

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern fordert:

## Energetische Gebäudesanierung muss auch künftig zumutbar sein

Um den Klimaschutz durch Sanierung des Immobilienbestandes voran zu bringen, sollte der Gesetzgeber seine wirtschaftliche und rechtliche Ausgestaltung der anstehenden energetischen Gebäudesanierung für die Perspektive gründlich aufarbeiten. Daher sollte sich unsere neue Landesregierung auf Bundesebene stärker für die Belange der organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer des Nordostens einsetzen.

In seiner Planung eines umweltgerechteren Mietrechts, mit welchem er Vermietern eine Umsetzung und Finanzierung energetischer Baumaßnahmen erleichtern möchte, sollten dann auch wirkliche Erleichterungen für Vermieter bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen konzipiert werden. Nach wie vor bestehende Beschränkungen im Mietrecht, u. a. auch dem Bau- und Nachbarrecht sowie dem Denkmalschutz sollten rechtlich gründlich überarbeitet werden. Nur dann könnten die Voraussetzungen einer störungsfreien Umsetzung und Realisierung von Baumaßnahmen der energetischen Modernisie-

rung wirtschaftlich plausibel von den Eigentümern erreicht werden.

Obgleich Vermieter ihre Mieter künftig konkreter zur Duldung energetischer Modernisierungsmaßnahmen veranlassen können, sollte durch geeignete Maßnahmen gleichzeitig dafür gesorgt werden, dass nach Beendigung der Baumaßnahmen die Miete wirklich erhöht werden kann. Doch häufig sind dazu bei uns in Mecklenburg-Vorpommern die Mieter finanziell gar nicht in der Lage. Daraus resultierender Leerstand in der Landesfläche führt deshalb immer wieder zu finanziellen Katastrophen der Vermieter. Übrigens fehlt

### Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



### Gemeinsam Interessen vertreten

es uns privaten Vermietern oder Eigentümern mit DDR-Vergangenheit auch oft am Kapital, die Sanierung aktiv anzugehen. Dabei spielen die meisten Banken und Sparkassen unseres Landes durch Verschieben der Schulden- und Währungskrise sowie der gerade auslaufenden „Finanzkrise“ eine gleichwohl unrühmliche Rolle. Sie fordern Sicherheiten von Eigentümerseite, die aufgrund unserer Vergangenheit einfach nicht erbracht werden können.

Der Bund sollte sich deshalb des komplexen Themas „Klimaschutz durch Sanierung des Immobilienbestandes“ finanziell künftig noch deutlich beherzter annehmen. Eine Umkehr in der bisherigen Energiepolitik durch die Umrüstung der Immobilien auf neue Energienutzungstechnologien erfordert dann auch eine verstärkte Förderung von Maßnahmen, um nachfolgend eine effizientere Energieeinsparung im gesamten Immobilienbestand, hier bei uns in Mecklenburg-Vorpommern, zur Senkung des Primär- und Energieverbrauchs insgesamt zu erreichen.

Aus der Sicht von Haus & Grund M-V ist daher schwerpunktmäßig von der Landes- und Bundespolitik einzufordern, dass deutliche Investitionen in neue Energienetze und die Umrüstung auf neue Energietechnologien erfolgen müssen, mehr Investitionen in die umweltgerechte Umrüstung von Kohlekraftwerken, in die Durchleitung und Speicherung von CO<sub>2</sub> im CCS-Verfahren notwendig

wären und trotz Verminderung der atomaren Energieversorger eine bezahlbare Energieversorgung bei uns erhalten bleibt. Nur dann könnten z. B. Investitionen in moderne Gebäudeheizungstechnik für uns Eigentümer zweckmäßig werden. Aus unserer Sicht sind jedoch die Erfordernisse des Klimaschutzes nur dann zu erreichen, wenn neue Heizungstechnologien, die verbesserte Gebäudedämmung, eine Verminderung von Abgaswärmeverlusten sowie die bessere Verwertung der gewonnenen Heizenergie wirtschaftlich für den Investor tragbar bleiben.

Demzufolge muss also aus unserer Sicht eine langfristig planbare, verstärkte Förderung energetischer Baumaßnahmen sowohl durch KfW-Mittel, als auch durch günstige Kredite sowie Fördertöpfe der Banken, vor allem jedoch durch den Energie- und Klimafonds finanziell deutlich aufgestockt werden.

