

Bundestagswahl

Wahlbeteiligung ist für Eigentümer Ehrensache

Liebe Haus & Grund-Mitglieder, liebe Leser, wir stehen erneut vor einer wichtigen Entscheidung. Die nächste Wahl zum 18. Deutschen Bundestag findet entsprechend Anordnung des Bundespräsidenten am Sonntag, dem 22. September 2013, statt. Auch wir als Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sollten unbedingt politisch mitentscheiden, wer Deutschland in weiterhin schwieriger Zeit der weltumfassenden Finanzkrise die nächste Periode regiert.

Nicht leicht für uns, denn wir Immobilieneigentümer in Mecklenburg-Vorpommern wurden in den letzten Jahren aus fast allen politischen Richtungen finanziell „gebeutelt“. Gut, dass im Mai von der schwarz/gelben Regierungskoalition ein vorläufiger Schlusspunkt hinter die seit dem Herbst 2010 diskutierte Mietrechtsreform gesetzt wurde. Dabei gab es gegen sie aber auch uns Eigentümer in den letzten zwei Jahren einen anhaltend starken Beschuss von der Opposition sowie den miteinander konkurrierenden Mieterverbänden. Besonders laut wurden sie aufgrund des auf drei Monate begrenzten Minderungs Ausschlusses bei energetischen Sanierungsmaßnahmen. Doch nach wie vor gibt es für uns kaum verwertbare steuerliche Anreize zur energetischen Sanierung. Damit wird es bei Haus- und Wohnungseigentümern nicht zu wahren Sanierungsanreizen kommen. Ständig forderten die Mieterverbände und die Opposition sowie die Linken, entgegen den Marktmechanismen, eine deutliche Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen. Sie soll von derzeit 20 auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren von den Landesregierungen in Gesetzesform gegossen werden. Rationale Gründe für diese politischen Entscheidungen der Kappungsgrenzänderung gibt es kaum. Ist also alles nur Wahltaktik? Statische Angaben weisen klar aus, dass die durchschnittlichen Mietsteigerungen in den letzten zehn Jahren, insbesondere in Mecklenburg-Vorpommern, erheblich unter dem Index des Inflationswertes liegen. So wird eine gesellschaftliche Stimmung produziert, die möglichst vielen Wählern sug-

gerieren soll: Nehmt es den Eigentümern und gebt es den Mietern!

Der berühmte US-Präsident Abraham Lincoln sagte zu einer ähnlichen Problematik bereits vor über 150 Jahren: „Ihr werdet die Schwachen nicht stärken, indem ihr die Starken schwächt. Ihr werdet den Arbeitern nicht helfen, indem ihr die ruiniert, die sie bezahlen. Ihr werdet keine Brüderlichkeit schaffen, indem ihr den Klassenhass schürt. Ihr werdet den Armen nicht helfen, indem ihr die Reichen bekämpft. Der Staat wird bestimmt keine Wohlfahrt schaffen, wenn er mehr ausgibt, als er einnimmt. Ihr könnt den Menschen nicht dauerhaft helfen, wenn ihr das für sie erledigt, was sie selber für sich tun sollten und könnten“. Diese Sätze sollten sich unsere lautstarken Bundestagswahlkämpfer aller Parteien im Jahr 2013 bitte zu Herzen nehmen!

Lincolns Gedanken basieren auf gesundem Menschenverstand. Den haben auch einige „Ministeriale“ in Berlin. Sie wissen genau: Wenn es keine „Reichen“ mehr gibt, die mehr Arbeit organisieren, wenn niemand mehr die gemeinschaftliche Verantwortung des Schaffens von Werten übernehmen will, dann gibt es auch nichts mehr zu besteuern und schlimmer noch – nichts mehr zu verteilen. Wenn es künftig also weniger oder keine Investoren gibt, die z. B. mit privaten Mitteln Wohnraum schaffen und diesen der Gesellschaft bereitstellen, dann wird die Wohnungsknappheit wieder zunehmen. Wir Mecklenburger und Vorpommern kennen fast alle den traurigen Abgang der DDR-Wirtschaft: Ein Staat, der kaum noch etwas herstellen und damit letztlich wenig besteuern und somit nicht mehr verteilen konnte, ging pleite. Auch wir

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten



können nichts an Hartz VI-Empfänger verteilen, wenn es nicht vorher von den vielen fleißigen Menschen erarbeitet wurde. Doch Parteien, die in hohlen Luftwolken des Wahlkampfgeschreies „nichts“ oder „zu wenig“ versprechen, verlieren Stimmen, denn wer mit lieblichen Worten nichts verteilen kann, wird letztlich abgewählt. Wir sollten uns daher nicht dazu hinreißen lassen, alles, was da landesweit auf den Plakaten glänzt, wirklich zu glauben.

Weil das Herzstück unserer freien Wirtschaftsordnung der unternehmerische Mittelstand ist, zu welchem auch wir als bodenständige Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer bzw. Vermieter gehören, deshalb bedarf dieser weiterhin der besonderen gesellschaftlichen Beachtung. Im Mittelstand gab es zu keinem Zeitpunkt einen „Grundwiderspruch zwischen Arbeit und Kapital“. Ähnlich verhält es sich bei den privaten Wohnungsanbietern in ihrem Verhältnis zu den Mietern. Den größten Anteil ihrer Mieteinnahmen investieren unsere Vermieter häufig wieder in den Erhalt und Ausbau der Wohnangebote, meist zum Vorteil der Nutzer der Wohnungen, also unserer Mieter. Damit beteiligen sie sich erheblich an der Bildung des Wohlstandes im Land.

Will eine Gesellschaft „Wohlstand und Wohlfahrt für alle“ optimieren, dann muss sie den Wohlstand möglichst vieler ihrer Bürger anstreben, den aber auch gewährleisten. Dann müssen sich aber auch alle Bürger

einbringen, statt die Gesellschaft auszunutzen und nur nach eigenen Vorteilen zu gieren. Eine starke Gesellschaft fördert stets gleichermaßen Autonomie und Wohlstand ihrer Bürger, also die Vorteile aller Betroffenen! Es darf einfach nicht so weiter gehen, dass Minderheiten, wie z. B. die Grünen abgehoben von der Realität des Lebens über die Existenz der Mehrheiten unserer Bürger thronen. Damit schließt sich der Kreis: Man kann also Schwache nicht stärken, indem man Starke schwächt! Denn nur eine stabile, durch Steuern ausreichend finanzierte Gesellschaft kann aus den Einnahmen ihre wohlfahrtsstaatlichen Pflichten erfüllen. Irrationale Kappungsgrenzen und rapide Anhebungen von Steuern und Abgaben belasten einseitig Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Demnach kann auch nur ein ausreichend marktkonformes Wohnungsangebot – ohne fortwährende, massive Eingriffe in das Eigentumsrecht einen guten Mieterschutz gewähren.

