

# Förderprogramme für Öko-Energien wurden ausgesetzt



Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, dass der Bund uns Immobilieneigentümer mit fortlaufend schärferen rechtlichen Auflagen in äußerst kostspielige energetische Sanierungsmaßnahmen hineintreibt, ihnen aber Fördermittel oder eine entsprechend angemessene steuerliche Berücksichtigung z. B. bei Abschreibungen etc. verweigert.

Der Gipfel der Unverfrorenheit wird unseren Haus & Grund-Mitgliedern jedoch zugemutet, wenn sie zunächst zur energetischen Sanierung angekündigt wurden, um jetzt zu erleben, dass die Förderung gestrichen wird. Ohnehin waren Sanierungsmaßnahmen kompliziert und teuer genug, da sich deren Finanzierungen – inklusive Fördermittel – ja an den Krediten und der Lebensdauer des sanierten Baubereichs orientierten. Politiker träumten von Klimazielen und forderten gleichzeitig, dass wir zahlen. Nun ist der Staat nicht mehr in der Lage, die großmächtig angekündigten Fördermittel auszureichen.

Das hat teilweise ruinöser Auswirkungen für alle Marktteilnehmer, vor allem aber bei denjenigen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern, die den Vorankündigungen der KfW und des Bundes ver-

trauten. Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern fordert daher von den zuständigen Politikern, dass energetische Sanierungen an Immobilien wirtschaftlich tragbar bleiben müssen und in der Praxis langfristig umsetzbar bleiben sollten. Alle kontraproduktiven Rechtsvorschriften sollten umgehend abgebaut und an einem langfristig überschaubaren Klimaschutzziel angepasst werden. Es kann nicht sein, dass Deutschland auf der Europabene beim Klimaschutz eine Vorreiterposition einnehmen möchte, sämtliche Kosten jedoch auf seine Bürger verlagert, da der Staat selber seine Zusagen nicht mehr einhält.

IHR ERWIN MANTIK  
EHRENPRÄSIDENT H&G M-V



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

unserem großgewichtigen Deutschland gehen Offensichtlich die finanziellen Mittel aus. Dabei wurden vor nicht allzu langer Zeit noch riesige Konjunkturpakete zur Rettung von Banken und Abwendung der Finanz- und Wirtschaftskrise geschnürt. Hinzu kam ein dreistelliges Milliardenpaket zur Stabilisierung der von Griechenland ausgehenden europäischen Währungsfrage. Inzwischen explodierten die Staatsschulden Deutschlands auf eine noch nie gekannte Höhe. Als Folge werden vom Bund allumfassende, strenge Sparkurse gefahren und der Abbau von Förderleistungen sowie bisheriger Sozialleistungen auf allen Ebenen konsequent umgesetzt.

Selbst beim bislang von Haus-,

Wohnungs- und Grundeigentümern eingeforderten Klimaschutz wurde ein deutlicher Rückzieher gemacht. Somit gibt es wegen fehlender Haushaltsmittel keine Förderung für Solarheizungen, Pellet-Öfen und Wärmepumpen in Altbauten mehr.

Das Bundesfinanzministerium hat wegen ihrer drastischen Haushaltslage insgesamt das Förderprogramm für alle Öko-Energien ausgesetzt. Damit stehen den Eigentümern Fördermittel von rund 115 Mio. Euro nicht mehr zur Verfügung. Bereits Anfang 2010 hatte die KfW-Bank ihre zinsgünstigen Darlehen und Zuschüsse für den Einsatz erneuerbare Energien im Wohnungswesen gestoppt und gestellte Förder-Anträge bleiben unbearbeitet liegen. Besonders schmerzhaft ist es für unsere

## Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten

### KURZ BERICHTET

## Bundesweiter Tag der Energiespar-Rekorde am 25. und 26. September

Wie kann ich meine eigenen vier Wände sanieren und mit Dämmung, neuen Fenstern & Co Energie sparen? Was muss ich beim Neubau beachten? Was macht eine moderne, effiziente Heizung aus und wann lohnen sich erneuerbare Ener-

bäuden oder besonders energiesparenden Schulen ist für jeden etwas dabei. Wer eine energiesparende Wohnung sucht oder selbst bauen oder sanieren will, kann sich am „Tag der Energiespar-Rekorde“ Effizienzhäuser anschauen, vor Ort beraten las-

Diese und andere Fragen beantworteten Fachleute und Bauherren am 25. und 26. September 2010 beim „Tag der Energiespar-Rekorde“ der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena), wenn wieder bundesweit Effizienzhäuser ihre Türen öffnen. Es können sowohl Baustellen als auch fertig gestellte Effizienzhäuser besichtigt werden. Von sanierten Einfamilienhäusern über Stadtvillen und Holzhäuser bis zu Wohnanlagen, denkmalgeschützten Ge-



**Häuser mit dem Effizienzhaus-Standard benötigen nur sehr wenig Energie für Heizung und Warmwasser, sorgen so für langfristig niedrige Heizkosten und eine hohe Wertstabilität des Hauses.**

sen und Anregungen für seinen eigenen Energiespar-Rekord mit nach Hause nehmen. Es gibt dort Praxis-Tipps für Neubau, Sanierung und erneuerbare Energien für alle, die energiesparend wohnen wollen und einen Blick in besonders energieeffiziente Häuser werfen möchten.

Alle Effizienzhäuser, die besichtigt werden können, finden Interessierte unter [www.zukunft-haus.info/energiesparrekorde](http://www.zukunft-haus.info/energiesparrekorde).

# Preisstabilität prägt Wohnungsmarkt in Deutschland

Deutsche Wohnimmobilien erweisen sich nach den aktuellen Zahlen der Landesbausparkassen (LBS) als wertstabil.

Während es auf den Wohnungsmärkten in etlichen europäischen Ländern turbulent zugegangen ist, verzeichnen wir

hierzulande konstante Preise und historisch günstige Finanzierungsbedingungen. Das wachsende Interesse an Bestandsimmobilien zeige genauso wie die allmähliche Belebung im Neubau, dass die Nachfrage anzieht und für die Zukunft wieder auf steigende Preise hindeutet.

Basis der Umfrage ist die jährliche Umfrage bei den LBS-Immobilien-Gesellschaften (LBS-I) und Sparkassen. Unverändert machen die Daten erhebliche regionale Preisunterschiede für Wohneigentum deutlich, vor allem in Abhängigkeit von dem jeweiligen Einkommens- und Wohlstandsniveau. Das gilt insbesondere für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser, die nach der LBS-Analyse auf der Beliebtheitsskala ganz oben stehen. An der Spitze der Preise bundesdeutscher Großstädte liegt in diesem Jahr erneut München. Dort kostet das typische Bestandsobjekt mit 750.000 Euro noch einmal drei Prozent mehr als im Vorjahr. Wiesbaden und Heidelberg folgen mit 550.000 Euro auf Platz 2. Dahinter rangieren weitere süd- und westdeutsche Zentren wie Stuttgart (480.000 Euro), Freiburg (460.000 Euro) sowie Düsseldorf und Frankfurt, aber auch Ingolstadt (mit 450.000 Euro).

