

# Weihnachts- und Neujahrsgrüße des Vorstandes an Mitglieder, Freunde und Förderer von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Wir wünschen unseren Leserinnen und Lesern, allen Freunden und Förderern der Eigentümerschutz-Gemeinschaft „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.“ ein frohes, besinnliches und gesundes Weihnachtsfest sowie einen guten Rutsch in ein hoffentlich für Sie erfolgreiches, glückliches und friedvolles Jahr 2010.

Wir - als bodenständige Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer des Nordostens - wollen insbesondere das kommende Jahr trotz bedrohlicher Schatten der Weltwirtschaftskrise mit viel Optimismus und dem Vertrauen des Erhalts der gegenseitigen Hilfe für unsere Haus & Grund-Vereinsmitglieder in den Städten des Landes geschlossen angehen.

Ein besonderer Dank gilt unseren ehrenamtlichen Vorständen in den Haus & Grund-Ortsvereinen für deren persönliches Engagement zur Durchsetzung der Interessen der organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer unseres Verbandes. Deren Alltag muss oft in ehrenamtlicher Arbeit mit viel Mühe bei der Lösung von Problemen bewältigt werden. Es bleibt auch im zwanzigsten Jahr der Neugründungen unserer Vereine dabei, dass unsere Existenz und Legitimation in den Ortsvereinen, des Landes- und Zentralverbandes von Haus & Grund gerade auf diese vertrauensvolle Verbundenheit im ehrenamtlichen Wirken für unsere Mitgliedschaft an der Basis beruht.



Der Jahreswechsel 2009/10 ist ein willkommener Anlass, ganz herzlich zu danken. Viele von Ihnen tragen durch Ihren persönlichen ehrenamtlichen Einsatz in den Vereinen wesentlich zum Erhalt des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern bei. Bleiben Sie kritisch, aber vor allem Partner im Streit um unser gemeinschaftlich angestrebtes Ziel, die Rechte für das private Eigentum im Nordosten Deutsch-

lands zu befördern und erhalten. Wir freuen uns darauf, die Verbandsarbeit mit Ihnen gemeinsam auch im kommenden Jahr 2010 erfolgreich gestalten zu können.

Unsere herzlichen Grüße richten sich an all unsere Haus & Grund-Mitglieder. Sie kommen von den Vorsitzenden der Ortsvereine im Landesverbandsvorstand: Holger Krüger, Jens Prötzig, Norbert Räh, Hansjörg Seidel, Eckehard Bürger, Frank Eckstein, Jens

Arndt, Ursula Peukert, Manfred Paßgang, Margrid Parr, Monika Rachow, Bernd Läufer, Jens Pergande, Özden Weinreich, Michael Ammon, Dietrich Walther, Jochen Richter und dem Geschäftsführenden Landesvorstand: Präsident Lutz Heinecke, die Vizepräsidenten Günter Westendorf und Thomas Kowalski, Schatzmeister Wolfgang Hasselfeldt, Sprecher Marcus Dollriess sowie Ehrenpräsident Erwin Mantik.

## Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten

## Rauchwarnmelder:

### Brief des Bauministers Schlotmann an Haus & Grund M-V

Nach der in der Landesbauordnung M-V aufgenommenen Regelung sind die Besitzer von Wohnungen - also auch Mieter - entsprechend § 48 Abs. 4 generell verpflichtet, diese bis zum 31.12. 2009 mit Rauchwarnmeldern auszustatten.

Der gesetzlichen Verpflichtung ist genüge getan, wenn Mieter handelsübliche Rauchwarnmelder in den vorgeschriebenen Wohnbereichen einbauen und Sorge dafür tragen, dass Brandrauch jederzeit frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Bei Übernahme der Einbauverpflichtung durch Eigentümer gilt Vorgenanntes, sofern die Mieter ihr Einverständnis dazu erklärt haben.

Im Falle hörgeschädigter oder erlaubter Mieter reichen jedoch oftmals einfache Rauchwarnmelder nicht aus. Geeignet wären hier spezielle Rauchwarnmelder für Hörgeschädigte oder Ertaubte. Minister Schlotmann bat unsere Mitglieder, auf diese besonderen



Belange von Hörgeschädigten und Ertaubten zu achten, damit es - wenn irgend möglich - bei der Nachrüstpflicht von Rauchwarnmeldern jeweils berücksichtigt wird.

Lesen Sie bitte ausführliche Hinweise unseres Vizepräsidenten Kowalski zu „Rauchmeldern“ auf der Seite 4.

# Haus & Grund Schwerin befasste sich mit der anstehenden Verwaltungsreform in M-V

Am 12. November 2009 wurden Schweriner Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümern während einer „Öffentlichen Informationsveranstaltung“ zwei interessante Themen angeboten:

- „Moderne Verwaltung!“ Überlebensperspektiven für Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer in Mecklenburg-Vorpommern
- Stadtverwaltung der Landeshauptstadt plant „Verordnung über Ausweisung von Denkmalschutzbereichen“

Als Referent des ersten Themas und Ehrengast konnte Herr Staatssekretär Thomas Lenz (Bild) aus dem Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern gewonnen werden.

In seinem Beitrag erläuterte der Staatssekretär zunächst Gründe, weshalb die Reform bei einigen Landräten und Bürgermeistern des Landes aus erkläraren Gründen sowie deren Sicht nach wie vor umstritten ist. Ansonsten wurde das Thema in der breiten Bevölkerung bislang noch nicht besonders intensiv wahrgenommen.

Eine Neubildung der Verwaltung in Mecklenburg-Vorpommern bezog sich nach der Auflösung der drei Bezirke Schwerin, Rostock und Neubrandenburg zunächst auf Maßnahmen zur Schaffung neuer Strukturen in der Landesverwaltung nach der Wende. Die Koalitionsvereinbarung aus dem Jahr 1998 definierte die Ausrichtung einer Verwaltungsreform in der Weise, dass diese schrittweise modernisiert werden sollte. Dabei ging es in erster Linie um eine künftig sparsame und wirtschaftliche Nutzung der im Land doch sehr begrenzten finanziellen Ressourcen bei gleichzeitigem Erhalt bzw. ei-

ner Steigerung von Effektivität und Effizienz der Landesverwaltung im Sinne der Bürger.

