

Gelungene Haus & Grund-Jubiläumsveranstaltung im Schweriner Schloss

Der Ortsverein Haus & Grund Schwerin feierte Ende Oktober anlässlich seiner 20-jährigen Wiedergründung im Schweriner Schloss-Restaurant



Als Gäste waren neben unseren zahlreichen treuen Schweriner Haus & Grund-Mitgliedern auch prominente Vertreter aus den Haus & Grund-Vereinen des Landes, des Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland, der Kommune sowie aus den Medien erschienen. Der Erfolg dieser Veranstaltung spiegelte sich auch in vielschichtigen Berichten im Hörfunk, dem NDR Nordmagazin sowie der Schweriner Volkszeitung wider. Besonders erfreut war der Verein über die Teilnahme von Ehrengästen, wie z. B. dem ZV-Generalsekretär Dr. Andreas Stücke, dem Stv. OB der Landeshauptstadt Dr. Wolfram Friedersdorff (DIE LINKEN), dem Fernsehchef des NDR-Fernsehens Joachim Böskens und anderen.

Nach der herzlichen Begrüßung der Gäste durch die Vereinsvorsitzende, Monika Rachow und einem Grußwort von ihrem Stellvertreter, dem Präsidenten des Landesverbandes Lutz Heinecke, berichtete der Ehrenpräsident des Landesverbandes Haus & Grund M-V, Erwin Mantik, über die Arbeit des Vereins in den letzten zwei Jahrzehnten seit seiner Wiedergründung. Er erinnerte an die aufregenden Bürgerversammlungen Ende der 80er Jahre, eine davon z. B. in der Aula der Goethe-Schule in der Schweriner Weststadt, wo aufgrund des Material- und Geldmangels viele private Hauseigentümer gegenüber Vertretern der damaligen Bezirksleitung der SED lautstark protestierten und ihren Frust über den Zerfall ihrer Immobilien - und letztlich den Niedergang ganzer Stadtteile, wie u. a. dem historischen Bereich des Großen Moors - entgegen schrien. Bereits dort trafen sich am Rande der Veranstaltungen zum ersten Mal Schweriner Eigentümer, die nach

1989 sofort in Aktivitäten zur Vorbereitung der Gründung eines Hauseigentümer-Vereins einstiegen.

Es bestand nach 1990 zweifellos die Notwendigkeit zur Gründung einer Vereinigung von Interessensvertretern der nur noch wenigen, über die DDR-Zeit verbliebenen privaten Haus- und Wohnungseigentümer der Stadt. Nach einem Aufruf an alle Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer in der Schweriner Volkszeitung Anfang 1990 - mit initiiert von Herrn Dr. Löser - kam es zur ersten spontanen Zusammenkunft von Eigentümern der Region, die am 18. Januar 1990 in der Aula der ehemaligen August-Bebel-Schule am Pfaffenteich stattfand. Auf Schlag fanden sich über 145 interessierte Eigentümer ein und gründeten zum Veranstaltungsende den „Privaten Haus- und Grundeigentümergebiet Schwerin e. V.“. In dieser Gründungsversammlung wurde sowohl der erste Schweriner Nachwende-Vorstand gewählt als auch der Entwurf einer Vereinsatzung beschlossen.

Die Stadt Schwerin wurde nach der Wende also nicht nur das Zentrum der Landespolitik, sondern hat von hier aus - oft gemeinsam mit den Rostocker Eigentümervertretern - für die Organisation Haus & Grund eine ganze Reihe von gesellschaftlichen sowie verbandsübergreifenden Funktionen ausgefüllt. Auch der in der ehemaligen Schweriner Gaststätte „Zur Waldburg“ (geg. des NDR-Landesfunkhauses) gegründete Landesverband „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern“ mit seinerzeit 21 Ortsvereinen im Land führte seitdem in verschiedenen Häusern seine Geschäftsstelle ge-

meinsam mit dem Schweriner Haus & Grund-Verein. Dieser konnte zum Jubiläum voller Stolz als geachteter und anerkannter Gesprächspartner der Kommune und der Organisation Haus & Grund auf eine stabile und kontinuierliche Entwicklung zurückschauen. Nach wie vor bleibt der Schweriner Verein mit seinen rund 610 Mitgliedern nach den Rostockern der zweitstärkste im Bundesland.

Im zweiten Teil der Veranstaltung ging es in einem Vortrag zur „Gestaltung der Zukunftsfähigkeit von Immobilien in M-V“. Als Referent stand der Teilnehmer der Generalsekretär von Haus & Grund Deutschland, Dr. Andreas Stücke, Rede und Antwort. Es wurden sowohl Themen der energetischen Sanierung und Modernisierung von Häusern als auch die Umstellung unserer Angebote auf die Situation des demographischen Wandels in der Gesellschaft angesprochen. Ohne eine altengerechte, komfortable Wohnraum-Bereitstellung wird es künftig nur noch schwer möglich bleiben, seinen Wohnraum rentabel zu vermieten.



Im abschließenden Forum unter der kompetenten Gesprächsleitung des NDR-Moderators Marcus Schult kam der Stv. OB Dr. Friedersdorff auf die Probleme der Landeshauptstadt zu sprechen und erklärte auf Fragen der Teilnehmer, wie sich die Stadtverwaltung auf die Zukunft einstellen möchte. Nicht nur Probleme des überzogenen Denkmalschutzes, des Wohnraumleerstandes, der Unterstützung von Eigentümern in Sachen „Verbesserung der Vermietbarkeit“ von Wohnraum bzw. zu Vorstellungen der Stadt, wie Immobilieneigentümer bei einer bezahlbaren energetischen und altersgerechten Sanierung und Modernisierung ihrer Häuser zu unterstützen sowie deren Vorhaben unbürokratisch zu begleiten wären.

Problematisch diskutiert wurde ebenfalls die Erhöhung der Müllentsorgungsgebühren und teilweisen Entfernung der Altglasentsorgungsbehälter. Es wurde kritisch nachgefragt, warum bewährte Strukturen der Entsorgung von wiederverwertbaren Stoffen mittels Container-Stellplätze zunehmend abgeschafft und dennoch die Müllentsorgungsgebühren für Bewohner erhöht werden. Der Vorstand votierte außerdem gegen die Grundsteuer-Erhöhung der Landeshauptstadt, wo diese doch Vermieter wie Mieter (über Nebenkostenabrechnung) künftig gleichermaßen zusätzlich belastet.

