

Trotz überwiegend blühender Landschaften:

## Private Eigentümer fordern mehr Gleichbehandlung von der Landespolitik

Liebe Leserinnen, liebe Leser, gute und bezahlbare Wohnungen sowie ein angenehmes Wohnumfeld sind wichtige Voraussetzungen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität der Menschen in Mecklenburg-Vorpommern. Das betrifft uns Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer gleichermaßen wie alle Mieter.

Die Wohnbedingungen für die Bewohner im Land haben sich in den letzten 20 Jahren entscheidend verbessert. Wer durch das Land reist, kann in vielen Regionen wahrhaft von erblühten Landschaften sprechen. Allein zwischen 1991 und 2006 wurden für rund 2,8 Milliarden Euro Wohnungen modernisiert oder neu gebaut. Einen erheblichen Anteil daran haben auch die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer im Land – oft auch ohne Fördermittel geleistet. Doch von der Politik werden deren hohen Leistungen als Selbstverständlichkeit hingegenommen und bei politischen Entscheidungen meist nur gering beachtet. Das sich dies ändert will Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern von der Landespolitik künftig noch stärker einfordern.

Die Städtebauförderung leistet seit Jahren zwar einen wichtigen Beitrag, die historischen Innenstädte wieder zu beleben. Dabei wurden die Fördergelder jedoch vorrangig den Wohnungsbau-gesellschaften zugestellt, die nun mit Dumpingpreisen Plattenwohnungen „wie Sauerbier“ contra Privatvermieter anbieten, deren Finanzierungen häufig begrenzt waren und somit Umbauten oder Modernisierungen oft am Limit derer finanzieller Möglichkeiten lagen. Durch sanierte Wohnungen und massive, durch Steuergelder geförderte Investitionen in das Wohnumfeld gewinnen damit die Plattenbaugebiete zunehmend an Attraktivität. Mit



Unsere Haus & Grund-Mitglieder fordern in den gemeinsamen Diskussionen immer wieder eine stärkere Beachtung durch die Landespolitik und vor allem Gleichbehandlung bei den Fördermittelvergaben.

der Förderung von Angeboten für Familien, Senioren und passgerechten Wohnungszuschnitten für die steigende Zahl der Single-Haushalte reagierte das Land auf sich verändernde demografische Faktoren, nutzte jedoch finanzielle Förderungen zum Aufbau von Wohnraum, dass Privatvermieter nun gegen die staatlich unterstützte Billigwohnungskonkurrenz hart um ihre Existenz kämpfen müssen.

Sie als Mitglieder von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern wären also gut beraten, in der regionalen Öffentlichkeit immer wieder auf die wichtige Rolle der Privatvermieter im Land hinzuweisen und deren Gleichbehandlung bei der Vergabe öffentlicher Förder-

mittel unmissverständlich von Politikern zu verlangen.

Die Menschen in Mecklenburg-Vorpommern bewohnen eine Fläche von insgesamt 60.440.000 Quadratmetern. Dabei sind etwa zwei Drittel der rund 897.000 Wohnungen im Land Mietwohnungen. Eine Mietwohnung in Mecklen-

burg-Vorpommern ist heute im Schnitt 73,2 Quadratmeter groß und kostet 316 Euro. Die durchschnittliche Wohnfläche je Mieter beträgt 37,8 Quadratmeter.

Auf 1.000 Einwohner entfallen rund 550 Wohnungen (Quelle: Mikrozensus).

Gf. Vorstand  
Haus & Grund M-V

### Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



**Gemeinsam Interessen vertreten**

Alle Regionalseiten dieses Magazins können Sie auch im Internet unter

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

in der Rubrik „H & G Magazin“ als PDF-Dokument herunterladen.

Rostocker Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer zogen positive Bilanz

# Mitgliederversammlung in Rostock

Am 25.01.2012 fand die jährliche Mitgliederversammlung des Rostocker Haus- und Grundeigentümergevereins e. V. statt.

Der Vorsitzende, Herr RA Matthias Zielasko, und die Schatzmeisterin, Frau Sabine Witek, hielten den Rechenschaftsbericht bzw. den Finanzbericht für das Jahr 2011 und zogen somit eine positive Bilanz. Auch die Kassenprüfer bescheinigten dem Verein einen ordnungsgemäßen Umgang mit den finanziellen Mitteln, so dass der Vorstand nach erfolgter Diskussion für das Geschäftsjahr 2011 entlastet wurde. Als Kassenprüfer wurden wiederum Herr Kelling und Herr Hunger einstimmig gewählt.

Der Rostocker Haus- und Grundeigentümergeverein ist einer der wenigen in M-V, der seit seiner Neugründung noch keine Beitragserhöhungen vorgenommen hat (abgesehen von den Rundungen nach der Währungsumstellung im Jahr 2001).

Seit Jahren sind jedoch die Fixkosten auch für den Verein gestiegen, so dass in den kommenden Jahren mit einem negativen Ergebnis zu rechnen ist. Seit 1990 ist der Lebenshaltungspreisindex um etwa 30 Prozent gestiegen. Um dem entgegenzuwirken und die Qualität der

Vereinsarbeit für die Mitglieder nicht beschneiden zu müssen, schlug der Vorstand eine moderate Beitragserhöhung ab dem Jahr 2013 vor. Nach reger Diskussion über das Für und Wider der Beitragserhöhung wurde die Erhöhung der Beiträge ab 2013 durch die Mitgliederversammlung beschlossen.

