

Erneuerbare Energien auf Abwegen

# Ökostrom-Umlage steigt auf kritischen Höchstwert

Liebe Leserinnen, liebe Leser, eigentlich war die EEG-Umlage als zentrales Förderinstrument für den Ausbau der erneuerbaren Energien gedacht und sollte für uns Stromkunden annähernd kostenneutral den geplanten Ausstieg aus dem Atomstrom finanzieren. So jedenfalls verkauften uns die grünen „Gutmenschen“ den Sachverhalt in der Vergangenheit politisch. Doch nun müssen sich alle Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sowie deren Mieter erneut auf deutlich höhere Strompreise einrichten.

Die über den Strompreis zu zahlende Umlage steigt demnächst auf einen Rekordwert. 2014 soll die Ökostromumlage zur Förderung erneuerbarer Energien auf rund 6,24 Cent je Kilowattstunde ansteigen. Das bedeutet, dass ein durchschnittlicher Verbraucherhaushalt zusätzliche Mehrkosten von 40 bis 80 Euro pro Jahr aufbringen muss. Derzeit zahlen wir mit 5,3 Cent je Kilowattstunde bereits einen europäischen Spitzenpreis. Der Preisanstieg wird also rund ein Fünftel mehr betragen. Dass die von den Grünen politisch durchgepeitschte Ausweitung ganz nebenbei auch vorteilhafte Industrieprivilegien durch Umlage der Energiewendekosten an Energieerzeuger der Wind-, Solar- und Biogasanlagen schafft, weil diese angeblich am Markt nicht mit Kohle- und Atomkraftwerken konkurrenzfähig sind, wird nur ganz nebenbei erwähnt. Den Öko-Kraftwerkern wird der Strom zu einem für sie profitablen Preis für 20 Jahre garantiert abgenommen. Deren Auszahlungen liegen stets deutlich über dem Preis an der Strombörse. Sieht so eine „freie Marktwirtschaft“ aus? Wir Verbraucher zahlen über unsere Stromrechnung die Differenz zwischen Börsenpreis und fixem Abnahmepreis! Also finanzieren wir diese Subventionen zum Gewinn und zur großen Freude der Versorgermonopole.

Woraus resultiert dieses Preisproblem? Paradoxe Weise steigt die EEG-Umlage auch deshalb, weil die Großhandelspreise durch Erhöhung des Stromangebotes an der Strombörse sinken. Gleichzeitig

versuchen die großen Versorger, ihre bestehenden konventionellen Kraftwerke möglichst lange weiter zu betreiben. Die aktuellen Folgen sind üppige Überkapazitäten und dadurch sinkende Preise an der Strombörse. Damit steigt die Differenz zwischen dem Strombörsenpreis und dem garantierten Fixpreis für die Öko-Stromabnahme, welche letztlich wir Verbraucher per EEG-Umlage wieder abgelten müssen. Man muss begreifen: Trotz sinkender Strompreise an der Börse steigen die Endverbraucherpreise schwindelerregend! Indirekt profitiert aber auch der Fiskus von den

Preiserhöhungen, denn die Mehrwertsteuereinnahmen allein im Strombereich werden 2014 ebenfalls deutlich zulegen.

Man spricht in Expertenkreisen von rund 1,65 Milliarden Euro Mehreinnahmen allein aus diesem Posten im Jahr 2014. Wenn dann noch Parteien in ihren Wahlprogrammen „weitere Erhöhungen der Steuern“ von uns forderten, kommt bei uns Steuerbürgern erheblicher Verdross auf.

Statt massiver Förderung der Erneuerbaren Energien sollten künftig anstelle von festen Einspeisevergütungen schrittweise auch andere, marktkonforme Förderinstrumente zugunsten von mehr Wettbewerb einbezogen werden. Denn eine derartige Subventionssituation und Bevorzugung diverser Unternehmen führt zwar zunächst zu mehr

teuren Strom – könnte aber bei ungünstiger Entwicklung zu deutlichen Arbeitsplatzverlusten führen. Auch für uns Eigentümer und unsere Mieter werden sich Strompreiserhöhungen zu Ungunsten der Lebenssituation auf die gesamten Bereiche der Wohn- Nebenkosten auswirken. Daher sollten wir alle Formen der Dezentralisierung unserer Versorgung nutzen, um uns künftig stärker von den Versorgermonopolen und Sonderbefreiungen zu lösen. Überhaupt ist der gesamte Komplex der EEG-Umlage von der neuen Bundesregierung schnellstens einer gründlichen, kritischen Überarbeitung zu unterziehen, um als Effekt eine Kostenentlastung der Bürger zu erreichen.

*Ihr Erwin Mantik  
Ehrenpräsident H & G M-V*

## Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



## Gemeinsam Interessen vertreten



Ganze Feldflächen in Mecklenburg-Vorpommern werden entweder „vermaist“ oder mit Öko-Stromanlagen zugepflastert, zum Vorteil der Konzerne und Energiegesellschaften und zum Nachteil der Endverbraucher – einstmals gut gemeintes ufert inzwischen aus.

