

Schweriner Haus & Grund-Vorstandsmitglieder besuchten CDU/FDP-Stadtfraktion



Auf Einladung der CDU/FDP-Stadtvertretung trafen sich einige Vorstandsmitglieder von Haus & Grund Schwerin e.V. am 23. August 2010 im Stadthaus zum Meinungsaustausch (Siehe Bild).

Die Stadtvertreter der beiden Parteien trafen sich anlässlich der „Politischen Sommertour“ mit relevanten Gruppierungen, Verbänden und Vereinen der Landeshauptstadt, um sich ein besseres Bild über die Belange der Menschen unserer Region zu verschaffen und ihre politischen Handlungen konkreter auf die Bedürfnisse der Gesellschaft auszurichten. Es ging auch darum, sich zunächst kennen zu lernen, um miteinander die Bewältigung von Problemen

im Bereich der Landeshauptstadt Schwerin besser abzustimmen.

Der Stellv. Fraktionsvorsitzende der CDU-Stadtfraktion, Gerd-Ulrich Tanneberger interessierte sich besonders dafür, welche Probleme und Meinungen die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer der Region haben. Von Haus & Grund Schwerin berichteten die Vorsitzende Monika Rachow, ihr Stellvertreter Lutz Heinecke und Frau Karin Redmann als Vorstandsmitglieder über unsere Vereinsarbeit.

Diskutiert wurde die angekündigte Veränderung in der Stadt, neue Möglichkeiten zur Einführung der so genannten „Blauen

Tonne“ zu nutzen, die künftig deutliche finanzielle Nachteile für Hauseigentümer der Stadt nach sich ziehen wird.

Kaum bekannt war den Politikern, dass die geplante Erhöhung der Grundsteuer nicht nur Eigentümer, sondern auch deren Mieter stärker belasten wird, da diese Steuer für die Eigentümer als Betriebskostenart umlagfähig ist.

Haus & Grund konnte berichten, dass der Schweriner Vorstand seit Anbeginn der Mietspiegelerstellung für die Landeshauptstadt mitgearbeitet hat. Inzwischen ist die Fortschreibung der Mietspiegel zu einem konfliktfreien Objekt geworden, dass allen Interessierten inhaltlich aktuell abgestimmte, konkrete Vergleiche ermöglicht.

Ein arges Problem sind die hohen Anforderungen an Eigentümer in der Stadt in der Sache „Kfz-Stellplätze“. Die hohen finanziellen Ansprüche der Stadtverwaltung, also überbewertete Stellplatzflächenkosten haben in den letzten 20 Jahren diverse Invest- oder Kaufinteressenten aus der Region vertrieben.

Setzt man die enormen Finanzierungserwartungen der Stadt an die Immobilieneigentümer hinzu, die z. B. auch im Denkmalschutzbereich bestehen,

kann aus der Sicht von Haus & Grund Schwerin nur von einer komplexen „Abzocke“ gesprochen werden. Die Stadt fordert von ihren bodenständigen Bewohnern zum Teil Aufwendungen, die sie im Einzelfall selbst gar nicht erfüllen kann. Deutlich sichtbar wird dies bei den Anforderungen zur Straßereinigung oder auch dem Winterdienst durch die privaten Eigentümer.

Wie häufig waren im letzten Winter kommunale Straßen und Plätze kaum passierbar! Außerdem verschandelt das Bild der Stadt zunehmend stärker durch illegale Farbschmierereien, deren Urheber wohl durch die Oberbürgermeisterin vorrangig betreut statt sanktioniert werden.

Ihre Schutzpflichten als Stadt- oberhaupt wurden in den letzten Jahren jedoch kaum auf die durch Sachbeschädigungen und illegalen Schmierereien betroffenen Hauseigentümer ausgerichtet.

Es wäre aus der Sicht von Haus & Grund Schwerin äußerst zukunftsfruchtig, wenn der Kontakt zwischen der regionalen Politik und den Bürgern im Interesse beider Seiten noch gebührender erfolgen könnte.

VORSTAND H&G SN

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten

Warum hat die Immobilienwirtschaft eine geringe politische Beachtung?

Die Immobilienwirtschaft vereint im weiteren Sinn die Bereiche Bauinvestitionen, Vermittlung, Handel mit Flächen und Bauten der Bewirtschaftung von Immobilien. Zum internen Leistungsgefüge rechnet sie schon damals Vermieter, Facility Management Immobilienfonds, Bauträger, Projektentwickler, Architekten, Makler, Notare, Gebäudereiniger und die Leistungsverflechtungen mit dem Bankenwesen sowie den Bereichen Telekom und Verkehr.

Sie ist die Branche mit der zweit-höchsten Wertschöpfung in Deutschland. Innerhalb der letzten Jahre summierte sich diese auf rund 400 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Anteil von rund einem Fünftel an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung. Rund 3,8 Mio. Menschen sind in diesem Bereich beschäftigt. Das sind zehn Prozent aller Erwerbstätigen. Die Bedeutung von Immobilien für die private Vermögensbildung wird durch die Tatsache belegt, dass die Hälfte des privaten Vermögens in Deutschland aus Immobilien besteht. Darüber hinaus spielt für die heutige Rentnergeneration Wohneigentum eine viel größere Rolle als in der Vergangenheit.

Allein in Mecklenburg-Vorpommern gibt es zur Zeit etwa 894.070 Wohnungen mit insgesamt 3.602.337 Räumen, von denen rund 50 Prozent privat vermietet werden. Insgesamt werden monatlich rund 300.000.000 Euro über Mietzahlungen und sonstigen Kosten umgesetzt und meist vom Fiskus steuerlich verwertet. Doch kaum einen Politiker im Land schert dies! Weiterhin dümpelt Mecklenburg-Vorpommern mit nur 18 Haus & Grund-Ortsvereinen – mit Ausnahmen im Microformat dahin. Welch eine Vergeudung von Möglichkeiten. Der Stellenwert der Immobilienwirtschaft ist im Laufe der letzten Jahre im Nordosten erheblich abgeglitten. Auf Bundesebene haben wir keinen eigenen Bauminister mehr und seit den letzten Legislaturperioden betrachten Bundes- und Landesregierungen Immobilieneigentümer nur noch als Goldesel und nicht mehr als schützenswerten Wirtschaftszweig. Warum aber lässt sich eine gesamte Branche so etwas gefallen? Uneinigkeit?

