

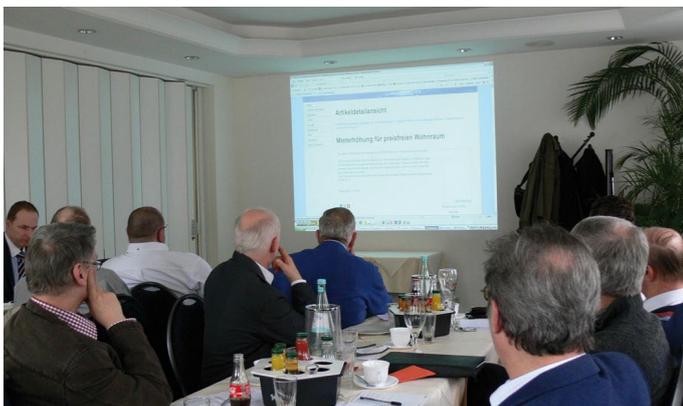
Bericht vom Landesverbandstag Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern 2013

Auch in diesem Jahr trafen sich am 13.04.2013 in Schwerin-Raben Steinfeld die aktiven Vorsitzenden und Delegierten aus den Haus & Grund Ortsvereinen des Landes. Insgesamt nahmen 74 Prozent der eingeladenen Akteure teil. Der historisch romantische Ort liegt am östlichen Rand der Landeshauptstadt Schwerin am Störkanal, der Wasserstraße zur Elbe und Nordsee.

In ersten Teil des Treffens berichtete der Präsident Lutz Heinecke über die Aktivitäten des geschäftsführenden Vorstandes des Landesverbandes in der abgelaufenen Arbeitsperiode. Dabei ging es in erster Linie um die Probleme der weiteren Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Mecklenburg-Vorpommern durch die Landesregierung. Trotz massiver Einwendungen und Stellungnahmen der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen und der Privatvermieter über unsere Organisation Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern konnte es nicht verhindert werden. Weiter berichtete er über die Straßensondernutzungsgebührenordnung Mecklenburg-Vorpommern, sowie den Umstand, dass seit einiger Zeit Menschen in Mecklenburg-Vorpommern Bescheide der Straßenbauämter über Straßensondernutzungsgebühren an Bundes- und Landesstraßen bekommen. Wir wurden erst einmal darüber informiert worum es geht und um was es dabei handelt.

Fest steht, dass die entsprechende Verordnung seit 2009 existiert. Problematisch dürfte aber die Umsetzung sein. Denn was ist mit denjenigen Menschen, die schon viel länger an der Straße wohnen? Oder welche Verjährungsfristen bestehen? Wenn jetzt das Geld erst für eine Verordnung aus dem Jahre 2009 eingetrieben werden soll und nach Aussagen der Behörden noch Jahre vergehen werden, ehe alle Betroffenen einen rückwirkenden Bescheid erhalten werden, wie sieht es dann mit der Rechtmäßigkeit aus? Fragen über Fragen, die noch von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern zu klären sind.

Erneut wurde die Problematik des Schornsteinfegerwesens von den Teilnehmern „pro und kontra“ diskutiert und die Situation neu angestoßen. Auf alle Fälle ist in der nächsten Zeit in diesem Sektor mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen. Aufgrund der EU-weiten Ausschreibungsmöglichkeiten und



Mit großem Interesse verfolgten die Delegierten und Vorsitzenden aus den Ortsvereinen des Landes der Präsentation des Vizepräsidenten Thomas Kowalski von Haus & Grund Rostock zur Thematik „Internet-Formularverkauf“.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten



Der neue, auf drei Jahre gewählte fünfköpfige „Geschäftsführende Vorstand von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern“: Präsident; Lutz Heinecke (2. v. r.), Vizepräsidenten; Günter Westendorf (li.) und Thomas Kowalski (re.), Schatzmeister; Wolfgang Hasselfeldt (2. v. li.), Sprecher/Medien; Erwin Mantik (Mitte).

neuer Selbstverantwortlichkeiten der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ist die Anforderung an Eigentümer nach dieser Situation ebenfalls gewachsen. Wir werden uns auf alle Fälle weiter damit befassen.

