

20 Jahre Haus & Grund Anklam e. V.:

Landesvorstand dankt Anklamer Eigentümern

Liebe Leserinnen und Leser, am 5. Oktober 2012 begeht der Ortsverein Haus & Grund Anklam sein 20-jähriges Bestehen. Dazu gratulieren der Präsident des Landesverbandes Lutz Heinecke sowie alle Mitglieder des Landesvorstandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern den Anklamer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern und ihrem Vorsitzenden Gunnar Wessel ganz herzlich.

Zur Historie: Bereits im September 1992 gab es erste Kontakte zwischen dem noch jungen Landesverband zu privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern aus der Stadt Anklam, die seinerzeit von Sigrid Bernau vertreten wurden. Dann, am 2. Oktober 1992, legten unter ihrer Anleitung sieben Anklamer Hauseigentümer den Grundstein für den seinerzeit 20. Ortsverein des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Sigrid Bernau wurde nach der Gründung gleich zur Vereinsvorsitzenden gewählt und vertrat diesen über ein Jahrzehnt als rührige, im ganzen Land hoch anerkannte Vertreterin der vorpommerschen Region.

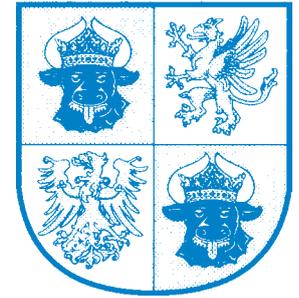
Sie sagt dazu aus heutiger Sicht: „Ohne jede Erfahrung kämpften wir uns in der Sache durch, ahnten

nicht, was uns alles erwartet – es würde Seiten füllen, alles aufzuzählen!“ Nach rund zehnjährigem Bestehen zählte der seinerzeit sehr aktive Ortsverein bereits knapp 200 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer als Mitglieder. Das zehnjährige Jubiläum wurde mit vielen Gästen aus Politik, dem Landesvorstand und den Partnervereinen aus dem Land im historischen Giebelhaus der Stadt gefeiert.

Sigrid Bernau: „Ich habe in dieser Zeit viele Erlebnisse und Erfahrungen gespeichert, die ich jetzt manchmal gedanklich ordne und mich sehr gern an so manche Begegnungen und Gegebenheiten erinnere. Besonders gern erinnere ich mich an das Haus & Grund-Treffen zum Jahrtausendende, auf der Insel Usedom – in Bansin, wo

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten

Du mich zum Ehrenmitglied des Landesverbandes ernannt hast und mir neben einem Blumenstrauß eine kleine „Antje“ des NDR überreicht hattest, die noch heute unter unserem Dach lebt. Rundum waren es für mich zehn wertvolle, inhaltsreiche und schöne Jahre mit Haus & Grund M-V. Viele Orte der Begegnungen fallen mir ein – ich danke allen von Haus & Grund, die ich nicht vergessen habe, für gemeinsame, inhaltsreiche Stunden“.

Liebe Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, liebe Mitglieder, ich muss zugeben, dass mich ein fünfseitiger Brief von der ehemaligen Anklamer Vorsitzenden Sigrid Bernau, mit Grüßen an die Vorstandsmitglieder des Landesverbandes, innerlich doch ein wenig ergriffen hatte. Ausschnitte aus dem Brief habe ich im Text für sie zitiert. Ermunternd ist es zudem, von der erfahrenen, inzwischen



82-jährigen Mitstreiterin zu erfahren, dass unsere über mehr als zwei Jahrzehnte gehende ehrenamtliche Arbeit bei Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern wohl doch nicht ganz vergeblich war – und oft auch besonders an unserer Mitgliederbasis Beachtung und Anerkennung findet.

*Ihr Erwin Mantik
Ehrenpräsident H & G M-V*

Erste Schritte zur Verbesserung von Auskunftsmöglichkeiten

Vorgehen gegen Mietnomaden soll einfacher werden

Mit dem Gesetz zur Reform der Sachaufklärung in der Zwangsvollstreckung vom 29. Juli 2009 wird ab dem 1. Januar 2013 in jedem Bundesland ein Zentrales Vollstreckungsgericht eingeführt.

Dort wird nach Angaben von RA Matthias Zielasko, Vorsitzender von Haus & Grund Rostock (Bild) ein „Zentrales Schuldnerverzeichnis“ über solche Personen geführt, die bereits eine eidesstattliche Versicherung abgegeben haben, ihren vollstreckungsrechtlichen Auskunftspflichten nicht nachgekommen sind oder gegen die die Vollstreckung erfolglos geblieben ist (§ 882 b ZPO). In dieses Schuldnerverzeichnis können

auch Privatpersonen Einsicht nehmen, sofern Sie ein berechtigtes Interesse nachweisen können. Ein solches berechtigtes Interesse würde etwa dann vorliegen, wenn der Vermieter geltend macht, sich vor möglicherweise zahlungsunfähigen Mietern schützen zu wollen.

Des Weiteren werden bei dem Zentralen Vollstreckungsgericht ab dem 1. Januar 2013 auch die Vermögensverzeichnisse in elektroni-



Foto: E. Mantik

schers Form hinterlegt, die die Schuldner im Rahmen der eidesstattlichen Versicherung zuvor abgegeben haben. Allerdings steht ein Einsichtsrecht in die Vermögensverzeichnisse nur Gerichtsvollziehern und Behörden, nicht aber Privatpersonen zu.

Trotz dieser ab Januar 2013 geltenden Regelungen sollten Vermieter auch weiterhin z. B. durch eine entsprechende schriftliche Mieterselbstauskunft sowie durch entsprechende vom Mieter beizubringende Bescheinigungen, sich über die Zahlungsfähigkeit ihrer Mieter vor Abschluss eines Mietvertrages absichern.