Doch in der Realität sieht es zurzeit anders aus. Im Bundeshaushalt 2011 waren die Mittel der energetischen Gebäudesanierung auf insgesamt rund 436 Millionen Euro dezimiert worden. Glück für Investoren war lediglich, dass noch Mittel aus dem Sondervermögen des Energie- und Klimafonds des laufenden Jahres 2011 mit einem Fördervolumen von etwa 500 Millionen Euro vorhanden waren und somit die energetische Sanierung nicht ganz zum Erliegen kam.

Fortsetzung auf Seite 10



Wir werden Erwin Sellering, Ministerpräsident des Landes Mecklenburg-Vorpommern (rechts) und Lorenz Caffier, seinen Stellvertreter, an ihren Taten messen – nicht an ihren Worten!

Fortsetzung von Seite 9

Fazit: Wir Vermieter (aber auch unsere Mieter) könnten die für die Zukunft von uns geforderte energetische Gebäudesanierung wirtschaftlich gar nicht tragen. So wirkt es allmählich paradox, dass auf der einen Seite der Staat von uns eine energetische Sanierung fordert, sich auf der anderen jedoch aus



Stetig steigende energetische Ansinnen überfordern viele private Eigentümer in Städten und Gemeinden des Landes

der finanziellen Förderung der energetischen Gebäudesanierung ab dem Jahre 2012 völlig zurückziehen möchte. Erforderlich ist ein schnelles Umdenken in der Politik, um die künftige energetische Sanierung des Immobilienbestandes praktisch umsetzbar zu erhalten. Wer das „Eine“ will, muss das „Andere“ auch leisten. Allein die Schultern unserer

privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Mecklenburg-Vorpommern wären durch den Bestand der drastischen Forderungen bei gleichlaufender Einschränkung der Fördermittel durch den Bund ehrlich überfordert!

Erwin Mantik  
Ehrenpräsident  
Haus & Grund M-V

Haus & Grund Hagenow informierte seine Mitglieder:

## Sicherheit rund ums Haus

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer des Hagenower Vereins sowie weitere Interessierte trafen sich am 12. Oktober 2011 im Gasthof „An der Söring“ zur Informationsveranstaltung.

Als Referent konnte nach Angaben von Günter Westendorf, Vorsitzender Haus & Grund Hagenow (Bild), der Kriminalhauptkommissar Schubbe von der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle Schwerin gewonnen werden, der über das Thema „Wie schütze ich mein Eigentum vor ungebetenen Gästen“ sprach.

Er plädierte dafür, dass der effektivste Einbruchschutz für Neubauten bereits während der Bauplanung beginnen solle. Für Häuser im Bestand wurde auf mögliche Schwachstellen hingewie-

sen. Deren Beseitigung wurde an Bild- und Modellgestaltungen gezeigt sowie erläutert. Vom Referenten wurden die aufmerksamen Teilnehmer u. a. über den Aufbohrschutz an Profilzylindern sowie über geschützte Schlüssel informiert. Herr Schubbe wies auf die Notwendigkeit der Einfriedung und deren Bedeutung bei der Grundstückssicherung hin. Die sich anschließende rege Diskussion zeigte den großen Informationsbedarf der Hagenower Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Sachen Sicherheit und endete mit großem Beifall für den fachkompetenten Gast aus Schwerin.

Am Mittwoch, dem 2. November 2011, wird der nächste Sprechtag in der Geschäftsstelle von Haus & Grund Hagenow durchgeführt. Eine weitere Versammlung findet übrigens am Mittwoch, dem 16. November 2011 im Gasthof „An der Söring“ statt.

Günter Westendorf  
Vorsitzender  
Haus & Grund Hagenow



Haus & Grund Stralsund:

## Einladung zur Wahlveranstaltung

Am 2. Dezember 2011 findet im Maschinenhaus des Braugasthauses „Zum alten Fritz“ in Stralsund, Greifswalder Chaussee, ab 18.30 Uhr die Wahlveranstaltung des Vorstandes des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergevereins Stralsund statt.



Traditionell werden wir anschließend gemeinsamen vorweihnachtlich speisen. Herr Dr. Andreas Neumerkel vom Stralsunder Stadtarchiv hat zugesagt, mit uns an diesem Abend anhand von Leinwandfotos eine kleine anekdotische Reise durch das historische Stralsund zu unternehmen. Der

Vorstand von Haus & Grund Stralsund freut sich auf die rege Teilnahme unserer Mitglieder.