Besorgt äußerte er sich über die Forderungen des Innenministeriums Mecklenburg – Vorpommern an die Kommunen, ihre defizitären Haushaltsbilanzen durch Anhebung der Hebesätze für Gewerbe- und Grundsteuern nochmals weiter aufzubessern. Doch gleichzeitig mit diesen Erhöhungen werden die Regionen im Land für Investoren und gewerbliche Ansiedlungen unattraktiver, was zu weniger Arbeitsplätzen und somit zu weiterhin höherer Abwanderung der jungen Menschen aus dem Land führen wird.

Das Mietrechtänderungsgesetz tritt zum 1. Mai 2013 in Kraft und enthält erstmalig auch Regelungen zum Vorteil vieler Vermieter. Inzwischen soll ja auch das Mietrecht etwas zum Klimaschutz und der Energiewende beitragen. Dafür wurden

ins neue Gesetz Anreize für eine energetische Sanierung geschaffen. Außerdem soll mit der Mietrechtsänderung Vermietern geholfen werden, Mietnomaden schneller loszuwerden. Doch Mieter, deren Mietwohnung in Wohnungseigentum umgewandelt werden soll, werden durch die Mietrechtsänderung zum Nachteil der Vermieter besser geschützt.

Wohl die wichtigste Änderung für Großstädte war die Senkung der Kappungsgrenze von Mieten in Gebieten, in denen Wohnungen knapp sind. Das ist ein absolutes Zugeständnis an die Mieterseite. Denn nach wie vor ist es so, dass man nach § 558 BGB die Miete auf das ortsübliche Niveau anheben kann. Allerdings nur um 20 Prozent innerhalb von drei Jahren.

Auch die wohnungspolitischen Aufgaben des Vorstandes im laufenden Jahr, in welchem bekanntlich auch die Bundestagswahlen in Deutschland stattfinden und die SPD gemeinsam mit den GRÜNEN

Fortsetzung auf Seite 10

Fortsetzung von Seite 9

bereits jetzt deutliche Veränderungen im Mietrecht zum weiteren Nachteil der privaten Vermieter ins Spiel brachten, wie z. B. Mieterhöhungsbegrenzungen in Ballungsgebieten wurden diskutiert. So will u. a. der Mieterbund die Position der Grundsteuern über das Mietrechtsänderungsgesetz aus den BK-Abrechnungen verbannen und agiert seit langem bei der Bundesregierung für deren Abschaffung. Nur in Gebieten, in denen Wohnungsnot herrscht, soll diese Grenze mit der Mietrechtsänderung auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren gesenkt werden. Welche Gebiete das sein sollen, dürfe die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern noch per Rechtsverordnung für eine Dauer von maximal fünf Jahren festlegen. Problematisch auch die Zuschüsse der ARGE. Diese werden nicht immer an die Vermieter weitergeleitet, wodurch Mietschuldner zunehmen. Nach Kürzungen durch die ARGE werden bei Zuwendungskürzungen gleichzeitig die Vermieter mit bestraft. Auch die wiederholten Versuche des Mieterbundes, zweifelhafte Heiz- und Betriebskostenspiegel im Land zu installieren ist für uns als private Vermieter allein schon aufgrund des völlig unterschiedlichen Heizungsnutzverhaltens der Mieter kontraproduktiv und das Wohnungsnutzverhalten der Mieter kann wohl kaum standardisiert bzw. von außen beeinflusst werden.

