

# Bericht vom Haus & Grund-Wahlforum in Schwerin

In Vorbereitung der Landtagswahlen 2011 in Mecklenburg-Vorpommern organisierten der der Vorstand des Ortsvereins Haus & Grund Schwerin gemeinsam mit dem geschäftsführenden Vorstand des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern Ende August ein Wahlforum im Saal des Hotels „Elefant“.

Unter dem Thema "Vertreter demokratischer Parteien Mecklenburg-Vorpommerns stellen sich Fragen unserer organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer" haben wir in einem offenen Forum die Positionen der Parteien vor der Landtagswahl 2011 kennengelernt und mit Ihnen unsere Probleme als bodenständige Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer diskutiert. Wir wollen erleben, wie die in den neuen Landtag gewählten Parteien ihre Aussagen, die auf dieser Veranstaltung gegenüber unseren Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern getätigt wurden künftig in reale Politik umgesetzt wird, um die politischen Vertreter letztlich an ihrem Wort messen zu können.

Zu den von unserer Schweriner Haus & Grund-Vorsitzenden Monika Rachow (4. v.l.) und dem Präsidenten von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern Lutz Hei-

necke (3. v.l.) eingeladenen demokratischen Parteien des Landes Mecklenburg-Vorpommern gehören die CDU mit Sebastian Ehlers (6. v.l.) und Dorin Müthel-Brenncke (r.) vom Wahlkreis 8 Schwerin, DIE LINKE mit Jacqueline Bernhardt (5. v.l.) vom Wahlkreis 19 Ludwigslust, die SPD mit Martina Tegtmeyer (2. v.l.) vom Wahlkreis 28 Nordwestmecklenburg II und für das Bündnis 90/Die Grünen kam Arndt Müller (links) vom Wahlkreis Schwerin II. Außerdem im Bild: Holger Jacobi vom Vorstand H&G Schwerin (7. v.l.) Leider hatten wir trotz Rückfragen an den Landesverband der FDP keinen Repräsentanten dieser Partei zu Gast.

Der Ehrenpräsident des Landes, Erwin Mantik (Bild rechts), moderierte die Veranstaltung und brachte den Gästen zunächst die Struktur des Aufbaus der Haus & Grund Organisation in Deutschland, Mecklenburg-



## Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern



Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

### Gemeinsam Interessen vertreten

Vorpommern und den 18 Ortsvereinen im Land näher. Insgesamt wurden zehn Fragen – jeweils nach einem kurzen Sachvortrag gemeinsam an die Parteivertreter gestellt und von diesen in wechselnder Reihenfolge fachbezogen beantwortet (Alle Fragen liegen in Form von PDF-Dateien in der Haus & Grund-Landesgeschäftsstelle vor).

Gleichzeitig hatten die Parteivertreter die Möglichkeit, die grundsätzlichen Positionen ihrer Partei in die Antworten mit einzubringen. Die Veranstaltung verlief äußerst fair, sachlich und blieb in der Problematik auf die Wohnungspolitik Mecklenburg-Vorpommerns und des Bundes bezogen.

Klarstellende Worte unseres Präsidenten Heinecke von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern erläuterten



ten zum Abschluss des Forums die Positionen und Forderungen unserer organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer an die künftige Landespolitik. Er gab vorurteilsfrei für unsere Haus & Grund-Mitglieder keine Wahlempfehlung, „denn schließlich müsse sich ja jedes Haus & Grund-Mitglied selbst entscheiden, wo es seine Kreuze auf dem Wahlzettel setzt“. Die Haus & Grund-Veranstaltung diente dem Ziel, dass sich jeder Anwesende nach den politischen Aussagen dieses Abends selbst noch besser ein Bild über die Politik der jeweiligen Parteien machen kann.

Alle Monatsausgaben dieses Magazins können Sie im Internet unter [www.hugmv.de](http://www.hugmv.de)

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



Wasserressourcen Mecklenburg-Vorpommerns sollten nachhaltiger genutzt werden

## Der steinige Weg zu wasserautarken Häusern und Grundstücken im Land

Rund 115 Liter Trinkwasser verbraucht durchschnittlich jeder Bewohner in Mecklenburg-Vorpommern täglich, davon knapp fünf Liter für die Zubereitung von Speisen und Getränken. Der größte Anteil von Trinkwasser wird zum Waschen und Baden genutzt – oder zur Toilettenspülung. Durch den kommunalen Anschluss- und Benutzungszwang wird das wertvolle Trinkwasser in der Regel nur einmal genutzt und verschwindet danach erneut teuer bezahlt im Abflusssystem.