Nachdem der Versuch der Landesregierung zur Reform ihrer Verwaltung vor dem Landesverfassungsgericht gescheitert war, erarbeitete die Landesregierung aktuell ein neues Modell, dessen Umsetzung für das Land kaum eine Alternative übrig lässt. Das bedeutet gleichzeitig, dass künftig neue Aufgabenzuordnungen einer modernen Verwaltung mittels e-Government die Bürger trotz Abnahme des Verwaltungspersonals noch ausreichend Grundversorgen kann. Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer müssten künftig also im Amtsverkehr wesentlich mehr „Kontakte“ mit regionalen Verwaltungen über ihren Computer erledigen. Diese so genannte „Neue Verwaltung“ soll nach Aussagen des Staatssekretärs möglichst umgesetzt werden, ohne die Bewohner des Landes finanziell zusätzlich zu belasten.

Entscheidend für die Bewohner ist: Wie lange kann der Staat das für eine funktionierende Verwaltung notwendige Geld noch aufbringen, um z. B. Infrastrukturen der heutigen Form zu erhalten? Es geht dabei unter anderem um den Erhalt von Schwimmhallen, Schulen, Sportstätten und sonstige öffentliche Einrichtungen oder Sozialleistungen. Unser Land leidet zunehmend unter dem starken Wegzug junger Menschen, dem weiteren Problem, dass mehr Sterbefälle als Geburten zu verzeichnen sind und somit der demographische Faktor stark negativ beeinflusst wird. Allein im Jahr 2008 nahm die Anzahl der Bewohner im Land um rund 15.000 Menschen ab. Das bedeutet, dass Mecklenburg-Vorpommern etwa 30 Millionen Euro weniger im Länderfinanzausgleich erhält.

Wenn die oben genannten Prognosen der Statistik zutreffen, werden in unserem Land im günstigsten Fall in einigen Jahren nur noch rund 1,4 Millionen Bewohner leben. Auch das wird zu enormen finanziellen Einbußen - nicht nur durch Steuerausfälle - führen. Die Landesregierung ist also verpflichtet, auf diese zu erwartenden enormen Veränderungen im Land zu reagieren. Erschwerend kommt hinzu, dass der Solidarpakt nur noch bis zum Jahr 2019 läuft, danach fallen auch diese finanziellen Zuwendungen, die bislang aus den alten Bundesländern erbracht wurden, weg. Mecklenburg-Vorpommern hat bislang pro Jahr ca. eine Milliarde Euro über den Länderfinanzausgleich erhalten. Auf dieser Basis konnten im gesamten Land deutliche Verbesserungen der Infrastruktur und der Landesverwaltung erreicht werden. Es ist fraglich, ob es eine Anschlussfinanzierung für das Land geben wird. Selbst die Strukturfonds der Europäischen Union laufen bald aus.

Das bedeutet für Mecklenburg-Vorpommern: Die finanziellen Einnahmen des Landes werden ganz erheblich abschmelzen. Besonders erschwerend wirkt, dass es durch die aktuelle Wirtschaftskrise zusätzlich zu einer deutlichen Verminderung der Steuereinnahmen des Landes kommen wird. Bereits im Jahr der Wirtschaftskrise sind die Steuereinnahmen des Landes um rund 200 Millionen Euro eingebrochen!

Unsere Menschen müssen sich klar vor Augen halten, dass in den letzten Jahren alle Ausgaben des öffentlichen Bereiches zu 60 Prozent von den alten Bundesländern sowie dem Bund finanziert wurden. Jedem logisch denkenden Menschen ist also klar,

dass die erforderlich gewordene Umgestaltung der Verwaltung kein Selbstzweck der Landesregierung ist, sondern die Suche nach einem Ausweg, wie man künftig eine möglichst gut funktionierende Verwaltung mit deutlich weniger finanziellen Mitteln aufrecht erhalten kann.



Staatssekretär Thomas Lenz

Staatssekretär Lenz führte weiterhin aus, dass inzwischen Prüfungen des Landesrechnungshofes sowie unabhängiger Gutachter folgendes erbracht hatten: Die Einsparungen durch die Kreisgebietsreform betragen allein für Personalkosten im Land jährlich 40 bis 60 Millionen Euro.

Auch die Geberländer im Länderfinanzausgleich, die bislang enorme finanzielle Mittel in das Land transferierten, erwarten von Mecklenburg-Vorpommern eine Anpassung an Realitäten, da sich diese Länder selbst in vielen Fällen nicht das alles leisten können, was sich inzwischen Mecklenburg-Vorpommern mit seiner Verwaltungs- und Infrastruktur leistet. Sie fragen bereits, wie lange dieser Zustand des Finanztransfers nach Mecklenburg-Vorpommern noch anhalten soll. Im Land

gibt es rund 23 Verwaltungsangestellte je 1.000 Bewohner - in den übrigen westlichen Bundesländern sind es dagegen 18. Diese Tatsache allein sollte genügend Motivation liefern, dass hier eine Verwaltungsreform, verbunden mit Personalreduzierungen dringend erforderlich wird.

Deutlich wurde durch die Erläuterungen des Staatssekretärs Lenz: Wenn das Land über weniger Geld verfügt, trifft dies künftig auch die Kommunen hart, die sich darüber natürlich stark eregen. Doch Vorschläge der Kritiker, wie die alten Verwaltungsstrukturen mit deutlich weniger Geld erhalten werden können, fehlen bislang. Da klingen seiner Ansicht nach die Vorschläge der Landkreise und einiger Städte nicht besonders gut, wenn sie das Land auffordern die zurzeit noch überdimensionierte Verwaltung doch bitte durch mehr Schuldenaufnahmen weiterhin zu finanzieren. Staatssekretär Lenz fügte unmissverständlich hinzu, dass die Verwaltungsreform, welche vorwiegend aufgrund künftig fehlender finanzieller Mittel zustande kommt, nicht nur Vorteile bringen kann, sondern in einigen Bereichen auch deutliche Einschnitte für unsere Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer mit sich bringen kann. Als Beispiele wurden ggf. längere Anfahrtswege zu den regionalen Ämtern angeführt.

Abschließend stellten die Teilnehmer diverse Fragen zum Thema Verwaltungsreform, deren Antworten teilweise heftig und kontrovers diskutiert, letztlich jedoch geklärt wurden.

Die anwesenden Haus- und Wohnungseigentümer bedankten sich mit langem Beifall für die tiefgründigen Argumentationen und

Informationen des Staatssekretärs Lenz zur Verwaltungsreform in Mecklenburg-Vorpommern und hatten überwiegend die schwer zu widerlegenden Argumente der Landesregierung begriffen, die bei der Reform möglichst rasch aber doch möglichst einwohnerfreundlich handeln möchte. Als Dankeschön überreichte die Vorsitzende von Haus & Grund Schwerin, Frau Rechtsanwältin Monika Rachow einen Blumenstrauß an den Referenten.