Jens Pergande  
Vorsitzender  
Haus & Grund Stralsund

## Information für Haus & Grund-Mitglieder und Inserenten des Magazins

Der Landesvorstand von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern sowie die Redaktion des Magazins weist darauf hin, dass das Dezembermagazin als Doppelausgabe (Dez. 2011/Jan. 2012) erscheint. Wir wünschen uns mit allen Lesern und Freunden des Verbandes auch im Jahr 2012 eine von Vertrauen und Kameradschaft in der Sache geprägte Zusammenarbeit. Zum Januar erscheint im

Internet unter [www.hugmv.de](http://www.hugmv.de) der Themenplan für die zehn Ausgaben des Jahres 2012. Firmen, Dienstleister und Handwerker unseres Landes erhalten als Inserenten des Magazins bei Mehrfachinserationen wieder einen Sonderrabatt. Melden Sie sich rechtzeitig, da unser Inserationskontingent für die Mecklenburg-Vorpommern-Ausgabe begrenzt ist.

Haus & Grund M-V

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

## Mietrecht

## Vermieter: Anspruch auf Einbau funkbasierter Ablesegeräte

Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie, Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums haben Mieter zu dulden.

Der Bundesgerichtshof hat hierzu am 29.11.2011 eine wichtige Entscheidung zur Zulässigkeit des Einbaus von funkbasierten Ablesesystemen in Mietwohnungen getroffen. Bislang galt, dass der Mieter den Einbau funkfern-gesteuerter Heizkostenablesegeräte nicht zu dulden brauchte, solange die vorhandenen Ablesegeräte voll funktionsfähig waren und auch nicht aufgrund einer Heizungsmodernisierung ausgetauscht werden mussten. Zusatzkosten für solche Maßnahmen konnten bisher allenfalls in Ausnahmefällen verlangt werden. Das hat sich jedoch nach dem Urteilsspruch vom 28. September 2011 (VIII ZR 326/10) gründlich zugunsten der Vermieter geändert.

**Der Fall:** Die Klägerin war Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses, in der die Beklagte eine Wohnung angemietet hat. Das Anwesen war mit einer Zentralheizung ausgestattet.



Der Verbrauch wurde über Verbrauchserfassungsgeräte für Wärme, Warm- und Kaltwasser erfasst. Im Mai 2009 teilte die Klägerin ihren Mietern mit, dass sie im Rahmen eines Regelaustauschs die Heizkostenverteiler durch ein funkbasiertes Ablesesystem ersetzen werde. Die Beklagte verweigerte den beabsichtigten Austausch der Ableseeinrichtungen mit der Begründung, in der von ihr angemieteten Wohnung kein mit Funk arbeitendes System einsetzen zu wollen. Der auf Duldung des Austausches der vorhandenen Ablesegeräte für Wärme, Warmwasser und Kaltwasser gegen ein Funksystem ge-

richteten Klage haben die Vorinstanzen stattgegeben. Die dagegen gerichtete Revision der Mieterin hatte keinen Erfolg.

**Das Urteil:** Der für das Mietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat nun entschieden, dass die Beklagte den Einbau der funkbasierten Zähler zu dulden hat! Ein Anspruch ergibt sich für die Heizenergie- und Warmwasserzähler aus § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 2 der Heizkostenverordnung (§ 4 HeizkostenVO), nach welcher der Gebäudeeigentümer bzw. Vermieter die Pflicht zur anteiligen Verbrauchserfassung an Wärme und Warmwasser hat. Er hat dazu die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies generell zu dulden.

Diese Pflicht erfasst nicht nur die Erstaussattung der Mieträume mit Heizkosten-erfassungsgeräten und den Austausch unbrauchbar gewordener Geräte, sondern begründet auch eine Duldungspflicht des Mieters für den Austausch noch funk-

tionstüchtiger Messgeräte durch modernere Systeme.