Daher meine Bitte an Sie: Gehen Sie am 22. September auch wirklich zur Wahl, wenn Sie nicht wollen, dass unser schönes Land Mecklenburg-Vorpommern seltsamen Blendern, Populisten oder gar Faschisten in die Hände fallen soll! Wählen Sie die Vertreter, die Ihnen im Sinne einer freien Demokratie zukunfts-trächtig erscheinen. Es kommt auf jede – also auch auf ihre Stimme an!

Ihr Erwin Mantik
Ehrenpräsident H & G M-V

Auch bei Immobilieneigentümern und Vermietern:

Solides Wissen über die Finanzlage potenzieller Mieter oder Käufer ist unverzichtbar

Gerade jetzt, in wirtschaftlich schwierigen Zeiten einer noch grassierenden Finanzkrise gewinnt das Wissen über die Finanz-

kraft potentieller Mieter oder zu beauftragender Firmen durch Bonitätsprüfung oder Inkassohilfen zunehmend an Bedeutung.



In den letzten Jahren wurden Forderungsausfälle oder eine mangelnde Liquidität bei Mietern bzw. Pächtern für Eigentümer häufig zur bedrohlichen Existenzfrage. Nicht selten traten in den Mitglieder-Beratungen bei Haus & Grund die Fragen auf: Wie komme ich an mein Geld, der neue Mieter zahlt nicht? Manche offene Rechnung wurde nicht – oder unvollständig bezahlt. Die daraus resultierenden Forderungsverluste sind für Vermieter meist schwer zu verkraften. Nicht einkommende Gelder, verspätete Zahlungen oder der Totalausfall eines erwarteten Betrages kosten den Vermietern nicht nur Zeit und Mühen. Der Vermieter als Gläubiger gerät hierbei oft selbst in eine finanzielle Schieflage, ihm fehlt es letztlich an Liquidität und er balanciert am Ende selbst am Rande der eigenen Zahlungsfähigkeit.

Das war mit ein Grund, dass der Vorstand von Haus & Grund Meck-

lenburg-Vorpommern nach Lösungen suchte, die unseren privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern künftig eine Hilfe für diese Herausforderungen bietet. Daher hatten sich bereits im Mai auf dem diesjährigen Landesverbandstag von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern die Teilnehmer umfassend informieren lassen. Es ging um die Vorzüge des Einsatzes von Angeboten der Firma „CREDITREFORM“, die vom Vizepräsidenten des Landessverbandes Haus & Grund M-V, Thomas Kowalski erläutert wurden.

Anschließend stimmten alle teilnehmenden Vereinsvorstände und Delegierten zu, einen Gruppenvertrag, also eine im Sinne unserer Mitglieder nützliche Vereinbarung mit der Fa. CREDITREFORM abzuschließen. So können künftig unsere organisierten Haus & Grund-Mitglieder zur eigenen Verwendung (Datenschutz) von CREDITREFORM recherchieren lassen, ob Wohnungsanwärter oder Kaufinteressierte an Immobilien überhaupt solvent sind. Das erspart unglaublich viel unnötigen Stress, vermindert Reinfälle, Fehlentscheidungen

und verhindert außerdem auch, auf bereits bekannte Mietnomaden bzw. Hochstapler oder Fälscher von Urkunden (z. B. Vorvermieterbescheinigung etc.) hereinzufallen. Denn eins ist klar: Nur derjenige, der über ausreichend Kontrolle und rentable Marketing- und Vertriebsaktivitäten verfügt, vermeidet bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung schmerzliche Finanzverluste. Und vor allem eines muss stimmen: die Angaben zur finanziellen Lage unserer Zielgruppe. CREDITREFORM unterstützt uns dabei zügig und relativ aussagefähig. Wir hatten es vor Ort über Internet sofort getestet.

Man kann übrigens von CREDITREFORM auch andere Dienste anfordern, z. B. Inkasso-Spezialisten nutzen, denn auch ein professionelles Forderungsmanagement ist der Garant für eine beständige Geschäftsentwicklung und -beziehung. Unsere von Mietern nicht bezahlten Rechnungen sind also ebenfalls „Spezialgebiet“ der Firma. Aber auch deren Unternehmensdatenbank, die mit 4,9 Millionen erfassten Unternehmen die größte Datenbank der Welt über deutsche

Firmen ist, kann uns in Sonderfällen sehr nützlich sein. Die Inkassospezialisten wickeln den Großteil der Inkassoaufträge ohne Anwalt ab. Sie gehen nie nach Schema F vor. Vielmehr erfordert jeder individuelle Fall eine adäquate Vorgehensweise. Die richtet sich in erster Linie nach der finanziellen Situation der Schuldner. Über diese ist CREDITREFORM meist gut informiert. In ihrem Fundus finden sie schnell alle nötigen Fakten zur Liquidität oder Zahlungsfähigkeit des Schuldners. Damit wir als Betroffene nicht noch „gutes“ Geld dem „schlechten“ hinterherwerfen. Zusätzlich berücksichtigt CREDITREFORM sämtliche Schuldnerregistereinträge der Amtsgerichte, veröffentlichte Insolvenzzahlen und laufende Inkassofälle.

Auf persönlichen Wunsch kann CREDITREFORM gerichtlich erworbene Titel auch weiterverfolgen. Und zwar im Überwachungsverfahren, bei dem die Firma unsere Schuldner bis zu 30 Jahre lang im Auge behält, damit wir irgendwann doch an unser Geld kommen.

Ma/H&G M-V

Mitarbeit der Schweriner Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer erbeten

Landeshauptstadt aktualisiert Mietspiegel 2013

Der Mietspiegel stellt eine vom Gesetzgeber vorgesehene, gute Möglichkeit dar, um die Angemessenheit einer Miete sachlich und ausgeglichen beurteilen zu können. Er zeigt Mietern und Vermietern auf, welche Miete zum konkreten Einzelfall passt. Zurzeit wird der Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin aktualisiert.

