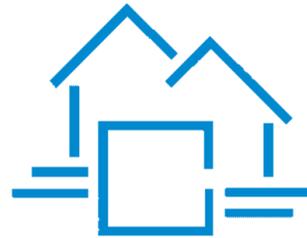




Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.



Eigentümerschutz-Gemeinschaft der
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

15 Jahre „Aufbau Ost“ – eine zukunftssträchtige Bilanz

Liebe Leser,

der reißerische Titel eines kürzlich erschienenen Buches lautet „Supergau Deutsche Einheit“, der in einer „schonungslosen Analyse“ das „ökonomische Debakel der Wiedervereinigung“ aufzeige, „auf der Grundlage umfassender Recherchen das verheerende Ausmaß der Transferwirtschaft“ offen lege, das „Märchen von den ostdeutschen Wachstumskernen“ entlarve und „den verantwortungslosen Umgang mit öffentlichen Geldern“ nachweise. Der „alarmierende Befund“ dieser Stimmungsmache: Spätestens nach 2008, wenn die Ostsubventionen gekürzt werden, komme es zum „Supergau“ – auch in Mecklenburg-Vorpommern.

Betrachten wir als Haus- und Grundeigentümer des Landes

sachlich die Entwicklung der letzten Jahre, kann allgemein eine bessere Seite der Münze präsentiert werden. Unglaubliche Veränderungen sind seit 1990 in unseren Städten Mecklenburg-Vorpommerns vollzogen worden. Vergleichen wir die Stadtbilder im Nordosten mit Bildern der achtziger Jahre, kann festgestellt werden, dass aus manchem „hässlichen Entlein“ inzwischen prächtige Schwäne wurden (Bild: Landeshauptstadt Schwerin). Daran haben die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer im Land erheblich mitgearbeitet. Zu oft wiederholten „Neunmalklugen“, die in den letzten Jahren weder einmal die Regionen in Mecklenburg-Vorpommern bereist haben, geschweige denn die Verhältnisse intern genau kennen, vollmundige Ab-

schwung-Parolen.

Dabei waren es neben den unglaublich starken Leistungen der bodenständigen Eigentümer auch ungezählte Investoren aus dem In- und Ausland, die hier in den letzten 15 Jahren beispielhaftes bei der Wiedererschaffung einer modernen Infrastruktur geleistet haben. Es ist zwar keine Frage, dass nach einer zunächst äußerst erfolgreichen Transformation der ehemals staatlich gelenkten Wirtschaft der DDR in das marktwirtschaftliche System der Bundesrepublik und einem kräftigen Aufschwung in der ersten Hälfte der 90er Jahre das gesamtwirtschaftliche Wachstum jetzt zunehmend ins Stocken geraten ist. Aber sieht es denn in vielen alten Bundesländern wirtschaftlich im Moment viel besser aus? Firmenpleiten, Arbeitsplatz-

verlagerungen ins Ausland und Streiks ohne Ende im Öffentlichen Dienst sind doch kein Ost-Problem.

Natürlich könnte gesellschaftlich bei uns in Mecklenburg-Vorpommern einiges noch besser da stehen. Doch ein Großteil des gut qualifizierten Personals und eine riesige Menge junger Menschen hat es seit der Wende aufgrund der hiesigen Arbeitsmarktlage in den Westen verschlagen. Wie hoch dabei ein Humankapital-Transfer der gebildeten Schichten der Ostbevölkerung nach West ist, beziffert keine Zeile der „Jammerjournalisten“. Erfolge, die überall in Mecklenburg-Vorpommern zu registrieren sind, treten zunehmend in den Hintergrund. Dabei gibt es genug gute Beispiele: Die umfassende Erneuerung der Infrastruktur, der Aufbau einer wettbewerbsfähigen Unternehmensbasis sowie eine deutliche materielle Verbesse-

rung der Lebensverhältnisse bei den meisten Bewohnern in Mecklenburg-Vorpommern.

Man kann dennoch feststellen, dass positive Ergebnisse einer guten Strukturentwicklung, die von der Landwirtschaft und vom Verarbeitenden Gewerbe sowie von wichtigen Branchen des Dienstleistungssektors, insbesondere vom Tourismus und bei der Erbringung wirtschaftlicher Dienstleistungen ausgehen, nach wie vor durch die Folgen notwendiger Strukturereinigungen und ein Aufschwung erreicht wird. Inkompetenzen und Koalitionsstreit bringt uns kein Deut weiter. Denn nur gut verdienende, bodenständige Menschen sind letztlich in der Lage, uns Immobilienbesitzern und Vermietern auch gute Mieten oder Pachten zu zahlen.

überdurchschnittlich hohe, in Vorpommern sogar extrem hohe Arbeitslosigkeit, die in den letzten Jahren auch unter der SPD-PDS/Linke geführten Landesregierung nicht verringert wurde. Den Menschen werden einfach nicht ausreichend Arbeitsplätze bereitgestellt.

Fazit: Wir brauchen in unserem schönen Land dringend eine leistungsstarke, bewegliche und lebensnahe Landesregierung, damit künftig mehr Arbeitsplätze geschaffen werden und ein Aufschwung erreicht wird. Inkompetenzen und Koalitionsstreit bringt uns kein Deut weiter. Denn nur gut verdienende, bodenständige Menschen sind letztlich in der Lage, uns Immobilienbesitzern und Vermietern auch gute Mieten oder Pachten zu zahlen.

