

# Beliebte Ratgeber-Sendung beim Hörfunksender NDR1 Radio Mecklenburg-Vorpommern



In gewissen Abständen beteiligt sich auch unser Landesverband mit seinen Vertretern an Radio-Ratgeber-Sendungen. Zur Sendung Ende April wurde der Präsident des Landesverbandes, RA Lutz Heinecke (Bild Mitte) eingeladen. Außerdem stand vom Deutschem Mieterbund Dr. Jürgen Fischer (Bild Links) mit am Mikrofon.

Es ist ganz erstaunlich, wie viele Menschen zwischen Elbe und Oder die Möglichkeit nutzen, sich im Radio über ganz unterschiedliche Themengebiete informierten. „Es löst jedes Mal Erstaunen aus, wie groß die Nachfragen per Telefon sind“, so Lutz Heinecke von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern.

Der Dank des Verbandes gilt allen NDR-Mitarbeitern am Telefon, den Organisatoren, Moderatorinnen und Moderatoren des Norddeutschen Rundfunks, die eine so große Palette von

Mietrechts-Fragen aus dem gesamten Land in professioneller Form mit uns abgearbeitet haben. Eine weitere Sendung zu Mietrechtsfragen ist übrigens demnächst geplant.

H&G M-V

## Hörer-Anfragen zu Themen des Mietrechts – Beispiel Kautionen:

### Gibt ein Wohnungsübergabeprotokoll mehr Sicherheit gegen Nachforderungen?

Endet das Mietverhältnis, muss der Vermieter dem Mieter den Kautionsbetrag mit Zinsen und Zinseszinsen zurückzahlen. Wenn er allerdings noch Forderungen gegen den Mieter hat, darf er einen Teil der Summe zurückhalten. Das könnte beispielsweise der Fall sein, wenn Schäden in der Wohnung vorliegen. Um festzuhalten, in welchem Zu-

stand die Wohnung übergeben wurde, sollte beim Auszug unbedingt ein gemeinsames Wohnungsübergabeprotokoll entstehen. Werden die Schlüssel einfach so abgegeben, kann es später eine böse Überraschung geben.

### Wie lange muss der Mieter warten?

Wie lange der Vermieter Zeit hat, um die Kautionsauszahlung, beurteilen die Gerichte unterschiedlich. Üblich ist eine Frist von bis zu drei Monaten, abhängig von den Umständen. Der Vermieter sollte seine Forderungen „baldmöglichst“ abrechnen.

### Einbehalt der Kaution bei fehlenden Nebenkostenzahlung?

Eine mögliche Forderung seitens des Vermieters besteht auch, wenn noch Nebenkosten offen sind. Die Kaution kann einbehalten, ist also zulässig. Der Vermieter darf bei Mietende aber nicht die gesamte Kaution, sondern allenfalls für jeweils drei bis vier Monate Mietzeit einen Betrag in Höhe von einer monatlichen Vorauszahlung einbehalten.

### Wann verjährt die Rückzahlungsfrist für Kautionen?

Zögert der Vermieter, sollte der Mieter die Rückzahlung der Mietkaution nicht aus den Augen verlieren. Denn: Hier gilt die gesetzliche Verjährungsfrist von drei Jahren – zumindest bei der Barkaution. Ob auch der Anspruch auf die Rückgabe eines verpfändeten Sparbuchs verjähren kann, ist rechtlich strittig.

### Wann kann der Mieter vom Vermieter Verpfändung zurückfordern?

Gibt der Vermieter ein verpfändetes Sparbuch nicht heraus, ist aus der Mietersicht guter Rat teuer. Stellt er sich stur, ist durch Briefe nicht viel zu erreichen. Auch die Bank, die das verpfändete Sparbuch ausgegeben hat, kann das Geld nicht einfach an den (Ex-)Mieter auszahlen. Die Herausgabe des Sparbuchs und die Freigabe des Pfandes kann nur von den betreffenden Vertragsparteien, also vom Vermieter und Mieter, geregelt werden, teilte z. B. auch die Deutsche Bank mit.

**Wenn Mieter und Vermieter streiten**

Worüber streiten sich Mieter und Vermieter am häufigsten? Über die Nebenkostenabrechnung. Immer wieder kommen Fehler vor oder es hapert mit den Nachzahlungen. Aber nicht nur bei den Abrechnungen kommt es zu Streitigkeiten. Wann muss saniert werden? Wie lange darf gefeiert werden und ist die nächste Mieterhöhung rechtmäßig? Fragen, die unsere Fachleute am Servicetag beantworten.

**Im Studio zu Gast waren:**

- Dr. Jürgen Fischer, Deutscher Mieterbund Schwerin
- Lutz Heinecke, Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern.

# Für H & G Mecklenburg-Vorpommern gibt es in der Perspektive viel zu tun

Mecklenburg-Vorpommern bestand ab 1990 zunächst aus 31 Landkreisen und sechs kreisfreien Städten. Im Zuge der Gebietsreform von 1994 wurde die Zahl der Landkreise auf 12 reduziert. Der Status der sechs kreisfreien Städte blieb unverändert.

Die kleinste Einheit der kommunalen Selbstverwaltung sind die Gemeinden, zu denen laut Kommunalverfassung auch die Städte zählen. Die meisten Gemeinden sind in Ämtern zusammengeschlossen. Ämter erledigen die Verwaltungsgeschäfte für ihre Mitgliedsgemeinden. 24 Städte und zehn Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern sind amtsfrei. Darüber hinaus gibt es 808 amtsangehörige Gemeinden und 79 Ämter (Stand: 2008).

Die Landkreise und Gemeinden sind also selbstständige Gebietskörperschaften, die eine Menge Geld kosten und hohe Personalaufwendungen erforderlich machen. Sie verfügen über jeweils eigene, von der Bevölkerung direkt gewählte Vertretungen. Grundsätzlich gilt, dass der Landkreis seine Gemeinden bei der Erfüllung der ihnen zugewiesenen Aufgaben unterstützt.