Herr Bernd Läufer und Herr Klaus Kelling (Bild) wurden einstimmig zu Ehrenmitgliedern des Rostocker Haus & Grundeigentümergevereins e. V. ernannt. Beide haben in der Vergangenheit als Vorsitzender bzw. stellvertretender Vorsitzender Hervorragendes für die Gründung und Entwicklung des Vereins geleistet.

Für das erste Halbjahr bietet unser Verein seinen Mitgliedern wieder interessante Veranstaltungen und Fachvorträgen an. Für die kommenden Wochen und Monate sind weitere geplant:

- **Rechte und Pflichten als Bauherr**  
Termin: 14.03.2012 um 18.30 Uhr  
Ort: Vereinsbüro  
Referent: RA M. Zielasko



Aufgrund ihrer erfolgreichen Arbeit beim Aufbau von Haus & Grund Rostock wurden der seit der Wende langjährige 1. Vorsitzende Bernd Läufer und sein Stellvertreter Klaus Kelling jetzt Ehrenmitglieder des Vereins.

- **Steuerliche Aspekte bei Wohnraum- und Gebäudesanierung**  
Termin: 11.04.2012 um 18.30 Uhr  
Ort: Vereinsbüro  
Referent: Steuerberater Herr Peters
- **Umgang mit Mietschulden**  
Termin: 09.05.2012 um 18.30 Uhr  
Ort: Vereinsbüro  
Referent: RA M. Zielasko

Diese Veranstaltungen wurden von unseren Mitgliedern immer gern in Anspruch genommen. Die Be-

teiligung war dementsprechend hoch. Genannt werden soll auch der jährlich stattfindende Tag der offenen Tür, der in diesem Jahr am 24.05.2012 von 10.00 Uhr bis 18.00 Uhr in unseren Vereinsräumen in Rostock stattfindet.

Dort können sich auch Nichtmitglieder von der aktiven Arbeit und über das Vereinsleben informieren. Auch dies ist eine Möglichkeit, neue Mitglieder zu gewinnen.

*Wolfgang Hasselfeldt  
Vorstand  
Haus & Grund Rostock*

## Kosten bei Anmietung sind umlagefähig

# Rauchwarnmelder mieten?

Mieter muss dem Vermieter die Kosten für die Anmietung und Wartung von Rauchwarnmeldern als Nebenkosten der Miete bezahlen.

Das Landgericht Magdeburg hat mit rechtskräftigem Urteil vom 27.09.2011 (1 S 171/11) entschieden, dass die Kosten für die Anmietung und Wartung von Rauchwarnmeldern zu den Nebenkosten gehören, die auf den Mieter umlegbar sind. Damit hatte es ein ent-

gegenstehendes Urteil des Amtsgerichts Schönebeck (Elbe) vom 04.05.2011 (4 C 148/11) in 2. Instanz aufgehoben.

Die Mieter einer Wohnung waren nicht damit einverstanden, dass die Vermieter die Kosten für die Anmietung und Wartung der Gerä-

te auf die Mieter im Rahmen der Nebenkosten als sogenannte Betriebskosten umlegten. Das Landgericht hatte dagegen die Auffassung vertreten, dass die insoweit maßgebliche Betriebskostenverordnung (BetrKV) keine abschließende Regelung über umlegbare Kosten enthalte.

So sehe § 2 Nr. 17 BetrKV die „Umlage sonstiger Kosten“ vor. Hierbei handle es sich um einen Auffangtatbestand, der auch die Umlage neu entstandener Kosten ermöglichen soll. Darunter fallen auch Rauchmelder, da

zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Betriebskostenverordnung zum 01.01.2004 die Ausstattung mit Rauchmeldern noch die Ausnahme war und der Gesetzgeber daher keine Veranlassung hatte diese in der Verordnung zu regeln. Im Übrigen sah das Gericht Rauchmelder als vergleichbar mit Wasser- oder Wärmezähler an, deren Kosten umgelegt werden können. Da die unterlegenen Mieter keine Revision eingelegt haben, ist das Urteil rechtskräftig geworden.

*Ma./Haus & Grund M-V*

CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm:

## Staatliche Zuschüsse für Hauseigentümer

Auch im Jahr 2012 stehen im CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm rund 1,5 Mrd. Euro bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

für das energieeffiziente Bauen und Sanieren von Wohngebäuden zur Verfügung.

### Was wird bezuschusst?

Gefördert wird zudem der Einsatz regenerativer Energien wie Solar, Wärmepumpen oder Biomasse und damit verbundenen Heizungsmodernisierungen über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Hier können je nach Maßnahme verschiedene Basis-, Bonus und Innovationszuschüsse in Anspruch genommen werden.

Die Beratung und Baubegleitung durch einen Energieberater sind wichtige Grundvoraussetzungen für die Durchführung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen und zahlen sich in jedem Fall aus. So könnten sinnvolle Maßnahmen aufeinander abgestimmt und maximal mögliche Einsparpotenziale erreicht werden.

Das Beispiel eines unsanierten, freistehenden Einfamilienhauses, gebaut 1957 und mit 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche zeigt schnell, dass sich bereits Einzelmaßnahmen rentieren. Die monatlichen Kosten für die alte gasbetriebene Heizung von 233 Euro werden sich vor dem Hintergrund steigender Energiepreise in den kommenden Jahren vervielfachen, falls nichts unternommen wird. Tauschen Eigentümer jetzt die in die Jahre gekommene alte Gas-Heizung durch ein effizientes Brennwertsystem mit solarer Unterstützung für Warmwasser und Heizung aus und stellen im gleichen Zug alle Komponenten optimal aufeinander ein, ist eine Reduzierung der Heizkosten um bis zu 40 % möglich. Damit verringern sich die derzeitigen Heizkosten von 233 Euro auf nur noch 140 Euro monatlich.