Vorstandssitzung des Schweriner Haus & Grund-Vereins

# Vorstand von Haus & Grund Schwerin tagte in Redefin

Zu einer externen Vorstandssitzung trafen sich der Vorstand des Schweriner Haus & Grund Vereins in Redefin. Gern nahmen sie im ersten Teil das Angebot vom Vorstandmitglied Bernd Kling-

hammer in Anspruch, das historische Ensemble der großzügigen Anlage des Landgestüts von Mecklenburg-Vorpommern von der architektonischen Seite her zu besichtigen.

Bernd Klinghammer ist nicht nur im Schweriner Vorstand, sondern wirkt auch beruflich bei der umfassenden Sanierung und der Umgestaltung der Immobilienbereiche leitend mit. Ins Auge fiel uns als erstes das imposante, historische Reithallenportal, das schon eine sehr bewegte Historie aufzuweisen hat. Der vom jetzt pensionierten, ehemaligen Landstallmeister des Gestüts geführte Rundgang war für uns Teilnehmer nicht nur äußerst interessant, sondern auch in Sachen Bau-Historie und Denkmal-schutz besonders instruktiv.

Wir erfuhren von ihm sowie unserem Vorstandskollegen Bernd



Wahrzeichen des Redefiner Landgestüts: Das historische Reithallenportal



Das große „Landstallmeisterhaus“ diente dem Gestüts-Chef bis zum Ende des zweiten Weltkrieges als Wohnhaus.

Klinghammer viel interessantes über den Gesamtkomplex:

Bereits 1710 existierte in Redefin ein landesherrschaftliches Gestüt der mecklenburgischen Pferdezucht, welches den Marstall des Schweriner Herzoghauses mit edlen Pferden belieferte. Von 1795 bis 1810 war diese Stuterei verpachtet, danach wurde sie als Hauptgestüt weiter betrieben. Imposante Architektur bot auch das alte Herrenhaus. Es stammt etwa aus dem Jahre 1796, ist also heute bereits 217 Jahre alt und wurde mehrfach umgebaut. Im 19. Jahrhundert wurde auf dem ursprünglichen Grundriß übrigens ein neues Gebäude gesetzt. Die spätere Gründung des 1. Landgestüts Redefin erfolgte 1812 durch Herzog Friedrich Franz I. von Mecklenburg-Schwerin zum

Zwecke der Verbesserung der Pferdezucht in der Region.

Im Herbst 1945 wird das Landgestüt von der sowjetischen Armee beschlagnahmt; die meisten Hengste werden als Reparation in die Sowjetunion abtransportiert. Nur 13 bleiben übrig. 1946 waren die Wohnhäuser und die Wirtschaftsgebäude zum größten Teil weiter von der Roten Armee belegt. Erst 1948 erfolgte von der Sowjetarmee die Freigabe sämtlicher Gebäude für die Wiedereinrichtung des Landgestüts im Nordosten.

Die Ställe wurden seinerzeit mit ca. 120 Zuchthengsten belegt und war damals ein bedeutender, dominanter Zuchtstandort im Nordosten. Seit 1951 war das Landgestüt Redefin dann Stätte der staatlichen Hengsthaltung der DDR, nicht nur für Mecklenburg, sondern auch für Vorpommern. Die Technisierung sowie die Auflösung der Bauernwirtschaften und die Bildung der Genossenschaften zu Beginn der 60er Jahre war mit einem erheblicher Rückgang der Pferdezucht und -haltung verbunden. In diesen Jahren

wurde auch mit der Reitpferdevermarktung in Redefin begonnen. 1970 wurde eine Abteilung Touristik eingerichtet sowie die Zuchtleitungen in Rostock und Schwerin angegliedert. Nach Auflösung der ehemaligen Strukturen des Gestüts im Zuge der politischen und wirtschaftlichen Veränderung 1990 erfolgte 1993 die Übernahme des Landgestüts Redefin durch das Land Mecklenburg-Vorpommern in Zuständigkeit des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Fischerei und Forsten in Schwerin.

Wie Bernd Klinghammer berichtete, wurden seitdem erhebliche Mittel für die Erhaltung und Reno-



Dank der guten Vorbereitung und Einweisung durch Bernd Klinghammer und dem alten Landstallmeister konnten wir auf historischen Stichen die ehemalige, mit der jetzigen, teilsanierten Gestütsanlage bauliche Gegebenheiten vergleichen.



Neben der Reithalle befindet sich das heutige Gästehaus des Landgestüts, an dem unsere Gruppe besonders die Bauweise der Wände mit regionalem Raseneisenstein als bauliches „Schmuckstück“ begeisterte.

vierung der historischen Gestütsanlage des Landesgestüts Redefin eingesetzt. Höhepunkt und lange angestrebtes Ziel war nach dem Zerfall der alten Halle die Einrichtung einer neuen Reithalle, die seit Ende 1998 den lange Zeit verwaisten Platz hinter dem historischen Reithallenportal wieder eingenommen hat. Diese erlebnisreiche Präsentation historisch attraktiver Baudenkmale, rassiger Pferde und die im zweiten Teil durchgeführte originelle Vorstandssitzung im Redefiner Gasthaus wird allen Schweriner Vorstandsmitgliedern sicherlich in wohlthuender Erinnerung bleiben.

