

# Redaktionelle Änderungen ab Januar 2013

Liebe Leserinnen, liebe Leser, nach nunmehr 22 Jahren Redaktionsstätigkeit für das Magazin Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern ist meiner Ansicht nach der Zeitpunkt gekommen, dass die jüngere Generation das Steuer der redaktionellen Arbeiten für die Magazineiten des Landes übernimmt.

Aus diesem Grund möchte ich – nach Rücksprache mit unserem geschäftsführenden Vorstand – mein Ehrenamt als Redakteur des Magazins „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern“ ab Januar 2013 einer Nachfolge übergeben. Es würde mich sehr freuen, wenn das Magazin als Bindeglied zwischen dem Landesverbandsvorstand und Ihnen, als unsere Haus & Grund-Mitglieder oder Leserinnen und Leser, in der bewährten Form in den Folgejahren erhalten bleibt.



Gern erinnere ich mich an die aufregende Zeit am Anfang 1990, als ich seinerzeit als Präsident des Landesverbandes M-V mit dem damaligen Vorsitzenden des Hamburger Grundeigentümer-Verbandes, Jürgen Happ, zusammensaß, um das erste Magazin für die in Aufbruchstimmung stehenden privaten Eigentümer unseres Landes gemeinsam mit ihm aus der Taufe zu heben.

Vieles war damals redaktionell noch deutlich schwieriger als heute, es gab weder E-Mail-Kontakte noch Internet. Unterschiedlichste Texte und z. T. sogar Postkarten als regionale Bilddokumente mussten

neben den „selbstgezeichneten Beiträgen“ erhalten, um das Layout der Seiten für Mecklenburg-Vorpommern zu gestalten. Noch heute können wir den Hamburgern dankbar für die Startunterstützung sein, dass es redaktionell so vertrauensvoll und fachlich so gut abgestimmt zwischen uns im Norden ablief. Über einige Jahre gab es dann für Mecklenburg-Vorpommern monatlich kein Magazin, sondern ersatzweise Zeitungen. Bis auf kleine, verbandsbedingte Aussetzer sind inzwischen rund 260 Mo-

natsausgaben von Magazinen bzw. Zeitungen für unsere Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer in Mecklenburg-Vorpommern landesweit erschienen. Wer zählt heute noch die vielen ehrenamtlich erbrachten Stunden und unterschiedlichsten Protagonisten, die sich im Sinne unserer gemeinsamen Sache bei Haus & Grund einbrachten? Anerkennung möchte ich all denen zollen, die lobende – aber auch kritische – Meinungsäußerungen in die Gestaltung der Seiten mit einbrachten. Ich denke dabei nicht zuletzt auch an Herrn Karstedt aus Stralsund oder Herrn Metelmann aus Neubrandenburg sowie die vielen anderen, die sich unbeirrt einmischten, ihre Standpunkte prinzipientreu im Sinne unseres Verbandes darzulegen.

Bedanken möchte ich mich vor allem bei den Mitarbeitern des Verlages Haus & Grund Deutschland, die mit dafür sorgten, dass unsere Leser auch im Mantelteil des Magazins monatlich niveauevoll mit unterschiedlichsten, vorrangig jedoch

relevanten Themen rund um das Haus und Grundstück sowie die Rechte von Eigentümern versorgt wurden. Dabei denke ich dankbar auch an die monatliche Layout-Gestaltung des Magazins durch Frau Ariane Waterstraat.

Auf meine weitere Unterstützung, wenn es um die Umsetzung der Rechte unserer organisierten, bodenständigen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in der Öffentlichkeit des Landes geht, können Sie weiterhin bauen. Ich werde Sie auch künftig als unabhängige Kontaktperson zur Landespressekonferenz M-V sowie in öffentlich-rechtlichen Medien des Landes vertreten und im geschäftsführenden Vorstand als Sprecher mitarbeiten.

Ganz herzlich danken möchte ich vor allem für das mir von Ihnen stets entgegengebrachte, große Vertrauen.

*Ihr Erwin Mantik  
Ehrenpräsident  
Haus & Grund M-V*

## Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern



Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

## Gemeinsam Interessen vertreten

## Weihnachts- und Neujahrsgrüße des Landesverbandes



Allen Mitgliedern und Freunden von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern wünschen wir ein besinnliches, frohes Weihnachtsfest sowie ein gesundes, erfolgreiches und friedvolles neues Jahr 2013.

Wir wünschen uns weiterhin eine gute Zusammenarbeit mit Ihnen! Lassen Sie uns als Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer oder Freunde des Verbandes auch im Jahr 2013 gemeinsam unsere gerechten Vorstellungen verfolgen. Denn nur wenn wir uns als Verband klare Ziele setzen, bleiben wir mit unserem Erfolg in der Spur.

