. Geeignet ist das Modell für Innen- und Wohnungsabschlusstüren. Durch eine variable Gelenkschwelle, die je nach Unterschied durch eine Drehbewegung angepasst wird, wird ein schwellenloser Übergang ermöglicht.

Dank der flexiblen Schwelle vermeidet man Stolperfallen und erleichtert Jung und Alt Bewegungen von Raum zu Raum, insbesondere mit Rollstühlen, Kinderwagen oder Rollatoren. Außerdem bietet die Doppel-Magnet-Türschwelle Schutz gegen Zugluft, Kälte, Lärm und Rauch. Insgesamt passt die Lösung für alle Türdurchlässe mit unterschiedlichen Breiten.

Infos: www.alumat.de



Zur Überbrückung bestehender Türschwellen, die einen Höhenunterschied zwischen zwei Räumen aufweisen, gibt eine neue Lösung: Die Magnet-Renovierungsschwelle.

Zusatzinformationen zur Windkraftnutzung

Hinweise zur Installation von Windrädern auf dem Dach von Einfamilienhäusern

Meist werden Windkraftanlagen für Einfamilienhäuser direkt auf dem eigenen Dach gewünscht. Wir hatten bereits im letzten Magazin auf diverse fachliche, bauliche und windtechnische Besonderheiten bei der Installation von Kleinwindkraftanlagen hingewiesen.

Doch stets bleibt Vorsicht geboten, denn der vom Wind angeströmte Hauskörper führt in vielen Fällen zwangsläufig zu für die Anlage nachteiligen Strömungsturbulenzen. Diese Windturbulenzen verringern in der Summe ihrer Auswirkungen die nutzbare Windenergie, die ansonsten von der Kleinwindkraftanlagen in Strom umgewandelt werden könnten. In der Nähe der Dachoberfläche bzw. des Firstes sind die Windverwirbelungen oft besonders stark. Die Windenergieverhältnisse sind auch bei Lage und Form des Daches (Flachdach oder Giebeldach) unterschiedlich. Mit einem Windmessgerät kann die Windgeschwindigkeit einer künftigen Anlagenposition vorab festgestellt werden. Was für Solaranlagen gilt, gilt demnach auch für die Windturbine auf dem Dach: Es muss die optimale, statisch zulässige Stelle mit möglichst geringem (Wind-)Schatten gefunden werden.

Eine Windturbine als Ergänzung zu der schon auf dem Hausdach vorhandenen Solaranlage bietet nur dann Vorteile, wenn:

1. Das Haus (oder Nachbarhäuser) dem Wind nicht als Barriere im Weg steht,
2. Bei der Dachmontage das Gebäude zur größeren Gesamthöhe der Anlage beiträgt,
3. Der Strom der Windenergieanlage auf kurzem Wege direkt ins



In den USA werden heute vorrangig vertikale Kleinwindkraftanlagen angeboten (im Bild der Firma UGE), die vergleichsweise leise rotieren und deren Wirkungsgrad selbst bei Schwachwind beachtlich ist.

Hausnetz eingespeist werden kann

Es können also Probleme entstehen, wenn Kleinwindkraftanlagen auf einem Hausdach falsch installiert werden. Zum einen können sich Nachteile hinsichtlich der Statik des Gebäudes ergeben. Bei einer Anlage ab 1 kW Leistung sollte man deshalb stets einen Statiker konsultieren. Zum anderen können

störende Geräusche entstehen, wenn Rotationsgeräusche vom Windrad über den Mast ungedämpft auf die Gebäudekonstruktion übergehen.

