

## Empfehlung zur Teilnahme an Volkszählung

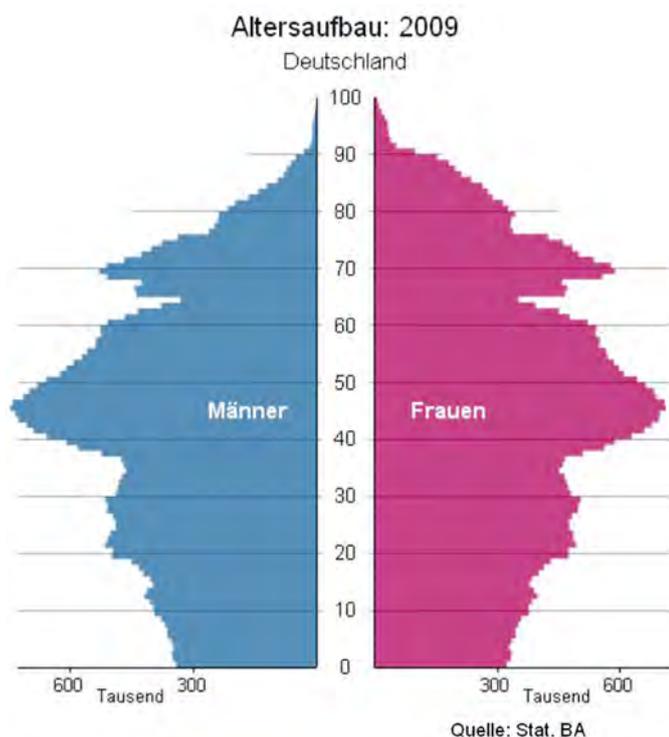
# „ZENSUS 2011“: Vorbereitungen beendet

Nun ist es bald so weit: Am 9. Mai 2011 wird es nach langer Organisations- bzw. Vorbereitungsplanung im gesamten wiedervereinigten Deutschland die erste sogenannte „Volkszählung“, den „ZENSUS 2011“ geben, der auch unsere privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Mecklenburg-Vorpommern nach über 20 Jahren das erste Mal mit betreffen wird.

Die vorbereitenden Hinweise zur Erfassung der Daten wurden bereits Ende letzten Jahres an die betroffenen Eigentümer versandt. Wir raten allen Mitgliedern von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern, sich in der Sache positiv einzubringen, zumal die Erfassung gesetzlich abgesichert ist und die Daten nach der Erfassung anonymisiert werden. Wer aktiv teilnimmt, vermeidet von vorn herein unnötigen Ärger durch lästige Mahnungen, Zwangs- oder Bußgelder.

Es kommen in der Regel auch keine Zähler oder „Schnüffler“ in ihr Haus bzw. ihre Eigentumswohnung. Dies ist eine Zählung, die mit einem weitgehend registergestützten Verfahren ablaufen wird. Wir werden

daher kaum weiteres von einer Gebäude- und Wohnungszählung wahrnehmen. In ganz Deutschland werden hierbei rund 17,5 Millionen Eigentümer oder Verwalter von Gebäuden bzw. Wohnungen vorwiegend auf dem Postweg befragt. Außerdem kann jeder Befragte seine Angaben auch detailliert über das Internet absenden. Die entsprechenden Internetseiten wurden inzwischen von den Statistischen Ämtern vorbereitet. Nur bei rund zehn Prozent der Bevölkerung gibt es darüber hinaus zur detaillierten Gewinnung von wohnungswirtschaftlichen Daten und Zahlen eine stichprobenhafte Haushaltsbefragung. Das erfolgt meist nach Anmeldung bei ihnen von eigens dazu geschulten Interviewern.



## Haus & Grund Mecklenburg- Vorpommern

Eigentümerschutz-  
Gemeinschaft der  
Haus-, Wohnungs-  
und Grundeigentümer



## Gemeinsam Interessen vertreten

Ziel des Aufwandes ist es, systematische Fehler des registergestützten Verfahrens zu minimieren. Weiteres Ziel soll sein, weitere relevante amtliche Einwohnerdaten zu erfassen.

Grund: Viele Entscheidungen in der Gesellschaft und Politik, wie z. B. der Länderfinanzausgleich, die Einteilung der Bundestags- und Landtagswahlkreise, die Stimmverteilung der Bundesländer im Bundesrat, aber auch die Sitze der Deutschen im Europaparlament hängen u. a. von den jeweils aktuellen Einwohnerzahlen in den Regionen ab.