Mit den richtigen und optimal aufeinander abgestimmten Maßnahmen kann man

ein Haus soweit aufbessern, dass es den Anforderungen eines Neubaus entspricht oder diese gar noch unterbietet. In vorteilhaften Maßnahmenkombinationen können neben einer Heizungserneuerung und den Einsatz regenerativer Energien, die Energieverluste über die Außenhülle des Gebäudes deutlich reduziert werden. In unserem Beispielhaus werden gleichzeitig Außenwände und Dachschrägen sowie die Kellerdecke gedämmt und energieeffiziente Wärmeschutzfenster eingebaut. So bleibt die Wärme im Haus, die neue Gas-Brennwertheizung mit Solar kann von vorn herein kleiner ausgelegt werden. In Summe sparen die Eigentümer ab dem Tag der Fertigstellung bis zu 80 % der Heizkosten.

### Tipps zu den Fördermöglichkeiten

**BAFA-Zuschuss für Vor-Ort-Beratung:** Eine Vor-Ort-Energieberatung wird vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle mit 360 Euro für ein EFH gefördert.

**KfW-Zuschuss für qualifizierte Baubegleitung:** Die KfW unterstützt die energetische Fachplanung und Baubegleitung für Sanierungsvorhaben zum KfW-Effizienzhaus. Ein Energieberater wird mit 50 % der Kosten, maximal 4.000 Euro je Vorhaben bezuschusst. Auch energieeffizienten Einzelmaßnahmen werden gefördert.

**BAFA-Zuschuss für Solar:** Eine Solaranlage zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung wird derzeit mit 90 Euro je m<sup>2</sup> Kollektorfläche bezuschusst. Für eine energieeffiziente

Solarpumpe gibt es 50 Euro. Wird gleichzeitig eine neue, energieeffiziente Brennwertheizung installiert, zahlt das BAFA einen Kesseltauschbonus von 500 Euro.

**BAFA-Zuschuss für Wärmepumpen:** Eine bei der BAFA-gelistete Wasser/Wasser-Wärmepumpe, mit einer Leistung bis 10 kW wird beispielsweise mit 2.400 Euro bezuschusst. Für eine elektrisch betriebene Luft/Wasser-Wärmepumpe mit einer Nennwärmeleistung bis 20 kW kann ein Zuschuss von 900 Euro beantragt werden. Gefördert werden Anlagen im Gebäudebestand. Wer gleichzeitig eine Solaranlage zur Heizungsunterstützung installiert, erhält einen Kombinationsbonus von 500 Euro.

**BAFA-Zuschuss für Mini-BHKW (Mini-Blockheizkraftwerke):** Ab 1. April 2012 werden KWK-Anlagen bis 20 kW bezuschusst. Bei der Kraft-Wärme-Kopplung wird die bei der Stromerzeugung entstehende Abwärme zum Heizen des Gebäudes genutzt. Je nach der elektrischen Leistung der Anlagen gestaffelt, erhalten z. B. sehr kleine, für Ein- und Zweifamilienhäuser geeignete Mikro- und Mini-BHKW mit einer Leistung von 1 kW 1.500 Euro, große Anlagen mit 19 kW hingegen 3.450 Euro.

**Einspeisevergütung für Solarstrom:** Je nach Standort und Größe einer Photovoltaik-Anlage wird derzeit jede in das Netz eingespeiste Kilowattstunde Strom zwischen 17,94 Cent und 24,43 Cent vergütet. Die nächste, gesetzlich festgelegte Senkung wird Anlagen betreffen, die ab dem 1. Juli 2012 in Betrieb gehen.

**KfW-Zuschuss für Einzelmaßnahmen:** Für besonders energieeffiziente Einzelmaßnahmen beispielsweise im Bereich der Dämmung oder neuer Fenster, gibt es bundesweit einen Investitionszuschuss von 7,5 % der förderfähigen Kosten, maximal 3.750 Euro je Wohneinheit. Ab April 2012 wird die Optimierung der Wärmeverteilung bei bestehenden Heizungsanlagen ebenfalls als Einzelmaßnahme gefördert. Das umfasst u. a. die richtige Einstellung der Heizungsregelung, die Abstimmung der einzelnen Teile der Heizungsanlage oder den Ersatz bestehender Pumpen durch Hocheffizienzpumpen.

Zur Förderung umfangreicher Sanierungsmaßnahmen hat die KfW als Förderstufen die KfW-Effizienzhaus-Standards eingeführt. Derzeit gibt es fünf Typen von Effizienzhäusern, die unterschiedlich stark gefördert werden. Die Zahl nach dem Begriff KfW-Effizienzhaus gibt dabei an, wie hoch der Jahresprimärenergiebedarf im Vergleich zu einem Neubau nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sein darf. Je kleiner die Zahl, desto niedriger und besser das Energieniveau und umso vorteilhafter die Konditionen zur Förderung. Sanierungen zum KfW-EH 115, KfW-EH 100 und KfW-EH 85, sind erreichbare Ziele im Gebäudebestand, KfW-EH 70 und KfW-EH 55 gelten dabei größtenteils für den Neubau.