Liegen Einfamilienhäuser in Wohngebieten, sind deren Dächer

also von anderen Gebäuden umgeben, sollte man ohnehin die Installation einer Windturbine sorgfältig von einem Fachmann prüfen lassen. Nichts geht über eine windfreie Lage, denn die umgebenden Häuser schwächen in der Regel den Windstrom bzw. die Windenergie ab. Man müsste die Windturbine demzufolge weit oberhalb des Daches aufbauen. Generell ist für die Installation eine freie Lage vorteil-

haft und macht eher Sinn. Die Windverhältnisse sind auf dem Dach zwar besser, eine Windturbine auf Einfamilienhaus kann jedoch auch erheblich Schall übertragen und störend werden. Eine Körperschallentkopplung muss sehr sorgfältig durchgeführt werden und führt nicht immer zu einer Behebung des Problems. Sollte die Windturbine die Nachtruhe stören, kann sie für ein paar Stunden ausgestellt werden.

Die Installation von Kleinwindanlagen auf Hausdächern muss letztlich sorgfältig geprüft werden. Der Wind trägt nur dann viel Energie mit sich, wenn auch konstant eine laminare Windströmung vorhanden ist, also wenn der Wind nicht vor der Turbine durch Barrieren verwirbelt wird.

Ma/Haus & Grund 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

Redaktion M-V: Erwin Mantik
Haus & Grund M-V e.V.
Bosselmannstr. 11 a · 19063 Schwerin
Telefon: (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 M-V senden.

Druckauflage: 1.583 (IV. Quartal 2012)

Erscheinungsweise: 10 x jährlich (Doppelausgabe Dezember/Januar und Juli/August)

Jahrgang 23

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 des Magazins „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 Regionalseiten dieses Magazins können Sie auch im Internet unter

www.hugmv.de

in der Rubrik „H & G Magazin“ als PDF-Dokument herunterladen.

Maximale Abluftleistung mit minimalen Energieverlusten spart Kosten

Durch ein Loch in der Wand sind Kaminöfen mit der Frischluft von außen verbunden – das ist gesetzlich so vorgeschrieben.

Doch sind Kaminöfen nicht in Betrieb, bleibt das Zuluftloch offen. Es stellt aus logischer Sicht ein „Leck“ dar, durch das Wärme aus dem Wohnraum ungenutzt entweichen kann. Ähnlich verhält es sich bei der Dunstabzugshaube in der Küche, beim Abzug des Wäschetrockners im Keller und bei der Abluftleitung der Sauna im Bad.

Während dadurch die Wohnraumwärme abnimmt, steigen proportional umgekehrt die Heizkosten in die Höhe. Die Löcher in Hauswand und Geldbeutel lassen sich mit dem intelligenten Mauerkasten

von Weibel jedoch leicht schließen. Das Gerät ist doppelt verlustfrei: Wenn es geschlossen ist, ist die Gebäudehülle zu einhundert Prozent luftdicht; wenn es offen ist, entsteht kein Saugkraftverlust in den Leitungen.

Der Mauerkasten besitzt mehrere Kammern, die es ihm erlauben, ähnlich gute Dämmwerte zu erzielen wie ein Fenster mit Mehrfachverglasung. Er wird lediglich flach auf die Fassade aufgeschraubt – und sobald Kaminofen, Dunsthaube und Co. eingeschaltet werden, öffnet er sich automatisch.



Ob Kaminofen, Sauna, Wäschetrockner oder Dunstabzugshaube: Alte Mauerkästen bilden meist eine Schwachstelle in der Hausfassade. Ein verlustfreier Mauerkasten macht die Wand meist luft- und wasserdicht (oben: geschlossen; unten: geöffnet).

Ob Abluft- oder Zuluft: Die Mechanik ragt nicht in die Leitungen hinein. So kann die Luft gleichmäßig und leise zum Verbrauchsort strömen. Günstig für die Einwohner

ist es, wenn diese Einbauten in der warmen Jahreszeit vorgenommen werden.

