

Vor 22 Jahren vereinigten sich Eigentümer

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer des Landes gründeten einen Hauseigentümer-Verband

Liebe Leser, sanierte Stadtzentren, lebendige Dörfer, attraktive Neubaugebiete, restaurierte Baudenkmale und anspruchsvolle moderne Architektur: Mecklenburg-Vorpommern hat Einheimischen und Besuchern heute bereits einiges zu bieten.

Blicken wir auf das Jahr 1989 zurück, so hat sich bei uns seitdem doch eine ganze Menge getan. Stadtentwicklung und Stadtbau haben das Gesicht der Städte und Dörfer in den letzten Jahren positiv verändert. Nur wenige Gebäude erinnern noch an den Verfall, der Ende der 1980-er Jahre in vielen Städten und Gemeinden des Landes allgegenwärtig war. Mit der positiven Entwicklung der Immobilienstruktur scheint im umgekehrten Verhältnis der Gemeinschaftsinn der organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer im Land zu schwinden.

Während vor wenigen Jahren noch in 21 Städten des Landes mit einem Haus & Grund-Verein aufwarteten, sind es heute nur noch 17 Städte. Einige der Vereine des Landesverbandes Haus & Grund treten kaum noch in Erscheinung. Ihre Vorstände sind selten oder gar nicht mehr auf Landesverbandssitzungen. Berichte bzw. regionale Zuarbeiten für das Haus & Grund Magazin finden sich kaum. Die Gründe dieser Entwicklung scheinen sehr unterschiedlich zu sein. Der Gemeinschaftsinn sowie die Erkenntnis, dass nur eine starke Mitgliederzahl bei Haus & Grund auch entsprechenden Druck auf die Politik erzeugen kann, scheint kaum noch zu interessieren. Können wir dies noch ändern?

Zunehmend erfreuen sich bei uns im Land Touristen z. B. an der Schönheit der Weltkulturerbe-Städte Stralsund und Wismar, den inzwischen prächtig erstrahlenden Städten Rostock, Neubrandenburg oder Schwerin und vielen anderen Kommunen des Landes. Die Besucher bestaunen die Pracht unserer Städte, vieler historischer Schlösser sowie hunderter Guts- und Herrenhäuser. Dabei steht die Stadtentwicklung in Mecklenburg-Vorpom-

mern heute vor der Herausforderung, die tiefgreifenden demografischen Veränderungen in unserer Gesellschaft sowie enormen wirtschaftlichen Strukturwandel zu meistern. Das erfordert die Abkehr von früheren, vorrangig wachstumsorientierten Zielen. Die Landesregierung von M-V möchte nach eigenen Angaben mit ihrer Förderpolitik vor allem die Innenstädte intensiv stärken. Hierhin allein fließen mehr als 80 Prozent aller Mittel aus dem Programm „Stadtbau Ost“, während gleichzeitig viele ländliche Regionen Mecklenburg-Vorpommerns teilweise einer von ihrer gesellschaftlich urbanen und verkehrsmäßigen notwendigen Infrastruktur „abgehängt“ werden.

Zur Zeit geht der Trend der Menschen allerdings wieder zurück in die größeren Innenstädte, diese verzeichnen wieder steigende Einwohnerzahlen, während es in deren Speckringen zunehmend schwerer wird, Wohnraum an den Mann zu bringen. Landesprogramme wie die Wohnraum- und die Städtebauförderung haben wesentlich zu diesem Trend beigetragen. Wer privates Wohneigentum saniert, sollte sich aufgrund der demografischen Tendenz vor allem familienfreundliche und altersgerechte Angebote sowie generationsübergreifendes Wohnen konzentrieren. Doch für eine hohe Wohn- und Lebensqualität steht nicht nur die Wohnung allein. Daher sollten die Kommunen vor allem auf das Wohnumfeld und die soziale Infrastruktur achten und diese entsprechend gestalten, was jedoch nicht überall erfolgt.

Wir privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer müssen aufgrund des zunehmend mangelndem Zuspruchs von Eigentümern, sich in einer Eigentümer-Schutzgemeinschaft zu organisieren, häufig

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten



Wieder restauriert und in alter Pracht erstrahlende Marienkirche in Anklam.

mit ansehen, wie sich auf der einen Seite die kommunalen Wohnungsunternehmen massiv der Fördermittel bemächtigen, während die kleinen und mittleren Vermieter oft leer ausgehen oder gar nicht wissen, wie sie an Fördermittel überhaupt heran kommen. Hier liegen u. a. un-

genutzte Potenziale, die in den Ortsvereinen von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern noch intensiver in die Beratungsgespräche miteinbezogen werden sollten.

*Ihr Erwin Mantik
Haus & Grund M-V*

Mecklenburg-Vorpommern zunehmend attraktiv

Eurokrise steigert Immobiliennachfrage im Land

Inflationssorgen 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 siche-

re 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.