*Ihr Vorstand  
Haus & Grund M-V*

# Schweriner Eigentümer informierten sich über aktuelle Mietrechtsfragen

Der Schweriner Haus & Grund Verein hatte seine Mitglieder am Abend des 8. November in den großen Saal des Hotels „Elefant“ eingeladen, um diese über „Das aktuelle Mietrecht unter dem Gesichtspunkt des im Bundestag behandelten Mietrechtänderungsgesetzes“ und weitere Neuheiten zu informieren.

Groß war die Aufmerksamkeit unserer aktiven Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer der Region unserer Landeshauptstadt, als die Vorsitzende, Frau Rechtsanwältin Monika Rachow, und ihr Stellvertreter, Rechtsanwalt Lutz Heinecke, in kurzen Vorträgen jeweils Themenbereiche fachlich einführten. Anhand von Fällen erläuterten sie die breite Palette der Fragen des Mietnomadentums, der Kündigungsmöglichkeiten wegen Verzugs bei Kautionszahlungen, gaben Erläuterungen zu Modellen von Räumungstiteln nach ausgesprochenen Kündigungen und weiteren praktischen Mietrechts-Beispielen.

Schnell wurden aufgrund der konkreten Anfragen aus der Saalrunde direkte Antworten gegeben, wie z. B. zu den begrenzten Möglichkeiten bei Eigenbedarfskündi-

gungen oder zur rechtlich korrekten Umsetzung der „Energetischen Modernisierung“ am Haus.

So konnten Probleme unserer Mitglieder vor Ort besprochen werden und gleichzeitig die direkten Lösungsvorschläge alle Teilnehmer informieren. Es ging „Querbeet“ u. a. um die Legionellenproblematik bei der Trinkwasserverordnung, Betriebskostengestaltung nach Mietminderungen durch den Mieter, hinterlegte Kautionen bei Vermieterwechsel, Eigenbedarfskündigungen, der Kündigung eines nichtvollzogenen Wohnungsmietvertrages etc. Besonders besorgt waren die Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer über die zu erwartenden Kosten nach vollzogener Sanierung der Schweriner Feldstadt. Der Schweriner Vorstand wird sehr wohl darauf achten, dass unsere Mitglieder auf-

grund der Vorgaben der Sanierungsatzung keinesfalls „über den Tisch gezogen werden“. Abschließend wurde sehr emotional das Thema der zu erwartenden Umstellung von der Rundfunkgebühr auf einen künftigen, haushaltsbezogenen Beitrag diskutiert. Die vielen Fragen zu dieser Thematik beantwortete das für die Medien zuständige Vorstandsmitglied Erwin Mantik. So konnten unseren Mitgliedern die meist auf „Vermutungen“ aufgebauten Ängste über künftige Mehrbelastungen

direkt erklärt und Unsicherheiten abgebaut werden.

Mehrere Teilnehmer äußerten sich abschließend gegenüber dem Schweriner Haus & Grund Vorstand: Derartig aktuelle und auf die tägliche Vermieterpraxis bezogenen informellen Veranstaltungen sollten wir im kommenden Jahr auf alle Fälle wiederholen! Dem stimmte die Vereinsvorsitzende Monika Rachow erfreut zu.

*E. M., Haus & Grund Schwerin*



## Einheitswert- bzw. Grundsteuermessbescheide:

# Finanzämter stellen Anträge bis auf Weiteres auf „ruhend“

In einigen Finanzämtern des Landes gingen in der Vergangenheit vermehrt Anträge und Einsprüche mit dem Ziel der Aufhebung der Einheitswertbescheide bzw. Grundsteuermessbescheide ein.

Eine Aufhebung des Einheitswertbescheides soll danach als „bürgerfreundliche Auslegung“ bis zur endgültigen Entscheidung des

Bundesverfassungsgerichts pausieren. Grund dafür ist eine beim Bundesverfassungsgericht anhängige Beschwerde zur Frage der Verfas-

sungsmäßigkeit der Einheitsbewertung (2 BvR 287/11). Einige Finanzämter wollen daher die Bearbeitung der Einsprüche bzw. Anträge bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zurückstellen. Für die Eigentümer sollen dadurch nach deren Aussagen keine Nachteile entstehen. Dabei legten die Finanzverwaltungen die Anträge und Einsprüche der Steuerpflichtigen in deren Sinne aus und deuteten formal unzulängliche Einsprüche dementsprechend. Die Finanzverwaltungen stellen damit sicher, dass „den steuerlich nicht beratenen Bürgerinnen und Bürgern hierdurch kein Nachteil entsteht“. Die Finanzämter gehen also von der Zustimmung des Steuerpflichtigen zum Ruhen des Einspruchs aus, solange dem Antrag des Steuerpflich-

tigen nichts anderes zu entnehmen ist. Ohne die Zustimmung des Steuerpflichtigen zum Ruhen des Verfahrens müsste der Antrag bzw. der Einspruch des Steuerpflichtigen aufgrund der geltenden Rechtslage abgewiesen werden.