Ein Landkreis verfügt über bestimmte Kernkompetenzen. Das sind insbesondere die Planungs- und Organisationshoheit sowie die Personal-, Steuer-, Rechtssetzungs- und Finanzhoheit. Die Aufgaben gliedern sich in Aufgaben des eigenen Wirkungskreises (freiwillige Aufgaben und Pflichtaufgaben) und des übertragenen Wirkungskreises. Haupteinnahmequelle des Landkreises ist die Kreisumlage, die der Landkreis von den kreisangehörigen Gemeinden erhebt. Weitere Einnahmen sind: Finanzzuweisungen des Landes, Gebühren, Entgelte und Zuweisungen für laufende Zwecke sowie sonstige Einnah-



Weiße Flecken auf der Landkarte weisen auf fehlende oder nicht im Landesverband eingebundene Haus & Grund-Regionen hin

men, die zunehmend fehlen.

Eine weitere Verwaltungsreform sollte daher bereits 2009 die Zahl der Landkreise auf fünf reduzieren. Zugleich sollten zahlreiche Aufgaben der Landesbehörden an die Kreise übergehen. Ein Urteil des Landesverfassungsgerichts kippte jedoch dieses Vorhaben. Jetzt gibt es wiederum heftige Auseinandersetzungen um die künftigen Kreise und kreisfreien Städte. Es fehlen die Euros, um weiterhin die komfortable Form von Verwaltungen zu bezahlen, zumal diese über fast zwei Jahrzehnte auf der Basis des Solidarbeitrages recht üppig finanziert wurden. Jetzt bereits fehlt das Geld, die Strukturen zu erhalten – eine Lösung muss her. Doch die Versuche des Innenministers werden von den an ihren Ämtern haftenden Regionalgrößen massiv unterlaufen. Es geht diesen zwar nicht um die Sache einer geregelten Zukunft des Landes, sondern wohl eher um Eigenerhalt ihrer Positionen.

Aber auch bei Haus & Grund

Mecklenburg-Vorpommern gibt es landesweit noch eine Menge zu tun, um in der gesamten Landesfläche Haus & Grund-Ortsvereine zu schaffen. Die Ämter in den Städten und Gemeinden haben meist ein Interesse daran, dass sich in ihren Regionen möglichst keine unabhängigen Zusammenschlüsse von Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümern entstehen. Diese könnten ansonsten leichter Widerstand gegen zweifelhaft kommunale Gebühren und Beiträge oder sonstigen Forderungen an Eigentümer leisten.

Es gibt bis heute nach wie vor kaum Vereine (außer Boizenburg) im westlichen Teil Mecklenburg-Vorpommerns sowie im Landkreis Demmin. Der Landkreis Ludwigslust, der den Südwesten Mecklenburg-Vorpommerns bildet und mit 2.517 Quadratkilometern der viertgrößte von Deutschland ist, hat zwar 124.595 Menschen aber immer wieder treten Eigentümer dieses Landkreises an benachbarte Ortsvereine heran, wenn sie Pro-

bleme haben. Es gab bislang jedoch kaum Interessenten, die selbst bei der Gründung eines Ludwigschluster Haus & Grund-Vereins mitwirken möchten. Auch im Landkreis Nordwestmecklenburg sucht man vergeblich nach einem Haus & Grund-Verein. Auf einer Fläche von 2.073 Quadratkilometern leben dort 117.784 Menschen ohne einen Haus & Grund-Verein. Der Landkreis Demmin liegt im zentralen östlichen Teil des Landes auf der historischen Grenze der Landesteile Mecklenburg und Vorpommern. Auf einer Gesamtfläche von 1.921 Quadratkilometern leben 81.788 Einwohner in acht Städten und 62 Gemeinden. Und niemand findet sich bereit, selbst bei einer Vereinsgründung aktiv zu werden! Das sollten sowohl der Landesvorstand als auch die umliegenden Haus & Grund-Vereine nicht aus den Augen verlieren. Zumal aus demographischen Gründen leider immer mehr Haus & Grund-Mitglieder aus unterschiedlichsten Gründen aus dem Verbandsleben ausscheiden. Gut einzuschätzen sind Aktivitäten, die eine Annäherung der ehemals im Landesverband organisierten Haus & Grund-Vereine der Städte Güstrow und Wismar erkennen lassen. Denn unter dem Strich wird nur derjenige Verband überleben, der es schafft, Gleichgesinnte zu vereinen und damit Eigentümer-Positionen zu stärken. Nur gemeinsam sind wir als Verband der organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer in unserem schönen Bundesland stark. Da sollten alle unnötigen Schwächungen und Zersplitterungen im Sinne der Sache endlich überwunden werden.

ERWIN MANTIK  
EHRENPRÄSIDENT H&G M-V

## Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern



Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Gemeinsam Interessen vertreten

## Energetische Gebäudesanierungen am besten im Sommer durchführen



Energieverluste werden durch steigende Energiepreise eine zunehmende Belastung.

Sommer, Sonne und Sonnenschein. Wer denkt da schon an Heizen? Dabei bietet gerade die jetzige Jahreszeit die besten Voraussetzungen, um nötige Modernisierungsmaßnahmen am eigenen Haus vorzunehmen.

Wer auf lange Sicht seine Heizkosten merklich senken möchte, kommt nicht drum herum, in den energetischen Zustand seines Gebäudes zu investieren. Wenn man sich allerdings nicht sicher ist, ob seine Heizungsanlage überhaupt optimal oder verschwenderisch arbeitet, sollte vom Fachhandwerk unbedingt den standardisierten Heizungs-Check durchführen lassen. Mit Hilfe eines Checklistenverfahrens weiß der Eigentümer am Ende über den tatsächlichen energetischen Zustand seiner Anlage genauestens Bescheid.

Ein gut gedämmtes Haus sowie eine effiziente Heizungsanlage sind wichtige Faktoren für eine niedrigere Nebenkostenrechnung. Die Heizungsmodernisierung weist im ersten Schritt jedoch das bessere Kosten-Nutzen-Verhältnis auf. Oftmals steht der Hauseigentümer vor der Frage,

ob zuerst in die Wärmedämmung oder doch besser in die Heizungsanlage investiert werden sollte. Eine zwingende Reihenfolge gibt es zwar nicht, aber den meisten Eigentümern fehlt das nötige Kleingeld für eine komplette Sanierung der Gebäudehülle.