Kaufkriterien für Eigentumswohnungen

Höhe von Nebenkosten und Rücklagen der Gemeinschaft bilden wichtiges Kaufkriterium

Wohneigentum spielt gegenüber der Miete eine zunehmend größere Rolle im Land: Der Wohnungsbestand hat sich in Mecklenburg-Vorpommern seit 1991 von seinerzeit 763.910 auf jetzt rund 897.075 Wohnungen erhöht, es gibt inzwischen also 133.165 Wohnungen mehr als noch zur Wendezeit. Die Preise für Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen waren relativ stabil, zogen seit der Finanzkrise 2008 – auch aufgrund des Zuzugs vieler Senioren – wieder an und die Wohnungsmarktentwicklung im Land tendiert aufwärts.

Das Besondere an einer Eigentumswohnung ist die Tatsache, dass man sich das Gebäude insgesamt mit anderen Eigentümern teilt. Man bildet so also eine Eigentümergemeinschaft, die gemeinsam darüber entscheidet, was in, um und am Gebäude geschieht. Ein Erwerber muss sich darüber im Klaren sein, dass ihm tatsächlich nur das Innere seiner Wohnung sowie ein Kellerabteil und ggf. ein Garagenplatz gehört. Aber auch hier ist er nicht uneingeschränkt frei in seiner Gestaltungsmöglichkeit. Möchte ein Wohnungseigentümer z. B. die Räumlichkeiten vergrößern und dafür Wände einreißen, so darf er dies nur, wenn es sich um nicht tragende Wände handelt. Ein Wohnungseigentümer kann mit seiner Wohnung allerdings ebenso verfahren wie ein Hauseigentümer, er kann sie selbst bewohnen, vermieten oder auch gewerblich nutzen. Jegliche gewerbliche Nutzung kann allerdings von der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft abhängig gemacht werden.

Auch in Mecklenburg-Vorpommern gelten Eigentumswohnungen nach wie vor als besonders pflegeleichte und begehrte Immobilien. Erfreulich ist dabei der große Zuspruch von Senioren als Käufer aus den alten Bundesländern, die in Mecklenburg-Vorpommern einen gesunden, ruhigen Lebensabend in angenehmer, wasserreicher Umgebung verbringen möchten. Häufig besteht der naive Glaube: Man lässt einfach die Wohnungsverwalter alle nötigen Abrechnungen, Versicherungen und Reparaturen ausführen und lebt in seinem kleinen Reich scheinbar relativ sorgenfrei. Sogar die Reinigung von Treppenhäusern und Gehwegen sowie die Gartenpflege wird meist von externen Dienstleistern erledigt. Doch Vorsicht: Die Bequemlichkeit hat ihren



Besonders die Lage und Ausstattung der Wohnung spielt im Fall des späteren Wiederverkaufs eine beachtliche Rolle

hohen Preis. Und den sollten potenzielle Wohnungskäufer nicht unterschätzen.

Die Liste der zu verteilenden Wohnnebenkosten ist lang: Neben den üblichen Kosten für Heizung, Wasser, Aufzug, Reinigung, Gärtner und Müllabfuhr fallen regelmäßig noch die Beiträge für die Wohngebäudeversicherung, der Aufwand für Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie das Entgelt für den Verwalter an. Zur Deckung all dieser Gemeinschaftsausgaben zahlen die Eigentümer monatlich ein sogenanntes Hausgeld. Darin sind zusätzlich noch Zahlungen zum Aufbau einer Rücklage zur laufenden Instandhaltung der Immobilie enthalten. Reichen die Rücklagen für größere Reparaturen wie die Erneuerung der Dacheindeckung nicht aus, werden die Eigentümer zusätzlich per Sonderumlage zur Kasse gebeten.

Potenzielle Käufer von Eigentumswohnungen sollten insbesondere die Nebenkosten nicht auf die leichte Schulter nehmen. Stellen diese doch zusammen mit der Höhe

der Rücklage ein wichtiges Kaufkriterium dar. Um böse Überraschungen zu vermeiden, sollten potenzielle Käufer vor dem Erwerb einer Eigentumswohnung auf folgende Punkte achten:

Eigentumswohnung aus dem Bestand

monatlich etwa drei Euro Nebenkosten pro Quadratmeter Wohnfläche kalkulieren. Häufig wird die Instandhaltungsrücklage in den ersten Jahren deutlich niedriger angesetzt, weil innerhalb der meist fünfjährigen Gewährleistungsfrist normalerweise keine Reparaturen auf Kosten der Eigentümer anfallen. Dies hat nach 10 bis 15 Jahren häufig zur Folge, dass die dann auftretenden teuren Reparaturen nicht aus dem Gemeinschaftstopf finanziert werden können. Sonderumlagen sind dann meist erforderlich.