Im Bericht des Schatzmeisters Wolfgang Hasselfeldt von Haus & Grund Rostock belegte dieser in seiner Präsentation die Positionen der wesentlichen Einnahmen und Ausgaben des Verbandes im letzten Jahr. Dabei spielen die Kosten des Magazins sowie die Abführungen des Haus & Grund Mitgliedsbeitrages an den Zentralverband



Alle Teilnehmer waren sich einig: Auch 2013 war es wieder ein gelungener, harmonischer, aber arbeitsreicher Landesverbandstag.

Haus & Grund Deutschland die wesentlichsten Belastungen.

Der Bericht der Revisionskommission wurde in diesem Jahr wieder gewissenhaft von dem altbewährten Mitglied des Greifswalder Haus & Grund Vorstandes Rudi Zersch geliefert. Die Revisionskommission bescheinigte durch ihre Kontrolle am 26. Januar 2013 dem Schatzmeister ein solides Arbeiten auf stabiler Basis (mit den ohnehin knappen finanziellen Mitteln) in dieser Amtsperiode. Alle Unterlagen und Abläufe waren korrekt nachvollziehbar und gewissenhaft belegt.

Die Teilnehmer des Landesverbandstages diskutierten die Berichte – insbesondere zur Weiterführung des Haus & Grund Magazins und der Haus & Grund Internetpräsentation und entlasteten danach die Arbeit des Geschäftsführenden Vorstandes, der Revisionskommission sowie des Präsidenten. Auch geringfügige Satzungsänderungen wurden nach ausgiebiger Besprechung einstimmig beschlossen. Unter anderem wurden die Wahlfristen für den Geschäftsführenden Landesvorstand aus rationalen Gründen von zwei auf drei Jahre verlängert.

Über den Weiterbestand des Haus & Grund Magazins sowie die Gestaltung der künftigen Redaktionsarbeiten für das Haus & Grund Magazin wurde umfassend diskutiert und von der Mehrheit der Vereine gefordert, dass unter allen Umständen das Magazin als wichtigstes Bindeglied zwischen den zur Zeit doch meist älteren Haus & Grund Mitgliedern in den Vereinen vor Ort sowie dem Landesverband erhalten bleiben muss. Um den Bestand des Magazins zu erhalten, bat der Vorstand und diverse Teilnehmer den bisherigen Redakteur, Ehrenpräsident Erwin Mantik um Fortsetzung der Redaktionsleitung. Dieser forderte alle Vorstände der Haus & Grund Ortsvereine auf, im Falle einer vorübergehenden Übernahme der Redaktionsleitung in allen Ortsvereinen intensiv weiter nachzusuchen, um für ihn eine/n fachlich geeignete/n Nachfolger/in für die künftige Haus & Grund Magazingestaltung zu finden. Nur unter dieser Voraussetzung würde er die Arbeiten befristet leisten können.

In diesem Jahr standen im Haus & Grund Landesverband satzungsgemäß Vorstandswahlen auf der Tagesordnung. Sowohl die Neu-

wahl eines Präsidenten als auch des insgesamt fünfköpfigen „Geschäftsführenden Vorstandes“ wurden laut Satzung fällig. Als Präsident wurde Lutz Heinicke erneut im Amt bestätigt, Vizepräsidenten blieben Günter Westendorf und Thomas Kowalski. Schatzmeister der bislang bewährte Wolfgang Hasselfeldt und als Sprecher des Landesverbandes und für Medien zuständig wurde wiederum Erwin Mantik gewählt (Bild 1, Seite 9). Auch die Neuwahl der Revisionskommission stand an: Für das kommenden Jahr üben das Amt Rudi Zersch und Ingo Ziola aus. Als Delegierter zum Zentralverbandstag 2013 von Haus & Grund Deutschland wurde Lutz Heinecke bestätigt.