Ihr Erwin Mantik
Ehrenpräsident H & G M-V



Blick auf die bereits umfassend sanierte Landeshauptstadt (r. u.: H.-Mann-Str. mit Landesgeschäftsstelle)

Preisniveau für baureifes Land bleibt stark schwankend

Die Anzahl der **Kauffälle** in Mecklenburg-Vorpommern ist seit 1994 (fast 8500 Fälle) tendenziell rückläufig und erreichte im Jahr 2004 mit 2806 Fällen ihren bisherigen Tiefpunkt. Die veräußerte Gesamtfläche ging im gleichen Zeitraum von mehr als 30 Mio. auf 4,8 Mio. m² Bauland (2003 allerdings: 3,6 Mio. m²) noch wesentlich stärker zurück. Die Angaben der Landesstatistik kommen von den Finanzämtern oder den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Der **Kaufpreis** für baureifes Land lag im Jahr 2004 bei 42,09

Euro je m² (höchster Preis 2001: 52,15 Euro); Rohbauland wurde 2004 für 13,98 Euro je m² veräußert (2002: 14,99 Euro). Zum Vergleich: 1994 wurden im Landesdurchschnitt rund 27 Euro für einen m² baureifes Land gezahlt, im Jahr 2003 waren es 49,51 Euro. Zum baureifen Land gehören unbebaute Grundstücke, wenn sie in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind. Es muss durch Verkehrsanlagen und Versorgungseinrichtungen für die Bebauung in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sein, so dass eine Bebauung sofort möglich ist.

Die durchschnittliche **Größe** der veräußerten Fläche belief sich 2004 im Mittel aller Baugebiete auf 1711 m²; vor zehn Jahren war sie jeweils zwei- bis dreimal größer. An den verkauften Flächen hatte baureifes Land 2004 einen Anteil von 45 Prozent, Rohbauland von 21 Prozent und Industrieland von zwei Prozent. Der Anteil des Landes für Verkehrszwecke, der 2001 noch 41 Prozent betrug, ging bis 2004 auf 15 Prozent zurück; der Rest entfiel auf Freiflächen.

Die regionalen **Preisunterschiede** bei baureifem Land sind nach wie vor erheblich. Im Vergleich zu früheren Jahren haben sich die Unterschiede zwischen hohen Preisen in den kreisfreien Städten und niedrigen Preisen in den Landkreisen etwas verringert. So reicht zwar 2004 die Spanne von 87,43 Euro je m² in der Landeshauptstadt Schwerin bis 8,55 Euro im Landkreis Uecker-Randow, aber der Landkreis Rügen (65,18 Euro) liegt im Preisniveau noch vor Greifswald, Neubrandenburg und Wismar mit jeweils rund 60 Euro.

Die Angleichung an das wesentlich höhere **Preisniveau** des früheren Bundesgebietes, die sich in der zweiten Hälfte der 90er Jahre abzeichnen begann, setzte sich seit 2003 nicht fort. So lagen 1999 dort die Kaufwerte für baureifes Land bei 81,64 Euro je m², in den neuen Ländern bei 44,67 Euro, in Mecklenburg-Vorpommern bei 43,08 Euro. Bis 2003 stiegen die Kaufwerte in Westdeutschland auf 117,33 Euro, in Mecklenburg-Vorpommern lediglich auf 49,51 Euro.

Durchschnittliche Kaufwerte für baureifes Land 2004 nach Kreisen (Euro/m²)

Aussage nicht sinnvoll
20 Euro bis unter 40 Euro
40 Euro bis unter 60 Euro
60 Euro bis unter 80 Euro
80 Euro und mehr



In der Landeskarte von M-V werden Verkäufe von unbebauten Grundstücken mit einer Größe von 100 m² und mehr in Baugebieten dargestellt.



2.000 Mal im Norden.

PROVINZIAL

Ihr Zuhause: Top versichert bei der Nr.1* im Norden.

- Individueller Schutz für Ihre vier Wände.
- Sicherheit für Hausrat, Recht und Eigentum.
- Bei allen Provinzial Vertretungen, Sparkassen oder unter www.provinzial.de.

mmm/hervorragend 7/2005
Hausratversicherung
map-report

mm/sehr gut 7/2005
Wohngebäudeversicherung
map-report

PROVINZIAL

Alle Sicherheit für uns im Norden

Die Versicherung der Sparkassen

*Marktanteil in der Wohngebäudeversicherung in Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Hamburg.

Themenabend bei H & G Stralsund

Am 20. Februar fand ein öffentlicher Themenabend des Haus- und Grundeigentümergebietes Stralsund e.V. statt, von dem Dietmar Schubert für unsere Leserschaft berichtet.

Vorteile von Fotovoltaikanlagen

Herr Meier, Geschäftsführer der MRT GmbH Triebsees erläuterte in seinem Vortrag die Klimaentwicklung, stellte die Herstellung von Siliziumelementen anschaulich dar und erläuterte die Möglichkeit, mit Fotovoltaikanlagen die eigenen Stromkosten zu senken. In dem Vortrag wurde dargestellt, dass an der Ostseeküste durch die hohe Anzahl von Sonnenstunden in unserer Region solche Anlagen wirtschaftlich betrieben werden. Dabei können ca. 16 Module bereits den Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts decken und sich in ca. 15 Jahren wirtschaftlich amortisieren.

Unter den derzeitigen günstigen Förderungen durch die KfW-Bank kann sich eine Anlage sogar

noch schneller amortisieren. Momentan werden durch das „Erneuerbare Energie Gesetz“ 0,518 Euro/KWh vergütet.

Neues zum Schornsteinfegergesetz

Durch Herrn Herfordt wurde über neue Entwicklungen zum Schornsteinfegergesetz berichtet. So wurde durch die EU eine Änderung des bestehenden Gesetzes erneut angemahnt. Er legte dar, dass häufig durch Schornsteinfegerleistungen erbracht und abgerechnet werden, welche



Großen Anklang fand ein interessanter Themenabend bei Stralsunder Teilnehmern

durch das bestehende Gesetz und die BImSch-Verordnung nicht abgedeckt sind. Nach dieser Bundesverordnung, auf die sich auch das Schornsteinfegergesetz bezieht, dürfen z. B. Messungen an Abgasanlagen nicht immer berechnet werden. Er gab auch Hinweise, auf welche Tätigkeiten und Abrechnungen durch Schornsteinfeger von den Eigentümern besonders geachtet werden sollte.