Infos: www.abluft-tuning.de

Mit System renovieren:

Vergrauung und Verwitterung an Holzoberflächen

Vorsätze zu haben ist oft leichter, als sie in die Tat umzusetzen. Wer sich beispielsweise schon lange über den Grauschleier auf Zäunen, Holzfas-

den und Balkongeländern aus Holz ärgert, gibt als Ausrede für eine Auffrischungskur gern den zeitlichen Aufwand und das unstete Wetter an. Doch mit dem neuen Renovier-Grund erhalten vergraute oder fleckige Bauelemente aus Holz im Außenbereich innerhalb nur eines Tages wieder eine ansehnliche Oberfläche. Und das ganz einfach in Eigenregie: Nachdem zuerst Schmutz, Fett und Altanstriche restlos von der Holzoberfläche entfernt wurden, kann der Renovier-Grund einmal satt in Maserrichtung mit

einem Acrylpinsel aufgetragen werden. Die Spezialgrundierung mit der guten Deckkraft verbessert nicht nur deutlich die Optik, sondern wirkt auch feuchtigkeitsregulierend und schützt vor UV-Strahlung. Für den gewünschten Farbton sorgt nach etwa drei Stunden Trockenzeit ein Endanstrich mit der Wetterschutz-Lasur UV oder der Langzeit-Lasur UV, die ein „Reno-

vier-System von Remmers“ ergänzen. Das Ergebnis ist eine frische Laseroberfläche, die Außentüren, Carports, Dachuntersichten, Fen-

sterläden, Holzhäusern und Wintergärten wieder ein gesundes Aussehen verleiht.

Infos: www.remmers.de



Auch wenn es die Farbe Grau in vielen Bereichen zur Trendfarbe geschafft hat – in Form von Vergrauung auf Holzoberflächen wirkt sie im Vergleich zu renovierten Bauteilen unansehnlich.

VOMEK

Metallbau • Bauschlosserei



Ihr Spezialbetrieb für
Tor- und Zaunanlagen



weiter aus eigener Produktion
Rolläden • Haustüren
Überdachungen • Vordächer
Treppen • Geländer • u.v.m.

Gewerberg 5, 19077 Lübesse
Tel. 03868/4309-0 Fax: 03868/4309-28
www.vomek.de lubesse@vomek.de

Erneuerbare Energien sollte man aus Kostengründen Schritt für Schritt ins Heizungssystem einbinden

Hybridheizungen eignen sich perfekt für Altbauten

Frisch ist in deutschen Heizungskellern allenfalls die Farbe an der Wand. Die meisten Heizkessel tragen dagegen eher das Oldtimer-Kennzeichen auf dem Typenschild. Die Erneuerung der Hei-

zung scheuen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer oft wie der Teufel das Weihwasser, sie fürchten hohe Kosten und einen hohen baulichen Aufwand. Zu Recht?

Nein, sagt das Ratgeberportal „Energie-Fachberater.de“. Moderne Heiztechnik rechnet sich schnell, allein schon durch die eingesparten Heizkosten. Und auch für Hauseigentümer, die alles wollen – den alten Energieträger behalten und verschiedene erneuerbare Energien einbinden – gibt es inzwischen interessante Heizkonzepte. So eignet

sich eine Hybridheizung perfekt bei der Sanierung von Altbauten.

Ölheizung plus Solarthermie?

Schon fast ein Klassiker! Gasheizung plus Solarthermie und Pellet-ofen? Kein Problem! Möglich macht es eine so genannte Hybridheizung.

Das heißt nichts anderes, als dass die Heizungsanlage mehrere verschiedene Wärmequellen nutzt. So ein Heizungssystem hat gleich mehrere Vorteile: Einerseits können Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer bei ihrem gewohnten Energieträger – meistens Öl oder Gas – bleiben, andererseits machen sie sich nicht nur von diesem Brennstoff abhängig. Zudem lässt sich die Heizung Schritt für Schritt erweitern. Das entspannt die Lage auch finanziell.

rücksichtigt werden. Überhaupt ist eine gute Planung essentiell, denn das System kann zwar nach und nach erweitert werden, aber nur, wenn alle künftigen Bestandteile schon eingeplant waren.