Zum zweiten Thema referierte der stellvertretende Vorsitzende von Haus & Grund Schwerin, Rechtsanwalt Lutz Heinicke, über die neue „Verordnung über die Ausweisung von Denkmalschutzbereichen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Schwerin“. Den Inhalt dieses Vortrages hatten wir für Sie bereits in der November Ausgabe unserer Zeitung auf der Seite 3 veröffentlicht.

Wir werden jedoch zu Beginn des neuen Jahres weiter an der Sache „denk-Mal“ bleiben, denn für viele Eigentümer der Stadt Schwerin ist es schwer nachvollziehbar, dass auf der einen Seite die kleinen Hauseigentümer der Stadt durch regionale Satzungen drangsaliert werden rund auf der anderen Seite architektonische, beziehungsweise baulich extreme Auswüchse von der Stadt auf seltsame Weise denkmalseitig geduldet werden. Als Beispiele seien nur die städtebaulich völlig unpassenden Experimente in der Werderstraße (Werder-Hof), der Schlossbucht (Wallenstein-Restaurant) bzw. das zurzeit entstehende futuristische Gebäude der IHK am Ufer des Burgsees. Alle drei Objekte lösten besonders bei den Besuchern der Stadt anlässlich der BUGA 2009 angesichts der sonstigen Architektur der Region nur Kopfschütteln aus.

# Einbauverpflichtung für Rauchwarnmelder



Bei Eigentümergemeinschaften muss die zuvor geschilderte Sachlage noch in Verbindung mit den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) beleuchtet werden, was die Einbauverpflichtung eindeutig zur Verpflichtung der Eigentümergemeinschaft macht.

Danach gilt folgendes: nur Sondereigentumsfähige Teile können rechtswirksam zu Sondereigentum erklärt werden. Möglicherweise anders lautende Bestimmungen in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung sind nichtig. Gemäß § 5 Abs. 2 WEG sind Teile zwingend Gemeinschaftseigentum, die für die Sicherheit und den Bestand des Gebäudes erforderlich sind. § 5 Abs. 2 WEG lautet wie folgt:

Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Nach dem Maßstab des § 5 Abs. 2 WEG und auch nach dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung sind deshalb Rauchwarnmelder zwingend Gemeinschaftseigentum. Sie dienen dem Bestand und der Sicherheit des ganzen Gebäudes. Zum Gebäudeschutz gehört auch der Brandschutz, denn Flammen und Rauch machen vor der Wohnungstür und fremdem Sondereigentum nicht halt.

Vor dem Hintergrund, dass Rauchwarnmelder Gemeinschaftseigentum sind, obliegt die Pflicht zur Installation, Wartung und Instandhaltung einschließlich der Tragung der dafür anfallenden Kosten grundsätzlich allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich. Bei der Umsetzung der gesetzlichen Vorgabe handelt es sich um eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung und kann gemäß § 21 Abs. 3 WEG mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden.

THOMAS KOWALSKI  
VIZEPRÄSIDENT  
H & G M-V

## Kurzbericht vom Stammtisch bei Haus & Grund Greifswald e.V.

Am 09.11.2009 fand der Stammtisch von Haus und Grund e.V. Greifswald statt. Es waren wieder einmal zahlreiche Mitglieder aber auch Gäste erschienen. Besonders erfreulich: einige Gäste hatten sich anschließend entschieden, ebenfalls Mitglied im Haus & Grund-Verein der Hansestadt Greifswald zu werden.

Thema des Stammtisches waren die Städtebauplanung und Verkehrsplanung in der Hansestadt Greifswald. Begrüßen konnten wir neben dem Bausenator Arenskrieger auch den Amtsleiter Kaiser sowie von der Firma Bau-BECON Herrn Winkler. Besonders waren wir über den Besuch der Ostsee-Zeitung in Persona von Herrn Oberdörfer.

Zunächst wurde von allen Teilnehmern der 09.11.2009 als historischer Tag des Mauerfalls gewürdigt. Dadurch erst wurde es wieder möglich, den Verein Haus & Grund Greifswald e.V. neu zu gründen und in Greifswald ein Städtebauprogramm zu starten, was in Deutschland seines gleichen sucht. Den interessanten Ausführungen des Bausenators und des Amtsleiters folgten viele Fragen der Mitglieder und Gäste. Alle Anwesende waren sich darüber einig, dass man bald wieder einen thematisch so interessanten Stammtisch durchführen sollte.

Übrigens: Das von Post und Telekom aufgegebenen historische Postgebäude am Alten Markt von Greifswald soll bis 2011 zu einem modernen Büro- und Servicesitz der Greifswalder Stadtverwaltung umgebaut werden. Mit dem ebenfalls geplanten Neubau von drei

Verwaltungstrakten im früheren Posthof sowie in der Greifswalder Innenstadt werde ein Großteil der Kommunalverwaltung konzentriert, berichtete die Stadt. Insgesamt sollen 250 Mitarbeiter der Stadtverwaltung in der neuen Zentrale ihren Arbeitsplatz finden. Die Bauprojekte werden zu 50 beziehungsweise 75 Prozent aus Fördermitteln des Städtebauprogramms finanziert. Hinzu kommt rund eine Million Euro über die Sonderbedarfsförderung des Innenministeriums Mecklenburg-Vorpommern. Die Stadt selbst will rund 4,5 Millionen Euro investieren. Durch die zentrale Unterbringung spare die Stadt künftig für bislang angemietete Standorte Mieten und Betriebskosten in Höhe von jährlich mehr als 500.000 Euro. Damit dürfte sich das Projekt in etwa zehn Jahren refinanzieren.

Auch das noch im Original erhaltene Geburtshaus des weit über die Grenzen der Stadt Greifswald bekannten Malers Caspar David-Friedrich (1774-1840) soll in den nächsten Monaten saniert und ausgebaut werden. Die Instandsetzung dieser ehemaligen Seifensiederei der Familie des berühmten Malers im Zentrum der Greifswalder Altstadt werden rund 553.000 Euro aus dem Konjunkturprogramm des Bundes bereitgestellt, teilte das Bauministerium Mecklenburg-Vorpommern mit. Die Stadt beteilige sich an dem Projekt mit 15 Prozent der Gesamtkosten.

INGO ZIOLA  
PR H&G GREIFSWALD



## Haus & Grund Stralsund lädt seine Mitglieder zur Wahlversammlung 2009 ein

Sehr geehrte Mitglieder des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer – Vereins Stralsund,

hiermit möchte Sie der Vorsitzende des Ortsvereins Haus & Grund Stralsund, Herr Jens Pergande (Bild), auf das herzlichste zu der Wahlveranstaltung am Freitag, dem 11. Dezember um 18.30 Uhr einladen. Er begrüßt Sie persönlich im Maschinenhaus des Braugasthauses „Zum alten Fritz“, Greifswalder Chaussee 84-85 an diesem Abend bereits ab 18.00 Uhr.