Außerdem geht es neben der Erfassung des Wohnraums auch um Erkenntnisgewinne hinsichtlich des Bildungsstandes und Alters der Bevölkerung, oder um konkrete Zahlen im Erwerbsleben, um die Zahl der pro Jahr einzuschulenden Kinder und weiterer Merkmale. Kurios ist schon, dass man sich im zivilisierten Deutschland seit 24 bzw. 30 Jahren bei der Ermittlung etwa der amtlichen Einwohnerzahlen allein mit einem statistischen Verfahren, der sogenannten Bevölkerungsfortschreibung behilft, denn die letzten vollständigen Erhebungen in der alten Bundesrepublik fanden 1987 und in der ehemaligen DDR bereits 1981 statt. Die im Mai erfassten Datensätze werden dann bis 2013 ausgewertet, um daraus aktuelle Zahlen zum Leben, Wohnen und Arbeiten in Deutschland zu gewinnen. Ganz Deutschland zählt – und dennoch werden zum Zensusstichtag am



9. Mai 2011 nicht alle Einwohner befragt. Das neue Verfahren berücksichtigt nämlich auch Verzeichnisse der Verwaltungen, unter anderem der Einwohnermeldeämter etc. und entlastet damit die Bevölkerung.

Erwin Mantik, Ehrenpräsident von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern (Bild) bittet alle betroffenen Eigentümer, sich ohne Besorgnis in der Sache mit einzubringen. „Hier geht es um die Erfassung letztlich anonymisierter Daten und vor allem um die Zukunft der Gesellschaft in Deutschland. Eine Nation kann als Gemeinschaft nur dann gut funktionieren, wenn ihr der „Ist-Zustand“ des Landes als „Planungs- und Entscheidungsbasis“ auf allen staatlichen und kommunalen Ebenen annähernd bekannt ist.

Besonders beruhigend ist für uns Eigentümer außerdem, dass Datenschützer auf allen Ebenen bei den Vorbereitungen des „ZENSUS 2011“ beteiligt waren.

H & G M-V

„Prüfe, ehe du dich bindest ...“ – Mietnomaden rechtzeitig erkennen!

## Mietschuldenfreiheitsbescheinigung kann bei Mieterauswahl helfen

Inzwischen verlangen Vermieter von ihren künftigen Mietern immer häufiger eine sogenannte „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“ von deren bisherigem Vermieter. Damit erhält der Eigentümer oder Vermieter letztendlich eine Bestätigung des ehemaligen Vermieters, dass der potenzielle

Mieter keine Mietschulden bzw. offene Forderungen bei diesem hinterlässt und sich dahingehend ab, dass sein künftiger Mieter bisher stets seine Miete gezahlt hatte. So der Rechtsanwalt Lutz Heinecke, Präsident von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern (Bild).

Der Vermieter sichert sich damit weitgehendst ab, dass er keinen Mietnomaden durch sein Wohnungsangebot aufnimmt. Außerdem sondern diese Bescheinigungen meist Mieter heraus, welche u. a. Betriebskostennachforderungen oder sonstige berechnete Forderungen des Vermieters verweigert hatten. Allerdings ist eine „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“ kein absolut verlässlicher Indikator für das künftige Verhalten eines Mieters, dies sehen die Gerichte auch so.

Weder gibt eine solche Bescheinigung an, welcher Zeitraum betrachtet wurde noch ob Nachforderungen oder andere Rückstände ent-

halten sind oder nicht. Für Vermieter ergeben sich bei der Ausstellung einer entsprechenden Bescheinigung unter Umständen Probleme, denn die Bescheinigung kann den Eindruck erwecken, man verzichtet auf noch bestehende Betriebskostennachzahlungen. Diese kann er in der Regel jedoch erst nach dem Erhalt der Abrechnungen der Versorger konkret abrechnen.

Der Vermieter sollte also noch offene oder mögliche Nachzahlungen aus dem Mietverhältnis in der Bescheinigung erwähnen bzw. zumindest geltend machen, wenn er eine solche Bescheinigung ausstellt. Ein Grund für ehemalige Vermieter,



zumindest bei Problemmietern auf die Ausstellung der Bescheinigung zu verzichten, denn er ist nicht verpflichtet, seinem Mieter eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung auszustellen. So ein Urteil des Bundesge-

richtshofes vom 30.09.2009 (Az: VIII ZR 238/08).

Ein Anspruch des Mieters besteht danach nicht. Erstellt also der alte Vermieter aus verständlichen Gründen keine Bescheinigung, kann der Mieter seinem potenziellen Vermieter stattdessen Quitungen bzw. Kontoauszüge über geleistete Mietzahlungen vorlegen. Der Mieter kann damit in der Regel nachvollziehbar beweisen, dass er seine Miete in der Vergangenheit stets pünktlich gezahlt hatte. Will der alte Vermieter diese Bescheinigung nicht ausstellen, wird er sicherlich gute Gründe dafür haben und signalisiert damit seinem Nachfolger, vorsichtig zu agieren.