Aktuell werden über das KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ Finanzierungsmöglichkeiten zum vorteilhaften Effektivzinssatz ab 1,0 % in Verbindung mit Tilgungszuschüssen von bis zu 12,5 % angeboten (Stand 01/2012).

Haus & Grund M-V

Anspruch auf Herausgabe des Geschenkten ist zeitlich befristet

# Zehn-Jahres-Frist bei Schenkung und Vorbehaltsnießbrauch beachten

Besonders bei uns in den neuen Ländern versuchen viele Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer vor dem Hintergrund drohender Altersarmut und enorm angestiegener Heimpflegekosten ihre eigene Wohnimmobilie möglichst vor dem Zugriff des Sozialhilfeträgers zu bewahren. Oft geht es auch um die Reduzierung der Erbschaftssteuer, indem Vermögensteile bereits zu Lebzeiten an Erben übertragen werden.

Durch dieses bereits zu Lebzeiten erfolgende Übertragen auf ihre Kinder wollen Eltern z. B. absichern, dass bestimmte pflichtteilsberechtigte Personen im Erbfall nicht auf dem Wege der vorweggenommenen Erbfolge Eigentümer bzw. Miteigentümer der Immobilie werden. Sie möchten allerdings so abgesichert zu sein, dass sie bis zu ihrem Lebensende bzw. bis zu einem Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim eine gesicherte Rechtsposition erhalten, in dieser Immobilie selbstbestimmend wohnen bleiben zu dürfen.

Häufig wird daher entweder ein Nießbrauchsrecht oder Nutzungsrecht vereinbart. Für diese Fälle gilt jeweils eine Zehn-Jahres-Frist:

Diese bewirkt bei Schenkungen in mehreren Fallkonstellationen eine Rolle.

- Sofern ein Grundstückseigentümer nach einer Schenkung verarmt und auf Sozialhilfe angewiesen ist, kann der Sozialhilfeträger den Beschenkten aufgrund übergeleiteten Recht auf Rückforderung wegen Verarmung des Schenkers (§ 528 BGB) in Anspruch nehmen.
- Der Anspruch auf Herausgabe des Geschenkten ist ausgeschlossen, wenn zurzeit des Eintritts seiner Bedürftigkeit seit der Leistung des geschenkten Gegenstandes zehn Jahre verstrichen sind (§ 529 Abs. 1 BGB).

- Auch der Pflichtteilergänzungsanspruch (§ 2325 BGB) des Erben besteht nur innerhalb einer Frist von zehn Jahren seit der Leistung des verschenkten Gegenstands durch den Erblasser (§ 2325 Abs. 3 BGB).
- Schließlich läuft auch eine 10-Jahresfrist gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 Erbschaftsteuergesetz innerhalb der sogenannte „Vorerwerbe“, z. B. durch Schenkungen im Wege der vorweggenommenen Erbfolge, bei der Bemessung der Erbschaftssteuer durch das Finanzamt berücksichtigt werden.

Den Beginn der Zehn-Jahres-Fristen setzt der Gesetzgeber auf den Zeitpunkt „seit der Leistung des geschenkten Gegenstandes“ (§ 529 und § 2325 BGB) bzw. auf den „Anfall des Vermögenserwerbs“ (§ 14 ErbStG) fest. Dennoch beginnen nach Aussagen von Dr. Reichelt, Haus & Grund Hannover die Fristen nach der aktuellen Rechtsprechung zu unterschiedlichen Zeitpunkten zu laufen:

**Rückforderungsanspruch, bei schenkweiser Leistung eines Grundstücks unter Nießbrauchsvorbehalt:** Eine Mutter hatte ihrem Sohn ihr eigengenutztes Wohnhaus unter Vorbehalt eines lebenslangen Wohnrechts im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen. Nach dem Umzug in ein Pflegeheim leistete der Sozialhilfeträger Unterstützungsleistungen und forderte von dem Beschenkten die Herausgabe des Grundstücks gemäß § 529 Abs. 1 z. Alternative BGB, danach seiner Auffassung Bedürftigkeit der Mutter eingetreten ist und seit der Leistung des geschenkten Gegenstandes

noch keine zehn Jahre verstrichen sind.

Für diesen Fall stellte der BGH mit Urteil vom 19.07.2011 (X ZR 140/10) fest, dass für die Leistung des geschenkten Gegenstandes im Sinne von § 529 Abs. 1 Fall 2 BGB es ausreichend ist, wenn die Auflassung formgerecht erklärt ist und die Eintragung des Rechtswechsels im Grundbuch beantragt wurde. Die Rechtsprechung zu § 2325 Abs. 3 BGB (siehe unten) ist im Bereich des § 529 BGB nicht unmittelbar einschlägig. Denn im Gegensatz zum Fall des § 2325 Abs. 3 BGB (Pflichtteilergänzungsanspruch) ist nach dem Sinn und Zweck des § 529 BGB das Vertrauen des Beschenkten besonders zu beachten. Mit Stellung des Antrags auf Eigentumsänderung hat er zwar noch nicht die Rechtstellung erlangt, die ihm dem Schenkungsversprechen zufolge zukommen soll. Er kann aber davon ausgehen, dass er diese Rechtstellung erlangen wird, und dass der Rechtswerb ohne seine Mitwirkung weder vom Schenker noch von Dritten verhindert werden kann, sondern nur noch vom Vollzug der Eintragungshandlung durch das Grundbuchamt abhängt. Die für den eigentlichen Rechtsübergang erforderliche Eintragung im Grundbuch ist somit nur noch eine Formalie. Der BGH lässt somit für den Beginn der Ausschlussfrist für eine Schenkungsrückforderung nach § 529 Abs. 1 z. Alternative BGB den Zeitpunkt des Eingangs des Eintragungsantrags beim Grundbuchamt ausreichen. Dieser kann in aller Regel anhand der Grundbuchakten ermittelt werden. Das Grundbuchamt ist nach § 13 Abs. 2 Satz 1 GBO gehalten, den genauen Zeitpunkt des Eingangs auf dem Antrag zu vermerken.