Wie inzwischen schon Tradition, hat der Vereinsvorstand den Zeitpunkt der Veranstaltung in die Vorweihnachtszeit gelegt, um dem eigentlichen Anlass einen gemütlichen Rahmen zu geben. Der Abend wird durch die Rechenschaftslegung des Vorstandes für die vergangenen zwei Jahre eingeleitet. Anschließend soll der neue Haushaltsplan vorgestellt



und diskutiert werden. Nicht zuletzt werden wir den zukünftigen Vorstand aus unserer Mitte bestimmen, jedoch nicht, ohne die Arbeit der einzelnen Vorstandsmitglieder der vergangenen Legislatur in angemessener Form gewürdigt zu haben. Von un-

serem langjährigen Vorstandsmitglied Frau Heidrun Könenkamp wissen wir bereits, dass Sie uns zukünftig nicht mehr durch Ihre direkte Mitarbeit im Vorstand zur Seite stehen wird. Dies bedauern wir sehr. Viele von uns haben sie bereits bei ihrer neuen Aufgabe in der von ihr gegründeten Seniorenakademie 55plus kennenlernen können. Wir wünschen ihr, dass sie ihre Energie gepaart mit ihren guten Ideen dort auch weiterhin voll umsetzen kann und für ihre Familie augenzwinkernd, dass sie dabei ihre Omapflichten nicht vernachlässigen muss.

Viel Glück auf weiteren Wegen! Außerordentlich freut uns die Tatsache, dass sich ihr Sohn Ralph Könenkamp bereit erklärte, uns bei der Vereinsvorstandsarbeit tatkräftig zu unterstützen. Zudem konnten wir einen weiteren Kandidaten für den Vorstand gewinnen. Es handelt sich dabei um Herrn Torsten Kellotat,

der als stellv. Geschäftsführer unserer langjähriges Mitglied „Ärztegemeinschaft am Strelasund“ vertritt.

Mit Blick auf die Wahl zeichnet sich bereits ab, dass wieder ein Vorstand aufgestellt wird, der es versteht, mit Sachverstand und Herz, die Geschicke unseres Haus & Grund Vereins in Stralsund zu vertreten. Zurückblickend auf die Wahlveranstaltung vor zwei Jahren habe ich mich im Gasthaus „Alter Fritz“ dafür eingesetzt, dass Ihnen wunderbar weihnachtliche Menüs, wie Gänsebraten mit Apfelrotkohl und deftigem Grünkohl oder Gänsekeule mit Preiselbeerrotkohl oder Tranchen von der Barberie Entenbrust mit Orangensauce und Kartoffelklößen angeboten werden. Ich freue mich schon auf das gemütliche Beisammensein mit Ihnen!

IHR JENS PERGANDE  
VORS. H&G STRALSUND

## Schornsteinfeger dürfen nicht alle Daten weitergeben

Das Umweltamt des Landkreises Rügen darf durch die Schornsteinfeger Daten erheben und übermitteln lassen. Das besagt das Schreiben des Landesbeauftragten für den Datenschutz Mecklenburg-Vorpommern vom 16.09.2009.

Das Amt hatte sich von den Schornsteinfegern die Adressen und Anlagendaten von Ölfeueungsanlagen übermitteln lassen und so 15 nicht Ihrer Anzeigepflicht nachgekommene Betreiber ermittelt. Der Landesbeauftragte sieht den Sachverhalt einerseits in der Abwendung erheblicher Nachteile für das Gemeinwohl und andererseits in dem Fakt begründet, dass die Schornsteinfeger nur Daten meldeten, die das Amt zur Erfüllung seiner Aufgaben verarbeiten darf und die die Betroffenen hätten anzeigen müssen (AZ.: 2.6.8.019/004/028).

Die Übermittlung von Daten an den Zoll durch die Schornsteinfeger, um möglichem Missbrauch von Heizöl als Dieselmotortreibstoff



nachzugehen, sah der Datenschutzbeauftragte allerdings nicht als gesetzlich gedeckt an und forderte die Schornsteinfeger zur Unterlassung auf (AZ.: 2.6.8.019/004/008).

JENS PERGANDE  
VORS. H&G STRALSUND

## Schwer nachvollziehbares BGH-Urteil zur unpünktlichen Mietzahlung durch JobCenter

Nicht nur wir Bürger, sondern auch JobCenter sind eigentlich zur rechtlichen Einhaltung der Gesetzgebung verpflichtet. Scheinbar anders sieht dies der Bundesgerichtshof (BGH) in einem Urteil zur Zahlung von Wohnraumrenten für Leistungsempfänger an ihren Vermieter. Immer wieder berichten Vermieter von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern über Zahlungsverzögerungen. Im jetzt vom BGH entschiedenen Fall hatte das JobCenter die Mietzahlungen immer zu spät überwiesen.

Deshalb kündigte der Vermieter. Der Bundesgerichtshof hat nun entschieden, dass der Kläger nicht berechtigt war, das Mietverhältnis gemäß § 543 Abs. 1 BGB wegen der unpünktlichen Mietzahlungen fristlos zu kündigen. Für eine Beurteilung, ob ein Grund zur fristlosen Kündigung nach dieser Vorschrift gegeben ist, bedarf es der Würdigung aller Umstände des Einzelfalls. Das Berufungsgericht hat zu Recht nicht isoliert auf die unpünkt-

lichen Zahlungen abgestellt, sondern bei der Interessenabwägung berücksichtigt, dass die Beklagten Mieter seit April 2008 auf staatliche Sozialleistungen angewiesen waren und dass die seither eingetretenen Zahlungsverzögerungen darauf beruhen, dass das Jobcenter nicht zu einer früheren Zahlungsanweisung bereit ist. Einem Mieter könne also nicht gekündigt werden, wenn das JobCenter die Miete für ihn nicht rechtzeitig an den Vermieter überweist. In dem vorliegenden Fall hatte sich das Jobcenter trotz Vorlage der Abmahnungen vehement geweigert, Zahlungen früher anzuweisen. Diese Würdigung weist angeblich keinen Rechtsfehler auf.

Das ist nach Ansicht von Ehrenpräsident Mantik von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern eine schwer nachvollziehbare Missachtung vertraglich vereinbarter mietrechtlicher Pflichten. Unsere privaten Wohnraumvermieter - oft selbst an Zahlungsterminen gebunden - müssen sich auf termingemäße Überwei-

sungen der JobCenter verlassen können und sind besonders in den neuen Bundesländern oft nicht in der Lage, zugunsten ihrer Mieter in Vorkasse gegenüber Versorgungsunternehmen und Dienstleistern zu gehen.