Zur Angemessenheit von Unterkunftskosten: Auszugsrenovierung stets vertraglich sichern

## Wohnraum-Renovierungskosten von Hartz IV-Mietern jetzt erstattungsfähig

Wenn sie in angemessener Höhe tatsächlich anfallen, sind neben den üblichen Kosten für Unterkunft und Heizung auch die Renovierungskosten einer

Wohnung durch ein Job-Center zu erstatten. So ein Urteil des Landessozialgerichts Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2010 (Az: L8 AS 71/08).

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II können Renovierungskosten, die sogenannten Schönheitsreparaturen, auch als Kosten der Unterkunft anzusehen sein. Erforderlich und ausreichend ist dabei in der Regel, dass die diesbezügliche streitige Forderung des ehemaligen Vermieters eine „soziale Wirksamkeit“ innehat.

Das gilt jetzt selbst für Kosten einer sogenannten „Auszugsrenovierung“, wenn sich ein Mieter gegenüber seinem Vermieter vertraglich



dazu verpflichtet hatte. Diese Auszugsrenovierung muss jedoch vom sozialhilfebedürftigen Mieter auf der Grundlage einer wirksamen Vereinbarung gegenüber seinem Vermieter geschuldet sein. Die meisten deutschen

Gerichte hatten in vergangenen Jahren immer wieder derartige Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien als „unwirksam“ verworfen, wenn diese als „allgemeine Geschäftsbedingungen“ im üblichen Mietvertrag enthalten waren.

Aus der Sicht von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern bleibt dieser Richterspruch bei der künftigen Mietvertragsgestaltung mit Hartz IV-Empfängern also höchst bedeutsam. Denn so können die häufig von den

Job-Centern verweigerten Zahlungen mit deren Hinweis, dass schließlich das Mietverhältnis ja beendet sei, nicht mehr aufrecht erhalten bleiben. Den bisherigen Behauptungen, dass die Kosten für Auszugsrenovierungen nicht zur Deckung des täglichen Lebensbedarfs der Arbeitslosen angefallen seien, wurde durch das Urteil des Landessozialgerichts Mecklenburg-Vorpommern somit ein klarer Riegel vorgeschoben.

E. Mantik  
Haus & Grund M-V

Rabattvorteile und komplexe Serviceleistungen für H & G-Mitglieder

## Jeder hat genaue Vorstellungen von seinem „Traumbad“

Mittlerweile gibt es bereits eine Vielzahl von Angeboten exklusiver Badezimmer im Baumarkt. Dort kann man sich seinen ganz großen Traum erfüllen

- von der Beratung der Badgestaltung bis zum Einbau, alles kann man dort aus einer Hand erhalten - und der Preis stimmt vergleichsweise auch.



Werner Wernicke (Bild links) besuchte für Haus & Grund SN den Bau- und Gartenmarkt „Max Bahr“ in der Schweriner Graf-York-Straße 1, der dort eine exklusive Badausstellung präsentiert. Er fragte bei Torsten Buß (Bild rechts), dem Schweriner Marktleiter nach: „Welche Vorteile hat denn der Kauf eines kompletten Bades bei Ihnen aus einer Hand?“

Marktleiter Torsten Buß: „Bei uns gibt es u. a. eine große Anzahl toller Bäder, aus welchen sich Schweriner Haus & Grund-Mitglieder hochwertige Markenausstattungen auswählen und gestalten lassen können. Mit unseren Bädern bekommen Haus & Grund-Mitglieder alles aus einer Hand, von der Inspiration für ein neues Bad bis hin zum Einbau. Wir wollen es unseren Kunden so einfach wie möglich machen. Das Servicepaket vor Ort umfasst z. B. die Beratung und 3-D-Planung, das Aufmaß beim Kunden, die Pla-

nung sowie Abstimmung und den Einbau – alles zum Komplettpreis aus einer Hand“.

Auf einer Fläche von rund 170 Quadratmetern präsentiert der Baumarkt zwölf komplette Musterbäder mit exklusiven Marken-Sanitärprodukten, Fliesen und Naturstein. Die Produktpalette wird von hochwertigen Fachhandelsmarken bestimmt. Dabei werden Trendthemen wie moderne Waschschaalen, freistehende Badewannen, rahmenlose Duschtrennungen, ebenerdige Duschtassen zur barrierefreien, altersgerechten Nutzung etc. gezeigt.

Torsten Buß: „Unsere Ausstellung besticht durch ihr Ambiente und die Präsentation unterschiedlicher Wohnstile. Ob Schiefer, Glasfliesen, dunkles Holz oder das fröhliche Familienbad in Orange – die Auswahl inspiriert nahezu alle Wunschvorstellungen. Auch die passende Wandgestaltung gehört zum Konzept. Wesentlicher Bestandteil des Konzepts „Traumbäder“ ist unser Servicepaket. Zusammen mit



dem Fachberater kann der Kunde mit Hilfe eines 3-D-Planungsprogramms sein Badezimmer nach Wunsch gestalten und es auf dem Computer schon einmal „vorab ansehen“. Für die Produkte und die Montage gibt es ein Komplett-Angebot, ein genauer Zeitplan für die Lieferung und Montage wird aufgestellt. Wichtig ist auch: Eine Finanzierung zu günstigen Konditionen ist möglich. Der Einbau erfolgt in Kooperation mit örtlichen Fachhandwerksbetrieben“.