Mieterhöhungsverlangen klar begründen

Lediglich drei Vergleichswohnungen müssen der begehrten Miete entsprechen

Neben den Vergleichswohnungen ist der Mietspiegel häufig der sicherste Weg zur Mieterhöhung. Vermieter können eine Erhöhung von Wohnungsmieten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nur dann durchsetzen, wenn Sie dies ihrem Mieter gegenüber schriftlich begründen.

Hierzu stellt der Gesetzgeber ihnen im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 558 a BGB) grundsätzlich vier Möglichkeiten zur Verfügung, auf deren Basis Vermieter die Begründungen liefern können:

- einen Mietspiegel,
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ein Sachverständigengutachten,
- die Nennung von drei Vergleichswohnungen.

Mit dem Mietspiegel kommen Sie am schnellsten zu mehr Mieteinnahmen. Der Grund: Die Verwendung eines Mietspiegels ist für den Vermieter kostengünstig und die Handhabung in den meisten Fällen relativ einfach. Da Mietspiegel von einer „neutralen Instanz“ oder von Vermieter- und Mieterverbänden gemeinsam erstellt werden und auf einer wesentlich breiteren Datengrundlage beruhen als die Nennung

von drei Vergleichswohnungen, werden sie außerdem von den Mietern meist eher akzeptiert.

Das zeigt auch der folgende Fall, in welchem es um Mietangaben mehrerer Vergleichswohnungen ging: Die Beklagte war Mieterin einer Wohnung der Kläger. Die Nettokaltmiete betrug seit dem 1. Oktober 2005 monatlich 472,33 Euro. Mit Schreiben vom 18. November 2008 forderten die Kläger die Beklagte unter Benennung von sieben vergleichbaren Wohnungen auf, einer Erhöhung der Miete ab dem 1. März 2009 auf 507,73 Euro zuzustimmen. Die Mieten von sechs der von den Klägern benannten Wohnungen lagen über diesem Betrag, bei einer der Vergleichswohnungen dagegen mit 490 Euro zwischen der bisherigen und der erhöhten Miete.

Mit ihrer Klage hatten die Kläger Zustimmung zu der verlangten Mieterhöhung begehrt. Das Amts-

gericht hatte die Beklagte verurteilt, einer Erhöhung der Miete nur auf 490 Euro zuzustimmen. Im Übrigen hat das Amtsgericht die Klage mit der Begründung abgewiesen, das Erhöhungsverlangen sei unwirksam, soweit die verlangte Miete 490 Euro übersteige.

§ 558 a Abs. 2 Nr. 4 BGB erfüllt sei. Lasse sich aus den Angaben im Erhöhungsverlangen aus der Sicht eines verständigen Mieters die Überzeugung gewinnen, dass die geforderte Miete, die auf dem Markt üblicherweise gezahlten Mieten jedenfalls nicht übersteige, dann sei



Auf die Berufung der Kläger hat das Landgericht der Klage nach Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete in vollem Umfang stattgegeben. Dagegen wandte sich die Beklagte mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision. Diese hatte keinen Erfolg, denn das Berufungsgericht hatte folgendes ausgeführt: Das Mieterhöhungsverlangen der Kläger sei entgegen der Auffassung des Amtsgerichts insgesamt wirksam.

Nach § 558 a Abs. 2 Nr. 4 BGB hatte ein Vermieter, der zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens auf entsprechende Entgelte für vergleichbare Wohnungen Bezug nahm, zur Wirksamkeit seines Erhöhungsverlangens mindestens drei Wohnungen benannt. Wenn der Vermieter mehr als drei Vergleichswohnungen benenne, sei den gesetzlichen Anforderungen ebenfalls genüge getan, falls die Entgelte bei mindestens drei Vergleichswohnungen über der verlangten Miete liegen oder dieser zumindest entsprechen. Es komme dann auf die Umstände des Einzelfalles an, ob der Zweck des Begründungserfordernisses gemäß

der Zweck des Begründungserfordernisses gemäß § 558 a Abs. 2 Nr. 4 BGB erfüllt. Gebe ein Vermieter – wie hier – zusätzlich zu sechs Vergleichswohnungen, deren Miete die geforderte Miete übersteige, noch eine einzige weitere Wohnung an, für die ein die bisherige Miete übersteigendes, aber unterhalb der verlangten Miete liegendes Entgelt gezahlt werde, ergebe sich daraus bei verständiger Betrachtung nicht, dass lediglich die niedrigste Miete ortsüblich sei. Die übrigen sechs Vergleichsmieten, von denen wiederum fünf nur geringfügig differierten, verlören hierdurch nicht ihre Überzeugungskraft.

Das Mieterhöhungsverlangen sei, wie sich aus dem zusätzlich eingeholten Sachverständigengutachten ergebe, auch der Höhe nach in vollem Umfang begründet.

Diese Beurteilung hielt auch der rechtlichen Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückgewiesen wurde. Die Vermieter hatten also Anspruch auf Zustimmung der Beklagten zu der verlangten Mieterhöhung entsprechend § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Ma.IH&G M-V

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 lübesse@vomek.de

Heizöleinkauf:

Clever vergleichen und bestellen, Anfuhr kontrollieren sowie bequem bezahlen

Liegt die jährliche Heizkostenabrechnung im Briefkasten, schlagen Eigentümer inzwischen oft die Hände über dem Kopf zusammen und Mieter erschrecken bei daraus resultierenden beträchtlichen Heizkostennachzahlungen.