Daher sollte bei uns ein Umdenken beim allgemeinen Wassergebrauch erfolgen. Wenn auch noch reichlich im Nordosten vorhanden – künftig wird es immer enger mit dem kostbaren Nass. Nicht nur der demografische Wandel, auch die Klimaveränderung und starke Übernutzung von regionalen Wasservorräten erfordern ein Umdenken im Umgang mit Wasser. Inzwischen verstärkt sich besonders im ländlichen Raum Mecklenburg-Vorpommerns wieder der Wunsch nach einem wasserautarken Grundstück. Ein ganz wichtiger Aspekt, der über der Autarkie steht, ist aber die Frage der nachhaltigen Bewirtschaftung der Ressource Wasser. Das setzt bei den Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern voraus, dass diese das selbst verbrauchte Wasser möglichst effizient nutzen und es nicht verschwenden.

Ein absolut wasserautarkes Grundstück mit eigener Trinkwasserversorgung über einen Brunnen ist heute selbst auf dem Land eher eine Seltenheit geworden. Dagegen sind Bausteine für sonstige „wasserautarke“ Häuser und Grundstücke bereits allseitig in Deutschland erprobt und auf dem Markt zu haben. Bei diesen geht es vorrangig darum, das über einen Versorger eingespeiste Trinkwasser effizient und ökologisch aufzubereiten, statt es nach der ersten Nutzung direkt in den Kanal zu leiten. Dazu gehört meist gleichzeitig das Auffangen und Aufbereiten von Regenwasser. So kann ein Grundstück „fast“ wasserautark werden. Besonders teuer ist

für uns inzwischen das so genannte „Abwasser“, denn hier geht es den Kommunen nicht nur um eine lukrative Beseitigung, sondern auch um Verwertung, genau wie beim Abfall. Doch auch als Eigentümer könnte man über biologische oder Kleinkläranlagen auf dem Grundstück die im Schmutzwasser enthaltenen Wertstoffe bzw. die Fäkalien, die man verwerten und als Humus nutzen kann, ausfiltern. Der darin enthaltene Urin ist z. B. phosphorhaltig, also ein guter Dünger. Will jedoch ein Haus-, Wohnungs- oder Grundstückseigentümer sein Grundstück auf eine eigene Schmutzwasserbeseitigung auslegen, gibt es von den Behörden meist keine Genehmigung sondern einen klaren „Eingleitungszwang“.

Für ein wasserautarkes Grundstück bildet vor allem Regenwasser einen wichtigen Baustein. In einem Tank gesammelt, wird das Regenwasser über ein dafür notwendiges, zweites Leitungsnetz in die einzelnen Etagen gepumpt oder direkt zur Gartenbewässerung verwendet. Das Regenwasser kann also auch zur Toilettenspülung oder für die Waschmaschine verwendet werden. Hier kann es ebenso recycelt werden wie das übliche Dusch- und Badewasser aus der Trinkwasserleitung. Das hierbei anfallende Grauwasser macht rund die Hälfte des Pro-Kopf-Wassergeldes unserer Bewohner aus.

Daher ist es besonders interessant, sich mit der Wiedernutzung dieses Grauwassers intensiver zu befassen. Das übliche Grauwasser wird

dabei in einer biologisch-mechanischen Aufbereitungsanlage mehrstufig gereinigt. Grobe Stoffe werden abgeschieden, schmutzessende Bakterien und UV-Licht erledigen den Rest. Das gewonnene, relativ klare Wasser ist zwar kein Trinkwasser, für den Toilettenspüler funktioniert es jedoch bestens. Im Gegensatz zum Regenwasser muss es aber auf jeden Fall aufbereitet werden, damit es den erforderlichen Hygieneanforderungen entspricht. Die im Grauwasser enthaltene Wärme ist wiederum ein interessanter Baustein für das wasserautarke Haus, denn so könnte die Grauwasseraufbereitung parallel als Wärmelieferant genutzt werden. Das Dusch- und Badewasser, das hier einströmt, hat meist eine durchschnittliche Temperatur von fast 35 Grad. Damit kann über einen Wärmetauscher das zufließende Trinkwasser vom Wasserversorger vorgewärmt werden, bevor es in einen Warmwasserboiler fließt.

Die Alternative zur Technik für wasserautarke Häuser und Grundstücke bilden Pflanzenkläranlagen. Schilfwurzeln sorgen dabei u. a. für die Erzeugung von klarem Wasser. Hierbei wird sämtliches Abwasser zunächst über ein Dreikammersystem im Erdreich vorgeklärt und fließt dann weiter zur Schilfpflanzen-Kläranlage auf dem Grundstück. Über einen weitflächigen Kiesfilter versickert das Abwasser problem- und geruchlos über eine Si-