Zudem besteht gemäß § 554 Abs. 2 BGB die Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Mieters auch zum Einbau eines funkbasierten Kaltwasserzählers. Die vom Berufungsgericht insoweit vorgenommene tatrichterliche Würdigung dahingehend, dass es sich hierbei um eine Wohnwertverbesserung handele, ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Insbesondere kann es den Wert der Wohnung erhöhen, wenn diese zum Zwecke der Ableseung nicht betreten werden muss, zumal die Beklagte ohnehin den Einbau von Heizkosten- und Warmwasserzählern dulden muss und so der Einbau von zwei verschiedenen Ablesesystemen vermieden werden kann.

Beachten Sie hierzu weitere Urteile des AG Heidelberg vom 12. März 2010 – Az. 26 C 439/09 sowie des LG Heidelberg vom 19. November 2010 – Az. 5 S 34/10.

E. Mantik  
Haus & Grund M-V

### Eigenbedarfskündigungen für Wohnraum:

## Zur Substanz von Kündigungsschreiben

Der Bundesgerichtshof hat am 6. Juli 2011 (VIII ZR 317/10) eine Entscheidung zum erforderlichen Inhalt eines Kündigungsschreibens bei einer Eigenbedarfskündigung getroffen.

Die Beklagte ist Mieterin einer Einzimmerwohnung der Kläger. Mit Schreiben vom 29. April 2008 kündigten die Kläger das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum 31. Januar 2009. In dem Kündigungsschreiben wurde ausgeführt, dass die Klägerin nach Beendigung eines Auslandsstudienjahrs in Neuseeland ihr Studium in München fortsetzen und einen eigenen Hausstand begründen wolle. In ihr ehemaliges Kinderzim-

mer in der elterlichen Wohnung könne sie nicht zurück, weil dies inzwischen von ihrer Schwester genutzt werde. Das Amtsgericht hat der Räumungsklage der Kläger stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage mit der Begründung abgewiesen, die Kündigung sei schon aus formellen Gründen unwirksam, weil die Kläger die Gründe für die Kündigung nicht ausreichend dargestellt hätten.

Die hiergegen gerichtete Revision der Kläger hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat seine Rechtsprechung bekräftigt, dass dem in § 573 Abs. 3 BGB enthaltenen Begründungserfordernis für eine Kündigung des Vermieters Genüge getan wird, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Dies war vorliegend der Fall.

Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs reicht es grundsätzlich aus, dass der Vermieter die Person be-

zeichnet, für die die Wohnung benötigt wird sowie das Interesse darlegt, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat. Zudem brauchen Umstände, die dem Mieter bereits zuvor mitgeteilt wurden oder die ihm sonst bekannt sind, im Kündigungsschreiben nicht nochmals wiederholt zu werden.



Mietrecht:

# Kein Rücktritt seitens des Mieters vom unterschriebenen Mietvertrag

Die Möglichkeit eines gesetzlichen Rücktrittsrechts steht einem Mieter nach Abschluss des Mietvertrags nicht zu. Auch dann nicht, wenn sich dessen finanzielle Lage oder die persönlichen Umstände so verändern, dass ein Weiterführen des Mietverhältnisses für ihn unmöglich ist.

Hierbei ist es nicht entscheidend, ob Mieter bereits in die Wohnung eingezogen sind oder nicht. Ein einmal zwischen den Parteien abgeschlossener Mietvertrag ist somit grundsätzlich wirksam. Es gibt also kein gesetzliches Rücktrittsrecht. Ist der Mietvertrag von beiden Vertragsseiten unterschrieben, kann es sich der Mieter nicht kurzfristig anders überlegen.

Besteht noch vor Einzug in die Wohnung eine Notwendigkeit vom Mietvertrag zurückzutreten, so könnte der Mieter mit dem Vermieter höchstens im gegenseitigen Einvernehmen wegen zwingender Gründe einen Mietaufhebungsvertrag abschließen. Eine Pflicht dazu besteht seitens des Vermieters allerdings nicht. Lehnt der Vermieter diesen Mietaufhebungsvertrag ab, bleibt dem Mieter lediglich die regulär befristete Kündi-



gung des Mietvertrages. Hierbei sind die geltenden Kündigungsfristen von drei Monaten jeweils zum Monatsende zu beachten. Wenn eine Kündigung bis zum 3. Kalendertag des laufenden Monats dem Vermieter zugestellt wird, gilt dieser Monat bereits zur geltenden

Dreimonatsfrist. Während dieser Zeit ist der Mieter grundsätzlich zur Zahlung der Miete verpflichtet, auch wenn er die angemietete

Wohnung gar nicht bezogen hatte.

