

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern:

Bericht vom Landesverbandstag 2012

Auf Einladung des Geschäftsführenden Vorstandes fand am 12.05.2012 im Rostocker Trihotel „Am Schweizer Wald“ der diesjährige Landesverbandstag von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V. statt. Von den insgesamt 24 Eingeladenen waren 19 Stimmberechtigte bzw. Bevollmächtigte anwesend.

Nach der Begrüßung durch Präsident Lutz Heinecke gab dieser seinen Bericht unter Berücksichtigung der aktuellen Lage für das Immobilieneigentum des Landes für den Zeitrahmen 2011/12. Dabei berichtete er den Vereinsvorsitzenden und Delegierten aus den Ortsvereinen über seine Mitarbeit in Ausschüssen des Landes, Zuarbeiten und Stellungnahmen von Haus & Grund M-V gegenüber der Landesregierung, der Medienpräsenz in der letzten Arbeitsperiode sowie über seine Aufgaben im Zentralverband von Haus & Grund Deutschland.

Die inzwischen kritische finanzielle Situation des Landesverbandes schilderte der Schatzmeister Wolfgang Hasselfeldt. Dabei stellte er fest, dass der Landesverband in den letzten 20 Jahren in seinen Beiträgen ohne Erhöhung auskam. Dies wird aufgrund der rasanten Veränderungen jedoch nicht weiter zu halten sein. Daher wurde eine Diskussion zur Erhöhung der Mitgliedsbeiträge der Ortsvereine gegenüber dem Landesverband bereits vorab im Gf. Vorstand beraten. Vorschläge wurden von diesem eine gestaffelte Erhöhung von 1,00 Euro pro Mitglied für das zweite Halbjahr 2012 und nachfolgend jährlich 2,00 Euro (ab 01.01.2013).



Der von Haus & Grund Rostock organisierte Verbandstag im Rostocker „Trihotel“ bot den Vereinsvorsitzenden und Delegierten aus den Ortsvereinen eine gute Arbeitsatmosphäre.

Gleichzeitig wurde nach der Diskussion des Problems einer künftig sicheren Finanzierung des Magazins „Haus & Grund M-V“ der Beschluss zur Erhöhung des Zeitungsgeldes um 0,10 Euro pro Magazin gefasst. Die Beschlüsse wurden mit 14 Ja- und 5 Nein-Stimmen bzw. 13 Ja- und 6 Nein-Stimmen mehrheitlich gefasst.

Traurig stimmte nicht nur die Teilnehmer, dass der Landesverband im vergangenen Jahr die Auflösung der Ortsvereine Haus & Grund Parchim und Haus & Grund

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten

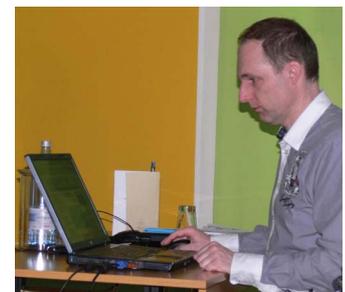
nächsten Gesamtvorstandssitzung des Landesverbandes zu setzen. Erst danach soll die Öffentlichkeit konkret über die Ergebnisse der Diskussion informiert werden. Ziel sollte nach Ansicht des Stralsunder Vorstandes eine weitgehende Vertretung der Interessen aller Haus & Grund-Mitglieder gegenüber der Politik auch bei diesem Thema sein.

Im zweiten, dem fachlichen Teil des Verbandstages, berichtete der Vizepräsident Thomas Kowalski über seine Internet-Erfahrungen bei der praktischen Nutzung von Solvenzüberprüfungen potenzieller Mieter oder Mietschuldner über die Datenbank-Angebote der Firma CREDITREFORM. Dabei stellte sich

Graal-Müritz hinnehmen musste. Daher sollte nach Ansicht der Delegierten vom geschäftsführenden Vorstand alles unternommen werden, damit in der Fläche des Landes möglichst die Präsenz unseres Verbandes auch künftig erhalten bleibt.

Vizepräsident Thomas Kowalski berichtete u. a. über den Stand des Internetverkaufs von Mietverträgen und Formularen über die Homepage des Landesverbandes (www.hugmv.de). Es wurde allgemein festgestellt, dass sich die Ortsvereine noch stärker in die Internet-Gestaltung und Verlinkung vor Ort mit einbringen sollten. Vor allem die Erreichbarkeit jedes Ortsvereins per Internet muss gesichert sein.

Kritisch wurde in der abschließenden Diskussion das Problem der noch unzureichenden Behandlung des Komplexes „Schornsteinfegerwesen“ vom Stralsunder Vorsitzenden Jens Pergande sowie die Einsprüche seines Vorstandes angesprochen. Daraufhin einigte sich Präsident Heinecke mit dem Stralsunder Vorsitzenden, dieses Thema erneut auf die Tagesordnung der



Vizepräsident Thomas Kowalski zeigt anhand praktischer Beispiele die Nutzung von Solvenzüberprüfungen am Beispiel von Mietbewerbern.

heraus, dass dies für die Eigentümer ein wertvolles Hilfsmittel sein kann, sich sowohl vor Mietnomaden als auch sonstigen riskanten Mietvertragsabschlüssen vorab abzusichern. Die Vorsitzenden der Vereine waren einhellig der Meinung, dass Haus & Grund M-V dieses Verfahren möglichst in allen Ortsvereinen als weitere, kostengünstige Serviceleistung zum Vorteil unserer Mitglieder einführt.