ckermulde in den Boden. So kann eine etwa 100 Quadratmeter große Schilfpflanzung bereits ein Mehrfamilienwohnhaus komplett entsorgen. Aus dem restlichen Schmutzwasser macht die Schilfwurzel klares Wasser, das langsam im Boden versickern kann. Auch wenn unsere Kommunen sich noch sperren: In Zukunft wird es zunehmend wichtig sein, sparsamer mit der Ressource Wasser umzugehen. Technisch ist das wasserautarke Haus oder Grundstück bereits heute kein Problem mehr. Allerdings bilden die rechtlichen Rahmenbedingungen auch bei uns in Mecklenburg-Vorpommern starre Hürden, die unsere Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer behördlich fast flächendeckend dazu zwingen, sowohl an das Abwassernetz als auch an das Versorgungsnetz angeschlossen zu sein. Scheinbar ist man gesellschaftlich vor allem daran interessiert, möglichst viel Wasser zu verkaufen und für einen maximalen Strom von Abwässern zu sorgen. Das bringt den Versorgern fette Umsätze und den Kommunen erhebliche Steuereinnahmen, wird jedoch auf Dauer ökologisch kaum zu halten sein.



## Zur Farbauswahl der Mieter bei Schönheitsreparaturen

Immer wieder wird in den Haus & Grund-Beratungen von unseren Mitgliedern nachgefragt, ob jetzt die Mieter nach Übernahme des Wohnraumes bei der Auswahl der Wandfarbe völlig frei agieren können.

Hier ist zunächst darauf zu verweisen, dass Mieter während ihrer Mietzeit völlig frei entscheiden können, welche Farbe ihre gemieteten Wände haben. Wir als Vermieter können also keine bestimmten Farben oder Farbtöne vorschreiben oder eine Erlaubnis zur Abweichung als Voraussetzung im Mietvertrag vereinbaren. Dies gilt für alle Renovierungen während einer Mietzeit. Eine anderslautende Klausel im Mietvertrag wäre ungültig (Siehe BGH, 18.06.2008 – Az. VIII ZR 224/07, BGH, 18.02.2009 – Az. VIII ZR 166/08, BGH, 23.9.2009 – Az. VIII ZR 344/08, BGH, 20.01.2010 – Az. VIII ZR 50/09).

Der Vermieter hat lediglich ein berechtigtes Interesse daran, dass die Wohnung bei Ende des Mietverhältnisses in einer Farbe übergeben wird, die eine Weitervermietung nicht erschwert. Daher wäre es z. B. zulässig, mietvertraglich vorzusehen, dass bei Auszug ein neutraler Farbanstrich vorliegen muss. Der Mieter kann aber in einem der üblichen Formularmietverträge nicht wirksam dazu verpflichtet werden, die Wohnung während der Mietzeit weiß zu halten oder nach Ende der Mietzeit mit weißen Wänden zu verlassen (BGH, 14.12.2010 – Az. VIII ZR 198/10).

Oft sind solche Farbwahlklauseln in der Überwälzung der Pflicht zur Schönheitsreparatur enthalten. Dies kann dazu führen, dass die gesamte Klausel nichtig ist und der Mieter von der Pflicht zur Schönheitsreparatur entbunden ist. Grundsätzlich gilt, dass eine Klausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen unwirksam ist, wenn sie den Mieter auch während der Mietzeit zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Farbwahl verpflichtet und dadurch in

der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs einschränkt, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse für den Vermieter besteht.

Eine Farbwahlklausel benachteiligt den Mieter nur dann nicht unangemessen, wenn sie ausschließlich für den Zeitpunkt der Rückgabe Geltung beansprucht und dem Mieter noch einen gewissen Spielraum bei der Farbwahl lässt. Für Fälle einer unangemessenen Einengung der Farbwahl durch den Mieter im Rahmen der formularmäßigen Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter, ist diese gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB insgesamt unwirksam. Für den Mieter ist ein gewisser Spielraum bei der farblichen Gestaltung auch für den Rückgabepunkt von nicht unerheblichem Interesse, weil er sich dann aus wirtschaftlichen Erwägungen dafür entscheiden kann, schon während der Mietzeit eine Dekoration innerhalb der für den Rückgabepunkt vorgeschriebenen Bandbreite farblicher Gestaltung vorzunehmen, um nicht beim Auszug nur wegen der farblichen Gestaltung eine sonst noch nicht erforderliche Renovierung vornehmen zu müssen.

Beim Auszug des Mieters sind also anderen Maßstäbe anzusetzen als während der Mietzeit. Der Anstrich bei Auszug muss nicht nur die Weitervermietung ermöglichen, er muss auch ein gewisses Mindestmaß an Professionalität aufweisen. Ein ungleichmäßiger, fleckiger oder mit Tropfen behafteter Anstrich muss nicht hingenommen werden. Die Farbe muss handelsüblich, für den Verwendungszweck zugelassen und für die Oberfläche geeignet sein. In diesem Zusammenhang muss der



Ein Farbanstrich muss bei Auszug die Weitervermietung ermöglichen sowie ein gewisses Maß an Professionalität erkennen lassen.