*Erwin Mantik  
ÖA H & G SN*

Mietrechtsänderungsgesetz schafft vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln

## Neue Zivilprozessordnung regelt Herausgabe von Grundstücken, Mietobjekten oder Sachen

Im Mietrechtsänderungsgesetz (MietRändG) vom 11.03.2013 (BGBl. I S. 434) vom 01.05.2013 wurden auch die neu geregelten Vorschriften über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungs-

titeln sowie zugehörige Herausgabemodalitäten veröffentlicht. Über sonstige neue Inhalte hatten wir bereits in vorausgegangenen Ausgaben unseres Magazins hingewiesen.

Im Wesentlichen geht es hier um folgendes: Wenn ein gekündigter Mieter (als Schuldner) das Mietobjekt als „unbewegliche Sache“ herauszugeben, zu überlassen oder zu räumen hat, muss der vom Anwalt oder Gericht beauftragte Gerichtsvollzieher den Mieter aus dem Besitz setzen und nachfolgend den Eigentümer als Gläubiger wieder in seinen Besitz einweisen. Außerdem hat der Gerichtsvollzieher den gekündigten Mieter aufzufordern, eine Anschrift zum Zweck von Zustellungen oder einen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen und kann diese dem Vermieter mitteilen.



Alle übrigen, beweglichen Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, werden von dem Gerichtsvollzieher weggeschafft (bzw. das Wegschaffen veranlasst) und dem Mieter

oder – wenn dieser abwesend ist, einem Bevollmächtigten, einem erwachsenen Familienangehörigen, einer in der Familie beschäftigten Person oder einem erwachsenen ständigen Mitbewohner überge-

ben bzw. diesen zur Verfügung gestellt.

Ist im Sonderfall weder der Mieter noch eine der bezeichneten Personen anwesend – oder wird die Entgegennahme verweigert, hat der Gerichtsvollzieher die oben genannten Sachen auf Kosten des Schuldners in eine Pfandkammer zu schaffen oder anderweitig in Verwahrung zu bringen. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung seinerseits offensichtlich kein Interesse besteht, sollten allerdings unverzüglich vernichtet werden. Fordert der Mieter die Sachen nicht binnen einer Frist von einem Monat nach der Räumung ab, veräußert der Gerichtsvollzieher die Sachen und hinterlegt den Erlös. Er veräußert die Sachen und hinterlegt den Erlös auch dann, wenn der Schuldner die Sachen binnen einer Frist von einem Monat abfordert, ohne

binnen einer Frist von zwei Monaten nach der Räumung die Kosten zu zahlen. Sachen des Mieters, die nicht verwertet werden können, sollten vernichtet werden. Sonstige, unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind jedoch auf Verlangen des Mieters jederzeit herauszugeben.

Das in Verfahren ist auf (Haus-) Tiere entsprechend anwendbar, die sich auf dem zu räumenden Grundstück befinden. Dies gilt auch, wenn die durch das Räumungsverfahren entstehenden Kosten etwa wegen der Art oder Anzahl der Tiere sehr hoch ausfallen. Scheitert der Versuch des Gerichtsvollziehers, die in Verwahrung genommenen Tiere nach zu verkaufen, hat der Gläubiger für die Kosten einer weiteren Verwahrung der Tiere nicht mehr aufzukommen.

Auswahl von Garagentorantrieben:

## Auch auf Stromverbrauch des Standby-Modus achten

Häufig werden heute Garagentore über einen elektrischen Antrieb mit Fernsteuerung betrieben. Hersteller und Angebote von Antrieben gibt es in großer Zahl. Entscheidend bei der Auswahl eines Garagenantriebs sowie der Tore sollte aber in erster Linie immer die Qualität sein.

Dabei ist die Sicherheit des Systems das wichtigste Kriterium, denn was passiert, wenn das Tor auf ein Hindernis stößt? Aber auch andere Faktoren haben heute einen immer größeren Einfluss auf unsere Entscheidungsfindung, dazu gehört in besonderem Maße die Sensibilität in Bezug auf Stromverbrauch und Energiekosten während des täglichen Gebrauchs. Ein herkömmlicher Garagenantrieb steht täglich im Stand-by-Modus, da der Empfänger von Funksignalen stets empfangsbereit sein muss. Mittlerweile gibt es vom Systemanbieter

Novoferm einen neuen Antrieb, der den Energieverbrauch bei normaler Auslastung und Nutzung des Garagenantriebs jährlichen Kosten von lediglich rund 1 Euro benötigt. Des Weiteren hat er eine programmierbare LED-Beleuchtung, so dass in der Garage auf eine zusätzliche Lichtquelle verzichtet werden kann. Die Antriebe sollten über eine Sanftanlauf- und Sanftstopp-Funktion sowie einen manipulationssicheren Handsender verfügen, der unauffällig am Schlüsselbund befestigt werden kann. Parallel dazu kann die Außenbeleuchtung der



Schwingtor-Systeme mit E-Antrieben und Handsendern sollten möglichst als Komplettpaket mit optimal aufeinander abgestimmten Komponenten geplant werden.

Garage mit an das System angeschlossen und direkt über den Handsender gesteuert werden. Der Antrieb eignet sich für den Ersteinbau sowie die Nachrüstung bei Sektional- und Schwingtoren gleichermaßen und unabhängig vom Garagentor-Hersteller.