Begründung des BGH: Mieter müssen sich im Rahmen der Abwägung nach § 543 Abs. 1 auch nicht ein etwaiges Verschulden des JobCenters zurechnen lassen. Das Jobcenter handelt bei der Übernahme der Mietzahlungen nicht als Erfüllungsgehilfe (§ 278 BGB) des Mieters, sondern nimmt ihm obliegende hoheitliche Aufgaben der Daseinsvorsorge wahr. Der Mieter schaltet die Behörde nicht als Hilfsperson zur Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietverhältnis ein; vielmehr wendet er sich an die staatliche Stelle, um den eigenen Lebensunterhalt sicherzustellen. Dabei macht es keinen Unterschied, ob das Jobcenter anschließend die Kosten der Unterkunft an den Hilfebedürftigen selbst zahlt oder direkt an den Vermieter überweist.

## Mieter haben keinen Anspruch auf Ausstellung einer „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“ von ehemaligem Vermieter

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 30. September 2009 entschieden (VIII ZR 238/08), dass ein Mieter von seinem ehemaligen Vermieter keine „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“ verlangen kann, die über eine Quittung für die erhaltenen Mietzahlungen hinausgeht.

Die Kläger waren Mieter einer Wohnung der Beklagten. Sie haben das Mietverhältnis gekündigt und sind in eine andere Wohnung umgezogen. Da der Vermieter der neuen Wohnung von den Klägern eine „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“ verlangte, hatten die Kläger die Beklagte zur Ausstellung einer solchen Bescheinigung aufgefordert. Die Beklagte hat den mit der Klage zunächst erhobenen Anspruch auf Erteilung von Quittungen über die geleisteten Mietzahlungen sofort anerkannt und entsprechende Quittungen erteilt.

Die Abgabe einer von den Klägern geforderten weitergehenden Erklärung des Inhalts, dass in diesem Fall die Miete einschließlich vereinbarter Betriebskostenvorauszahlungen für den Mietzeitraum bezahlt worden sei, dass ein Nachzahlungsbeitrag aus der Betriebskostenabrechnung für 2006 von 276,24 Euro wegen Strittigkeit der Forderung nicht bezahlt worden sei, dass die Betriebskostenabrechnung für 2007 noch nicht erteilt worden sei und dass die Kläger

eine Kautions von 726 Euro geleistet hätten, die sich aufgrund des nicht freigegebenen Pfandes noch bei der Beklagten befände, hat sie dagegen verweigert.

Das Amtsgericht hat die auf Abgabe der Erklärung gerichtete Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die dagegen gerichtete Berufung zurückgewiesen. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Kläger hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat nun entschieden, dass ein Anspruch auf Erteilung der begehrten „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“ nicht besteht. Der Mietvertrag der Parteien enthält hierzu keine Regelung. Eine solche Verpflichtung besteht auch nicht als mietvertragliche Nebenpflicht gemäß § 241 Abs. 2 BGB. Eine Verpflichtung zur Auskunft über das Bestehen oder Nichtbestehen von Mietschulden würde voraussetzen, dass der Mieter über Art und Umfang seiner Mietverbindlichkeiten im Ungewissen ist. Hieran fehlt es, weil der Mieter - wie hier die Kläger - unter Zuhilfenahme eigener Zahlungsbelege sowie der von dem Vermieter gemäß § 368 BGB geschuldeten und erteilten Quittungen über die von dem Mieter geleisteten Zahlungen ohne weiteres feststellen kann, ob alle mietvertraglich geschuldeten Zahlungen geleistet sind, und auch in der Lage ist, die Erfüllung seiner aus dem Mietvertrag folgenden Zahlungsverpflichtungen zu bele-

gen.

Die Abgabe einer in ihren Wirkungen unter Umständen weiterreichenden Erklärung kann einem Vermieter hingegen schon wegen eigener möglicher Gefährdung eigener Rechtspositionen nicht zugemutet werden. Denn es erscheint nicht fern liegend, dass eine solche Bescheinigung auch als Ausgleichsquittung angesehen werden könnte, durch die der Vermieter auf alle eventuell noch bestehenden Ansprüche gegen den Mieter verzichten würde, oder dass darin ein „Zeugnis gegen sich selbst“ liegt, das für ihn beweisrechtlich nachteilig wäre, falls nachträglich noch Streit über den Bestand oder die Erfüllung von Mietforderungen entstehen sollte.

Auch eine allgemeine Pflicht zur Ausstellung einer solchen Bescheinigung wegen einer dahin entstandenen Verkehrssitte war im zu entscheidenden Fall nicht anzunehmen. Das Berufungsgericht hatte eine solche Verkehrssitte nicht festgestellt. Das Vorbringen der Kläger, wonach ein Vermieter von jedem neuen Mietinteressenten die Beibringung einer „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“ verlangt, reicht für die Annahme einer solchen Verkehrssitte nicht aus, da diese voraussetzt, dass sich innerhalb aller beteiligten Kreise und nicht nur eines Teiles, sei er auch quantitativ erheblich, dazu eine einheitliche Praxis durchgesetzt hat.



### Beide Eheleute müssen kündigen

Ist ein Mietvertrag im Namen beider Eheleute als Vermieter abgeschlossen, müssen auch beide eine Kündigung aussprechen. So ein Urteil des Landgerichts Gießen (Az.: 1 S 130/07). Denn ein Mietverhältnis könne nur von allen

Vermietern gemeinsam gekündigt werden - und das müsse sich auch aus dem Schreiben ergeben. In diesem Fall unterlagen die Vermieter, weil der Mann nicht ausdrücklich im Namen seiner Ehefrau mit gekündigt hatte.

### Mitgliederinfo

Bitte beachten Sie, dass die meisten H&G-Geschäftsstellen zwischen Weihnachten und Neujahr geschlossen bleiben.

Im Internet:  
[www.hugmv.de](http://www.hugmv.de)

Ihre Zeitung für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum in Mecklenburg-Vorpommern

### Nach Wärmedämmung an Außenwänden ist Mieterhöhung gerechtfertigt

Das Landgericht Hamburg hat in seinem Urteil vom 11. September 2009 (Az. 311 S 106/08) der Klage einer Wohnungsgenossenschaft gegen ihren Mieter wegen einer Mieterhöhungsklage aufgrund der Ausführung einer Wärmedämmung stattgegeben.

#### Konkrete Wohnwertverbesserung

Am Haus wurde im Jahr 2000/2001 eine Wärmedämmung an der Außenfassade aufgebracht.