Die Schweriner Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer erlebten nicht nur einen informativen Abend, sondern gleichzeitig einen gesellschaftlichen Höhepunkt ihres Vereinslebens in stilvollem Ambiente für das Jahr 2010.

**Haus & Grund
Mecklenburg-
Vorpommern**

**Eigentümerschutz-
Gemeinschaft der
Haus-, Wohnungs-
und Grundeigentümer**



Gemeinsam Interessen vertreten

Weihnachts- und Neujahrsgriße 2010/11 des Landesvorstandes



Wir wünschen unseren Leserinnen und Lesern sowie allen Freunden und Förderern der Eigentümerschutz-Gemeinschaft „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.“ ein besinnliches, gesundes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch in ein für Sie erfolgreiches, glückliches und friedvolles Jahr 2011.

Ein besonderer Dank gilt unseren ehrenamtlichen Vorständen in den Ortsvereinen. Der Jahreswechsel 2010/11 ist wieder ein willkommener Anlass, auch den Beratern und Helfern in den Vereinen herzlich zu danken. Viele von Ihnen tragen durch Ihren persönlichen ehrenamtlichen Einsatz wesentlich zum Erhalt unseres Verbandes bei.

Besonders herzlichen Grüßen richten sich zum Jahresende an alle Haus & Grund-Mitglieder im Land. Sie kommen von den

Vorsitzenden der Ortsvereine im Land: Gunnar Wessel, Jens Prötzig, Norbert Räh, Hans-Jörg Seidel, Eckehard Bürger, Günter Westendorf, Frank Eckstein, Jens Arndt, Rainer Urbanek, Manfred Paßgang, Margrit Parr, Bernd Läufer, Monika Rachow, Jens Pergande, Michael Ammon, Özden Weinreich, Dietrich Walther und Jochen Richter sowie dem geschäftsführenden Landesvorstand: Präsident Lutz Heinecke, die Vizepräsidenten Günter Westendorf und Thomas Kowalski, Schatzmeister Wolfgang Hasselfeldt, Sprecher Marcus Dollriess sowie Ehrenpräsident Erwin E. Mantik.

Im neuen Jahr erscheint erstmals das Magazin Haus & Grund M-V. Bleiben Sie weiterhin als erfolgreiche Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer unsere Leser und helfen sie, die Rechte für das private Eigentum im Land weiterhin zu befördern.

H&G STRALSUND

Ist Mieterbund Stralsund-Rügen nicht an Vorteilen aller Mieter interessiert?

Der DMB Stralsund-Rügen e.V. schweigt, wenn es um die Interessen aller Mieter geht. Zu dieser Annahme kommt der Vorsitzende von Haus & Grund Stralsund, Jens Pergande.

In einem Brief vom 04. November an den Stralsund-Rügener Mieterbund-Vorsitzenden Koch, appellierte der Eigentümervertreter an den DMB, eine gemeinsame Front gegen die Pläne der Stralsunder Kommunalpolitik zu bilden. Diese habe die Absicht, den Haushalt auf Kosten einer

Grundsteuer-Erhöhung zu sanieren, die nachfolgend sowohl Mieter als auch Vermieter belasten.

Eine Antwort blieb bis zum Redaktionsschluss aus. „So bestärkt sich bei uns die Vermutung, dass der DMB in Stralsund lediglich die Interessen seiner zahlenden Mitglieder vertritt und scheinbar nur vom Konfliktpotential der Mieter lebt“, so der Stralsunder Vereinsvorsitzende von Haus & Grund.

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

Schiebefenster: Fensterbank zum Lüften nie mehr freiräumen



Individuell gestaltete Schiebefenster geben meist große Sichtfreiheit, lassen sich leicht bedienen und können sich gut in die Architektur des Hauses einpassen

Gerade in kleinen Räumen wie Küche oder Badezimmer wird die Fensterbank häufig als zu-

sätzliche Ablagefläche benötigt. Kräutertöpfe, Vorratsbehälter, Arbeitsutensilien, Körperpflegeartikel, Schminke usw. finden hier Platz. Und im Erker oder Wintergarten werden hier Blumen, Grünpflanzen und Dekoaccessoires aufgestellt. Da ist es ausgesprochen unpraktisch, wenn dies alles zum Lüften jedes Mal beiseite geräumt und hinterher wieder zurückgestellt werden muss.

Verhindern lässt sich dies mit einem Vertikal-Schiebefenster. Bei diesem Fenster wird der Fensterflügel einfach nach oben geschoben und nicht in den Raum hinein geöffnet. So steht er beim Öffnen nicht im Weg und zum Lüften müssen Fensterbänke

nicht extra freigeräumt werden. So kann der Platz dauerhaft auch mit schweren oder sperrigen Dingen belegt werden. Weiterer Vorteil: Bei Wind oder Durchzug kann der Flügel nicht zuschlagen und auf der Fensterbank abgestellte Gegenstände herunterwerfen. Dank dieser Eigenschaften eignen sich Schiebefenster auch hervorragend als Durchreiche z. B. von der Küche auf die Terrasse - eine bequeme Alternative zu schwer beladenen Tablett, die rund ums Haus getragen werden müssen.