Bericht und Fotos:
E. Mantik, Haus & Grund M-V



Präsident Lutz Heinecke (li.) sprach in seinem Bericht über die aktuelle Lage der privaten Immobilieneigentümer des Landes.

Haus & Grund Schwerin zog positive Bilanz

Bericht über die Jahreshauptversammlung 2012

Am 26. April dieses Jahres fand im Saal des Hotels „Elefant“ in der Landeshauptstadt das Jahrestreffen der organisierten Schweriner Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer statt, die gekoppelt war mit einem Fachvortrag zur Legionellenprüfung

In ihrem Bericht stellte die Vorsitzende, Frau Rechtsanwältin Monika Rachow dar, dass der Vorstand sich auch im Geschäftsjahr 2011 wieder erfolgreich für die Interessen der Vereinsmitglieder eingebracht hat. In insgesamt neun Vorstandssitzungen wurden eine ganze Reihe von Angelegenheiten für unsere Mitglieder abgearbeitet, unter anderem ein günstiger Strom- und Gas tariff mit den Stadtwerken ausgehandelt, dessen finanzielle Vorteile über 170 Haus & Grund-Mitglieder vertraglich nutzen.

Andere Probleme, wie Auswirkungen der unterschiedlichen rechtlichen Handhabung zum Einsatz von Rauchmeldern in Wohn- und Gewerberäumen in den verschiedenen Bundesländern, oder die Konsequenzen aus der Änderung der Heizkostenverordnung, neue Anforderungen an Eigentümer von Mehrfamilienhäusern aufgrund der Legionellen-Prüfpflicht, die Mitarbeit in der Arbeitsgruppe Mietenspiegel von Schwerin und die ständige Mit-

arbeit in der Lenkungsgruppe Graffiti-Prävention erforderten einen zeitlich doch erheblichen Aufwand des Vorstandes zum Wohle und Nutzen unserer Mitglieder.

Unsere Mitglieder erkennen, dass inzwischen z. B. eine finanzielle Entschädigung bei Graffiti-Vorfällen inzwischen zum selbstverständlichen Alltag gehören. Dank wurde auch unseren Mitgliedern ausgesprochen, die sich persönlich bei der Gestaltung des Mietenspiegels mit eingebracht hatten. In einer Vielzahl von Bereichen, wie öffentlichen Informationsveranstaltungen etc. konnten die Probleme unserer Mitglieder vor Ort an die Politik herangetragen werden. Das betraf u. a. den gesamten Komplex Denkmalschutz, die Umsetzung der Einführung von Energieausweisen für Immobilien usw.

Weitere Vorteile für die rund 610 Mitglieder des Schweriner Ortsvereins ergeben sich auch aus dem Rabatt-Vertrag mit einem Schweriner Baumarkt.

des Trinkwassers durch die Firma KALORIMETA Messdienste. Neben der Abarbeitung einer straffen Tagesordnung erfolgte auch die Neuwahl des Haus & Grund-Vorstandes vom Schweriner Ortsverein.



Der wiedergewählte Schweriner Haus & Grund Vorstand: Herr Heinecke, Mantik, Jacobi, Wernicke, Frau Rachow und Redmann, Schatzmeister Rudolf, Herr Gödicke und Klinghammer (v. links).



Die wiedergewählte Vorsitzende von Haus & Grund Schwerin, Rechtsanwältin Monika Rachow, und ihr Stellvertreter, Rechtsanwalt Lutz Heinecke.

Nicht zu unterschätzen ist auch der enorme Einsatz unserer Mitarbeiter der Schweriner Hausverwaltung unter der Leitung des Vorstandsmitglieds Karin Redmann, die mit ihren Service-Leistungen die Arbeit der Hauseigentümer und Vermieter auch im Jahr 2011 deutlich vereinfachten und rechtssicher umsetzen. Sowohl der Schatzmeister Gert Rudolf als auch die Revisionskommission unter der Leitung von Herrn Engel bescheinigten dem Vorstand eine solide, von Sparsamkeit und Effizienz begleitete Arbeit in der vergangenen Arbeitsperiode.

Im zweiten Teil des Abends ging es in einem Fachvortrag um die seit dem 1. November 2011 eingeführte „Erste Verordnung zur Änderung der TrinkwV 2001“, die bei Großanlagen mit mehr als 400 Liter Speichervolumen oder Wasserleitungen mit mehr als drei Litern Wasserinhalt im Leitungssystem vorrangig größere Mehrfamilienhäuser betrifft. Die neuen Legionellenuntersuchungen in den entsprechenden Hausinstallationen für die Warmwasserbereitung, deren jährliche Probeentnahmen durch zertifizierte Mitarbeiter erfolgt und dessen Durchführung von den Gesund-

heitsämtern überwacht wird, verursacht für uns zusätzliche neue Kosten, die allerdings über die Nebenkosten anteilig auf die Mietparteien umgelegt werden können.



Die Rostocker Firma KALORIMETA berichtete über aktuelle Änderungen der Trinkwasserordnung und informierte die Eigentümer/Vermieter über deren künftige Pflichten.