Der Speicher als Herzstück

Das zentrale System einer solchen Hybridheizung ist meistens die klassische Öl- oder Gasheizung. Doch Herzstück der Anlage ist der Speicher. Zwischen 700 und 800 Litern Fassungsvermögen hat so ein Pufferspeicher in der Regel. Deshalb ist eine der wenigen Voraussetzungen ausreichend Platz, um diesen aufzustellen. Danach können alle Komponenten ihre Wärme in diesen Speicher einspeisen, aus dem wiederum Heizkörper und Warmwasser-Zapfstellen bedient werden. Solaranlage, Wärmepumpe, Kaminofen – sie alle sorgen bei Betrieb für warmes Wasser im Speicher. Und erst, wenn das nicht mehr ausreicht, springt der Öl- oder Gaskessel ein und spart enorm an Brennstoffkosten.

Ohne Planung ist alles nichts

Doch bevor es losgehen kann mit dem schrittweisen Ausbau der Heizungsanlage sollte ein Fachmann einen Blick in den Heizungskeller werfen und die Möglichkeiten ausloten. Denn nicht jede Kombination macht für jedes Haus Sinn und nicht jeder Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer hat die gleichen Vorlieben. Der eine schwört auf Solarenergie, der andere möchte den Kamin im Wohnzimmer nicht missen, das sollte bei der Planung be-

Infos: www.Energie-Fachberater.de



Foto: Glien Dimplex

Blick in einen modernen Heizungskeller mit Wärmepumpe: Wer seine Heizung Schritt für Schritt modernisieren möchte, kann zum Beispiel einen bestehenden Öl- oder Gaskessel für Spitzenlasten nutzen und ansonsten eine Wärmepumpe zur Hauptversorgung einsetzen.

Bei Tages- und Festgeld auf Einlagensicherung achten

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, die ihr Geld auf Tages- oder Festgeldkonten anlegen, suchen verständlicherweise nach den besten Renditen.

Gerade bei höheren Anlagebeträgen sollte man aber auch auf die Einlagensicherung der Bank achten. Hier gibt es nämlich erhebliche Unterschiede. Innerhalb der EU gilt eine gesetzliche Grundsicherung, durch die im Falle einer Insolvenz der Bank Einlagen in einer Höhe von 100.000 Euro pro Kunde geschützt sind. Die meisten deutschen Kreditinstitute zahlen zusätzlich in

den freiwilligen Sicherungsfonds des Bundesverbandes deutscher Banken ein: Pro Anleger sind so Guthaben von mindestens 1,5 Millionen Euro geschützt. Kunden ausländischer Geldinstitute müssen ihre Forderungen allerdings unter Umständen im Heimatland der Bank geltend machen. Und das kann große Verluste nach sich ziehen.



Förderung für Familien beim Hausbau rechnet sich langfristig für die Gesellschaft

Eigenes Haus vermindert angeblich die Altersarmut

Abgeschafft wurde sie Ende 2005 von der großen Koalition. Nun ist sie wieder im Gespräch – die Eigenheimzulage. Bis zu zehn

Milliarden Euro jährlich hatte sich die Bundesregierung die Förderung von Wohneigentum bis dahin kosten lassen.

Nach einem CSU-Vorstoß will auch Bundesbauminister ein Comeback der Eigenheimzulage nicht mehr ausschließen, wenn auch in deutlich abgespeckter Form. Die Vorteile einer Förderung von Bauherren liegen auf der Hand: Wer in den eigenen vier Wänden wohnt, ist angeblich vor Altersarmut weitgehend geschützt.