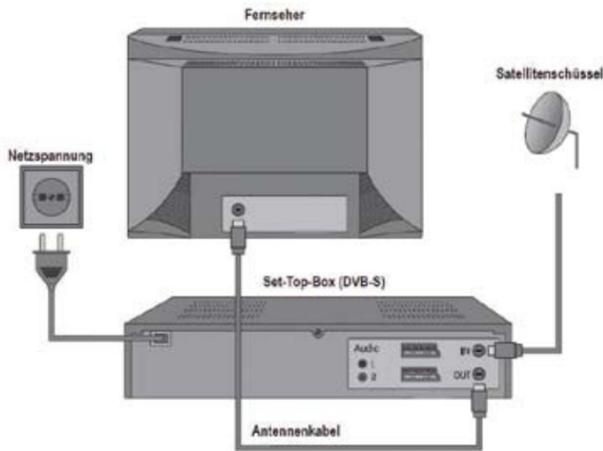
Komfortabel ist auch die Bedienung: Dank ausgefeilter Schiebetechnik bleibt das Fenster stufenlos in jeder Stellung stehen - ganz so, wie der Eigentümer dies

wünscht. Selbst sehr große Elemente mit Flügelgewichten bis 80 kg können leicht und sicher bewegt werden - was durch eine TÜV-Prüfung bestätigt wurde. Im geschlossenen Zustand sind Schiebefenster in einer Ebene verankert und bieten in Sachen Dichtigkeit, Einbruchschutz und Dämmung den gleichen Komfort wie normale Dreh-Kipp-Fenster. Auch die Uw-Werte überzeugen: In einer Ausstattung mit Dreifachverglasung und einer Fertigstärke von 78 mm können die Schiebefenster einen Uw-Wert von 0,96 W/ (m²K) erreichen und damit zur guten Energiebilanz eines Hauses beitragen.

Weitere Informationen unter: www.sorpetaler.de

Analoger Satellitenempfang wird auch in M-V abgeschaltet

Informationen des NDR für Haus- und Wohnungseigentümer



Wenn ihr Fernseher noch über keinen Scart- (oder HDMI-) Anschluss verfügt, ist künftig eine Set-Top-Box nötig, die über einen sogenannten HF-Modulator verfügt.

Am 30. April 2012 wird das analoge Satellitenfernsehen in Deutschland abgeschaltet. Davon betroffen sind rund eine Million Haushalte in Norddeutschland, die noch analog über Satellit fern sehen. Das betrifft sowohl Vermieter als auch ihre Mieter. Daher sollten betroffene Hauseigentümer ihre Mieter rechtzeitig über diese Veränderung informieren.

Nur noch 16 Monate Zeit zur Umstellung: In Mecklenburg-Vorpommern sind es nach Angaben des NDR rund 200.000 Haushalte. Bedenkt man, dass jeder Haushalt statistisch gesehen mindestens zwei analoge Satellitenreceiver besitzt, müssen hoch gerechnet 400.000 Empfangsgeräte Bundesland ersetzt werden. Dafür haben Handel und Handwerk noch knapp 16 Monate Zeit. Diese Zeitspanne klingt lang, sie ist es aber keineswegs. Hausbesitzer müssen ihre analoge Satellitenempfangsanlage umstellen, sofern sie nicht Kunde eines Kabelnetzbetreibers sind oder Fernsehprogramme digital über Antenne empfangen bzw. für Mieter oder Wohnungseigentümer bereit stellen.

Was genau muss getan werden? Zunächst einmal ist es wichtig herauszubekommen, wie die Fernsehprogramme tatsächlich empfangen werden. Stehen in den Wohnstuben kleine Kästen mit denen zwischen Programmen umgeschaltet wird und sind rund 35 Fernsehprogramme empfangbar, handelt es sich höchst wahrscheinlich um analogen Satellitenempfang. Ein weiteres Indiz ist es, wenn der Empfangskasten - der sogenannte Receiver - über ein Antennenkabel mit F-Steckern mit der Antennendose verbunden ist. F-Stecker erkennt man daran, dass sie einerseits mit der Antennendose, und andererseits mit dem Receiver verschraubt - und nicht gesteckt - werden. Ist das geklärt empfiehlt sich ein sofortiger Austausch des Satellitenreceivers gegen ein digitales Modell.

Rechtzeitig Angebote von Rundfunkfachgeschäften und Fachhandwerkbetrieben nutzen: Der schnelle Tausch ist ratsam, weil die Rundfunkfachgeschäfte wohl überfordert wären, wenn alle Besitzer analoger Satellitenreceiver am 30. April 2012 auf einmal tauschen wollten. In den meisten Fällen ist die Sache damit

erledigt. Mit solchen Empfängern kommen mehrere hundert Fernsehprogramme - z. B. alle NDR Landesprogramme und alle Programme der ARD inkl. der Landesprogramme und des ZDF - und mehr als 60 Hörfunkprogramme der ARD ins Haus. Verbunden mit einer Stereoanlage wird dann aus dem Satellitenreceiver sogar ein Spitzen-Radio. Soweit, so gut. In manchen Fällen reicht der Tausch des analogen gegen einen digitalen Empfänger nicht aus. Der Empfang ist schlecht oder gelingt gar nicht. Hier ist die Beauftragung eines Fachhandwerkbetriebes empfehlenswert.

Welche Varianten von Satellitenempfangsanlagen existieren überhaupt?

Variante 1: Die Ein-Teilnehmer-Anlage: Die einfachste Variante von Satellitenempfangsanlagen ist die Ein-Teilnehmeranlage. Hier ist die Satellitenschüssel irgendwo am Haus - mit freier Sicht Richtung Süden - montiert und ein einziges Kabel ist mit dem Receiver verbunden. Gelingt der digitale Empfang nicht, so ist zuallererst zu prüfen, ob der Low Noise Blockkonverter (LNB) - das ist meist ein zylinderförmiges Gebilde am Arm der Schüssel - digitaltauglich ist. Es muss ein Universal-LNB sein. Möglicherweise ist der Austausch dieses Gerätes nötig. Bleibt der Fernsehempfang danach schlecht, kommt die Überprüfung der korrekten Ausrichtung der Schüssel an die Reihe. Was analog einfach war - die Ausrichtung mit Hilfe eines sogenannten Sat-Finders - kann in der digitalen Welt durchaus Probleme aufwerfen. Zunächst benötigt man die Angaben von vertikalem und horizontalem Winkel. Die Werte lassen sich über die Internet-Homepage des Satellitenbetreibers Astra (www.astra.de) ermitteln. Am besten überlässt man die Einrichtung einem Fachbetrieb, der mit Hilfe eines Antennenmessgerätes sehr genau justieren kann. Ist auch nicht ist es heutzutage oftmals nicht mehr nötig, vorhandene Kabel auszutauschen. Sogenannte Einkabellösungen sind in diesem Fall eine mögliche Wahl. Vielleicht lässt sich aber auch die neue Verkabelung mit Glasfaserleitungen anwenden. Wie eine maßgeschneiderte Lösung aussehen kann, sollte in jedem Fall ein autorisierter Fernsehfachhandwerksbetrieb ermitteln.