Über den Stand des aktuellen Formularverkaufs von Mietverträgen für Mitglieder von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern sowie zu verschiedenen Formularen rund um die Vermietung und Verpachtung, der Modernisierung etc. berichtete Vizepräsident Thomas Kowalski (Bild 2; wir berichten darüber in einem gesonderten Artikel dieser Ausgabe). In seinem Vortrag wurde von ihm auf völlig neuer Basis ein tolles Service-Angebot für Sie als unsere Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer mit direktem Internet-Bezahlmöglichkeiten eröffnet. Allein im Oktober 2012 wurden z. B. die Seiten unseres Verbandes insgesamt 15.506 Mal von Haus & Grund Interessenten aus nah und fern aufgerufen. Die Vorstandsmitglieder wurden eingewiesen, wie direkte Bestellungen im Internet vorgenommen werden und die Bezahlssysteme hierbei funktionieren.

Insgesamt war festzustellen: Eine gelungener, harmonischer Landesverbandstag, der die Zielstellungen und personellen Arbeitsperspektiven für die folgenden drei Jahre festlegte.

Sonnenenergie:

Rund um die Uhr

Die Sonne liefert ihre Energie leider nicht immer dann, wenn gerade Strom gebraucht wird.

Effizient und wirtschaftlich ist die Selbstversorgung mit der Photovoltaik-Anlage bei uns im Norden aber nur, wenn die Energie bedarfsgenau zur Verfügung steht. Es gibt

hierzu den modulare Lithium-Ionen-Energiespeicher „neoQube“, der speichert die aktuell nicht benötigte Energie und gibt sie bei Bedarf an Energieverbraucher ab.

So kann auch nachts auf externe Energielieferanten verzichtet werden. Die kompakten Energiespeicher sind einfach über einen Taster zu bedienen, aktuelle Werte werden auf dem Display angezeigt. Der leistungsstarke 5,5 kWh-Batteriespeicher hat einen Wirkungsgrad von bis zu 98 % und eine hochwertige Optik.

Das frei skalierbare Lithium-Ionen-Batteriesystem mit bis zu 255 Modulen erzeugt eine hohe Energie- und Leistungsdichte, ist zertifiziert & standardisiert. Hat ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis durch Serienentwicklung und eine einfache Systemanbindung mit abgestimmten Anbindungspunkten, einem standardisierten CAN-Bus und wahlweise VDA/SAE-Kühlanschlüsse. Es erreicht eine lange Lebensdauer durch thermisches Management (aktiv + passiv), ist Made in Germany mit über 20 Jahren Erfahrung.

Mehr Infos unter www.akasol.com

Internet:

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern baut eigenen Online-Formular-Shop auf

Liebe Haus & Grund Vorstände in Mecklenburg – Vorpommern, ich habe inzwischen einen kompletten Online-Formular-Shop entworfen, der es nicht nur dem Landesverband Haus & Grund

Mecklenburg-Vorpommern ermöglicht, künftig Formulare zu verkaufen, sondern bei Bedarf auch jedem einzelnen Ortsverein des Landes.

Dabei kann der Interessierte genau auswählen welche Formulare er von wem kaufen möchte. Die Idee ist, dass alle OV, die für ihre Mitglieder Formulare in Papierform bereits anbieten oder künftig anbieten wollen, diese nun zusätzlich als elektronische Dokumente zum Herunterladen anbieten können und zwar ohne irgendwelchen Koordinationsaufwand. Alles geht vollautomatisch von der Bestellung über die Zahlung bis zum Herunterladen des Dokumentes. Vereine, die das nutzen wollen, brauchen mir nur einmal Kopien der gewünschten vorhandenen Formulare übergeben, ich digitalisiere diese als PDF-Dateien und belege die Formulare mit ausfüllbaren Formularfeldern, so dass sie nach dem Download direkt von den Usern am Bildschirm ausgefüllt und gedruckt werden können. Für dieses neue Projekt konnte ich folgende Domain für Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern registrieren lassen: www.formularkauf.de.