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, die einen Antrag auf Aufhebung des Einheitswertbescheides gestellt hatten, wurden gebeten, die Einheitswertnummer ihres Grundstücks anzugeben. Einige Finanzverwaltungen weisen außerdem darauf hin, dass manche Kommunen auf der Basis des Einheitswertbescheides des Finanzamtes einen separaten Abgabebescheid erstellen. Einsprüche gegen diesen Bescheid müssen dann Betroffene direkt bei der Kommune einlegen.



Finanzamt Rostock Lichtenhagen

Massivbauten sind deutlich langlebiger und bleiben wertbeständig

# Langfristig zahlt sich auch bei Um- und Anbauten eine massive Bauweise aus

Die Wirtschaftskrise der letzten Jahre lehrt uns, dass der Finanzmarkt nach wie vor noch erhebliche Risiken für unser Ersparnis birgt. Unsere Immobilien dagegen werden bereits während der

Kredittilgung voll nutzbar – und im Ruhestand verbessert der Eigentümer durch das mietfreie Wohnen seine Netto-Einkommenssituation um circa 30 Prozent.

Wohneigentum gilt dank seiner hohen Wertbeständigkeit als eine der stabilsten Säulen für die Alterssicherung. In den Fällen setzt man möglichst geringe Wartungs- und Erhaltungskosten, die auf lange Sicht betrachtet vorrangig durch Massivbauten erreicht werden.

Damit Hausbesitzer ihr Heim lange sorgenfrei genießen können, sollte es pflegeleicht sein und einen niedrigen Heizenergieverbrauch aufweisen. Immobilien in robuster Massivbauweise erfüllen meist diese Voraussetzungen. Weitere Vorteile bieten außerdem die ausgeglichenen Raumtemperaturen, ein guter Schallschutz sowie die Feuerbeständigkeit. Außerdem lassen sich Massivbauten jederzeit neuen Wohnbedürfnissen anpassen, da das Mauerwerk in der Regel statisch nicht ausgelastet ist. Man kann also vergleichsweise sorgenfrei an- oder umbauen, wenn individuelle Bedürfnisse dies erfordern. Ihre Tragfähigkeit reicht meistens sogar aus, um



Dank ihrer hohen Wertbeständigkeit bleiben Immobilien in guten Lagen eine langfristig stabile Säule der Altersvorsorge.

Türen zu versetzen oder Wände zu öffnen. Ein zukunftsorientierter Grundriss kann die Alterssicherung stark unterstützen. Ist das Haus fle-

xibel für das Alter geplant, lässt es sich jederzeit dem Wohnbedarf anpassen. So kann beispielsweise auf jeder Etage eine eigene Wohnung

mit Bad und Küche entstehen. Das verlangt einen großzügigen Eingang mit Treppe, der sich in zwei Zugangsbereiche aufteilen lässt, sowie getrennte Installationen, um die Energiekosten zuzuordnen. Die durch eine mögliche Vermietung erzielten Einnahmen sichern die Altersversorgung zusätzlich ab. Der gute Schallschutz im Massivhaus garantiert trotz Untermieter die notwendige Privatsphäre.

Ebenfalls profitieren kann, wer sich im Alter für den Verkauf statt für die Vermietung seiner Immobilie entscheidet. Maklerumfragen bestätigen, dass Massivhäuser sich als Bestandsimmobilien leichter verkaufen lassen und bessere Preise erzielen als andere Bauweisen. Sachverständige setzen bei Bewertungen von Massivbauten gegenüber Leichtbauten die kalkulatorische Nutzungsdauer länger an: 80 gegenüber 60 Jahren. Daraus folgt unmittelbar ein besserer Werterhalt der Immobilie.

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

**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](http://www.schornsteinfeger-mv.de)

**Nasse Wände?  
Feuchte Keller?**

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

ISOTEC-Fachbetrieb Abdichtungstechnik Lüth GmbH & Co. KG  
**Schwerin (03 85) 5 55 95 90**  
[www.isotec-hl.de](http://www.isotec-hl.de)  
... macht Ihr Haus trocken!  


Energieanteil für Warmwasser soll messtechnisch erfasst werden

# Wärmezähler für Trinkwassererwärmung soll nachgerüstet werden

Wie uns die Leiterin der Schweriner „Haus & Grund Hausverwaltung“ Karin Redmann mitteilt, müssen Eigentümer und Vermie-

ter ab dem 31. Dezember 2013 zwischen dem Heizkessel und Warmwasserspeicher einen Wärmezähler einbauen lassen.

Dieser soll nach den neuen Vorgaben der Heizkostenverordnung künftig den Energieanteil für die Trinkwassererwärmung korrekt messen und außerdem konkret den Energieanteil für die erzeugte Raumwärme ausweisen. Dazu wird meist ein zweiter Wärmezähler im Heizstrang nötig sein.