Verlegung von Antennenkabeln und Installation von Antennensteckdosen: Immer häufiger liegen Empfangsprobleme beim Digitalempfang an der unsachgemäßen Verlegung von Antennenkabeln und unzureichender Installation von Antennendosen. Wie bereits beschrieben, sollten digitaltaugliche Antennenkabel wenigstens dreifach geschirmt sein und ein Dämpfungsmaß von mindestens 95 dB aufweisen. Bei der Verlegung der Kabel sind die vom Hersteller vorgegebenen Biegeradien unbedingt einzuhalten, da ansonsten die Gefahr des Schirmungsbruches besteht und das Kabel dadurch seine guten Leitungseigenschaften verlieren kann. In der analogen Welt spielte das eher eine untergeordnete Rolle.

Stecker und Antennendosen sollten ebenfalls „hochfrequenzdicht“ und damit digitaltauglich sein. Die letzte Antennendose an einer Stichleitung benötigt einen passenden Abschlusswiderstand.

ese Maßnahme noch nicht von Erfolg gekrönt, muss die Qualität der verwendeten Antennenkabel überprüft werden. Für digitalen Empfang eignen sich nach Aussagen der Antennenbauindustrie am besten mindestens dreifach abgeschirmte Antennenkabel mit einem Dämpfungsmaß von 95 dB und mehr. Auch die Stecker und/oder Antennendose sollten überprüft werden. Nachdem alle Bestandteile der Empfangsanlage quasi den „Digital-TÜV“ durchlaufen haben, sollte der digitale Satellitenempfang einwandfrei funktionieren.

Variante 2: Die Zwei-Teilnehmeranlage: Gesetzt den Fall, dass beide Empfangsgeräte gegen Digitalreceiver ausgetauscht wurden und es zu Problemen kommt gilt hier dasselbe wie bei der Ein-Teilnehmeranlage. Es sollten alle Komponenten, wie oben beschrieben geprüft und ggf. ausgetauscht werden. Bei diesem Anlagentyp müssen - da das LNB zwei Ausgänge besitzt - beide Antennenleitungen begutachtet werden.

Variante 3: Die Vier-Teilnehmeranlage: Hier dauert die Überprüfung etwas länger. Es müssen - neben den bereits beschriebenen Tests - die vier vom LNB kommenden Antennenkabel auf Digitaltauglichkeit überprüft werden. Ansonsten gilt ebenfalls, dass der gesamte Weg von der Schüssel zum Receiver technisch störicher und funktionsfähig sein muss.

Variante 4: Die Hausverteilanlage mit mehr als vier Teilnehmern: Auch bei dieser Variante gilt: Gelingt der Fernsehempfang nach dem Austausch der analogen Empfangsgeräte durch digitale Receiver, ist alles in Ordnung. Ansonsten sollte ein Fachhandwerksbetrieb Schüssel, LNB, Kabel, Multischalter und Antennendosen überprüfen. Besteht die Anlage den Test bis zum Multischalter, darüber hinaus aber in der analogen Antennenverbreitungstechnik wurden derartige Widerstände oftmals nicht eingesetzt, weil ihr Fehlen keine Empfangsbeeinträchtigungen gezeigt hat. Das ist beim digitalen Empfang indes unabdingbar.

Das richtige Empfangsgerät: Bei der Wahl des Empfangsgerätes - ob Digitalreceiver als Beistellgerät, oder ein mit einem Satellitenempfangsteil werkseitig ausgestatteter Flachbildfernseher - sollte auf regionalprogrammtauglichen Empfang begutachtet werden. Testen lassen sich die Geräte an Hand des Testprogrammes „Test-R“ der ARD. Am besten lässt man sich bereits im Laden vom Verkaufspersonal auf dem ausgewählten Empfangsgerät das Programm „Test-R“ suchen und einstellen. „Test-R“ schaltet alle 60 Sekunden zwischen Arte und Phoenix hin und her. Geräte mit dieser sogenannten „PMT-Tauglichkeit“ (PMT = Program Map Table) garantieren den störungsfreien Empfang z.B. aller vier NDR Landesprogramme. Geräte ohne diese Funktionalität hingegen sind nicht empfehlenswert.

Weitere Informationen des NDR: Internetseite www.ndr.de/digital; Tel. Hotline des NDR (0 18 05) 11 77 99 (mon. bis freit. 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr).

T. MANN-RAUDIES
NDR PRODUKTIONS-DIREKTION

Schreibmaschine ade – Mietvertrag online verfügbar

Seit vielen Jahren vertrauen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer auf den gedruckten Wohnraum-Mietvertrag für Mecklenburg-Vorpommern. Da er in kleinen Auflagen gedruckt und von Mietrechtsexperten auf Aktualität überprüft wird, können Änderungen durch Rechtsprechung zeitnah eingearbeitet werden. Eine steigende Nachfrage bei den Ortsvereinen, belegt die große Akzeptanz des Vertrages.

Immer öfter gingen beim Landesverband Nachfragen ein, ob es den Vertrag auch als Dokument gibt, das man am Computer ausfüllen kann. Deshalb hat sich der Landesverband entschieden, neben der gedruckten Variante, den Mietvertrag auch online als elektronisches Dokument zu verkaufen.

Ab sofort kann der Mietvertrag über die Internetseiten des Landesverbandes www.haus-undgrund-mv.de als PDF-Dokument heruntergeladen werden. Dabei ist das PDF-Formular identisch mit der gedruckten Version und kann über Formularfelder direkt am PC ausgefüllt und ausgedruckt werden. Dazu ist lediglich der kostenlose Adobe-Reader notwendig. Ein Download-Link für den Adobe-Reader ist auf der Internetseite vorhanden.

Der Vertrag wird vom Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V. für 6,00 € angeboten. Die Kaufabwicklung erfolgt über das TÜV-geprüfte Online-Bezahlsystem Click and Buy. Dabei kann man wählen wie die Zahlung erfolgen soll. Zur Auswahl stehen Kreditkarte, Lastschrift, Sofortüberweisung oder giropay. Hat der Kunde bereits einen Click and Buy Zu-

gang, so kann der Kauf sofort abgewickelt werden und unmittelbar nach der Zahlungsbestätigung steht das Dokument für eine Stunde zum Download zur Verfügung. Anderenfalls kann während des Bestellvorganges ein Click an Buy Konto in wenigen Schritten eingerichtet werden.