Diverse Nachfragen von den teilnehmenden Hauseigentümern zum Themenkomplex zeugten bis zum Schluss von großem Interesse an der Umsetzung des Problems.

Erwin Mantik, Vorstand Haus & Grund Schwerin

Jubiläumsveranstaltung

20 Jahre Haus & Grund Boizenburg e. V.

Dieses Jahr besteht der Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Boizenburg 20 Jahre. Ein guter Anlass, für die Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Boizenburgs, mit Stolz dieses Jubiläum zu feiern. Am 28. April trafen sich die Vereinsmitglieder mit Gästen des Landesverbandes und Vertretern der Politik in gemütlicher Runde, tauschten Erinnerungen aus und blickten in die Zukunft.

Wer träumt nicht davon, ein kleines Häuschen sein Eigen nennen zu können – vielleicht sogar mit Garten oder für eine Altersabsicherung Wohnraum zu vermieten?

Die Palette der Regeln und Verpflichtungen rund um die eigene Immobilie ist sehr facettenreich. Diejenigen, die sich diesen Traum erfüllen, spüren schnell, dass ein Häuschen viel Freude spendet, aber auch Verpflichtungen mit sich bringt. Kaufvertrag und Bauvertragsrecht, Steuern und Versicherungen sind häufig die ersten Hürden, die genommen werden müssen. Doch das ist nicht alles: Gebühren- und Anschlussbeitragsrecht und vielleicht Mietrecht sind ebenso wichtige Themen wie Fördermöglichkeiten, die energetische Sanierung und Regelungen zum Nachbarschaftsrecht.

Um das alles zu meistern, schließen sich Grundstückseigentümer in einem Selbsthilfeverein zusammen. Der Verein Haus & Grund Boizenburg e. V. berät und unterstützt seine Mitglieder auf vielfältige Weise. Grund genug, das 20-jährige

Bestehen des Vereins feierlich zu begehen.

Gegründet 1992, erlebten die Grundstückseigentümer eine Zeit zwischen Aufbruchseuphorie und Verunsicherung. Es eröffneten sich ihnen viele neue Möglichkeiten, aber sie wurden auch mit Zweifeln und Gefahren konfrontiert. Daran erinnerte der Vorsitzende Jens Prötzig. Er würdigte die geleistete ehrenamtliche Arbeit der anwesenden Gründungsmitglieder wie Horst Rehme, Renate Steinmetz und Familie Andres und bedankte sich beim Schweriner Verein und dem Landesverband Mecklenburg-Vorpommern für die gute jahrelange Zusammenarbeit.

Gern kamen daher der Präsident des Landesverbandes Lutz Heinecke und der Vorsitzende des Hagenower Vereins und Vorstandsmitglied im Landesverband Günther Westendorf zum Jubiläum nach Boizenburg. Herr Heinecke verblüffte die Vereinsmitglieder und ihre Gäste mit Zitaten aus dem jahrhundertalten Lübschen Recht der Hanse über die Pflichten und Rech-



te von Hausbesitzern und Mietern.

Der Boizenburger Bürgermeister Harald Jäschke gratulierte dem Verein und würdigte die gemeinsame Arbeit bei der Stadtentwicklung. Weitere anwesende Gäste waren der Geschäftsführer der AWG Wolfgang Wiebeck, der Fraktionsvorsitzende der CDU Lutz Heinrich und der Vertreter der Linken Paul Böhm.

Heute hat der Verein über 70 Mitglieder. Er engagiert sich für die Haus- und Grundeigentümer bei solchen Themen wie eine verbesserte Nahverkehrsanbindung an Hamburg und Lüneburg, die Wasser- und Energieversorgung und den Straßen- und Kanalausbau. Der Verein unterstützt seine Mitglieder bei allen Fragen rund um Haus und Grund, berät bei Kauf- und Verkaufsabsichten von Immo-

bilien, hilft beim Mietrecht und bei Nachbarschaftsstreitigkeiten. Zu den Vereinsaktivitäten gehören außerdem Informationsveranstaltungen zu aktuellen Vermieterthemen und die jährliche Vereinsausfahrt.

Frei nach Charles Kettering, der schon vor hundert Jahren seinen Leitspruch prägte: „Ich interessiere mich sehr für die Zukunft, denn ich werde den Rest meines Lebens darin verbringen ...“, kümmert sich der Verein verstärkt um das Zukunftsthema des demografischen Wandels in unserer Region. Dazu gehört auch ein modernes Wohn- und Verkehrskonzept, damit Attraktivität und Lebenskomfort der Region Boizenburg weiter steigen.

*Bericht: Jens Prötzig/
Ursula Schlegel*

Betroffene Eigentümer sollten zügig Anzeige erstatten

Wieder Graffiti- Schmierer von der Polizei gestellt

Die Polizei hat am 20. Mai bei Neustadt-Glewe wieder einmal zwei Graffiti-Sprayer gestellt.

Nach ersten Ermittlungen hatten die Täter an einer Autobahnbrücke zwei mehrere Meter große Graffiti angebracht. Während einer der beiden Tatverdächtigen noch am Tatort gefasst wurde, konnte der Zweite nach kurzer Flucht in Neustadt-Glewe gestellt werden. Am Tatort hat die Polizei daraufhin mehrere Rucksäcke mit Farbspray-

dosen sichergestellt. Da es sich bei den Verdächtigen um Minderjährige handelt (13 und 15 Jahre alt), wurden sie später den Eltern übergeben.