Mögliche Ausnahme: Wenn im abgeschlossenen Mietvertrag ein Rücktrittsrecht des Mieters vom Mietvertrag zusätzlich vereinbart wird. In diesem Fall gelten dann die vertraglich vereinbarten Zeiten und Fristen.

Freigelegte Außenmauer:

# Keine Dämpfungspflicht

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 einen 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.

## 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.  
Bosselfmannstr. 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  
Überdachungen und Wintergärten  
aus Aluminium- oder Kunststoffelementen

Gewerbering 5, 19077 Lübesse  
Tel. 03868/43090 Fax: 03868/4309-28  
www.vomek.de lübesse@vomek.de

Mehr Wohnungen trotz abnehmender Bevölkerungszahl

# Wohnungsbestand in Mecklenburg-Vorpommern hat sich leicht erhöht

Am Jahresende 2010 gab es in Mecklenburg-Vorpommern einen Gesamtbestand von 897.075 Wohnungen. Nach Mitteilung des Statistischen Amtes hat sich der Wohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr um 3.005 Wohnungen oder 0,3 Prozent erhöht.

Damit entfielen 546 Wohnungen auf 1.000 Einwohner (2009: 541; früheres Bundesgebiet: 478). Im Verlauf des Jahres 2010 erhöhte sich der Wohnungsbestand durch Neubau (+3.346) sowie Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (+2.014) und verringerte sich um insgesamt 2.355 Wohnungen als Folge von Abbruch, Nutzungsänderung und Zusammenlegung.

Am 30.09.1995 wurde der Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in den neuen Ländern zuletzt vollständig erfasst. Er wird jährlich mit den Ergebnissen der Baufertigstellungsstatistik und der Statistik des Bauabgangs fortgeschrie-

ben. Im Rahmen des zurzeit stattfindenden Zensus 2011 bilden die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung zukünftig die neue Grundlage für die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes.

Seit der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 hat sich die Zahl der Wohnungen in Mecklenburg-Vorpommern insgesamt um etwa 120.000 und die verfügbare Wohnfläche je Einwohner von 29,8 Quadratmetern auf 40,0 Quadratmeter vergrößert.

Am 31.12.2010 betrug die Wohnfläche pro Wohnung rein rechnerisch im Landesdurchschnitt 73,2 Quadrat-

meter (früheres Bundesgebiet 2009: 90,3 Quadratmeter), in den kreisfreien Städten 63,3 Quadratmeter und in den Landkreisen 78,2 Quadratmeter.

Der Bestand an Wohngebäuden setzte sich aus 258.252 Einfamilien-, 46.485 Zweifamilien- und 68.775 Mehrfamilienhäusern zusammen. In den Mehrfamilienhäusern befanden sich 527.118 Wohnungen, das sind 58,8 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Außerdem gab es 18.735 Wohnungen in Nichtwohngebäuden.

Die Ergebnisse der Wohnungsfortschreibung 2010 bis zur regionalen Ebene der Stadt- und Landkreise enthält ein Statistischer Bericht, der kostenfrei unter [www.statistik-mv.de](http://www.statistik-mv.de) heruntergeladen werden kann.

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

Schwelender Konflikt?

## Photovoltaik und Brandschutz-Forum

Das Expertenforum des Vereins Deutscher Ingenieure e. V. am 17. November 2011 im Maritim-Hotel in Düsseldorf-Airport-City richtet sich an alle, die Photovoltaikanlagen oder die damit verbundene Gebäudetechnik planen, montieren oder herstellen sowie an Brandschutzexperten. Die Photovoltaik hatte in den letzten Jahren in Deutschland buchstäblich einen Platz an der Sonne. So wurde sie nicht nur großzügig gefördert, sie stieß auch auf weniger Widerstand als beispielsweise Wind- und Wasserkraft, da sie selten in die Landschaft eingreift und im Alltag kaum auffällt. Letzteres scheint sich aber zu ändern – wenn es brennt. Es mehren sich Berichte über Feuerwehreinätze, nach denen Photovoltaikanlagen auf brennenden Gebäuden offenbar eine unrühmliche Rolle gespielt haben. Doch wie groß ist der Schatten wirklich, den der Brandschutz auf die Photovoltaik wirft? Welche Probleme wurden bei der Konzeption der Anlagen vorhergesehen und welche treten in der Praxis, also beim Löschen, tatsächlich auf? Wie groß ist der Handlungsbedarf und welche technischen Lösungen gibt es schon heute, um bekannte Probleme zu minimieren? Planer, Hersteller und Betreiber von Solaranlagen sowie Gebäudeversicherer, Wissenschaftler und nicht zuletzt Feuerwehrleute haben jeweils eine eigene Perspektive, aus der sie diese Fragen angehen. Der VDI möchte mit dem Expertenforum deshalb möglichst viele Beteiligte zu einem offenen Gedankenaustausch zusammenbringen. Der Kostendeckungsbeitrag für die Teilnahme beträgt 189,00 Euro.