Die Ursachen sind unterschiedlich, sie liegen vor allem aber in der Branche selbst, oder besser gesagt in ihrer Organisation begründet. Die Immobilienwirtschaft ist zu stark segmentiert. Zu ihr gehören Architekten und Ingenieure, Bauindustrie, Immobilienfinanzierer, Vermittler und Verwalter, Vermieter, Immobilienfonds. Dazu kommen noch Branchen, die Dienstleistungen für die Immobilienwirtschaft erbringen, dies aber nur als Teil ihres Geschäfts betreiben. Alle haben ihren eigenen Berufsverband - wenn sie denn nur einen hätten! Manche Segmente leisten sich gleich mehrere Verbände, die sich gegenseitig die

Mitglieder abspenstig machen. Hinzu kommt die übliche Abstufung Bund-Land-Ortsverein-Stadtteilverein, in der Summe eine unüberschaubare Anzahl von Interessenvertretern, die um politisches Gehör buhlen. Von Einheitlichkeit kaum eine Spur. Hinzu kommt ein Streit in der komplexen Wohnungswirtschaft selbst über die Frage, wer denn nun wirklich die Branche verkörpert. Hier stehen die gewerblichen Akteure gegen die Privaten, denen man gerne den wirtschaftlichen Aspekt abspricht. In der Summe jedoch stehen die meisten Heizkessel in privaten Gebäuden!

Dennoch leisten sich die Haus & Grund Landesverbände diverse Extratouren; So gibt es allein in Nordrhein-Westfalen sechs Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verbände und eine Landesarbeitsgemeinschaft. Dabei machen sich nicht nur dort die Verbände untereinander die Mitglieder abspenstig und stehen miteinander im Wettbewerb. Viele Kleinstvereine, auch in städtischer Umgebung, sind bei Rechtsanwälten oder Hausverwaltern „warm“ untergebracht. Überhaupt ist in vielen Vereinen ein deutlicher Überhang konkurrierender Rechtsanwälte und Notare zu verzeichnen, die vorrangig doch nur „das Beste“ für die Mitglieder (ihren künftigen Mandanten?) wollen. Oder? Schande über den, der den Verdacht hat, hier ginge es ums Geschäft!

Für den Außenstehenden stellt sich die Frage: Muss dieser Verbandssegoismus, diese Vereinsmeierei oder gar Personenkult sein? Warum sind vor allem die Vereinsfunktionäre nicht in der Lage, über ihren Schatten zu springen, sich für die Sache selbst einzusetzen, als nur auf ihren Vorstandsjob und den damit verbundenen Glanz in der Öffentlichkeit zu schielen und bundeseinheitliche Standards zu meiden. Das Verbandswesen ist eine gute Einrichtung, aber unsere Mitglieder fordern mit Recht eine sachgerechtere Ausrichtung, mehr Bündelung und letztlich mehr Einflussnahme auf die Politik ein. Da gibt es noch viel zu tun. Viele Mitglieder stellen immer öfter eine Kosten-Nutzen-Analyse an. Bekomme ich für meinen Beitrag auch eine entsprechende Leistung - individuell wie allgemein? Die Zeiten einer Brauchtums- Mitgliedschaft sind deutschlandweit lange vorbei.

Jeder Verein sollte den Trend erkennen und in diesem Sinne seine Arbeit ausrichten. Konstruktiv zusammenarbeiten, sich einbringen, ohne das eigene Gesicht zu verlieren, das geht. Schon heute steht nicht überall unser Name „Haus & Grund“ drauf. Denn wo „Haus und Grund“ drauf steht, dort sollte auch „Haus und Grund“ drin sein. Denn am Ende zählt doch nur eines - das Ergebnis der Zufriedenheit unserer Mitglieder.

AUS: HWGEV KÖLN

Der Ortsverein Haus & Grund Stralsund auch 2010 traditionell „on Tour“

Am 04. September hatte der Ortsverein Haus & Grund Stralsund zu seiner jährlichen Vereinsfahrt eingeladen. Leider mussten in diesem Jahr viele unserer Stammteilnehmer aus den unterschiedlichsten Gründen absagen. Diejenigen (32 an der Zahl), die dabei sein konnten, erlebten einen unterhaltsamen und sehr abwechslungsreichen Tag in unserer Landeshauptstadt Schwerin.

Bei traditionell wunderschönem Wetter genossen wir die Busfahrt mit einem Luxusbus der Firma Otto Möller und sahen zunächst bei einer einstündigen Führung das Schweriner Schloss (Bild 1) im renovierten Zustand der Landesfürsten des 19. Jahrhunderts. Anschließend hatten wir den Rundgang durch den nichtöffentlichen Bereich des Schlosses mit einem aktuellen „Landesfürst“ vorgesehen. Allerdings waren die Sicherheitsbestimmungen so umfangreich, dass wir mit einer halb-

stündigen Verspätung gerade noch vom Mitglied des Landtages Mecklenburg-Vorpommern Herrn Dr. Armin Jäger (Bild 2, Mitte, stehend) in dessen Fraktionsaal geleitet werden konnten. Dort hatten wir dann auch kaum noch die Möglichkeit alle uns aktuell bewegenden Fragen zu stellen. Unser Vorsitzender Jens Pergande ließ es sich nicht nehmen, auch kritische Fragen zu stellen.

Unsere Probleme als Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer liegen meist direkt vor - oder hinter unserer Haustür. Hierzu gab uns Herr Dr. Jäger den Rat, uns an die Politiker unserer Region zu wenden, wenn die nächsten Wahlen bevorstünden. Wir werden dies beherzigen. Im Übrigen bedankte sich Herr Dr. Jäger mit Bismarckheringen aus dem Stralsunder Haus Rasmus, einem bekannten Produkt zum „Politikerdankfang“ aus den Sundgewässern.



Nachdem wir den Hochsicherheitstrakt des Schlosses verlassen haben, gab es im Schweriner „Altstadtbrauhaus“ ein kräftiges Schnitzel-Essen, wobei wir auf dem Weg dorthin dermaßen „auf die Tube“ drücken mussten, dass wir fast einige (unserer weniger schnellfüßigen) Teilnehmer verloren hätten. Zum Glück fanden diese unsere Spur und so war unser Tagesablauf spätestens zum Mittagessen wieder total im Lot. Das Essen war gut. Das hauseigene Bier auch.

Anschließend hatten wir dann Zeit zu einer individuellen Stadtbesichtigung, nachdem wir uns im Wallenstein-Café mit Blick

auf das Schlosspanorama direkt am Schweriner Innensee noch einmal nett versammelten.