Aktiv gegen Energiepreiserhöhungen

Herr Murzynowski berichtete, mit welchen Mitteln der Verein gegen die unsäglichen Preissteigerungen bei Gas, Strom und Abwasser angeht und seine Stralsunder Mitglieder dabei unterstützt. Von den ca. 30 Anwesenden erklärten spontan 6 Zuhörer, dass sie im Widerspruchsverfahren gegen diese Preise sind. Das sind bereits mehr, als in der Pressemitteilung der SWS bisher gegeben wurden.

Jens Hevernick
H & G Stralsund

MIETNOMADEN, MIETERBUND – MIETER UND VERMIETER

Der Kampf mit Mietprellern

Geschichten, Erfahrungen und Anekdoten aus dem Alltag eines Vermieters

Im Mietvertrag wird und kann alles aufgefächert über das Thema der gegenseitigen Rechten und Pflichten der beiden Parteien zur Nutzung der Objekte geregelt werden. Zum Glück halten sich ein Großteil der Vertragspartner an die geschlossenen Vereinbarungen und gemeinschaftlichen Normen. Es gibt jedoch eine ganze Reihe an Konfliktpotenzial im Vermieteralltag, mit der Auslegung der den Mietern überlassenen Nutzungsrechte der Mietsache. Grundsätzlich könnte man z. B. zwei Hauptsäulen der Streit- bzw. Konfliktkulturen ausmachen.

Die eine Säule umfasst das bauphysikalische, substanzial praktisch vorhandene Objekt mit all seinen Eigenschaften und Parametern, wie die Wohnfläche, Lage, Ausstattung, Zustand etc. Eine andere, nicht so klar zu fassende Materie ist die ideale, psychologische Säule der Vertrags-

parteien. Was für eine Säule bitte? Ja, neben dem schriftlichen Vertrag steht das Leben mit dem ureigenen Verhaltenskodex der Vertragspartner auf einem anderen Blatt.

Bitter wird die gewonnene Erkenntnis für viele Vermieter, dass z. B. einige Mieter keine Miete mehr zahlen, oder einfach kürzen, ohne berechtigte Gründe vorweisen zu können. Der Schaden bezieht sich ja erst einmal nur auf einen versiegten Geldfluss. Viel bitterer ist jedoch, wenn Mieter die Mietsache verworfen, beschädigen oder verkommen lassen und aufgrund der erwachsenen Mängel, Mietminderungen geltend machen.

Im Normalfall lässt sich mit jedem alles irgendwie klären und ggf. eine Lösung finden. Heute ziehe ich jedoch auf eine Gruppe von Mietern ab, die vorsätzlich auf diese Situation hin leben und ganz bewusst den Vermieter prellen. Als Gegenpand bewaffnen sie sich mit augenscheinlich hinreichenden Argumenten zur Begründung der Zahlungsverweigerung. Sie sehen Bilder Ihres Objektes, was Sie so nicht geahnt hätten. Schimmel an den Wänden, was im Lebenszyklus des Hauses in dieser Form bisher nicht aufgetreten war. Sicher, es gibt im Laufe der Jahre immer Alterungserscheinungen oder bauliche Umstände im Gebäude, die ein Auftreten dieser Art erst zu einem späteren Zeitpunkt zu lassen. Nein, ich spreche z. B. vom Trocknen der Wäsche in den Wohnräumen und ungenügender Beheizung derselben.

In einem sachtypischen Fall stellte sich über die Auswertung der Heizkostenverteiler-Verbrauchserfassung heraus, dass ein Mieter sein Schlafzimmer und Nebenraum auf unglaublich niedrige Verbrauchswerte „gekühlt“ hatte. Jeder Mensch gibt pro Nacht ca. 1 Liter Wasser an die Raumluft ab, zu trocknende Wäsche steht dem in nichts nach. Es war also zwangsläufig zur Schimmelbildung an den stets kälteren Außenwänden der Räume gekommen, der sich optisch natürlich starken Eindruck verschaffte und gesundheitlich ein Risiko darstellte. Die Erkenntnis, dass vielleicht richtiges Lüften und ausreichendes Beheizen der Räume zur Vermeidung bei-

tragen könnte, stand für den vorgenannten Mieter nicht zur Disposition.

Die Lösung lautete nicht: Lüften, Heizen, Wäschetrocknen vielleicht mal anders, nein:

Mietminderung. Und jetzt sind Sie dran, lieber Vermieter! Vom Mieterbund gibt es Beratung und Tabellen für Mieter, um wie viel ein Mieter die Miete „rechters“ kürzen darf. Wollen sie Gutachter kennen lernen, Rechtsauskünfte studieren, Verfahren zur gerichtlichen Klärung anzetteln? Können Sie alles haben. Was Sie dann aber bitte auch mitbringen müssten, wären starke Nerven, Geduld und keine Scheu, neben der Mietminderung und Bauschäden, die Kosten des Verfahrens zu tragen. Gut wer eine Rechtsschutzversicherung hat. Geht ja alles – bloß was bringt es?

Beim heutigen Stand der Dinge kann man sich als Vermieter glücklich schätzen, solchen Ärger im Anfangsstadium abzufangen. Im anderen Fall bleibt der aufwendige Nachweis der Ursache des Mangels und Schuldfrage sowie der Schadensregulierung dem Juristen und Gutachter vorbehalten. Die wenigen Mieter, die eigentlich gar keine richtigen sind, weil der Vertrag und seine Normen durch sie vorsätzlich missachtet werden, müssten durch geeignete Kündigungsverfahren schneller und effektiver zur Verantwortung gezogen werden können.

Vermieter müssen den Angaben der vakanten Mietinteressenten über gewisse Strecken hinweg Vertrauen entgegenbringen. In aller Regel funktioniert das auch. Schade jedoch, dass skrupellose Mietnomaden und vertragsresistente Mitmenschen unserer ohnehin schon überlasteten Justiz soviel Arbeit bereiten und manchen Vermieter in finanzielle Schwierigkeiten bringen. Irgendwo hört der Spaß und die Geduld berechtigter Weise auf. Eine attraktive Mietwohnung ist das eine, ein seriöser Mieter das passende Gegenstück.