Liebe Vorstandsmitglieder, bitte gehen Sie zum Probelauf des Projektes auf die Internet-Seite www.formularkauf.de und probieren Sie den H & G MV-Shop ausgiebig aus, so dass ggf noch anstehende Fragen gelöst und/oder Änderungswünsche besprochen miteinander werden können. Der Shop ist dann wohl bald funktionstüchtig. Als Zahlungssystem nutzt dieser Shop PayPal. Dieses Zahlssystem wird auch von Ebay genutzt und ist das am weitesten verbreitete Internetzahlungssystem. Jeder der schon mal bei Ebay gekauft hat, dürfte ein PayPal-Konto haben. Ich möchte zusätzlich zu PayPal noch iPayment (www.ipayment.de) als Zahlungsmittel einbauen. Dann können unsere Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer und sonstige Kunden auch mit Kreditkarte, EC-Karte und per Lastschrift zahlen.

Klicken Sie zunächst in der linken Navigation auf Anbieter und Arti-

kel. Dann werden alle Bereiche aufgelistet, die Verkaufsartikel anbieten. Vier Ortsvereine habe ich beispielhaft zur Ansicht bereits integriert (drei + LV). Davon sind beim Verein Rostock und beim Landes-

Wunsch vom OV Schwerin. Auf der Seite dieser Detailansicht finden Sie auch kleine bunte Knöpfe für Facebook, Twitter, Google+, Xing usw. Das ist ein super Werbeeffekt. Jeder der darauf klickt und sich in

Wenn ein Kunde mehrere Dokumente kaufen will (wie z. B. unseren Mietvertrag), kann er sich so oft er will über den Kundenlogin einloggen und den Mietvertrag herunterladen, allerdings kann der Mietvertrag nur so oft wie gekauft heruntergeladen werden. Sind z. B. zehn gekaufte Downloads verbraucht, sieht der Downloadlink nicht mehr zur Verfügung. Man kann lediglich nur noch seine Bestelldaten einsehen, aber nicht mehr runterladen.

Außerdem wurde eine Artikel-Suche eingebaut, die es ermöglicht nach bestimmten Artikeln allgemein zu suchen, aber auch speziell nach Anbieter-OV, wenn man z. B. beim Suchbegriff nichts eingibt und nur einen Anbieter-OV auswählt, werden alle Dokumente des gewählten OV angezeigt.

Für alle Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, für die das Internet Neuland ist, habe ich auf der Seite „Anbieterübersicht und Shopartikel“ unter dem oberen Standard-Shop-Bild zwei Navigationspunkte eingebaut: „Information zu Download-Artikeln“ und „Bestellablauf und Downloadanleitung“. Darin ist einerseits genau beschrieben, was man mit den Dokumenten machen darf und was nicht, und andererseits wie eine Bestellung mit dem anschließenden Herunterladen funktioniert.

Probieren Sie ruhig mal eine echte Bestellung bis zum Schluss aus, es lohnt sich!

*Ihr Thomas Kowalski
Vizepräsident H & G MV*



Vizepräsident Kowalski (stehend) erstattet symbolisch einen Euro zurück, den Rudi Zersch (rechts im Bild) vom Ortsverein Haus & Grund Greifswald als erster Nutzer aufgewendet hatte, um einen „Probekauf“ eines Haus & Grund Formulars auf der Internet-Seite zu testen

verband auch bereits Downloadartikel eingerichtet. Haus & Grund Rostock bietet seinen Mitgliedern z. B. 29 eigenentworfene Formulare an (von der Betriebskostenabrechnung über Mieterhöhung bis zur Modernisierungsankündigung), die nach und nach im Shop angeboten werden sollen.

Bei Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern ist der bekannte Mietvertrag bereits vorhanden. Wenn man diesen anklickt (entweder auf die Bezeichnung oder auf das Bild), kommt man auf die Detailansicht. Auf der Seite dieser Detailansicht weiter unten sind Mengeneinheiten eingefügt, so dass auch größere Mengen bestellt werden können. Das war insbesondere ein

seinem Account bei den jeweiligen Social-Media-Portalen anmeldet, verlinkt das Dokument in unserem Shop automatisch mit der „Gefällt mir Funktion“, so dass diese Funktion einen riesigen Verbreitungs- und Bekanntheitseffekt für Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern darstellt.