Schweriner Haus & Grund-Mitglieder, die dort im Markt rabattiert einkaufen möchten, sollten sich nach Vorlage ihrer „Haus & Grund-Mitgliedskarte 2011“ am Info-Stand jeweils vor dem Einkauf eine „Kundenkarte“ abholen, die am Schluss unter Berücksichtigung des Rabattes nach Bezahlung an der Kasse verbleibt. Über genaue Rabattvorteile informiert der Schweriner Haus & Grund-Vorstand alle Mitglieder im nächsten Info-Brief.



Foto: Rigips GmbH

Bei geringem Montageaufwand entsteht mit den neuen Falzargen ein oberflächenbündiger, stabiler Rahmen.

## Innenrauminszenierung mit Schiebetüren

Schiebetüren schaffen offene Räume und lassen Licht herein. Das entspricht genau den aktuellen Wohntrends. Den Einbau einer Schiebetür in eine Trockenbauwand erleichtert die speziell hierfür entwickelte Falzarge von Rigips.

Sie besteht aus werkseitig passgenau gefalteten Formteilen, die aus den besonders stabilen Hartgipsplatten Duraline gefertigt werden und speziell für die Pocket® Schiebetürbox (Innenraumsysteme) entwickelt wurden.

So entsteht mit geringem Montageaufwand in nur einem Arbeitsgang mit der Wanderstellung ein oberflä-

chenbündiger und stabiler Rahmen.

Informationen: [www.rigips.de](http://www.rigips.de)



**Sie wollen Ihre Immobilie vermieten oder verkaufen?**

**Wir sind Ihr professioneller Ansprechpartner!**

Nutzen Sie unser starkes bundesweit und international tätiges Netzwerk!

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

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



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

# Zur Betriebskostenumlage für neuen Kabelanschluss

Häufig haben Mieter bereits eine eigene Lösung zum Fernsehempfang genutzt (z. B. eigene Satellitenschüssel, Antenne etc.) und werden nachfol-

gend vom Eigentümer mit der Installation eines rückkanalfähigen Breitbandkabels im Mietshaus konfrontiert.



Besonders an Fassaden von Mehrfamilienhäusern wirkt sich ein übertriebener, individueller „Antennensalat“ oft recht nachteilig aus.

Bei der Bereitstellung eines Breitbandkabels handelt es sich nach herrschendem Mietrecht gegenüber dem bisherigen technischen Wohnungsstandard um eine Verbesserung der Mietsache. Demnach handelt es sich um eine Modernisierung gemäß § 554 BGB und ist vom Mieter zu dulden. Doch wie sieht es aus, wenn der Vermieter dann die auf die Wohnungen entfallende monatliche Anschlussgebühr als Betriebskosten umlegen und der

Mieter weiterhin seine eigene Schüssel für den Fernsehempfang nutzen will?

Ob dann der Vermieter neben der Miete auch Betriebskosten verlangen kann, richtet sich nach dem Inhalt des Mietvertrags. Gem. § 556 BGB können die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Dies kann dadurch geschehen, dass entweder einzelne Betriebskostenarten im Vertrag aufgeführt werden oder dass der Vertrag generell auf die in § 2 BetriebskostenV. aufgeführte Betriebskostenliste verweist. § 2 BetriebskostenV. erklärt die Kosten einer Gemeinschaftsantennenanlage ausdrücklich für umlegungsfähig.

Ebenfalls möglich ist eine sogenannte Mehrbelastungsabrede. Diese besteht darin, dass der Vermieter berechtigt ist, neu hinzukommende Betriebskosten auf die Mieter umzulegen. Solche Abreden sind jedenfalls dann zulässig, wenn die Betriebskosten in Form einer Betriebskostenpauschale

umgelegt werden (§ 560 BGB). Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch dann, wenn keine Pauschale vereinbart worden ist, sondern über die Betriebskosten jährlich abgerechnet wird und Vorauszahlungen zu leisten sind, die Umlage berechtigt ist, soweit die Betriebskosten aus einer Modernisierung stammen. Der Grund liegt darin, dass hier der Vertragsgegenstand selbst geändert wurde. Es geht also nicht um die Umlage höherer Kosten bei Betriebskostenarten, die bei im Übrigen unveränderten Verhältnissen neu entstanden sind.