Wie uns die Vorsitzende von Haus & Grund Schwerin, Rechtsanwältin Monika Rachow mitteilt, hat sich der Mietspiegel als Instrument zur Vermeidung von Mietstreitigkeiten in den vergangenen Jahren in den Kommunen und Städten Mecklenburg-Vorpommerns gut bewährt.

Allerdings brauchen wir dazu jegliche Unterstützung unserer Schweriner Hauseigentümer und Vermieter, um reichlich belastbare Daten zu erhalten.

Alle Haus & Grund Mitglieder Schwerins sollten daher besonders bei hochwertigen Wohnungsbeständen und Neuverträgen ihre An-



gaben zur Verfügung stellen, damit der Kommission ausreichend Material für den neuen Mietspiegel zur Verfügung steht.

Benötigt werden also vor allem Mietangaben, die sich in den vergangenen vier Jahren geändert ha-

ben bzw. die neu abgeschlossenen Mietvertragsdaten zu den jeweiligen Merkmalen der Wohnung, dem qm-Preis etc.

Fragebogen können im Internet unter www.schwerin.de ausgefüllt und sofort per E-Mail an den Gutachterausschuss versendet werden.

Darüber hinaus ist es möglich, Fragebogen im Bürgerbüro des Stadthauses in Papierform zu erhalten. Die Teilnahme ist freiwillig.

Ma/ÖA
H & G SN

Mecklenburg-Vorpommern:

Zunehmend gute Chancen auch auf dem Immobilienmarkt

Aus der Sicht der Verkaufszahlen und Umsätze war 2012 nahezu ein Rekordjahr für den deutschen Immobilienmarkt. Insgesamt

wurde bundesweit ein Transaktionsvolumen von ca. 36 Milliarden Euro erreicht, 2011 waren es nur rund 29 Milliarden Euro.

Das Beratungsunternehmen Ernst & Young sieht vor allem zwei Gründe, die für den augenblicklichen Immobilienboom sorgen:

1. Aus Angst der Menschen vor Inflation des Euros sowie starke Schwankungen an den Börsen fliehen viele Investoren in das sogenannte „Betongold“.
2. Bei vielen Menschen besteht nach wie vor der klassische Wunsch nach der eigenen Immobilie, nicht nur als Altersvorsorge. Gerade angesichts historisch niedriger Sollzinsen erscheint dieser Wunsch für immer mehr Interessenten realisierbar.

Kredite für Immobilienkäufe bleiben dank niedriger Sollzinsen weiterhin erschwinglich. In den Ballungsräumen sind allerdings die Preise stark gestiegen, was vorrangig eine Normalisierung eines lange unterbewerteten Markts bedeutet. Neueste Berechnungen der Deut-



schen Bank belegen, dass Immobilien in Deutschland inflationsbereinigt derzeit auf dem Preisniveau von etwa 1999 liegen. Gleichzeitig werden die höheren Preise zu einem großen Teil durch gestiegene Einkommen und vor allem durch historisch niedrige Sollzinsen aufgefangen. Davon partizipiert auch Mecklenburg-Vorpommern, weil hier vergleichsweise die Immobilien weiterhin erschwinglich bleiben. Da ein Immobilienkauf meist eine Entscheidung fürs gesamte Leben ist,

sollte nach guter Beratung zunächst ein langfristig tragfähiges Finanzierungskonzept erstellt werden. Gleiches trifft übrigens bei Finanzierungen von An- oder Umbauten an Immobilien zu.

Doch nur eine gründliche Analyse der privaten Finanzverhältnisse und eine umfassende Beratung sowie realistische Ermittlung der eigenen finanziellen Möglichkeiten schafft die Grundlagen der Entscheidung. Wichtig und bei der Finanzierung besonders zu bedenken gilt:

- Wie viel Eigenkapital steht mir zur Verfügung und wie hoch darf die künftige monatliche Belastung sein?
- Welche Finanzierungsbausteine sind für mein Vorhaben sinnvoll?
- Sind Formen von Sondertilgungen oder Ratenreduzierungen möglich?
- Erhalten sich meine künftige berufliche Existenz sowie meine monatlichen Einkommen?
- Liegt die Immobilie für den Fall eines Notverkaufs in einer günstigen Lage?
- Kommen ggf. anderweitige, außergewöhnliche Belastungen auf mich zu?

Diese Punkte sollten durch eine gute Zinskondition abgerundet werden. Eine gute fachlich fundierte Finanzberatung ist übrigens die Hauptvoraussetzung für eine satteffteste Finanzierungsentscheidung zum Immobilienkauf.

Ma/H&G M-V

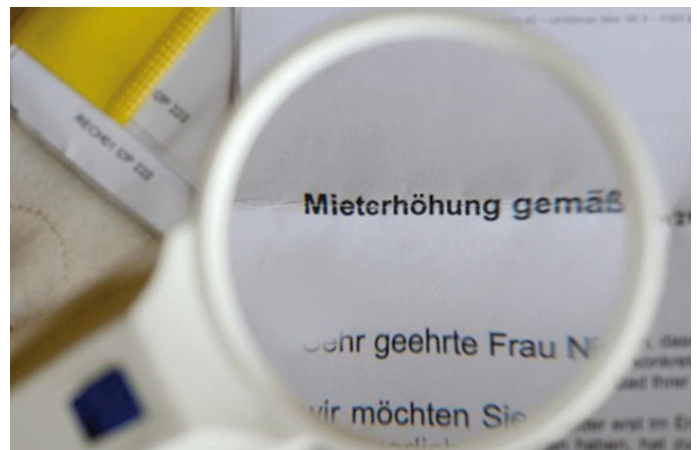
Modernisierungs-Mieterhöhung

Voraussetzung für eine Mieterhöhung wegen Modernisierung und im Vorfeld für die Duldung von Modernisierungsmaßnahmen ist das Vorliegen bzw. die Absicht, eine Modernisierung durchzuführen.

So stellt z. B. der Einbau einer Gaszentralheizung im Vergleich zu einer zuvor vorhandenen Ofenheizung eine deutliche Wohnwertverbesserung – somit eine Modernisierung dar. In seinem Urteil vom 20.06.2012 (VIII ZR 110/11) entschied der Bundesgerichtshof, dass bei der Frage, ob die vom Vermieter beabsichtigte Maßnahme eine Verbesserung der Mietsache darstellt, grundsätzlich auf den gegenwärtigen Zustand der Wohnung abzustellen ist. Unberücksichtigt bleiben lediglich etwaige vom (gegenwärtigen) Mieter vertragswidrig vorgenommene bauliche Verän-

derungen.