Die Polizei hat eine Anzeige wegen Sachbeschädigung aufgenommen. Die Forderungen können bis zu 30 Jahren nach der Tatausübung noch eingetrieben werden! Wir

weisen unsere Haus & Grund-Mitglieder außerdem darauf hin, alle Formen der Sachbeschädigung an ihrer Immobilie sofort der Polizei anzuzeigen, was jetzt auch online möglich ist. Wir hatten sie im letzten Haus & Grund Magazin bereits darauf hingewiesen. Wichtig ist auch der Hinweis, dass einige Kommunen in Mecklenburg-Vorpommern die Beseitigung der Schmierereien finanziell unterstützen. Fragen Sie bei Ihren zuständigen Ämtern oder der Geschäftsstelle des Haus



& Grund-Ortsvereins konkret nach, wenn Sie Graffiti-Betroffene sind!

Behindertenparkplätze nicht unberechtigt nutzen

In Wohn- und Geschäftsvierteln sowie vor öffentlichen und privaten Gebäuden gibt es immer wieder Streit um die Behindertenparkplätze.



Nicht behinderte Autofahrer führen an, dass diese Parkmöglichkeiten so gut wie nie besetzt seien und dass man deswegen schon mal eine Einheit belegen dürfe. Ein Abschleppen sei nicht gerechtfertigt, wenn für die Berechtigten gleichzeitig noch andere, freie (und für sie reservierte) Flächen vorhanden seien. Das sieht allerdings die Rechtsprechung nicht so. Ganz im Gegenteil: Es droht jederzeit ein kostenpflichtiges Abschleppen. (Verwaltungsgericht Neustadt, Az. 5 K 369/11.NW)

Ein Autofahrer hatte seinen Pkw auf einem Behindertenparkplatz abgestellt. Die zuständige Politesse versuchte, den Halter des Wagens zu erreichen und ihn zum Wegfah-

ren zu bewegen. Als sie ihn nicht auftreiben konnte, ließ sie den Pkw nach einer Wartezeit von etwa 45 Minuten abschleppen. Der Halter sollte für die Kosten in Höhe von knapp 150 Euro aufkommen. Er weigerte sich jedoch – mit dem Hinweis darauf, dass der zweite, nebenan liegende Behindertenparkplatz frei gewesen sei. Deswegen sei es nicht nötig gewesen, sein Auto zu entfernen. Das halte er für unverhältnismäßig.

Das Verwaltungsgericht Neustadt brachte wenig Verständnis für die Argumentation des Autofahrers auf. Die Richter betonten, dass ein zu Unrecht besetzter Behindertenparkplatz in jedem Falle geräumt werden dürfe – unabhängig davon, ob nebenan ein Platz frei sei oder nicht.

Die Juristen wählten folgenden Vergleich, um ihre Meinung zu veranschaulichen: Eine Feuerwehrrzone sei ja auch nicht nur dann frei zu halten, wenn ein Brand ausgebrochen ist. Ähnliches gelte für den Behindertenparkplatz. Der Autofahrer musste also wohl oder übel die Abschleppgebühr bezahlen.

LBS

Neu: Umweltfreundliche Terrassendielen verbinden Schönheit mit Haltbarkeit

Hauseigentümer können ihre Terrasse jetzt dauerhafter modernisieren: Die langlebigen, ästhetischen und pflegeleichten Terrassendielen von Trex sind ab sofort auch in Deutschland erhältlich – bei Hornbach und OBI sowie im guten Holzhandel. Das US-Unternehmen garantiert, dass die Produkte jahrzehntelang praktisch wie neu aussehen. Zudem sind sie umweltfreundlich: Die Dielen bestehen zu 95 Prozent aus recycelten Materialien, darunter Holzabfälle und Plastiktüten.

Die Terrassendielen, die eine matte, natürlich wirkende Holzmaserung in dunklen, satten Farben zeigen, sind für starke Beanspruchung ausgelegt. Die Außenschicht ist gegenüber Flecken, Schrammen

sen der Oberfläche verhindert und lebenslange Haltbarkeit sichergestellt wird. Zusätzlich gibt es für Trex-Produkte eine 20- bzw. 25-jährige Garantie gegen Verblasen und Verschmutzen. Sie werden



Wer seinen Terrassenboden neu gestalten möchte, hat auf diverse Einzelheiten zu achten, wie z. B. Imprägnierung des Untergestells, guter Wasserablauf, erforderlicher Balkenabstand etc.

und Druckspuren resistent. Zugleich sind die Dielen außerordentlich pflegeleicht. Sie verziehen sich nicht, werden nicht morsch und splintern nicht. Außerdem müssen sie weder abgeschliffen, gebeizt oder lackiert werden. Ausgelaufene Flüssigkeiten lassen sich einfach mit Seifenwasser abwaschen. Diese extreme Haltbarkeit der Dielen wird durch eine Ummantelung erreicht, die zwei- bis dreimal dicker ist als bei Produkten anderer Hersteller. Jede Diele ist von drei Seiten geschützt, um extremen Witterungsbedingungen und starker Beanspruchung optimal standzuhalten. Die Unterseite der Diele ist dagegen atmungsaktiv, sodass ein Ablö-

in drei satt gefärbten Oberflächen angeboten: „Rum“, „Lava Rock“ und „Clam Shell“. Alle Terrassendielen gibt es mit zwei verschiedenen Profilen: mit und ohne Nut. Die genuteten Dielen fügen sich in das Trex Hideaway-Befestigungssystem ein, was eine glatte Oberfläche ohne sichtbare Befestigungselemente ermöglicht. Die System-Clippis schaffen eine nahtlose Optik. Weder Nägel noch Schrauben und Schraubenlöcher unterbrechen die schöne Maserung und die angenehme Haptik der Dielen.