Wird partiell etwas Neues geschaffen, das Folgekosten auslöst, begründet diese Änderung des Mietobjekts in der Regel das Recht des Vermieters, die neuen Kosten umzulegen. Daraus ergibt sich, dass ein Mieter nach herrschender Meinung die Gebühren für den Kabelanschluss auch dann zahlen muss, wenn er den Anschluss nicht nutzt. Möchte der Mieter kein Kabelfernsehen nut-

zen, kann er seine Wohnung auf eigene Kosten mit einem sogenannten Sperrfilter ausrüsten lassen. Es sind dann lediglich die öffentlich-rechtlichen Sender zu empfangen. Kosten für die Bereitstellung eines kostenpflichtigen Angebotes des Kabelfernsehanbieters fallen in diesem Fall für den Mieter nicht an.

Die weitere Nutzung einer bislang verwendeten Empfangsart kann dem Mieter nur dann verwehrt werden, wenn die Empfangsanlage die Interessen des Vermieters tangiert. Dies dürfte bei einer Parabol-Antenne dann nicht der Fall sein, wenn diese von außen nicht sichtbar ist und ohne Eingriff in das Gebäude (z. B. auf dem Balkon) aufgestellt wird. Ansonsten müsste die Anlage vom Vermieter nur dann weiter geduldet werden, wenn das berechtigte Informationsbedürfnis des Mieters durch den Kabelempfang nicht befriedigt werden kann – was nur noch ausnahmsweise der Fall sein dürfte.

## 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 M-V senden.

Auflage: 1.700

Erscheinungsweise: 10 x jährlich  
(Doppelausgabe Januar/Februar und Juli/August)

Jahrgang 21

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 des Magazins „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.

## 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®

## IMMOBILIEN-RATGEBER

## Tipps gegen grobe Fehler beim eigenständigen Immobilienverkauf

Wenn Immobilieneigentümer ihr Objekt auf eigene Faust verkaufen, überschätzen sie meist den Wert ihres Objekts. Oft schmälert dann eine falsche Preisvorstellung oder das fehlende Vermarktungswissen den Verkaufserlös und zieht letztlich den Verkauf nach Angaben der PlanetHome AG nur unnötig in die Länge.

## Übliche Fehler

## 1. Falscher Verkaufspreis

Oft sorgt mangelnde Marktkenntnis dafür, dass Preise zu hoch angesetzt werden. In der Folge geistert ein Angebot zu lange durch Zeitungen und Verkaufsportale – woraufhin sich selbst interessierte Investoren abwenden. Wird der Verkaufspreis schrittweise nach unten angepasst, vermuten potenzielle Käufer einen Ladenhüter. Wer die Immobilie indes nach drei Stunden verkauft hat, hat allerdings zu wenig angesetzt.

## 2. Aufwand für Verkauf wird unterschätzt

Fünf Besichtigungen und anschließend Notartermin –

so einfach stellen sich viele Verkäufer die Immobilienveräußerung vor. Aber: Mit einer Zeitungsannonce ist es selten getan. Die Vermarktung eines Objekts fordert viel Zeit. Neben der Vorbereitung wollen Interessenten meist professionell informiert und betreut werden.

## 3. Emotionale Bindung

Ob Hochzeit, Geburtstag oder die Geburt des Kindes: Eine zu starke emotionale Bindung des Eigentümers an die vier Wände führt nicht selten dazu, dass Verkäufer nicht loslassen können. Im Verkaufsgespräch werden unbewusst Bemerkungen gemacht, die den Verkauf behindern. Zudem stellen viele das eigene Objekt über andere Objekte.

## 4. Schlechter Verkaufszeitpunkt

Im Frühling ist ein besserer Verkaufszeitpunkt als im Winter. Schlechte Verkaufszeitpunkte sind zudem einschneidende Ereignisse, die einen Verkauf zwingend machen – wie etwa der Tod eines Lebenspartners. Besser ist es, den Immobilienverkauf langfristig zu planen.

## 5. Falsche Anzeigentexte

Langweilige Inserate hemmen den Verkauf ebenso wie zu reißerische Angebote. Der Text sollte sachlich und korrekt sein. Zudem muss die Anzeige im richtigen Medium geschaltet sein – damit es weniger Streuverluste in der Zielgruppe potenzieller Käufer gibt. Das Problem: Die zielgruppengerechte Vermarktung und Ansprache erfordern Fachwissen, das Immobilieneigentümer oft nicht mit einbringen.

## 6. Mangelnde, fehlende oder schwer erreichbare Unterlagen

Das Exposé eines Hauses spielt als wichtigste Handreichung und Informationsquelle eine zentrale Rolle. Es muss entsprechend gestaltet sein. Wer ein Einfamilienhaus mittels eines schwarz-weiß kopierten Handzettels verkaufen will, bleibt häufig erfolglos. Grundrisse, gute Fotos, Berechnungen und genaue Angaben zum Bau, die Interessenten ggf. auch schnell über elektronische Wege zugeleitet werden können, sind u. a. wesentliche Verkaufsargumente.