Bleibt zu erwähnen, dass für uns am gesamten Nachmittag wunderbar die Sonne schien. Der eine oder andere von uns stimmte sich gedanklich schon bei der Rückfahrt nach Stralsund auf die „Lange Nacht des Denkmals“ ein. Der Applaus im Bus bei der Verabschiedung zeigte wieder einmal, das auch diese Fahrt bei unseren Teilnehmern gut angekommen war. Die nächste Tour 2011 ist bereits in Planung!

JENS PERGANDE
HAUS & GRUND STRALSUND

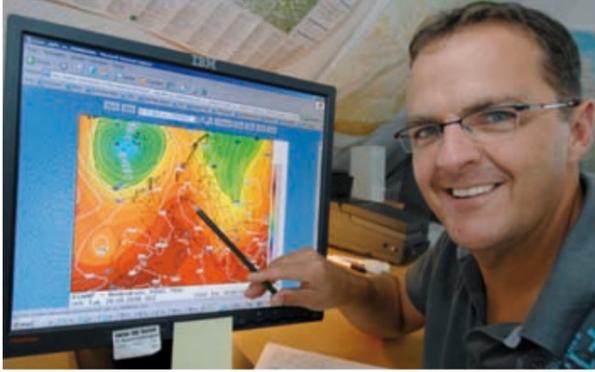


Alle Monatsausgaben dieser Zeitung können Sie im Internet unter www.hugmv.de in der Rubrik Landeszeitung als PDF-Dokument herunterladen.

HAUS & GRUND STRALSUND

Einladung

„Die Witterung in Vorpommern – von der Sonne verwöhnt“



Liebe Stralsunder Mitglieder, zu einem Vortrag, den Hidensee-Wetterexperte Stefan Kreibohm, am Dienstag, dem 23. November im Stralsunder Remter, Mönchstraße 25-27 hält. In Kooperation mit der Seniorenakademie 55plus Stralsund e.V. lädt Haus & Grund Stralsund seine Mitglieder und deren Gäste zu dieser einstündigen Veranstaltung, Beginn um 17.30 Uhr, herzlich ein. Eine halbe Stunde zuvor ist Einlass.

Wer kommen möchte, reserviert bitte seine Eintrittskarte durch Einzahlung von 5,00 EU-

RO für Mitglieder (7,00 EURO für Gäste) auf das Konto: 100 264 70 38, BLZ: 120 300 00 bei der Deutsche Kreditbank AG unter dem Stichwort: Haus & Grund- Wetter + (eigener Vor- und Zuname) bis spätestens zum 31. Oktober 2010.

Das Kartenkontingent wird mit der Reihenfolge der Einzahlungen abgearbeitet. Die Karten können anschließend in der Haus & Grund-Geschäftsstelle Knieperwall 1A abgeholt werden.

IHR VORSTAND
H&G STRALSUND

LESER FRAGEN

Einwanderung in Deutschland

Frage: Das ehemalige Bundesbank-Vorstandsmitglied Thilo Sarrazin (bislang: SPD) hatte mit seinem Buch „Deutschland schafft sich ab“ eine hitzige Debatte ausgelöst. Er warf muslimischen Migranten vor, sich nicht integrieren zu wollen. Zudem sagte er in einem Interview, die Einwanderung von Muslimen habe Deutschland mehr gekostet, als sie letztlich gebracht hätte. Was halten Sie eigentlich von Sarrazins Äußerungen?

Antwort: Eigentlich halten wir uns aus der allgemeinen Politik

vorsorglich heraus. Doch die türkischstämmige Soziologin Necla Kelek war z. B. der Meinung, dass sich Thilo Sarrazin zwar im Ton vergreife, in der Sache aber richtig liege. Ihrer Meinung nach benannte Sarrazin lediglich bekannte Fakten. Die demokratischen Parteien in Deutschland sollten daher das Thema nicht den Rechten überlassen. Dieser Meinung kann sich die Haus & Grund-Redaktion nur anschließen. Wie denken Sie darüber? Schreiben Sie uns Ihre Meinung.

H&G M-V



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
Regional. National. International.

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

Kontrollierte Wohnungslüftung ist beste Versicherung gegen Schimmel

Inzwischen ist Schimmel zum häufigsten Bauschaden in Wohngebäuden geworden. Er befällt sowohl Neu- als auch Altbauten und tritt häufig nach Sanierungen auf. Plötzlich dichte Fenster, Türen und dazu eine hoch wärmegeämmte Fassade - das erfordert einfach eine andere Notwendigkeit zum Lüften als vorher. Doch warum ist das so? Gibt es Auswege aus der Schimmelfalle?

Weshalb ist Lüften in Wohngebäuden so wichtig?

Jeder Mensch gibt täglich einen Liter Wasser an die Umgebung ab. Duschen, Kochen, Bügeln und sogar Zimmerpflanzen erhöhen diese Wassermenge noch einmal drastisch. Diese Feuchtigkeit schlägt sich in den vergleichsweise kälteren Räumen nieder und bildet dort die Grundlage für Schimmelpilzbefall. Im Altbau findet in der Regel durch Luftritzen und -spalten ein natürlicher Luftaustausch statt, der auch die im Raum vorhandene Feuchtigkeit abführt. Gleichzeitig verschwindet aber auch die kostenintensiv erzeugte Wärme.

Bei hoch wärmegeämmten Gebäuden mit luftdichten Fenstern hat die Wärme dagegen kaum noch Gelegenheit zu entweichen - und mit ihr ebenso wenig Schadstoffe und die Feuchtigkeit in der Luft. Was für die Heizkosten positiv ist, sorgt in puncto Luftqualität für Probleme. Das Ergebnis: Rund sieben Millionen Wohnungen in Deutschland sind mit Schimmelpilzen behaftet. Das bedeutet, dass mehr als jede fünfte Wohnung von dem Problem betroffen ist. Die Tendenz ist stark steigend.

Wie sollten moderne, gedämmte Wohngebäude gelüftet werden?