Diese neue Forderung soll eine genauere, gleichzeitig auch gerechtere Verteilung der Wärme- und Wasserkosten bewirken. Zudem berücksichtigt sie den inzwischen gestiegenen Anteil der Energie für die Trinkwassererwärmung an den Gesamtkosten einer Heizungsanlage. Verschärfte Bauvorschriften, energetische Sanierungen und



Sparmaßnahmen der Bewohner verringern inzwischen den durchschnittlichen Energieverbrauch für Raumwärme, der Trinkwarmwasserverbrauch blieb jedoch annähernd konstant. Die rechnerischen

Verfahren nach § 9 der HeizkostenV lieferten bislang zwar gute Annäherungswerte, doch nur ein Wärmezähler kann den Energieanteil für Warmwasser exakt bestimmen. Der Zähler wird zwischen Heizkessel und Warmwasserspeicher eingebaut.

Bislang war es so, dass der Energieanteil für das Heizen der Wohnung rechnerisch ermittelt wurde, indem man von dem Gesamtverbrauch an Energie die gemessene Energie für Warmwasser abzog. Bei einer solchen Differenzmessung fließen die Messverluste der Zähler und die Betriebsverluste der Heizungsanlage jedoch nur in den Anteil für Raumwärme ein. Das war in

der bisherigen Praxis in Einzelfällen problematisch, wenn z. B. einzelne Wohnungen eines Hauses zwar an die Warmwasserheizung, nicht aber an die zentrale Warmwasserversorgung des Hauses angeschlossen waren. Bei der Umrüstung sind diverse Normen, Einbau- und Rechtsvorschriften zu berücksichtigen, daher werden es wieder einmal erhebliche Kosten sein, die zwar anteilig auf die Mieter umlagfähig, dennoch für die Eigentümer insgesamt belastend sind. Besonders bei Um- oder Neubauten bzw. Modernisierungsvorhaben sollte wegen der neuen Rechtslage eine entsprechende „Vorrüstung“ betrieben werden.

Richtig versichert: Allianz verschafft mehr Sicherheit gegen gewerblichen Mietausfall

## Mehr Finanzielle Sicherheit für Gewerbevermieter

Immer wieder führt Mietausfall zu finanziellen Engpässen und erheblichen Folgekosten bei gewerblichen Wohnungsvermietern. Wie uns der Versicherungsexperte Holger Jacobi, Vorstandsmitglied bei Haus & Grund Schwerin, mitteilt, hat die Allianz Deutschland AG eine neue Versicherungsform eingeführt, die bei betroffenen gewerblichen Vermietern möglichst unverzüglich Liquidität schafft.

Vermieter kennen es aus der Praxis: Die Zahlungsmoral der Mieter sinkt. Inzwischen gehören Mietausfälle zum Tagesgeschäft eines gewerblichen Wohnungsvermieters.

Die Folge für ihn sind Liquiditätsmangel, gerichtliche Verfahren, Räumung, Leerstand oder erheblicher Personaleinsatz, was letztlich zusammengenommen ein hohes fi-

nanzielles Risiko bedeutet. Die neue Mietausfallversicherung der Allianz verschafft nach Konzernangaben eine unverzügliche Liquidität.

Versichert sind Mietforderungen einschließlich Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen sowie Nachzahlungsansprüche, die zu einem vereinbarten Zeitpunkt beim Vermieter nicht eingegangen sind. Ein Rückgriff auf die vom Mieter hinterlegte Kautions erfolgt hierbei nicht, sodass diese weiterhin als Sicherheit für den Vermieter bestehen bleibt. Die Laufzeit dieser Versicherung beträgt generell ein Jahr und schafft eine höhere Planungssicherheit für diese Vermietergruppe. Die Versicherungskunden erhalten üblicherweise bereits im Monat des Mietausfalls den Schaden gemäß den Bedingungen für die Mietausfallversicherung erstattet. Damit werden Mietausfall und Folgekosten zu einer kalkulierbaren Größe und dies führt z. B. zu einer höheren Bonität gegenüber Kreditgebern.



Ein weiterer Vorteil ist, dass bei dieser Versicherungslösung der Aufwand für die Beibringung offener Mietforderungen mit all ihren Folgekosten entfällt und Unternehmensführung sowie Mitarbeiter sich stärker ihrem Kerngeschäft zuwenden können. Ein erfahrener Dienstleister für Mietforderungsmanagement mit Spezialwissen aus der Immobilienbranche, die „debeo GmbH“, übernimmt dies. Ziel dieser Firma ist es, zunächst mit dem Mietschuldner eine gemeinsame Lösung zu finden, um ggf. eine langfristige Weiterführung des Mietverhältnisses zu ermöglichen.

**ACHTUNG Hauseigentümer!**

**Schimmel? Nasse Wände? Ausblühungen? Müssen nicht sein!**

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

**ABDICHTUNGSTECHNIK WEBER**

Neuhofener Weg 10 - 19217 Campow  
 Tel.: 038875 20559 oder 0176-94636331  
 Fax: 038875 22383 - weber@hydro-chemie.de  
[www.abdichtungstechnik-weber.com](http://www.abdichtungstechnik-weber.com)

Kündigung von Wohnraummietverhältnissen wegen Zahlungsrückstandes

# Monatlich zu entrichtende Betriebskostenvorauszahlung hat vertragsgemäß zu erfolgen

Auch ohne vorherige Zahlungsklage ist eine fristlose Kündigung des Wohnraummietvertrages wegen Zahlungsverzuges auf-

grund nicht geleisteter Betriebskostenvorauszahlungserhöhungen möglich.