Ein Vermieter würde sich widersprüchlich verhalten, wenn er einerseits dem Mieter erlaubte, die Mietsache auf eigene Kosten zu modernisieren und andererseits bei einer späteren eigenen Modernisierung den auf diese Weise vom Mieter geschaffenen rechtmäßigen Zustand unberücksichtigt lassen wollte. Erteilt der Vermieter die Zustimmung zu baulichen Maßnahmen des Mieters hat er es zudem in der Hand, diese an Bedingungen zu knüpfen und so sicherzustellen, dass die vom Mieter vorgenommenen Maßnahmen sich mit den von



ihm beabsichtigten Investitionen in Übereinstimmung bringen lassen.

Haus & Grund M-V: Grundsätzlich hat ein Mieter keinen festen Anspruch darauf, dass der Vermie-

ter ihm gestattet, selbst bauliche Veränderungen an der Wohnung vorzunehmen, die dem Ziel einer Modernisierung oder Erhöhung des Wohnkomforts bewirken.

Die Steuerpflicht bei Schenkungen hat diverse Fallstricke für Schenker und Beschenkte

Steuerhinterziehung der Luxe?

Bei allgemeinen Schenkungen braucht nach Angaben von Dr. Fiala und Schramm niemand eine Steuererklärung abgeben, solange keine Aufforderung der Finanzverwaltung erfolgte. Jedoch besteht laut § 30 Erbschaftsteuergesetz für Schenker und Erwerber die Pflicht, eine Schenkung dem Finanzamt anzuzeigen.

Auch wer sich sicher ist, dass keine Steuer anfällt, sollte sich ein „Negativ-Testat“ – also eine Bestätigung, dass keine Steuer anfällt – vom zuständigen Finanzamt geben lassen. Wer besonders gewissenhaft ist, und legal diese Abgaben mindern möchte, sollte insbesondere bei Schenkung von Immobilien und Versicherungen – schon gar, wenn dabei zur Steueroptimierung Leibrenten-, Pflege- u. ä. Zusagen vorbehalten sind, einen Sachverständigen mit der Bewertung beauftragen.

Meist beträgt die Steuerersparnis durch Einschaltung von Beratern ein Vielfaches der Kosten, und dies nicht nur wenn es um legale Steuerermüdung durch Gestaltungen innerhalb der Familie geht. Die deutsche Schenkungsteuer setzt alternativ voraus, dass der Schenker oder der Beschenkte oder das Schenkungsobjekt (meist eine Immobilie) sich in Deutschland, also vor Ort befindet. Auch im Voraus bezahlter Unterhalt, wie auch eine Unterhaltsabfindung vor Eheschließung für den Fall späterer Scheidung wird zumeist als Schenkung zu behandeln sein, denn dann liegt (zeitlich) eben noch kein fälliger Anspruch auf derartigen Unterhalt vor. Schenker und Beschenkte haften für anfallende Steuern. Eine Steuerklausel im Schenkungsvertrag kann die Abgabenbelastung spürbar senken.

Steuerbescheide auch noch nach 30 Jahren

Erfolgt die Anzeige der Schenkung, beginnt zum darauf folgenden Jahresende eine vierjährige Verjährung. Erfährt das Finanzamt nichts von der Schenkung, so beginnt die Verjährung erst mit der Ende des Jahres in dem der Schenker verstirbt und beträgt dann noch bis zu sieben Jahre. In der Praxis kann man der Beschenkten nur raten, den Steuerbescheid entsprechend lange aufzubewahren, denn

nach Vernichtung von Akte beim Notar und/oder Finanzamt könnte es zu Beweisproblemen kommen – und damit zur doppelten Festsetzung von Schenkungsteuer.

Schenkungswiderruf bei Verarmung

Vielfach besteht der Wunsch mit warmen Händen zu geben. Kommt es später jedoch zur Verarmung des Schenkers, wird der Beschenkte vielfach verpflichtet sein, einen Wertersatz zu leisten, etwa eine Geldrente als Unterhalt für den Schenker. Überraschend kann es auch dazu kommen, dass das Sozialamt diese Forderung auf Geldzahlung eintreibt – eine Rückgabe des Geschenkes beim Widerruf wegen Verarmung ist im Gesetz nicht vorgesehen. Bei Schenkungen, auch solchen unter Vorbehalt weitergehender Immobilienutzung, bedarf es zumeist einer Regelung des Unterhaltes. Hinzu kommt die Notwendigkeit, etwa beim Nießbrauchsvorbehalt, die vielfachen negativen steuerlichen Folgen zu bedenken. Derartige Beratungen wird man so gut wie nie von einem Notar erwarten dürfen.

Anfechtung durch Gläubiger

Wer versucht, durch Schenkung den Rest seines Vermögens dem Zugriff seiner Gläubiger zu entziehen, macht sich im Zweifel genau so strafbar, wie jene Helfer aus dem In- oder Ausland die dafür Gestaltungen über Stiftungen, Trust oder Lebensversicherungen propagieren. Vielfach misslingt bereits die Rechtswahl, um beispielsweise das sogenannte Konkursprivileg im ausländischen Recht wirksam zu vereinbaren. Kommt es bei derartigen Tarnkonstruktionen lediglich auch zur Steuerverkürzung, werden derartige Gestaltungen im Inland gar nicht erst anerkannt – nahezu jedwede Gestaltung einer vorweggenommenen Erbfolge durch Schenkung

bleibt damit von Anfang an null und nichtig. Vielfach ist den in- und ausländischen Treuhändern ihre persönliche Haftung für Strafen und Steuern solange nicht bekannt, bis sie sich einer Vollstreckung bzw. Exekution ausgesetzt sehen. Auch die üblichen Vertragsangebote aus dem Ausland oder von der Stange erweisen sich in aller Regel als rechtlich höchst unsicher, denn sie werden üblicherweise etwa von Experten im Vertrieb und Marketing gestaltet. Rechtsfolgen sind dann häufig Anfechtung, Rückabwicklung oder Haftung auf Wertersatz. Eine Selbstanzeige scheidet vielfach daran, dass der Treuhänder im Ausland das Geld beispielsweise für die Bezahlung der Steuern erst gar nicht mehr zur Verfügung stellt.