Falsches Lüften kann Schimmelpilzbefall aber sogar fördern. Der schlimmste Fehler: Dauerlüften bei gekipptem Fenster. Hierbei kann durch die Auskühlung der Fensterlaibung schnell Schimmel entstehen. Am besten ist die Stoßlüftung: Experten empfehlen dreimal täglich mindestens fünf Minuten lang sämtliche Fenster des Hauses weit zu öffnen und somit gründlich quer zu lüften - zweimal morgens und einmal abends. Wo hierfür die Zeit fehlt oder dies nicht regelmäßig geschieht, finden Schimmelpilze schnell einen Nährboden. Das dreimal tägliche Querlüften bedeutet aber auch, dass nicht nur ein kompletter Luftaustausch im Haus oder der Wohnung stattfindet, sondern dass in der Heizsaison auch sehr viel Wärme verloren geht. Von den Lärm- und Abgasemissionen an stark befahrenen Straßen oder dem Eindringen von allergieauslösenden Pollen im Sommer ganz zu schweigen.

Wäre eine kontrollierte, mechanische Wohnungslüftung eine Lösung?

Den Ausweg aus diesem Dilemma bildet die kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung. Parallel zu dichter Gebäudehüllen ist die Technik im Neubau in den letzten Jahren schon teils zum gesetzlich fixierten Standard geworden. Zunehmend wird kontrollierte Wohnungslüftung jetzt auch immer mehr im Bestandsbau im Rahmen von energetischen Sanierungen eingesetzt. Ein Lüftungsgerät mit Ventilatorunterstützung führt über flache Luftkanäle verbrauchte Luft aus den Innenräu-



Eine gesundheitsfördernde Wohnungslüftung kontrolliert nicht nur die Luftmenge, sondern auch die Luftqualität

men ab. Gleichzeitig wird erwärmte Frischluft in die Räume geleitet. Dieser Prozess erfolgt bedarfsgesteuert und automatisch. Das Wichtigste: Der abgeführten Luft wird die Frischluft zu übertragen. Gute Wohnungslüftungsgeräte entziehen der Abluft bis zu 96 Prozent der enthaltenen Wärme. Dadurch geht wertvolle Wärmeenergie trotz Lüftung kaum noch verloren.

Die Wohnungslüftung kontrolliert aber nicht nur die Luftmenge, sondern vor allem auch die Luftqualität. Staub, Grobpollen und andere Schwebstoffe kommen dank feinporiger Filter gar nicht erst ins Haus. Und atmungsbedingter CO₂-Ausstoß, chemische Ausdünstungen, z. B. aus Farben, Möbeln, Bodenbelägen oder Tabak, Feuchtigkeit sowie Gerüche aller Art werden kontrolliert nach draußen geleitet. Gleichzeitig wird die Bausubstanz und die Gesundheit der Bewohner geschützt. Durch die Ableitung der Feuchtigkeit wird potenzieller Schimmelpilzbefall

systematisch vermieden. Lästigen Hausstaubmilben wird gleichzeitig der Lebensraum entzogen.

Wann wird eine kontrollierte Wohnungslüftung im Baubestand zur Vorschrift?

In der neuen DIN 1946, Teil 6, die sich mit der Luftqualität in Innenräumen befasst, werden vier Lüftungsstufen definiert. Maßgeblich für die jeweilige Stufe ist die Gebäudedichtheit. Besitzt das Gebäude eine entsprechend dichte Gebäudehülle, ist ein Mindestluftwechsel vorgeschrieben, um den Gebäudeschutz zu gewährleisten. Interessant dabei ist die Tatsache, wann diese Forderungen bereits greifen. Werden z. B. im Altbau die vorhandenen Fenster durch moderne Wärmeschutzverglasung ersetzt und gleichzeitig die Eingangstüren ausgetauscht, sind die Kriterien für die Gebäudedichtheit in den meisten Fällen bereits erfüllt, und es werden Lüftungstechnische Maßnahmen notwendig.

Infos: www.vaillant.de

„Klimaschutzsatzung“ ist gleich Fernwärmesatzung und bedeutet Anschluss- und Benutzungszwang für Greifswalder Bürger

Haus & Grund Greifswald e.V. sagt nein dazu!

Unter dem Deckmantel des Klimaschutzes soll in Greifswald eine Fernwärmesatzung eingeführt werden. Damit sollen Haus- und Grundstückseigentümer gezwungen werden, sich an die Fernwärme anzuschließen zu müssen, auch wenn Sie es nicht wollen. Man fühlt sich einige Jahrzehnte zurück versetzt. Nicht nur in technischer sondern auch in freierheitlicher Hinsicht. Einen Anschluss- und Benutzungszwang darf es durch die Stadt nur geben, wenn es keine Alternative dazu gibt. Diese Alternative gibt es aber in verschiedensten Formen. Die Möglichkeiten der Wärmeabgabe sind vielfältig und effektiver als die Fernwär-

menutzung. Mit der Klimaschutzsatzung sollen die Stadtwerke hier die Fernwärme als hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt in die Lage versetzt werden, den Gewinn für sich und die Stadt zu erhöhen.

Durch die Bundesregierung wird die Kraft-Wärme-Kopplung gefördert und somit auch indirekt die Stadtwerke. Per Gesetz ist es den Kommunen erlaubt, derartige Satzungen auch gegen die Interessen der Bürger zu beschließen. Es ist ja auch natürlich, ständig steigende Ausgaben der Kommunen bei ständig weniger Geld vom Bund, da muss man den Kommunen doch per Gesetz Mittel an die Hand geben, um

beim Bürger noch was „abkassieren“ zu können. Damit zieht sich der Bund aus seiner Verantwortung. Ein weiteres Beispiel dafür ist ein neuer Gesetzesentwurf der Landesregierung, der es Kommunen zukünftig erlauben soll, stärker wirtschaftlich tätig zu werden. Dieses bedeutet ungleichen Wettbewerbsvorteil für die Kommunen gegenüber einheimischen Unternehmen. Der Mittelstand wird somit nicht gefördert sondern in die Insolvenz getrieben.

Die Fernwärme wird schön geredet. Fakt ist, dass bei der Wärmeübertragung ca. 20-30 % Verluste auftreten und somit die Fernwärme ineffektiv und teuer wird. Stand der Technik in Sa-

chen Heizungsanlagen ist heute schon sehr weit. Zukünftig werden Mini-BHKW in die Gebäude einzug halten. Die Erzeugung eigenverwertbaren Stroms incl. Heizung ohne jegliche Übertragungsverluste wird möglich werden. Diese innovative Zukunft wird durch eine Fernwärmesatzung kontraproduktiv gestaltet.

Haus & Grund Greifswald: Wir benötigen keine neue Fernwärmesatzung für die Stadt Greifswald, sie bringt keinen zusätzlichen Klimaschutz. Diese wird auch durch die Handwerkschaft der Stadt abgelehnt.