Vermieter steht generell das Recht zu, gemäß §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB in Verzug stehenden Mietern eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges auszusprechen.

Voraussetzung hierfür ist, dass der Mieter:

1. Für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
2. in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Zur Miete gehört danach auch die monatlich zu entrichtende Betriebskostenvorauszahlung, sofern eine derartige vertraglich vereinbart ist. Gemäß § 560 Abs. 4 BGB kann der Vermieter nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung der zu leistenden Vorauszahlungen auf eine ange-

messene Höhe vornehmen. Sofern ein Mieter einer derartigen, einseitig durch den Vermieter festgesetzten Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung nicht nachkommt, kann sich über einen längeren Zeitraum durch Summierung der nicht geleisteten erhöhten Betriebskostenvorauszahlungsbeträge ein Zahlungsverzug in Höhe von zwei Monatsmieten einstellen. In diesem Fall wäre der Vermieter nach den o. g. Vorschriften zur fristlosen Kündigung des Mieters berechtigt. In der Rechtsprechung war bisher fraglich, ob sich der Mieter auf § 569 Abs. 3 Ziffer 3 in einem solchen Fall berufen kann. Entsprechend dieser Vorschrift gilt ergänzend zu § 543 Abs. 2 Satz 1 die Nr. 3, in der es heißt: „Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete nach den §§ 558 – 560 verurteilt, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzuges des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung

schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind.“

Diese Regelung soll Mietern, nach einem Rechtsstreit über die Mieterhöhung, ausreichend Zeit geben, die aufgelaufenen Erhöhungsbeträge nachzuzahlen, um eine außerordentliche fristlose Kündigung vermeiden zu können. Aus der Vorschrift des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB hatte nun ein Mieter im Umkehrschluss abgeleitet, dass ein Vermieter den Mieter, der die durch die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen entstandenen Mieterhöhungen nicht entrichtet, erst dann fristlos kündigen darf, wenn er den Mieter auf Zahlung der Erhöhungsbeträge verklagt hat und dieser rechtskräftig zur Zahlung der Erhöhungsbeträge verurteilt wurde.

Kürzlich hat der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 18.07.2012 (Az. VII I Z 81 /1 1) anders entschieden. Er bewertete, dass die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch den Mieter wegen eines Zahlungsrückstandes mit Beträgen, um die der Vermieter die Betriebskosten-

vorauszahlungen gemäß § 560 Abs. 4 BGB einseitig erhöht hat, nicht voraussetzt, dass der Mieter zuvor im Wege der Zahlungsklage in Anspruch genommen und rechtskräftig zur Zahlung der Erhöhungsbeträge verurteilt wurde. Ein solches Erfordernis ergäbe sich weder aus § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB noch aus einem schutzwürdigen Interesse des Mieters. Der Mieter sei vielmehr dadurch hinreichend geschützt, dass im Räumungsprozess geprüft werden muss, ob der Vermieter die Vorauszahlungen auf die von ihm festgesetzte Höhe anpassen durfte.

Ein Vermieter kann somit die fristlose Kündigung hinsichtlich eines Wohnraummietverhältnisses wegen nicht geleisteter Betriebskostenvorauszahlungen aufgrund vorangegangener, korrekter Erhöhung derselben aussprechen, ohne dass er zunächst Zahlungsklage wegen der rückständigen Erhöhungsbeträge erheben hat und sein Mieter dementsprechend rechtskräftig verurteilt wurde.

Haus & Grund

## 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.

## 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

LESER FRAGEN

**Eingeschränkter Kündigungsschutz**

**Frage:** Welche Auswirkungen hat eigentlich der sogenannte „Eingeschränkte Kündigungsschutz“ auf das Wohnraummietverhältnis und welche Kündigungsfristen sind dabei zu beachten?

**Antwort:** Kündigungs-Einschränkungen gewährt das Gesetz nach § 573 a BGB

- bei einer Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus (Einliegerwohnung), sowie
- bei möblierten Zimmern, die dem Mieter zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen sind, mit denen er einen auf Dauer

angelegten gemeinsamen Haushalt führt, und bei Leerzimmern, jedoch nur, wenn der Wohnraum Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.

In diesen Fällen ist ein berechtigtes Interesse nicht erforderlich, jedoch verlängert sich die Kündigungsfrist gegenüber den normalen Fristen um drei Monate. Ein Vermieter muss also im Kündigungsschreiben ausdrücklich angeben, dass er die Kündigung nicht auf ein berechtigtes Interesse stützt. Er könnte sich jedoch auch auf ein berechtigtes Interesse berufen und somit eine kürzere, also normale Kündigungsfrist in Anspruch nehmen.