Eine generelle Trennlinie zwischen Stadt und Umland können die LBS-Experten bei den Preisen so nicht feststellen. Die teilweise erhebliche Attraktivität der Umlandgemeinden zeige sich daran,

dass die Objekte etwa im Frankfurter Raum mancherorts deutlich teurer sind als in der Metropole selbst – am extremsten in Bad Homburg mit dem Rekordpreis von 850.000 Euro und Oberursel mit 800.000 Euro. Eine vergleichbare Situation findet man neben dem Umland von Stuttgart auch in dem von Düsseldorf, wo etwa in Meerbusch der typische Preis mit 485.000 Euro acht Prozent höher liegt als in der Landeshauptstadt selbst.

Spitzenpreise verzeichnen auch touristisch geprägte Regionen. Hier ragen im Voralpenraum Starnberg (745.000 Euro) und Garmisch-Partenkirchen (625.000 Euro) heraus. Konstanz am Bodensee kommt immerhin auf 500.000 Euro. Auf der anderen Seite gebe es große Städte mit über einer halben Million Einwohner, in denen gebrauchte Einfamilienhäuser recht günstig zu haben sind. Das gelte nicht nur in Dresden und Leipzig (160.000 bis 170.000 Euro), sondern auch in Hannover und Bremen (200.000 Euro). In manchen norddeutschen Großstädten liegt nach Angaben der LBS-Experten das Preisniveau noch einmal deutlich niedriger, in Bremerhaven nur bei 110.000 Euro. In manchen ostdeutschen Mittelstädten bleiben die Preise sogar teils deutlich unter 100.000 Euro, wie in Bitterfeld-Wolfen (60.000 Euro) oder Wittenberg (70.000 Euro).

Noch keine durchgreifende Markterholung sehen die LBS-

Immobilien-Experten beim Neubau von Reiheneigenheimen. Denn in Westdeutschland bewegen sich die Preise für neue Reihenhäuser in Groß- und Mittelstädten im Durchschnitt um rund 200.000 Euro, im Osten und Norden sogar nur im Bereich von 130.000 bis 160.000 Euro. Ähnliche regionale Unterschiede gibt es nach der LBS-Analyse auch bei gebrauchten Reihenhäusern. Im Schnitt weisen sie demnach gegenüber Neubauten allerdings einen Preisvorteil von rund 20 Prozent auf.

Bei neuen Eigentumswohnungen registrieren die LBS-Immobilienexperten vielerorts wieder leicht steigende Preise. Im wesentlichen entständen diese Objekte an touristisch interessanten Standorten sowie in den Ballungsräumen.

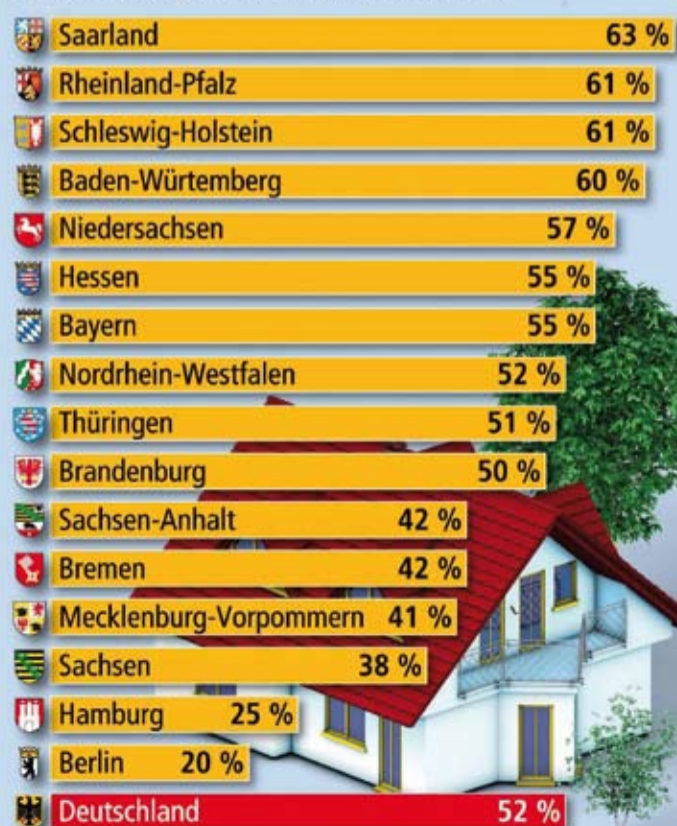
Bei gebrauchten Eigentumswohnungen stellen sie insgesamt eine zunehmende Nachfrage fest. Das große Bestands-Ange-

bot drücke aber noch auf die Preise. Derzeit betrage der Abschlag für gebrauchtes Wohneigentum auf der Etage im Vergleich zu Neubauten über 30 Prozent. In den Groß- und Mittelstädten Nord- und Ostdeutschlands liegen laut Preisspiegel die Quadratmeter-Preise häufig unter 1.000 Euro, im Süden bei rund 1.500 Euro.

Mit Blick auf die nähere Zukunft spricht alles für einen robusten Entwicklungstrend; zumal die Zuversicht wachse, dass die Krise in Deutschland den Arbeitsmarkt und die wirtschaftliche Entwicklung doch nicht so stark treffen dürfte. Gerade nach den jüngsten Erfahrungen fühlten sich zudem diejenigen bei der Wohnimmobilie besonders gut aufgehoben, die sichere Anlageformen suchten. Immobilien sind also nicht nur wertstabil, sie werfen auch beim selbst genutzten Wohneigentum eine ordentliche ‚Rendite‘ ab, nämlich in Höhe der ersparten Miete.

## Mehrheit lebt in eigenen vier Wänden


Anteil der Bürger im Wohneigentum (2008)



Quelle: LBS Research/empirica

Grafik: infoch@rt.

In Mecklenburg-Vorpommern leben trotz der vergleichsweise niedrigen Baukosten nur rund 40 Prozent der Bewohner in ihren eigenen vier Wänden, während es bundesweit mehr als 50 Prozent sind (Stand: 12/2008)



**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.

## Schweriner Haus & Grund-Vorstand besuchte Goldenen Saal



Die Aussenfassade des Justizministeriums von Mecklenburg-Vorpommern

Eine gelungene Führung in den heutigen Sitz des Justizministeriums Mecklenburg-Vorpommern im Palais der Schweriner Schelfstadt besuchten die Vorstandsmitglieder und deren aktive Helfer gemeinsam mit ihren Partnern vor Beginn der Sommerpause.