INGO ZIOLA
VORSTAND H&G GREIFSWALD E.V.

Ist ein eingetragenes Wohnrecht bei Heimunterbringung verwertbar?

Ein im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht kann nach Angabe der LBS sehr viel Geld wert sein, denn es besagt, dass jemand (oft auf Lebenszeit) Anspruch auf die Nutzung einer Immobilie hat.

Doch was geschieht, wenn der Berechtigte aus gesundheitlichen Gründen in ein Altenheim wechseln muss und von dort voraussichtlich nicht mehr in die Immobilie zurückkehren wird? Mit dieser Konstellation musste sich

das Landgericht Heidelberg befassen. (AZ: 7 O 14/09)

Im Alter von über 80 Jahren wurde eine Frau zum Pflegefall und sie verließ deswegen zwangsläufig das Obergeschoss eines Hauses, in dem sie ein seit Jahrzehnten eingetragenes, unentgeltliches, lebenslanges Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht besaß. Die Frau war nicht in der Lage, die Heimkosten aus eigenen Mitteln zu begleichen. Deswegen machte sie beim Eigentü-

mer des Hauses eine Nutzungsentschädigung für die Wohnung in Höhe der ortsüblichen Miete (etwa 600 Euro monatlich) geltend. Der aber verweigerte die Zahlung und vertrat die Meinung, das Wohnrecht sei erloschen, weil es die Frau nach objektiven Kriterien nicht mehr wahrnehmen könne.

Die zuständige Zivilkammer des Landgerichts Heidelberg gab nach eingehender juristischer Prüfung am Ende keiner der bei-

den Parteien Recht. Denn die alte Dame habe lediglich ein höchstpersönliches Wohnrecht. Wenn sie es nicht ausüben könne, gebe es für sie deshalb zwar weder Geldersatz noch einen Anspruch auf Zustimmung zur Vermietung. Andererseits sei sie auch nicht zur Aufgabe des Wohnrechts verpflichtet, wenn der Eigentümer nicht zur Zahlung eines Ausgleichs dafür bereit sei. Die Parteien können die „Patt-Situation“ also nur einvernehmlich lösen.

Umstellung auf Fernablesung ist Modernisierungsmaßnahme

Der Wohnungs- oder Gebäudeeigentümer hat den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen. Er hat somit die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen. Die Mieter haben dies zu dulden. Grundsätzlich gilt die Heizkostenverordnung (§ 3) auch für Wohnungseigentümergeinschaften nach dem WEG. Es besteht eine Verpflichtung zur Verteilung der Kosten in Abhängigkeit vom Verbrauch. Eine Kostenverteilung ergibt sich dann aus den Verteilungsformeln je nach verwendeter Anlage. Bei Gemeinschaftsräumen ist die Verteilung nach den mietvertraglichen Vereinbarungen zu ermitteln.

Nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung muss der Vermieter also grundsätzlich den Verbrauch jeder einzelnen Wohnung erfassen und hierzu die Räume mit geeigneten Geräten ausstatten. Bislang war der Vermieter aber nicht verpflichtet, die technisch optimale Lösung zu wählen und z. B. statt der herkömmlichen Verdunsterröhren elektronische Heizkostenverteiler einzubauen. Die bei den Heizko-

stenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip erfolgende Verbrauchserfassung entspricht damit den anerkannten Regeln der Technik.

Ersetzen Vermieter jedoch die nach dem Verdunstungsprinzip arbeitenden Geräte durch funktfähige elektronische Erfassungsgeräte, handelt es sich um eine vom Mieter zu duldende, den Wohnkomfort verbessernde Modernisierungsmaßnahme (§ 554 Abs. 2 BGB), da es dann nicht mehr erforderlich ist, zu einem bestimmten Termin bzw. während einer gewissen Zeitspanne an einem bestimmten Tag in der Wohnung zur Ablesung der Geräte anwesend zu sein oder einer dritten, unbekannt Person Zutritt zu gewähren (AG Frankfurt/M., Urteil v. 11.11.2005, 33 C 2742/05-50).

Die aufzuwendenden Kosten dieser Modernisierungsmaßnahme kann der Vermieter im Wege einer Mieterhöhung nach § 559 BGB auf die Mieter umlegen, indem er die Jahresmiete der betreffenden Wohnung um 11 Prozent der auf die Wohnung anteilig entfallenden Kosten erhöht.

MA H&G M-V

Sie sind stille Dauerläufer und ihr Stromverbrauch wird deshalb völlig unterschätzt: Umwälzpumpen in der Heizungsanlage sorgen für die Wasserzirkulation durch Rohre in unsere Heizkörper und Wasserhähne. Ihre Leistung wird in der Heizzeit 24 Stunden am Tag gebraucht. Rund 5.000 Betriebsstunden und mehr kommen im Jahr zusammen. Für Ein- oder Zweifamilienhäuser reichen 5-25 Watt elektrische Pumpenleistung. In den meisten Kellern arbeiten aber Pumpen mit einer Leistung von 60 bis 130 Watt. Die alten Pumpen erzeugen auch einen unnötig hohen Druck in den Rohrleitungen und dadurch Strömungsgeräusche sowie pfeifende Ventile.

Die Einsparung durch den Einbau einer neuen, kleineren Pumpe ist schnell errechnet. Beispiel: 100 Watt (alt) minus 20 Watt (neu) = 80 Watt (eingespart) mal 5.000 Stunden Jahresbetriebszeit ergibt 400 kWh/Jahr Einsparung. Die Stromkosten-Einsparung beträgt 76 EURO pro Jahr (19 Ct./kWh) oder 1.100 EURO über die fünfzehnjährige Lebensdauer. Eine neue Pumpe kostet 300 bis

500 EURO. Sie macht sich über ihre Lebensdauer also doppelt bezahlt. Die Leistung einer Heizungsumwälzpumpe sollte nicht mehr als 0,15 Watt pro m² Wohnfläche betragen. Für ein Einfamilienhaus mit 130 m² sind das höchstens 20 Watt elektrische Antriebsleistung. Eine Pumpe,

selbsttätig regelnd zwischen 5 bis 25 Watt, reicht also für ein Einfamilienhaus aus.