Bei einer Ölheizung fallen keine zusätzlichen Grundgebühren wie bei angelieferten Leitungsenergien an und dank des eigenen Tanks kann man zum günstigsten Zeitpunkt einen Vorrat anlegen. Also muss das Heizöl nicht dann gekauft werden, wenn es am teuersten ist, sondern am unteren Preislimit liegt. Behalten Hauseigentümer den Füllstand und die aktuellen Preise im Auge, können sie rechtzeitig Nachschub ordern und dadurch enorm viel Geld sparen. Ein Unterschied von beispielsweise zehn Cent pro Liter summiert sich bei einer 3.000-Liter-Bestellung schon auf rund 300 Euro. Wenn Öl gerade teuer und der eigene Tank fast leer ist, bestellen viele Kunden zur Überbrückung lediglich kleinere Mengen. Wer anstatt eines Standardkessels einen nicht zu alten



Niedertemperaturkessel betreibt, kann zudem die Verluste durch regelmäßige Wartung und einen hydraulischen Abgleich in Grenzen

halten. Im Vergleich zum Brennwertgerät gehen dann aber immer noch etwa zehn Prozent der Wärme verloren.

Die Faustregel, dass sich der Ölpreis allein nach Angebot und Nachfrage richtet, also im Winter teuer und im Sommer billig ist, gilt allerdings in der letzten Zeit nicht mehr. Politische und wirtschaftliche Entwicklungen sowie die eklatanten Spekulationen an den Börsen üben einen wesentlichen Einfluss auf die Preise aus, so dass Heizöl mitunter auch während der Heizperiode günstiger zu haben ist als in der warmen Jahreszeit. Hier lohnt sich ein Blick in die regionalen Tageszeitungen, denn in vielen von ihnen werden die aktuellen Notierungen abgedruckt. Bundesdurchschnittliche Tagespreise und Preisentwicklungen liefern außerdem verschiedene Internetportale wie z. B.:

www.brennstoffspiegel.de

Umweltschonende Heizkessel bleiben aktuell

Weniger Feinstaub durch gute Scheitholzfeuerstätten

Wenn ein moderner Kamin brennt, schweben lange Flammen über den Holzscheiten. Sie strahlen nicht nur Ruhe aus sondern steigern auch eine angenehme Atmosphäre im Wohnraum.



Doch neben einer ansprechenden Optik sollte ein Kamin oder Kaminofen mehr bieten: Er sollte hocheffizient heizen, das Scheitholz bei geringstem Feinstaubausstoß

umweltschonend verbrennen und so bei den Emissionswerten unter dem gesetzlichen Grenzwert liegen.

Der Wirkungsgrad eines Kaminofens liegt heute i. d. R. mit seiner Strahlungswärme bei über 80 Prozent und benötigt dabei gleichzeitig einen geringen Holzverbrauch. Moderne Feuerstätten werden jetzt generell mit einem Feinstaubfilter ausgerüstet. Dieser lässt nur gereinigtes Abgas in den Schornstein entweichen, filtert dabei also einen Großteil des enthaltenen Feinstaubes heraus. Die Umwelt wird somit entlastet und die hohen Betriebstemperaturen brennen den Feinstaubfilter selbstständig wieder frei. Eine saubere, nachhaltige

und umweltschonende Verbrennung ist damit sichergestellt.

Auf der diesjährigen Mecklenburgischen Landwirtschaftsmesse (MELA) in Mühlengetz wurden z. B. neue Typen von Scheitholzkessele mit Feinstaubfiltern (im Bild: SL 18K) mit Warmwasserbereitung bereits ab rund 2.000 Euro ange-

boten, die parallel an Solarnutzungen sowie das Warmwasser-Zentralheizungssystem eines Hauses gekoppelt werden könnten.

Mehr Infos: ARING Energie & Wärme
Tel. (03 84 55) 2 10 23
Internet: www.aring.de



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

Steigenden Strom- und Gaspreisen clever begegnen

Novelle des Kraft-Wärme-Kopplung-Gesetzes

Die Energiewende ist beschlossene Sache und wird von der Bundesregierung mit großem Eifer vorangetrieben. Neben dem Ausstieg aus der Atomenergie und dem Ausbau erneuerbarer Energien ist die Nutzung von Effizienz-Technologien auf dem Vor-

marsch. Dabei gilt die Kraft-Wärme-Kopplung, kurz KWK, als die ideale Partnerin der erneuerbaren Energien, da sie dezentrale Speicher- und Steuerungsoptionen bietet, die zeitnah umgesetzt werden können.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern hatte in unserem Magazin bereits auf praktische KWK-Anwendungen in der Region verwiesen, die einige unserer Haus & Grund-Mitglieder seit Jahren erfolgreich nutzen. Doch ist der finanzielle Aufwand zur Anschaffung dieser energetischen Alleskönner noch ganz erheblich. Die Novelle eröffnet hier ggf. neue Chancen.



Foto: Manntik

Einsparung von Primärenergie

Eine KWK-Anlage kann durch die gleichzeitige Bereitstellung von Strom und Wärme einen Nutzungsgrad von bis zu 80 Prozent und Primärenergieeinsparungen von bis zu 30 Prozent erreichen. So können sowohl der Brennstoffverbrauch als auch der Ausstoß von klimaschädlichem CO₂ stark reduziert werden.

Kraft-Wärme-Kopplung: Strom und Wärme direkt vor Ort erzeugt bereits seit Jahren der Eigentümer Herr Schmalzer in Schwerin-Mueß.