## 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.

Druckauflage: 1.640 (IV. Quartal 2011)

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

Jahrgang 22

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.

Der Anspruch auf Herausgabe des Geschenks wegen Verarmung des Schenkers gemäß § 528 Abs. 1 Satz 1 BGB soll den Schenker in die Lage versetzen, seinen Unterhalt selbst zu bestreiten sowie seine gesetzlichen Unterhaltungspflichten gegenüber Verwandten und Ehegatten zu erfüllen. Es soll damit zugleich eine Inanspruchnahme der Allgemeinheit für den Notbedarf des Schenkers verhindert werden. Der Vorbehalt eines Nutzungsrechts kommt den Personen zugute, denen der Schenker Unterhalt schuldet oder die für seinen Unterhalt aufzukommen haben. Das Nutzungsrecht hat zur Folge, dass der Schenker zumindest einen Teil seines Unterhaltsbedarfs decken kann. Dies erhöht seine Leistungsfähigkeit gegenüber Unterhaltsberechtigten und vermindert seine Bedürftigkeit gegenüber Unterhaltungspflichtigen und dem Träger der Sozialhilfe. Aufgrund dieser grundlegend anders gearteten Interessenkonstellation im Vergleich zum Pflichtteilsergänzungsanspruch (s. unten) wird deutlich, dass nach Ansicht des BGH der Beginn der in § 529 Abs. 1 BGB vorgesehenen Zehn-Jahres-Frist



nicht dadurch gehindert wird, dass sich der Schenker an dem verschenkten Grundstück ein lebenslanges Nutzungsrecht vorbehält.

**Die zehnjährige Frist für die Berücksichtigung von verschenkten Gegenständen im Rahmen des Pflichtteilsergänzungsanspruchs:** Im Rahmen des Pflichtteilsergänzungsanspruchs gemäß § 2325 BGB liegt hingegen eine grundlegend andere Interessenkonstellation vor. Hier geht es um den Schutz des Pflichtteilsberechtigten. Der Vorbehalt eines Nutzungsrechts für die Lebensdauer des Schenkers kommt nur dem Schenker nicht aber den Pflichtteilsberechtigten zu Gute. Deshalb soll diesen aus einer Schenkung kein Nachteil entstehen. Im Fall des § 529 BGB (siehe 1.) kommt der Vorbehalt des Nutzungsrechts hingegen auch den Personen zu Gute,

denen der Schenker Unterhalt schuldet oder die für seinen Unterhalt aufzukommen haben. Denn das Nutzungsrecht hat zur Folge, dass der Schenker zumindest einen Teil seines Unterhaltsbedarfs selbst decken kann.

Bei einer Schenkung unter Vorbehalt des Nießbrauchsrechts bzw. des Wohnrechts ändert sich für den Schenker hinsichtlich seiner Verfügungsmacht über die Immobilie kaum etwas. Schenkungen, bei denen der Schenker jedoch den Genuss des verschenkten Gegenstandes auch nach der Schenkung tatsächlich nicht entbehren muss, sollen nach Ansicht des BGH nicht zu einer Einschränkung des Pflichtteils führen. Zum Schutz des Pflichtteilsberechtigten darf daher die Zehn-Jahres-Frist frühestens mit der wirtschaftlichen Ausgliederung

des Schenkungsgegenstandes aus dem Vermögen des Erblassers beginnen (BGH NJW 1987, 122). Für den Fristbeginn ist daher allein auf den Zeitpunkt der objektiven Leistung des verschenkten Gegenstandes abzustellen, also auf die auf Übertragung gerichtete Vollziehungshandlung, durch die der Erblasser als Schenker den Gegenstand wirklich an den Beschenkten verliert. Denn erst damit wird das Geschenk auch wirtschaftlich aus dem Vermögen des Erblassers ausgegliedert. Bei einer Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt bzw. unter Vorbehalt eines Wohnrechts erfolgt die geforderte Ausgliederung somit erst mit Erlöschen des Nießbrauchs bzw. Wohnrechts. Erst ab diesem Zeitpunkt beginnt die Zehn-Jahres-Frist des § 2325 III BGB zu laufen.

### Mecklenburg-Vorpommern zunehmend attraktiv

## Eurokrise steigert Immobiliennachfrage im Land

Die Sorge um den Euro hat die Nachfrage nach Immobilien auch in Mecklenburg-Vorpommern deutlich nach oben geschraubt.

So gewährten die Sparkassen im Nordosten 2011 Baukredite im Gesamtvolumen von 157 Millionen Euro und verzeichneten damit ein Plus zum Vorjahr von 37,3 Prozent.

Offenbar bewerten viele Mecklenburger und Vorpommern vermehrt Wohneigentum in als unsicher empfundenen Zeiten als sichere Anlage, so der Ostdeutsche Sparkassenverband.