Nach der langjährigen und noch lange nicht abgeschlossenen Renovierung des Gesamtkomplexes des ehemaligen „Haus der Freundschaft“ interessierten sich insbesondere die älteren Vorstandsmitglieder über den Zustand des wieder in voller Pracht strahlenden Gebäudes mit seinem landesweit bekannten „Goldenen Saal“. Denn in diesem wurden nach 1990 über Jahre hinweg diverse Haus & Grund-Mitgliederversammlungen durchgeführt. Das lag räumlich auf der Hand, denn die erste „Geschäfts-

stelle“ des Schweriner Hauseigentümergebietes nach der politischen Wende 1990 befand sich gegenüber in der Puschkinstraße. Das inzwischen über 300 jährige Gebäude erlebte in seiner Geschichte enorme Höhen und Tiefen und letztlich eine prachtvolle Wiederbelebung.

Bereits im Jahr 1705 verfügte der Herzog Friedrich Wilhelm von Mecklenburg-Schwerin mit seiner „Declaration von Anbau- und Extending der alten Residenz-Stadt-Vestung“ eine städtebauliche Erneuerung der ehemaligen Vorstadt an der Schelfe – der heutigen Schelfstadt. Ab 1708 wurde die Liegenschaft als „Prinzenhof“ bezeichnet und wurde die Keimzelle des heutigen Bauensembles.

Nach dem Zweiten Weltkrieg erfolgte über Jahre ein Umbau des Palais zu einem Kulturhaus

mit Gaststätte und Bibliothek und wurde „Haus der Deutsch-Sowjetischen Freundschaft“ genannt. Vielseitige Angebote - auch als Kulturzentrum - wurden bis 1989 von den Menschen der Stadt genutzt. Danach diente das Palais als Sitz städtischer Verwaltungen sowie als Tagungsort des Stadtparlaments. Ab 2001 übernahm das Land Mecklenburg-Vorpommern die Verwaltung der Liegenschaft und verwendet diese seitdem als Sitz des Justizministeriums.



**Einen ganz besonderen Dank für die Führung gilt unserem neuen Vorstandsmitglied Bernd Klinghammer, der als Bauleiter und Denkmalschützer diesen Gebäudekomplex in den letzten Jahren betreute und weiter betreut. Äußerst kompetent erläuterte er den Haus & Grund-Teilnehmern bei seiner Führung interessantes zum Umbau sowie dem historischen Rahmen des Gebäudeensembles.**

## Schlotmann: Stimmung im Baugewerbe M-V wieder besser

Das Baugewerbe in Mecklenburg-Vorpommern befindet sich nach Ansicht von Landesbauminister Volker Schlotmann (SPD) im Aufwind. „Die Stimmung hat sich nach der Krise wieder deutlich aufgehellt“, erklärte er am 12. Juli vor einem Treffen mit Firmenvetretern in Stralsund.

Die Zahl der Beschäftigten sei stabil. Schlotmann hatte sich mehrfach mit Unternehmern getroffen und sich angeblich „ein Bild von der aktuellen Lage gemacht“. Das in den Sommermonaten das Bauwesen ohnehin aktiver ist, als in der frostigen Winterzeit beachtete er dabei nicht. Hauptsache der Anschein wird bei der einfältigen Masse erweckt, es geht unter der ansonsten fachlich wenig auffälligen „Bauleuchte des Nordens“, dem Minister Schlotmann, im Bauwesen enorm voran.

Allerdings bereiten dem Minister die in einer Verlautbarung angekündigten Einsparungen der Bundesregierung Sorgen. „Wenn der Bund die angekündigten Streichungen bei Städtebau und Verkehrsprojekten wahr macht, sieht es hier in M-V bald düster aus“, warnte er großspurig in der Landespresse. Was er hierbei als zuständiger SPD-Landesbauminister zum Vorantreiben von Bauvorhaben im Land und der Bindung von Investoren beitragen könnte, erwähnt er gar nicht erst. Es ist wohl leichter, sich mit fremden Federn – also zugereichten Bundes- und Europamitteln zu schmücken, als eigenständig kreative Beiträge zur Belebung des Baumarktes in Mecklenburg-Vorpommern zu arrangieren.

H&G M-V

## Mieterwechsel bei gemischt genutztem Wohn- und Geschäftshaus



Zum Zeitpunkt des Zuzugs eines Mieters in eine Wohnung in einem Wohn- und Geschäftshaus, befand sich unter ihm eine Bankfiliale. Als diese Bank nach 30-jähriger Mietdauer auszog, wurden die Geschäftsräume an ein Fischlokalmietvermieter. Der Wohnungsmieter fühlte sich durch die Geruchs- und Geräuschenentwicklung (insbesondere durch die Kühlanlage) gestört und minderte einseitig die Miete.

Der Vermieter klagte dagegen. Letztlich vertrat hierzu der Bundesgerichtshof in seinem Urteil (VIII ZR 300/08) die Auffassung, dass ein Mieter nicht ohne weiteres erwarten kann, dass seine ruhige und angenehme Wohnsituation unbegrenzt weiterbesteht und der Vermieter jegliche Veränderungen am Gebäude unterlässt, die durch die Nutzungsbedürfnisse anderer Mieter erforderlich werden. Dies gilt auch dann, wenn der Mieterwechsel zwar zu einer Steigerung der Emissionen führt, die Belastung aber auch nach der Veränderung noch den technischen Normen und Grenzwerten genügt. Da die Gewerberäume bereits beim Einzug des Wohnungsmieters vorhanden waren, musste er damit rechnen, dass sich deren Nutzung eines Tages ändern kann. Im Ergebnis stand dem Mieter kein Minderungsrecht zu.

H&G M-V

## Insel Usedom – Heringsdorf erhält ein neues Ortsbild

Die Ortsmitte des beliebten Strandbades Heringsdorf auf der Ostseeinsel Usedom erhält ein neues Bild. Die alten, noch aus den DDR-Jahren stammenden Gebäude weichen jetzt modernen Neubauten. Mit der Umgestaltung der Ortsmitte von Heringsdorf soll ein erheblicher städtebaulicher Missstand beseitigt und ein für Bevölkerung und Touristen offenes, attraktives Ortszentrum geschaffen werden.