Außerdem hat die KWK das Potenzial, dringend benötigte Reservekapazitäten bereitzustellen, welche die Gefahr von Stromausfällen oder

-schwankungen drastisch vermindern. Gleichzeitig wird das Stromnetz entlastet, weil Strom und Wärme zugleich dort zur Verfügung stehen, wo sie gebraucht werden. Das KWK-Gesetz sieht vor, dass bis zum Jahr 2020 ein Viertel der Stromversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung abgedeckt wird. Um Investitionshemmnisse abzubauen, hält man zudem eine Vergütungspflicht für Strom aus kleinen KWK-Anlagen zwischen 50 und 2.000 Kilowatt über ihre gesamte Laufzeit für notwendig.

gehören Preissteigerungen zur Tagesordnung. Daraus resultiert, dass die Investition in die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) immer lohnender wird. Eine Mikro-KWK-Anlage steht für eine wirtschaftliche und ökologische Energieerzeugung. Sie verbraucht rund ein Drittel weniger Primärenergie als die herkömmliche Energieversorgung, senkt den CO₂-Ausstoß gleichzeitig um 47 Prozent und produziert nicht nur Wärme, sondern zusätzlich auch Strom – und zwar direkt am Ort des Verbrauchs. Das Kraftwerk ist eine echte Alternative für Hauseigentümer, die ihre Heizungsanlage modernisieren wollen, um zukunftssicher heizen und nebenbei noch Stromeinspeise-Vergütungen erhalten zu können.

Kostenreduktion

Von 2000 bis 2010 haben sich bei uns die Strompreise fast verdoppelt. Diese Entwicklung hält an. Inzwischen steigt der Strompreis dynamischer als der Goldpreis. Auch bei den fossilen Brennstoffen

Mehr Infos: www.bkww.de

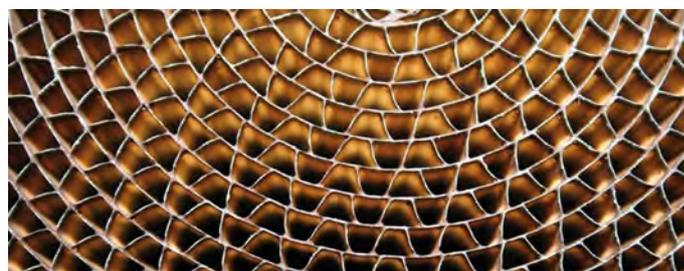
Umweltschutz führt zu Kostensteigerungen für Eigentümer

Katalysatoren und Filter für Festbrennstoffanlagen

Das Heizen der Häuser und Wohnungen mit Festbrennstoffen wie Holz oder Kohle hat eine lange Tradition. Jedoch hat in den vergangenen Jahren die zunehmende Modernisierung viele Verbraucher zur Umstellung auf Öl- oder Gasheizsysteme bewegt.

Durch die jetzt stetig steigenden Heizöl- und Gaspreise ist die Nachfrage nach effizienten Holzheizungen oder Festbrennstoffkesseln im

ländlichen Raum von Mecklenburg-Vorpommern jedoch wieder stark angestiegen. Neue Innovationen wie beispielsweise ein GK-KAT Ka-



Durchströmungslamellen eines Katalysators

Ihre Sicherheit – ist unser Job!

die zertifizierten Schornsteinfegerbetriebe der Schornsteinfeger-Innung M-V.

Schornsteinfeger-Innung M-V
An der Molkerei 1
18198 Klein Schwaß
Tel. (03 82 07) 6 69 91
www.schornsteinfeger-mv.de



talysator ermöglichen zudem, die Emissionsgrenzwerte von Heizkesseln gering zu halten und somit die Umwelt zu schonen. Eine Holzheizung oder Festbrennstoffkessel ist inzwischen eine Alternative zur Öl- oder Gasverbrennung, denn mit einer effizienten Holzheizung lassen sich im Gegensatz zu Öl oder Gas 50 Prozent und mehr Heizkosten sparen. Das Filtersystem GK-KAT öko Katalysator wurde speziell zur

Reduzierung von Kohlenmonoxid (CO) und Staub für diese Heiztechnik-Systeme entwickelt. Durch den Einsatz des GK-KAT öko können nachweislich die neuen Anforderungen der aktuell gültigen 1. BImSchV eingehalten werden. Der Katalysator (Bild) ist leicht zu reinigen und kann bei jedem Festbrennstoffkessel, Kamin oder Kachelofen eingesetzt werden.

Haus & Grund M-V

Aktuelle Hinweise zur Anschlussfinanzierung von Krediten

Immobilienhypotheken

Wer sich bei Sanierung, Bau oder Umbau seiner eigenen vier Wände verschuldet und ein Hypothekendarlehen aufnimmt, schafft es oft nicht, innerhalb der vereinbarten Zinsbindung seinen Kredit ganz abzubezahlen. Wer schlau ist, vergleicht frühzeitig vor Ablauf der Zinsbindung mehrere Angebote.

Läuft die Frist dann aus, ist eine Anschlussfinanzierung nötig. Immobilieneigentümer, bei denen dies zurzeit der Fall ist, profitieren: Sie können bei Abschluss eines neuen Baukredits von dem derzeit sehr niedrigen Zinsniveau profitieren und haben deshalb gute Chancen, in der nächsten Zinsbindungsperiode deutlich weniger für ihr Hypothekendarlehen zahlen zu müssen als in den zurückliegenden Jahren.

Grundsätzlich gilt: Banken ist es gesetzlich auferlegt, ihren Kunden spätestens drei Monate vor Ende der Zinsbindung mitzuteilen, zu welchen Konditionen sie das Darlehen verlängern. Clevere Kreditnehmer sollten aber schon vor der Drei-Monats-Frist beginnen, den Markt zu sondieren und Angebote zu vergleichen. Denn nicht immer gibt es bei der bisherigen Hausbank die besten Konditionen. So setzen Kreditinstitute mitunter darauf, dass der Darlehensnehmer ein weniger attraktives Angebot akzeptiert, weil er die Umstände eines Bankwechsels scheut. Davon sollten sich Kunden aber nicht abschrecken lassen. Zum einen ist die neue

Bank in der Regel beim Wechsel behilflich, manche übernehmen sogar die Kosten. Zum anderen fallen für die Abtretung der Grundschuld an die neue Bank lediglich Gebühren von etwa 0,3 Prozent der Restschuld an.