Bei der Montage sollten alle Komponenten optimal aufeinander abgestimmt werden, damit diese die höchste Sicherheit und Qualität für das gesamte Garagentor-System gewährleisten. So ist z. B. das Novoferm Schwingtor-System mit einer selbstüberwachenden Abschaltautomatik ausgestattet, die das Herunterfahren des Tores sofort stoppt und wieder öffnet, sobald das Tor auf ein Hindernis – egal welcher Art und Größe – trifft. Einen sicheren Einbruchschutz bietet das Schwingtor-System dank einer Dreipunktverriegelung an den Seiten und der Toroberkante nach dem Tresor-Prinzip. Die Verriegelung ist von außen auch mit Werkzeugen kaum erreichbar und gewährleistet somit einen hohen Einbruchschutz. Mehr Infos: [www.novoferm.de](http://www.novoferm.de)

## BGH-Entscheidung

# Recht des Mieters zur Anfertigung von Ablichtungen von Betriebskostenbelegen

Der Bundesgerichtshof hat in einer früheren Entscheidung zwar entschieden, dass der Mieter im Rahmen des ihm zustehenden Rechtes auf Einsichtnahme in die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Belege grundsätzlich keinen Anspruch darauf habe, dass der Vermieter ihm Ablichtungen dieser Belege gegen Kostenerstattung zusendet.

Lediglich dann, wenn der Mieter sein Einsichtsrecht aufgrund der räumlichen Entfernung zum Vermieter bzw. des Verwalters nicht ohne Weiteres geltend machen

könne, bestehe ein entsprechender Anspruch auf Ablichtungen.

Demgegenüber hat das Amtsgericht München mit Teilurteil vom 21. September 2009 (412 C

34593/08) entschieden, dass es dem Mieter im Rahmen der Belegeinsicht zur Betriebskostenabrechnung gestattet sei, die Belege abzufotografieren oder mit Hilfe eines Handscanners auf den Rechner zu übertragen. Das Anfertigen von Ablichtungen von Belegen mit Hilfe moderner Technik sei ebenso zu behandeln wie das Anfertigen handschriftlicher Notizen.

RA Matthias Zielasko  
Vorsitzender H&G Rostock



## Unbegrenzte Bürgschaft für Mietzahlungen zwecks Abwendung einer Kündigung

Wie uns die Vorsitzende von Haus & Grund Schwerin, Frau Rechtsanwältin Monika Rachow (Bild) mitteilt, hat sich der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 10.04.2013 – VIII ZR 379/12 mit der Reichweite einer Vorschrift beschäftigt, welche die Höhe einer Mietsicherheit bisher auf das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete begrenzt.

Im speziellen Fall ging es um die Übernahme einer unbegrenzten Bürgschaft durch einen Verwandten. Der Kläger nahm die Beklagte aus einer Bürgschaft in Anspruch. Der Bruder der Beklagten hatte vom Kläger eine Wohnung gemietet. Die Miete belief sich auf monatlich 350,00 Euro sowie 95,00 Euro Nebenkosten. Nachdem der Bruder der Beklagten die Mieten für zwei Monate nicht gezahlt hatte, drohte ihm die Kündigung des Mietverhältnisses. Auf Bitten der Beklagten war der Kläger bereit, von der Kündigung Abstand zu nehmen und die Rückstände dem Kautionsparbuch zu entnehmen, falls ihm eine andere Sicherheit gestellt würde. Die Beklagte unterzeichnete daraufhin eine Bürgschaftserklärung, mit der sie sich für die Mietzahlungen ihres Bruders gegenüber dem Kläger verbürgte. Eine Begrenzung dieser Bürgschaft der Höhe nach unterließ.

In der Folgezeit blieb der Bruder der Beklagten die Mieten zunächst für zwei Monate sowie danach über mehrere Monate schuldig. Er wurde



nach der fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses durch den Kläger – zur Räumung und zur Zahlung rückständiger Miete und Nebenkosten, die inzwischen eine Höhe von rund 6.500 Euro nebst Zinsen erreichten verurteilt. Der Kläger verlangt von der Beklagten aufgrund der Bürgschaft die Zahlung dieser Summe und zusätzlich die darin nicht enthaltenen weiteren Mieten.

Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass ein Bürge zur Zahlung

verpflichtet ist! Er hat entschieden, dass in diesem Fall die Vorschrift des § 551 Abs. 1 und 4 BGB, welche die Höhe einer Mietsicherheit auf drei Monatsmieten begrenzt, keine Anwendung auf eine Sicherheit findet, wenn diese dem Vermieter von einem Dritten gewährt wird, um die dem Mieter drohende Kündigung wegen Zahlungsverzugs abzuwenden. Wäre es in einem solchen Fall verboten, eine drei Monatsmieten übersteigende Sicherheit zu vereinbaren, könnte der Vermieter keine zusätzliche Sicherheit erhalten und würde sich daher zu einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses wegen des eingetretenen Zahlungsverzugs veranlasst sehen. Damit würde die Begrenzung der Mietsicherheit, die eigentlich dem Schutz des Mieters dienen soll, die Beendigung des Mietverhältnisses herbeiführen und sich zum Nachteil des Mieters auswirken.

Diese Entscheidung des Bundesgerichtshofes macht deutlich, dass die Übernahme einer Bürgschaftspflicht vorab vom Bürgen sorgfältig überlegt sein sollte. Eine Bürgschaft, die keine weiteren Hinweise beinhaltet, ist nur insoweit der Höhe nach begrenzt, als das die Bürgschaft als sogenannte „akzesorische Sicherheit“ nicht weiter reicht als die Verbindlichkeit des

Hauptschuldners im Verhältnis zum Gläubiger.