Wer das eine hat, findet hoffentlich auch das zweite. Augen auf Vermieter – und viel Glück!

H & G Stralsund

Artikel Hevernick JH-3/2006

GEBÄUDEUNTERHALTUNGSPFLICHTEN

Frühjahrsstürme bilden oft Gefahren

Frühlingszeit ist in Mecklenburg-Vorpommern meist auch Sturmzeit. Abgedeckte Dächer, verbeulte Autos und abgeknickte Bäume bleiben dabei nicht aus. Eigentümer treffen allerdings nicht immer genügend Vorsorge. Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern erörtert, was zu tun ist und welche Arten von Versicherungen wichtig sein könnten.

Die Zeitabstände, in denen Stürme auftreten, werden in den letzten Jahren ständig kürzer, ihre Gewalt dagegen nimmt zu. Unwetterschäden werden üblicher Weise von Gebäude-, Haus- und Kaskoversicherungen abgedeckt. Allerdings spricht man bei einem Unwetter erst dann von einem Sturm, wenn mehr als acht Windstärken herrschen. Dabei erreicht der Wind eine Geschwindigkeit von über 61 Stundenkilometern.

Welche Versicherung zahlt wei-



Umstürzende Bäume: Versicherung zahlt nur, wenn wirklich Sturm die Beschädigungen verursacht hat.

chen Schaden: Der klassische Versicherungsschutz für Immobilieneigentümer ist die (Wohn-) Gebäudeversicherung. Sie übernimmt die Kosten, die der Eigentümer benötigt, um das Haus nach einem Unwetter wieder in Stand zu setzen. Versichert sind dabei grundsätzlich die im Antrag bezeichneten Gebäude, Nebengebäude sowie Garagen. Die Versicherung kommt auch für Folgeschäden auf, wenn zum Beispiel durch ein abgedecktes Dach Regenwasser ins Haus eindringt und Wände oder Decken beschädigt. Dazu sollten Eigentümer jedoch stets das Kleingedruckte in ihren Versicherungsverträgen lesen. Je nachdem, wie wertvoll ein Haus oder eine Wohnung eingerichtet ist, kann eine Hausversicherung sinnvoll sein. Die Höhe der an die Versicherung zu zahlenden Prämien hängt hierbei wesentlich vom Wert der Einrichtungsgegenstände ab. Die Hausversicherung deckt neben Standardleistungen wie Einbruch, Brand- und Leitungswasserschäden auch Sturmschäden an Möbeln und anderen Einrichtungsgegenständen ab.

Folgeschäden am Hausrat sind mitversichert, wenn das Dach durch den Sturm beschädigt oder abgedeckt wurde oder wenn der Wind ein Fenster eingedrückt hat und dadurch die Möbel beschädigt wurden. An stürmischen Tagen sollten allerdings Türen und Fenster immer fest verschlossen werden, da die Versicherung i. d. R. nicht einspringt, wenn Niederschläge durch offene Fenster und Türen eindringen. Ein Eigentümer haftet unter Umständen auch für Schäden, die bei umstürzenden Bäumen oder abknickenden Ästen auf seinem

Grundstück auftreten. Für Schäden, die auf benachbarten Grundstücken oder an Fahrzeugen auftreten, muss der jeweilige Baubesitzer beziehungsweise seine Haftpflichtversicherung für entstandene Schäden aufkommen. Der Eigentümer haftet also für den kranken Baum, der auf seinem Grund steht und deren Äste auf das Nachbargrundstück stürzen. Allerdings muss das auch äußerlich erkennbar sein. Wurde der Baum trotz äußerer Krankheitszeichen nicht auf seinen Zustand hin untersucht, ist der Fall für die Versicherung klar. Der Eigentümer haftet dann selbst. Wichtig ist also ein Sichtungsprotokoll mit Datum und Unterschrift (ggf. von einem Fachmann).

Fällt allerdings ein Ast bei einem Orkan von einem gesunden Baum, kann unter Umständen der Geschädigte im Umfeld nach Rechtsprechung des OLG Koblenz (Az.: 1 U 1161/99) keine Ansprüche gegen den Eigentümer geltend machen. Richter werten solche Fälle als naturgegebenes Risiko, dass ein Sturm auch gesunde Äste von Bäumen reißen kann. Ein Eigentümer müsse gesunde Bäume nicht fortlaufend durch Sichtkontrollen auf Bruchrisiko prüfen, sondern nur in „gewissen“ regelmäßigen Abständen.

Falls Dachziegel zu Fluggeschossen werden und Fahrzeuge beschädigen, nehmen Richter zunächst an, dass das Dach nicht gut in Schuss gehalten wurde. Für entstandene Schäden muss dann der Hauseigentümer zahlen. Nach einem Urteil des OLG Düsseldorf (Az.: 22 U 76/02) entfällt die Haftung, wenn das Dach regelmäßig kontrolliert wird. Im

vorliegenden Fall konnte der Hausbesitzer nachweisen, dass er einen Dachdeckerbetrieb damit beauftragt hatte, das Dach alle drei Monate zu überprüfen. Damit sei er seiner Gebäudeunterhaltungspflicht nachgekommen. Schäden sollten so schnell wie möglich der Versicherung gemeldet werden. Um Folgeschäden zu vermeiden, sind notdürftige Reparaturen, bevor der Gutachter seine Bestandsaufnahme durchgeführt hat, zwar erlaubt. Vor der Reparatur sollten jedoch Fotos von der Schadensstelle gemacht und Zeugen gestellt werden.



GEV-Spezialist Klaus Kelling

In speziellen Versicherungsfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Kelling (Bild) vom Rostocker Haus & Grund®-Vereinsvorstand (Tel.: Adressliste der Vereine in M-V), der gleichzeitig die Grundeigentümer-Versicherung für den Bereich Mecklenburg-Vorpommern vertritt.