Vermieter dann auch keine extremen Farbtöne hinnehmen, welche die Grenzen des normalen Geschmacks überschreiten. Die farbliche Gestaltung der Räume muss der Mieter somit so auswählen, dass sie für einen möglichst großen Mietinteressentenkreis akzeptabel ist. Dies sind helle und dezente Anstriche bzw. Tapeten. Akzeptabel ist in jedem Fall weiß und grau. Nicht akzeptabel ist nach der Rechtsprechung z. B. grün, rot, blau (AG Burgwedel, 30.09.2005 – Az. 73 C 123/05), roter Volltonanstrich im Schlafzimmer (LG Frankfurt/M., 31.07.2007 – Az. 2-11 S 125/06), Türen oder Heizungsrohre in violett oder türkis (AG Lands hut, 20.09.2007 – Az. 3 C 1594/07), kräftige Rot-, Orange-, und Gelb-Töne, teilweise kombiniert mit blau-grüner Farbe (AG Schöneberg, 24.09.2008 – Az. 103 C 30/08) oder terracottafarben (AG Schöneberg, 06.09.2007 – Az. 106 C 332/06).

Auch für den Fall, dass der Mieter nicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, darf die Wohnung bei Mietende nicht in einer extremen Farbgestaltung, die die Neuvermietung praktisch unmöglich macht, zurückgegeben werden, damit der normale Mietgebrauch überschritten wäre und dem Vermieter ein Schadensersatzanspruch zustehen kann. Hat der Mieter einen nicht hinzunehmenden Farbton gewählt, so besteht somit bei Rückgabe der Wohnung seine Verpflichtung zur Durchführung eines Neuanstrichs in einem neutralen Farbton – auch dann, wenn der letzte Anstrich erst vor wenigen Monaten erfolgt ist und eine erneute Renovierung deshalb noch lange nicht fällig wäre. Es ist Vermietern daher anzuraten, im Mietvertrag besonders sorgfältig zwischen den Vorgaben zum Anstrich der Wände während der Mietzeit und zum Ende der Mietzeit zu unterscheiden.

  
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)

# Innerhalb der Abrechnungsfrist sind Korrekturen der Betriebskostenabrechnung allzeit durchführbar

Aufgrund einiger Nachfragen von unseren Lesern möchten wir dieses Thema erweitert erörtern. Wir hatten bereits darauf verwiesen, dass ein Vermieter grundsätzlich berechtigt ist, eine bereits dem Mieter zugestellte Betriebskosten- bzw. Heizkostenabrechnung innerhalb der zwölfmonatigen

Abrechnungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB zu korrigieren. Man kann also das dem Mieter vorbehaltlos erstattete Guthaben zurückverlangen. So ein Urteil des Bundesgerichtshofes vom 12.01.2011 (BGH, VIII ZR 296/09).

## Sachverhalt

Die Mieter klagten gegen die Rückzahlungsaufforderung der Vermieterin. Nach dem Mietvertrag schulden sie für die kalten Betriebskosten sowie die Heiz- und Warmwasserkosten monatliche Vorauszahlungen. Am 06.07.2007 erteilte die beklagte Vermieterin den Klägern die Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2006. Die Abrechnung ergab ein zunächst angenommenes Guthaben zugunsten der Kläger. Dieses Guthaben schrieb die Beklagte den Klägern am 01.08.2007 gut, indem sie den Betrag mit der fälligen Monatsmiete verrechnete und anschließend nur die insoweit reduzierte Monatsmiete im Lastschriftverfahren einzog. Erst später bemerkte die Vermieterin, dass bei der Heizkostenabrechnung versehentlich 8.000 Liter Öl nicht berücksichtigt

wurden. Dies teilte sie der Klägerin mit Schreiben vom 11.12.2007 mit und übermittelte ihr eine korrigierte Abrechnung. Das sich aus der ersten Heizkostenabrechnung ergebende Guthaben reduzierte sich danach um 138,08 Euro. Diesen Betrag buchte die Beklagte aufgrund der ihr erteilten Einzugsermächtigung am 08.01.2008 vom Konto der Kläger ab. Die Kläger begeherten mit ihrer Klage die Rückzahlung dieses Betrages. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, eine Berufung zugelassen, die vom Landgericht ebenfalls zurückgewiesen wurde. Die Revision der Kläger, mit der sie ihr Zahlungsbegehren weiterverfolgten, blieb somit erfolglos.

## Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Beklagte berechtigt gewesen

sei, innerhalb der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB eine Korrektur der Betriebskostenabrechnung vorzunehmen und den Differenzbetrag vom Konto der Kläger einzuziehen. Diesem Anspruch stehe auch nicht entgegen, dass die Beklagte dem Kläger das sich aus der ersten Betriebskostenabrechnung ergebende Guthaben bereits gutgeschrieben hatte. In der vorbehaltlosen Gutschrift könne kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis zu sehen sein mit der Folge, dass die Beklagte auf etwaige weitergehende Ansprüche verzichtet. Ein Vermieter könne vielmehr innerhalb der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB eine Korrektur der Betriebskostenabrechnung auch dann vornehmen, wenn sie zu Lasten des Mieters ausfällt.

Vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes entsprach es in der Regel der

Auffassung, dass in der vorbehaltlosen Zahlung einer Betriebskostennachforderung durch den Mieter sowie in der vorbehaltlosen Erstattung eines sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Guthabens durch den Vermieter ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis zu sehen sei. Dieses schloss bislang also nachträgliche Rückforderungen aus. Für diese vor der Mietrechtsreform herrschende Auffassung sei nach Ansicht des Bundesgerichtshofes seit Einführung der gesetzlichen Abrechnungs- und Einwendungsfristen in § 556 BGB kein Raum mehr. Die zwölfmonatige Frist gewährleistet, dass Vertragsparteien nach einer überschaubaren Abrechnungsfrist letztlich Klarheit über ihre Verpflichtungen erlangen. Natürlich sollten derartige Vorgänge bei seriösen Vermietern allerdings nur in Ausnahmefällen auftreten.

## 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.  
Bossemannstr. 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.

Druckauflage: 1.557 (I. Quartal 2011)

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.

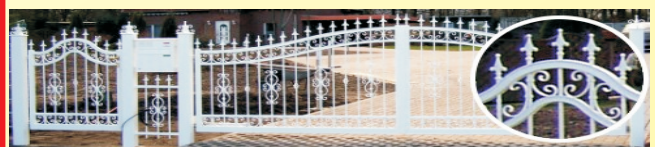
Unverlangt eingesandte Manuskripte werden nur dann zurückgeschickt, wenn Rückporto beiliegt.

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.

# 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 Lübeck  
Tel. 03868/4309-0 Fax: 03868/4309-28  
www.vomek.de lübeck@vomek.de



Photovoltaik-Anlagen

# Geld verdienen mit vorhandenen Flachdächern?

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer die in größeren Flachbauten wohnen bzw. privat über größere landwirtschaftliche oder technische Gebäude verfügen, können künftig Geld damit verdienen, wenn sie Flachdachflächen zum Aufbau von Photovoltaik-Anlagen an solvente Anlagenbetreiber vermieten. Bislang liegen viele Flachdächer im Land noch ungenutzt und schaffen dem Eigentümer somit keinen Vorteil.

Wir hatten inzwischen Anfragen von einigen regionalen Firmen aus Mecklenburg-Vorpommern, die zunächst formlos um Kontakte zu interessierten Eigentümern suchten.

Sollten sie der geeignete Interessent sein, wären zunächst alle Bedingungen zu prüfen. In einigen Städten und Gemeinden sind nicht nur regionale Bauordnungen

fläche bereitzustellen. Diese entscheiden dann, ob eine Anlageninstallation möglich – und auch wirtschaftlich sinnvoll ist.

Folgende Aufmaße von der Dachfläche werden von den Investoren benötigt:

- Dachskizze mit den Dachmaßen (Traufenhöhe, Länge und Breite der bebaubaren Dachfläche usw.)



können, wie sich diese ggf. auf die Windlasten auswirken

(Tel. 0 172-3 85 89 59), wir verweisen auf bewährte Firmen, die sich bei anderen Eigentümern bereits bewährt hatten.

Auf der Grundlage Ihrer Angaben bzw. eines persönlichen Kontaktes mit den Zuständigen wird ein genauer Modulplan erstellt, aus dem sie genau den Aufbau der Photovoltaik-Anlage entnehmen können.

Die Firmen sprechen dann mit Ihnen, kalkulieren dann für Sie ein Angebot, in dem auch Ihre künftigen (monatlich bzw. jährlich) Einnahmen ebenfalls vorgestellt werden.

Werden im gegenseitigen Einverständnis alle Wünsche vertraglich geregelt, kann ein Projekt gestartet werden und Sie können über Jahrzehnte zusätzliche Anlagen-Mieteinnahmen erzielen.



zu beachten. Werden die regionalen Bedingungen geklärt, kann bei ihnen vor Ort auf entsprechend geeigneten Flach- oder Industrieländächern von Investoren (auf deren Kosten) mit relativ ballastarmen und montagefreundlichen Systemen kurzfristig die Installation einer Photovoltaikanlage erfolgen.