Angebote zu vergleichen lohnt sich also auf jeden Fall: Schon ein paar Zehntelprozentpunkte weniger hinter dem Komma bringen bei einer Zinsbindungsperiode von zehn Jahren und einem Darlehen von z. B. 100.000 Euro eine Zinsersparnis von mehreren tausend Euro. Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sollten sich deshalb u. a. bei Verbraucherportalen im Internet über die Konditionen anderer Banken informieren und dann bei den Top-Bankhäusern konkrete Angebote einholen. Findet man günstigere Offerten zu vergleichbaren Rahmenbedingungen, kann man zunächst mit seiner bisherigen Bank verhandeln und darauf pochen, dass sie uns ein mindestens genauso gutes Angebot unterbreitet. Falsche Scheu und Bescheidenheit ist hier unangebracht – schließlich dürfte der Eigentümer in der Regel

einen Teil des Darlehens abbezahlt und sich über Jahre hinweg als seriöser Schuldner erwiesen haben.

Beim Prüfen der Zinskonditionen sollten Kreditnehmer jedoch aufpassen, dass sie nicht Äpfel mit Birnen vergleichen und die Basis für die Angebote möglichst identisch ist. Neben der Zinshöhe und den monatlichen Raten (Zinsen plus Tilgung) sollte die Bank auch die Konditionen für Sondertilgungen sowie die Restschuld nach Ablauf der Zinsbindung nennen. Stellt sich dabei am Ende heraus, dass die bisherige Hausbank mehr als andere verlangt, sollte der Kunde auf jeden Fall wechseln, um kein Geld zu verschenken.

Darüber hinaus bietet die Anschlussfinanzierung einen weiteren Vorteil: Kunden können zum Ablauf der Zinsbindung Sondertilgungen in beliebiger Höhe vornehmen. Das reduziert den neuen Darlehensbetrag und die daraus resultierenden laufenden Belastungen. Eine Vorfälligkeitsentschädigung, wie sie Banken bei nicht vorher vereinbarten Sondertilgungen während der Zinsbindungsphase erheben, fällt dann natürlich nicht an. Außerdem besteht die Möglichkeit, das Darlehen weiter zu optimieren. Wer bei dem neuen Immobilienkredit weniger Zinsen als bisher zahlen muss und seine bisherigen Raten bequem leisten konnte, soll prüfen, ob nicht eine höhere Tilgung möglich ist. Wer statt einem zum Beispiel zwei oder drei Prozent Tilgung pro Jahr stemmen kann, kommt deutlich schneller zum Abschluss.



Bei der Auswahl der Banken sollte man sehr umsichtig agieren und sich vorab im Internet informieren und dann vergleichend beraten lassen, um ein böses Erwachen durch künftig hohe Zinsverluste möglichst zu vermeiden.

Ist der noch zu finanzierende Betrag relativ hoch, empfiehlt es sich, eine zehn- oder 15-jährige Zinsbindung zu vereinbaren und so das derzeit niedrige Zinsniveau langfristig zu nutzen. Ein zusätzliches Risiko geht der Kunde mit 15 Jahren Laufzeit nicht ein, da es nach zehn Jahren immer das Recht gibt, das Hypothekendarlehen mit einer Frist von sechs Monaten zu kündigen.

Dauert es noch zwei bis drei Jahre bis zur Anschlussfinanzierung, sollte der Kreditnehmer über ein Forward-Darlehen nachdenken. Damit kann sich der Kunde sozusagen ein Darlehen auf Vorrat zu den aktuell günstigen Konditionen sichern. Je nachdem, wann dieses Forward-Darlehen in Anspruch genommen wird, berechnet die Bank einen Zinszuschlag, der im Schnitt pro Monat der Vorlaufzeit zwischen 0,02 und 0,05 Prozentpunkten liegt.

DiBa

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.

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®

Insolvenzverwalter kann ab Verfahrenseröffnung kündigen

Krise oder Insolvenz eines Gewerbemieters kann leicht zur Krise des Vermieters werden

Hinweise zu Zahlungs-, Räumungs- und Herausgabepflichten des Insolvenzverwalters bei Beendigung des Gewerbemietverhältnisses durch Insolvenz des Mieters.

Die Krise und Insolvenz des Mieters kann schnell auch zur Krise des Vermieters werden, wenn der Vermieter als Eigentümer der Immobilie deren Erwerb z. B. fremdfinanziert hat. Dann ist er nämlich auf regelmäßige Mieteinnahmen angewiesen, um seinen Kapitaldienst überhaupt bedienen zu können.

Um die negativen Folgen einer Insolvenz des Mieters und des damit regelmäßig zumindest vorübergehend, wenn nicht sogar endgültig einhergehenden Zahlungsstopps seitens des Mieters zu mindern, kommt schon der Vertragsgestaltung bei Mietvertragsabschluss entscheidende Bedeutung zu. Im Krisenfall ist aber das taktisch richtige Vorgehen sorgfältig zu wählen. Dies gilt in besonderem Maße, wenn der Insolvenzverwalter versucht, Fakten zu Recht werden zu lassen. Denn nicht selten kommt es vor, dass ein Insolvenzverwalter, etwa im Rahmen einer vorläufigen Betriebsfortführung und in der Phase der Prüfung der Sanierungsmöglichkeiten, Gegenstände bzw. Rechtsverhältnisse des schuldnerischen Unternehmens weiter nutzt. Das ist aus seiner Sicht nicht nur zweckdienlich, sondern notwendig, denn der Insolvenzverwalter ist verpflichtet, das Unternehmen bis zur endgültigen Entscheidung durch die Gläubigerversammlung in seinem Bestand zu erhalten und fortzuführen. Zu solchen für eine Betriebsfortführung relevanten Rechtsverhältnissen zählen, man denke etwa an die Insolvenz eines Einzelhändlers mit einem weitverzweigten Filialnetz, häufig auch die Mietverhältnisse über die Immobilien, die das schuldnerische Unternehmen nutzt.