In diesen Fällen würde sich zunächst eine Heizungsanlagenerneuerung besser eignen. Denn eine neue Anlage macht sich deutlich schneller bezahlt als der Einbau neuer Fenster oder die verbesserte Wärmedämmung der Fassade. Einfach deshalb, weil sie in der Anschaffung preiswerter ist. Wenn man dann erst später im zweiten Schritt in seine Gebäudehülle investiert, ist das für moderne Heizungsanlagen auch kein Problem. Ganz im Gegenteil. Die energieeffiziente Technik ist in der Lage, sich schnell und flexibel den neuen Wärmeanforderungen im Gebäude anzupassen und arbeitet sogar noch effizienter, wenn sie nicht auf maximaler Leistung laufen muss.

Infos: [www.intelligent-heizen.info](http://www.intelligent-heizen.info)

# VOMEK

## Metallbau • Bauschlosserei

### Ihr Spezialbetrieb für Tor- und Zaunanlagen

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

**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)**

## Städte in Mecklenburg-Vorpommern schrumpfen weiterhin

Liebe Leserinnen und Leser,

im Jahr 2020 werden in unserem Land nach Angaben der Statistik bis zu einem Viertel weniger Menschen leben als noch 1990. Zugleich altert die Bevölkerung, denn der Anteil der über 60-Jährigen steigt bis 2050 anteilig voraussichtlich auf etwa zwei Drittel an. Das bedeutet, es werden künftig weniger – aber alten- und behindertengerechte Wohnungen benötigt. Besonders das altengerechte Wohnen wird im Wohnraumbestand Mecklenburg-Vorpommerns künftig enorm an Bedeutung gewinnen: Zur Zeit gibt es im Land rund 5 Prozent über 80jährige Menschen – im Jahr 2060 werden es rund 14 Prozent sein, die gemeinsam mit einem Fünftel von über 65jährigen Bewohnern sowie nur der Hälfte der Menschen leben, die zwischen 20 bis 50 Jahre alt sind (Quelle: 12. Bevölk.-Vorausberechnung Stat. BA).

Daher gilt auch für uns Haus- und Grundeigentümer, diesen künftig veränderten Bedürfnissen unserer Bewohner Rechnung zu tragen. Der notwendige Stadtumbau erfordert also auch von uns privaten Eigentümern Kreativität und innovative Ansätze. Er ist eine Herausforderung für

alle beteiligten Akteure, bietet aber auch die Chance, überkommene Stadtstrukturen nachhaltig zu verbessern. Hauptanliegen der Städtebaupolitik in Mecklenburg-Vorpommern ist es zur Zeit, die Innenstädte zu stärken und zu attraktiven Wohn- und Geschäftsstandorten weiterzuentwickeln. Doch werden die privaten Eigentümer ausreichend einbezogen?

Noch zu oft werden jedoch gerade wir privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in den städtischen Bereichen des Landes bei der Stadtentwicklung und -erneuerung in Mecklenburg-Vorpommern massiv ausgegrenzt. Der behutsame Rückbau bzw. Teilrückbau nicht mehr benötigter Wohngebäude – insbesondere in Stadtrandlagen – wird aus dem Bund-Länder-Programm "Stadtumbau Ost" finanziert und sollte nach Ansicht von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern verstärkt betrieben werden, um nicht unnötige Wohnsubstanz aufwendig staatlich zu sanieren, um diese dann preisgünstig in Konkurrenz zum Privaten Anbieter auf den Markt zu werfen.

Seit 2004 bündelt das Land Mecklenburg-Vorpommern umfangreiche Mittel des Bundes aus

der Wohnungs- und Städtebauförderung in der Initiative „Innenstadt“. Einer ihrer Bausteine, die Initiative „Neues Wohnen in der Innenstadt“ verfolgt das Ziel, Bauwillige zum Erwerb von Grundstücken in Innenstadtlage und zur Schließung innerstädtischer Baulücken zu ermuntern. Und genau das hätte besser bereits seit 1990 erfolgen sollen, dann wären nicht unnötige Satellitenregionen als so genannte „Speckringe“ um die meisten größeren Städte von Mecklenburg-Vorpommern entstanden. Diese abgewanderten

Menschen nutzen in fataler Form die Infrastruktur der städtischen Zentren, nutzen also Verkehrsanbindungen und Dienstleistungen der Städte rigoros aus, berappen ihre Steuern jedoch in den davon profitierenden Randgemeinden. Allein aus diesem Grund sollte zukünftig der Problematik von Eingemeindungen und sparsam strukturierten Verwaltungen politisch weitaus stärker nachgegangen werden.

IHR ERWIN MANTIK  
EHRENPRÄSIDENT H&G M-V



**Unsere Innenstädte im Land sollten unter Einbeziehung der privaten Eigentümer zu attraktiven Wohn- und Geschäftsstandorten weiterentwickelt werden – hier die Schweriner Altstadt.**

## Steigen Immobilienwerte bei Geldentwertung?

Ein Haus oder privates Wohnungseigentum bleibt nach Ansicht vieler Haus-, Wohnungseigentümer ein geeigneter Inflationsschutz. Doch hängt dies bei uns in Mecklenburg-Vorpommern in erster Linie mit vom Standort des Objekts und damit ggf. seiner später günstigeren Absetzbarkeit ab.

Besonders die Küstenregionen an der Ostsee sowie in Bereichen der größeren Inseln haben dabei Verkäufer von Immobilien bessere Karten als Immobilienanbieter in Niedrigpreisregionen – z. B. am Rande von Plattensiedlungen oder Wohnlagen Abseits der Städte mit geringster Infrastruktur. Theoretisch sollte sich der Preis der Immobilie stets im Gleichschritt - oder sogar schneller mit der durchschnittlichen Inflationsrate entwickeln, um einen persönlichen Vermögensverlust zu verhindern. Verharrt der Immobilienpreis vor Ort auf der Stelle, entwertet sich automatisch ihre Immobilie.

Dazu ein Rechenbeispiel, wie die Entwertung des Euros gleichlaufend die Vermögenswerte schmälert: Bei einer jährlichen Inflationsrate von rund zwei Prozent verliert ein Vermögen von 100.000 Euro binnen zwanzig Jahren rund 33.000 Euro an Wert. Uns Eigentümern verbleibt ein Restwert von lediglich rund 67.000 Euro. Geht man gedanklich weiter, halbiert sich das Vermögen binnen 30 Jahre beinahe. Betrüge die Inflation im Schnitt gar drei Prozent, halbiert sich

der Vermögenswert bereits nach 20 Jahren.