Selbst dann, wenn ein Vermieter die Kündigung rechtswirksam aus-

gesprochen hat, kann dieser der Mieter widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen. Das gilt, wenn die Beendigung für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine besondere Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen sei (Sozialklausel).



**Wichtige Hinweise zu Ausnahmen**

Der Kündigungsschutz, aber auch

seine Ausnahmen, gelten auch für das Verhältnis zwischen Hauptmietern und deren Untermieter. Endet aber das Verhältnis zwischen Eigentümer und Hauptmieter, so hat der Untermieter gegenüber dem Eigentümer grundsätzlich keinen separaten Kündigungsschutz.

Weitere Ausnahmen gelten bei Zwischenvermietungen. Hat hier der Eigentümer einen Wohnraum z. B. einem Dritten zur gewerblichen Weitervermietung überlassen und endet der Vertrag zwischen dem Eigentümer und diesem Zwischenvermieter, tritt der Eigentümer oder der neue Zwischenvermieter in den Vertrag des bisherigen Zwischenvermieters mit dem Mieter ein. Dieser hat damit immer den gleichen Kündigungsschutz.

Augen auf beim Hauskauf

**Besichtigungsprotokolle und Fotos sind beim Haus- oder Wohnungskauf unentbehrlich**

Grundsätzlich ist beim Immobilienkauf bzw. -verkauf stets eine gute Dokumentation erforderlich, denn am Ende aller Besichtigungen und Verhandlungen steht immer ein notarieller Kaufvertrag, in dem meist eine Sachmängelhaftung ausgeschlossen wird.

Viele Mängel, deren Beseitigung ansonsten erheblich ins Geld gehen können, entdeckt vor allem der Käufer erst dann, wenn er einige Zeit im erworbenen Haus lebt und damit erst allmählich vertraut wird. Dann sollte jedoch ganz klar nachweisbar sein, was vor Vertragsschluss mit dem Verkäufer besprochen wurde. Denn das Gesetz kennt sogenannte „versteckte Mängel“ nicht, sodass diese grundsätzlich auch vom Haftungsausschluss erfasst werden.

Haben sie als Verkäufer allerdings versteckte Mängel gegenüber dem Käufer verschwiegen, gilt der Haftungsausschluss nicht. Es bietet sich generell an, für beide Seiten sorgfältig Gesprächsprotokolle und aussagefähige, fotografische Besichtigungsdokumentationen anzufertigen. Dann kann auch bei später auftretenden Mängeln konkret belegt werden, worüber vor und während des Vertrags-

schlusses verhandelt wurde. Ein Verkäufer kann sich dann gegenüber dem Käufer nicht mehr auf einen vertraglichen Haftungsausschluss für Mängel berufen, wenn er einen Mangel arglistig verschwiegen hat. Dies muss der Käufer aber grundsätzlich nachfolgend auch beweisen können. Kannte der Verkäufer den Mangel vor Vertragsschluss und verschwiegen ihn dennoch dem Käufer, um dessen Kaufentscheidung nicht negativ zu beeinflussen, hat er ein Problem.

Sollte also der Käufer einen Mängelnachweis tatsächlich antreten, muss dann der Verkäufer ggf. in zeitlicher, räumlicher und inhaltlicher Weise detailliert darlegen, wie und wann er den Käufer über das Vorhandensein dieses Mangels aufgeklärt haben will. Gelingt das, obliegt wiederum dem Käufer die Beweislast. Er muss dann die Unrichtigkeit der Argumentationen und damit eine ihm nicht erteilte Auf-

klärung beweisen. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil (Az. V ZR 86/11) vom 30.03.2012 deutlich klargestellt. Dennoch sollte ein Hauskäufer unbedingt beachten, dass ein redlicher Verkäufer davon ausgehen kann, dass bei einer Besichtigung ohne Weiteres erkennbare Mängel auch dem Käufer ins Auge fallen. Daher ist eine gesonderte Aufklärung eigentlich nicht erforderlich. So urteilte zumindest der BGH in einer Entscheidung von 2010. Ein Verkäufer muss deshalb bei deutlich erkennbaren Mängeln nachträglich auch nicht zahlen.

Meist bereitet es später den Käufern erhebliche Probleme, nachvollziehbar zu beweisen, was genau in den Vertragsverhandlungen besprochen wurde und ob der Verkäufer selbst einen Mangel kannte. Wurde jedoch der Verkäufer vorab bereits von Handwerkern, Architekten, Sachverständigen oder Gutachtern auf bestimmte Mängel in oder an der Immobilie hingewiesen und das kommt heraus, lässt sich dadurch ggf. auch noch ermitteln, dass der Verkäufer von konkreten Mängeln definitiv Kenntnis gehabt hat.