Scheitert eine Betriebsfortführung entgegen aller anfänglich positiven Erwartungen und Hoffnungen am Ende doch, muss das Unternehmen abgewickelt und das Vermögen im Interesse der Gläubiger bestmöglich „versilbert“ wer-

den. Dann verkehrt sich in der Realität der ursprüngliche Insolvenz-zweck einer eventuellen Fortführung in sein Gegenteil, denn nun geht es darum, so viel Masse wie möglich zur Verteilung unter den Gläubigern zu sichern. Insolvenzverwalter verweigern plötzlich die Erfüllung von Mietforderungen und – nach Kündigung des Mietverhältnisses – die Erfüllung des mietvertraglichen Räumungsanspruchs. Dann heißt es „Ich darf das als Insolvenzverwalter, um das Vermögen aller Gläubiger zu schützen“. Ist das richtig?



Darf der Insolvenzverwalter einen Vermieter, dessen Immobilie er nach Eröffnung des Verfahrens in Anspruch genommen und genutzt hat, im Interesse „aller Gläubiger“ schlechter behandeln, ja die Erfüllung dessen vertraglicher Ansprüche verweigern und damit den Vermieter letztlich bewusst schlechter stellen und sogar schädigen? Wie immer im Leben kommt es darauf an.

Das Insolvenzrecht unterscheidet grundsätzlich zwischen Ansprüchen, die vor bzw. bis zum Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstanden sind und solchen Ansprüchen, die danach begründet worden sind. Erstere werden grundsätzlich als so-

genannte Insolvenzforderungen aus der Masse mit einer Quote abgefunden und haben in vielen Fällen nur einen geringen Wert. Demgegenüber ist der Insolvenzverwalter dazu verpflichtet, die sogenannten Masseverbindlichkeiten vollständig zu berichtigen. Bei den Masseverbindlichkeiten handelt es sich vornehmlich um solche Ansprüche, die ab dem Zeitpunkt der Verfahrenseröffnung entstehen, und zwar entweder, weil der Insolvenzverwalter diese durch eine bestimmte Verwertungs- bzw. Verwaltungshandlung begründet oder aber einen Vertrag fortgesetzt und/oder die Leistung aus einem Vertrag in Anspruch genommen hat. Solche Ansprüche können sogar, bis hin zur persönlichen Haftung des Insolvenzverwalters, klageweise geltend

Herausgabe des Mietgegenstandes. Das gilt auch, wenn der Vermieter im Falle des Zahlungsverzuges nach Insolvenzeröffnung oder einer vergleichbaren Pflichtverletzung durch den Insolvenzverwalter das Mietverhältnis außerordentlich kündigt. Konsequenterweise stellt auch der Entschädigungsanspruch des Vermieters wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache nach deren Nutzung durch den Insolvenzverwalter gemäß der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes eine Masseverbindlichkeit dar.

Gleiches gilt, wenn das Mietverhältnis zwar bereits vor Insolvenzeröffnung durch Kündigung beendet worden ist, der Insolvenzverwalter nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens aber den Mietgegenstand weiter nutzt und den Vermieter vom Besitz ausschließt. Der Bundesgerichtshof hat ausdrücklich entschieden, dass die durch die Nutzung ausgelösten Zahlungsansprüche als Masseverbindlichkeiten im Insolvenzverfahren zu berücksichtigen sind. Gleichmaßen erstarken auch mietvertragliche Nebenpflichten, namentlich die Beräumungspflicht, zur Masseverbindlichkeit, wenn der Insolvenzverwalter an dem Mietgegenstand Besitz ergreift und diesen „in die Masse integriert“ und für die Masse in Anspruch nimmt.

Nutzt der Insolvenzverwalter also einen Mietgegenstand über den Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung hinaus fort, kann er sich nicht unter Hinweis auf den vermeintlich gebotenen Schutz des Vermögens aller Gläubiger den mietvertraglichen Pflichten entziehen. Dies gilt uneingeschränkt, wenn der Insolvenzverwalter einen vertragswidrigen Zustand persönlich oder durch ihm zuzurechnende Handlungen verursacht hat, ggf. ist im Übrigen nach Verantwortungsbereichen und zeitlicher Entstehung des Anspruchs zu unterscheiden.

Als Besonderheit ist ferner zu berücksichtigen, dass dem Insolvenzverwalter ab der Eröffnung des Insolvenzverfahrens ein Sonderkündigungsrecht zusteht, dessen Ausübung keiner zeitlichen Beschränkung unterliegt (§ 109 InsO). Da-

nach kann der Insolvenzverwalter den Mietvertrag mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende kündigen; im Unterschied etwa zu dem Sonderkündigungsrecht eines Erwerbers im Insolvenzverfahren oder in der Zwangsversteigerung gilt hier keine besondere Frist, innerhalb der das Sonderkündigungsrecht auszuüben ist.

Dies führt unter Umständen zu Unsicherheiten, weil der Vermieter zunächst im Ungewissen darüber bleibt, ob der Insolvenzverwalter das Sonderkündigungsrecht ausübt. Um einen solchen misslichen „Schwebezustand“ bei dem unbefristet zulässigen Sonderkündigungsrecht des Insolvenzverwal-

ters zu vermeiden, sollte der Vermieter möglichst schnell nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens den Insolvenzverwalter zur Stellungnahme auffordern, ob dieser von dem Sonderkündigungsrecht Gebrauch macht. Zwar sieht das Gesetz keine Möglichkeit vor, eine Entscheidung des Insolvenzverwalters zu erzwingen, allerdings dürfte bloße Untätigkeit des Insolvenzverwalters einen Verstoß gegen Treu und Glauben darstellen, so dass sich im Falle einer späteren (dann verspäteten) Kündigung Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter begründen lassen dürften.