Die Lösung sind die neuen „Hocheffizienzpumpen“. Sie passen ihre Stromleistungsaufnahme selbsttätig den ständig wechselnden Druckverhältnissen im

Rohrnetz an. Werden Thermostatventile zugedreht, weil weniger geheizt wird, laufen alte Pumpen unverändert weiter und verbrauchen unnötig Strom. Nicht so die „Hocheffizienzpumpen“. Steigt durch die geschlossenen Ventile der Druck im Rohrnetz, sinkt der Stromverbrauch der Pumpe. Die „Hocheffizienzpumpen“ setzen auf zwei Effekte: Sie sind exakt dimensioniert (Pumpen mit kleiner Leistung) und sie passen ihre elektrische Leistung dem jeweiligen Bedarf an. Möglich wird das durch ihr modernes Antriebssystem, dem Permanentmagnet-Motoren. Durch den Einsatz dieser Motoren erhöhte sich der Wirkungsgrad von 10 Prozent auf 70 Prozent, der Stromverbrauch sinkt drastisch bis zu 80 Prozent. „Hocheffizienzpumpen“ wurden 1992 in der Schweiz entwickelt und haben sich als ideale Problemlöser erwiesen. Sie sind in ihren äußeren Abmessungen auffällig klein. Sie haben dennoch ein starkes Drehmoment und laufen damit auch nach der Sommerpause besser an, als die alten Pumpenriesen.

Umwälzpumpen Stromgroßverbraucher im Heizungskeller



Hocheffizienzpumpen passen ihre Stromleistungsaufnahme automatisch den Druckverhältnissen im Rohrnetz an und senken erheblich den Energieverbrauch im Haus

Wohnungseigentümergeinschaft darf Ansprüche an sich ziehen

Einer Befugnis von Wohnungseigentümern, Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche durch Mehrheitsbeschluss auf die Wohnungseigentümergeinschaft zur Ausübung zu übertragen (ein so genanntes „An sich ziehen“), steht nicht entgegen, dass nur einem Mitglied der Gemeinschaft ein Anspruch auf ordnungsgemäße Herstellung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zusteht.

Der Sachverhalt: Die Eigentümerin eines im Jahre 1890 errichteten Mehrfamilienhauses teilt dieses in Wohnungseigentum auf und veräußert einzelne Wohnungen. Nur in den Verträgen mit den Erwerbern der Woh-

nungen Nr. 1 und Nr. 11 verpflichtet sie sich zur Beseitigung des Wasserschadens in der Wohnung Nr. 11 und der diesem zugrunde liegenden Ursachen. In den übrigen Kaufverträgen ist ihre Haftung wirksam ausgeschlossen. Es kommt in dem Gebäude durch Wassereinträge zu Schäden am Gemeinschaftseigentum, für die die Eigentümerin nach Auffassung der Erwerber verantwortlich ist. Vor diesem Hintergrund beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) mit Stimmenmehrheit, dass die WEG die Baumängelansprüche der Erwerber, insbesondere der Erwerber der Wohnungen Nr. 1 und Nr. 11 zur Durchsetzung gegenüber der Eigentümerin an sich zieht. Die Eigentümerin erhebt Klage mit dem Antrag, den Beschluss für nichtig oder ungültig zu erklären. Sie meint, die WEG habe insoweit keine Beschlusskompetenz und könne die auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Erfüllungs- und Mängelrechte nicht an sich ziehen, weil diese nicht allen Erwerbern, sondern nur einem oder zwei Erwerbern zustünden und damit nicht das Bedürfnis bestehe, unterschiedliche Ansprüche gleichgerichtet zu bündeln.

Die Entscheidung: Der Bundesgerichtshof (BGH) teilt die Auffassung der Eigentümerin in seinem Urteil vom 15. Januar 2010 (V ZR 80/09) nicht. Der WEG steht die Beschlusskompetenz zu, die auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Ansprüche der Erwerber durch Mehrheitsbeschluss auf die WEG überzuleiten. Die Regelungskompetenz der WEG nur bei Bestehen gleichgerichteter Ansprüche sämtlicher Erwerber annehmen zu wollen, überzeugt nicht.

Der teilende Veräußerer könnte dann ein „Ansichziehen“ der Ansprüche durch die WEG dadurch verhindern, dass er eine

einzigste Einheit in seinem Eigentum behält oder nur mit einem Erwerber einen (wirksamen) Gewährleistungsausschluss vereinbart. Vor allem gehört zu einer ordnungsgemäßen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden, Verwaltung auch die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Dem steht die Herstellung des Gemeinschaftseigentums gleich.

Die Beseitigung anfänglicher Mängel des Gemeinschaftseigentums berührt die Interessen der Wohnungseigentümer in gleicher Weise, wie die Behebung von Mängeln, die erst später etwa nach Ablauf der Gewährleistungsfrist auftreten. Die Behebung solcher Mängel fällt in den gemeinschaftlichen Verantwortungsbereich der Mitglieder der WEG und zwar sowohl vor dem Eintritt eines „Nachzüglers“ in die, als auch nach Ausscheiden eines Erwerbers aus der Gemeinschaft. Zwar bleiben auch die der Gemeinschaft noch nicht angehörenden oder wieder ausgeschiedenen Erwerber Inhaber ihrer vertraglichen Rechte. Es fehlt ihnen jedoch die Ausübungsbefugnis, soweit sie ihre Ansprüche auch in der WEG nicht allein hätten durchsetzen können. Die Befugnis der WEG überlagert auch in derartigen Konstellationen die individuelle Rechtsverfolgungskompetenz des einzelnen Erwerbers. Diese Einschränkung des einzelnen Erwerbers in der Ausübung seiner vertraglichen Rechte ist jedoch dem jeweiligen Vertrag immanent. Die Befugnis der Erwerber, Rechte auf den Verband zur Ausübung zu übertragen, kann nicht davon abhängen, ob der Veräußerer noch weiteren Erwerbern gleichgerichtete Ansprüche eingeräumt hat.

Fazit: In Fällen, in denen nur ein einziger Erwerber einen Anspruch auf Herrichtung oder In-

standsetzung des Gemeinschaftseigentums hat, besteht zwar nicht das Bedürfnis, unterschiedliche Ansprüche gleichgerichtet zu bündeln. Die gemeinschaftliche Verantwortung der Wohnungseigentümer, das Gemeinschaftseigentum in einen ordnungsgemäßen Zustand zu überführen und es in diesem zu erhalten, besteht aber unabhängig davon, wie vielen Wohnungseigentümern Ansprüche auf Herstellung eines vertragsgerechten Zustandes zustehen.