Mehr Infos und Handbuch zur Verarbeitung: www.trex.com/de

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 lubesse@vomek.de

Rechtsanwalt Matthias Zielasko, Haus & Grund Rostock

Mietrechtsurteile

Zahlungsrückstand mit einer Monatsmiete kann ordentliche Kündigung rechtfertigen

Nach einer Entscheidung des Landgerichts Berlin vom 1. März 2012 (67 S 42/11) soll bereits der Rückstand mit nur einer Monatsmiete eine ordentliche Kündigung wegen Pflichtverletzung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB rechtfertigen. Mit dieser Entscheidung unterschreitet das Gericht die Erheblichkeitsgrenzen für die fristlose Kündigung aus § 543 Abs. 2 Nr. 3 sowie § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB, die eine fristlose Kündigung nur dann vorsehen, wenn der Mieter sich entweder für zwei aufeinanderfolgende Termine mit einer Monatsmiete oder für mehrere Termine mit zwei Monatsmieten im Rückstand befindet. Das Landgericht Berlin hat die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen, um zu klären, bei welchem Rückstand eine ordentliche Kündigung zulässig ist.

Wohnungseigentumsrecht – Verteilung der Kosten für Heizung und Warmwasser nach Zeitabgrenzungsprinzip

Die in den vom WEG-Verwalter erstellten Jahresabrechnungen aus-

gewiesenen Heiz- und Warmwasserkosten enthalten häufig nach dem sogenannten Abflussprinzip alle an den Versorger im Wirtschaftsjahr geleisteten Zahlungen, ohne dass diese Zahlungen mit den im Abrechnungszeitraum angefallenen Verbrauchskosten übereinstimmen. Diese Verfahrensweise der Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten nach dem Abflussprinzip ist nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 17. Februar 2012 (V ZR 251/10) rechtswidrig. Für die Einzelabrechnung gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer dürften nur die Kosten des in der Abrechnungsperiode tatsächlich erfolgten Verbrauches umgelegt werden (Zeitabgrenzungsprinzip) und nicht etwa die in diesem Zeitraum bezahlten Rechnungen, mit denen möglicherweise ein großer Brennstoffvorrat für andere Zeiträume erworben werde. Dies folge aus der unmittelbaren Geltung der Heizkostenverordnung gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer.

Anders sieht dies bei der Gesamtabrechnung aus. Diese genüge den Anforderungen, wenn sie entsprechend dem Abflussprinzip alle im betreffenden Wirtschaftsjahr tatsächlich erzielten Einnahmen und erfolgten Ausgaben darstellt, ohne Rücksicht darauf, ob

diese Ausgaben den tatsächlichen Verbrauch im Wirtschaftsjahr betreffen. Die Heizkostenverordnung gelte für die Gesamtabrechnung nicht. Dass sich wegen der unterschiedlichen Abrechnungsmaßstäbe (Zeitabgrenzungs- und Abflussprinzip) die Einzelabrechnung nicht unmittelbar aus der Gesamtabrechnung herleiten lasse, sei nach Auffassung des Bundesgerichtshofes „hinzunehmen, sofern die in der Einzelabrechnung enthaltene Abweichung deutlich ersichtlich und mit einer verständlichen Erläuterung versehen“ sei. An welcher Stelle diese Erläuterung erfolgen soll, bleibe nach Auffassung des Bundesgerichtshofes dem Verwalter überlassen.

Für den Fall, dass die Abrechnung nicht den Anforderungen entspricht, könnte eine Beschlussfassung darüber mit Erfolg von einem Wohnungseigentümer angefochten werden. Sollte das Gericht in der falschen Erstellung der Abrechnung ein grobes Verschulden sehen, würden dem Verwalter obendrein noch nach § 49 Abs. 2 WEG die Kosten auferlegt werden.

Ausbauleistungen des Mieters als abwohbarer Baukostenzuschuss in der Zwangsverwaltung

Der Fall: Der Mieter hatte aufgrund einer Vereinbarung mit dem seinerzeitigen Vermieter umfangreiche Ausbauleistungen am gemieteten Grundstück durchgeführt und wegen der dadurch entstandenen Kosten mit dem Vermieter eine Abwohnvereinbarung für mehrere Jahre abgeschlossen. Nachdem über das Grundstück die Zwangsverwaltung angeordnet worden war, verlangte der Zwangsverwalter vom Mieter die Zahlung von Mietzins, da nach seiner Auffassung die geschlossene Abwohnvereinbarung mit dem Vermieter ihm,



dem Zwangsverwalter gegenüber unwirksam sei. Da der Mieter die Mietzinszahlungen unter Hinweis auf die Abwohnvereinbarung gemäß Mietzahlungen verweigerte, kündigte der Zwangsverwalter fristlos.