## MIETRECHT

## Übergabe der Wohnung von Zahlung der Kautions und ersten Monatsmiete abhängig



Eine mietvertragliche Klausel, nach der die Wohnungsübergabe von der Zahlung der Kautions und der ersten Monatsmiete abhängig gemacht wird, ist zulässig. Hierbei liegt keine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor, da zu Beginn des Mietverhältnisses das Sicherungsbedürfnis des Vermieters überwiegt. So das Landgericht Bonn in seinem Urteil vom 01.04.2009 (Az: 6 T 25/09).

Alle Monatsausgaben dieses Magazins können Sie im Internet unter

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

in der Rubrik „Landeszeitung“ als PDF-Dokument herunterladen.

## Gesetzentwurf soll Ärger am Bau minimieren

Die Übervorteilung von Eigentümern auf der Baustelle durch Pfusch am Bau soll künftig stärker eingedämmt werden. So Bundesjustizministerin Sabine Leutheusser-Schnarrenberger (FDP). Sie will dazu ein einheitliches Bauvertragsrecht schaffen, das die Bauherren-Rechte gegenüber Bauträgern und Generalunternehmern deutlich stärken soll. Doch obwohl in der EU-Kommission in allen Mitgliedstaaten Tempo gemacht wird, ist das neue Vertragsrecht noch in weiter Ferne.

Als sicher gilt immerhin, dass Anfang 2012 ein 14 Tage währendes Widerrufsrecht

für Bauherren, Modernisierer und Immobilienkäufer in Kraft treten wird. Eingeführt werden muss das Widerrufsrecht aufgrund einer Vorgabe der EU-Kommission. Bauherren und Modernisierer haben dann gegenüber dem Bauunternehmer mehr Rechte. Denn immer wieder kommt es vor, dass Firmen ihren Kunden kurzfristig Änderungen am Bauplan und -vertrag vorlegen und auf sofortige Unterzeichnung drängen. Dem Bauherrn ist es so nicht möglich, daraus entstehende Konsequenzen zu prüfen. Das soll sich ändern. Mit dem Widerrufsrecht soll nun die Möglichkeit eröffnet werden,

Vertragsänderungen von Jurist, Bausachverständigem oder einer Verbraucherzentrale kontrollieren zu lassen, ohne dass es dafür schon zu spät ist.

Nach einem Vorschlag des Deutschen Baugerichtstages soll Streit zwischen Bauherrn, Architekt und Baufirma künftig zunächst in einem „Arbitrationsverfahren“ geschlichtet werden, um die Zahl der Gerichtsprozesse zu reduzieren. Erst wenn ein unabhängiger Sachverständiger als Adjudikator keine Einigung erzielen kann, soll ein Gericht angerufen werden dürfen. Bislang können jedoch neutrale Sachverständige

den Bauträger nicht zwingen, einen Mangel zu beseitigen. Der Sachverständige kann den Mangel nur dokumentieren und die Baufirma auf rechtliche Konsequenzen hinweisen. So sitzt bislang der Bauträger immer am längeren Hebel. Besteht nämlich ein Bauherr gerichtlich auf Mängelbeseitigung, kann der Bauträger die Arbeiten für Monate bis zum Gerichtsurteil einstellen oder sich zum Nachteil des Bauherrn in die Insolvenz flüchten. Dem soll jetzt ein Riegel vorgehoben werden.

E. Mantik  
Haus & Grund M-V

Denkmalschutz:

# Hinweise zu bau- und mietrechtlichen Eigenheiten

Bei denkmalgeschützten Gebäuden gibt es im Rahmen des Baurechts deutliche Beschränkungen bezüglich der äußeren Gestaltung. Doch die Wohnungen in Mecklenburg-Vorpommern, in denkmalgeschützten Häusern sind in den letzten Jahren bei Mietern zunehmend begehrter ge-

worden, besonders nach einer gelungenen energetischen Sanierung. Gute Vermietbarkeit ist ein zunehmend wichtiges Argument zur Renovierung von Baudenkmalen mit Wohnsubstanz in Mecklenburg-Vorpommern.

## Besonderheiten bei Energiesparmaßnahmen beachten

Der Bund fordert seit Jahren die Umsetzung moderner Gebäudestandards bei denkmalgeschützten Gebäuden. Ihm kommt es besonders auf die Erhaltung von möglichst originalen Erscheinungsbildern denkmalgeschützter Gebäude an. Für Eigentümer dieser Immobilien gibt es nach Paragraph 7 i EStG einige Möglichkeiten zur steuerlichen Abschreibung für Herstellungskosten bei der Sanierung. Häufig beklagten sich betroffene Eigentümer dieser „Denkmäler“ in Mecklenburg-Vorpommern über die Unverhältnismäßigkeit der Anforderungen in den Kommunen des Landes.