Haus & Grund-Tipp: Beschließt die Eigentümerversammlung eine zu geringe Instandhaltungsrücklage, sollte man zusätzlich kleine private Rückstellungen bilden.

Verteilung der Kosten

Nähere Angaben zum Verteilungsschlüssel findet man jeweils in der Eigentümer-Gemeinschaftsordnung. Üblicherweise erfolgt die Umlage nach dem im Grundbuch für jede Wohnung festgelegten Miteigentumsanteil. Eigentümer größerer Wohnungen zahlen also entsprechend mehr. Der Verteilung der Heiz- und Wasserkosten liegt in der Regel der gemessene Verbrauch zugrunde. Manche Kosten können aber auch nach der Anzahl der Wohnungen verteilt werden, zum Beispiel das Verwalterentgelt.

Ein Hinweis für neue Eigentümer, die sich durch den Verteilungsschlüssel benachteiligt fühlen: Der einmal festgelegte Verteilungsschlüssel kann in der Regel nur einstimmig durch die Eigentümer-Vollversammlung geändert werden. Das heißt: Auf der Eigentümerversammlung müssen alle dem neuen Schlüssel zustimmen – was wohl eher die Ausnahme sein dürfte. Demzufolge sollte die Kaufentscheidung gut überdacht sein, da außerdem die Lage der Immobilie im Falle eines Wiederverkaufs eine bedeutende Rolle spielt.

Eigentumswohnungen mit mangelnder Infrastruktur kann man nur in Ausnahmen „gut an den Mann bringen“. Besonders in Mecklenburg-Vorpommern ist die Lage der Wohnung beim Werterhalt besonders entscheidend.

Handelt es sich um eine gebrauchte Wohnung, sollte man sich unbedingt die Nebenkostenabrechnungen der vergangenen Jahre zeigen lassen. Nur dann lässt sich grob kalkulieren, mit welchen monatlichen Belastungen der Käufer künftig zu rechnen hat.

Zudem sollte der Verwalter in jedem Fall danach gefragt werden, ob demnächst größere Reparaturen oder Instandhaltungen anstehen und wie hoch die angesparten Rücklagen der Eigentümergemeinschaft sind. Zur Orientierung: Vor allem bei älteren Objekten sollte die Rücklage zumindest so hoch sein, dass davon beispielsweise ein Dach neu eingedeckt werden kann. Geringere Rücklagen sind nur dann akzeptabel, wenn vor nicht allzu langer Zeit bereits aufwendige Reparaturen, wie eine neue Heizungsanlage, vorgenommen wurden.

Kauf einer Neubauwohnung

Beim Erwerb einer neuen Wohnung sollte der Käufer im Schnitt

Baugenehmigungen 2011 in Mecklenburg-Vorpommern

Deutlich mehr Wohnungen in Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern des Landes

Im Jahr 2011 wurden von den Bauaufsichtsbehörden Mecklenburg-Vorpommerns insgesamt 4.277 Anträge für genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Bauvorhaben zur Errichtung neuer bzw. zum Um- und Ausbau vorhandener Wohn- und Nichtwohngebäude angezeigt, 10,3 Prozent mehr als im Vorjahr.

Nach Mitteilung des Statistischen Amtes sind für alle Gebäudearten im Wohnungsbau zweistellige Zuwachsraten zu verzeichnen.

In 2.896 neu zu errichtenden Wohngebäuden sollen insgesamt 5.039 Wohnungen entstehen. Im Vergleich zum Vorjahr ist damit sowohl die Zahl der Wohngebäude als auch die Zahl der Wohnungen um etwa 20 Prozent angestiegen. Die-

ser Zuwachs ist für alle Gebäudearten festzustellen: Im Eigenheimbau ist der Bau von 2.630 Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen (+ 18,7 Prozent). Für neue Mehrfamilienhäuser und Wohnheime wurden 2.219 Wohnungen genehmigt (+ 23,4 Prozent). Darüber hinaus sind im Nichtwohnbau (z. B. Büro- und Verwaltungsgebäude, Handels- und Lagergebäude) 433 Gebäude mit 3,4 Millionen Kubikmetern Rauminhalt und etwa 477.000 Quadratmetern Nutzfläche geplant; das sind 9,6 Prozent weniger Gebäude, aber 23,8 Prozent mehr Rauminhalt und 15,1 Prozent mehr Nutzfläche als im Vorjahr.

Weitere Infos: Kostenfrei im Internet unter www.statistik-mv.de; Rückfragen: Frau Gesa Buchholz, Telefon (03 85) 58 85 64 31.



Mit behinderungs- oder altersbedingten Einschränkungen sicherer umgehen

Erleichterter Wannengang für beeinträchtigte Menschen

So jung man sich auch noch fühlt, ein „Best-Ager“ ist meist nicht mehr so fit wie in jungen Jahren.