Programminfos: [www.vdi.de/](http://www.vdi.de/)  
Programm-PV-Brandschutz2011

Quelle: Stat. Amt M-V

Wohnungsbestand am 31.12.2010

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	Wohnungen		Räume (einschl. Küchen)			Wohnfläche		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 100 Einwohner	je Wohnung	insgesamt 100 m <sup>2</sup>	je Einwohner	je Wohnung m <sup>2</sup>
			Anzahl					
<b>Kreisfreie Städte</b>								
Greifswald	30 544	559	113 014	207	3,7	19 213	35,2	62,9
Neubrandenburg	37 567	575	142 328	218	3,8	24 424	37,4	65,0
Rostock	115 318	569	425 414	210	3,7	71 669	35,4	62,1
Schwerin	55 524	583	209 587	220	3,8	35 832	37,6	64,5
Stralsund	33 328	578	124 435	216	3,7	21 411	37,1	64,2
Wismar	24 910	561	92 066	207	3,7	15 440	34,8	62,0
<b>zusammen</b>	<b>297 191</b>	<b>572</b>	<b>1 106 844</b>	<b>213</b>	<b>3,7</b>	<b>187 990</b>	<b>36,2</b>	<b>63,3</b>
<b>Landkreise</b>								
Bad Doberan	60 603	517	259 569	221	4,3	50 450	43,0	83,2
Demmin	43 905	553	181 051	228	4,1	33 388	42,0	76,0
Güstrow	52 776	533	218 925	221	4,1	39 635	40,0	75,1
Ludwigslust	60 181	491	261 043	213	4,3	49 289	40,2	81,9
Mecklenburg-Strelitz	40 568	523	168 635	218	4,2	31 511	40,7	77,7
Müritz	36 185	560	145 679	225	4,0	27 337	42,3	75,5
Nordvorpommern	56 594	536	236 495	224	4,2	44 147	41,8	78,0
Nordwestmecklenburg	56 913	491	248 650	214	4,4	47 070	40,6	82,7
Ostvorpommern	60 194	573	244 504	233	4,1	45 820	43,6	76,1
Parchim	48 310	504	208 272	217	4,3	39 162	40,9	81,1
Rügen	43 984	651	170 456	252	3,9	31 147	46,1	70,8
Uecker-Randow	39 671	550	164 261	228	4,1	29 906	41,5	75,4
<b>zusammen</b>	<b>599 884</b>	<b>534</b>	<b>2 507 540</b>	<b>223</b>	<b>4,2</b>	<b>468 863</b>	<b>41,8</b>	<b>78,2</b>
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	<b>897 075</b>	<b>546</b>	<b>3 614 384</b>	<b>220</b>	<b>4,0</b>	<b>656 853</b>	<b>40,0</b>	<b>73,2</b>

Quelle: Stat. Amt MV

## Baumaßnahmen:

# Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung gemäß § 554 Abs. 3 BGB

Der Bundesgerichtshof hat am 28. September 2011 eine Entscheidung zu den Anforderungen an die gemäß § 554 Abs. 3 BGB erforderliche Modernisierungsankündigung getroffen.

Die Kläger sind Eigentümer eines Mehrfamilienhauses. Sie beabsichtigen, an der Westseite des Hauses Balkone anzubringen. Sie beanspruchen vom Beklagten, der Mieter einer der betroffenen Wohnungen ist, die Duldung dieser Anbringung. Hierzu kündigten sie dem Beklagten stichwortartig die durchzuführenden Baumaßnahmen – und zwar unter anderem „Installation von Heizung und Elektroinstallation im betroffenen Wandbereich“, das Datum des vorgesehenen Baubeginns, die mit sechs Wochen geplante Bauzeit sowie den Betrag der voraussichtlichen Mieterhöhung schriftlich an.