Unter diesen Inflationsaspekten ist für Käufer von Häusern entscheidend, ob die Immobilienpreise in ihrer Region unterm Strich stärker wachsen als die Inflationsrate oder umgekehrt. Diesbezügliche Untersuchungen des Instituts der Deutschen Wirtschaft zeigen, dass in Süd- und Westdeutschland die Wertentwicklung von Immobilienpreisen und Mieten langfristig gesehen oberhalb der Inflationsrate lag, während die Preise in den neuen Ländern geringer stiegen. Rein theoretisch ist der Wohnimmobilienindex für die alten Bundesländer seit 1975 um rund 140 Prozent geklettert, die Inflation steigerte die Geldentwertung aber nur auf rund 130 Prozent.

Bei der Suche nach Baugrund in Mecklenburg-Vorpommern wäre also davon auszugehen, dass eine gewisse Stabilität und Immobiliennachfrage in der Regel von attraktiven Wirtschafts- und Tourismuszentren des Landes abhängen und auf Dauer wesentlich günstiger wirken als diejenigen in kleineren Standorten oder dem flachen Land. Ausnahmen bestätigen allerdings die Regel, wenn Individualismus oder Investitionswille ins Spiel kommen. Liebhaber zahlen eben jeden Preis! Schwer nur, diese bei Bedarf auch wirklich zu finden.

ERWIN MANTIK  
H&G M-V

## Bundessozialgericht: Eigenheimzulage kann den tatsächlichen Wohnbedarf senken

Die Kläger (ein Ehepaar mit seinem 2001 geborenen Kind) wohnen in einer dem Kläger und der Klägerin je zur Hälfte gehörenden Eigentumswohnung mit einer Größe von 73 qm. Die ihnen zustehende Eigenheimzulage beträgt jährlich 3.527,91 Euro. Seit dem 1. Januar 2005 erhalten die Kläger Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II.

Die Beklagte Stadt berücksichtigte für den Wohnbedarf Kosten von insgesamt 571,17 Euro, von denen sie die Eigenheimzulage in Höhe von 293,99 Euro monatlich in Abzug brachte. Hiergegen machten die Kläger im Widerspruchsverfahren geltend, die Eigenheimzulage für 2006 sei in voller Höhe an die Sparkasse abgetreten. Die Beklagte gab den Widersprüchen teilweise statt und berücksichtigte höhere Beträge als Kosten der Unterkunft. Hierbei ging sie davon aus, dass monatlich durchschnittlich 602,13 Euro an Schuldzinsen anfielen. Durch die Eigenheimzulage werde der Bedarf monatlich um 293,99 Euro gemindert.

Das Sozialgericht hat der hiergegen gerichteten Klage stattge-

geben und die Beklagte verurteilt, weitere Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe von monatlich 293,99 Euro zu gewähren. Das Landessozialgericht hat diese Entscheidung bestätigt.

Der 14. Senat des Bundessozialgerichts hat im Urteil vom 18. Februar 2010 (B 14 AS 74/08 R) das zweitinstanzliche Urteil aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landessozialgericht zurückverwiesen.

Der Senat konnte nicht abschließend über die Höhe der Kosten der Unterkunft entscheiden. Das Landessozialgericht hat zur Angemessenheit der Unterkunftskosten keine ausreichenden Feststellungen getroffen. Die Beklagte hatte für den Wohnbedarf bereits Kosten in Höhe von 422,01 Euro (zuzüglich der tatsächlichen Heizkosten) anerkannt. Aus der Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von weiteren 293,99 Euro monatlich ergeben sich Gesamtkosten für den Wohnbedarf der Kläger von monatlich 716 Euro (zuzüglich der tatsächlichen Heizkosten), deren Angemessenheit nicht nachzuvollziehen ist.

Das Landessozialgericht wird zu beachten haben, dass nach der ständigen Rechtsprechung der für das Grundversicherungsrecht zuständigen Senate des Bundessozialgerichts Schuldzinsen und Nebenkosten bei Haus- oder Wohnungseigentümern grundsätzlich nur in Höhe der Mietkosten einer vergleichbaren angemessenen Mietwohnung zu übernehmen sind.

Der Senat konnte ebenfalls nicht abschließend darüber befinden, inwieweit die den Klägern zufließende Eigenheimzulage als bedarfsmindernd bei den Kosten der Unterkunft abzusetzen ist. Allerdings kann, was der 4. Senat des Bundessozialgerichts bereits angedeutet hat (Urteil vom 3. März 2009, B 4 AS 38/08 R), die Eigenheimzulage den tatsächlichen Wohnbedarf senken, soweit sie etwa zu einer Minderung der Schuldzinsen führt. Kosten der Unterkunft können jeweils nur bis zur Höhe des tatsächlichen Bedarfs berücksichtigt werden. Das Landessozialgericht hat insbesondere zu ermitteln, ob die Eigenheimzulage hier zu einer monatlichen Reduzierung der real anfallenden Schuldzinsen geführt hat.



### H & G Greifswald gegen Anschlusszwang

Wie uns Ingo Ziola vom Vorstand des Ortsvereins Haus & Grund Greifswald mitteilt, wehrt sich der Haus & Grund-Vorstand massiv gegen den geplanten Zwang der Hansestadt zum Fernwärmeanschluss auch privater Eigentümer. Dieser Zwang soll nach dem Scheitern eines ersten Anlaufes vor rund zehn Jahren nun über eine zweifelhafte Umweltsatzung festgeschrieben werden.

Die Greifswalder Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer sind zwar nicht gegen eine Umweltsatzung, jedoch gegen einen Anschluss- und Benutzerzwang für Fernwärme. Es gibt nach Ansicht des Haus & Grund-Vorstandes eine ganze Reihe von Argumenten, die gegen diese Satzung sprechen.

Es sei generell ein rechtswidriger Eingriff in die freie Verfügung über sein Eigentum und widerspricht den ureigenen Interessen aller privaten Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer der Stadt.

In der Vergangenheit hatte sich überregional vergleichend herausgestellt, dass Fernwärme kaum zu mehr Umweltschutz führt und außerdem für den Endverbraucher deutlich teurer ist, als die direkte, effektive Energieerzeugung mittels Brennwerttechnik etc. für das Haus.