Ende 2007 verlangte sie von ihrem Mieter eine Mieterhöhung oberhalb des Mittelwertes des Mietspiegels, jedoch noch im Bereich des 2/3-Wertes mit der Begründung, die Wärmedämmung sei eine Wohnwertverbesserung, weil sie zu einer erheblichen Einsparung von Energie führe.

Das Gericht ist dieser Rechtsauffassung gefolgt. Es sah in der Wärmedämm-Maßnahme aufgrund der vom Vermieter vorgelegten Bescheinigung eines Wärmepassbüros sowie eines Abnah-

meprotokolls, dass die aufgebrachte Außendämmung - im Vergleich zu anderen Mietobjekten der selben Baualtersklasse - zu einer erheblichen Einsparung von Energie (hier fast 40 Prozent) geführt hat. Damit stellt Wärmedämmung erstmalig im deutschen Mietrecht nach Auffassung eines Gerichts einen greifbaren Wert dar.

#### Entscheidungsgründe des Gerichts

Der durch die Wärmedämmung überdurchschnittlich gute energetische Zustand des Gebäudes rechtfertigt eine Einordnung der



ortsüblichen Vergleichsmiete für diese Wohnung jedenfalls etwas unterhalb des Zwei-Drittel-Wertes, da gerade in Zeiten stei-

genden Umweltbewusstseins und hoher Energiekosten dem energetischen Zustand einer Wohnung eine hohe Bedeutung zukommt.

## Öltankreinigung: Umlage der Wartungskosten auf den Mieter zulässig

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 11. November 2009 - VIII ZR 221/08 entschieden, dass Vermieter von Wohnraum die Kosten für die Reinigung eines Öltanks auf den Mieter umlegen können.

Der Kläger ist Mieter einer Wohnung der Beklagten. Er hat mit seiner Klage die Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen für die Abrechnungsjahre 2003/2004, 2004/2005 und 2005/2006 begehrt. Im Streit ist noch ein Betrag von 103,50 Euro, mit dem der Kläger in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2004/2005 belastet worden ist. Hierbei handelt es sich um den auf die Wohnung des Klägers entfal-

lenden Anteil für die in diesem Zeitraum durchgeführte Reinigung des Öltanks, die gemäß Rechnung der K. GmbH vom 28. Juni 2005 insgesamt 606,68 Euro kostete. Der Kläger ist der Auffassung, dass diese Kosten zu Unrecht in die Betriebskostenabrechnung eingestellt worden seien, und begehrt Rückzahlung des auf ihn umgelegten Betrages von 103,50 Euro nebst Zinsen. Das Amtsgericht hat die Klage insoweit abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Klägers hatte keinen Erfolg.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Beklagten berechtigt sind, die in dem Abrech-

nungszeitraum 2004/2005 angefallenen Kosten für die Reinigung des Öltanks in die Betriebskosten für diesen Zeitraum einzustellen. Diese Kosten stellen umlagefähige Betriebskosten dar, denn nach § 2 Nr. 4 Buchst. a BetrKV sind als Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage ausdrücklich die Kosten der Reinigung der Anlage, wozu auch der Brennstofftank gehört, aufgeführt.

Entgegen der von einem Teil der Instanzgerichte vertretenen abweichenden Auffassungen handelt es sich nicht um - nicht umlagefähige - Instandhaltungskosten. Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung werden durch Reparatur und Wiederbeschaffung verursacht oder müs-

sen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstehenden baulichen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen; sie betreffen deshalb Mängel an der Substanz der Immobilie oder ihrer Teile. Die von Zeit zu Zeit erforderliche werdende Reinigung des Öltanks dient dagegen nicht der Vorbeugung oder der Beseitigung von Mängeln an der Substanz der Heizungsanlage, sondern der Aufrechterhaltung ihrer Funktionsfähigkeit und stellt damit keine Instandhaltungsmaßnahme dar. Ferner handelt es sich auch um „laufend entstehende“ Kosten, auch wenn Tankreinigungen

nur in Abständen von mehreren Jahren durchgeführt werden; ein solcher mehrjähriger Turnus reicht aus, um die wiederkehrenden Belastungen als laufend entstehende Kosten anzusehen.

Der Bundesgerichtshof hat weiter entschieden, dass der Vermieter nicht verpflichtet ist, die jeweils nur im Abstand von mehreren Jahren anfallenden Tankreinigungskosten auf mehrere Abrechnungsperioden aufzuteilen. Sie dürfen also - ebenso wie etwa die im vierjährigen Turnus entstehenden Kosten der Überprüfung einer Elektroanlage grundsätzlich in demjenigen Abrechnungszeitraum umgelegt werden, in dem sie tatsächlich entstehen.

### 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 Fax: (03 85) 57 77-411 E-Mail: [redaktion@hugmv.de](mailto:redaktion@hugmv.de)

Redaktion M-V:

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

Anzeigenaufträge und Zuschriften:

Bitte an die Redaktion senden.

Auflage: 3.000

Erscheinungsweise: monatlich

Jahrgang 20

Bezugspreis:

Für Mitglieder ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten. Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Chefredaktion.

Unverlangt eingesandte Manuskripte werden nur dann zurückgeschickt, wenn Rückporto beiliegt.

Vorbehalte und Rechte der Redaktion

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

Beiträge und Bilder mit Namen oder Initialen des Verfassers geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion bzw. des Landesverbandes „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.“ wieder.

Für unaufgefordert zugesandte Manuskripte, Bilder oder Datenträger besteht kein Anspruch auf Bearbeitung, Rücksendung oder Weiterleitung. Die Redaktion behält sich vor, Leserbriefe zu veröffentlichen. Ein Anspruch darauf besteht jedoch nicht.

## Sanierungstipp: Eichenholznachbildung schafft eine natürliche Raumatmosphäre



gestaltete Decken erhalten werden. Die BALKEN im Stil der Fachwerk-, Bauern- oder Herrenhäuser sorgen für noch mehr Gemütlichkeit im Haus. Darüber hinaus bieten sie auch sinnvolle und praktische Lösungen für Installationen und Technik. Dadurch, dass sie innen hohl sind, lässt sich beispielsweise eine Vielzahl von Kabeln elegant darin verstecken. Ferner können auch unschöne Rohre, Lüftungsanlagen oder ähnliches perfekt kaschiert werden.