Heringsdorf hat im städtebaulichen Leitbild die Aufwertung des Ortszentrums beschlossen. Diese soll dem bedeutenden Seebad eine angemessene und repräsentative Innenstadt geben. Dazu gehört neben einer modernen Architektur auch die Öffnung des gesamten Areals für Bewohner und Touristen. Zukünftig wird das Zentrum von Heringsdorf ein Ort

der Begegnung sein: Die Hälfte der Grundstücksfläche ist für öffentliche Nutzungen vorgesehen. Der Friedensplatz und der Kulmplatz werden zu attraktiven Stadtplätzen umgestaltet. Hinzu kommt der „Walfisch“



genannte Aufenthalts- und Flanierbereich: Unter einer Glasdecke kann hier bei schlechtem Wetter eingekauft werden. Eine neue Tiefgarage mit öffentlichen Stellplätzen befreit die Ortsmitte von störendem Autoverkehr und zugewanderten Wegen.

In enger Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege in Mecklenburg-Vorpommern wurde eine zeitgenössische Architektursprache gewählt, die mit der Bautradition der Seebäder kommuniziert. Höhepunkte sind eine Glas- konstruktion, die den öffentlichen Stadtplatz überwölbt sowie ein im obersten Stockwerk des neuen Hotels liegendes, verglastes Schwimmbad.

Die Bauausführung erfolgt voraussichtlich in zwei Abschnitten. Zuerst werden Einzelhandelsflächen, medizinische und Gewerbeflächen errichtet. Im zweiten Bauabschnitt entstehen weitere Einzelhandelsflächen, ein Hotel und moderne Loftgebäude. Insgesamt entstehen 17.500 Quadratmeter Bruttogeschossfläche.

HD PROJEKTENTWICKLUNGS GMBH

## Schlüsselanzahl für Mieter

Wenn zwei Personen eine Wohnung mit einem zugehörigen Tiefgaragenstellplatz anmieten, hat jede der beiden nach Angaben des Landgerichts Bonn vom 1. Februar 2010 (AZ: 6 S 90/09) einen Anspruch auf einen eigenen Schlüssel.

Ein junges Elternpaar mietete ein Wohnung mit dazugehörigem Tiefgaragenstellplatz. Nach der Geburt ihres zweiten Kindes baten sie für die Garage um einen zweiten Schlüssel, da ihre Wohnung nur über diesen Weg barrierefrei - und damit kinderwagenfreundlich - zu erreichen war.

Der Vermieter weigerte sich jedoch: Würde er mehrere Schlüs-

sel pro Stellplatz vergeben, bestünde die Gefahr, dass der Mieter mehr als ein Fahrzeug in der Garage abstelle. Darüber hinaus



wies er auf den entstehenden Verwaltungsaufwand hin. Das Paar minderte daraufhin die Miete um zehn Prozent.

Die Richter erkannten eine Mietminderung von fünf Prozent als gerechtfertigt an. Die Mieter hätten Anspruch auf so viele Tiefgaragenschlüssel, wie sie für ihre individuellen Zwecke benötigten. Mieter seien zwei Personen. Diese würden unabhängig voneinander die Garage benutzen. Daher müsse jeder über einen eigenen Schlüssel verfügen können. Ansonsten entstehe ein unzumutbarer Koordinierungsbedarf. Der Mangel, der durch das Fehlen des zweiten Schlüssels entstehe, beschränke sich aber nicht nur auf die Garage, sondern auch auf die Wohnung, da diese eben nur durch die Garage barrierefrei zu erreichen sei.

## HAUS & GRUND STRALSUND

### Einladung zum Vereinstag H & G Stralsund am 4. September 2010

Der Vorstand des Haus - Wohnungs- und Grundeigentümer Vereins Stralsund lädt seine Mitglieder und Gäste zur diesjährigen Vereinsfahrt recht herzlich ein. Ziel der Fahrt mit dem Luxus-Reisebus der Firma Otto Möller ist unsere Landeshauptstadt Schwerin.

Die Abfahrt findet um 07:00 Uhr ab Betriebshof Möller am Knieperdamm statt.

Gegen 10:30 Uhr ist eine ca. einstündige Führung durch das Schweriner Schloß eingerichtet. Anschließend sind alle

Teilnehmer im 1. Altstadtbrauhaus „Zum Stadtkrug“ zum Schnitzessen eingeladen. Zwischen Mittag und Kaffeetrinken im Restaurant „Wallenstein“ gegen 15:45 Uhr steht uns freie Zeit zur Verfügung, welche wir individuell zu einem Stadtpaziergang, einer Stadtrundfahrt mit Bus oder einer Dampferfahrt auf dem Schweriner Innensee nutzen können.

Der Pauschalpreis für die gesamte Fahrt beträgt für jeden Teilnehmer 44,- Euro.

Die verbindlichen Anmeldungen können ab sofort telefonisch oder persönlich in der Geschäftsstelle und per Überweisung der Reisekosten vorgenommen werden. Im Bus stehen nur 66 Sitzplätze zur Verfügung. Also buchen Sie bitte rechtzeitig.

Sehr freuen würden wir uns über eine Begrüßung durch Vertreter des Landesverbandes.

JENS PERGANDE  
VORSTAND HAUS & GRUND  
STRALSUND

## Wer hat die Gutachterkosten für eine Mieterhöhung zu zahlen?

Nach den gesetzlichen Regelungen im BGB ist eine Mieterhöhung möglich, wenn drei Vergleichsmieten vorliegen: Mietpiegel, vereinbarter Indexmiete oder Staffelmiete. Sind dem Vermieter diese Möglichkeiten nicht gegeben, so kann er die Miete bis auf die ortsübliche Miete (maximal 20 Prozent innerhalb von drei Jahren nur erhöhen), wenn er ein Gutachten

vorlegt.

Hierzu bedarf es der gutachterlichen Feststellung der örtlichen Miete durch einen von der Industrie- und Handelskammer vereidigten Sachverständigen. Die Kosten hierfür sind unterschiedlich und liegen in der Regel zwischen 1.000 und 1.500 Euro. Ein Vermieter meinte: Wenn das Gesetz die Begut-

achtung vorschreibe, müsse der Mieter die Kosten hierfür tragen. Irrtum, sagt dazu das Landgericht Mainz (3 T 16/04). Die Kosten eines Mietwertgutachtens seien Aufwendungen für die wirtschaftliche Vermögensverwaltung des Vermieters und schon daher nicht vom Mieter zu ersetzen.

RED

# 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 lübesse@vomek.de

# Randale in der Mietwohnung ist keine vertragsgemäße Abnutzung

Wenn ein Mieter in der angemieteten Wohnung etwas zerstört, das muss er dies eigentlich bezahlen. Doch gilt das immer? Diese Frage führt immer wieder zu Streitigkeiten insbesondere bei Auszug des Mieters. Letztlich werden dem Vermieter bestimmte Wohnungsschäden oft erst bei der Abnahme-Besichtigung bekannt. Streit entzündet sich dann an der Frage, ob es sich um wirkliche Beschädigungen oder um Gebrauchsspuren handelt. Nur im ersten Fall muss der Mieter dafür haften. Im zweiten Fall ist die „vertragsgemäße Abnutzung“ der Mietwohnung nach der Wertung des Gesetzes durch die Miete mit abgegolten (§ 538 BGB). Verschleiß der Mieter die Wohnung mehr als üblich, gehört das in die Rubrik der Beschädigungen. Was aber heißt „üblich?“ Das lässt sich am ehesten an einigen Beispielen klarmachen.