Für Ortsvereine besteht die Möglichkeit Rabatte für Mitglieder über das Bezahlsystem zu berücksichtigen. Das Mitglied wird über seinen Click and Buy Benutzernamen erkannt und der Rabatt automatisch berücksichtigt. Dazu muss vom Ortsverein der entsprechende Benutzername nur einmal mitgeteilt werden mit der Bestätigung, dass eine Mitgliedschaft im Ortsverein besteht.

Der gekaufte Vertrag darf nach dem Herunterladen einmalig für einen Vorgang verwendet werden. Für die Vermietung einer weiteren Wohnung muss der Vertrag erneut gekauft werden, da die unerlaubte Vervielfältigung, genau wie bei der gedruckten Ausgabe, verboten ist.

Der Landesverband plant, den Online-Shop nach und nach zu erweitern, so dass neben dem Mietvertrag weitere Dokumente angeboten werden sollen. Das können Wohnungsübergabe- und Abnahmeprotokolle, Betriebskostenabrechnungsformulare, Mieterhöhungsformulare usw. sein.

Selbstverständlich werden die Verträge und Formulare, die im Online-Shop angeboten werden, auch weiterhin über den jeweiligen Ortsverein in gedruckter Papierform erhältlich sein.

THOMAS KOWALSKI
VIZEPRÄSIDENT H&G M-V



Erlaubnis zur Katzenhaltung kann widerrufen werden



Grundsätzlich sollten Tierhaltungsvereinbarungen im Mietvertrag konkret fixiert werden.

Das Halten einer Katze ist Mietern mietervertraglich in der Regel erlaubt, solange es nicht zu Beeinträchtigungen der Nachbarn kommt. So das LG Mönchengladbach (AZ: 2 S 191/88); AG Schöneberg (AZ: 6 C 550/89); AG Mannheim (AZ: 11 C 269/78).

Dies gilt allerdings nur, wenn die Katzenhaltung im Mietver-

trag nicht ausdrücklich verboten wurde. Falls doch, darf der Mieter keine Katze halten. LG Braunschweig (AZ: 6 S 458/99).

Ausnahme: Selbst wenn Katzen keine Kleintiere sind, darf der Mieter eine Katze halten, wenn dies aus gesundheitlich-psychischen Gründen für den Mieter notwendig ist. AG Bonn (AZ: 8 C 731/93).

Übrigens darf der Vermieter laut Urteil des Landgerichts Aurich, Beschluss vom 05.11.2009 (AZ: 1 S 275/09) die im Mietvertrag erteilte Erlaubnis zur Katzenhaltung widerrufen und den Mieter nach Abmahnung fristlos kündigen, wenn dieser im Einfamilienhaus mindestens 15 Katzen - statt einer hält. Das gilt selbst dann, wenn der Mieter im Garten zusätzlich ein Freilaufgehege unterhält.

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

Landesvorstand tagte im „Alten Speicher“ der Hansestadt Wismar

Die letzte Gesamtvorstandssitzung des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern für das Jahr 2010 fand am 30. Oktober in Wismar statt. Aufgrund der geringen Beteiligung der Mitgliederversammlungen – nur 10 (Bild) von über 20 Vorstandsvertretern waren angereist – musste eine zweite, dann auch mit der geringeren Beteiligung beschlussfähige Sitzung eröffnet werden.

Der Präsident des Verbandes RA Lutz Heinecke berichtete über die aktuelle Lage des privaten Immobilieneigentums in Mecklenburg-Vorpommern und verwies gleichzeitig auf die satzungsgemäße Pflicht der Ortsvereine, den Landesverband bei der Durchführung seiner Aufgaben nach Kräften zu unterstützen.

Der Ort Wismar wurde als Sitzungsort ausgewählt, weil es hier nach Informationen des Vizepräsidenten Thomas Kowalski erste Kontakte zu einem nicht im Verband organisierten Hauseigentümer-Verein aus Wismar geben sollte. Leider erschien kein Vorstandsmitglied aus Wismar. Die Teilnehmer des Landes bedauerten sehr, dass eine so traditionsreiche und historisch geprägte Hansestadt über keinen Haus & Grund-Verein verfügt, der im Bundesverband Haus & Grund Deutschland eingebunden ist.

Vizepräsident Kowalski berichtete außerdem über seine Kontakte zum Güstrower Haus- und Grundstückseigentümer-Verein. Dieser nutzt bereits seit einiger Zeit aufgrund eines Vorstandsbeschlusses kostenfrei unsere Internet-Plattform von Haus & Grund M-V, war auch mit zum gemeinsamen Gespräch eingeladen, jedoch leider ebenfalls nicht in Wismar erschienen. Heinecke ermunterte die Güstrower und Wismarner Haus- und Wohnungseigentümer, sich durchzuringen, um künftig wieder besser die gemeinsamen Forderungen unserer Haus & Grund-Mitglieder gegenüber der Kommune und der Landesregierung durchzusetzen. Dabei sollten jegliche persönlichen Befindlichkeiten zum Nutzen der Sache aller Eigentümer des Landes endlich überwunden werden.

Ehrenpräsident Erwin Mantik berichtete, dass ab 2011 die Landeszeitung auf ein Magazinformat umgestellt wird. Dann werden dem Landesverband Mecklenburg-Vorpommern in 10 Jahressausgaben jeweils 8 Seiten im DIN A 4-Format zur Verfügung stehen. Um die Magazine kostenneutral, also ohne zusätzliche finanzielle Belastung der Vereine zu produzieren, werden zwei Monatsausgaben weniger erstellt. Der redaktionelle Aufwand bleibt jedoch aufgrund der Gestaltung von zwei Doppelausgaben (Monate: Jan./Feb. und Jul./Aug.).