Zugleich teilten sie ihm mit, dass für die Arbeiten innerhalb der Wohnungen ei-

ne Bauzeit von fünf Tagen zuzüglich Malerarbeiten nach einer Trockenzeit von einer Woche veranschlagt werde. Die gemäß § 554 Abs. 2 BGB auf Duldung der Baumaßnahmen gerichtete Klage hatte in den Vorinstanzen Erfolg.

Die dagegen gerichtete Revision des Mieters ist ohne Erfolg geblieben. Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass der mit der Modernisierungsankündigung verfolgte Zweck nicht verlangt, dass jede Einzelheit der beabsichtigten Maßnahmen in der Ankündigung beschrieben und jede Auswirkung mitgeteilt wird. Die Ankündigung muss dem Mieter eine zureichende Kenntnis darüber vermitteln, in welcher



Weise die Wohnung durch die Modernisierung verändert wird und wie sie sich auf den zukünftigen Mietgebrauch und die zu zahlende Miete auswirkt.

Hierfür genügt es, wenn die Ankündigung den Mieter, der die baulichen Gegebenheiten der Wohnung kennt, in die Lage versetzt, sich ein realitätsnahes Bild von den beabsichtigten baulichen Maßnahmen zu machen. Diesen Anforderungen ist das Ankündigungsschreiben im vorliegenden Fall gerecht geworden, so dass der Mieter die Modernisierungsmaßnahmen zu dulden hat. Bei der „Duldung von Erhal-

tungs- und Modernisierungsmaßnahmen“ entsprechend § 554 BGB geht es allgemein um Folgendes:

- Mieter haben Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind; Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums ebenfalls.

Vermieter haben den Mietern spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtliche Dauer, Umfang und Beginn sowie die zu erwartende Mieterhöhung in kurzer Textform mitzuteilen. Es müssen also keine ausufernden Texte zur Sache in die erforderlichen Modernisierungsankündigungen eingebracht werden.

*Ma/Haus & Grund M-V*

## Spezielle Gartenhäuser sind Ganzjahresoasen

# Whirlpool und Sauna auch im Winter genießen

Das ganze Jahr über die Schönheit der Natur genießen und gleichzeitig in warmer und entspannender Wohlfühlatmosphäre relaxen. Was nach teurem Fünfsterne-Urlaub klingt, geht auch ohne viel Vorbereitung und Zeitaufwand im eigenen Garten: Mit einem individuell geplanten Sauna- oder Whirlpoolhaus.

Damit ist die Sauna- und Whirlpool-Saison nicht nur auf den Sommer oder schönes Wetter beschränkt. Man kann auch im Winter den Sternenhimmel und sogar das Prasseln der Regentropfen genießen.

Es gibt inzwischen attraktive Sauna- und Whirlpool-Häuser, die auf Wunsch auch mit Panorama-Dächern aus Glas und großen Schiebed- und Flügeltüren ausgestattet werden können. Damit hat

man im Sommer das echte Freiluft-Gefühl und im Winter kann man drinnen die wohlige Wärme genießen, während es draußen klirrend kalt ist. Selbst schlechtes Wetter kann dem Sauna- und Whirlpool-Freund nicht mehr den Spaß verderben. Damit wird Saunen oder Whirlen endgültig zum naturnahen und vor allem spontan realisierbaren Familienerlebnis. Laut dem Hersteller ist es jederzeit möglich, auch um ei-



nen bereits bestehenden Garten-Whirlpool einen schützenden Raum zu bauen.

Internet:  
[www.hummel-blockhaus.de](http://www.hummel-blockhaus.de)

Veränderung der Betriebskostenhöhe muss plausibel nachvollziehbar sein

# Keine pauschale Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen

Der Bundesgerichtshof hat am 28. September 2011 (VIII ZR 294/10) eine Entscheidung zur zulässigen Höhe der Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen getroffen.