Abgestoßene Türrahmen soll der Vermieter noch hinnehmen müssen, wenn ein kleiner Bobycar-Fahrer die Kurven zu eng genommen hat. Denn Gebrauchsspuren gehören zum üblichen Wohngebrauch, seine Kinder in der Wohnung in üblicher Weise spielen zu lassen. Anders sieht das aus, wenn der Mieter z.B. erlaubniswidrig einen Hund in der Wohnung hält und sich von ihm Kratz- und

Beißspuren am Türrahmen oder am Türblatt befinden.

Eigenständig verlegte Bodenbeläge muss der Mieter zum Auszug wieder entfernen. Bleiben danach Beschädigungen des Unterbodens z.B. durch Klebungen oder entfernt der Mieter nicht alle Klebereste, so ist er schadensersatzpflichtig!

Stammt der Boden vom Vermieter und zeigt er z.B. Brandflecke, Rotweinflecken oder noch Spuren von Hinterlassenschaften der Haustiere des Mieters, ist der Mieter hierfür ebenfalls zur Rechenschaft zu ziehen. Anders sieht das bei „Laufstraßen“ auf Teppichböden oder Eindruckstellen von Möbeln auf Parkett oder Teppichböden aus. Auch für unterschiedliche Farbschattierungen eines Parkettbodens, die z.B. durch Lichteinflüsse einerseits und durch Abdeckungen aufgestellter Möbel andererseits entstehen, haftet der Mieter nicht. Selbst Kratzspuren auf Parkettfußböden durch unsaubere Straßenschuhe im Flureingangsbereich sollen noch vertragsgemäß und damit vom Vermieter hinzunehmen sein. Hier kommt es natürlich auf den Einzelfall an. Wer mit Parkettboden vermietet, kann dem Mieter ebenfalls keine Hausschuhpflicht in der Wohnung vorschreiben. Selbst die Eindrücke auf den Par-

kettboden durch „Highheels“ soll der Vermieter tolerieren müssen.

Eine „Räucherkerze“ muss der Vermieter nicht zurücknehmen. Haben Mieter exzessiv geraucht, sind die dadurch entstandenen Nikotinablagerungen zu entfernen oder dem Eigentümer Schadensersatz zu leisten. Andererseits kann der Vermieter dem Mieter mangels vertraglicher Vereinbarung nicht vorschreiben, ob er in der Wohnung raucht oder nicht. Das Rauchen in der Mietwohnung gehört also zum vertragsgemäßen Gebrauch. Die Grenze zum exzessiven Rauchen ist schwer zu finden. Der Bundesgerichtshof (BGH) sieht die Grenze zur Beschädigung durch Nikotinablagerungen als überschritten an, wenn sie durch normale Renovierungsarbeiten nicht mehr entfernt werden können (BGH Urteil vom 5.3.2008 – VIII ZR 37/07, NJW 2008, Seite 1439; Urteil vom 18.10.2006 – VIII ZR 124/05, NJW 2006, Seite 2915).

Immer wieder geben Dübellocher Anlass zum Ärger. Im Bad darf der Mieter Ausstattungsgegenstände wie z. B. Handtuchhalter, Spiegel, Lampen, Halter für Zahnputzgläser, Seifenschalen, Toilettenpapierrollen, Toilettenbürsten, Duschstangen und Haltegriffe für die Badewanne

durch Dübelung anbringen, soweit sie nicht schon bei Bezug der Wohnung vorhanden sind. Das ist üblich (BGH, Urteil vom 20.1.1993 - VIII ZR 10/92, DWW 1993, Seite 74 ff).

Dabei muss er jedoch schonend bohren, möglichst geringe Bohrdurchmesser konzipieren und möglichst die Fliesenfugen benutzen. Ganz anders entscheiden die Gerichte, wenn der Mieter sich mit seiner Bohrmaschine beim Dübeln so richtig austobt oder Einrichtungsgegenstände verbaut, die innerhalb einer üblichen Wohnungsnutzung nicht zwingend sind. So kann z. B. das deckenhohe Bücherregal über die gesamte Wandbreite mit vielen Verschraubungen in der Wand verträglich sein, mit der Folge, dass der Mieter für das übermäßige Anbohren der Wände haftet. Ohne Frage haftet er auch, wenn er sich beim Bohren fahrlässig verhält und dabei Versorgungsleitungen in der Wand zerstört. Selbstverständlich muss er auch bei vertragsgemäßen Vorgehen zum Auszug die von ihm produzierten Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich verschließen. Dazu gehört, dass der Dübeleinsatz aus der Wand entfernt wird.

Dunkle Fugen auf Silikonabdichtungen am Badewannenrand sollen zumindest nach mehrjäh-

riger Mietdauer „normal“ sein (AG Bremen, Urteil vom 24.5.2007 – 21 C 0269/05, NZM 2008 S. 247). Dem ist zumindest in Fällen zu widersprechen, in denen der Mieter bei der Pflege und der Reinigung des Bades „geschludert“ hat und sich die Verfärbungen an Fugen als Schimmelbildung nach andauernder Feuchtigkeit erweisen. Denn der Mieter hat mit der Mietsache pfleglich umzugehen, sie regelmäßig zu reinigen und sie vor Schäden zu bewahren.

Kompliziert für Vermieter wird es immer wieder bei der Frage der Renovierung der Wohnung. Hier kommt es zunächst darauf an, ob die Renovierungspflicht – Tapezieren, Anstreichen o. a. – wirksam durch den Mietvertrag auf den Mieter übertragen worden ist. Denn was viele Vermieter nicht wissen, nach dem Mietrecht ist nicht der Mieter, sondern der Vermieter, für die vertragsgemäße Beschaffenheit der Wohnung während der gesamten Mietdauer verantwortlich. Dazu zählt die Rechtsprechung auch die Renovierung.

In der Praxis läuft dieses Thema aber seit Menschengedenken anders: Der Mieter wird im Mietvertrag zur Ausführung der Renovierungsarbeiten verpflichtet. Schließlich wohnt er die Wohnung ja auch „ab“. Wurden

also die Schönheitsreparaturen dem Mieter wirksam vertraglich aufgegeben, dann stellt sich zweitens die Frage, wie, mit welchen Wandbekleidungen und welchen Farbgestaltungen der Mieter zu arbeiten hat.