Die Teilnehmer der Gesamtvorstandssitzung von Haus & Grund M-V in Wismar (Text u. Foto: Mantik)

In seiner Präsentation erläuterte Vizepräsident Kowalski, gleichzeitig WEB-Master des Verbandes, neue Möglichkeiten des Internetverkaufs von rechtsgültigen Wohnraum-Mietverträgen bzw. künftig auch von Formularen für Mitglieder und Nicht-Mitglieder. Kritisch angemerkt wurde: Immer wieder kommt es vor, dass nicht im Landesverband organisierte Vereine veraltete - und somit ungültige, aber mit unserer Marke versehene Wohnraummietverträge, „an den Mann“ bringen. Das birgt große Risiken für Käufer (siehe z. B. neue gesetzliche Bedingungen bei Schönheitsreparaturen etc.) und schadet damit letztlich dem Ansehen unseres Landesverbandes, der

mit großem Zeitaufwand und juristischem Sachverstand laufend die Verträge aktualisiert und anbietet. Käufer von Verträgen sollten also stets das Datum unten auf der letzten Seite beachten. Nur so können finanzielle Verluste und letztlich peinliche Kritiken vermieden werden.

Weiteres Thema war die geplante Kreisgebietsreform für Mecklenburg-Vorpommern mit all seinen Vor- und Nachteilen für unsere Mitglieder. Wir hatten zu diesem Themenbereich in den letzten Monaten mehrfach berichtet und werden dies in den nächsten Ausgaben weiter verfolgen.

H&G M-V

Zweitarchitekt haftet für Planungsfehler seines Vorgängers



Beendet ein Bauherr während der Bauphase das Vertragsverhältnis mit dem Erstarchitekten, so haftet der nachfolgend beauftragte Zweitarchitekt in vollem Umfang für Mängel und Schadenersatzansprüche bei Übernahme der sogenannten „Vollarchitektur“. Es bestehen also Schadenersatzansprüche auch nach Wechsel eines Architekten. So das Urteil des Oberlandesgerichtes Stuttgart vom 09.03.2010 / 19 U 100/09.

Dies schließt Planungs- und Baumängel des Erstarchitekten ausdrücklich mit ein, sofern der Zweitarchitekt die sog. „Vollarchitektur“, also alle Leistungsphasen (LPH 1 - 9) im Sinne der HOAI übernommen hat. In diesem Fall wäre der Zweitarchitekt verpflichtet alle vorhandenen Planungsleistungen im Einzelnen zu überprüfen und bei Bedarf zu ändern. Die Richter argumentierten, dass beide Architekten jeweils umfassend vom Bauherren beauftragt sind und somit auch in vollem Umfang planerisch verantwortlich sind. Die umfassende Planungsverantwortung ist durch Architekten grundsätzlich zwingend zu beachten. Im Bereich der Verjährungsfristen ist diese Entscheidung von gewisser Brisanz, eine höchstgerichtliche Klärung steht allerdings noch aus.

Eine Bauherrin hatte im konkreten Fall ein Architekturbüro mit der Planung von Um- und Erweiterungsarbeiten an einem Wohnungs- und Bürogebäude beauftragt. Nach vor Ausführung der Bauleistungen wurde das Vertragsverhältnis beendet und ein Zweitarchitekt mit der Fertigstellung der Bauleistungen betraut.

Dieser übernahm das Projekt mit sogenannter „Vollarchitektur“ und die bereits vorhandenen Pläne wurden als Grundlage herangezogen. Nach Fertigstellung kam es zu Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung am Bau, welche durch Planungsfehler des Erstarchitekten verursacht wurden. Eine Abnahme war nicht erfolgt. In Folge dessen wurde der Zweitarchitekt für alle Mangel- und Mangelfolgeschäden sowie Mietausfall auf Schadenersatz verklagt.

Das OLG Stuttgart folgte der Argumentation der Klägerin und bestätigte mit seinem Urteil, dass die Obliegenheit für mangelfreie Pläne nicht beim jeweiligen Bauherren liegt. Gleichwohl waren die Schadenersatzansprüche nach Auffassung des Oberlandesgerichts zum Teil bereits verjährt und nicht mehr durchsetzbar. Es ist der Auffassung, dass mangels Abnahme die Fünfjahresfrist für Werkverträge gemäß § 634a BGB keine Anwendung findet, sondern die allgemeine gesetzliche Regelverjährung von drei Jahren, gemäß § 195 BGB. Dies würde bedeuten, dass nicht abgenommene Leistungen bereits früher verjähren als abgenommene.

Fazit: Bauherren sollten also eine Abnahme innerhalb der Fünfjahresfrist in Gang setzen.

Bislang wurde allerdings die Verjährungsfrage bundesweit noch nicht einheitlich und allgemeingültig festgelegt. Hier würde eine baldige Grundratsentscheidung der Thematik die Brisanz nehmen und für mehr Rechtssicherheit der Bauherren und deren Beauftragten sorgen.

Maßgefertigte Rollläden für jede Fensterform

Zu viel Lichteinfall kann auch im Winter bei der tiefer stehenden Sonne stören. Reflexionen trüben z. B. das Fernsehvergnügen und im Sommer führte die direkte Sonneneinstrahlung zu einer übermäßigen Aufheizung der Räume.

Aus den Gründen können Rollläden installiert werden, die effektiv vor Sonnenstrahlen oder sonstigen „Einblicken“ in den Wohn- oder Arbeitsraum bzw. den Wintergarten (Bild) schützen. Heute gibt es vielseitige Schrägrollläden, die sich an al-

len Fensterformen anpassen. Damit können Winkel und Neigungen problemlos abgedeckt werden. Ob das Fenster symmetrisch oder asymmetrisch ist, spielt hierbei also keine Rolle, denn sie werden nach Maß angefertigt. Rund, halbrund, spitz oder schräg: Die dort verwendeten robusten Profile aus Aluminium bringen Schatten und schützen gleichzeitig vor Wind und Wetter sowie vor neugierigen Blicken.

Infos: www.rollladen.de



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

Redaktion M-V:
Erwin Mantik
Haus & Grund M-V e. V.
Bosselmannstr. 11 a
19063 Schwerin
Telefon: (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.

Neue Immobilienwertermittlungsverordnung

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) trat nach Angaben des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung bereits am 1. Juli 2010 in Kraft und löst die bis dahin geltende Wertermittlungsverordnung aus dem Jahr 1988 ab.