Haus & Grund-Hinweis: Der BGH stellte somit klar, dass die WEG auch dann Baumängelansprüche an sich ziehen kann, wenn diese nur einem einzigen Erwerber (noch) gegen den Veräußerer zustehen. Es stellt sich die Frage, ob bei Mängeln am Gemeinschaftseigentum die WEG die Verfolgung der Baumängelansprüche gegen den Veräußerer auch an sich ziehen muss, dem einzelnen Erwerber gegen die übrigen Wohnungseigentümer also ein Anspruch auf „Ansichziehen“ und Rechtsverfolgung der Baumängelansprüche durch die WEG zusteht. Da es die gemeinschaftliche Verantwortung der Erwerber/Wohnungseigentümer ist, das Gemeinschaftseigentum in einen ordnungsgemäßen Zustand zu überführen und es in diesem zu halten, ist es sinnvoll, wenn die Erwerber darüber befinden, auf welche Weise Mängel zu beseitigen sind. Ob die Erwerber die Durchsetzung der primären Mängelrechte auf die WEG übertragen, ist zwar eine Ermessensentscheidung, jedoch wird eine ordnungsgemäße Verwaltung eine andere Entscheidung in der Regel nicht zulassen. Die Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum gehört zu den Aufgaben der Wohnungseigentümergeinschaft. Das gilt auch dann, wenn die Mängelrechte den Erwerbern der Wohnungen (aus den Kaufverträgen) oder sogar nur einem von ihnen zustehen.

Spindeltreppen geleiten sicher nach oben

Die optimale Treppe hinauf unter das Dach ist sicher, funktional, platzsparend, langlebig und qualitativ hochwertig.

Auch ihre Optik spielt eine Rolle, beeinflusst die Treppe doch das Wohnambiente aktiv mit. Eine Aufstiegslösung, die alle Ansprüche erfüllt, präsentiert sich z. B. in

Form einer Spindeltreppe. Hauseigentümern, die einen Weg hinauf unter das ausgebaute Dach suchen, stehen verschiedene Modelle zur Auswahl. Die Spindeltreppen setzen Akzente, zeigen sich stilvoll und elegant zurückhaltend. Heimwerker können die Treppen leicht selbst einbauen. Infos: www.dolle.de.



Haus & Grund-Jubiläumsveranstaltung am 28.10.2010 im Schweriner Schloss

Wir möchten noch einmal darauf hinweisen, dass anlässlich des 20jährigen Wiedergründung des Schweriner Ortsvereins am Donnerstag, den 28. Oktober 2010 um 18:00 Uhr eine Öffentliche Info-Veranstaltung für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer mit prominenten Gästen aus Politik, Wirtschaft und Medien des Landes im Schweriner Schloss-Restaurant durchgeführt wird. Einige Plätze für Sie sind noch frei.

Während es im ersten Teil der Veranstaltung um Grußworte und einen Abriss aus der Arbeit des Vereins in den letzten zwei Jahrzehnten geht, wird im zweiten Teil der Generalse-

kretär von Haus & Grund Deutschland Dr. Stücke zum Thema „Gestaltung der Zukunftsfähigkeit von Immobilien in M-V“ referieren. Nachfolgend wird in einem Podium mit prominenten Experten über das Thema diskutiert.

Für das leibliche Wohl der Teilnehmer wird auf einem abschließenden Empfang im Schloss-Restaurant gesorgt. Um Anmeldung - möglichst per e-Mail an: mantik@hugmv.de oder per Post an: Haus & Grund Schwerin, Heinrich-Mann-Str. 13, 19053 Schwerin wird gebeten, da die Teilnehmerzahl begrenzt ist.

VORSTAND
H&G SCHWERIN E.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

Redaktion M-V: Erwin Mantik
Haus & Grund MV 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.

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

Was tun, wenn Mieter nicht zahlen?



Die meisten Mieter zahlen pflichtgemäß monatlich pünktlich ihre Miete. Das ist jedoch nicht immer der Fall. Häufig müssen Vermieter ihrem Geld hinterher laufen. Im schlimmsten Fall kommt es zur Klage, einem Gerichtsverfahren und letztlich sogar zur Kündigung.

In der Regel muss die Miete bis zum dritten Werktag des Monats im Voraus bezahlt werden. Gleiches gilt für die Betriebskostenvorauszahlung. So regelt es fast jeder Wohnraum-Mietvertrag. Mieter und Vermieter können zwar abweichende Verein-

barungen treffen, entsprechende Klauseln sind jedoch seltener. Verstoßen Mieter gegen ihre vertragliche Zahlungspflicht, sollten Vermieter schnell reagieren. Eine erste Reaktion wäre zunächst die Mahnung. Reagiert der Mieter darauf nicht kann der Vermieter die Zahlungen einklagen, in der Hoffnung, der Mieter ist noch zahlungsfähig. Doch diese Klagen sind häufig mit Problemen und jahrelangen Prozessen verbunden. Sie bringen dem Vermieter viel Frust und den Zahlungserfolg erst am Ende ein.

Daher ist das Einleiten einer

Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mietzinses ebenfalls möglich. Diese darf erfolgen, wenn der Mieter an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit mehr als einer Monatsmiete in Verzug ist. Das gleiche gilt, wenn der Mieter über einen längeren Zeitraum insgesamt mit mehr als zwei Monatsmieten im Rückstand ist. Es sollte möglichst schriftlich eine nachvollziehbare Begründung einer fristgerechten oder fristlosen Kündigung ausgewiesen werden. Der Vermieter kann aber auch beide Kündigungen (fristlos und hilfsweise fristgerecht) gleichzeitig aussprechen. Die Begründung muss für den Mieter immer nachvollziehbar sein. Die fristlose Kündigung wird allerdings häufig, wenn der Zahlungsrückstand ausgeglichen ist - bis spätestens zwei Monate nach Zustellung der Räumungsklage. Mieter glauben oft, dass Teilzahlungen sie auf die sichere Seite bringen. Doch eine fristlose Kündigung ist nur dann vom Tisch, wenn der gesamte Betrag ausgeglichen wird.

Eine Kündigung wegen Mietrückständen kann der Mieter auf diese Art und Weise aber nur einmal innerhalb von zwei Jahren abwehren. Es ist also keine Dauerlösung für Mieter. Wenn es

in diesem Zeitraum häufiger zu Zahlungsrückständen kommt, hat der Mieter keine Möglichkeit zum Nachzahlen mehr und muss die Wohnung verlassen.