Absicherung durch Auskunft

Wer bei der Gestaltung rechtlich schwieriger Sachverhalte sichergehen möchte, wird seinen steuerlichen Berater bitten müssen, eine verbindliche Auskunft vom Finanzamt einzuholen. Für den Steuerpflichtigen wird es zudem entscheidend sein, ob er den Rat angeblicher Steuerfreiheit von seinem Berater schriftlich erhält und für den Fall eines Rechtsirrtums eine ausreichende Versicherungsdeckung besteht.

90 Prozent falsche Steuerbescheide

Bei vielen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer besteht Misstrauen gegenüber der Obrigkeit, so dass gerade solche Berater hoch im Kurs stehen, die vermeintlich legale Gestaltungen als angebliche Geheimtipps verkaufen. So berichtet mancher Mittelständler oder Eigentümer, dass er sein Geld bereits zu Hause in bar aufbewahrt, damit sich jeder Begünstigte eines der mit Geld befüllten namentlich beschrifteten Kuverts nach dem Todesfall einfach mitnehmen könne – denn sonst würde beim sauer verdienten Geld auch noch eine Steuer abgezogen. Nachlassverwalter, Insolvenztreuhänder, Vormünder, Betreuer, Nachlasspfleger und Testamentsvollstrecker haben dann alle Mühe solche Irrtümer zu bereinigen – faktisch als amtlich bestellte Steuereintreiber,

um nicht in eigener Person in eine Steuerhaftung zu geraten.

Willfähige Helfer bei illegaler Steuerverkürzung

Seit Jahrzehnten unterhalten Finanzbehörden Datenbanken, in welchen sich amtlich bekannte Helfer beim Tricksen, Tarnen und Täuschen wiederfinden. Das liegt daran, dass hunderte von Tarnfirmen den gleichen Telefaxanschluss verwenden. Dann werden Scheinrechnungen für angebliche Beratungen anlässlich von Betriebsprüfungen meist sofort erkannt. Dieses Wissen der Finanzämter hat jedoch vielfach noch nicht den Weg zu den Finanzämtern für Grundbesitzabgaben und Schenkungsteuer gefunden. Würden in die üblichen Meldepflichten auch Grundbuchämter und Notare eingebunden und etwa ein bundesweiter Abgleich mit den „Onshore-Leak-Datenbanken“ der Betriebsprüfer zu den üblichen Verdächtigen stattfinden, so könnte hierzulande die Steuerbelastung normaler Einkommensbezieher, also auch der bodenständigen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer um geschätzt bis zu mehr als die Hälfte gesenkt werden.

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. 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.



Legionellen:

Erstuntersuchung des Trinkwassers bis Ende 2013 erforderlich!

Mit der Änderung und dem Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung im Jahr 2011, muss das Warmwasser regelmäßig, jedoch

erstmalig bis spätestens 31.12.2013, auf Legionellen untersucht werden.

Die Untersuchungspflicht betrifft vor allem Vermieter von Mehrfamilienhäusern sowie Eigentümer und Verwalter von Eigentumswohnungen mit vermieteten Wohneinheiten

Der technische Maßnahmewert liegt bei 100 Koloniebildenden Einheiten (KBE) pro 100 ml Trinkwasser. Dabei handelt es sich um einen empirischen Wert, der bei Beach-

– sich im Objekt Duschen oder andere Einrichtungen befinden, in denen es zu einer Verneblung des Trinkwassers kommt.

die o. g. Voraussetzungen zutreffen und Wohnraum auch nur teilweise vermietet ist. Wenn alle Wohnungen von den jeweiligen Eigentümern selbst bewohnt werden, liegt keine gewerbliche Tätigkeit im Sinne der TrinkwV 2001 vor. Wenn hingegen – ggf. auch nur einzelne – Eigentumswohnungen vermietet werden, liegt eine Abgabe von Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit vor, so dass die Voraussetzungen für eine Untersuchungsspflicht erfüllt sind.

Die Anzahl und Beschreibung der repräsentativen Probennahmestellen richten sich nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Informationen dazu gibt der Deutsche Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) in seinem DVGW-Arbeitsblatt 551. So sollten im Rahmen einer ersten orientierenden Untersuchung mindestens folgende Proben entnommen und untersucht werden:

Laut TrinkwV 2011 dürfen sowohl die Untersuchungen auf Legionellen als auch die Probenahmen nur durch dafür akkreditierte Labore durchgeführt werden. In Mecklenburg-Vorpommern ist die Aqua Service Schwerin – Beratungs- und Betriebsführungsgesellschaft mbH (AQS) als akkreditiertes Labor ein zuverlässiger Partner für alle Fragen bzgl. der fachgerechten Probenahme, der mikrobiologischen und chemischen Trinkwasseranalytik bis hin zur Beratung bei technischen Fragestellungen.

- am Austritt des Trinkwassererwärmers (Warmwasserleitung)
- am Eintritt in den Trinkwassererwärmer (Zirkulationsleitung) und
- an jedem Steigstrang die jeweils am weitesten entfernte Zapfstelle.

Wohnungseigentümer in Gemeinschaft müssen dieser Untersuchungspflicht nachkommen, wenn

AQS

Aqua Service Schwerin Beratungs- und Betriebsführungsgesellschaft mbH

IHR STARKER PARTNER IN SACHEN:

- Legionellenuntersuchung
- Trinkwasseranalytik
- Mikrobiologische Untersuchungen
- Abwasseranalytik
- Badewasseranalytik
- Klärschlamm- und Bodenanalytik
- Probenahme

Aqua Service Schwerin - Beratungs- und Betriebsführungs GmbH
Labor Schwerin Pampower Str. 50 · 19061 Schwerin · Fon 0385 633-3400
Labor Rostock Carl-Hopp-Straße 1 · 18069 Rostock · Fon 0381 8072-860
Labor Cottbus Saarbrücker Straße 30 · 03048 Cottbus · Fon 0355 3553-853
Labor Eltville Große Hub 7b · 65344 Eltville · Fon 06123 70399-55

www.aqsn.de · info@aqsn.de

ten, sofern das Wasser zentral erwärmt wird. Ein- und Zweifamilienhäuser unterliegen nach TrinkwV nicht der Untersuchungspflicht auf Legionellen und sind somit nicht betroffen.