Um eine genaue, statisch einwandfreie und sichere Planung und Gestelltechnik liefern zu können, wäre es sinnvoll, den Investoren vorab Informationen zur Dach-

- Ausrichtung der Dachfläche (0-360 °)
- Dachneigung (0-10 °)
- Höhe des Daches über NN
- Dacheindeckung (Dachpappe; Blech; Folie etc.)
- Mögliche zusätzliche Belastung des Daches (kg/m<sup>2</sup>)
- Evtl. Infos über Verschattung oder Verbauung
- Fotos aus der Mitte des Daches in vier Himmelsrichtungen, um aus den umliegenden Gebäuden, Bäumen oder Geländevorsprüngen schließen zu

Bei Bedarf sollten Sie einfach Kontakt mit uns aufnehmen



**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**® RE/MAX Profi Immobilien  
 Rosa-Luxemburg-Straße 16 · 18055 Rostock · www.remax.de  
**Regional. National. International.**

Baugenehmigungen 1. Halbjahr 2011

# Deutlich mehr Gebäude und Wohnungen in Mecklenburg-Vorpommern



Rund ein Fünftel mehr Bauvorhaben wurden in Mecklenburg-Vorpommern – wie im Bild z. B. in Rostock – im ersten Halbjahr 2011 erstellt.

In 1.419 neu zu errichtenden Wohngebäuden sollen insgesamt 2.500 Wohnungen entstehen. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2010 ist damit so-

Im 1. Halbjahr 2011 wurden von den Bauaufsichtsbehörden des Landes Mecklenburg-Vorpommern 2.118 Anträge für genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Bauvorhaben zur Errichtung neuer bzw. zum Um- und Ausbau vorhandener Wohn- und Nichtwohngebäude angezeigt, 21,2 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Nach Mitteilung des Statistischen Amtes ist damit der Bau von 1 291 Ein- und Zweifamilienhäusern (+ 35,0 Prozent) sowie 1.116 Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern (+ 38,8 Prozent) vorgesehen.

wohl die Zahl der Wohngebäude als auch die Zahl der Wohnungen angestiegen (+ 35,8 bzw. + 35,5 Prozent).

Im Eigenheimbau ist die Zahl der geplanten Einfamilienhäuser mit 37,5 Prozent stärker angestiegen als die Zahl der geplanten Zweifamilienhäuser (+ 9,4 Prozent). Der Anteil der Wohnungen in Eigenheimen an den insgesamt genehmigten

Wohnungen lag damit bei 55,4 Prozent. Darüber hinaus sind im Nichtwohnbau (z. B. Büro- und Verwaltungsgebäude, Handels- und Lagergebäude) 192 Gebäude mit 34 Wohnungen geplant; das sind 16,5 Prozent weniger Gebäude und 47,8 Prozent mehr Wohnungen.

Rückfragen bitte an Frau Gesa Buchholz, Tel. (03 85) 5 88-5 64 31.

## Keine Wärmedämmungspflicht bei freigelegter Außenmauer

Zwei Häuser auf den benachbarten Grundstücken grenzten aneinander, sie hatten aber keine gemeinsame Trennwand, sondern zwei voneinander unabhängige Wände. Im Jahr 2006 riss ein Grundstückseigentümer sein Gebäude ab. Dadurch wurde eine existierende Außenmauer des Nachbargebäudes freigelegt. Sein Nachbar forderte ihn auf, die Mauer mit einer Wärmedämmung zu versehen. Um seine Forderung durchzusetzen zog er vor Gericht und verlangte eine Kostenvorschuss für die Mängelbeseitigung.

Darauf habe er keinen Anspruch, urteilte der Bundesgerichtshof (BGH; 18.02.2011 – V ZR 137/10). Wenn in so einem Fall zwei Grenzwände vorhanden seien, sei jeder Eigentümer für die auf seinem Grundstück gebaute Wand verantwortlich. Selbst wenn jemand als Nachbar sein Gebäude abreiße, sei er deshalb noch lange nicht verpflichtet, auf der bestehenden Mauer des Bleibenden eine Wärmeisolierung aufzubringen.

Baugenehmigungen

Gebäudeart	Gebäude		Wohnungen	
	1. Halbjahr			
	2010	2011	2010	2011
<b>Insgesamt</b>	<b>1 747</b>	<b>2 118</b>	<b>2 074</b>	<b>2 928</b>
Errichtung neuer Gebäude	1 275	1 611	1 868	2 534
Wohngebäude	1 045	1 419	1 845	2 500
Einfamilienhäuser	871	1 198	871	1 198
Zweifamilienhäuser	85	93	170	186
Mehrfamilienhäuser	89	128	804	1 116
Nichtwohngebäude	230	192	23	34
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	472	507	206	394

Quelle: Stat. Amt M-V

# Umsatzsteigerungen auch im Bauhauptgewerbe des Landes

Die Betriebe des Bauhauptgewerbes Mecklenburg-Vorpommerns erzielten im 1. Halbjahr 2011 einen baugewerblichen Umsatz von 679,2 Millionen Euro. Nach Mitteilung des Statistischen Amtes waren dies 15,0 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum; im 1. Halbjahr 2010 gab es einen Rückgang von 2,8 Prozent. Im Durchschnitt des 1. Halbjahres 2011 waren 15.725

Personen im Bauhauptgewerbe beschäftigt; das entspricht einem Zuwachs von 0,6 Prozent.