Für uns Eigentümer als Sanierer ist es dabei nicht einfach, im Rahmen der Sanierung energieeinsparende Maßnahmen wirtschaftlich umzusetzen und gleichzeitig die Erhaltung eines originalen Erscheinungsbildes des



Denkmals zu erhalten. Besonders die üblichen Wärmedämmmaßnahmen an Fassaden führen in der Regel zu einer beachtlichen äußeren Fassadenumgestaltung, die

stets unter Beachtung der Interessen des Denkmalschutzes ausgeführt werden sollten, weil ansonsten Probleme bei der Bauabnahme bzw. der staatlichen Förderung

nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) erfolgen können. Übrigens besteht nur bei Neubauten (§ 24 Abs. 1 EnEV 2009) eine Pflicht, entsprechende Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien einzubauen. Es sind danach also ausdrücklich Ausnahmen von den energetischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung möglich. So darf abgewichen werden, wenn bei Baudenkmalen die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt werden oder Umbaumaßnahmen einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würden. Selbst eine in der EnEV geregelte Verpflichtung zur Erstellung eines Energieausweises beinhaltet gemäß § 16 Abs. 4 S. 2 Ausnahmen für Baudenkmalen. Nach dem Willen des Bundes gehen allerdings bei der energetischen Sanierung die denkmalrechtlichen Interessen grundsätzlich dem Energieeinsparrecht vor. Auch die erst am 8. Juli 2010 in Kraft

# Nachbarn müssen Schredder-Lärm auf dem Dorf dulden

Eine Annahmestelle für Grüngut ist nicht zu laut für eine dörfliche Umgebung und kann in direkter Nachbarschaft zu Wohngebäuden errichtet werden. Das entschied nach Mitteilung des DAV das Verwaltungsgericht Hannover am 7. Januar 2011 (Az: 4 A 3345/10 und 4 B 5513/10).

Die zuständige Stadt hatte einer Grüngutannahmestelle auf einem Hofgrundstück in einem dörflichen Vorort eine Baugenehmigung erteilt. Dagegen wandte sich der Eigentümer eines benachbar-

ten Wohngrundstücks. Der Kläger fürchtete insbesondere die mit dem Betrieb eines mobilen Schredders verbundenen Lärmimmissionen.

Die Richter verschafften sich bei der Verhandlung vor Ort einen Eindruck von der Bebauungsumgebung. Nach ihrer Auffassung sind die durch den mobilen Schredder verursachten Immissionen von knapp 60 dB(A) (Dezibel) dem Anwohner zumutbar. Der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) entspreche dem, was nach den Bestim-

mungen der „TA Lärm“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) in einem Dorfgebiet zulässig sei. Doch selbst wenn die Bebauungsumgebung des Grundstücks nicht genau dem entsprechen sollte, was die Baunutzungsverordnung unter einem Dorfgebiet verstehe, müsste der Kläger Lärmimmissionen in dieser Höhe hinnehmen.

Die TA Lärm sehe für diesen Fall vor, dass eine Beurteilung entsprechend der Schutzbedürftigkeit der Anwohner vorzunehmen sei. Im

vorliegenden Fall grenze das Grundstück des Klägers unmittelbar an den Außenbereich an und muss auch deswegen höhere Immissionen hinnehmen. Außerdem befänden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe und eine Schießsportanlage in der Umgebung des Grundstücks.

Einen besseren Schutz oder gar den Schutz eines allgemeinen Wohngebietes – hier gelten 55 Dezibel als Grenze – könne der Anwohner daher nicht beanspruchen.

getretene neue Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden sieht von Seiten des Gesetzgebers zwar Verschärfungen der EnEV bis zum Jahr 2012 vor. Zur gleichen Zeit lässt sie weiterhin ausdrücklich zu, dass dabei denkmalgeschützte Immobilien von den Mindestanforderungen freizustellen wären, falls die „Einhaltung eine unannehmbare Veränderung ihrer Eigenart oder ihrer äußeren Erscheinung bedeuten würde“. Selbst eine Befreiung von der Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises kann gemäß Artikel 12 Abs. 6 beibehalten werden.

Für den Bereich der Photovoltaik-Anlagen liegen bereits mehrere gerichtliche Entscheidungen zur Frage vor, ob derartige Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf denkmalgeschützten

Gebäuden installiert werden dürfen. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof verweist in einem Beschluss vom 12.10.2010 – Beck RS 2010, 54767 darauf, dass die Installation einer Solaranlage auf dem Dach eines selbst nicht unter Denkmalschutz stehenden Anbaus einer denkmalgeschützten Pfarrkirche untersagt sei.

Er begründete die Entscheidung wie folgt: „Ein Denkmal wird durch eine Solaranlage selbst dann negativ beeinträchtigt, wenn sie nicht unmittelbar auf dem Dach des Denkmals errichtet werden soll, sondern nur in der Nähe des ursprünglichen Denkmals“. Damit wurden die Belange des Denkmalschutzes schwerwiegender bewertet, als technische Gesichtspunkte des Klima- und Umweltschutzes in der Region.