Um Geldverluste durch Schadensersatz, Minderung oder Rückabwicklung eines Verkaufs zu vermeiden, sollten gerichtsfeste Protokolle erstellt werden.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern rät: Da die vom Käufer angefertigten Protokolle letztlich auch vor Gericht Bestand haben müssen, sollten sich Haus & Grund-Mitglieder bereits für die Anfertigung von Protokollen rechtlichen Rat bei ihrem regionalen Haus & Grund-Verein einholen. Damit ließe sich vermeiden, dass nachfolgend auftauchende Mängelhinweise gegen den Käufer verwendet werden können. Besser ist es also, als Verkäufer keinen Mangel zu verschweigen, denn verschweigt man einen bekannten Mangel, läuft man Gefahr, dass der Käufer ein Gerichtsverfahren anstrengt und Schadensersatz, Minderung oder Rückabwicklung des Kaufs verlangt. Der Verkäufer hat dann zu seinem Nachteil kaum noch Einfluss auf die Rechtsfolgen der Rückabwicklung.

Mal/Haus & Grund M-V

Künftig sollten Bewohner möglichst alle Energiesparmöglichkeiten ausschöpfen

## Steigenden Energiepreisen entgegenwirken



Mittlerweile bildet die Wärme- und Warmwasserversorgung einer Wohnung den größten Anteil an den Betriebskosten. Allein in den letzten zehn Jahren haben sich die Energiekosten in Mecklenburg-Vorpommern mehr als verdoppelt, und längst haben sich diese Kosten als „zweite Miete“ etabliert.

Weitere Preissteigerungen der europaweit etablierten, multinationalen Versorgerkartelle, unter ihnen 191 Energieversorger in Deutschland zwingen uns als Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ab Anfang 2013 jedoch zum Handeln, um die erneuten Kostensteigerungen zu bewältigen. Immer mehr zeigt sich die einst von den Grünen gepriesene „Energiewende“ für uns in Mecklenburg-Vorpommern als windflügelverspargelter Horizont, stinkende „Biogasregion“ oder botanische „Bio-Einöde“ auf den Feldern des Landes, die durch den Anbau sogenannter „Energiepflanzen“ eine historisch gewachsene Kulturlandschaft systematisch auf Dauer zerstört. Und die Energiekosten für den teilweise unkoordiniert geprägten Schwachsinn schrauben sich für uns Endverbraucher in schwindende Höhen.

Doch Vermieter (und ihre Mieter) haben in ihren bereits sanierten Häusern kaum noch die Möglichkeit, für die Heizungs- und Warmwasserversorgung weitere Energiesparinvestitionen zu tätigen. Wärmedämmung, Wärmeschutz-Fenster oder der Einsatz moderner Heizungstechnik forderten in den letzten Jahren kostenaufwendige Investitionen für Vermieter, um

Energie und damit, auf Dauer betrachtet, letztlich doch ggf. Geld zu sparen.

Übrigens sind Vermieter gesetzlich dazu verpflichtet, Energiesparmaßnahmen einzuhalten. Dazu gehören u. a.:

- die Dämmung offen zugänglicher Rohrleitungen in unbeheizten Bereichen,
- die Dämmung von zugänglichen bzw. nicht begehbaren obersten Geschossdecken, und
- der Austausch von über 30 Jahre alten Heizungsanlagen.

Einige Maßnahmen, die innerhalb des Hauses beim Sparen helfen:

### Fenster und Türen abdichten

Dichtungsbänder an Fenstern und Bürstendichtungen unter den Türen können leicht selbst angebracht und so unangenehme Zugluft und Energieverluste vermieden werden.

### Heizkörpernischen dämmen

Wenn zwischen Heizkörper und Außenwand ausreichend Platz vorhanden und dieser gut zugänglich

ist, können hinter dem Heizkörper Dämmstoffplatten angebracht und so Wärmeverluste reduziert werden. Das senkt die Verluste über diese Fläche um 10 – 15 Prozent.

### Heizkörper zyklisch entlüften

Ist der Heizkörper durch Luft nicht mehr vollständig gefüllt, bleibt er teilweise kalt. Führt die Entlüftung nicht zum Erfolg, ist unter Umständen zu wenig Wasser im gesamten Heizungssystem.

### Heizkörper nicht abdecken

Ist ein Heizkörper dauerhaft durch Verkleidungen, Möbel oder Vorhänge verdeckt, steht die Leistung nicht voll zur Verfügung. Außerdem regelt durch den entstehenden Wärmestau das Thermostatventil nicht richtig. Folge: Das Zimmer bleibt zu kalt.

### Heizen nach Bedarf

Wer nur so viel heizt, wie tatsächlich benötigt wird, kann die Heizkosten deutlich senken. Wird in einem Raum die Temperatur von 24 °C auf 20 °C gesenkt, bedeutet dies ein Einsparpotenzial von ca. 20 Prozent.

### Programmierbare Thermostatventile einbauen

Diese können so eingestellt werden, dass die Temperatur automatisch zu bestimmten Zeiten erhöht oder gesenkt wird.

### Verbrauch turnusmäßig kontrollieren

Nur wer seine Verbrauchsdaten regelmäßig kontrolliert, kann beurteilen, ob die höhere Heizkostenabrechnung auf einen gestiegenen Verbrauch oder auf die Entwicklung der Energiepreise zurückzuführen ist.