Der **baugewerbliche Umsatz** ist sowohl im Hochbau als auch im Tiefbau um 15,0 Prozent angewachsen. Den größten Anstieg gab es im Wohnungsbau mit 22,3 Prozent zu verzeichnen. Der gewerbliche Tiefbau und der öffentliche Tiefbau haben sich mit zweistelligen Zu-



wachsraten positiv entwickelt (+ 14,7 bzw. + 15,1 Prozent). Im 1. Halbjahr 2011 sind bei den Baubetrieben mit 20 und mehr Beschäftigten insgesamt Aufträge von

399,2 Millionen Euro eingegangen, das waren 10,9 Prozent mehr als ein Jahr zuvor (1. Halbjahr 2010: - 1,2 Prozent). Dabei sind die **Auftragseingänge** im Hochbau um 12,0 Prozent und im Tiefbau um 10,0 Prozent angestiegen. Der gewerbliche Hochbau hat sich mit einem Anstieg von 38,4 Prozent besonders positiv entwickelt, während es bei den Auftrags-eingängen im öffentlichen Hochbau einen Rückgang von 11,1 Prozent zu verzeichnen gab.

Rückfragen bitte an Frau Gesa Buchholz, Tel. (03 85) 5 88-5 64 31.



Sicherheit schaffen und richtig gegen Schäden versichern

## Unfallvermeidung im herbstlichen Garten gut organisieren

Nicht nur im Haus, sondern auch im Garten lauern Gefahren des Alltags. Stürze von Leitern, Verletzungen mit scharfen oder spitzen Gegenständen, Vergiftungen durch Pflanzen oder Chemikalien sind nur einige der Garten Gefahren. Besonders im Herbst schaffen Laub und Nässe im Garten rutschige Gefahrenherde.

### Wasser

Besonders Wasserbecken oder Teiche im Garten üben auf Kinder eine magische Anziehungskraft aus. Vielen ist nicht bewusst, dass Kleinkinder auch in flachem Wasser von weniger als 10 cm Tiefe ertrinken können, wenn sie mit dem Gesicht hineinfallen. Deshalb ist es ratsam, auf einen Gartenteich zu verzichten, solange kleine Kinder im Haushalt leben oder häufig zu Besuch sind. Ist im eigenen Garten oder im Nachbargarten ein Teich vorhanden, sollte er durch einen Zaun von mindestens einem Meter Höhe oder mit einem Abdeckgitter gesichert sein. Auch Regentonnen werden am besten sicher abgedeckt. Darüber hinaus sollten Kinder nie ohne Aufsicht in der Nähe von Teichen und Planschbecken spielen.

### Leitern

Beachten Sie die Grundregel für das Arbeiten auf Leitern: „Stehe fest mit beiden

Beinen und halte dich mit einer Hand fest.“ Nicht zu weit nach rechts und links beugen lieber die Leiter verschieben. Stellen Sie am Besten Anlegeleitern mit einer Schräge von 75 Grad auf. Bei einem spitzeren Winkel können Leitern leicht nach hinten kippen. Spezielle Gartenleitern mit verstellbaren Spitzen an der Standfläche bieten zusätzlich im weichen Boden Halt.

### Chemie und Bepflanzung

Nicht immer reichen die natürlichen Mittel bei der Gartenarbeit aus. Der Einsatz von Chemie im Garten ist vielfältig. Beispielsweise: Dünger, Schädlingsbekämpfungsmittel. Informieren Sie sich genau über Risiken und Nebenwirkungen der Produkte. Verwenden Sie beim Einsatz Schutzkleidung. Auch sollten unbeteiligte Personen – besonders Kinder und Haustiere – beim Chemieeinsatz nicht in der Nähe sein. Dünger und andere Chemikalien nach Gebrauch,



gut verschlossen aufbewahren.

### Giftpflanzen

Einige beliebte Gartenpflanzen können ebenfalls Gefahrenquellen für Kinder und Haustiere darstellen. Das gilt beispielsweise für Goldregen, Fingerhut oder Kirschlorbeer. Schon der Verzehr einiger Früchte oder Pflanzenteile kann tödlich enden. Bei anderen Pflanzen ruft schon die bloße Berührung ernste Schäden hervor, insbesondere bei der Herkulesstaude. Der Kontakt mit dem Pflanzensaft schädigt die Haut. Erkundigen Sie sich daher vor dem Kauf der Pflanzen nach möglichen Giftstoffen.