### IMPRESSUM

Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern  
Herausgeber:  
Landesverband Haus & Grund  
Mecklenburg-Vorpommern e.V.  
Heinrich-Mann-Str. 11/13, 19053 Schwerin  
T (03 85) 57 77-410

Redaktion M-V: Erwin Mantik  
Haus & Grund M-V e.V.  
Bosselmannstr. 11 a, 19063 Schwerin  
T (03 85) 2 07 52 13  
M (01 72) 3 85 89 59  
mantik@hugmv.de

Anzeigenaufträge und Zuschriften:  
Bitte an die Redaktion M-V senden.

Druckauflage: 1.578 (III. Quartal 2013)

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 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.

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.

Vor dem ersten Frost aktiv werden

# Den Garten unbedingt winterfest austatten

Der November bedeutet noch mal Zupacken für alle, die den Garten noch nicht komplett winterfest gestaltet haben und sich dennoch im nächsten Jahr an ihm erfreuen wollen.

Um den Garten gut durch den Winter zu bringen, sollte spätestens jetzt die Herbstdüngung des Rasens erfolgen. Hierfür empfiehlt sich die Verwendung eines kalibetonten Düngers, der das Gras frostbeständiger macht, denn mit einem stickstoffbetonten Sommerdünger



Laub sollte vor dem Schneefall vom Rasen entfernt werden, da es sonst stockt oder schimmelt.

kommt es oft zu weich in den Winter. Auch andere Pflanzen im Garten können mit einem Kalidünger behandelt werden. Die meisten zeigen aber schon genug Frosthärte, wenn sie nur ausreichend gegossen wurden oder wetterbedingt genug Wasser bekommen haben. Empfindlich sind hauptsächlich immergrüne Gewächse wie Rhododendron oder Kirschlorbeer. Diese sollten je nach Witterung sogar nachgedüngt werden.

### Laubarbeiten

Oft versinkt der Garten im Herbst regelrecht im Laub. Besonders aggressives Laub liegt unter den Walnussbäumen. Dieses sollte un-

bedingt vom Rasen entfernt werden, da es fault und den Rasen schädigt. Bei den Pflanzflächen kommt es darauf an, wie viel Laub dort liegt: Pflanzen ersticken unter einer zu dicken Schicht, während bei Gehölzen über den Winter Fäulnisstellen entstehen. Ein bisschen Laub ist aber kein Problem, da es z. B. auf Stauden zugleich eine gute Mulchschicht gegen die Kälte bildet.

### Hecken, Nadelgehölze und Stauden

Jetzt sollte das letzte Trockenholz herausgeschnitten und bei Frostfreiheit ggf. noch ein Heckenschnitt gemacht werden. Auch die weniger empfindlichen Formgehölze können bis spätestens Anfang November noch zurückgeschnitten werden. Nadelgehölze und Buchenhecken vertragen je nach Witterung sogar noch bis Mitte November einen Schnitt. Wenn starker Frost einsetzt,

sollte alledings damit aufgehört werden. Der Frost dringt sonst in die Schnittstellen hinein und kann die Pflanzen schädigen. Außerdem tut sich die Pflanze dann schwer, im Frühjahr neu durchzutreiben. Bei Stauden würde sich eher ein Frühjahrschnitt empfehlen, es sei denn, sie sind jetzt nicht richtig stabil und drohen umzukippen.

### Herbstzeit ist Pflanzzeit

Auch noch Anfang November kann im Prinzip im Nordosten Deutschlands an frostfreien Tagen fast alles gepflanzt werden. Wer Wasserleitungen und -hähne im Garten hat, sollte unbedingt auf das Ablassen des Wassers sowie das Absichern der Leitung achten.

Tipp: Bei vielen Banken und Sparkassen ist ein „Ratgeber für Ihr Zuhause“ kostenlos erhältlich.

Weitere Infos im Internet unter [www.bauemotion.de](http://www.bauemotion.de)

## Heizkostenverordnung:

# Abrechnungseinschränkung

Grundsätzlich hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass Betriebskosten auch nach dem sogenannten „Abflussprinzip“ in die Betriebskostenabrechnung eingestellt werden können. Es bedeutete, dass die Kosten nur für den Abrechnungszeitraum abgerechnet werden können, in welchem ihre Bezahlung bzw. die Rechnungserstellung des Versorgers erfolgt.

Für die Heizkosten macht der BGH hier jetzt jedoch eine Einschränkung: Nach seiner Entscheidung vom 01.02.2012 (VIII ZR 156/11) erlaubt er nicht, das „Abflussprinzip“ auf Abschlagszahlungen für die Heizkosten anzuwenden. Denn nach § 7 HeizKVO ist der verbrauchte Brennstoff abzurechnen. Demnach können Heizkosten nur unter Ansatz des im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffs abgerechnet werden. Das heißt, das „Abflussprinzip“ gilt hier-

für die vom Heizungsversorger in Rechnung gestellten Brennstoffkosten. Die Abrechnung auf der Basis geleisteter Abschlagszahlungen ist somit nicht zulässig. Eine nicht auf dem verbrauchten Brennstoff basierende Heizkostenabrechnung wäre künftig damit fehlerhaft und kann auch nicht durch eine Kürzung einer auf die Nutzer entfallenden Kostenanteile nach § 12 Abs. 1 HeizKVO geheilt werden (BGH, Urteil vom 01.02.2012 – VIII ZR 156/11).