Für Kauf und Bau von Wohneigentum seien Kredite in Höhe von insgesamt 422 Millionen Euro bewilligt worden, ein Zuwachs von 5,9 Prozent. Wie aus dem Geschäftsbericht weiter hervorgeht, blieben Kreditvolumen (5,9 Milliarden Euro) und Bilanzsumme (12,2 Milliarden) der zehn Sparkassen in Mecklenburg-Vorpommern im Vergleich zu 2010 annähernd konstant.



**Immobilienverkauf  
mit Leistungsgarantie!  
Weil Vertrauen entscheidet!**

**Tel: 0381/ 128 35 90**

RE/MAX Profi Immobilien GmbH  
Rosa-Luxemburg Straße 14 18055 Rostock

**RE/MAX®**

[www.remax-rostock.de](http://www.remax-rostock.de)

## Nasse Wände? Feuchte Keller?

- Feuchtigkeit im Keller / an Wänden macht krank – die Menschen und das Haus.
- Wir bieten Ihnen eine sorgfältige Ursachenanalyse.
- Die patentierten Technologien von ISOTEC haben dauerhafte Wirksamkeit bei der Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden.
- Über 40.000 zufriedene Kunden in Deutschland.

ISOTEC-Fachbetrieb Abdichtungstechnik Lüth GmbH & Co. KG

**Schwerin (03 85) 5 55 95 90**

[www.isotec-hl.de](http://www.isotec-hl.de)

... macht Ihr Haus trocken!

**ISOTEC®**

LESERFRAGEN ZU SKONTOVEREINBARUNGEN

In unserer letzten Magazin-Ausgabe hatten wir in einen Artikel über Zahlungsverhandlungen mit Firmen berichtet. Dazu gab es von Ihnen, unseren Lesern, Nachfragen sowie den Wunsch, mehr konkretes über „Skontoklauseln“ zu erfahren.

**Worauf sollte bei Zahlungsverhandlungen geachtet werden?**

So können nicht nur wir selbst Geld einbüßen, sondern auch Architekten, die in unserem Auftrag fehlerhaft Bauverträge vorbereiten, könnten sich haftbar machen, wenn uns als Bauherr durch unwirksame Klauseln in den vorbereiteten Bauverträgen Nachteile entstehen. Nicht selten sind u. a. die Skontoklauseln in Verträgen deshalb unwirksam.

Das Skonto ist eine Zahlungsvereinbarung. Es ist ein aufschiebend bedingter Teilerlass gem. §§ 397 Abs. 1, 158 Abs. 1 BGB für den Fall, dass der Auftraggeber innerhalb einer vereinbarten Skontofrist bezahlt. Der Skontoabzug

muss konkret vereinbart werden. Einen Handelsbrauch oder eine Verkehrs-sitte für einen Skontoabzug gibt es nicht.

Die Vereinbarung muss die Höhe des Skonto (z. B. 3 Prozent), die Skontierungsfrist (Zahlungszeit während das Skonto gewährt wird), den Beginn der Skontierungsfrist und den für die Zahlung maßgeblichen Zeitpunkt (Überweisungsauftrag/Zahlungseingang) regeln. Vereinbart werden muss ferner, ob nur bei der Schlusszahlung oder bei jeder einzelnen Abschlagszahlung ein Skontoabzug vorgenommen werden kann und ob jede einzelne Zahlung für sich skontierungsfähig ist oder ein Skontoabzug nur dann zulässig sein soll, wenn alle Zahlungen innerhalb der Skontierungsfrist geleistet werden.

Unklare oder unvollständige Skontoklauseln führen grundsätzlich zur Unwirksamkeit der Skontovereinbarungen. Allerdings besteht die Möglichkeit, fehlende Bestandteile der Skontovereinbarungen durch Auslegung zu ermit-

teln. Die Rechtsprechung ist jedoch bezüglich des Inhalts der Auslegung und der Frage, welche fehlenden Bestandteile überhaupt durch Auslegung ersetzt werden können uneinheitlich. Einigkeit besteht lediglich darüber, dass die Vereinbarungen über die Höhe des Skontos und die Skontierungsfrist zu den unverzichtbaren Voraussetzungen jeder Skontoabrede gehören. Ohne diese Regelungen ist eine Skontovereinbarung stets unwirksam.

Wenn ein Auftraggeber in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen eine Skontoklausel verwendet, sind die Anforderungen an die Auslegung grundsätzlich strenger als im umgekehrten Fall der Verwendung durch einen Auftragnehmer. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das Skonto dem Auftraggeber einen Vorteil gewährt.

**Musterformulierung als Beispiel**

1. Der Auftragnehmer gewährt auf die vereinbarte Vergütung jeder einzelnen Abschlags- oder

Schlussrechnung 3 % Skonto, sofern vertragsgemäß gestellte Rechnungen innerhalb der hierfür geltenden Skontierungsfristen vollständig bezahlt werden.

2. Die Zahlung der Lieferantenrechnung erfolgt grundsätzlich nach unserer Wahl
  - innerhalb von 14 Tagen mit 3 % Skonto oder
  - innerhalb von 30 Tagen mit 2 % Skonto oder
  - innerhalb von 40 Tagen ohne Abzug
3. Die Skontierungsfristen beginnen jeweils mit Eingang der prüfbaren Abschlags- bzw. Schlussrechnung bei dem Auftraggeber oder dessen Vertreter (z. B. Architekt) und betragen für Abschlagszahlungen 14 Werk-tage und für die Schlusszahlung 14 Werk-tage.
4. Die Zahlungen gelten als rechtzeitig geleistet, wenn der Auftraggeber sie innerhalb der Skontierungsfrist veranlasst hat.