Alle Regionalseiten dieses Magazins können Sie auch im Internet unter

www.hugmv.de

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

Heiße Telefonschlacht um das Thema:

Wenn die Betriebskosten zu hoch erscheinen

Da beginnt schon einmal die SVZ in ihrer Ankündigung des Leserforums relativ aggressiv, aber leicht erkennbar, ihre journalistische „Einseitigkeit“ und Parteinahme für den Mieterbund.

Wörtlich heißt es da: „Die ersten Betriebskostenabrechnungen sind bei den Mietern eingegangen und haben zum Teil Unbehagen ausgelöst, auch wegen unerklärlich hoher Heizkosten. Aber nicht alles dabei ist den gestiegenen Energiepreisen anzulasten, wissen die „Experten des Deutschen Mieterbundes“. Zum Beispiel werden die Voraus-

Herr Schall vom Schweriner Mieterverein sowie die Rechtsanwältin Frau Rachow und Herr Mantik von „Haus & Grund Schwerin“.

Alle vier Protagonisten hatten über zwei Stunden voll zu tun, denn es gab reichlich telefonische Anfragen, übrigens auch zu anderen Themen des Miet- und Erbrechts. Hier ausgewählte Beispiele:



Die Vertreter vom Mieterbund (re.) und Haus & Grund Schwerin (li.) beim „Leser-telefon“ im Schweriner Medienhaus.

zahlungen ungenügend berücksichtigt zum Nachteil des Mieters, so Ingo Schall, Geschäftsführer des Schweriner Mietervereins. Auch seien die Hausmeisterkosten oftmals entschieden zu hoch, weil Kosten hier einfließen, die im Abrechnungsposten Hausmeister nichts zu suchen haben – also Verwaltungskosten oder Aufwendungen für Reparaturleistungen“. Kein Wort z. B. von äußerst aggressiv gegen Vermieter und Mitmieter agierenden Mietern, deren zunehmend verwahrloste Zahlungskultur sowie der in Mecklenburg-Vorpommern scheinbar total überforderten Gerichtsstrukturen, die selbst rechtlich begründete Kündigungen gegen Mieter über Jahre hinaus auf Kosten und zum Leid ihrer Mitmieter und der Vermieter verzögern.

Fragen rund um das Mietrecht beantworteten in diesem „Leser-telefon Extra“ des Medienhauses Schwerin am 10. April 2013 von 10 bis 12 Uhr Frau Hentschel und

Frage: In meinem Hause habe ich eine Wohnung an ein Steuerberaterbüro vermietet. Meine anderen Mieter verlangen von mir nun eine Separierung der Betriebskosten für diese gewerbliche Einheit. Muss ich diese tatsächlich vornehmen?

Antwort: Grundsätzlich müssen Sie dies nicht. Eine Pflicht zur Separierung von Betriebskosten bei gewerblicher Nutzung einer oder mehrerer Einheiten ist nur notwendig, wenn die weiteren Wohnungsmieter durch diese gewerbliche Nutzung betriebskostenmäßig unangemessen benachteiligt wären.

Frage: Wir sind im Juli 2010 aus unserer Wohnung ausgezogen und haben bis heute noch keine Betriebskostenabrechnung ...

Antwort: Wenn das Abrechnungsjahr mit dem Kalenderjahr übereinstimmt, muss die Abrechnung immer bis zum 31.12. des Folgejahres vorliegen. Endet das Abrechnungsjahr zum Beispiel per 30.09., dann

endet die Abrechnungsfrist am 30.09. des Folgejahres, unabhängig vom Zeitpunkt des Auszuges.