### Temperatur und Luftfeuchtigkeit überprüfen

Kühle, ungeheizte Räume niemals mit der Luft aus wärmeren Räumen „heizen“. Dabei gelangt neben der Wärme auch Feuchte in den kühleren Raum und das Schimmelpilzrisiko steigt. Empfehlenswert ist eine relative Luftfeuchtigkeit zwischen 40 und 60 Prozent.

### Warmwasserbereitung

Hier liegen große Sparpotenziale. Duschen statt Baden. Wasser nur auf die Temperatur erwärmen, die tatsächlich benötigt wird. Lange Warmwasser-Zulieferleitungen verhindern.

Diese Tipps können nur einige Varianten zur Energieeinsparung anreißen. Jeder Haushalt sollte daher seine individuellen Nischen zur Kostensenkung finden, ohne damit gleich seine Lebensqualität zu beschneiden.

E. Mantik  
Haus & Grund M-V

# Zu steuerrechtlichen Fragen bei der Installation von Photovoltaikanlagen

Umsatzsteuerlich wird eigentlich durch das Betreiben von Photovoltaikanlagen ein Unternehmen begründet. Die Frage nach dem Nutzen der Installation einer Photovoltaikanlage spielt für viele Hauseigentümer aus ökologischer und ökonomischer Sicht eine Rolle.

Haus & Grund M-V weist darauf hin, dass bei der ökonomischen Beurteilung jedoch generell die aktuelle Steuergesetzgebung berücksichtigt werden sollte.

## Umsatzsteuerliche und bewertungsrechtliche Rahmenbedingungen

Bei der Errichtung und dem Betreiben einer Photovoltaikanlage begründen Sie umsatzsteuerlich regelmäßig ein Unternehmen und sind damit sowohl zur Zahlung von Umsatzsteuer auf die Lieferung von Strom an den Netzbetreiber verpflichtet als auch zum Vorsteuerabzug, insbesondere bei der Neuanschaffung der Anlage, berechtigt. Sie können also den Ihnen in Rechnung gestellten Mehrwertsteuerbetrag im Jahr der Rechnungsstellung in voller Höhe von der Finanzverwaltung zurückfordern.

## Bewertungsrecht

Photovoltaikanlagen können als sogenannte Aufdachanlagen mit auf der vorhandenen Dacheindeckung aufgesetzt oder mit in der Dacheindeckung integrierten Photovoltaikmodulen (sogenannte dachintegrierte Photovoltaikanlage, z. B. in der Form von Solardachsteinen, Solardachfolien oder in Dach-Solarmodulen) betrieben werden. Dabei dienen die Aufdachanlagen unmittelbar dem Gewerbebetrieb der Stromerzeugung und sind daher als Betriebsvorrichtung anzusehen. Sie zählen zu den selbstständigen bewertungsrechtlichen und abnutzbaren Wirtschaftsgütern, die als sogenanntes notwendiges Betriebsvermögen dem Gewerbebetrieb Stromerzeugung zuzurechnen sind.

Auch dachintegrierte Photovoltaikanlagen sind – entgegen der bisher vertretenen Rechtsauffas-

sung – nunmehr aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses der Einkommensteuerreferatsleiter des Bundes und der Länder als selbstständige, vom Gebäude losgelöste bewegliche Wirtschaftsgüter und damit nicht als unselbstständige Gebäudebestandteile zu behandeln. Sie sind jetzt also im Ergebnis ertragsteuerlich wie Aufdachanlagen zu behandeln.

## Auswirkungen auf die Anwendung steuerlicher Bewertungsvorschriften

1. Die Anschaffungskosten werden als Betriebsausgaben im Rahmen von Absetzungen für Abnutzung grundsätzlich selbstständig berücksichtigt. Die Photovoltaikanlage ist somit auf eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 20 Jahren abzuschreiben (und somit – anders als bisher – gemeinsam mit dem Gebäude auf einen erheblich längeren Zeitraum zu verteilen).
2. Die Inanspruchnahme eines Investitionsabzugsbetrages sowie

einer Sonderabschreibung sind damit möglich geworden.

3. Photovoltaikanlagen sind nicht in die Übertragung von stillen Reserven bei der Veräußerung von Gebäuden mit einzubeziehen und von neu angeschafften Anlagen darf auch entsprechend kein Abzug erfolgen.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau hat bislang durch ihr Programm Nr. 140 das „Solarstrom Erzeugen“ durch langfristige, zinsgünstige Darlehen mit Festzinssätzen und tilgungsfreien Anlaufjahren u. a. die Investitionskosten für die Errichtung, die Erweiterung und den Erwerb von Photovoltaikanlagen gefördert.

Gegenwärtig fördert die Kreditanstalt für Wiederaufbau Photovoltaikanlagen mit ihrem Programm Nr. 270 „Erneuerbare Energien-Standard“ ebenfalls durch langfristige, zinsgünstige Darlehen mit tilgungsfreien Anlaufjahren.

Dr. Große

### 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