Im Raum steht eine neue Förderung speziell für Familien mit Kindern. Doch konkret wird es frühestens nach der Bundestagswahl im Herbst. Sollte die Förderung der eigenen vier Wände tatsächlich wiederbelebt werden, wäre das für Familien eine große Hilfe. Hierbei dürfe die Politik sich aber nicht nur auf die prekäre Wohnungssituation in vielen Ballungsräumen fokussieren. Es sollte künftig auch in Mecklenburg-Vorpommern jeweils dort



genügend Bauland ausgewiesen werden, wo die Bauinteressenten tatsächlich bauen möchten. Bevorzugte Bauorte sind die ländlichen Regionen an der Küste oder den Binnenseen des Landes mit Kommunen bis zu 10.000 Einwohnern,

gefolgt von Kleinstädten bis zu 50.000 Einwohnern. Immerhin 70 Prozent aller Hausbauinteressierten möchten dort bauen. Die Trends sind über die Jahre hinweg stabil. An den Bedürfnissen der Menschen sollte sich auch die Bau-

leitplanung orientieren. Besonders für junge Familien würde eine neue Eigenheimförderung endlich wieder mehr Planbarkeit bringen, denn der Hausbau sei für die meisten ohnehin ein finanzielles Riesensprojekt.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern rät Bauherren, sich vorab gründlich über Fördermittel und die Finanzierungslast beim Hausbau zu informieren und vor allem auf die Bedingungen der Förderung zu achten. Während die KfW-Förderung jeder nutzen kann, gibt es bei den Fördermitteln der Länder und Kommunen oft regionale Einschränkungen wie zum Beispiel eine Verdienstobergrenze oder die Förderung wird nur Familien mit Kindern gewährt etc.

Mehr Infos im Ratgeberportal: www.aktion-pro-eigenheim.de

Betonanstrich frischt gealterte Pflasterflächen wieder auf

Ideal zum Ein- und Umfärben von Pflastersteinen, Gehwegen und Einfahrten

Der Sonnenschein bringt nicht nur die Pflanzen zum Blühen. Er lockt auch uns Menschen hinaus und lässt das häusliche Umfeld außerhalb der Wohnung weitläufiger nutzen. Die Sonnenstrahlen bringen dann jedoch ans

Tageslicht, was in der kalten Jahreszeit monatelang im Dunkeln lag: Beispielsweise verwitterte Pflastersteine oder Gehwegplatten im Außenbereich des Hauses.

Jetzt gibt es einen einfach zu verarbeitenden Betonanstrich „Do it Neues Pflaster“ von Ultrament. Dieser eignet sich hervorragend für die Pflastersteinsanierung, wenn man dies in Eigenregie durchführen möchte. Der erste Schritt erfolgt durch die Reinigung mit dem „Do it Pflasterstein-Reiniger“. Dieser wird einfach mit einer Gießkanne oder einem Druck-Sprühgerät auf die betroffene Fläche aufgetragen. Nach etwa einer Stunde Einwirkzeit kann es direkt damit weitergehen, den Untergrund mit einem Hochdruckreiniger zu säubern. Anschließend, nach der Abtrocknung hat

das „Do it Neues Pflaster“ seinen großen Auftritt: Erhältlich in den Farbtönen rotbraun, betongrau, anthrazit oder transparent, eignet es sich sowohl zum Um- als auch zum Einfärben der Pflastersteine. Mithilfe einer Kurzflorrolle wird der Anstrich auf die vorbereitete, trockene Fläche aufgebracht – sogar die Fugen können einfach mitgestrichen werden. Schon eine Stunde später ist die Oberfläche wieder befahr- und begehbar. Der gewünschte Farbton wird jedoch erst nach völliger Trocknung erzielt.

Infos: www.gardenplaza.de



Frisches Make-up für Terrassensteine schafft uns ein angenehmes Ambiente.

Naturerbe-Zentrum Rügen

Regional geförderter Naturschutz nützt auch vielen Grundstückseigentümern im Land

Ein Teil des Waldes Mecklenburg-Vorpommerns kann wieder Wildnis werden. Darüber freute sich besonders Bundeskanzlerin Angela Merkel bei der Eröffnung des Naturerbe-Zentrums Rügen.