Vom Gewicht her handelt es sich um leichte Bauelemente, die ohne weitere Bearbeitung eingesetzt werden können. Sie sind in Form, Qualität und Stabilität ausgesprochen gut verarbeitet. Da das Material mühelos geschnitten werden kann, lässt es sich einwandfrei den gewünschten Raummaßen anpassen. Und der absolute Vorteil ist, dass sich dieses „Holz“ absolut nicht verzieht! Die Balken, Konsolen und Balkenträger können ohne großen Aufwand vom Fachhandwerker eingebaut werden. Das Beschlagband zur Verzierung ist das perfekte Abbild einer alten Eisenschiene. So ermöglichen die BALKEN eine perfekte rustikale Eichenholznachbildung.

Mehr Infos: [www.nmc.eu](http://www.nmc.eu) oder Tel. 06252 967-0.

Räume mit alten Holzbalken an Decke oder Wänden vermitteln unmittelbar eine stimmungsvolle Atmosphäre. Sie strahlen meist Behaglichkeit und Wärme aus und prägen somit den Charakter eines Raumes.

Die qualitativ hochwertigen Balken, Konsolen und Balkenträger der Firma NMC sind dank ihrer natürlichen Optik von echten Eichenholzbalken nicht zu unterscheiden. Sie verleihen den Räumen ein ländliches, edles Aussehen. Mit ihnen kann rustikales Ambiente geschaffen beziehungsweise können stilvoll

## Was ist eigentlich beim Haus- oder Grundstückskauf zu beachten?

Zunächst das Wichtigste: Die Lage des Grundstücks entscheidet meist über seine Werthaltigkeit. Angehende Hausherren sind oft schon vor Baubeginn „Experten“ in Grundriss-Zeichnungen, Küchenplanung und Fliesenmustern etc. Mit dem Grundstück, auf welchem z. B. ein Eigenheim entstehen soll, beschäftigen sich die Käufer dagegen häufig viel zu wenig. Ein Grund, dass beim Grundstückskauf eine ganze Menge schief laufen kann.

Wer von Anfang an klar definierten Lagen sucht, spart Zeit. Ein wichtiger Punkt wäre die Anbindung an seinen Arbeitsplatz. Erfordert der Beruf viele Reisen, sollte im Idealfall nicht nur eine Bus- oder Bahn-Haltestelle in der Nähe sein, sondern auch ein Flughafen oder Bahnhof sollten vom neuen Haus aus möglichst gut zu erreichen sein. Zwar sind Grundstücke bei uns in Mecklenburg-Vorpommern besonders im ländlichen Raum günstiger zu erhalten, als in den größeren Städten, doch die Kosten des Arbeitsweges können belastend werden und ebenfalls stets mit einkalkuliert werden. Wenn es keine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gibt, führt meist kein Weg am zweiten Auto im Haushalt vorbei. Eine Gegenrechnung der zu erwartenden Wegekosten kann dann schnell zugunsten eines teureren Grundstücks im Stadtgebiet ausgehen. Dieses hätte noch einen weiteren Vorteil, nämlich den höheren Wiederverkaufswert, wenn ein ungeplanter Umzug den Verkauf nötig macht.

Grundsätzlich sollte man interessieren, was die regionale Infrastruktur in seine Planung mit einbezieht. Da kommt dann schnell die Frage auf: Sind Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte, Kindergarten, Schule und Sportstätten gut erreichbar? Sobald ein Grundstück ins Zentrum des Interesses rückt, sollte also seine Lage genau beleuchtet werden. Wichtige Informationen wären auch beim Bauplanungsamt vor Ort zu erhalten. Fragen wie z. B. welche Bebauungsplanung gibt es in der näheren Umgebung? Das besondere Augenmerk gilt hier den baurechtlichen Vorgaben. Einschränkungen in der Bebaubarkeit können sich auch durch gesonderte Leitungs- oder Wegerechte ergeben. Diese sind im Grundbuchauszug oder im Baulastenverzeichnis der Stadt bzw. Gemeinde einseh-

bar. Wichtig ist auch die Erkenntnis, dass ein ebenes Grundstück immer einfacher und kostengünstiger zu bebauen und später zu pflegen ist als ein Hanggrundstück. Was ggf. an Altlasten im Boden steckt, ist für den Kaufinteressenten allgemein schwer erkennbar. So könnten Altlasten durch eine frühere industrielle oder militärische Nutzung bis zu möglichen historischen Funden zu enormen finanziellen Belastungen ausufern. Über die Bodenbeschaffenheit oder den Grundwasserstand gibt es im Bauamt meist Kartierungen oder Vermerke. Wenn ein Käufer bei solchen Recherchen Zweifel bekommt, sollte er immer auf einem Kurzgutachten des Verkäufers bestehen. Eine weitere Rolle bei den Kosten spielen auch Hinweise, wie weit das Grundstück erschlossen ist. Daneben sollten die Kosten für den Grundbucheintrag, den Notar, die Grunderwerbsteuer sowie künftige laufende Kosten etwa für Abfallentsorgung oder Straßenreinigung oder noch nicht erbrachte Anschluss- bzw. Straßenausbaubeiträge bedacht werden. Der Notar ist immer als wichtigster Partner des Käufers zu betrachten. Die regionalen Haus & Grund-Vereine können meist einen geeigneten, bewährten Notar vor Ort empfehlen. Er sieht das Grundbuch ein, informiert über rechtliche Konsequenzen des Kaufes und erarbeitet einen Vertragsentwurf. Besonders dann, wenn es um Ankäufe von Erben- oder Eigentumsgemeinschaften geht, ufern die Probleme nicht selten aus. Idealerweise sollten hier bei alle Eigentümer beim Notartermin anwesend sein. Nicht selten gab es nachträglich Probleme, wenn lediglich Vollmachten der anderen Eigentümer einer Gemeinschaft vorlagen.

Wer den sicheren Weg beim Verkauf seiner Immobilie gehen will, sollte daher vorab mit dem dafür zuständigen Berater in seinem Haus & Grund-Ortsverein sprechen, damit er letztlich nach dem Verkauf auch auf der sicheren Seite steht und auch wirklich an sein Geld kommt. Diese Hinweise haben zwar keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sollten aber eine kleine Anregung sein, damit sie nicht leichtfertig ihr Vermögen aufs Spiel setzen.

E. MANTIK  
H&G M-V

Alle Monatsausgaben dieser Zeitung können Sie im Internet unter [www.hugmv.de](http://www.hugmv.de) in der Rubrik Landeszeitung als PDF-Dokument herunterladen.

## Bundesgerichtshof stoppt illegale Untervermietungen



Der Bundesgerichtshof in Karlsruhe

Der Bundesgerichtshof entschied in seinem Urteil v. 12. August 2009 (XII ZR 76/08), dass der Vermieter einen Anspruch auf die Mietentnahmen hat, die ein gekündigter Mieter aus einer Untervermietung erzielt hatte.