## Kein Überbau der Wärmedämmung auf Nachbars Grundstück

Es ist für uns nie zu spät, unsere Immobilien zeitgemäß zu dämmen. Bei freistehenden Häusern ist das in der Regel kein Problem, weil sich diese leicht mit einer schützenden Dämmschicht einpacken lassen. Welche Grundsätze jedoch zu beachten sind, wenn eine Hausfront direkt an der Grundstücksgrenze endet, wollen wir erklären. Denn meist tritt vor dem Arbeiten die Frage auf: Darf man die Wand trotzdem dämmen, auch wenn die gedämmte Fassadenfläche aus einer 10 cm starken Dämm-Schicht besteht, die durch das Aufbringen nachfolgend über die Grundstücksgrenze in das Nachbargrundstück ragt?

Am 9. Dezember 2009 hat das Oberlandesgericht Karlsruhe (AZ - 6 U 121/09) in einen konkreten Fall entschieden, dass der Nachbar eine auf sein Grundstück ragende Dämmung nicht akzeptieren muss. Damit haben nun vermutlich viele Hauseigentümer ein Problem, denn der Hausbau auf der Grenze ist typisch für alte Orts- und Stadtkerne. Vor allem in Dörfern und Kleinstädten grenzten Gebäude in Haus/Hof-Bauweise in der Regel mit einer Fassade des Wohnhauses an Nachbars Grundstück. Auch die in den Nachkriegsjahren beliebten Reihenhäuser stehen oft mit einer Seite beim Nachbarn. Soll diese Hausfront gedämmt

werden, dann ragt nicht nur die Dämmung in Zukunft auf Nachbars Grund, sondern auch die Handwerker, die das System monieren, müssen zwangsläufig über Nachbars Grundstück und von dort aus arbeiten.

Dieses Problem hat der Gesetzgeber über das Hammerschlags- und Leiterrecht geregelt. Danach haben Nachbarn das Recht, den Grund des Anrainers zu betreten, um die am eigenen Haus notwendige Arbeiten auszuführen, falls es keine Alternativen gibt. Dabei müssen die Bauherren allerdings schonend mit Nachbars Grundbesitz umgehen um eventuellen Schäden vorzubeugen, da dieser ansonsten zu ersetzen sind.

Es gibt sogar Fälle, dass der bauwillige Nachbar Miete bzw. eine pauschale Entschädigung bezahlen muss. Auch die Handwerker haben Auflagen: Sie sollten zügig arbeiten, sich an Ruhezeiten halten und dürfen den Nachbarn bzw. dessen Grundstück nicht unnötig beeinträchtigen. Eine frühzeitige Information des Nachbarn über die geplante Maßnahme liegt daher im eigenen Interesse des Bauherrn. Stellt sich ein Nachbar stur, kann sich der Bauherr nicht über dessen Weigerung hinwegsetzen. Dann muss erst das Hammerschlags- und Leiterrecht eingeklagt werden.



**Haus & Grund – mit Rat und Tat für Ihr Eigentum**

## Lage, Bauweise und Zustand einer Immobilie entscheiden über Kaufpreis

Auch vergleichbare Immobilien in unmittelbarer Nähe können sich preislich deutlich unterscheiden. Viele Immobilieneigentümer schätzen, dass der Verkauf ihres Hauses oder ihrer Wohnung von einer Menge komplexer Faktoren abhängig ist. Der Verkauf wird für sie dadurch oft zu einem schwierigen Unterfangen.

Besonders in Mecklenburg-Vorpommern ist in der Immobilienbranche ein deutliches Übergangsangebot in der Landesfläche zu bemerken. Doch besonders in Krisenzeiten flüchten jetzt immer mehr Menschen, die über ausreichend Geld verfügen, in solide, beständige Anlageformen – wie dies Häuser oder Eigentumswohnungen nun einmal sind.

Wichtigster Faktor bei der Wertermittlung bleibt dabei die Lage: Befindet sich das fragliche Haus in einer starken Wirtschaftsregion, kann oft ein weit

höherer Preis angesetzt werden als in strukturschwachen Gegenden. Entscheidend ist auch die Lage innerhalb einer Stadt oder Region – und hierbei geht es nicht nur um das Stadtviertel. Oft weichen die Preise bei vergleichbaren Immobilien von Straße zu Straße deutlich ab. Ein toller Panoramablick in einer ruhigen Straße etwa lässt den Wert deutlich steigen – eine laute Hauptverkehrsstraße oder ein überlaufenes Einkaufszentrum in direkter Nachbarschaft hingegen führt zu niedrigeren Preisen.

Neben der Wohlfühlatmosphäre spielt die Infrastruktur eine wichtige Rolle – oberstes Kriterium ist dabei der öffentliche Nahverkehr: Orte mit guter Anbindung an größere Städte sind im Vorteil. Kindergärten und Schulen sind meist positive Faktoren, wenn sie nicht direkt an das Objekt angrenzen – denn sonst fürchten insbesondere ältere Käufer den hohen Lärmpe-

gel. Nahe gelegene Arztpraxen und gute Einkaufsmöglichkeiten wirken sich besonders bei etwas betagten Käufern begünstigend aus.

Die größten Fehler machen Eigentümer, wenn sie ihre eigenen Präferenzen überbewerten. Viele gehen davon aus, dass die Individualität ihrer Immobilie den Wert steigere. Tatsächlich sind aber klassisch geschnittene Wohnungen in der Regel gefragter als verwinkelte. Auch der mit viel Liebe ausgebaute Hobbykeller wirkt sich entgegen der Einschätzung des Inhabers oft wenig wertsteigernd aus. Tatsächlich liegen helle, moderne und gut renovierte Wohnungen mit viel Platz in der Gunst der Interessenten ganz vorn.

Entscheidende Punkte sind außerdem Bauweise und Zustand. Der solide Massivbau mit aufwändig gearbeiteten Fassaden und hochwertigen Dachzie-

geln steht einem einfachen Fertigtbau oder dem veralteten Massivbau mit einer Dachabdeckung aus Kunststoff gegenüber. Ein gut saniertes, energieeffizientes Eigenheim lässt sich zu deutlich besseren Preisen verkaufen als ein Haus mit Sanierungs- und Renovierungsstau.