Die Verordnung legt die Grundsätze zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken fest. Sie findet überall dort Anwendung, wo der Verkehrswert (Marktwert) von Immobilien zu ermitteln ist. Anwender sind vor allem die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, Sachverständige für die Grundstückswertermittlung, Banken und Versicherungen.

Die ImmoWertV schafft eine moderne, praxisorientierte Grundlage für die Immobilienbewertung und leistet einen wichtigen Beitrag für eine den heutigen Anforderungen entsprechende Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken. Sie erhöht damit die fachliche Qualität vieler Wertermittlungen.

Die Novellierung der Verordnung war erforderlich, weil sich die Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt seit Erlass der bisherigen Wertermittlungsverordnung im Jahr 1988 tiefgreifend geändert haben. Der Beitritt der neuen Länder, die neuen Aufgabenbereiche Stadtausbau und Soziale Stadt sowie der demographische und wirtschaftliche Wandel, die Internationalisierung der Immobilienwirtschaft und die stärkere Kapitalmarktorientierung haben zu neuen stadtentwicklungs- und allgemeinpolitischen Rahmenbedingungen geführt. Darüber hinaus hat sich in den letzten gut 20 Jahren seit Erlass der letzten Wertermittlungsverordnung die Wertermittlungspraxis erheblich weiterentwickelt.

Die ImmoWertV greift die genannten Entwicklungen auf. Sie erfasst neue für den Grundstücksverkehr wichtige Aspekte, z.B. durch die Berücksichtigung der energetischen Eigenschaften als Gebäudemerkmal oder die Berücksichtigung der Wertrelevanz städtebaulicher Umstände,

wie sie etwa in Stadtbaugebieten vorliegen. Sie erhöht die internationale Vermittelbarkeit, z.B. durch Aufnahme des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens in einer für die Grundstückswertermittlung geeigneten Form. Sie regelt den Umgang mit künftigen Entwicklungen, weil diese für den Verkehrswert von entscheidender Bedeutung sind, fordert insoweit jedoch, dass diese solide und nachvollziehbar ermittelt werden. Spekulative Annahmen sind damit ausgeschlossen, um einer Immobilienkrise, wie sie in den USA und in anderen Ländern zu den größten Verwerfungen geführt hat, schon auf der Ebene der Bewertung wirksam entgegenzutreten.

Hauseigentümer brauchen sich im Übrigen keine Sorgen zu machen: Die vorhandenen Immobilienwerte ändern sich durch die Verordnung nicht. Die ImmoWertV will es den Sachverständigen nur erleichtern, den Verkehrswert zu ermitteln.

H&G M-V

19 44 5
HomeCompany
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

**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

Verkehrsprojekt Deutsche Einheit ohne Zukunft?



Der verkehrspolitische Sprecher und Vorsitzende der FDP-Landtagsfraktion M-V, Michael Roof, erklärte zum möglichen

„Aus“ des Verkehrsprojektes „Deutsche Einheit Nr. 1“, dem Ausbau der Bahnstrecke Lübeck-Stralsund: „Ich fordere den Bun-

desverkehrsminister und die Deutsche Bahn auf, nicht Verkehrsprojekt zu rütteln. Ich kann nicht verstehen, wie 20 Jahre

nach der Einheit eines dieser Projekte vor dem Aus stehen soll wegen einer aktuellen Kosten-Nutzen-Rechnung.

Wir sollten nicht schon heute entscheiden, dass Verkehrswege, die in Zukunft genutzt und gebraucht werden, anhand von scheinbar kurzfristigen Daten versperrt bleiben. Das Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 1 wäre dabei ein äußerst wichtiges Standbein für den Güter- und Tourismusverkehr in Mecklenburg-Vorpommern.“

Weitere Bahnprojekte bringen angeblich keinen ausreichenden wirtschaftlichen Nutzen und sollen deshalb vorerst nicht umgesetzt werden. Das geht aus dem Bedarfsplan für Straße und Schiene bis zum Jahr 2025 her-



vor. Der Bund stellt für diese Vorhaben also vorerst keine Mittel zur Verfügung. Sie würden deshalb nicht gleich aufgegeben, aber eben vorläufig nicht aus Bundesmitteln finanziert. Neue Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen für den Bahnabschnitt Rostock-Stralsund hätten ergeben, dass ein weiterer Ausbau unwirtschaftlich sei. Aus der Sicht von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern ist es kaum nachvollziehbar, dass im Bundesgebiet an einigen Stellen gegen den Protest der Bürger zig Milliarden Euro zur Streckensanierung eingesetzt werden und gleichzeitig der Nordosten von der Bahn-AG vom Bahnnetz auf Dauer förmlich „abgehängt“ wird.

Für folgende Bauvorhaben stellt der Bund keine Mittel mehr zur Verfügung:

- Lübeck-Stralsund (Restmaßnahmen)
- Neumünster-Bad Oldesloe
- Hagen-Gießen

- (Zwei Baustufen)
- Langwedel-Uelzen
- Oldenburg-Leer
- Hagen-Warburg
- Venlo-Rheydt
- Minden-Seelze

Als wirtschaftlich wird eine Strecke von der Bahn nur dann angesehen, wenn sie für jeden investierten Euro auch mindestens einen Euro Nutzen bringt. Die dabei zugrunde gelegten Prognosen für den Personen- und Güterverkehr sind umstritten. Das besonders den Vermietern von Ferienwohnungen oder Hotel- bzw. Pensionseigentümern in Mecklenburg-Vorpommern daraus enorme Nachteile erwachsen, scheint die Deutsche Bahn AG kaum zu interessieren. Kann man da eigentlich noch von einer deutschen Bahn sprechen - oder geht es letztlich nur noch um die Maximierung von Gewinninteressen der DB Konzernspitze?

MA. H&G M-V

Wohnungseigentümergeinschaft kann mehrheitlich Nutzungsuntersagung beschließen

Das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek befasste sich mit der Frage, ob eine Wohnungseigentümergeinschaft mehrheitlich beschließen kann, einen Miteigentümer zur Unterlassung einer störenden Vermietung zu verpflichten.