Auch in Mecklenburg-Vorpommern wurden Fälle bekannt, bei welchen Gewerberäume bereits mit dem Vorsatz angemietet wurden, sie nachfolgend aufgeteilt als Ferienwohnungen gewinnbringend an Dritte weiter zu ver-

mieten. Doch damit ist es nun wohl vorbei. Nach Rechtshängigkeit des Rückgabeanspruchs schuldet also künftig der Mieter im Rahmen der Herausgabe von Nutzungen nach §§ 546 Abs. 1, 292 Abs. 2, 987 Abs. 1, 99 Abs. 3 BGB auch die Auskehr eines durch Untervermietung erzielten Mehrerlöses. Dazu gehört ggf. auch eine „Entschädigung“, die der Mieter von dem Untermieter als Abfindung für eine vorzeitige Beendigung des Untermietverhältnisses erhalten hatte.

## Worauf es bei Küchen ankommt



Die Küche ist oft der Mittelpunkt des Hauses, der zentrale Lebensraum für Begegnung und Kommunikation der Familie. Viele Menschen schätzen deshalb ganzheitliche Küchenlösungen, die harmonische Verbindung von Design, Ergonomie, Qualität und Sicherheit. Schon die Planung der Küche sollte sich ganz nach den Lebensgewohnheiten und familiären Gegebenheiten richten. Leben in einer Familie Personen unterschiedlicher Größen, Jahrgänge und Gewohnheiten? Oder kochen auch die Männer, so dass sich höhere Unterschränke empfehlen, die neben der Arbeitshöhe gleichzeitig den Stauraum vermehren? Wenn Kinder im Haushalt leben, sind flüssigkeitsgedämpfte Auszügen ratsam. Die sind nicht nur extrem leise, sondern verhindern außerdem, dass sich Kinder die Finger einklemmen.

Alle diese Pluspunkte sind bei guten Küchen eine Selbstverständlichkeit und werden unter ökologischen Gesichtspunkten berücksichtigt. Geometrische Formen, auch in schwarz und weiß - wie im Bild gezeigt, sorgen bei dem Modell für strukturierten Schick. Wer dezente Linien, Licht und Bewegungsfreiheit schätzt, kann heute unter einer Vielzahl von angebotenen Modellen auswählen.

Infos im Internet unter: [www.schmidt-kuechen.de](http://www.schmidt-kuechen.de)

## Zunehmend Schadstoffe in sanierten Wohnungen

Die meisten Menschen halten sich etwa zu 90 Prozent eines Tages in geschlossenen Räumen auf. Daher ist hier eine möglichst unbelastete und klimatisch behagliche Innenraumluft wichtig. Sie hat damit für das Wohlbefinden und die Gesundheit eine entscheidende Bedeutung.

Verunreinigungen der Innenraumluft sind einerseits bedingt durch die Anwesenheit von Menschen, die im Raum Sauerstoff verbrauchen und Kohlendioxid ausatmen sowie Körpergerüche transpirieren. Andererseits entstehen sie bei einer Reihe von Aktivitäten, wie Tabak rauchen, Kochen oder Heizen. Zu den gefährlichsten Luftverunreinigungen gehören dabei Tabakrauch und die Ausdünstungen von Formaldehyd aus Möbeln, Lacken und Teppichen.

Mit der Einführung der neuen Wärmeschutzverordnung verschärfte sich allerdings das Problem, weil unsere Wohn- und Arbeitsräume meist klimafreundlich saniert, aber damit gleichzeitig so abgeschottet wurden, dass Schadstoffe nicht mehr - wie früher - aus allen möglichen Ritzen und Spalten entweichen konnten. Als Folgen der Schadstoffanreicherung leiden Bewohner weit aus öfter an Kopfschmerzen, Konzentrationsstörungen, Allergien und es tritt in den Räumen häufiger eine Schimmelbildung auf.

Meist reicht dann das empfohlene kurzfristige Stoßlüften nicht mehr aus, um ausreichend frische Luft in die Räume zu lassen. Es bestehen also ungelöste Konflikte zwischen einer guten Wär-

medämmung versus ungewollter Schadstoffanreicherung in der Raumluft. Doch gerade eine gesunde Luft ist für die Gesundheit der Menschen existentiell notwendig. Der menschliche Stoffwechsel vollzieht sich zu 80 Prozent über den Atem und jeweils nur zu zehn Prozent über die Haut und den Darm.

Gefährliche Schadstoffe im Wohnraum sind nach wie vor ein drängendes Problem. Selbst in neu errichteten oder sanierten Gebäuden ist die Liste der verwendeten Schadstoffe lang. Noch immer werden standardgemäß Holzler verbaut, die mit gesundheits-schädlichen Klebern, Lacken oder Farben behandelt wurden. Zudem kommen Möbel und Wohntextilien hinzu, die nicht selten aggressive Schadstoffe ausdünsten.

Seit dem Inkrafttreten der Wärmeschutzverordnung am 01.10.2009 hat sich das Problem weiter verschärft. Aufgrund des verbesserten Wärmeschutzes (dichte Fenster und Türen) kann die Raumluft schlechter entweichen. Schadstoffe dünsten über Monate, Jahre oder gar Jahrzehnte aus den belasteten Materialien aus und sammeln sich in Wohn- und Kinderzimmern, in Arbeits- und Schlafräumen an.

Wir als „Bereitsteller von Wohnraum“ sollten künftig verstärkt darauf achten, dass bei der Sanierung von Wohnraum oder bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen gezielt Materialien eingesetzt werden, die nachfolgend uns selbst bzw. den Bewohnern der Räume weniger Probleme bereiten.

ANZEIGEN

## VOMEK Metallbau· Bauschlosserei



Ihr Spezialbetrieb für  
Überdachungen und Wintergärten  
aus Aluminium- oder Kunststoffelementen

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



Sie wollen Ihre Immobilie vermieten oder verkaufen?

Wir sind Ihr professioneller Ansprechpartner!

Nutzen Sie unser starkes bundesweit und international tätiges Netzwerk!

Wir bieten Ihnen neben den nötigen Kontakten, umfassenden Service und fundiertes Fachwissen bei der Vermarktung Ihrer Immobilie!

Vereinbaren Sie telefonisch Ihren persönlichen Gesprächstermin unter (03 81) 12 83 59-0.



RE/MAX Profi Immobilien  
Rosa-Luxemburg-Straße 16 · 18055 Rostock · [www.remax.de](http://www.remax.de)  
Regional. National. International.

## Nasse Wände? Feuchte Keller?

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

ISOTEC-Fachbetrieb Abdichtungstechnik Lüth GmbH & Co. KG

Schwerin (03 85) 5 55 95 90

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

... macht Ihr Haus trocken!