Bindende Mietverträge sind bereits vor Fertigstellung der Mietobjekte rechtlich zulässig

Der Bundesgerichtshof hat mit Urte. v. 2.11.2005 (XII ZR 212/03) eine Entscheidung gefällt, die für eine künftige Vermietung vom Reißbrett aus von entscheidender Bedeutung ist. In zahlreichen Fällen haben Projektentwickler zur Erleichterung der Finanzierung ein besonderes Interesse daran, den Banken nachzuweisen, dass bereits vor Fertigstellung der Mietobjekte bindende Mietverträge abgeschlossen sind.

Nach den §§ 550, 578 BGB bedarf ein Mietvertrag über Wohn- oder Geschäftsräume, der für längere Zeit als ein Jahr geschlossen wird, der Schriftform. Andernfalls gilt er für unbestimmte Zeit und kann frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung gekündigt werden. Da bei der Anmietung vom Reißbrett der

Zeitpunkt der Fertigstellung vielfach noch nicht feststeht, findet sich in Mietverträgen die Regelung, dass das Mietverhältnis „mit der Übergabe der Mietsache“ beginnt. Kontrovers hat die Rechtsprechung bisher die Frage beurteilt, ob durch diese Formulierung der Mietbeginn hinreichend bestimmt und somit das Schriftformerfordernis gewahrt ist. Nach Ansicht des BGH liegt bei dieser Formulierung kein Verstoß gegen § 550 BGB vor. Er führt aus, dass keine zu hohen Anforderungen an den Begriff der Bestimmbarkeit gestellt werden dürfen. Wäre das Datum des Mietbeginns bei Vertragsabschluss bekannt, so liege bereits eine Bestimmtheit vor. Bestimmbarkeit verlange demgegenüber ein deutlich geringeres Maß an

Genauigkeit. Der BGH hält eine abstrakte Beschreibung für ausreichend, die ermöglicht, den Beginn des Mietverhältnisses zu ermitteln. Nach dem Sachverhalt, der der Entscheidung zugrunde liegt, haben die Parteien einen Mietvertrag über ein Ladenlokal für 15 Jahre abgeschlossen.

Veränderungen bei Umsatzsteuer

Neu ist, dass z. B. Gebäudereiniger ab 1. Juli 2006 ihre Rechnungen ohne Umsatzsteuer ausstellen müssen. Diese hat dann jeweils der Auftraggeber, Hausverwalter bzw. Eigentümer abzuführen. Ausgenommen davon sind nur Kleinunternehmer sowie Umsätze bis zu 500 Euro netto. Rechnungen müssen also au-

Das Urteil dürfte ebenfalls für private Vermieter von Interesse sein, wenn nach einer Kündigung der Zeitpunkt der Räumung durch den bisherigen Mieter noch nicht feststeht.

Dr. Gather

ßerdem den Hinweis enthalten, dass der Auftraggeber nach Paragraph 13b Umsatzsteuergesetz Schuldner der Umsatzsteuer ist. Alle Betroffenen sollten den Stichtag der Rechnungsumstellung im Auge behalten und sich bei Bedarf gegenseitig über die Neuregelung aufklären.

Mietvertragsklauseln immer exakt gestalten

Einzelne unkorrekte Klauseln in Formularmietverträgen können den ganzen Mietvertrag unwirksam machen.

Deshalb sollten Eigentümer oder Vermieter exakt auf die schriftlichen Vertragsformulierungen achten. Wird nämlich ein Mieter durch eine Klausel unangemessen benachteiligt, so kann das nach einem Urteil des Landgerichts Berlin (Az. 65 S 406/03) zur Unwirksamkeit der Gesamtregelung des Vertrages führen.

Im verhandelten Fall hatte ein Vermieter von seinem Mieter wegen mangelhaft durchgeführter Schönheitsreparaturen Schadenersatz gefordert. Im Mietvertrag war vereinbart, dass der Mieter auch den Außenanstrich der

Fenster zu übernehmen hat. Da dieser Passus jedoch in einem Formularmietvertrag stand, gingen die Richter davon aus, dass dieser Punkt dem Mieter einfach aufgebürdet wurde. Zu den üblichen Schönheitsreparaturen zählt der Außenanstrich der Fenster nämlich nicht. Dies führte folglich zur Unwirksamkeit der Gesamtregelung über Schönheitsreparaturen. Wir empfehlen daher die ständig von Fachanwälten aktualisierten Mietvertragsformulare von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern zu verwenden. Darin finden Sie deutliche Vertragsbedingungen, die dem Eigentümer letztlich eine Menge Geld bzw. Ärgernisse ersparen helfen.

Zugluft im Altbau kein Minderungsgrund

Nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Entscheidend sind nach dem Gesetz für den Zustand daher zunächst die Vereinbarungen von Vermieter und Mieter. Darüber hinaus sind alle bei Vertragsabschluss erkennbaren Umstände wie z. B. das Alter des Gebäudes von Bedeutung.

Das Landgericht Karlsruhe weist mit Urteil vom 23.9.2005 (9 S 157/05) darauf hin, dass ein Mieter ohne ausdrückliche Vereinbarung nur einen Standard erwarten kann, der vergleichbaren Wohnungen entspricht. Nach Meinung des Gerichts hat er bei einer Altbauwohnung gewisse Unzulänglichkeiten, die allgemein verbreitet sind, hinzunehmen. Dazu zählen u. a. Zuglufferscheinungen.