Das Urteil: Die Vorinstanzen haben der Räumungsklage stattgegeben, der Bundesgerichtshof hob das landgerichtliche Berufungsurteil auf, da die vom Mieter auf dem Mietgrundstück erbrachten Aus- und Umbauleistungen als wirksame Mietvorauszahlungen angesehen werden könnten. Dies sei dann der Fall, wenn der Baukostenzuschuss im Hinblick auf das Mietverhältnis erbracht werden, zum Auf- oder Ausbau des Mietgrundstücks verwendet werde und die Leistungen zumindest mittelbar aus dem Vermögen des Mieters stammten.

Das bedeutet, dass der Zwangsverwalter in diesen Fällen die erbrachten Ausbauleistungen als Vorauszahlungen anzusehen hätte und daher keinen Mietzins verlangen könnte.

Rechtsanwalt
Matthias Zielasko
Vorsitzender Haus & Grund
Rostock (Bild)

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.
Bossmannstr. 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.

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

Schönheitsreparaturen:

Vorsicht bei vertraglicher Vereinbarung von Renovierungsfristen für Mietverträge

Wir hatten Sie als Haus & Grund-Leser in den letzten Jahren aufgrund der durch den Bundesgerichtshof geänderten Regelungen

mehrfach auf die Unwirksamkeit „starrer Fristen“ in Mietverträgen hingewiesen.



Auch die aktuellen Mietverträge von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern, die über die Geschäftsstellen oder das Internet unseres Landesverbandes erworben werden können, bieten ihnen zuverlässige Hilfen einer rechtssicheren Mietvertragsgestaltung (Letzte Ausgabe 07/2011 beachten!). Immer wieder treten Unstimmigkeiten in den Auslegungen der Schönheitsreparaturklauseln zwischen den Mietparteien auf. In den letzten Jahren hatte sich der Bundesgerichtshof mit der Zulässigkeit einer Vielzahl von Fristenklauseln befasst, die zum Teil durch eine schwer nachvollziehbare Verklammerung gekennzeichnet sind und von einigen Vermietern noch nicht immer entsprechend aktuell einbezogen werden. Die Fristen stellen allerdings nur eine Richtlinie dar, nach der üblicherweise bisher noch von einem Renovierungsbedarf ausgegangen wurde.

Allgemein betragen die Fristen für:

- Küchen, Bäder und Duschen drei Jahre,
- Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten fünf Jahre,
- für andere Nebenräume sieben Jahre“.

Bei der Fälligkeit von Schönheitsreparaturen ist jetzt jedoch entscheidend, auf den Renovierungsbedarf zu achten. Daher setzt die Wirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel nicht zwingend einen Fristenplan voraus. Von den Richtern wurden die üblichen Fristen von drei bis sieben Jahren zum Teil mit Rücksicht auf die verbesserten Farben- und Dekorationsmaterialien und die sich zwischenzeitlich geänderten Wohnverhältnisse als deutlich zu kurz betrachtet. Daher wurde eine Verlängerung auf bis zu zehn Jahren gefordert. Allerdings lässt der BGH in seinem Urteil vom 26.09.2007 die Beantwortung der Frage einer Verlängerung der Regel Fristen offen. Jedenfalls für die in der Vergangenheit geschlossenen Mietverträge geht das Gericht von deren Wirksamkeit aus. Daher dürfte es ganz allgemein für neu abzuschließende Formularmietverträge ratsam sein, die bisherigen Fristen zur Vermeidung einer Unwirksamkeit zu verlängern.

Zur Wirksamkeit „weicher Fristen“ in der Vertragsgestaltung

Eine wirksame Fristenregelung liegt nach Angaben der DWW im-

mer dann vor, wenn der Mieter verpflichtet wird, die Schönheitsreparaturen „im Allgemeinen“, „in der Regel“ oder „üblicherweise“ in Mieträumen vorzunehmen. In diesen Fällen bleibt ein Auslegungsspielraum, der insbesondere eine Rücksichtnahme auf die jeweiligen Lebensgewohnheiten des Mieters ermöglicht. Das gilt auch dann, wenn die Schönheitsreparaturen „grundsätzlich“ in den bekannten Zeitabschnitten auszuführen sind. Ähnlich wie bei den Begriffen „in der Regel“ oder „im Allgemeinen“ ist auch hier einem juristisch nicht geschulten Mieter klar, dass ein Regel-Ausnahmeverhältnis vorliegt. Es ermöglicht somit die Anpassung der Renovierungsintervalle an den tatsächlichen Bedarf.

Wirksam ist ferner eine Klausel, nach der der Mieter „je nach dem Grad der Abnutzung“ zu renovieren hat. Nach Ansicht des BGH laufen also die Fristen „aus Sicht eines verständigen Mieters“ bei einer unrenoviert übergebenen Wohnung mangels gegenteiliger Anhaltspunkte erst mit dem Beginn des Mietverhältnisses an. Mit Urteil vom 16.02.2005 hat der Bundesge-

richtshof aber eine Formulklausel entschieden, die den Vermieter verpflichtete, die Renovierungsfrist „nach billigem Ermessen“ zu verlängern, wenn die Räume nicht renovierungsbedürftig sind. Soweit also der Zustand einer Mietsache es erfordert, steht dem Mieter in dem Fall „nach billigem Ermessen“ ein Recht auf Fristverlängerung zu.