Legionellen sind Bakterien, die natürlicher Bestandteil aller Süßwässer sind, sich allerdings verstärkt im warmen Wasser zwischen 30 – 45° C vermehren und dadurch ein Gesundheitsrisiko darstellen können. Zur Vermeidung sind bestimmte Betriebstemperaturen in Warmwassersystemen sicherzustellen. Bei bestimmungsgemäßem Betrieb müssen mindestens 60 ° C eingehalten werden. Legionelleninfektionen resultieren nicht aus Übertragung von Mensch zu Mensch, sondern ausschließlich aus Infektionsquellen der Umwelt. Legionellose verlaufen oftmals schwer, auch tödlich. Sie sind eine meldepflichtige Erkrankung.

Der allgemein anerkannten Regeln der Technik und erforderlichen Sorgfalt durch den Betreiber oder sonstigen Inhaber einer Trinkwasser-Installation in der Regel nicht überschritten wird.

Das Trinkwasser muss also bei Mehrfamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen mit vermieteten Wohneinheiten an mehreren repräsentativen Probennahmestellen mindestens alle drei Jahre auf Legionellen untersucht werden, wenn:

- das Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen oder gewerblichen Tätigkeit abgegeben wird und
- sich in den Objekten eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung (Speichervolumen > 400 Liter) befindet, oder wenn das Rohrleitungsvolumen zwischen dem Abgang eines Trinkwassererwärmers und der Trinkwasserentnahmestelle > 3 Liter ist und

VOMEK

Metallbau • Bauschlosserei

Ihr Spezialbetrieb für
Überdachungen und Wintergärten
aus Aluminium- oder Kunststoffelementen

Gewerbering 5, 19077 Lübesse
Tel. 03868/43090 Fax: 03868/4309-28
www.vomek.de lubesse@vomek.de

Kreditnehmer:

Übliche Denkfehler bei der Immobilienfinanzierung

Manch ein Immobilienkäufer aber auch Bauherr ist nach Angaben der Interhyp in Beratungsgesprächen über private Baufinanzierungen „auf einem Ohr taub“ und bei der Wahl des Objektes „auf einem Auge blind“. Schuld daran sind weniger körperliche Beschwerden als vielmehr komplexe Denkfehler.

Diese Fehlannahmen führen immer wieder zu irrationalen Entscheidungen, Fehlschlüssen und letztlich fatalen Folgen.

Fehler 1: Seine vorhandene Meinung bestätigen – der „Confirmation-Bias“

Der feuchte Keller: Ist nicht so schlimm. Die vielbefahrene Straße: Kaum zu hören. Das Urlaubs- und Weihnachtsgeld als Sondertilgung einsetzen: Kein Problem, hat es doch schließlich in den vergangenen Jahren immer gegeben. Ein Denkfehler, den Immobilienkäufer besonders häufig begehen, ist der sogenannte Confirmation-Bias – oder auch „Bestätigungsfehler“ genannt. Er beschreibt die Tendenz, eher jene Informationen zu vertrauen, die den eigenen Ansichten entsprechen. Widersprüchliche Informationen, die nicht in bestehende Muster passen, blenden hingegen viele Menschen aus. Der Trugschluss: Nur weil Tatsachen ignoriert werden, sind sie noch lange nicht unwichtig!

Bestätigungsfehler sind völlig menschlich. Hilfreich ist es nur, um ihn zu wissen. Kreditnehmer, die sich dessen bewusst sind, können gezielt darauf achten, die eigenen Vorstellungen öfter zu hinterfragen. Das bedeutet, stets nach Widersprüchen am und im Objekt bzw. am Bau Ausschau halten, anstatt Bestätigung für bestehende An-

sichten zu suchen. Dabei kann es helfen, sich mit Kritikern und Andersdenkern zu umgeben. Denn nur derjenige, der seine Meinung auch argumentieren muss, dem fallen oft auch die Schwächen auf.

Üblich ist es das Umfeld zu befragen: Wie sehen Fachkundige den feuchten Keller? Was sagen Nachbarn über die befahrene Straße? Wie realistisch sind persönliche Einschätzungen zur zukünftigen Einkommenssituation? Wie wahrscheinlich sind Urlaubs- und Weihnachtsgeld in der Zukunft? Auch eine solide Baufinanzierungsberatung kann dazu beitragen, neue Fragen und kritische Blickwinkel aufzuzeigen. Sie hilft, zu einer realistischen Einschätzung der eigenen finanziellen Möglichkeiten zu kommen.

Fehler 2: Gewinner wahrnehmen, Verlierer ausblenden – der „Survivorship-Bias“

Im Augenblick überbieten sich viele Immobilienverkäufer mit Erfolgsgeschichten, etwa über hohe Renditen beim Wiederverkauf. Verkäufer, die mit wenig Wertzuwachs oder unter dem Einstandspreis veräußern mussten, hüllen sich dagegen oft in Schweigen. Meist handelt es sich bei hohen Preissteigerungen um Investments in begehrten Lagen der Metropolen. Weniger um Angebote im flachen Land. Besonders in ländlichen Regionen



Mecklenburg-Vorpommerns ist die Nachfrage nach Immobilien in der Regel deutlich geringer. Außerdem sollten Immobilienkäufer bedenken, dass Immobilienfinanzierungen häufig 20 Jahre und länger dauern und mit erheblichen Kaufnebenkosten verbunden sind. Damit ist die Immobilie alles andere als eine kurzfristige Geldanlage.

Daher sollte niemand kurzfristig Finanzierungsentscheidungen allein auf Grundlage der Erfolge von anderen treffen. Um zu beurteilen, ob ein Kaufpreis eventuell zu hoch ist, sollten sich Interessenten laut Interhyp vorher ein Bild über Umfeld, Lage und Preisentwicklung machen. Hilfestellung bieten dabei zum Beispiel Angebotsportale im Internet und Marktberichte der Gutachterausschüsse der Städte.