Dr. Gather

SELBST IST DER MANN

Verstopfungen umweltfreundlich beseitigen

Verstopfte oder schlecht ablaufende Abflüsse der Waschbecken sind ein Problem, mit dem wohl jeder schon einmal konfrontiert wurde. Angebotene chemische Mittel sind oft wirkungslos und außerdem extrem umweltbelastend. Mit einem neuen, praktischen Gerät (Bild) kann man ohne Mühe jeden Abfluss in Bad, Küche, Gästezimmer oder Dusche oder Badewanne wieder freisetzen. Es quirlt sich mit seinem 4,6 m langen Spiraldraht seinen Weg durch das verstopfte Abflussrohr regelrecht frei. Mit der Kurbel geht das ganz kinderleicht und sauber bleibt es dazu auch. Man kann aber für mehr Power sorgen, denn das Gerät kann an die Bohrmaschine angeschlossen werden und ist passend für alle gängigen Bohrmaschinen. Es ist aus robustem Kunststoff hergestellt.



So kann man Abflussrohre von Waschbecken zügig reinigen

Wer sich Fremdrepaurkosten sparen und unsere Umwelt nicht mit Chemie belasten will, könnte auf das patente Gerät im Haushalt zurückgreifen.

Weitere Infos im Internet unter: www.asv-neuheitenmarkt.de

ÖLTANK-INFO

Broschüre zur Heizöllagerung

Der eigene Öltank genießt bei Ölheizungsbetreibern hohen Stellenwert. Geschätzt werden insbesondere die damit verbundene Unabhängigkeit bei der Wahl des Lieferanten sowie die Freiheit, bei Preisspitzen abwarten zu können und stattdessen bei günstigerer Marktlage einzukaufen.

Während Öl-Brennwertgeräte mit Nutzungsgraden von nahezu 100 Prozent den aktuellen Stand

der Heiztechnik widerspiegeln, hat sich auch bei Heizöltankanlagen ein technischer Fortschritt vollzogen. Neue Werkstoffkombinationen und optimierte Produktionsverfahren bieten raumsparende Lösungen und hohe Betriebssicherheit.

Kostenlos bestellen bei: „Infoservice Ölheizung“, Tel. 05191/802-766 oder per E-Mail an verena.heindl@hagebau.de

Entsorgung von E-Müll

Kurzinfo zum „Gesetz über das Inverkehrbringen, die Rücknahme und die umweltverträgliche Entsorgung von Elektro- und Elektronikgeräten“ (Elektro- und Elektronikgerätegesetz – ElektroG)

Der Bundestag hatte am 16. März 2005 mit Zustimmung des Bundesrates das Gesetz beschlossen. Mit diesem Gesetz wird die Richtlinie 2002/96/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Januar 2003 umgesetzt.

Das Gesetz legt Anforderungen an die Produktverantwortung nach § 22 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes für Elektro- und Elektronikgeräte fest. Es bezweckt vorrangig die Vermeidung von Abfällen von Elektro- und Elektronikgeräten und darüber hinaus die Wiederverwertung, die stoffliche Verwertung und andere Formen der Verwertung solcher Abfälle, um die zu beseitigende Abfallmenge zu reduzieren sowie den Eintrag von Schadstoffen aus Elektro- und Elektronikgeräten in Abfälle zu verringern. Bis 31. Dezember 2006 sollen somit durchschnittlich mindestens vier Kilogramm Altgeräte aus privaten Haushalten in Deutschland pro Einwohner je Jahr getrennt gesammelt (bzw. zurückgenommen) werden.

Es gilt auch für Elektro- und Elektronikgeräte, die unter die

folgenden Kategorien fallen, sofern sie nicht Teil eines anderen Gerätes sind, das nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fällt. Elektro- und Elektronikgeräte im Sinne dieses Gesetzes sind z. B.:

1. Haushaltsgroßgeräte
2. Haushaltskleingeräte
3. Geräte der Informations- und Telekommunikationstechnik
4. Geräte der Unterhaltungselektronik
5. Beleuchtungskörper
6. Elektrische und elektronische Werkzeuge (mit Ausnahmen)
7. ortsfeste industrielle Großwerkzeuge
8. El. Spielzeug sowie Sport- und Freizeitgeräte
9. Medizinprodukte mit Ausnahme implantierter und infektiöser Produkte
10. Überwachungs- und Kontrollinstrumente
11. Automatische Ausgabegeräte.

Elektro- und Elektronikgeräte im Sinne des Gesetzes sind u. a. die oben aufgeführten Geräte. Das gilt auch für Glühlampen und Leuchten aus Haushalten. Wer in Zukunft also bewusst seine Altgeräte „falsch“ entsorgt, kann strafrechtlich zur Verantwortung gezogen werden. Eine entsprechende Ordnungswidrigkeit kann unter Umständen mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

H & G M-V

RAUCHMELDER

Warnlaute bei Brandfällen

Rauchmelder bieten einen wirksamen Schutz der Bewohner im Brandfall bei mittlerweile moderaten Investitionskosten für den Eigentümer. Sicherheitshalber sollten diese in gewissen Zeiträumen auch auf ihre Funktion überprüft werden. Während der bauliche Brandschutz in gewerblich genutzten Objekten strengen Vorschriften unterliegt, gibt es bei der Vermietung von Wohnungen noch keine bundeseinheitliche Regelung.

Rauchmelder sind bisher nur in Hessen, Rheinland-Pfalz, dem Saarland und Schleswig-Holstein vorgeschrieben. Nicht nur in größeren Gebäuden, sondern auch in Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sollten die Warngeräte künftig auch in

Mecklenburg-Vorpommern zur sicheren Ausstattung gehören. Dadurch könnten im Falle eines Brandes Bewohner rechtzeitig einen Brand bemerken und ggf. gerettet werden. Meist erleiden die Opfer nachts im Schlaf durch geruchlose Rauchgase wie Kohlenmonoxid und Kohlendioxid eine tödliche Rauchvergiftung. Rauchmelder geben bei Rauchentwicklung ein unüberhörbares akustisches Warnsignal von sich. Empfehlenswert sind Geräte mit dem Prüfzeichen „VdS“. Einige Versicherer gewähren für Häuser, die mit den für wenige Euro erhältlichen Warngeräten ausgestattet sind, einen Rabatt bei der Feuerversicherung. Sprechen Sie darüber im Falle einer Nachrüstung mit Ihrer Versicherung.