In einer Wohnungseigentumsanlage, fühlen sich Wohnungsmieter durch Geräusche und Lärm beeinträchtigt, die von dem vermieteten Teileigentum ausgehen. Sie kürzen deshalb die Miete. Das Teileigentum, das in der Teilungserklärung als „Ladenfläche“ bezeichnet wird, ist an den Betreiber einer Shisha-Bar verpachtet. In einer solchen Bar trifft sich vornehmlich jüngeres Publikum, unter anderem, um dort Wasserpfeifen (Shishas) zu rauchen.

Wegen dieser Störungen hatten die Wohnungseigentümer über die Verwaltung mehrfach sowohl den Betreiber der Bar, als auch den Eigentümer und Vermieter dieser Teileigentumsinheit abgemahnt. Das brachte nicht den gewünschten Erfolg.

Daher beschließen die Wohnungseigentümer auf einer außerordentlichen Wohnungseigen-

tümerversammlung mehrheitlich, den Eigentümer des Teileigentums zu verpflichten, den Mietvertrag mit dem der Bar zu kündigen. Der Beschluss wird bestandskräftig. Der Teileigentümer reagierte nicht. Darauf hin erhob die Wohnungseigentümergeinschaft Klage.

Das AG Hamburg-Wandsbek verurteilte den Eigentümer des Teileigentums am 12. April 2010 (740 C 43 / 09), den Mietvertrag mit dem Barbetreiber zum nächstmöglichen Termin zu kündigen. Es führte in seinen Entscheidungsgründen aus, dass der Beschluss nicht in den Kernbereich des Sondereigentums eingreift.

Denn nach §§ 14 und 15 WEG darf ein Miteigentümer sein Eigentum nur so nutzen, dass sich der Gebrauch im Rahmen der Regeln des Gesetzes und der Teilungserklärung hält. Bezüglich der Fläche, in der die Bar betrieben wird, trifft die Teilungserklärung in der dazu gehörigen Anlage, auf die § 1 der Teilungserklärung verweist, die Zweckbestimmung, dass es sich um eine „Ladenfläche“ handelt. Dies ist nach Auffassung des Gerichts nicht lediglich eine Funktionsbezeichnung und wird auch

nicht dadurch zu einer solchen, dass § 5 Teilungserklärung regelt. Gestattet wäre also nur die gewerbliche Nutzung der Räume, soweit dieses im Rahmen der behördlichen Auflagen zulässig ist. Nach § 5 Nr. 4 Teilungserklärung ist die Vermietung der dem Sondereigentum unterliegenden Flächen grundsätzlich zu gestatten. Der Verwalter der WE-Anlage ist jedoch berechtigt, die Vermietung aus wichtigem Grund zu untersagen. Diese Untersagungsbefugnis bedeutet nach Auffassung der Richter nichts anderes, als die Übertragung der Rechte der übrigen Eigentümer gemäß §§ 14, Nr. 1, 15 Abs.3 WEG zur Geltendmachung durch ihn.

Danach schließt diese Regelung es nicht aus, dass die Eigentümer einen Beschluss fassen, womit die Vermietung untersagt oder der vermietende Eigentümer zur Beendigung des Mietverhältnisses angehalten wird. Der Beschluss ist nach Auffassung des Gerichts nach dem mit ihm verfolgten Zweck auch nicht darauf gerichtet, eine konkrete Nutzungsart zu untersagen, die von der Teilungserklärung gestattet wäre. Mit der Bezeichnung „Laden“ meint man allgemein, es sei eine Verkaufs-

und Handelstätigkeit gemeint, die während der allgemeinen Ladenschlusszeit abläuft. Eine Gaststätte mit Musik und Unterhaltungsprogramm lässt sich hierunter keinesfalls fassen. Eine abweichende Nutzung wäre also nur zulässig, wenn diese nicht mehr stört, als die vorgesehene Nutzung. Es kommt jedoch auf eine typisierende Betrachtungsweise an. Zwar ist es grundsätzlich dem mittelbaren Störer, also dem Eigentümer des Teileigentums überlassen, auf welche Weise er die Störung abstellt. Wenn andere Abwehrmaßnahmen nicht in Betracht kommen, kann sich der Unterlassungsanspruch auf das einzig wirksame Mittel, eine Kündigung erfüllen.

Interessant war in diesem Fall, ob die Wohnungseigentümerversammlung einem Miteigentümer konkret vorgeben kann, wie dieser die Unterlassung einer unzulässigen Nutzung oder die Unterlassung von unzulässigem Lärm durch Mieter bzw. Pächter erreicht. Ob ggf. andere Möglichkeiten zur Beseitigung der Störung ergriffen werden könnten, ist jeweils vom Einzelfall abhängig. Im vorliegenden Fall sahen die Richter jedoch keine andere Möglichkeit.

Betriebskostenabrechnung bei mehreren Mietern in einer Wohnung

Es ist ausreichend, wenn der Vermieter die Betriebskostenabrechnung nur einem von mehreren Mietern gegenüber erteilt und lediglich diesen auf Ausgleich des sich hieraus ergebenden Nachzahlungsbetrags in Anspruch nimmt, so der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 28. April 2010 (Az.: VIII ZR 263/09).

Mehrere Mieter einer Wohnung haften als Gesamtschuldner für Mietforderungen (§ 421 Satz 1 BGB). Der Vermieter sei daher berechtigt, nach seinem Belieben jeden Schuldner ganz oder teilweise in Anspruch zu nehmen. Die Übermittlung einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung

an den Mieter diene dazu, die Fälligkeit des sich hieraus ergebenden Saldos herbeizuführen. Die Fälligkeit einer Forderung sei aber kein Umstand, der nur einheitlich gegenüber allen Gesamtschuldnern erfolgen kann.

Der Bundesgerichtshof stellt klar, dass die Betriebskostenabrechnung nicht gegenüber allen Mietern gemeinsam erteilt werden muss. Zu beachten ist aber, dass dann auch nur der Mieter, dem gegenüber die Abrechnung erteilt worden ist, vom Vermieter auf Nachzahlung in Anspruch genommen werden kann.

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 | Rainer Urbanek | 0 39 81/44 26 43 | Termine nach telefonischer Vereinbarung | 17235 Neustrelitz Louisestraße 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 Siegfried-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