In den genannten Fällen kann die Heizkostenabrechnung auch dann nicht nach dem Abflussprinzip bezogen auf die geleisteten Abschlagszahlungen erstellt werden. Das gilt selbst dann, wenn die Parteien dies zunächst ausdrücklich vereinbart hatten.



H & G MV

Alle Regionalseiten dieses Magazins können Sie auch im Internet unter [www.hugmv.de](http://www.hugmv.de)

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

# 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](http://www.vomek.de) [lubesse@vomek.de](mailto:lubesse@vomek.de)

Studie des Max-Planck-Instituts zum Altwerden

## Lebenserwartung an Geldvermögen gekoppelt

Nicht nur bei der Lebenserwartung, sondern auch im Geldvermögen geht in Mecklenburg-Vorpommern zurzeit die Schere zwischen Arm und Reich weiter auseinander. Das sinkende Geldvermögen in Mecklenburg-Vorpommern kann sich künftig auch stärker auf die Solvenz potenzieller Mieter auswirken.

Darauf sollten sich Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer im Land vor neuen Vertragsabschlüssen langfristig gesehen einstellen.

Männer mit einem niedrigen Einkommen haben von der gestiegenen Lebenserwartung nicht so sehr profitieren können wie einkommensstärkere Altersgenossen. Das geht aus einer neuen Studie des Max-Planck-Instituts für demogra-

fische Forschung in Rostock hervor. In der Studie wurden Daten der deutschen Rentenversicherung ausgewertet, die insgesamt 86 Prozent der männlichen Bevölkerung erfasste. Die vom Max-Planck-Institut im Jahr 2008 bewerteten 65-jährigen Männer mit hohen Altersbezügen können laut Statistik mit einer weiteren Lebenszeit von 20 Jahren rechnen, ihren



Altersgenossen mit sehr niedrigen Renten dagegen blieben dagegen 15 Jahre. Noch Mitte der 90-er Jahre lebte der Bezieher einer hohen Rente im Westen nur gut drei Jahre länger als Männer mit einer sehr niedrigen Rente, in den neuen Ländern betrug der Unterschied rund dreieinhalb Jahre. Im Jahr 2008 stieg der Abstand der Lebenser-

wartung zwischen den beiden Gruppen: Im Westen um 1,5 Jahre auf 4,8 Jahre und im Osten um zwei Jahre auf 5,6 Jahre. Bei dieser Entwicklung spielt vor allem die Bildung der Personen eine maßgebliche Rolle, denn wer bewusst wahrnimmt, wie man sich zu ernähren oder zu verhalten hat, lebt gesünder. Das betrifft sowohl eine gesündere Ernährung, die persönliche Gesundheitsvorsorge als auch die besseren Chancen auf dem Arbeitsmarkt. Insgesamt resultiert daraus meist auch ein höherer Verdienst, was dann im Rentenalter verstärkt im Lebenskomfort zum Tragen kommt.

Ma/H&G MV

Bonität des Kreditnehmers

## Welchen Zweck erfüllen Kreditsicherheiten?

Banken und Kreditinstitute wollen möglichst wenige Ausfälle bei der Rückführung von Krediten haben sowie bei der Bedienung der Zinsen innerhalb von Vertragsbeziehungen keine Verluste erleiden.

Bei schwacher, aber noch vertretbarer Bonität des Kreditnehmers verlangen die sie daher zur Besicherung ihrer Kredite Kreditsicherheiten. Dabei müssen sie vorab den Wert der angebotenen Kreditsicherheiten bewerten, den sie bei einer etwaigen späteren Verwertung erzielen können. Diese Wertermittlung zielt darauf ab, festzustellen, ob der zukünftige Verwertungserlös ausreicht, um die bestehende Restforderung vollständig abzudecken. Das fällt nicht immer leicht, weil Sicherheiten im Zeitablauf Wertschwankungen unterliegen und bei einer Zwangsverwertung in der Regel weniger Erlöse erzielt werden als bei einem regulären Verkauf. Kredite und Sicherheitenwert müssen dabei in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Meist beginnt also eine Kreditvergabe mit der Überprüfung der Kreditwürdigkeit des Kunden, um das unternehmerische Risiko eines eventuellen Ausfalls vorab konkret einschätzen zu können. Das Kreditinstitut schätzt also ein, ob der Darlehensnehmer in der Lage ist, Zins

und Tilgung für das Darlehen korrekt zu leisten. Aussagen zur Bonität des privaten Kreditsuchenden erhält die Bank dabei anhand von Einkommensnachweisen wie beispielsweise Gehaltsabrechnungen. Im Einverständnis des potenziellen Kunden können von ihr auch entsprechende SCHUFA-Auskünfte eingeholt werden.

Auch bei Eintragungen in Gewerbe- und Handelsregister werden stets aktuelle Registerausdrucke im Hinblick auf die Kreditprüfung erbeten. Dabei sind auch Anfragen bei Wirtschaftsauskunfteien, wie z. B. Creditreform etc. betreffend Informationen über wirtschaftliche Betätigung, Kreditwürdigkeit und Zahlungsfähigkeit von Unternehmen und Privatpersonen möglich. Bankauskünfte über eigene Kunden innerhalb der Hausbank oder gegenüber anderen Kreditinstituten sind allerdings für Privatkunden lediglich bei deren ausdrücklicher Zustimmung einzuholen.