LESERFRAGEN



Liebe Leserinnen und Leser,

die auf dieser Seite veröffentlichten Fragen und Antworten sind in Kurzform beantwortet und können keinesfalls eine umfassende, individuelle Fach- bzw. Rechtsberatung bei Ihrem regionalen Haus & Grund-Ortsverein ersetzen. Die Beratungszeiten der 20 Vereine des Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern können Sie aus der Vereinstabelle (Seite 6 unten) entnehmen.

Falls Sie persönlich Fragen zu aktuellen wohnungspolitischen bzw. mietrechtlichen Problemen haben, schreiben oder mailen Sie an: Redaktion Haus & Grund M-V, Heinrich-Mann-Str. 11/13, 19053 Schwerin, E-Mail: haus-u-grund-red@t-online.de

Vogelliebhabelei contra Vogelgrippe?

Frage: Mein langjähriger Mieter wohnt in der Einliegerwohnung meines Hauses und nutzt einen Teil des Hausgartens für seinen Blumen und Gemüseanbau. Das ist im Mietvertrag geregelt. Kürzlich sprach er mich an, ob ich etwas dagegen haben würde, wenn er sich eine Voliere mit kleinem Holzschuppen bauen würde, um darin einige Waldvogelpaare zu halten. Er würde mir freiwillig für die Gartennutzung mit Voliere monatlich 15 Euro zusätzlich bezahlen. Im Prinzip habe ich nichts dagegen. Da im Moment jedoch das Problem mit der Vogelgrippe besteht, habe ich noch gezögert. Spricht aus ihrer Sicht etwas gegen eine Genehmigung der Nutzungserweiterung und wie sollte ich mich überhaupt dabei verhalten?

Antwort: Das ist nicht nur in Mecklenburg-Vorpommern recht kompliziert. Wer heimische Waldvögel in einer Gartenvoliere halten möchte, muss nach einem formlosen Vorab-Einverständnis des Eigentümers zunächst bei der dafür zuständigen regionalen Naturschutzbehörde einen Antrag auf Genehmigung eines Tiergeheges stellen. Im Antrag, der in der Regel

in vierfacher Ausfertigung erstellt werden muss, ist vom Antragsteller anzugeben, welche Arten von Waldvögeln er halten bzw. züchten möchte. Dabei sind jedoch die Inhalte des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft in Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V – Landesnaturschutzgesetz) vom 22.10.2002 (GVOBl. 2003 S. 1) zuletzt geändert am 11.7.2005, GVOBl. M-V) zu beachten.

Jede Errichtung eines Tiergeheges (Vogelvoliere) mit der anschließenden Haltung und Zucht von Waldvögeln ist also komplex genehmigungspflichtig. Im Antrag wären vom Antragsteller die zu haltenden Vogelarten und der Nachweis des rechtmäßigen Besitzes gemäß § 49 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatG) bei besonders geschützten Arten zu erbringen.

Weiter ist darzulegen: die Lage sowie die Größe der Voliere (Gehege), die derzeitige Nutzung des zu bebauenden Grundstücks (Garten etc.), die Art der Einfriedung und die schriftliche Einwilligung des Eigentümers zum Bau der Voliere (Gehege). Während der Antragsbearbeitung ist dann mit Besuch vom städtischen Bauamt zu rechnen,

weil die baulichen Fakten an Ort und Stelle, also die Voliere mit dem im Gartenhaus errichteten Schutzraum für die Vögel von einem Beamten begutachtet werden. Der Grund: Die gesamte Holzkonstruktion der Voliere ist in der Regel nach gesetzlichen Vorschriften „Zimmermannsmäßig sowie druck- und zugfest zu verankern“. Auch das Ordnungsamt der Stadt oder Gemeinde kann, wenn nötig, am Antragsverfahren beteiligt werden.

Ihr Mieter muss neben einer Ursprungsbescheinigung für die Herkunft der Tiere (Cites) beachten, dass er sich nicht einfach Wildfänge besorgen kann oder unberingte Tiere aus zweifelhaften Beständen erwirbt, da nach § 14 des LNatG M-V jegliche Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes verboten sind und nach § 34 ein allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen besteht (auch: § 20d BNatSchG). Damit ist es schon verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu belästigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen bzw. zu töten. Außerdem ist nach § 37 eine Kennzeichnung der gehaltenen Tiere mit Fußringen zu

§ 26 Abs. 3 und 4 BNatSchG) nötig.

Sind all diese behördlichen Hürden überwunden, erhält der Antragsteller die Genehmigung, seine Gartenvoliere (Gehege) zu errichten und die Haltung der im Antrag angegebenen Vogelarten zu betreiben. Meist werden dem Vogelfreund weitere darüber verbundene Auflagen übertragen. Klären Sie vorab schriftlich in Ihrer Genehmigung mit dem Mieter, wer für einen künftigen Rückbau der Anlage verantwortlich ist (Kautio).

Die aktuelle Vogelgrippe betreffend gibt es regional unterschiedliche Regelungen. Auf alle Fälle sollte jedoch in „Gefahrenzeiten des Vogelzuges“ die Voliere zumindest oben mit einer Plane oder Bedachung gegen Koteinträge von Fremdvögeln abgesichert sein. Bedenken Sie als Eigentümer auch, dass es Vogelarten gibt, die zeitweise relativ laute Geräusche von sich geben, was letztlich (neben Geruchsbelastungen) zu Problemen mit der engeren Nachbarschaft führen könnte.

Erwin Mantik
Forstmeister a.D.

Fehlerhafte Entsorgung von Altgeräten bereitet Vermietern zunehmend Frust

Frage: In den letzten Monaten haben mir nicht bekannte Mieter meines Sechsfamilienhauses immer wieder schrottreife elektronische Geräte, wie Altradios, Recorder etc. in die Mülltonnen verbracht und sogar ausgediente Fernsehgeräte neben die Mülltonnen gestellt. Kann ich das den Mietern grundsätzlich verbieten und gibt es dazu konkrete gesetzliche Regelungen?