### Mietrechtliche Aspekte

Mietverträge in unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden bzw. in den darin befindlichen Wohnungen werden in Mecklenburg-Vorpommern im Allgemeinen nach den üblichen mietrechtlichen Regeln abgeschlossen. Dabei sollten stets die aktuellen Ausgaben des „Mietvertrages von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern“ genutzt werden. Ausschlaggebend ist das Erscheinungsdatum des Vertrages auf der letzten Seite, unten. Wenn allerdings für eine Wohnung in einem denkmalgeschützten Haus (mit Besonderheiten) ein Mietvertrag abgeschlossen wird, sollte der Vermieter spezifische Merkmale ausdrücklich im Mietvertrag darlegen.

Besonderheiten von Gebäuden, die unter Denkmal-

schutz stehen, sind von beiden Seiten zu beachten, vom Vermieter wie auch vom Mieter. Letzterer darf die Mietsache nur so weit benutzen, wie dies mit den im Mietvertrag vereinbarten denkmalschutzrechtlichen Vorgaben konkret übereinstimmt. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften gelten also sowohl für den Eigentümer, als auch für deren Mieter. Bei Verstößen kann die kommunale Ordnungsbehörde (z. B. Denkmalschutzamt) in Einzelfallprüfung also auch gegenüber Mietern vorgehen, wenn diese als „Störer“ gegen vertragliche Vereinbarungen verstoßen. Selbst zur Beseitigung von nicht genehmigten Veränderungen etc. an Denkmälern können diese rechtlich herangezogen werden.

E. Mantik  
Haus & Grund M-V

## Mietzahlung muss zum Stichtag auf dem Konto sein

Eine Mietzahlung ist rechtzeitig erfolgt, wenn der Vermieter am vereinbarten Kalendertag über den Betrag verfügen kann. Allein die Überweisungsausführung zum vereinbarten Termin ist nicht ausreichend. Ansonsten befindet sich der Mieter im Zahlungsverzug, bis der Betrag auf dem Kon-

to für den Vermieter verfügbar ist. Der Vermieter kann also bei regelmäßig verspäteter Zahlung zum einen Verzugszinsen fordern und zum anderen auch auf künftig pünktliche Zahlungen klagen. So ein Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 28.09.09 (Az: 24 U 120/09).



Meist wird im Mietvertrag vereinbart, dass bis zum 3. Tag des Monats der Mietzins für den Vermieter verfügbar sein muss (Bild: Sparkasse Zingst).

## 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. 03868/4309-0 Fax: 03868/4309-28  
www.vomek.de lübesse@vomek.de

  
**HomeCompany**  
Wohnen auf Zeit

**19 44 5**  
☎ (0381) 19 44 5

Suchen dringend möblierte Wohnungen!  
Unsere Firmenkunden mieten in Rostock.

Alle Angebote unter [www.rostock.homecompany.de](http://www.rostock.homecompany.de)

**KURZ BERICHTET**

**Bürgertelefon des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V**

Im Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern wurde ein Bürgertelefon geschaltet. Dieses ist unter der Rufnummer (03 85) 5 88-88 00 von Montag bis Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie von Montag bis Donnerstag von 13.00 bis 15.00 Uhr erreichbar. Das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung ist unter anderem für Landesbauten, die Städtebauförderung und Wohnraumförderung sowie für Verkehr auf der Straße, mit dem Rad und auf der Schiene zuständig.

# Mieter kann seine Waschmaschine in der Wohnung aufstellen

Solange die Ab- und Zuflüsse ausreichend gegen Wasserauslaufen gesichert sind, darf ein Mieter in seiner Wohnung eine Waschmaschine aufstellen. Dies gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Dies gilt auch dann, wenn für Waschmaschinen in der Gemeinschaftswaschküche im Keller Stellplätze vorgesehen sind. Im vorliegenden Fall war das Aufstellen von Waschmaschinen in der Wohnung mietvertraglich untersagt. Das Gericht sah in dieser Klausel jedoch eine unangemessene Benachteiligung des Mieters, so dass die Regelung unwirksam war. Das Aufstellen einer Waschmaschine im Badezimmer einer Mietwohnung ist stets ein unveräußerlicher Teil des



Foto: BrandtManke/pixelio.de

vertragsmäßigen Gebrauchs. Eine Lärmbelästigung ist hierdurch auch nicht zu befürchten. Dem Ruhebedürfnis der anderen Parteien wird bereits durch die Regelung, dass ruhestörende Ar-

beiten zu bestimmten üblichen Schonzeiten verbindlich untersagt sind, Rechnung getragen. So das Amtsgericht Tettning in seinem Urteil vom 19.03.2010 (Az: 4 C 1304/09).

**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 Räth	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	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	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