Auch recht kompliziert ist die Lage bei fristgerechten Kündigungen. Diese lassen sich nicht abwenden, indem der Mieter nachzahlt. Möglich ist es für den Mieter dann aber - anders als bei der fristlosen Kündigung -, sich auf die so genannte Sozialklausel zu berufen. „Der Vermieter macht dann eine Vertragsverletzung - die ausbleibende Mietzahlung - geltend. Die Kündigung bleibt dabei bestehen. Allerdings wägt im Ernstfall das Gericht zwischen den Interessen ab. Und wenn der Mieter keine andere Wohnung findet, kann er unter Umständen zum Nachteil des Vermieters wohnen bleiben. Er gewinnt Zeit für das Nachzahlen, was Vermieter gelegentlich noch milde stimmt. Vermieter dürfen z. B. nicht kündigen, wenn der Mieter keine Schuld an Zahlungsrückstand trifft - also die Bank eine Zahlung falsch bucht oder die Agentur für Arbeit unpünktlich zahlt. Dann wäre eine Kündigung des Mietverhältnisses nicht wirksam oder sogar ausgeschlossen.“

Massives Fehlverhalten Gericht bestätigt Hausverbot und widerspricht fristloser Kündigung



Wann man Besuch empfängt und von wem, das ist normalerweise die Angelegenheit eines Wohnungsmieters. Eigentümer oder Verwalter dürfen in dieser Hinsicht keine Vorschriften machen. Etwas anders sieht es aus, wenn ein Besucher sich innerhalb des Eigentümerbereiches in gravierender Weise daneben benommen hat. Dann kann selbst einem nahen Verwandten laut Amtsgericht Wetzlar (AZ: 38 C 1281/07) ein Hausverbot erteilt werden.

Im vorliegenden Fall wurde eine Frau als Mieterin regelmäßig von ihrem 28-jährigen Enkelsohn besucht. Doch der hinterließ in der Wohnanlage nicht immer den besten Eindruck. Eines Tages, er war wieder betrunken, geriet er auf dem Hausgrundstück in eine verbale Auseinandersetzung mit mehreren Jugendlichen. Später kehrte er mit einem Dolch zurück und fuchtelte damit bedrohlich herum. Noch später kam er sogar mit einer Pistole und schoss sich im Zuge einer Auseinanderset-

zung selbst in die Hand. Die Polizei wurde gerufen und die lokalen Medien berichteten über das Ereignis. Kurz danach sprach der Eigentümer ein Hausverbot gegen den Enkel aus. Die Mieterin wehrte sich dagegen. Sie selbst sei dringend auf die Unterstützung des jungen Mannes angewiesen. Schließlich kündigte sie fristlos.

Doch das Hausverbot rechtfertige keine außerordentliche Kündigung des Mietvertrages. So entschieden zumindest die Richter. Der Enkel habe den Hausfrieden „in gravierender Weise gestört“. Weiter hieß es im Urteil: „Durch sein Verhalten hat er eine erhebliche Leibes- und Lebensgefahr für andere verursacht (...).“ „Deswegen bestünden keine durchgreifenden rechtlichen Bedenken dagegen, ihn für die Zukunft des Grundstücks zu verweisen“. Dies sei einer der wenigen Ausnahmefälle, in denen der Eigentümer so massiv in die Rechte des Mieters eingreifen dürfe.

H&G

Haus & Grund Aktuell: Mietzinssammlung M-V Aufruf zur Zusammenarbeit aller Hausverwalter

Verschiedene Anfragen, zahlenmäßig in der Tendenz steigend, gehen beim Haus- und Grundeigentümerverein Stralsund zum Thema Vergleichsmieten ein. Der Vorstand von Haus & Grund Stralsund möchte in der Sache gern vorankommen.

In Orten, in welchen bislang noch kein Mietspiegel existiert, bleibt in der Praxis für die Mietzinserhöhung nur die gutachterliche Bewertung oder die Benennung von mindestens drei Vergleichsmieten. Selbst Gutachter agieren aber nur sehr mühevoll, wenn vergleichbare Mieten fehlen oder unzureichende vergleichbare Merkmale gesammelt werden konnten.

Bei einer der letzten Anfragen

an den Verein ging es z. B. um eine Wohnung im Ostseebad Zingst. Um an Vergleichsmieten zu gelangen, machte Haus & Grund Stralsund die Probe auf's Exempel und fragte beim Ortsverein von Haus & Grund in Ribnitz-Damgarten sowie bei vier Hausverwaltungen in Zingst und Umgebung an. Leider ohne Erfolg. Der Ortsverein verfügt über keine Datenerhebungen und am Ort des Geschehens bei den übrigen Hausverwaltungen gab niemand Auskunft. Die Vorteile einer überregionalen Zusammenarbeit in diesem Bereich liegen also klar auf der Hand.

Jede Hausverwaltung verpflichtet sich in ihrem Verwaltervertrag mit dem Eigentümer der

Immobilie zur Arbeit unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten. In vielen Hausverwalterverträgen ist die Durchsetzung von Mietzinssteigerungen auf gesetzlicher Basis fester Bestandteil. Insofern stellt sich die Frage, wann ein anonymisierter Datenabgleich Praxis aller Hausverwaltungen wird. Haus & Grund Stralsund hat bei Erstellung des Mietspiegels der Hansestadt Stralsund beste Erfahrungen seit vielen Jahren. Auf dieser Grundlage werden wir uns intensiv mit Möglichkeiten der Datensammlung befassen und entsprechende Unterlagen erarbeiten. Im Ergebnis könnten so in Zusammenarbeit aller Ortsvereine Mietzinsinformationen gebündelt und überregional Einzeleigentümern

und Hausverwaltungen des Landes zur Verfügung gestellt werden.

Interessierte Eigentümer und Hausverwalter unseres Bundeslandes melden Ihr Interesse bitte schriftlich beim Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Stralsund e.V., Knieperwall 1A, 18439 Stralsund, e-Mail: stralsund@haus-und-grund-mv.de an.

Wir bitten Sie um Verbreitung dieses Aufrufes an alle Ihnen in der Region bekannten Hausverwaltungen in Mecklenburg-Vorpommern.

JENS PERGANDE
VORSTAND HAUS & GRUND
STRALSUND

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	Gunnar Wessel	0 39 71/24 31 30	2. und 4. Di im Monat 16-18 Uhr	17389 Anklam Pasewalker Allee 23
Boizenburg	Jens Prötzig	03 88 47/3 35 47	Wochentags abends nach tel. Absprache	19258 Boizenburg Schützenstraße 7
Friedland	Norbert 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

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 lübesse@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

... macht Ihr Haus trocken!

ISOTEC®