Der Badewannenein- und -ausstieg gelingt zum Beispiel nur noch langsam und oft mit Mühen: Aus Angst, im nassen Becken auszurutschen und sich gar zu verletzen, verkrampft man und die Entspannung, die das Schaumbad eigentlich bieten sollte, ist dahin. Aber auch Kinder oder körperlich beeinträchtigte Menschen haben oft Probleme, den hohen Badewannenrand zu bezwingen. Wer eine Badewannentür einbaut, senkt die Einstiegshöhe und genießt fortan ein



Deutschlandweit passieren die meisten Unfälle im Haushalt. Viel Sicherheit beim Badewannenein- und -ausstieg garantiert eine Badewannentür.

sicheres, entspanntes Badevergnügen. Die meist von der Pflegekasse geförderte „Tür“ öffnet leicht und schließt wasserdicht ab.

Internet: www.badewannentuer.de

Sanierung:

Kommune und Stralsunder Eigentümer bringen Welterbe auf Hochglanz

Die Hansestadt Stralsund und deren Hauseigentümer brachten mit Hilfe öffentlicher Förderprogramme und ihrem privaten Engagement das historisch weit über das Land hinaus bekannte Welterbe auf Hochglanz (Bild).



Foto: Haus & Grund Stralsund

Die Hansestadt Stralsund und deren Hauseigentümer brachten mit Hilfe öffentlicher Förderprogramme und ihrem privaten Engagement ihr historisch weit über das Land hinaus bekannte Welterbe auf Hochglanz (Bild).

Allein die 2009 und 2010 aufgelegten Welterbeprogramme hatten in Stralsund Investitionen in zweistelliger Millionenhöhe ausgelöst und der Boom hält nach wie vor an. Mit 8,6 Millionen Euro Finanzhilfen sei die Sanierung von bisher 26 Bürgerhäusern auf den Weg gebracht worden, sagte Stralsunds Oberbürgermeister Alexander Badrow (CDU).

Viele private Investoren hätten ohne die Hilfe aus dem Investitionsprogramm ihre Häuser meist gar

nicht sanieren können. Besonders die teilweise durch jahrelangen Leerstand stark geschädigten Giebel- und Traufenhäuser mit hochwertiger Originalsubstanz konnte das Investitionsprogramm retten. Das Programm habe den gewissen Schub für die Investoren gegeben. Insgesamt stehen z. B. für die Sicherung ihres Welterbes der Hansestädte Stralsund und Wismar von 2009 bis 2014 zusammen rund 22,6 Millionen Euro zur Verfügung. Danach stellt sich die Verwaltung der mittelfristig auf eine erhebliche Drosselung der Fördermitteln ein. Die sehenswerten Backsteinsensibles haben in den letzten Jahren zunehmend Touristen aus der ganzen Welt angezogen.

Ma.IH&G M-V

ACHTUNG Hauseigentümer!

Schimmel? Nasse Wände? Ausblühungen? Müssen nicht sein!

Durch den Einsatz neuartiger Technologien haben Sie eine Heizkostensparnis von bis zu **30%**

ABDICHTUNGSTECHNIK WEBER

Neuhofer Weg 10 - 19217 Campow
 Tel.: 038875 20559 oder 0176-94636331
 Fax: 038875 22383 - weber@hydro-chemie.de
www.abdichtungstechnik-weber.com

Erweiterter Mitglieder-Service in Stralsund

Senkung von Energiekosten für Stralsunder Eigentümer

Bereits seit Ende letzten Jahres bietet der Ortsverein Haus & Grund Stralsund einen zusätzlichen Service für alle im Verein organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer an. Wir hatten bereits einmal darauf verwiesen.

Nach Angaben des Vorstandes können durch Kooperation mit dem Stralsunder Unternehmen Energie alle Haus & Grund-Mitglieder kostenfreie und fachkompetente Beratung zur Auswahl des passenden Strom- und Gasversorgers beanspruchen.

Neben Informationen zu Einsparpotenzialen durch günstigere Tarife, zur Preisfixierung oder hinsichtlich ökologischer Aspekte können sich Mitglieder direkt ein unverbindliches Angebot für einen neuen Tarif einholen. Mitzubringen ist le-

diglich der aktuelle Versorgungsvertrag mit Kündigungsfrist sowie der aktuelle Verbrauchsnachweis, z. B. in Form der letzten Rechnung. Der Service ist für Haus & Grund-Mitglieder kostenfrei.

Die Sprechzeit im Büro von Haus & Grund Stralsund, Knieperwall 1A (Bild) ist jeden Donnerstag von 14 bis 18 Uhr. Wir bitten um telefonische Besuchsankündigung, um Wartezeiten zu verkürzen.