Hier gilt: innerhalb des Mietverhältnisses steht ihm ein großer Gestaltungsspielraum zu. Hier kann er auch ungewöhnliche Dekorationen und Farbgestaltungen wählen. In jedem Fall muss er aber bei Auszug die Wohnung in einem „hellneutralen“ Zustand zurückgeben und hat „exotische“ Farbgestaltungen auf seine Kosten zu besorgen. Die Wohnung muss weiter vermietbar sein. Davon wird nur ausgegangen, wenn ihre Renovierungszustände einem „weitverbreiteten üblichen Geschmack“ entsprechen.

Allerdings ist ein gerissenes Waschbecken oder abgeplatzte Badewannenbeschichtungen nicht mit einer normalen Abnutzung der Wohnung zu betiteln. Dieses Schadensbild deutet klar daraufhin, dass unachtsam mit den beschädigten Einrichtungsgegenständen verfahren wurde. In derartigen Fällen muss der Mieter zahlen! Gleiches gilt bei Sachschäden, die durch nachweisbares Randalieren der Mieter innerhalb des Wohnraumes entstehen.

## Schimmelbefall nicht unterschätzen

Schimmel in Wohnräumen ist häufig die Folge des kalten und feuchten Wetters in den Übergangszeiten Frühjahr und Herbst. Meist ist eine Mischung aus Lüftungsfehlern und schlecht-tem Wärmeschutz der betroffenen Bauteile eines Hauses dafür verantwortlich.

Ist Schimmel einmal entstanden, verschwindet er nicht wieder von alleine und kann gesundheitsschädlich sein. Die Pilzsporen in der Raumluft werden über die Atemwege oder die Haut aufgenommen. Bei einigen Schimmelpilzen vermutet man, dass sie Lungenerkrankungen und Allergien hervorrufen. Solange der

Schimmel nur auf den Oberflächen von Wand, Tapete oder Kachel sitzt, kann er mit wenig Aufwand bekämpft werden. Zu den Mitteln gehören zum Beispiel 70 – 90 prozentiger Alkohol, Spiritus, Peressigsäure, Wasserstoffperoxyd oder Isopropanol.

Peroxydhaltige Mittel sind chlorhaltigen vorzuziehen, weil bei ihrem Abbau lediglich Wasser entsteht und kein gesundheitsschädliches Chlor. Tiefer sitzende Schimmelpilze in Fugen, können mit Dampfreinigern beseitigt werden. Verschimmelte Tapeten müssen abgenommen werden, das Abscheuern des Schimmels würde sie ohnehin nicht mehr gut aussehen lassen. Dabei entdeckt man oftmals, dass der Schimmel bereits unter der Tapete im Putz sitzt. Solchen tief sitzenden Schimmelbefall beseitigt man mit einer Drahtbürste, das ist schon härtere Arbeit, die Abrieb auf dem Putz verursacht. Es sollte immer bei weit geöffneten Fenstern gearbeitet werden, damit die Zugluft die freigesetzten Schimmelsporen zumindest teilweise weglüftet. Sich selbst schützt man weiter durch eine Atemmaske der Schutzklasse P3 und Gummihandschuhe. Hartnäckiger Schimmel kann durch hochprozentigen Alkohol oder Chlorreiniger beseitigt werden. Chlor riecht jedoch noch lange unangenehm und ist gesundheitsschädlich. Nur selten, bei sehr großflächigem und tief sit-

zendem Befall kommt man um ein Abklopfen des Verputzes und einen Neuverputz nicht herum. Verschimmelte Holzbekleidungen oder Hartfaserplatten (z. B. Fußboden) sind stets auszutauschen. Durch die Arbeiten entstehende Feuchtigkeit muss schnell abgetrocknet werden. Es gilt die Regel: Sauberwischen geht vor Saugen. Wird Staub abgesaugt, Beutel und Staubsaugerfilter sofort austauschen. Gesaugt wird bitte nur bei offenen Fenstern, da die Filter die Sporen nicht zurückhalten.

Insgesamt sind Chemikalien zur Schimmelbekämpfung dann langfristig wirkungslos, wenn die Ursachen der Schimmelbildung nicht beseitigt werden. Die liegen zumeist in zu kalten und deshalb feuchten Bauteilen. Die Dämmung dieser Bauteile ist stets der Königsweg. Innen warme Bauteile werden nicht feucht. Und ohne Feuchte kann der Schimmel nicht wachsen. Der Einbau eines Einzelraumlüfters kann in einzelnen Fällen ebenfalls helfen. Oftmals reicht es, wenn er 3 - 4 mal am Tag für 15 Minuten läuft, um die Raumluftfeuchte hinreichend auf Werte unter 50 Prozent relative Feuchte zu senken. Dies kann z. B. bei feuchten Kellerräumen eine Hilfe sein, kostet letztlich aber eine Menge Energie und damit Geld.

Informationen im Internet unter: [www.energiesparaktion.de](http://www.energiesparaktion.de)



**Ist einmal Schimmel in den Wänden, ist eine ursachenbedingte, komplexe Sanierung des Bereiches der einzig richtige Lösungsansatz**

## Baufirma pleite – wie kann man sich weitgehendst schützen?

Pleiten sind natürlich schlimm für die betroffenen Bauunternehmen. Fürchterlich kann es aber auch für den privaten Häuslebauer als Kunden kommen, denn oft steckt das ganze Vermögen und noch viel mehr in dem Neubau. Eine Pleite der Baufirma zieht dann häufig eine private Pleite nach sich. Das gilt vor allem dann, wenn schon Vorauszahlungen für Arbeiten geleistet wurden, die überhaupt noch nicht erbracht wurden. Doch nicht nur der Konkurs der Baufirma vor Fertigstellung des Hauses ist ein Problem, auch danach kann der Bauherr auf seinen Kosten sitzenbleiben. Dann nämlich, wenn sich nach Fertigstellung Mängel herausstellen. Zwar besteht eine Gewährleistungspflicht, doch wenn das Bauunternehmen zwischenzeitlich in Konkurs gegangen ist, muss der Bauherr die Kosten der Mängelbeseitigung selbst tragen.