Antwort: Elektroschrott darf grundsätzlich nicht in den Müll. Konkret heißt das, die Mieter dürfen Elektro- und Elektronikgeräte nicht mehr wegwerfen, sondern müssen sie seit März 2006 zur Wiederver-

wertung abgeben. Die Kommunen haben bereits, oder müssen künftig dafür Rückgabestellen einrichten oder auf Anfrage der Gerätebesitzer Abholdienste anbieten. Dies schreibt das Elek-



Elektro- oder Elektronikgeräte gehören nicht in den Müll

tro- und Elektronikgerätegesetz (ElektroG) vor, das bereits am 24. November 2005 in Kraft getreten ist. Außerdem sind Hersteller und Importeure jetzt verpflichtet, dass sie sich bei elektronischen Produkten, die nach dem 13. August 2005 verkauft wurden, registrieren lassen und die Rücknahme ihrer Altgeräte gewährleisten müssen. Mit dieser Regelung soll eine geordnete Entsorgung der deutschlandweit jährlich rund 1,8 Mio. Tonnen Elektroaltgeräte sichergestellt werden.

Übrigens: Altgeräte enthalten meist wertvolle Bestandteile wie Kupfer oder sortenreine Kunst-

stoffe, aber auch gefährliche Stoffe wie Quecksilber, Cadmium und FCKW. Auch für die Entsorgung von Geräten aus dem gewerblichen Bereich sind seit 13. August 2005 die Hersteller und Importeure verantwortlich, für die vor diesem Termin verkauften Geräte waren es stets die Besitzer. Über diesen neuen Umstand (Elektro- und Elektronikgerätegesetz – ElektroG) sollten sie ihre Mieter ggf. schriftlich informieren und bei neuen Verstößen in letzter Konsequenz Anzeige (gegen Unbekannt) wegen illegaler Entsorgung von Elektro- oder Elektronikgeräten erstatten.

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN E.V. ORGANISIERTE HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDEIGENTÜMERVEREINE

Telefonnummern, Beratungszeiten und -orte (für Mitglieder und Neuaufnahmen)

Haus & Grund Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	Sprechzeiten	
			wann...	wo...
Anklam	Holger Krüger	039 71/2431 30	2. und 4. Di im Monat 16–18 Uhr	17389 Anklam Pasewalker Allee 23
Boizenburg	Jens Prötzig	0388 47/5 45 26	1. Fr im Monat 19–21 Uhr	19258 Boizenburg Schützenstr. 7
Friedland	Norbert Räh	0396 01/2 16 60	Di 9–12 und Do 9–12 + 13–17 Uhr (od. tel. Ver.)	17098 Friedland Marienstr. 17
Graal-Müritz	Hans-Jürgen Grönert	0382 06/70 60	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18181 Graal-Müritz Löwenzahnweg 3
Greifswald	Eckehard Bürger	038 34/5001 59	Mo 17–18 Uhr	17489 Greifswald Wiesenstr. 18
Hagenow	Günter Westendorf	038 83/72 22 71	1. Mi im Monat 17–18 Uhr (oder tel. Ver.)	19230 Hagenow Fritz-Reuter-Str. 11
Malchow	Frank Eckstein	0399 32/1 39 53	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17213 Malchow Kurze Str. 23
Neubrandenburg	Jens Arndt	0395/421 17 49	2. Mo im Monat 17–19 Uhr	17033 Neubrandenb. Südbahnstr. 17
Neustrelitz	Ursula Peuker	039 81/2062 64	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235 Neustrelitz Luisenstr. 18
Parchim	Manfred Paßgang	038 71/26 51 84	Di 16–18 Uhr (oder tel. Vereinbarung)	19370 Parchim August-Bebel-Str. 1
Rechlin	Jürgen Krämer	0398 23/2 13 97	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17248 Rechlin Müritzstraße 26
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	038 21/81 29 76	Mo–Fr 8–16 Uhr	18347 Ribnitz-Damg. Lange Str. 86
Rostock	Bernd Läufer	0381/45 58 74	Mo 17–19 und Do 10–12 Uhr	18057 Rostock Wismarsche Str. 50
Schwerin	Monika Rachow	0385/5 77 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr	19053 Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13
Stralsund	Werner Murzynowski	038 31/2904 07	Di und Do 16–18 Uhr	18439 Stralsund Am Knieperwall 1a
Uecker-Randow	Michael Ammon	039 73/4 38 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17309 Pasewalk Stettiner Str. 25 c
Waren	Özden Weinreich	0399 28/50 26	1. Do im Monat 17–19 Uhr (oder tel. Ver.)	17219 Waren S.-Marcus-Str. 45
Usedom (Insel)	Dietrich Walther	038 36/60 04 39	1. Fr im Monat 17–19 Uhr (oder tel. Ver.)	17450 Zinnowitz Neue Strandstraße 35
Rügen (Insel)	Jochen Richter	0383 92/2 23 17	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18546 Sassnitz Bachstraße 50

Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern

H & G M-V/Präsident	Lutz Heinecke	0385/5 77 74 10	Mo 17–19 Uhr	19053 Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13
Landesgeschäftsstelle	Frau Ziesemer	0385/5 77 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr (oder tel. Ver.)	19053 Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13
Redaktion LV-Zeitung	Erwin Mantik	0385/2 07 52 13	Mo 17–18 Uhr (sonst: Tel. 01 72/385 89 59)	19063 Schwerin Bosselmannstr. 11a
Rostock Hausverwaltung	Regina Vientinghoff	0381/4 900 02 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057 Rostock Wismarsche Str. 50
Schwerin Hausverwaltung	Karin Redmann	0385/5 77 74 08	Termine nach telefonischer Vereinbarung	19053 Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13

Ausführliche Angaben (Satzungen; Anschriften; Fax; Mailadressen usw.) finden Sie im Internet unter: WWW.HAUS-UND-GRUND-MV.DE