Vorstand
Haus & Grund Stralsund



Windenergie verändert dauerhaft Kulturlandschaft

„Verspargelung“ Norddeutschlands soll massiv erweitert werden

„Norddeutschland soll weltweit führender Standort der Windenergieerzeugung und -technologie werden“. Darauf verständigten sich am 15. März in Kiel die Regierungschefs der fünf norddeutschen Länder Schleswig-Holstein, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Bremen in einer gemeinsamen Erklärung.

Ob diese damit im Auftrag und im Namen der Bürger des Nordens agieren, war nicht zu erkennen. „Gegenüber dem Bund seien nachdrücklich Forderungen im Blick auf die Umsetzung der Energiewende und des Netzausbaus formuliert worden“ formulierte Schleswig-Holsteins Ministerpräsident Peter Harry Carstensen (CDU) als Vorsitzender der Konferenz Norddeutschland. Der niedersächsische Ministerpräsident David McAllister (CDU) erklärte, Ziel sei „eine sichere, umweltfreundliche, wettbewerbsfähige und preisgünstige Energieversorgung zu gewährleisten“. Vor allem die Offshore-Windenergie könne für den Norden „eine Jahrhundertchance“ werden. Gemeinsam mit dem Bund soll ein „Masterplan Offshore Windenergie“ aufgestellt werden. Erstaunlich war, dass die norddeutschen Länderchefs auch wollen, alle



Bürger frühzeitig zu beteiligen, vor allem bei der Festlegung der Stromtrassen. „Die Energiewende ist eine große Chance für den Norden“, so unser Ministerpräsident Erwin Sellering (SPD). Sie werde aber nur mit einer gemeinsamen Kraftanstrengung von Bund, Ländern und Bürgern gelingen.

Da sind die mündigen, bodenständigen Bürger des Nordens aber erfreut, dass sich künftig beim Blick zum Horizont bei ihnen vor den Augen alles drehen wird!

Freigelegte Außenmauer obliegt dem Eigentümer

Keine Wärmedämmungspflicht nach Abrissarbeiten

Zwei Häuser auf den benachbarten Grundstücken grenzten aneinander, sie hatten aber keine gemeinsame Trennwand, sondern zwei voneinander unabhängige Wände.

Weil baufällig, 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 Bundes-

gerichtshof (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. 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.

Kündigungsschreiben soweit wie nötig, nicht wie möglich erläutern

Erforderlicher Inhalt bei Eigenbedarfskündigung

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung (Az. VIII ZR 317/10) zum erforderlichen Inhalt eines Kündigungsschreibens bei einer Eigenbedarfskündigung geurteilt.

Die Beklagte ist Mieterin einer Einzimmerwohnung der Kläger in München. In einem Schreiben kündigten die Kläger das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs der Klägerin zum 31. Januar. In dem Kündigungsschreiben war ausgeführt, dass die Klägerin nach Beendigung eines Auslandsstudienjahrs in Neuseeland ihr Studium in München fortsetzen und einen eigenen Hausstand begründen wolle. In ihr ehemaliges Kinderzimmer in der elterlichen Wohnung könne sie nicht zurück, weil dies inzwischen von ihrer Schwester genutzt werde. Das Amtsgericht hatte der Räumungs-

klage 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 jedoch 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 Kündigungs-



grund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Dies ist vorliegend der Fall.

Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs reicht es grundsätzlich aus, dass der Vermieter die Person bezeichnet, für die die Wohnung

benötigt wird, und 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.

Mehrheitsbeschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft gelten für alle Eigentümer und deren Mieter

Eigentümerversammlung darf Hundehaltung verbieten

Legt eine Eigentümerversammlung in der Hausordnung das Verbot fest, dass Hunde und Katzen nicht als Haustiere gehalten werden dürfen, so ist diese Vereinbarung nicht sittenwidrig.

Auch greift das Verbot nicht übermäßig in das Recht von Mieter und Vermieter ein. Das entschied das Oberlandesgericht Frankfurt am Main (Az. 20 W 500/08).

Eine Wohnungseigentümerversammlung beschloss nach Angaben des DAV eine Hausordnung, die unter anderem die Haltung von Hunden und Katzen verbot. Eine Wohnungseigentümerin vermietete ihre Wohnung an eine Frau, die mit ihren beiden Kindern und einem Hund einziehen wollte. Der Verwaltung teilte die Vermieterin mit, dass sie durch den Makler über den Beschluss, der das Halten von Hunden und Katzen untersagt, informiert sei. Sie vertrat den Standpunkt, dass ein solcher Beschluss wegen der Beschränkung der persönlichen Entfaltung und Freiheit des Einzelnen unwirksam sei.