*E. Mantik  
Haus & Grund M-V*

Schutz vor Wind und Wetter

**Balkonverglasungen lohnen**

Sobald sich die ersten Sonnenstrahlen zeigen, drängt es die Menschen ins Freie. Selbst Stadtbewohner scheinen nach den lichtarmen Wintermonaten wie ausgehungert nach der Sonne zu sein. Dabei lässt sich heute die Freiluft-saison mit einfachen Mitteln um ein Vielfaches verlängern.

Gute Balkonverglasungen bieten nicht nur Schutz vor Wind und Wetter. Sie ermöglichen es, den Balkon nahezu ganzjährig als „erweiterten Wohnraum“ zu nutzen. Das erhöht den Wohnkomfort und verlagert den Lebensmittelpunkt nach draußen, zumal dort, wo am Haus kein eigener Garten zur Verfügung steht. Balkonverglasungen sollten durch optisch klare Linien, Stil und Eleganz überzeugen. Aber auch

der Gebrauchskomfort muss stimmen.

Die heute angebotenen, meist leichtgängigen Glaselemente sind einfach zu handhaben. Die einzelnen Balkonfenster können je nach Bedarf in Lüftungsstellung gebracht, teilweise geöffnet oder vollständig zur Seite geschwenkt werden. Sie sollten aus Sicherheitsglas gefertigt und Aluminiumkonstruktion verarbeitet sein, um eine sichere Nut-



zung und lange Lebensdauer zu erreichen. Damit der Ausblick vom Balkon stets ungestört bleibt, ist das Reinigen der Verglasung ein Kinderspiel. Einfaches Abwaschen reicht, um wieder für klare Sicht zu sorgen. Die Montage der einzelnen Glaselemente

ist schnell erledigt und kann sogar ganz ohne Gerüst von der Innenseite des Balkons aus durchgeführt werden. Zudem ermöglicht die Verglasung des Balkons deutliche Energieeinsparungen.

Mehr Infos: [www.lumon.de](http://www.lumon.de)

Vermietung von verbilligtem Wohnraum wurde neu geregelt

## Veränderungen der steuerlichen Absetzbarkeit beachten

Wer zu einem Freundschafts- oder Vorzugspreis Wohnraum an Angehörige bzw. Freunde vermietet, muss künftig mit steuerrechtlichen Konsequenzen bei der Absetzung von Werbungskosten rechnen.

Der Gesetzgeber geht nun bei einem auf Dauer angelegten Mietverhältnis grundsätzlich von einer Gewinnerzielungsabsicht des Vermieters aus. Deshalb können grundsätzlich alle mit der Vermietung im Zusammenhang stehenden Kosten steuerlich geltend gemacht werden. Anders verhält es sich hingegen, wenn Wohnraum erheblich unterhalb der ortsüblichen Miete vermietet wird.

In diesem Fall erfolgt die Besteuerung gemäß § 21 Abs. 2 EStG. Dabei ist zu beachten, dass sich der § 21 Abs. 2 EStG ausdrücklich nur auf die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken beschränkt. Bei der Vermietung von Gewerbeflächen hat der Bundesfinanzhof für die Beurteilung der steuerrechtlichen Absetzbarkeit von Werbungskosten andere Kriterien aufgestellt (BFH vom 20.07.2010 – IX R 49/09). Zeigt sich aufgrund bislang vergeblicher Vermietungsbemühungen, dass wegen der baulichen Gestaltung für das gewerbliche Objekt kein Markt besteht und es deshalb nicht vermietbar ist, muss der Steuerpflichtige zwecks Nachweises seiner fortbestehenden Vermietungstätigkeit – unter Umständen auch durch bauliche Umgestaltungen – zielgerichtet darauf hinwirken, einen vermietbaren Zustand des Objekts zu erreichen. Bleibt der Steuerpflichtige hingegen untätig und nimmt den Leerstand auch zukünftig hin, spricht dieses Verhalten gegen den endgültigen Vermietungsentschluss oder sollte er bei seinen bisherigen vergeblichen Vermietungsbemühungen mit Einkünfteerzielungsabsichten gehandelt haben, für deren Aufgabe. Ohne Einkünfteerzielungsabsicht können Werbungskosten

daher steuerlich nicht geltend gemacht werden.

### Bisherige Rechtslage bei der Vermietung von Wohnraum gemäß § 21 Abs. 2 EStG

Bis einschließlich des Veranlagungszeitraum 2011 unterschied das Gesetz bei der Vermietung von verbilligtem Wohnraum drei Fälle:

1. Beträgt die Miete weniger als 56 Prozent der ortsüblichen Miete, ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen mit der Folge, dass nur die auf den entgeltlichen Teil entfallenden Werbungskosten abgesetzt werden dürfen.
2. In dem Fall, dass die vereinbarte Miete mindestens 56 Prozent – aber weniger als 75 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt, hatte der Bundesfinanzhof entschieden, dass eine Prognoserechnung erforderlich ist, um zu prüfen, ob innerhalb eines Zeitraums von 30 Jahren ein Totalüberschuss erzielt werden kann. Bei positivem Ergebnis sind die Werbungskosten voll absetzbar. Bei negativem Ergebnis hat der BFH Liebhaberei angenommen und eine Gewinnerzielungsabsicht verneint, so dass die Werbungskosten ebenfalls auf einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen sind. Es dürfen dann nur die auf den entgeltlichen Teil entfallenden Werbungskosten abgesetzt werden. Wenn also die vereinbarte Miete 350 Euro und somit 70 Prozent der ortsüblichen Miete i. H. v. 500 Euro beträgt, konnten lediglich 70 Prozent der auf

die Wohnung entfallenden Werbungskosten berücksichtigt werden.