Allgemeine Bestimmungen über die Arten von Kreditsicherheiten finden sich jeweils in den Geschäftsbedingungen der Banken.



Diese weichen in Einzelfällen stark voneinander ab. Dort finden sich außerdem Regelungen betreffend Bankgeheimnisses sowie zur Bankauskunft. So sehen die Mustergeschäftsbedingungen, die seitens des Bankenverbandes erstellt werden, hinsichtlich des Bankgeheimnisses vor, dass die Bank zur Verschwiegenheit über alle kundenbezogenen Tatsachen und Wertungen verpflichtet ist.

Ob sich diese stets daran halten, bleibt zu bezweifeln. Für eine Bankauskunft ist vorgesehen, dass diese allgemein gehaltene Feststellungen und Bemerkungen über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Kunden, seine Kreditwürdigkeit und Zahlungsfähigkeit enthalten. Ausdrücklich nicht dargestellt werden i. d. R. betragsmäßige Angaben über Kontostände, Sparguthaben,

Depot- und sonstige der Bank anvertraute Vermögenswerte sowie über die Höhe von Kreditansprüchen. Bei kurzzeitiger Finanzierung kann in gewissen Fällen durchaus ein Blankokredit, d. h. ein Kredit ohne zusätzliche Sicherungsmittel gewährt werden.

Soll aber ein mittel- oder langfristiges Darlehen ausgereicht werden, wird sich die Bank nicht auf die bei dem Kunden aktuell günstige Vermögenssituation allein verlassen. Sie wird zusätzlich Sicherheiten wollen, da nicht vorhersehbar ist, wie sich die Kreditwürdigkeit ihres Kunden künftig entwickelt. Gerade im Verlauf der aktuellen, weltumspannenden Finanzkrise agieren die Banken äußerst sensibel und vorsichtig bei der Kreditvergabe.

Ma/H&G MV

Lohnunterschiede gleichen sich langsam an

# Tariflöhne im Osten erreichen fast Westniveau

Erstmals seit der Wiedervereinigung haben sich die Tariflöhne in Mecklenburg-Vorpommern annähernd an das Niveau westlicher Kollegen angenähert. Damit relativieren sich nach Aussagen von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern die ständig von den Mieterorganisationen wiederholten Aussagen, dass die Mieten in den neuen Ländern unbedingt flach gehalten werden müssten, weil man hier ja schließlich wenig verdiene.

23 Jahre nach der Wiedervereinigung haben die Tariflöhne der Arbeitnehmer im Osten beinahe die Tariflöhne ihrer Kollegen im Westen eingeholt. Im Durchschnitt beträgt der Unterschied noch 3 Prozent. Das zeigt eine am 8. Oktober 2013 veröffentlichte Untersuchung der Böckler-Stiftung. Allein in den ersten fünf Jahren nach der Wiedervereinigung war das Tarifniveau im Osten von 60 auf fast 90 Prozent des Westniveaus gestiegen, später setzte sich die Annäherung nur

noch in kleinen Schritten fort. Die Tariflöhne spiegeln allerdings nur teilweise die tatsächliche Lohnentwicklung wider. Das liegt vor allem die geringere Tarifbindung im Osten. Hier arbeiteten im vergangenen Jahr lediglich ca. 48 Prozent der Arbeitnehmer in tarifgebundenen Betrieben, im Westen sind es rund 60 Prozent.

Selbst bei völliger Angleichung von Tariflöhnen und Tarifbindung bleiben die neuen Länder bei der bestehenden Wirtschaftsstruktur



noch im Rückstand. Weniger stark als die Tariflöhne haben sich allerdings auch andere tarifliche Arbeitsbedingungen angeglichen. So ist etwa die tarifliche Wochenarbeitszeit im Osten mit durchschnittlich 38,6 Stunden noch knapp eine Stunde länger als die im Westen.

Daraus erwächst bei Eigentümern und Vermietern der Hoffungsschimmer, dass Mieter, die in einem geordneten Arbeitsverhältnis stehen, auch künftig solvente Mietzahler bleiben.

Ma/H&G MV

Auswählen per Klick:

## Lichtblicke am Leuchtenhimmel vom Service-Portal

Kuscheliges Sofa, flauschiger Teppich, schöne Bilder, die passende Wandfarbe, ein paar Leuchten und schon ist unser Zuhause gemütlich eingerichtet. Für die richtige Wahl sorgen nun zwei neue Online-Tools: das Serviceportal [www.lichtseiten.de](http://www.lichtseiten.de) und die passende, kostenlose Smartphone-App „Lichtideen“ für iOS und Android.

Im virtuellen Produktschaufenster steht eine umfangreiche Auswahl an Leuchten zur Verfügung, die für jede Anwendung und Stimmung das richtige Licht bereithält. Ob für Wohn- oder Arbeitsräume, Bäder, Gärten, Hauseingänge oder Fassaden – das Leuchtsortiment steht für Qualität und Design zu attraktiven Preisen.