Lage, Zustand, Ausstattung, Bauweise – die Vielzahl der Faktoren lässt die Wertermittlung der Immobilie zu einem komplexen Unterfangen werden. Wer sich intensiv damit beschäftigt hat und wirklich gut auskennt, kann den Verkauf auf eigene Faust abwickeln. Ist das nicht der Fall, sollten Eigentümer bei Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern vor Ort einen im Verein bewährten Experten zurate ziehen, der auf Grundlage von fundierter Markterfahrung einen realistischen Preis ermittelt, um zu verhindern, dass der Verkauf zu einem finanziellen Fiasko wird.

## Emaile- Schäden an Badewannen selbst reparieren

Handwerklich Begabte brauchen nicht immer einen Fachmann, um eine sachgerechte Reparatur z. B. auch an Waschbecken, Küchenspülen, Dusch- und Badewannen kostengünstig auszuführen.

Wichtig ist vor allen Dingen, dass die Qualität des eingesetzten Reparaturmaterials stimmt – gerade bei der Beseitigung von Beschädigungen an Badewannen oder Waschbecken. Da werden heute bereits erstaunlich perfekte Mittel angeboten, die auch für den Nicht-Handwerker einsetzbar sind. Meist ist schnelles Handeln unmittelbar nach Erkennen eines Schadens geboten. Vor allen Dingen, wenn sie als versierte Heimwerker solche Ärgernisse problemlos selbst beheben können. Egal, ob Abplatzer oder kleine Risse in der Oberfläche – mit

einer guten Anleitung sowie entsprechendem Pflege- und Reparaturprogramm lässt sich eine Ausbesserung von Schäden recht einfach und dauerhaft durchführen. So gibt es z. B. ein Reparaturset, das bereits Spachtelmasse, Härter und Farbspray enthält.

Die Anwendung ist einfach: Die schadhafte Stelle muss zunächst trocken, sauber und fettfrei sein. Dann wird die im Set enthaltene Reparaturmasse mit dem Härter gut vermischt und mit dem Spachtel aufgetragen. Schon 30 Minuten später kann die gespachtelte Fläche mit dem beigefügten Schleifpapier fein abgeschliffen werden. Danach nur noch das zugehörige Spray in mehreren Schichten auftragen, bis die gewünschte Deckung der Fläche erreicht ist, aushärten lassen und fertig.

## Landes-FDP zum Ärztemangel in Mecklenburg-Vorpommern

Der sozialpolitischer Sprecher der FDP-Landtagsfraktion M-V, Ralf Grabow, war enttäuscht über die Absage der Gesundheitsministerin Manuela Schwesig (SPD) zum Bundesländer-Spitzenreffen über den Ärztemangel: „Die Reaktion von Ministerin Schwesig ist ein Ablenkungsmanöver.“

Es ist mehr als merkwürdig, dass ausgerechnet alle SPD-Gesundheitsministerien dem Bundesländer-Spitzenreffen fernbleiben, während alle Unions- und FDP-geführten Ministerien dort vertreten sind.

Wer es als Landesministerin ehrlich mit der Verbesserung der medizinischen Versorgung meint, sollte es auch möglich

machen, selbst am Spitzengespräch teilzunehmen.

Ständige Sonntagsreden der Landesregierung M-V helfen den Menschen nicht, wenn diese gleichzeitig innovative FDP-Vorschläge ablehnt. Die FDP möchte zusätzliche Anreize bei der Ausbildung von Allgemeinmedizinern die dann im Land praktizieren, ein Förderprogramm für Jungärzte, mehr Bürokratieabbau, attraktivere Rahmenbedingungen für niedergelassene Hausärzte, mobile Zweitpraxen und ein Stipendienprogramm für Medizinstudenten.

Inzwischen hat sich die dramatische Überalterung der Ärzteschaft und der Mangel an Haus- und Fachärzten im ländlichen Raum weiter verschärft. Dieser spürbare Abbau der hausärztlichen Infrastruktur bekommen inzwischen unsere Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer zunehmend zu spüren und beklagen die Situation.

RA S. ZIMMERMANN

Auch wir Eigentümer im Land würden uns freuen, wenn die vielen engagierten Sozialdemokraten auf der kommunalen Ebene ihrer Parteifreundin warm ans Herz legen würden, dass diese nicht nur stellvertre-

tende Bundesvorsitzende der SPD ist, sondern in erster Linie Sozialministerin für die Menschen bei uns in Mecklenburg-Vorpommern.

ERWIN MANTIK  
H&G M-V



**Auch unsere Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer möchten den Erhalt der ärztlichen Infrastruktur im Land und keine Mediziner-Wüste bei uns im Nordosten**

## Miteigentümergebilligung bei sichtbaren Baumaßnahmen erforderlich?

Wenn ein Wohnungseigentümer an seinem Balkon eine Treppe zum Garten errichtet, ist dies nicht in jedem Fall von der Zustimmung der Miteigentümer abhängig. So urteilte das Landgericht Hannover am 22.07.2008 (AZ: 4 C 513/07).

Von seinem Balkon zum Garten ließ ein Eigentümer einer Wohnung eine Verbindungstreppe errichten. Eine ähnliche Treppe führte bereits von einem anderen Balkon des Hauses zum Garten. Jahre später stellte ein anderer Eigentümer einen Antrag, dass die Treppe entfernt werden müsse, da sie ihn störe.

Die Eigentümergemeinschaft lehnte dies ab. Der überstimmte Antragsteller klagte danach ohne Erfolg.

Denn erst dann, wenn sich eine optische Veränderung objektiv nachteilig auf das Gesamtbild auswirke, müssten die Eigentümer der Veränderung zustimmen, meinten die Richter. Eine Ortsbegehung hatte sie jedoch davon überzeugt, dass die Freitreppe keine optische Beeinträchtigung darstellte.

Die Richter wiesen darauf hin, dass die Hausfassade der Gartenseite insgesamt sehr uneinheitlich wirke, da Balkone un-

terschiedlich und mit verschiedenen Materialien gestaltet wären. Hinzu komme, dass die andere, schon zuvor vorhandene Treppe um einiges wuchtiger wirke als die umstrittene neue Treppe. Nicht jede optische Veränderung beeinträchtige die Eigentümer so stark, dass sie der baulichen Maßnahme zustimmen müssten. Dies betreffe nach Ansicht des DAV vorrangig Veränderungen, die Aussehen, Stil oder ästhetisches Bild des Objekts insgesamt veränderten.

## Rauchen gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung

Nachbarn, die sich durch den blauen Dunst belästigt fühlen, haben daher nach einem Urteil des Landgerichts Berlin vom 3. März 2010 (AZ: 63 S 470/08) kein Recht auf eine Mietminderung.