3. Wenn die vereinbarte Miete 75 Prozent oder mehr der ortsüblichen Miete beträgt, konnten die auf die Wohnung entfallenden Werbungskosten in voller Höhe abgesetzt werden.

### Die neue Rechtslage seit dem 01.01.2012

Mit dem Steuervereinfachungsgesetz ist mit Wirkung ab dem 01.01.2012 die umständliche und wenig praxisfreundliche Regelung hinsichtlich der Erforderlichkeit einer Prognoserechnung über 30 Jahre in die Zukunft weggefallen. Der Gesetzgeber hat nunmehr ausdrücklich im § 21 Abs. 2 EStG festgelegt, dass die Wohnungsvermietung als entgeltlich gilt, wenn das Entgelt bei auf Dauer angelegter Wohnungsvermietung mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt. In diesem Fall können also mit der Vermietung im Zusammenhang stehenden Aufwendungen für die Wohnung als

Werbungskosten von den Mieteinnahmen abgezogen werden. Beträgt die vereinbarte Miete dagegen weniger als 66 Prozent, ist ausdrücklich geregelt, dass eine Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil erfolgen muss. Die Werbungskosten können in diesem Fall nur anteilig abgesetzt werden.

Als ortsübliche Miete ist dabei die ortsübliche Kaltmiete zuzüglich der Betriebskostenvorauszahlungen anzusetzen. Die ortsübliche Kaltmiete kann entweder mit Hilfe des örtlichen Mietspiegels oder, soweit ein Mietspiegel im Ort nicht vorhanden ist, durch die geringste von drei Vergleichsmieten aus dem Umfeld ermittelt werden. Die Vergleichsmieten müssen sich auf Wohnungen beziehen, die in ihrer Art, Lage und Ausstattung vergleichbar sind und die innerhalb der letzten vier Jahre vermietet wurden. Eine Ermittlung der ortsüblichen Miete durch ein Sachverständigenurteil wäre übrigens auch möglich, ist in der Regel aber meist deutlich teurer.

# 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](http://www.vomek.de) [lubesse@vomek.de](mailto:lubesse@vomek.de)

Windkraft für den Hausgebrauch hat im Nordosten Zukunft

# Neue Antriebstechnologie mit Drallrotor im Aufwind

Was bisher großen Energieunternehmen vorbehalten war, wird künftig auch für den Privat- und Gewerbehaushalt möglich. Zurzeit werden im Allgäu weltweit einzigartige Windkraftanlagen für „Zuhause“ entwickelt, die sich i. d. R. genehmigungsfrei installieren lassen.

Sie sind im Betrieb lautlos und können sich, abhängig von der geographischen Lage, bereits innerhalb von fünf Jahren amortisieren. Haushalte könnten damit die kompletten jährlichen Stromkosten wieder reinholen. Bereits ab einer Windgeschwindigkeit von 1,5 Metern pro Sekunde gewinnt die Anlage Energie. Der Windgenerator WG 100 ist bei einer Energiegewinnungsleistung von ca. 1,3 kW ist anders aufgebaut als herkömmliche Wind-Generatoren: Das 2,50 Meter hohe Windrad dreht sich nicht wie die bekannten Propeller-Systeme um die Horizontalachse, sondern um die Vertikalachse. Das bringt den entscheidenden Vorteil,

dass man völlig unabhängig von der Windrichtung Strom erzeugen kann. Bei den bislang üblichen Horizontal-Generatoren musste der Propeller stets in Windrichtung stehen, um eine maximale Ausbeute zu erreichen.

Besonders in höher gelegenen Gebieten oder in Küstenregionen wäre ihr Einsatz rentabel. In Gebieten mit einem Durchschnitt von acht Metern pro Sekunde amortisiert sich die Anlage bereits nach vier bis sechs Jahren. Ein Vier-Personen-Haushalt verbraucht zwischen rund 4.000 und 5.500 Kilowattstunden pro Jahr. Bei einer durchschnittlichen Windgeschwindigkeit von z. B. vier bis fünf Metern pro Sekunde lassen sich somit nahezu



50 Prozent der Energiekosten sparen, im Norden – wo mehr als acht Meter pro Sekunde erreicht werden – sind es fast 100 Prozent. Mit dem neuen System erreicht das Energiesparen eine ganz neue Dimension, nicht nur für Privathaushalte oder Unternehmen, sondern auch für Gemeinden.

In der Grundversion, die für Privathaushalte völlig

ausreicht, kostet der WG 100 mit 1,3 kW Output ab 7.000 Euro. Es wird als fertiger Bausatz aus Windradsegel, Generator, Inverter sowie Gehäuse geliefert und lässt sich innerhalb eines Tages auf dem Dach eines Hauses installieren.

In der Regel erfolgt die Installation des Systems komplett über die Vertriebspartner.

## 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
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