Die Auswahl ist sowohl per App als auch über die Webseite denkbar einfach, denn die Produktfilterung funktioniert über fünf Grund-Parameter: die gewünschte Leuchtenart, der Anwendungsbereich, das bevorzugte Leuchtmittel sowie Material und Farbe. Bei den anschließenden Suchergebnissen sind weitere Klassifizierungen angegeben, beispielsweise die Lampenleistung, Nennspannung, Maße, Materialien und Werkstoffe, Leuchtmittelanzahl

und natürlich die jeweiligen Preise. Hat man sich schließlich für ein Produkt entschieden, setzt man es mit einem Klick einfach auf die Merkliste.

Sobald diese vollständig ist, kann die Anfrage mit den Kontaktdaten an einen ausgewählten Fachhändler in der Nähe versendet werden. Über die Postleitzahlensuche werden die umliegenden Händler angezeigt. Sie gehören alle zum DEHA-Systemverbund, einer Allianz aus den erfolgreichsten Großhändlern und besten Elektrofachhändlern in Deutschland.

Über die Lichtideen-App und das Serviceportal können Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, Hauslebauer und Renovierer eine gut strukturierte Übersicht und Hilfestellung bei der Auswahl zu bieten. Eine Zusammenstellung der

beliebtesten Produkte, ein FAQ-Bereich mit den häufigsten Fragen und passenden Antworten zum Thema Licht sowie der online ver-

fügbare Lichtideen-Blätterkatalog runden das Angebot ab.

Mehr Infos: [www.lichtseiten.de](http://www.lichtseiten.de)



Das Serviceportal bietet Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern, Bauherren oder Renovierern einen schnellen Überblick über passende Lichtlösungen, unabhängig davon, ob es sich um private Wohnräume, Arbeitsstätten oder Außenbereiche handelt.

Neues Kostenrecht schafft weitere Teuerungen

# Kosten für Rechtsanwälte und Gerichte steigen

Wer sein Recht künftig vor Gericht durchsetzen möchte, muss mehr zahlen, weil am 1. August 2013 das „2. Kostenrechtsmodernisierungsgesetz“ in Kraft gesetzt wurde. Dadurch werden Anwalts- und Gerichtskosten sowie die Abrechnungsentgelte für Notare, Sachverständige, aber auch für Dolmetscher teurer.

Die Anwaltsgebühren nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz steigen spürbar an. Auch die Gerichtskosten wurden nochmals deutlich gegenüber dem ursprünglichen Vorschlag des Bundesjustizministeriums erhöht. Beides zieht

eine weitere, für uns spürbare Verteuerung des Rechtsstaates nach sich. Gleichzeitig werden wohl noch mehr Menschen aus Angst vor den Kosten eines Rechtsstreits auf ihr Recht verzichten.

Der Schadenaufwand der Rechtsschutzversicherer wird ansteigen. Der GDV geht davon aus, dass durch die Änderung des Gesetzes sich die Schadenzahlungen der Rechtsschutzversicherer um ca. 16 Prozent bzw. 375 Millionen Euro pro Jahr erhöhen werden, was wiederum zu einer Anhebung der Versicherungsbeiträge führen wird.

Eine Anpassung der Rechtsanwaltsgebühren an die Entwicklung der Einkommen in anderen Berufen ist im Grundsatz gerechtfertigt. Dennoch löst eine Gebührenerhöhung nicht das eigentliche Problem der Anwaltschaft. Denn der Um-

### Bisherige Kosten nach Rechtsanwaltsvergütungsgesetz und Gerichtskostengesetz (RVG und GKG v. 2004)

Eigene Anwaltskosten in erster Instanz	1.591,98 Euro
Gegnerische Anwaltskosten in erster Instanz	1.249,50 Euro
Gerichtskosten in erster Instanz	498,00 Euro
Gesamtkostenrisiko in erster Instanz	3.339,48 Euro

### Neue Kosten nach Rechtsanwaltsvergütungsgesetz und Gerichtskostengesetz (RVG und GKG seit 1. Juli 2013)

Eigene Anwaltskosten in erster Instanz	1.756,91 Euro
Gegnerische Anwaltskosten in erster Instanz	1.380,40 Euro
Gerichtskosten in erster Instanz	609,00 Euro
Gesamtkostenrisiko in erster Instanz	3.746,31 Euro

**Mehrbetrag: 406,83 Euro**

satz- und Einkommensrückgang bei den Anwälten ist im Grunde auf ständig wachsende Zulassungszahlen bei gleichzeitig rückläufigen Eingangszahlen bei den Gerichten zurückzuführen

Eine Beispiel-Vergleichsrechnung zum Mietrecht soll zeigen, wie sich durch die neu beschlossene Gesetzesänderung die Gerichtskosten erhöht haben: Wenn z. B. Mieter

eine Kündigung des Vermieters wegen dessen Eigenbedarfs erhalten, wenden sich diese meist an einen Rechtsanwalt. Legt hier das Gericht den Streitwert auf beispielsweise auf 7.200 Euro fest und weist im Prozess der Vermieter seinen Eigenbedarf nach, wird die Klage meist abgewiesen. Dennoch entstehen Kosten, die künftig also höher sind.



Es scheint bei den Kosten in Deutschland nur noch einen Trend zu geben: Es geht stetig aufwärts!

## 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	Manfred Engel	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