Nachbarn eines „Kettenrauchers“ fühlten sich durch dessen Zigarettenrauch gestört, insbesondere, wenn der unter ihnen wohnende Mann seine Wohnung lüftete oder auf dem Balkon rauchte. Sie kürzten die Miete um 50 Euro. Von ihrem Vermieter forderten sie, er solle seinem rauchenden Mieter ver-

bieten, im Balkonzimmer zu rauchen beziehungsweise das Lüften der Wohnung zu festgesetzten Zeiten vorschreiben.

Das wiesen die Richter klar zurück. Rauchen gehöre grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung und müsse auch von den Nachbarn akzeptiert werden. Die betroffenen Mieter könnten vom Vermieter auch nicht verlangen, den rauchenden Nachbarn zu einer Einschränkung seines Tabakkonsums zu veranlassen oder zu bestimmten Zeiten zu lüften.



## 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

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

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.

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

# Post aus dem Bundestag an Haus & Grund M-V



Eckhardt Rehberg (Bild), Mitglied des Deutschen Bundestages und Vorsitzender der Landesgruppe Mecklenburg-Vorpommern der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag schrieb im Mai an die Haus & Grund-Redaktion zur aktuellen Lage in Deutschland:

## Mehr Bildung finanzieren

Er berichtete, dass die christlich-liberale Koalition antreten will, um die Bundesrepublik auf den Weg zur Bildungsrepublik zu bringen. Die Investitionen in Bildung und Forschung steigert die Bundesregierung deshalb massiv: Bis 2013 will sie zusätzlich 12 Mrd. Euro dafür bereitstellen.

## Arzneimittelausgaben begrenzen

Um die Kostensteigerungen im Gesundheitssystem zu begrenzen, fordern die Koalition auch von den Pharmaunternehmen einen solidarischen Beitrag ein. Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion hat deshalb gemeinsam mit unserem Koalitionspartner im März ein Maßnahmenbündel erarbeitet, das einen weiteren Anstieg der überproportional angewachsenen Arzneimittelausgaben verhindern soll. Entsprechende Eckpunkte hat das Kabinett Anfang Mai beschlossen. Kurzfristig wollen wir die Ausgabenwächse bei den Arzneimitteln durch ein Preismoratorium und durch eine Erhöhung des Rabatts begrenzen, den Pharmaunternehmen für eine bestimmte Arzneimittelgruppe den gesetzlichen Krankenkassen einräumen müssen. Langfristig wollen wir durch ein neues Instrumentarium sicher stellen, dass bei der Erstattung neuer und besonders teurer Arzneimittel die Versicherten nur für einen tatsächlichen Zusatznutzen, nicht aber für Scheininnovationen zahlen.

Mit ihm wird der Ausbau der Photovoltaik weiter vorangetrieben, etwa durch die Verdoppelung des Ausbauzieles. Zugleich wollen wir die im Koalitionsvertrag vereinbarte Senkung der Überförderung der Photovoltaik infolge stark gesunkener Modulpreise umsetzen. Neben differenzierten Vergütungsabsenkungen wird die Förderung von Freiflächenanlagen auf Anlagen ausgerichtet, die auf versiegelten Flächen, Konversionsstandorten und entlang von Autobahnen und Schienenwegen errichtet werden. Eine Vergütung für Anlagen auf Ackerflächen entfällt ab dem 1. Juli 2010. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die zum 25. März 2010 bereits einen Bebauungsplan vorweisen konnten und bis zum Ende des Jahres 2010 in Betrieb genommen werden.

## Versagen von Ratingagenturen ausschließen

Ebenfalls in zweiter und dritter Lesung wollen wir das Ausführungsgesetz zur EU-Ratingverordnung verabschieden, das zur besseren Aufsicht über Ratingagenturen beitragen soll. Den Ratingagenturen wird in der Finanzmarktkrise ein folgenreiches Versagen zum Vorwurf gemacht, da sie die schlechte Marktlage nicht früh genug in ihren Ratings zum

Ausdruck gebracht und bei Zuspitzung der Krise diese nicht rechtzeitig angepasst haben. So wurde ein System der vermeintlichen Sicherheit geschaffen, das es zukünftig auszuschließen gilt.

## Grundsicherung für Arbeitsuchende zukunftsicher gestalten

Wir debattieren außerdem das Gesetz zur Weiterentwicklung der Organisation der Grundsicherung für Arbeitsuchende, mit dem die Aufgabenwahrnehmung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende an die verfassungsrechtlichen Vorgaben angepasst und zukunftsicher gestaltet wird. Es ist vorgesehen, dass die Bundesagentur für Arbeit und die Kommunen im Regelfall in gemeinsamen Einrichtungen, den Jobcentern, zusammen arbeiten und ihre Leistungen aus einer Hand erbringen. Daneben werden die bestehenden Optionskommunen dauerhaft abgesichert. Zusätzlich können nach einem geregelten Verfahren und nach festgelegten Kriterien weitere Optionskommunen zugelassen werden. Mindestens drei Viertel aller Grundsicherungsstellen werden Jobcenter sein, höchstens ein Viertel (maximal 110) werden Optionskommunen sein.

## Weniger Erwerbslose

Konjunkturbedingte Verbesserung am Arbeitsmarkt: Die Zahl der Erwerbslosen ist im April um 162.000 auf 3,406 Millionen gesunken. Im Vergleich zum April des Vorjahres waren 178.000 Menschen weniger ohne Arbeit. Die Arbeitslosenquote ging damit auf 8,1 Prozent zurück. Dass die Zahl der Arbeitslosen auch saisonbereinigt um 68.000 sank, macht deutlich, dass der Rückgang der Arbeitslosigkeit seine Ursache nicht allein in der üblichen Frühjahrsbelebung, sondern darüber hinaus auch in einer konjunkturellen Aufhellung hat.

## Bleibender Trend zu Unternehmensgründungen

Wirtschaftskrise wirkt sich kaum auf Zahl der Unternehmensgründer aus: 2009 betrug die Rate der gesamten neuen unternehmerischen Aktivität in Deutschland 4,1 Prozent und unterschied sich damit nicht deutlich von den Vorjahren. So standen im vergangenen Jahr 2,2 Prozent der 18- bis 64-Jährigen im Begriff, ein Unternehmen zu gründen. Weitere 1,9 Prozent hatten sich während der vergangenen dreieinhalb Jahre selbständig gemacht.