Fehler 3: Selbstüberschätzung seines Wissens in Teilbereichen – der „Overconfidence-Effekt“

Fragt man Autofahrer, ob sie sich zu den besten 30 Prozent zählen, antworten 80 Prozent mit „ja“. Dass diese Rechnung nicht aufgeht, ist

offensichtlich. Die Diskrepanz kommt zustande, weil Menschen dazu neigen, sich selbst und ihr Können zu überschätzen. Diese Tendenz beschreibt der Overconfidence-Effekt. Ähnlich sieht es mit Immobilienkäufern aus. Laut Interhyp überschätzen viele ihr Finanzierungswissen. Die Zeit bis zur Schuldenfreiheit wird wie die Restschuld zum Zinsbindungsende oft unterschätzt, was fatale Finanzierungslücken zur Folge haben kann. Anleger sollten sich daher vor ihrer Investition einige Fragen stellen: Vor allem sollten sie Immobilienkauf und Finanzierung auf Fakten aufbauen – und nicht auf Mutmaßungen über die Entwicklung der Kaufpreise und Darlehenskosten. Eine umfassende, fundierte Beratung durch einen vertrauensvollen Finanzierungsexperten schließt Wissenslücken und hilft, eine solide Finanzierungslösung zu finden, die auf Dauer tragfähig ist.

Meist wissen die Berater in den Ortsvereinen von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern recht genau, wo ein bewährter Finanzexperte im Umfeld zu finden ist.



VORZUGSKARTE
für eine Person und einen Tagesbesuch
Beim Einlösen dieser Karte zahlen Sie
6,00 Euro
an der Kasse

Aussteller:
Haus & Grund
Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Heinrich-Mann-Str. 11/13
19053 Schwerin

Hier redet man miteinander

58. Kompaktmesse des Bauens
Neumünster, den 12. - 17. September 2013
Holstenhallen Messegelände
Täglich von 9 bis 18 Uhr, letzter Tag 9 bis 17 Uhr



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



VORZUGSKARTE
für eine Person und einen Tagesbesuch
Beim Einlösen dieser Karte zahlen Sie
6,00 Euro
an der Kasse

Aussteller:
Haus & Grund
Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Heinrich-Mann-Str. 11/13
19053 Schwerin

Nordeuropas Kompaktmesse des Bauens – www.nordbau.de

Privatinsolvenz

Fast 7 Millionen Bundesbürger sind 2013 überschuldet

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern arbeitet mit der Firma „Creditreform“ zusammen und bietet allen Mitgliedern als kostengünstigen Kontrollservice an, Überschuldete leichter zu enttarnen. Wir haben bereits darauf hingewiesen. Bevor also

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer neue Miet- oder Pachtverträge abschließen, ist dringend geraten, sich zunächst Erkundigungen über potenzielle Mieter bzw. Pächter einzuholen.

Bereits seit 1999 gibt es in Deutschland das „Verbraucherinsolvenzverfahren“. Dieses ermöglicht Privatmenschen, sich nach Abschluss der sogenannten Wohlverhaltensphase ihrer Restschuld zu entledigen. Bei seiner Einführung war diese Periode auf sieben Jahre angelegt, zurzeit dauert sie sechs Jahre. Nun will die Bundesregierung, dass überschuldete Verbraucher „rascher von vorn anfangen können sollen“. Doch die Anzahl der Überschuldungen nimmt dramatisch zu. Wir erleben dies auch bei Mietern immer häufiger: Sie stecken als Betroffene häufig deutlich länger finanziell in der Tiefphase und können ihre Zahlungspflichten nicht erfüllen. Nach Angaben von Bundesjustizministerin Schnarrenberger vergehen bei uns vom auslösenden Ereignis der Überschuldung bis zur Löschung des letzten Schufa-Eintrags im Durchschnitt rund 14 Jahre. Schon der Zeitrahmen, bis ein Betroffener einen Termin in einer Schuldnerberatung wahrnimmt, kann bei uns in Mecklenburg-Vorpommern einige Jahre betragen.

Für uns Vermieter ist informativ und wichtig, dass selbst nach Abschluss des Insolvenzverfahrens

noch drei Jahre lang der Schufa-Eintrag bestehen bleibt. Daher ist wichtig: Vor jedem neuen Mietvertragsabschluss bitte die Angebote der Zusammenarbeit von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern mit der Firma „Creditreform“ nutzen, um nicht leichtfertig an Überschuldete, dann oft zahlungsunfähige Mieter zu geraten. Die Ortsvereine bieten allen Haus & Grund-Mitgliedern einen kostengünstigen Kontrollservice in dieser Sache an! Nach Befragung einiger insolventer Mieter sagten uns diese, sie zögerten anfangs einfach zu lange, bevor sie die Schuldenberatung aufsuchten. Und die Probleme mit den Verlusten tragen dann wir!

Dabei wäre es für diese wichtig, sich nicht zu lange in Zahlungsverzug bei Mieten, Rechnungen und Mahnungen zu verheddern, sondern die finanziellen Probleme frühzeitig anzugehen. Es gibt hierfür in Mecklenburg-Vorpommern unterschiedliche kirchliche Beratungsstellen, Wohlfahrtsverbände, Verbraucherzentralen oder Kommunale Einrichtungen, die gute Anlaufstellen sind, um eine seriöse Schuldnerberatung zu nutzen. Man verschafft man sich so eher einen Überblick über Einnahmen, Ausgaben und



den unterschiedlichsten Schulden. Oft gibt es zunächst den außergerichtlichen Einigungsversuch mit allen Gläubigern. Falls dieser scheitert, kann ein gerichtliches Schuldenbereinungsverfahren eingeleitet werden. Am Ende steht das Insolvenzverfahren mit der sechsjährigen Wohlverhaltensphase. In dieser Zeit hat der Schuldner nur sein pfändungssicheres Einkommen – bei Singles sind das etwa 1.050 Euro. Der Rest wird vom Arbeitgeber an den Treuhänder abgeführt. Außerdem müssen Umzüge und Jobwechsel gemeldet werden.

Zurzeit beschönigt Berlin die ganze Sache. Verbraucher, die finanziellen Schiffbruch erleiden, sollen in privaten Insolvenzverfahren künftig schneller entschuldet werden können: Das soll angeblich ohne Benachteiligung der Gläubiger passieren. Ein Tor, der das glaubt! Es handelt sich offiziell um den

„Gesetzentwurf zur Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Stärkung der Gläubigerrechte“. Kernstück ist dabei die Verkürzung der sogenannten Wohlverhaltensphase von derzeit sechs auf drei Jahre.