Wird das Mietverhältnis durch Kündigung des Insolvenzverwalters gemäß § 109 InsO beendet, hat der

Vermieter wegen der vorzeitigen Beendigung in jedem Fall einen Schadenersatzanspruch, den er als Insolvenzforderung zur Tabelle anmelden kann. Darüber hinaus können bei einer verspäteten Kündigung ggf. weitergehende Schadenersatzansprüche wegen einer Untätigkeit bzw. Verzögerung des Verwalters bestehen. Ferner könnte der Insolvenzverwalter über die bloße Herausgabe hinaus zur Räumung des Mietgegenstandes verpflichtet sein.

Fazit: Mit der wohlmeinenden Rechtsauskunft des Insolvenzverwalters sollte sich der Vermieter in keinem Fall zufrieden geben. Auch ein Insolvenzverwalter ist unter bestimmten Umständen an vertragli-

che Pflichten weiterhin gebunden. Ob die hieraus spiegelbildlich resultierenden Ansprüche des Vermieters sich im Einzelfall gegen den Insolvenzverwalter durchsetzen lassen, sollte daher von einem unabhängigen sachkundigen Berater geprüft werden. Dieser wird dann feststellen, ob dem Vermieter klagbare Masseansprüche zustehen oder ob lediglich Insolvenzforderungen erhoben werden können. Im Übrigen ist generell daran zu denken, dass auch Ansprüche an den Erlösen aus der Verwertung eventueller Sicherheiten (einschließlich des Vermieterpfandrechts) bestehen können.

Quelle: FWW 4/12

Aktuelle Urteile in Kürze

Rechtlicher Hinweis: Liebe Leser von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern, die hier in Kurzform abgedruckten Urteile können nur eine Tendenz der Rechtsprechung zu bestimmten Themen und Einzelfällen aufzeigen. Diese Entscheidungen binden keine anderen Gerichte und sind jeweils nur für den Einzelfall maßgebend. Für eine ausführliche Beratung wenden Sie sich bitte jeweils an Ihren regionalen Haus & Grund Ortsverein.

Verwalter für die Not

Wenn sich ein Verwalter als unzuverlässig erweist, dann muss er schnellstmöglich abgelöst werden, ehe er noch größeren Schaden anrichtet. Das wird jedem einleuchten. In dringenden Fällen kann das zuständige Gericht auf Antrag der Eigentümer einen sogenannten „Notverwalter“ bestellen, entschied der Bundesgerichtshof. Allerdings bedarf es eben genau eines solchen Antrags eines Betroffenen. Ein Gericht kann nicht – wie in früheren Zeiten – eigenmächtig vorgehen (Bundesgerichtshof, Az. V ZR 146/10).

Baumängel ignoriert

In Bayern hatte ein Mann ein Objekt zunächst als Bauleiter betreut und dann anschließend dessen Verwaltung übernommen. Aus Funktion eins waren ihm diverse Mängel bekannt, die er aber in der Funktion zwei nicht in das offizielle Abnahmeprotokoll aufnehmen ließ. Das schien den Richtern des Amtsgerichts Augsburg völlig untragbar. Wegen dieser Pflichtverletzung sei eine außerordentliche Kündigung gerechtfertigt gewesen

(Amtsgericht Augsburg, Az. 30 C 2739/08).

Stromzufuhr gesperrt

Wenn ein Eigentümer mit seinen Wohngeldzahlungen erheblich in Verzug ist, dann kann die Gemeinschaft den Verwalter beauftragen, die Stromzufuhr zu dieser Wohnung zu sperren. Das ist sogar dann möglich, wenn der Eigentümer seine Rechnungen direkt beim Energieversorger begleicht und bei diesem nicht im Minus steht. Richterliche Begründung: Die Gemeinschaft sei Eigentümer der hauseigenen Stromleitung und insoweit auch berechtigt, diese nicht mehr zur Verfügung zu stellen (Landgericht München I, Az. 1 S 10608/10).

Gut gemeint

Es war höchstwahrscheinlich gut gemeint. Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte mehrheitlich entschieden, für die dringend notwendige Reparatur der Fahrstühle und die Sanierung des Nordgiebels einen Kredit in Höhe von maximal 135.000 Euro aufzunehmen. Der Verwalter hätte das umsetzen müssen. Doch dazu kam es

nicht, denn ein Betroffener ließ den Beschluss vor dem Landgericht Bielefeld für ungültig erklären. Das Gesetz sieht vor, dass zur Kostendeckung von Reparaturen am Gemeinschaftseigentum zeitnah Eigenmittel der Wohnungseigentümer angesammelt werden müssen. Das heißt: Notfalls muss jeder Einzelne für sich einen Kredit aufnehmen, die Gemeinschaft darf das nicht (Landgericht Bielefeld, Az. 23 T 442/10).

Voreiliger Verwalter

Die Rechte des Verwalters sind eingeschränkt, denn er soll ja verwalten und nicht grundlegend über die Geschicke einer WEG entscheiden. Die Grenzen zwischen beidem sind natürlich fließend. Das hat der BGH am Beispiel eines konkreten Falles dargelegt. Ein Verwalter hatte ohne einen Beschluss der Eigentümer die komplette Sanierung (mit Wärmedämmung) in Höhe von 18.000 Euro in Auftrag gegeben. Das, obwohl die Gemeinschaft bei ihrer entsprechenden Versammlung von lediglich 4.000 Euro ausgegan-

gen war. Der BGH entschied, dass die Eigentümer für diese Eigenmächtigkeit nicht finanziell gerade stehen müssten (BGH, Az. V ZR 197/10).