Eine Entscheidung zur Verlängerung – oder auch zur Verkürzung der Fristen – steht somit nicht im Belieben des Vermieters. Der BGH verneint wegen der „Kann-Regelung“ das Vorliegen eines „starrten Fristenplanes“. Um einen zulässigen „weichen Fristenplan“ handelt es sich auch dann, wenn bei der Vermietung einer nicht renovierten Wohnung die Renovierungsfristen erst mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnen und der Vermieter bei einem entsprechenden Zustand der Wohnung „auf Antrag“ des Mieters „nach billigem Ermessen“ zu einer Fristverlängerung verpflichtet ist. Anträge des Mieters und sich daraus ergebende Vereinbarungen sollten möglichst nur in Schriftform erfolgen.

Videokamera:

Ausschließlich für eigene Grundstücks-Überwachung

Grundstückseigentümern ist es grundsätzlich gestattet, zum Schutz vor unberechtigten Übergriffen auf ihr Eigentum, ihren Grundbesitz mit Videokameras zu überwachen, sofern diese nicht den angrenzenden öffentlichen Bereich oder benachbarte Privatgrundstücke, sondern allein das Grundstück des Eigentümers erfassen (vgl. BGH, Urteil vom

25. April 1995 – VI ZR 272/94, NJW 1995, 1955, 1956; Urteil vom 16. März 2010 – VI ZR 176/09).

Selbst ein vorheriger Nachbarstreit indiziert nicht gleich, dass der Eigentümer einer Videokamera die Nachbarn, mit denen er im Nachbarschaftsstreit liege, nun heimlich filmen wolle (BGH, Urteil vom 21.10.2011 – V ZR 265/10).



Steuerfälle

Werkstattleistungen von Handwerkern

Steuerermäßigungen für Handwerkerleistungen müssen gesetzlich bedingt (§ 35 a EStG) entsprechende Nähe zur Haushaltsführung aufweisen – oder zumindest im Zusammenhang damit stehen.

Wie bereits in Haus & Grund M-V berichtet, gewährt der Gesetzgeber steuerpflichtigen Hauseigentümern eine Steuerermäßigung von 20 Prozent, höchstens jedoch von 1.200,00 Euro für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen. Dieses gilt laut § 35 a Abs. 4 Satz 1 EStG für alle Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Vorausgesetzt wird jedoch, dass die Handwerkerleistungen im Haushaltsbereich des Steuerpflichtigen erbracht werden.

Immer wieder tritt jedoch die Situation auf, dass ein Teil der Lohnkosten durch Handwerkerleistungen entsteht, welche nicht direkt im Haushalt des steuerpflichtigen Eigentümers stattfinden, sondern als Leistungen in der Werkstatt der Handwerker. Diese Leistungen stehen nicht selten fälschlicherweise zusammengefasst auf einer Rechnung. Beispielsweise kann bei einer Sanierung eines Treppenaufgangs ein hölzernes Treppengeländer abgebaut, nachfolgend in der Werkstatt des Handwerkers überholt

und dann wieder im Treppenhaus eingebaut werden. Vorsicht also bei allen Arbeiten, die in der Werkstatt des Handwerkers erledigt werden. Außerdem sind weitere Fälle zu bedenken, bei denen z. B. Bauteile außerhalb des Haushalts von Handwerkern vorgefertigt wurden und dann in der Wohnung oder dem Haus nur noch montiert werden. In diesen Fällen, fällt also ein Anteil des Arbeitslohns für Tätigkeiten an, die nicht direkt im, sondern außerhalb des Haushalts, nämlich in der Werkstatt von Handwerkern ausgeführt wurden.

Lohnkosten, die für nicht im Haushalt des Steuerpflichtigen ausgeführte Tätigkeiten anfallen, unterliegen dann jedoch nicht der Steuerermäßigung gemäß § 35 a Abs. 3 EStG. Das Finanzgericht München begründet seine Auffassung in einem Urteil vom 24.10.2011 (7 K 2544/09) damit, dass der Wortlaut des § 35 a Abs. 3 EStG insofern eindeutig sei und die Vorschrift damit zwingend voraussetzt, dass die Handwerkerleistung



„in einem inländischen Haushalt“ erbracht wird. Das bedeutet für uns, dass jegliche Handwerkerleistungen, welche außerhalb des Haushalts (z. B. Handwerkerwerkstatt) erbracht werden, nach dieser Vorschrift nicht steuerbegünstigt sind. Weiterhin argumentierte das FG München, dass die Gesetzesbegründung zur erweiterten Neufassung der Vorschrift durch das Gesetz zur steuerlichen Förderung vom Wachstum und Beschäftigung vom 26.04.2006 (BStBl. 12006, 350) keine Ausführungen zum Leistungsort macht, so dass davon auszugehen sei, dass von der bis dahin geltenden Gesetzessystematik, wonach nur im Haushalt erbrachte

Leistungen steuerbegünstigt sind, auch nicht abgewichen worden sei. Da der § 35 a Abs. 3 EStG Subventionseffekte hat, sei auch grundsätzlich eine enge Auslegung erforderlich, um Missbrauch zwischen „häuslichem“ und „außerhäuslichem“ Lohnaufwand zu vermeiden. Für diese Fälle werden also unterscheidende Rechnungen von den Handwerkern benötigt, um den im begünstigten Haushalt anfallenden Lohnaufwand unterscheiden zu können.