Die Bundesregierung hatte der Deutschen Bundesumweltstiftung dort 2008 ein etwa 2.000 Hektar großes Gelände zur Pflege als Na-

turerbe übergeben und feierte mit der Einweihung dieses Zentrums Ende Mai den erfolgreichen Abschluss der Umsetzung der ersten



Foto: BR/Bergmann

Das von der Kanzlerin (Mitte) eingeweihte Naturerbe-Zentrum auf Rügen, Deutschlands größter Insel.

Tranche der Übertragung von Naturerbeflächen bei Prora auf Rügen. Der Weg vom abstrakten Naturschutz zum konkreten, greifbaren Naturschutz sei hier gelungen, sagte Merkel. Die Bundesregierung habe es sich zum Ziel gesetzt, bis 2020 mindestens zwei Prozent der gesamten Landesfläche und fünf Prozent der Waldfläche als Wildnis der Natur zu überlassen. Es sei wichtig, so Merkel, das Verständnis bei den Menschen zu wecken, wenn es um die Frage gehe: Was braucht die Natur, deren Fauna und Flora? Das Naturerbegebiet liegt am Kleinen Jasmunder Bodden der Insel Rügen mit offenen Lebensräumen und seltenen Arten, die unter Naturschutz stehen. Wälder dürfen sich dort ohne menschlichen Eingriff zu neuer Wildnis entwickeln. Artenarme Forste wachsen zu naturnahen Wäldern heran und diverse Feuchtbiotope bleiben so erhalten. Das Gebiet vereinigt drei Ökosysteme und zeichnet sich durch eine besonders hohe Artenvielfalt aus.

Dort wurden 125.000 Hektar Naturflächen aus dem Bundesbesitz auf Naturschutzträger des Landes zur langfristigen Sicherung unentgeltlich übertragen. Die Übertragung des Nationalen Naturerbes ist damit eine einzigartige und für Mecklenburg-Vorpommern wohl historisch einmalige Initiative, die sich auch entspannend auf teilweise Überregulierungen des Naturschutzes gegenüber privaten Grundstückseigentümern in Ballungsräumen des Landes auswirken kann.

Für uns als Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer des Landes ist es schon wichtig, dass zwar als nationales Naturerbe regional Touristenmagnete geschaffen werden. Doch nicht nur die Insel Rügen und der Küstenstreifen sollen auf möglichst viele zahlungskräftige Gäste zurückgreifen dürfen. Auch für die Eigentümer und Vermieter von Ferienwohnungen in dem touristisch weniger florierenden flachen Land sollte weiterhin Unterstützung gewährt werden.

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN ORGANISIERTE MITGLIEDSVEREINE

Haus & Grund- Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	Wann/Sprechzeiten	Wo		
Anklam	Gunnar Wessel	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 Räth	03 96 01/2 16 60	Di 9 – 12 und Do 9 – 12 + 13 – 17 Uhr (o. tel. Ver.)	17098	Friedland	Marienstraße 17
Greifswald	Eckeard 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 95/5 66 71 00	Termine nach telefonischer Beratung	17033	Neubrandenburg	Südbahnstraße 17
Neustrelitz	Rainer Urbanek	0 39 81/44 26 43	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235	Neustrelitz	Louisenstraße 18
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	0 38 21/81 29 76	Mo – Fr 8 – 16 Uhr	18347	Ribnitz-Damg.	Lange Straße 86
Rostock	Matthias Zielasko	03 81/45 58 74	Mo 17 – 18 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	Siegfried-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
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
Internet/Vizepräs.	Thomas Kowalski	03 81/4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057	Rostock	Wismarsche Straße 50
Sprecher/Medien	Erwin Mantik	03 85/2 07 52 13	Termine nach telefonischer Vereinbarung	19063	Schwerin	Heinrich-Mann-Straße 11/13
Geschäftsstelle	Sylvia 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
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