Wer in dieser Zeit alles tut, um unter Aufsicht eines – Insolvenzverwalters seinen Schuldenberg abzutragen – unter anderem indem er den pfändbaren Teil seines Einkommens abgibt – bekommt anschließend den Rest seiner Schulden erlassen. Das heißt: Nur wer in der Lage ist, innerhalb der ersten drei Jahre ein Viertel seiner Schulden zu bedienen und die Kosten des Insolvenzverfahrens zu tragen, bekommt anschließend den Rest seiner Schulden erlassen. Das aber werden nur sehr wenige der rund 6,6 Millionen überschuldeten Bundesbürger schaffen, von denen bundesweit zur Zeit rund ein Viertel an termingerechten Rückzahlungen scheitern. Das zeigt Vermietern auch die tägliche Praxis im Umgang mit betroffenen Mietern und deren anhaltend schwache Tilgungsquote sowie der oft mangelnde Wille zu einer persönlichen Entschuldung.

Ma/H&G M-V

Putzarten:

Eigenschaften und Anwendungsbereiche

Seitdem Menschen feste Steinhäuser errichteten, versahen sie die Oberflächen der Wände sowohl innen als auch außen mit Putzschichten unterschiedlichster Substanzen.

Deren Art und Funktion hat sich in den letzten Jahrtausenden stark erweitert. Inzwischen sind im Baustoffhandel wahre „Wunderbaustoffe“ zu erhalten. Eine Einteilung der Putze erfolgt u. a. nach der Art

des Bindemittels, seiner Oberflächengestalt, dem Ort der Herstellung oder der ihnen zugedachte Funktionen. Sie bestehen meist aus Bindemitteln, Zuschlagstoffen und Wasser. Neben mineralischen Zu-

schlagstoffen, wie Sand und Kies, wurden in der Vergangenheit auch organische Zuschlagstoffe eingesetzt. Der Bestandteil Wasser verschwindet während des Abbindeprozesses weitgehend aus dem Putz. Bei Kalkputzen ist das Bindemittel der Kalk. Hergestellt wird Kalk durch Brennen von Kalkstein, Kreide oder Muschelkalk. Das dabei entstehende Kalziumoxid oder Kal-

ziumhydroxid, Kalziummagnesiumoxid oder -hydroxid wird dann als „Kalk“ dem Putz zugefügt. Der Putz erhärtet durch die Reaktion des in ihm enthaltenen Kalkes mit dem Kohlendioxid der Luft oder auf hydraulischem und carbonatischem Wege. Kalkputze sind Putze mit mittlerer Härte.

Fortsetzung auf Seite 16

Fortsetzung auf Seite 16

Es sind Baustoffe aus natürlichen Materialien, können aber auch geringe Anteile anderer Stoffe enthalten und stark variieren.

Standardkalkputze weisen aufgrund ihrer Porosität, obwohl als feuchteregulierend und für Schimmelpilze nicht geeignet, die ihnen zugeordneten Eigenschaften nur eingeschränkt auf. Sie haben jedoch nur eine geringe Porosität und eine hohe Rohdichte. Sind die im Putz enthaltenen Poren mit Wasserdampf gefüllt, ist er nicht mehr in der Lage, weiteres Wasser aus der Raumluft aufzunehmen und zu speichern, es kommt dann zur üblichen Kondensatbildung auf der Wandoberfläche.

Da in den vergangenen Jahren immer mehr Augenmerk auf luftdichte Gebäude gelegt wurde,



spielt die Regulation des Wasserhaushaltes in den Räumen auch eine immer bedeutendere Rolle. Möglichst wasserzirkulierende Oberflächen sollen dabei helfen.

Deshalb wurden in den letzten Jahren feuchteregulierende Kalkputze entwickelt, die ein wesentlich größeres Wasserspeichervolumen haben. Allerdings ist bei einer größeren Wasserspeicherfähigkeit auf die Veränderung der thermischen Eigenschaften der Wand zu achten.

Ein wesentlicher Anwendungsbereich eines feuchteregulierenden Kalkputzes sind Innenbereiche mit Luftfeuchtigkeiten von 60 bis 90 Prozent. Dazu zählen Waschräume, Bäder und Küchen. Hier sollte man beim Verputzen die feuchtere-

gulierenden Eigenschaften des Kalkputzes beachten und das Porenvolumen, deren Geometrie und Verteilung im Putz beachten. Wichtig ist auch, eine geeignete Oberflächenbeschichtung für den Putz auszuwählen. Diese darf die diffundierenden, regulierenden Eigenschaften des Putzes keinesfalls beeinträchtigen. Mit möglichst offenporigen Anstrichen, wie ein Kalk- oder Silikanstrich, am besten nach Putzherstellervorgaben, geht man auf Nummer sicher, keinen –oder kaum Schimmelpilz zu bekommen. Allerdings dichten diese die Oberflächen bei mehrmaligem Auftrag zunehmend ab. Bei Renovierungen sollte deshalb der Altanstrich möglichst vollständig entfernt werden, bevor

neu gestrichen wird und Tapeten sind hier ohnehin ungeeignet.

Auch Spezialputze haben ihre Grenzen. Sind die Porenräume mit Wasser gefüllt, so muss es Gelegenheit geben, diese Feuchtigkeit wieder nach draußen oder an die Raumluft abzugeben. Deshalb können Nassräume mit einem sehr hohen Feuchtigkeitsanfall einen feuchteregulierenden Kalkputz durchaus überfordern, denn die Zeiträume zur Abgabe der Feuchtigkeit an die Raumluft sind entweder zu kurz oder gar nicht vorhanden.

Eine in den Prospekten oftmals versprochene hohe Alkalität, die ein Schimmelpilzwachstum wirksam verhindert, ist in Wirklichkeit nicht beständig, da die Carbonatisierung mit der als Bindemittel Kalk im Kontakt mit dem CO₂ an der Luft reagiert, härtet oft das Bindemittel aus. Diese Reaktion ist für die Aushärtung des Bindemittels aber wichtig und kann und soll nicht unterbunden werden. Die pH- Werte der Putzoberfläche sinken dadurch auf 10 – 8 und stellen keinen wirksamen Schimmelschutz mehr dar. Am sichersten vor Schimmel ist man, wenn die Kondensatbildung durch gute Hinterlüftung bei Mauerwerk oder Zwangslüftungen im Wohnbereich ermöglicht.

Ma/H&G M-V

Harzbesucher

Gemütliche, freundl. Pension

in Bad Grund

gutes Frühstück,
Zi. mit DUWC/TV

Ü/F 22,00 Euro p. P./Tg.

Tel. (0 53 27) 13 06

Internet: haus-martha@gmx.de

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	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 95/5 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
Eigentums- u. 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