Vor Gericht hatte sie jedoch keinen Erfolg. Das Verbot greife nicht



unverhältnismäßig in das Recht von Mieter oder Vermieter ein. Die Haustierhaltung zähle nicht zum Kernbereich des Sondereigentums – also hier der Wohnung – sondern könne durch eine Vereinbarung generell verboten und durch Mehrheitsbeschluss beschränkt werden. Ein solcher unangefochtener Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer sei wie eine Vereinbarung zu werten und binde alle Wohnungseigentümer. Er sei weder sittenwidrig, noch greife er in den Kernbereich des Wohnungseigentums ein.



Immobilienverkauf
mit Leistungsgarantie!
Weil Vertrauen entscheidet!

Tel: 0381/ 128 35 90

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



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

... macht Ihr Haus trocken!



Sieben Todsünden beim Immobilienkauf

Nach dem Hochmut kommt der Fall, mit der Habgier meist Ärger und teure Reparaturen

Die Menschheit wird seit Jahrhunderten gemahnt, sich tugendhaft zu verhalten. Immobilienmakler wissen, dass bei unbedachtem Kauf zumindest künftiges Wohngefühl und viel Geld auf dem Spiel stehen. Das teilte uns die Firma „PlanetHome AG“ mit, denn kleine Regeln für große Kaufentscheidungen können sieben Todsünden für den Immobilienkauf enthalten.

Hochmut

Größer, näher, teurer – Häuser gelten in der heutigen Konsumgesellschaft wie auch viele andere Güter als Statussymbole. Die „Wohnst du noch oder lebst du schon?“-Devise hat sich in den Köpfen der Deutschen festgesetzt. Dennoch sollten beim Immobilienkauf auch praktische und rationale Aspekte im Vordergrund stehen. Käufer sollten sich also überlegen, ob die exquisite Lage eine fehlende Anbindung zu Verkehrsmitteln rechtfertigt oder im Gegenzug sehr zentral gelegene Eigenheime auch Kindern genügend Platz zum Spielen geben können. Wichtiger als der Schein sei das Sein – und damit die Lage. Stolz und Eitelkeit hingegen sollten keine Kaufentscheidung bestimmen.



sich falsche Sparsamkeit vor allem dann, wenn zwingend notwendige Instandhaltungskosten nicht eingeplant werden. Fachlich versierte Berater können Mängel frühzeitig erkennen und beheben.

Wollust

Der Traum vom eigenen Haus ist häufig extravagant und beinhaltet viele Sonderwünsche. Auf diese einzugehen ist wichtig. Es gilt jedoch abzuwägen, ob diese Sonderwünsche tatsächlich Priorität haben sollten. Luxus ist bei Immobilien nicht unbedingt im modernen Design zu sehen. Vielmehr versprechen robuste Bauweisen und edles Material hochwertige Wohnstan-

dards und sichern den Wiederverkauf. Man sollte sich daher nicht von schicken Armaturen blenden lassen, sondern wie in einer guten Beziehung auf die „inneren Werte“ schauen.

Wut

Gestern durch die Finanzkrise im Aktiendepot herbe Verluste erlitten – heute alles in Immobilien investiert. Die perfekte Geldanlage gibt es nicht. Es kommt auf die richtige Mischung und individuelle Bedürfnisse an. So falsch es ist, alles auf Aktien zu setzen, so falsch wäre es, aus Wut über Verluste im Depot alles in Immobilien oder Gold zu investieren.

Völlerei

Nur kaufen, was man sich leisten kann. Gerade das aktuelle Zinstief lade dazu ein, die Darlehenssumme aufzublähen. Aktuell bekommt ein Kreditnehmer theoretisch zehn Prozent mehr Kredit als im Frühjahr 2011. Experten raten jedoch, die niedrigen Zinsen lieber für eine erhöhte Tilgung zu nutzen.

Neid

Um den Frieden in der Nachbarschaft zu bewahren, ist Neid auf die Nachbarn fehl am Platz. So wie man seine Nächsten nicht beneiden sollte, so sollte man diesen auch keinen Grund geben, selbst eifer-

süchtig zu werden. Das Klima zu den Nachbarn entscheidet über die Wohn- und Lebensqualität. Er rät, vor dem Kauf einer Bestandsimmobilie die Nachbarschaft zu begutachten. Wer seinen zehn Jahre alten Kleinwagen neben Nachbars Porsche nicht ertragen kann, würde sich möglicherweise in der falschen Gegend niederlassen.

Faulheit

Sowohl bei der Recherche nach einer geeigneten Immobilie als auch beim Erwerb sind Aufmerksamkeit und Engagement geboten. Die erstbeste Wahl ist selten auch die beste. Preis, Lage, Ausstattung und Emotionen sollten genau abgewogen werden, bevor es zu einer Kaufentscheidung kommt. Bis eine geeignete Immobilie gefunden wird, vergehen meist sechs bis zwölf Monate. Beim Bauen von Häusern kann es zudem nicht schaden, den Prozess aktiv zu begleiten. Kunden, die sich Gedanken darüber gemacht haben, was sie wirklich wollen, können von einem guten, erfahrenen Makler gezielt beraten werden.