### Versicherungstipp

Ein kleiner Fehltritt oder eine Unachtsamkeit kann große gesundheitliche oder finanzielle Folgen haben. Zudem geschehen die meisten Unfälle in der Freizeit, zu einem Zeitpunkt, bei dem die gesetzliche Unfallversicherung gerade nicht greift. Deshalb raten Experten: Personen, die nicht berufstätig sind, sollten sich privat vor Invalidität durch einen Unfall schützen. Zumal der Leistungsumfang bei der gesetzlichen Unfallversicherung geringer ausfällt als bei einer privaten Unfallversicherung.

Quelle: Grundeigentümer-Versicherung

## Mietrecht

### Sperrmüll als Betriebskosten umlagefähig?

Sperrmüll ist in der Regel Mietersache. Vermieter sind dem einzelnen Mieter gegenüber im allgemeinen nicht verpflichtet, dessen Sperrmüll abzuholen oder abholen zu lassen. Vielmehr ist jeder Mieter als Verursacher verpflichtet, seinen eigenen Sperrmüll entweder selbst zum Recyclinghof zu bringen, oder ihn (ggf. kostenpflichtig) abholen zu lassen.

Häufig funktioniert dies auch problemlos. In größeren Mehrfamilienhäusern funktioniert es jedoch nicht immer. Dort stellen die Mieter häufig ihren Sperrmüll nachts in irgendeiner dunklen Ecke des Grundstücks

ab. Dann greift jedoch das Mietrecht. Der Vermieter ist schon aus Sicherheitsgründen gegenüber den anderen Mietern verpflichtet, illegal angesammelten Sperrmüll entsorgen zu lassen, den „Unbekannte“ auf

dem Grundstück entsorgt haben.

Dies folgt aus seiner Verkehrssicherungspflicht, kann bei entsprechenden Mengen aber auch aus ästhetischen Gründen verlangt werden und verursacht unnötige Kosten.

Allerdings zählen die Gebühren für eine Sperrmüllabfuhr zu den umlagefähigen Betriebskosten. Zwar entstünden diese Ausgaben nicht zyklisch, „aber doch

laufend“, urteilte der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 133/09). Im behandelten Fall sei es regelmäßig so gewesen, dass Mieter unberechtigt Müll auf den Gemeinschaftsanlagen abgestellt hätten, der dann entsorgt werden musste.

Wichtig für Vermieter: Selbst wenn unbekannt Dritte dafür verantwortlich seien, könne die Allgemeinheit mit den Kosten belastet werden.

# Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahme nach Neueinbau eines Wasserzählers

Erneut hatte sich der Bundesgerichtshof mit dem Problem einer Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen zu befassen.

In seiner kürzlich getroffenen Entscheidung (BGH, Urteil vom 30.03.2011, Az.: VIII ZR 173/10) ging es um Kosten, die dem Mieter entstehen, wenn dieser aufgrund der von dem Vermieter vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen seine eigene Wohnung nachfolgend renovieren muss (hier ging es um Kosten für eigenhändiges Tapezieren der Küche wegen des Neueinbaus von Wasserzählern) sowie um deren Umlagefähigkeit.

Gemäß Paragraph 554 Abs. 4 BGB kann also der Mieter zunächst Ersatz seiner Aufwendungen verlangen, die ihm durch die Modernisierungsmaßnahme

entstehen. Der BGH hat nun allerdings entschieden, dass der Mieter diese Aufwendungen nicht nur dann beanspruchen kann, wenn er einen Handwerker mit der Renovierung beauftragt, sondern auch dann, wenn er die Renovierung in Eigenleistung erbringt.

Gleichzeitig hatte der BGH aber auch entschieden, dass der Vermieter diese Renovierungskosten, die ihm der Mieter in Rechnung stellte, wieder auf den Mieter gem. § 559 BGB (mit 11 Prozent der Renovierungskosten jährlich) umlegen kann.

Der Vermieter muss diese Kosten – wie die übrigen Kos-

ten, die ihm für den Einbau der Wasserzähler entstehen – zunächst also bevorschussen und kann sie lediglich im Rahmen des § 559 Abs. 1 BGB über den oben genannten Zeitraum umlegen. Kuri-

os, denn damit zahlt der Mieter seine Renovierungskosten am Ende doch wieder – zumindest anteilig – selbst. Das Tapezieren in Eigenregie wäre lediglich für den Mieter etwas kostensparender.



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

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	Matthias Zielasko	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
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
Internet/Vizepräs.	Thomas Kowalski	03 81/4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057 Rostock Wismarsche Straße 50
Sprecher/Medien	Erwin Mantik	03 85/2 07 52 13	Termine nach telefonischer Vereinbarung	19063 Schwerin Bosselmannstraße 11A
Geschäftsstelle	Sylvia 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
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