## Soziale Marktwirtschaft bewies Vorteile auch in der Krise

Dank der sozialen Marktwirtschaft ist Deutschland vergleichsweise gut durch die weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise der Jahre 2008/2009 gekommen. Die sozialen Sicherungssysteme wirken stabilisierend und helfen, die Krisenfolgen abzufedern. Zu diesem Ergebnis kam eine international vergleichende Untersuchung der Bertelsmann Stiftung über das Krisenmanagement in 14 Staaten. Einrichtungen wie Kurzarbeit oder Arbeitszeitkonten, die zu Beginn der Krise bereits existierten und nur angepasst werden mussten, stellen einen klaren Vorteil gegenüber anderen Ländern dar. Sie erweisen sich als eine neue Form von automatisch wirkenden Stabilisatoren.

Liebe Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer, die Redaktion Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern erhält regelmäßig Zuschriften und Berichte von einigen demokratisch legitimierte Parteien, um damit unseren Mitgliedern Informationen aus erster Hand zu liefern. Wir können aus redaktionellen Gründen allerdings nur Auszüge veröffentlichen und haften jeweils nicht für die Inhalte.

## Gartenmöbel symbolisieren den Lebensstil

Wenn sich jetzt im Juni die warmen Sonnenstrahlen im Garten blicken lassen, freuen sich viele auf ein Frühstück im Freien und ggf. auf den ersten Abend unterm Sternenhimmel.

Für viele Menschen ist der eigene Garten eine Oase der Entspannung und des Wohlfühlens. Die Wahl der Gartenmöbel ist deshalb von gleicher Wichtigkeit wie die Einrichtung von Wohn-

oder Schlafzimmer. Allerdings sind für den Outdooreinsatz zusätzliche Kriterien zu beachten. Da Wind und Wetter den Stühlen, Tischen und Bänken draußen erheblich mehr zusetzen, spielen Materialqualität und Verarbeitung eine größere Rolle. Wichtig ist auch die Frage, welche Möbel konkret gewünscht sind. Sind es nur Tische, Stühle, Bänke und Liegen oder sollen Pavillon und Sonnenschirm hinzukommen?

Eine Möbellinie sollte von vornherein so ausgewählt werden, dass jedes Stück der Wunschrichtung verfügbar ist und zu einem späteren Zeitpunkt nachgekauft werden kann.

## Kündigung auch an Mitmieter erforderlich

Vermieter müssen gegenüber allen Mietern kündigen, selbst einem Mieter, welcher nicht mehr in der Wohnung lebt. Anders verhält es sich lediglich, wenn zwischen den betroffenen drei Parteien ein Aufhebungsvertrag abgeschlossen wird, mit dem der ehemalige Mieter aus dem Mietvertrag ausscheidet. Das entschied das Landgericht Frankfurt / M. am 3. März 2009 (AZ: 17 S 92/08).

Ende der siebziger Jahre bezogen zwei Mieter gemeinsam eine Wohnung. Wenig später zog ei-

ner der beiden wieder aus. Der Vermieter richtete von da an seine Schreiben - zum Beispiel anlässlich von Mieterhöhungen - nur noch an den verbliebenen Mieter. Bei einem Rechtsstreit verklagte der Vermieter nur diesen einen Mieter und kündigte 2007 auch diesem allein. Gegen die darauf folgende Räumungsklage legte der Mieter erfolgreich Berufung ein.

Die Richter kamen zu der Entscheidung, dass die Kündigung formell unwirksam gewesen sei. Allein der Auszug des anderen

Mieters bedeute nicht, dass die zwischen den drei Parteien - den beiden Mietern und dem Vermieter - notwendige Aufhebungsvereinbarung abgeschlossen sei. Hierzu wäre die ausdrückliche Zustimmung des ausgezogenen Mieters notwendig gewesen. Auch die Tatsache, dass der verbliebene Mieter allein sich auf den Rechtsstreit mit dem Vermieter eingelassen habe, sei kein Argument: Es stehe dem Vermieter frei, sich wegen einer Mieterhöhung nur an den in der Wohnung lebenden Mieter zu wenden.

## IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN ORGANISIERTE MITGLIEDSVEREINE

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

Haus & Grund-Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	Wann/Sprechzeiten	Wo
Anklam	Holger Krüger	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 Räh	03 96 01/2 16 60	Di 9-12 und Do 9-12 + 13-17 Uhr (o. tel. Ver.)	17098 Friedland Marienstraße 17
Graal-Müritz	Hansjörg Seidel	03 82 06/14 609	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18181 Graal-Müritz Zur Koppenheide 66
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 95/4 21 17 49	2. Mo im Monat 17-19 Uhr	17033 Neubrandenburg Südbahnstraße 17
Neustrelitz	Ursula Peukert	0 39 81/20 62 64	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235 Neustrelitz Louisenstraße 18
Parchim	Manfred Paßgang	0 38 71/26 51 84	Di 16-18 Uhr (oder tel. Vereinbarung)	19370 Parchim August-Bebel-Straße 1
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	0 38 21/81 29 76	Mo-Fr 8-16 Uhr	18347 Ribnitz-Damg. Lange Straße 86
Rostock	Bernd Läufer	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 Sankt-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
Rügen (Insel)	Jochen Richter	03 83 92/2 23 17	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18546 Sassnitz Bachstraße 50

### 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
Landesgeschäftsstelle	Frau Knop	03 85/5 77 74 10	Mo 18-19 und Mi 14-17 Uhr (oder tel. Ver.)	19053 Schwerin Heinrich-Mann-Straße 11/13
Redaktion/Medien	Erwin Mantik	03 85/2 07 52 13	Mo 17-18 Uhr (sonst: Tel. 01 72/385 89 59)	19063 Schwerin Bosselmannstraße 11a
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	03 81/4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057 Rostock Wismarsche Straße 50
Schwerin Hausverwaltung	Karin Redmann	03 85/5 77 74 08	Termine nach telefonischer Vereinbarung	19053 Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13
Stralsund Hausverwaltung	Frau Pawek	0 38 31/29 04 07	nach tel. Vereinbarung	18439 Stralsund Knieperwall 1A

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

# 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)

## 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!