Wer selbst baut, kann durch Fleiß zudem den Gesamtpreis senken. Die eigene Muskelkraft muss allerdings realistisch eingeschätzt werden. Mehr als zehn Prozent der Gesamtsumme können die wenigsten durch Eigenleistung sparen.

Zuverlässige Zutrittskontrolle

Komfortabler Fingerscanner bewacht Haustür

Rund 800.000 Deutsche, Mieter wie Eigentümer gleichermaßen, verlieren im Jahr ihr Schlüsselbund. In der Regel kommen diese Unglücksraben nicht darum herum, das Türschloss komplett austauschen zu lassen.

Besonders in einem Mehrfamilienhaus kann dies finanziell sehr schmerzhaft sein. Wechseln sie es nicht, müssen sie mit der Unsicherheit leben, dass jederzeit ungebetene Gäste in ihre Privatsphäre eindringen könnten. Wer allerdings einen Fingerscanner als „Mehrfach-

Zutrittslösung“ eingebaut und installiert hat, kann den Ärger mit Schlüsseldienst, Versicherung und Co bequem umgehen.

Die Haustür öffnet sich durch einen Streich mit dem Finger über einen Sensor. In der Datenbank registrierte, z. B. alle Hausbewohner ge-

langen somit schnell und sicher ins Haus. Zugangscodes und Karten sind ebenso passé wie der Schlüssel. Die Hand hingegen ist immer da.



Einmal mit dem Finger über den Sensor streichen – und schon öffnet sich die Tür. Wer nicht in der Datenbank hinterlegt ist, muss draußen bleiben.

Infos: www.ekey.net

Obergeschossdecken können durch Dämmung erheblich die Heizkosten mindern

Was sollte bei der Dämmung laut Energieeinsparverordnung beachtet werden?

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) schreibt jetzt Hauseigentümern vor, ihre oberste Geschossdecke zu dämmen. Ersatzweise könnte auch der Sparren eines Steildaches gedämmt werden. Die Nachrüstpflicht gilt allerdings nur, wenn die vorhandene Decke nicht begehbar und bisher ungedämmt ist.

Die Dicke der vorhandenen Dämmung ist dabei unerheblich. Auch massive Decken, die vor 1969 errichtet wurden bzw. Holzbalkendecken gleich welchen Alters sind von der Pflicht befreit, wenn ihr vorhandener U-Wert etwa $0,9 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ beträgt. Weitere Ausnahmen bilden Ein- oder Zweifamilienhäuser, deren Besitzer vor dem 1. Februar 2002 dort eingezogen sind. Hier gilt eine Nachrüstpflicht erst nach einem zukünftigen Eigentümerwechsel. Gefordert wird dann ein U-Wert von $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ oder 14 – 16 cm Dämmstoff.

Die Verordnungslage ist sehr unübersichtlich und gilt nur mit vielen Einschränkungen, deshalb sei noch einmal daran erinnert, dass die Dämmung einer OG-Decke sehr

cken oder Perlitegranulat zur Verfügung.

Wählen Sie nach Ihrem Geldbeutel sowie danach aus, dass der Dämmstoff auch auf unebenen Böden überall gut anliegen kann. Dämmstoffplatten oder Rollen werden auf der OG-Decke ausgelegt oder gerollt. Eine zweischichtige, kreuzweise Verlegung von 2 mal 10 cm stellt sicher, dass keine aufklaffenden Stoßfugen bis auf die alte Deckenoberfläche durchgehen. Bitte die Dämmung dicht an die Eindeckung führen. Ist der Sparrenfußpunkt ausgemauert, sollte auch diese stark Wärme leitende Stelle durch Dämmstoffstreifen überdeckt werden.

Wenn Sie den Dachboden begehbar halten müssen, kommt zum

wolle- als auch als Hartschaumplatten.

Sind Verschläge im Dachraum (Mietwohnungen), müssen diese angepasst werden. Für Dachräume die wegen einer flachen Dachneigung oder aus anderen Gründen niemals ausgebaut werden können, kann auch eine Einblasdämmung gewählt werden. In wenigen Stunden ist die Arbeit getan, der Dämmstoff liegt überall gut an. Diese Dämmung ist nicht begehbar,

aber man kann durch sie „hindurchwaten“, wenn der alte Fußboden dies zulässt. Die HEA empfiehlt zwanzig Zentimeter Dämmstärke. Dann ist die Dämmung optimal, praktisch unzerstörbar und wirkt nachfolgend 50 Jahre und mehr.

Bedenken Sie, dass bei der momentanen und künftigen Energiepreisentwicklung durch Dämmungen stringente Einsparungen zu erreichen sind.