Wichtig: Besonders zu beachten ist hierbei, wenn statt der üblichen „Werkstattleistungen“ anfallende Handwerkerleistungen nicht in dessen Werkstatt, sondern direkt vor Ort (z. B. in der Garage oder dem Carport des Steuerpflichtigen) vorgenommen werden, könnten die für diese Leistungen entstandenen Kosten auch als „in einem inländischen Haushalt“ entstandene Kosten steuerlich geltend gemacht werden.

E. Mantik
Haus & Grund M-V

Alle Monatsausgaben dieses Magazins können Sie im Internet unter

www.hugmv.de

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

Kurioses aus Mecklenburg-Vorpommern:

Glückwunschkarte löst Polizeieinsatz aus

Eine vergessene Glückwunschkarte hat in der Nacht des 19. Mai im Landkreis Nordwestmecklenburg einen Polizeieinsatz ausgelöst.

Ein Mann habe gegen Mitternacht die Polizei alarmiert, weil er aus einem Waldstück ein nicht enden wollendes Klingeln gehört hatte, teilte die Polizei in Rostock mit. Der Mann befürchtete, dass ein Mensch in Not geraten sei, weil ihm das Geräusch an das Läuten eines Handys erinnert habe. Die Polizisten rückten aus und fanden in dem Waldstück schließlich eine alte Geburtskarte, die permanent die Me-

lodie „Happy Birthday“ abspielte.

Fazit: Ist unser Land nicht außergewöhnlich musikalisch, wenn uns sogar ohne Eintritt im dunklen Wald ein „kleines Nachtkonzert“ geboten wird?

Bei dieser Gelegenheit wünscht das Magazin „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern“ all unseren Geburtstagskindern dieses Monats alles Gute, Gesundheit – und vor allem: „Happy Birthday“!

Nasse Wände? Feuchte Keller?

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

ISOTEC-Fachbetrieb Abdichtungstechnik Lüth GmbH & Co. KG

Schwerin (03 85) 5 55 95 90

www.isotec-hl.de

... macht Ihr Haus trocken!

ISOTEC®

Historischer Baustoff im Nordosten:

Raseneisenstein

Raseneisenstein oder Raseneisenerz ist meist mit hohen Eisengehalten ausgestattete Verfestigung in fossilen Grundwasserböden. Es handelt sich aber nicht – wie die Bezeichnung vermuten lässt – um Gestein oder Erz im geologischen Sinne, sondern um nachträglich verfestigte Sedimentfraktionen des Bodens.

Bereits seit dem Mittelalter griff man nahe der Wiesen-Niederungen, z. B. in der Lewitz, südlich von Schwerin auf einen für die Landbevölkerung billigen und leicht erreichbaren Baustoff zurück: den Raseneisenstein mit seinem Hauptbestandteil Limonit. Als Baumaterial wurde der in seiner Konsistenz ähnlich dem Sandstein verfestigte Raseneisenstein vielfältig u. a. für Zaunmauern oder Wände genutzt. Jedoch taugen dazu nur besonders metallreiche „Steine“, da Material mit geringen Eisengehalten weich und spröde bis brüchig und kaum verwitterungsresistent ist. Seine Bezeichnung entstand dadurch, dass dieser porenhaltige, leicht zu behauende Baustoff in Grundwas-

ser-Böden relativ nah unter der Rasensode stand und daher leicht „mit Spaten und Pieckhacke“ gewonnen werden konnte. Die Landarbeiter luden diese Funde auf Pferdewagen und brachten sie dann mit Kalkmörtel als Naturstein-Mauerwerk der Häuser ein.

Inzwischen sind regionale Vorkommen mit den als Baumaterial verwendbaren größeren Brocken, die beispielsweise zur Ausbesserung historischer und unter Denkmalschutz stehender Gebäude aus Raseneisenstein benötigt werden, in Mecklenburg-Vorpommern recht selten geworden. In anderen Landesteilen von Deutschland gab man dem Raseneisenstein auch Bezeichnungen für den manchmal wie

Hochfenschlacke aussehende, rotbraune oder auch bei höheren Mangananteilen im Boden leicht blauschwarz erscheinenden mineralischen „Stein“ die Bezeichnungen wie Brauneisenstein, Sumpfeisenstein, Sumpfraseneisenerz oder Rasenerz. Verwechslungsmöglichkeiten begrifflicher Art bestehen mit dem Ton- oder Spateisenstein genannten Eisenmineral Siderit, oder mit den Gesteinen Eisensandstein, Ortstein bzw. Orterde von Podsolen sowie Bohnerz. Als „Raseneisenerde“ werden weitgehend unverfestigte Anreicherungen in Gleiböden bezeichnet, die auch eine Vorstufe zur Entwicklung des Raseneisensteins bilden können.



Raseneisenstein oder Raseneisenerz, wie hier im Mauerwerk, ist eine mit hohen Eisengehalten ausgestattete Verfestigung in fossilen Grundwasserböden.

ACHTUNG Hauseigentümer!

Schimmel? Nasse Wände? Ausblühungen? Müssen nicht sein!

Durch den Einsatz neuerer 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

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
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