### Wichtig: Raten nur nach Baufortschritt zahlen

Es stellt sich die Frage, wie sich ein Bauherr vor derartigen Pleiten schützen kann. Der erste Grundsatz sollte lauten, dass der Bauherr die Raten grundsätzlich nur nach Baufortschritt bezahlen sollte. Keinesfalls sollte er sich auf einen Vertrag einlassen, der beinhaltet, dass ein Viertel oder gar die Hälfte der Kosten vor Baubeginn bezahlt werden müssen. Das Geld des Bauherrn ist im Falle einer Pleite dann sehr wahrscheinlich verloren. Aber auch wenn der Bauherr die Raten nach Baufortschritt bezahlt hat, wird er bei einer Insolvenz wahrscheinlich tiefer in die Tasche greifen müssen. Wenn ein anderes Bauunternehmen beauftragt werden muss, ist das mindestens zehn bis zwanzig Prozent teurer. Hinzu kommt noch die verlorene Zeit, die ebenfalls Kosten, wie zum Beispiel in Form einer länger zu bezahlenden Miete, verursacht.

### Steht die Baufirma vor der Insolvenz?

Es ist also auf alle Fälle mehr als unangenehm, wenn die Baufirma während der Bauzeit pleite geht. Man sollte sich daher vorher genau erkundigen, ob die Baufirma nicht kurz vor der Insolvenz steht. Zum Beispiel kann die eigene Bank bei der Schufa Auskunft über die finanziellen Verhältnisse einholen. Weiterhin sollte der Bauherr auf einer Erfüllungsbürgschaft bestehen. Übergibt der Bauunternehmer eine Erfüllungsbürgschaft seiner Bank, dann ist der Bauherr im sicheren Bereich.



Die Bank zahlt an ihn dann das Geld, wenn der Vertrag nicht erfüllt wird - beispielsweise dadurch, dass der Bauunternehmer nach dem ersten Spatenstich Pleite macht. Verweigert die Bank dem Bauunternehmen allerdings so eine Bürgschaft, ist dies ein sicheres Zeichen, dass etwas nicht stimmt und man von solch einem Unternehmen besser die Finger lässt. Noch ist solch eine Erfüllungsbürgschaft keine Pflicht, auch wenn die Berater bei Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern dies in der Regel fordern.

### Bauvertrag möglichst exakt formulieren

Wichtig ist auch, den Bauvertrag samt Bau- und Leistungsbeschreibung so exakt wie möglich zu formulieren. Denn Kunden werden von Baufirmen oft im Rahmen des rechtlich gerade noch Zulässigen benachteiligt. Die Verträge sind häufig so gestrickt, dass unerfahrene Kunden beim Bauen immer wieder hohe Zusatzkosten schlucken müssen, die sie bei Vertragsabschluss nicht erkennen konnten. Das Angebot sollte in diesem Fall von einem Baurechtler (Anwalt, Verbraucherzentrale, Haus & Grund-Berater oder Architekt) überprüft werden. Dieser kann Gefahrenpunkte aufdecken, bevor der Bauvertrag unterschrieben wird.

Doch auch wenn der Bauherr Experten zur Bauüberwachung zur Seite stehen hat, sollte er so häufig wie möglich persönlich kontrollieren. Wie sagt doch das Sprichwort: „Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser“. Vorsicht ist auch bei unerklärlichen Verzögerungen angesagt. Sie könnten erste Anzeichen für eine drohende Insolvenz sein. Vorsicht bei großen „Vorabzahlungen“ Einige „Unternehmer“ haben es auch direkt darauf abgesehen, mehrere Projekte zu starten, ihre gutgläubigen Kunden abzuschöpfen und dann heimlich in die Insolvenz abzugleiten. Natürlich hatten diese Typen dann oft schon das Geld in dunkle Kanäle abfließen lassen. Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern rät zur besonderen Vorsicht, wenn vorab ohne gute vertragliche Absicherung bereits die Gesamtsummen für angebliche Fenster- und Türlieferungen oder große Materialmengen angefordert werden. Man sollte sich hier an das Prinzip halten: Erst die Ware, dann die Bezahlung! Sonst kann es ein böses Erwachen nach hohen Verlusten geben.

MA H&G M-V

## 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 verkürzen. Ein Anspruch darauf besteht jedoch nicht.

# Ausstattungszustand bei Mietvertragsabschluss – ein mietrechtlicher Mangel des Wohnraums?

Viele unserer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer als Vermieter sind bei der Vermietung von Altbauwohnungen mit der Problematik konfrontiert, dass die Wohnungen teilweise im Bereich der Trittschalldämmung, der Fußbodenbeläge, der Elektrizitätsausstattung bzw. sonstiger Ausstattungsmerkmale einen Zustand aufweisen, der dem Jahr der Errichtung des Objektes entspricht.

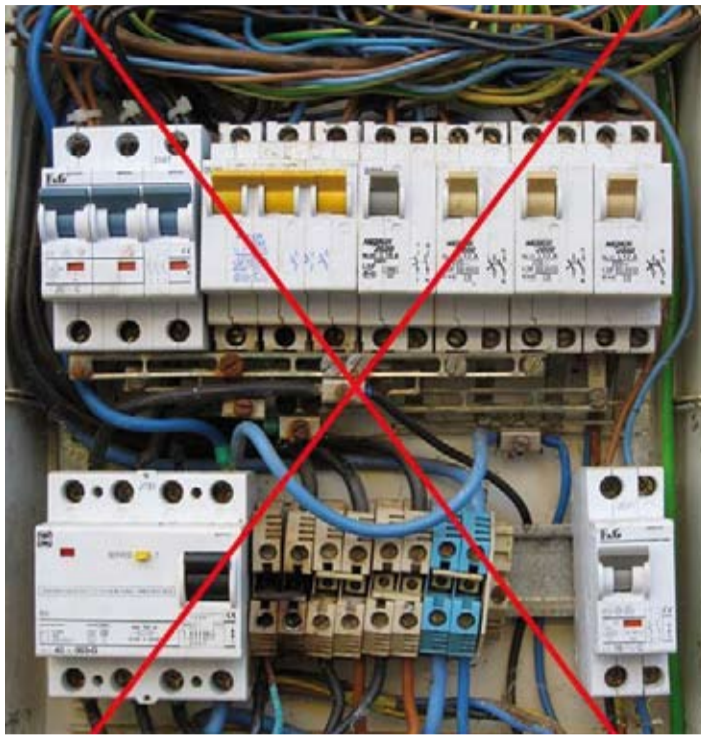
Für diese Vermieter stellt sich nach Angaben von Haus & Grund M-V die Frage, ob sie diese Ausstattungen vor Vermietung in einen neuzeitlichen Standard versetzen müssen und ob es zulässig ist, in diesem Zustand zu vermieten. Oder ist gar nach Abschluss eines Mietvertrages dieser Zustand als Mangel zu qualifizieren? Kann letztlich dem Mieter sogar ein Anspruch auf Mängelbeseitigung, Mietminderung bis hin zur Kündigung rechtlich zustehen?