TERMIN FÜR SCHWERINER HAUS & GRUND-MITGLIEDER

Jahreshauptversammlung

des Ortsvereins Haus & Grund Schwerin e. V.

Am 26. April 2012 findet um 18.45 Uhr die Jahreshauptversammlung der organisierten Schweriner Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer im Schweriner Hotel „Elefant“ in der Goethestraße der Landeshauptstadt statt.

Alle Schweriner Haus & Grund Mitglieder sind im Namen des Vorstandes herzlich zu dieser Veranstaltung eingeladen. Da in diesem Jahr Vorstandswahlen und weitere wichtige Punkte auf der Tagesordnung des Abends stehen, bitten wir unsere Mitglieder um rege Teilnahme.

Der Vorstand
Haus & Grund Schwerin e. V.



sinnvoll ist und in der Regel auch kostengünstig durchführbar ist. Ein nachträglicher Wärmeschutz vermindert bei der Obergeschossdecke den Energieverbrauch um 10 bis 20 Prozent. In vielen Fällen verschwindet mit der Dämmung auch die sommerliche Überhitzung vom Dachraum her. Als Dämmstoffe stehen Glas- und Steinwolleplatten, Polystyrol- oder Polyurethanplatten, Zellulose- und Naturfaserplatten oder die Einblasdämmung mit Zellulose-, Steinwolleflo-

Dämmstoff noch eine Hartfaserplatte o. ä. als Deckschicht hinzu. Sie ist oftmals teurer, als die Dämmung selber. Die Dicke des Belags braucht bei mäßiger Belastung z. B. nur 9 mm betragen, das spart Kosten. In diesem Fall ist eine Folie zwischen Dämmplatte und Deckschicht zu empfehlen.

Trittfeste Dämmstoffe ermöglichen den Verzicht auf eine Abdeckung, wenn die OG-Decke nur wenige Male im Jahr begangen wird. Sie gibt es sowohl als Stein-

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

Innen- und Außenbewegungsmelder sorgen für helle Momente und dezimieren Unfallgefahren

Wenn sich im Frühjahr ein ohnehin noch kurzer Tag dem Ende zuneigt, werden verstärkt Lampen angeknipst. Im Treppenhaus, in Zimmern, Kü-

chen oder Wohnzimmern, in denen man sich aufhält, wird viel Wert auf eine angenehme Beleuchtung gelegt.

Nur im besten Fall werden dort Energiesparlampen verwendet, da die Glühlampen meist über viele Stunden leuchten. Durchgangsbereiche hingegen wie Flure und Treppenaufgänge oder Orte wie Keller- und Abstellräume brauchen eigentlich nur für kurze Zeit hell sein.

Gerade in diesen Teilen des Hauses, die man seltener aufsucht, ist es besonders ärgerlich, wenn man vergisst, das Licht auch wieder auszuschnallen. Daher setzt man hier Innenbewegungsmelder ein, die automatisch an- und wieder ausgehen – auch besonders praktisch für Kinder. Das spart in der Regel rund zehn bis fünfzehn Prozent der Elektroenergie. Einschalthelligkeit und -dauer lassen sich meist am Gerät oder bei den Präsenzmeldern, die sich durch eine noch höhere Erfassungsempfindlichkeit auszeichnen, ebenso per Fernbedienung einstellen.



Besonders Außenbewegungsmelder leisten ihren Dienst rund um das Haus und beleuchten z. B. dunkle Eingangsbereiche, Garagenzufahrten oder außen gelegene Kellerzugänge – sogar unter den widrigsten Wetterbedingungen.

Im Gegensatz zu herkömmlichen Außenbewegungsmeldern ist ein Melder mit Unterkriechschutz von Hager zusätzlich mit zwei Infrarot-Erfassungslinsen ausgestattet: Damit „sieht“ er noch besser und wird so zum idealen Aufpasser mit einem Erfassungswinkel von 220 Grad im mittleren und Fernbereich und bis 360 Grad in der Nahfelddetektion. Das macht ein spätes Nachhausekommen für die ganze Familie noch angenehmer. Zusätzlich schreckt er potenzielle Eindringlinge

ab. Und das auch während des Urlaubs, denn die Ferienfunktion simuliert die Anwesenheit des Hausbewohners durch Anschalten des Lichts per Zufallsprinzip. Nicht nur für das eigene Zuhause, auch für die Beleuchtung an sonstigen Gebäuden sind Bewegungsmelder – vom Basisprodukt mit Grundfunktion bis zur Komfort-Ausführung mit vielen Zusatzfunktionen für unterschiedlichste Ansprüche geeignet.

Infos: www.hager.de

Alle Regionalseiten dieses Magazins können Sie auch im Internet unter www.hugmv.de in der Rubrik „H & G Magazin“ als PDF-Dokument herunterladen.

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