Heimliche Honorare

Transparenz ist in der Beziehung zwischen Eigentümern und Hausverwaltungen ein ganz wichtiges Gebot. Dagegen hatte ein Verwalter verstoßen, als er diverse Sonderhonorare, die er neben seiner Vergütung erhielt, nicht in der Jahresabrechnung aufführte. Diese Posten waren lediglich in einem internen Prüfblatt aufgeführt. Das schien einem Eigentümer sehr obskur. Es ging gar nicht um die Frage, ob der Verwalter grundsätzlich ein Sonderhonorar erhalten dürfe, sondern nur um die Heimlichtuerei. Das Landgericht Karlsruhe konnte diese Argumente nachvollziehen. Es sei den Eigentümern nicht zuzumuten, erst mühsam nach diesen Extrausgaben suchen zu müssen (LG Karlsruhe, Az.: 11 S 70/09).

Quelle: Ibs

ACHTUNG Hauseigentümer!

Schimmel? Nasse Wände? Ausblühungen? Müssen nicht sein!

Durch den Einsatz neuerartiger 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

LESERFRAGEN AN DIE HAUS & GRUND MV-REDAKTION

Barkaution und Bankbürgschaft?

Frage: Kann ich von meinem Mieter als Mietsicherheit zusätzlich zu einer Barkaution in Höhe von drei Nettokaltmieten eine Bürgschaft z. B. seines Vaters verlangen? Der Mieter ist Student und ich würde ihn gerne als Mieter aufnehmen.

Antwort: Ein klares Nein, da gemäß § 551 Abs. 1 BGB als Mietsicherheit der Betrag die dreifache Nettokaltmiete nicht übersteigen darf. Barkaution und Bürgschaft dürfen zusammengerechnet also die Obergrenze von drei Monatsmieten nicht überschreiten. Die Übersicherung, die durch die zusätzliche Bürgschaft eintritt, führt zu einem teilweisen Rückgabebanspruch. Also muss nach Wahl des Mieters entweder die Barkaution zurückgezahlt oder die Bankbürgschaft freigegeben werden. Eine Bürgschaft kommt ausnahmsweise neben der Kaution in Betracht, wenn ihnen ein Bürge und Mieter die Bürgschaft freiwillig anbieten.

Zur Befristung eines Mietverhältnisses

Frage: Ich habe bei meinem Mieter als Grund für die Befristung auf vier Jahre im Mietvertrag lediglich „Eigenbedarf“ angegeben. Genauere Angaben wollte ich seinerzeit nicht ausführen, denn schließlich ist es doch meine Entscheidung, wer letztlich in der Wohnung wohnt. Mein Mieter meint nun, die Befristung sei unwirksam.

Antwort: Die Ansicht Ihres Mieters ist korrekt. Die Befristung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs gemäß § 575 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BGB ist zwar zulässig, der Vermieter muss dem Mieter aber die Verwendungsabsicht bei Abschluss des Mietvertrags (am besten direkt im Mietvertrag) schriftlich mitteilen. Hierbei muss der Vermieter den konkreten Lebenssachverhalt so genau darstellen, dass eine Unterscheidung von anderen Interessen und eine Überprüfung möglich ist. Im Haus & Grund Mietvertrag für Wohnraum wird darauf ausdrück-

lich hingewiesen. Die Zugehörigkeit des künftigen Bewohners zum wegen Eigenbedarfs privilegierten Personenkreis (z. B. eig. Kinder) muss für den Mieter erkennbar sein. Die unwirksame Befristung hat zur Folge, dass der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt. Das wiederum bedeutet, dass es keineswegs ausgeschlossen ist, Eigenbedarf geltend zu machen. Dann muss das jedoch im Wege einer ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs erfolgen. Auch hier ist es allerdings erforderlich, genau anzugeben, wer aus welchem Grund die Wohnung künftig nutzen soll.

Kleinreparaturklauseln festschreiben

Frage: In einer älteren „Kleinreparaturklausel“ ist die Verpflichtung des Mieters zur Kostentragung auf 80,00 Euro begrenzt. Ich habe nun gehört, dass Mieter nach der Rechtsprechung mittlerweile auch Reparaturbeträge von 100 Euro tragen müssen. Die Handwerkerpreise sind in letzter Zeit ja deut-

lich gestiegen. Kann ich den Betrag auf 100,00 Euro erhöhen?

Antwort: Keinesfalls, denn maßgeblich ist die in Ihrem konkreten Mietvertrag vereinbarte Klausel. Die festgelegten Beträge ergeben sich nicht aus dem Gesetz, sondern es ist maßgeblich, was im jeweiligen Wohnraummietvertrag konkret geregelt ist. Sie können Reparaturen nur in dem dort vereinbarten Umfang in Ansatz bringen. Höhere Reparaturbeträge z. B. bis zu 100,00 Euro, sind nur umlegbar, wenn dies im neu abgeschlossenen Mietvertrag so vereinbart ist. Wichtig ist es aber auch, dass an diesen Grenzen vermierterseits nichts verändert wird. Denn es handelt sich auch hier um allgemeine Geschäftsbedingungen, die unwirksam sind, wenn sie den Mieter unangemessen belasten. Wer hier zu hohe Beträge festlegt, erhält ggf. am Ende gar nichts, weil die gesamte Kleinreparaturklausel dann unwirksam wird. Jetzt schon künftige Preissteigerungen in die Reparaturklausel einzubauen, verbietet sich daher.

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/Vizeprärs.	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