Kläger waren Mieter, die Beklagte die Vermieterin einer Wohnung. Mit Schreiben vom 6. März 2009 rechnete die Beklagte über die Betriebs- und Heizkosten für das Kalenderjahr 2008 ab. Aus der Abrechnung ergab sich eine Nachforderung zu Gunsten der Vermieterin. Die Beklagte verlangte zugleich eine pauschale Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen. Deren Höhe ermittelte sie, indem sie neben dem Ergebnis der Betriebskostenabrechnung (dividiert durch 12 Monate) einen „Sicherheitszuschlag“ von 10 Prozent auf die bisher ermittelten Kosten ansetzte. Die Kläger sind der Erhöhung der Vorauszahlungen in Höhe des geforderten Sicherheitszuschlages entgegengetreten. Ihre insoweit erhobene negative Feststel-

lungsklage hat in den Vorinstanzen Erfolg gehabt.

Die dagegen gerichtete Revision der Vermieterin hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung klargestellt, dass eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nur dann angemessen im Sinne von § 560 Abs. 4 BGB ist, wenn sie auf die voraussichtlich tatsächlich entstehenden Kosten im laufenden Abrechnungsjahr abstellt. Grundlage für die Anpassung der Vorauszahlungen ist dabei die letzte Betriebskostenabrechnung. Allerdings kann bei der Anpassung auch eine konkret zu erwartende Entwicklung der künftigen Betriebskosten berücksichtigt werden. Indes besteht kein Raum für einen abstrakten, nicht durch konkret zu erwartende Kostensteigerun-



Der Bundesgerichtshof ist unser deutsches Revisionsgericht. Er hat vor allem die Sicherung der Rechtseinheit durch Klärung grundsätzlicher Rechtsfragen zur Aufgabe

gen für einzelne Betriebskosten gerechtfertigten „Sicherheitszuschlag“ von 10 Prozent.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern: Stellt sich nach der fristgerechten Abrechnung heraus, dass die Kosten durch die Vorauszahlungen des Mieters nicht gedeckt sind, wird nicht nur eine Nachzahlung fällig. Ge-

mäß § 560 Abs. 4 BGB hat der Vermieter dann auch das Recht, die Vorauszahlungen anzupassen. Vermieter könnten dann entsprechend § 560 BGB eine Veränderung von Betriebskosten durch plausible Erklärung in Textform die Anpassung „auf eine angemessene Höhe“, also argumentativ herbeiführen.

Ma/Haus & Grund M-V



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)



**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.

## 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!



Ersatzansprüche nach Beschädigungen an der Gebäudesubstanz

# Verjährung von Schadensersatzansprüchen einer Wohnungseigentümergeinschaft gegen einen Mieter

Der Bundesgerichtshof hat am 29. Juni 2011 (VIII ZR 349/10) eine Entscheidung zur Verjährung von Schadensersatzansprüchen einer Wohnungsei-

gentümergeinschaft gegen einen Mieter wegen Beschädigung von Gemeinschaftseigentum getroffen.

Die Beklagten waren Mieter einer in einer Wohnanlage gelegenen Wohnung, die im Eigentum eines Mitglieds einer Wohnungseigentümergeinschaft steht. Bei ihrem Auszug Ende Juni 2008 benutzten die Beklagten zum Transport von Möbeln den im Gemeinschaftseigentum stehenden Fahrstuhl, der innen mit Edelstahlpaneelen verkleidet ist. Der Kläger begehrt aus abgetretenem Recht der Wohnungseigentümergeinschaft von den Beklagten Schadensersatz wegen der dabei angeblich erfolgten Beschädigung von sechs Paneelen. Er hat im Dezember 2009 Klage auf

Zahlung von 6.733,54 Euro erhoben. Die Beklagten haben sich auf Verjährung berufen, da entsprechend § 548 BGB im Allgemeinen eine Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache nach sechs Monaten erfolgt. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache etc. zurückerhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren in der Regel also auch seine Ersatzansprüche.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das

Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen.



Die dagegen gerichtete Revision des Klägers hatte Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die mietrechtliche Vorschrift des § 548 Abs. 1 BGB, die eine kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten vorsieht, auf einen Schadensersatzanspruch einer Wohnungseigentümergeinschaft wegen der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum durch einen Mieter nicht anwendbar ist.

Der Anspruch unterliegt vielmehr der Regelverjährung von drei Jahren.

## 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 95/5 66 71 00	Termine nach telefonischer Beratung	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/Vizepräsi.	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