Der Bundesgerichtshof hat sich mit dieser Fragestellung, insbesondere im Zusammenhang mit der Elektrizitätsausstattung, Fußbodenbelägen und der Trittschalldämmung beschäftigt, wobei die aufgestellten Grundsätze für den gewöhnlichen Vermieter nur schwierig nachvollziehbar sind. In schallschutztechnischer Hinsicht bestehe kein Mangel, sofern der Trittschalldämmung der zurzeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen entspricht. Dieses gilt auch dann, wenn während der Mietzeit in der Wohnung darüber lediglich der Fußbodenbelag ausgetauscht wird und sich dadurch der Schallschutz gegenüber dem Zustand bei Anmietung der Wohnung verschlechtert (BGH, Urteil v. 17.06.2009, VIII ZR 131/08).

Nimmt der Vermieter allerdings grundlegende bauliche Veränderungen vor - stockt er beispielsweise bei einem älteren Wohnhaus nachträglich um ein weiteres Wohngeschoss auf - so entsteht an der Wohnung, die vor der Aufstockung im obersten Geschoss gelegen war, ein Mangel, wenn die Trittschalldämmung der darüber errichtete Mietwohnung nicht den Anforderungen der im Zeitpunkt der Aufstockung geltenden DIN-Normen an normalen Trittschalldämmung genügt. (BGH, Urteil v. 06.10.2004, VIII ZR 355/03).

Die Rechtsprechung knüpft hier also an bestehende DIN-Normen und verschiedene Zeitpunkte an, um bei Nichtvorliegen einer diesbezüglichen Vereinbarung der Parteien, festzustellen, ob ein Mangel vorliegt. Bei Fußbodenbelägen und der Elektrizitätsausstattung geht der BGH unabhängig von bestehenden DIN-Normen davon aus, dass der Vermieter einen "Mindeststandard" schuldet. Was dieser unbestimmte Rechtsbegriff allerdings genau heißt, bleibt unklar.

Bei der Elektrizität sei dieser Standard gewahrt, so der BGH im Jahr 2010, wenn zumindest gewährleistet sei, dass gleichzeitig der Betrieb eines größeren Haushaltsgerätes z. B. einer Waschmaschine und weiterer haushaltsüblicher Geräte z. B. eines Staubsaugers möglich sei. Ob dieses mit fortschreitender technischer Entwicklung im Jahr 2015 auch noch gilt, dürfte zweifelhaft sein. Die Mindestanforderungen an einen Fußbodenbelag konkretisiert die Rechtsprechung nicht. Ein vollständig „abgängiger“ Fußboden erfülle jedenfalls den "Mindeststandard" nicht (BGH, Urteil v. 10.02.2010, VIII ZR 343/08). Sämtliche BGH Entscheidungen



**Sind bei Ausstattungsmerkmalen der Wohnung keine Mindeststandards eingehalten und resultieren daraus gar Lebensgefahren - wie im Bild - nützt letztlich auch kein vertraglicher Hinweis auf den Schaden!**

gehen jedoch davon aus, dass eine Mietwohnung Mängel aufweist, in erster Linie von der

Vereinbarung der Mietvertragsparteien über die Beschaffenheit der Wohnung abhängt (zuletzt BGH, Urteil v. 10.02.2010, VIII 343/08) und nur, wenn es eine solche Vereinbarung nicht gibt, Kriterien wie DIN-Normen oder der „Mindeststandard“ heranzuziehen ist. Die Rechtsprechung sieht es also als möglich an, dass konkretisierte Vereinbarungen über Ausstattungsmerkmale und deren Zustand getroffen werden. Hierzu ist es allerdings erforderlich, dass konkretisierte Angaben zur tatsächlichen Beschaffenheit der vermieteten Wohnung gemacht werden. Bezogen auf die Elektrizitätsausstattung dürfte dieses zumindest erfordern, dass beispielhaft vereinbart wird, dass die vorhandene Stromversorgung den Einsatz üblicher Haushaltsmaschinen nicht erlaubt und somit nicht dem Mindeststandard genügt, den auch der Mieter einer nicht renovierten Altbauwohnung grundsätzlich erwarten darf.

Um nach Übergabe des Wohnraumes an den Mieter nicht von Mängelrügen des Mieters hin-

sichtlich der bei Vertragsschluss bestehenden Ausstattungen nachträglich überrascht zu werden, ist Vermietern zu empfehlen bei Mietvertragsabschluss möglichst konkretisierte und spezifizierte Vereinbarungen über den Zustand der einzelnen Ausstattungsmerkmale zu treffen und diese zum Gegenstand des Mietvertrages zu machen. Dieses gilt insbesondere dann, wenn nach Einschätzung des Vermieters die Ausstattung im Jahr des Vertragsabschlusses vielleicht einem „Mindeststandard“ nicht genügen könnte.

Aber auch in anderen Fällen ist die diesbezügliche Beschaffenheitsvereinbarung empfehlenswert, da letztlich nicht vorhersehbar ist, welche technischen Entwicklungen sich zukünftig ergeben und wie die Rechtsprechung den „Mindeststandard“ hinsichtlich einzelner Ausstattungen zukünftig tatsächlich festlegt. Die Darlegungs- und Beweislast für eine solche Vereinbarung trägt letztlich immer der Vermieter.

H&G M-V

## Eigenbedarfskündigung

**Eigentümer können wegen Eigenbedarf kündigen, wenn Wohnung gewerblich genutzt werden soll**

Wohnungseigentümer können ihrem Mieter üblicherweise die Wohnung kündigen, wenn sie diese für sich selbst oder einen nahen Angehörigen benötigen. Eigenbedarfskündigungen sind allerdings nicht nur dann zulässig, wenn die Räume als Wohnung genutzt werden sollen, sondern auch dann, wenn diese gewerblich genutzt werden sollen. Dies entschied das LG Braunschweig (Az: 6 S 301/09).

Im verhandelten Fall kündigte



der Vermieter damit seine Ehefrau die Wohnung nachfolgend gewerblich nutzen konnte. Das Gericht teilte mit, dass bei Eigenbedarfskündigungen immer abgewogen werden muss, wessen Interessen höher zu bewerten seien. Im diesem Fall wurden die Interessen des Vermieters deshalb höher bewertet, weil in dem Ort keine vergleichbaren geeigneten Räumlichkeiten für den Gewerbebetrieb der Ehefrau vorzufinden waren. Der Mieter musste daher aus der Wohnung ausziehen.

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

## 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)

**HomeCompany** **19 44 5**  
 Wohnen auf Zeit (0381) 19 44 5  
 Suchen dringend möblierte Wohnungen!  
 Unsere Firmenkunden mieten ab  
 März 2010 in Rostock.  
 Alle Angebote unter [www.rostock.homecompany.de](http://www.rostock.homecompany.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.isotech-hl.de](http://www.isotech-hl.de)  
 ... macht Ihr Haus trocken!  
**ISOTEC**