Frage: Nach fristgerechter Über-sendung der Betriebskostenab-rechnung fordern meine Mieter von mir, dass ich ihnen die entsprechen- den Belege kopiere und zuschicke. Muss ich das tun?

Antwort: Nein. Der Bundesge-richtshof hat hierzu grundsätzlich entschieden, dass dem Mieter oder seinem Vertreter ein Einsichtsrecht in die Unterlagen zusteht. Dieses Einsichtsrecht in die Unterlagen be- inhaltet nicht die Verpflichtung des Vermieters zur Anfertigung ent- sprechender Kopien dieser Belege. Der Vermieter muss derartige Kopi- en auch dann nicht erstellen, wenn der Mieter sich zur Übernahme der Kosten verpflichtet.

Frage: Ich habe bisher die von mir regelmäßig veranlasste Dachrin- nenreinigung nicht als Betriebskos- ten auf meine Mieter umgelegt. Kann ich diese Kosten zukünftig umlegen?

Antwort: Eine Umlage der Dach- rinnenreinigung ist nur dann mög- lich, wenn die Dachrinnenreinigung im Mietvertrag als Betriebskosten- art ausdrücklich vereinbart ist. Hier- bei genügt es nicht, wenn im Miet- vertrag nur auf die Betriebskosten- verordnung verwiesen wird, da die Dachrinnenreinigung dort nicht vorgesehen ist. Es genügt auch nicht, auf Basis der Vereinbarung, dass sonstige Betriebskosten um- gelegt werden können, die Kosten einer Dachrinnenreinigung umzule- gen. Grundsätzlich bedürfen Be- triebskosten zur Umlagefähigkeit einer Vereinbarung im Mietvertrag. Dazu genügt ein Verweis auf die Betriebskostenverordnung für die- jenigen Betriebskosten, die dort als solche benannt sind. Darüber hin- ausgehende Betriebskosten müs- sen ausdrücklich vereinbart sein.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aus Platzgründen nur kurz aus der breiten Fragepalette des Vormittags berichten können.

H & G Schwerin

Eigenbedarf:

Vermieter bekommen mehr Rechte

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat die Rechte von Hausbesitzern bei Wohnungskündigungen wegen Eigenbedarfs gestärkt.

„Unvorhersehbare Gründe“ er- lauben demnach eine frühere Kün- digung, auch zeitnah nach dem Einzug der Mieter, so der BGH in einem am 20. März verkündeten Urteil (Az. VIII ZR 233/12).

Im aktuellen Fall war dem be- klagten Mieter drei Jahre nach dem Einzug in das Einfamilienhaus ge- kündigt worden, obwohl ihm bei der Anmietung gesagt worden war, ein Eigenbedarf komme nicht in Betracht.

Die Kündigung erfolgte laut BGH zu Recht, weil für die Hausbesitzer nicht absehbar gewesen sei, dass ihr Enkel seine Lebensplanung än- dern würde und das Haus zusam- men mit seiner zwischenzeitlich schwangeren Partnerin und späte- ren Ehefrau würde bewohnen wol- len.

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

Anzeigenaufträge und Zuschriften:
Bitte an die Redaktion M-V senden.

Druckauflage: 1.583 (IV. Quartal 2012)

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

Jahrgang 23

Bezugspreis:

Für Mitglieder ist der Bezugspreis im Mit- gliedsbeitrag enthalten. Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Chefredaktion.

Unverlangt eingesandte Manuskripte werden nur dann zurückgeschickt, wenn Rückporto beiliegt.

Bauausführungen können Schädigungen von Vegetationsbeständen verursachen

Baumschutzmaßnahmen bereits in der Bauplanungsphase einleiten

Nur bei Beachtung bestimmter Grundsätze kann man die Gesundheit und Standfestigkeit von Bäumen und Gehölzen in einem Baumfeld schützen. Daher sollten laut GTÜ einige Regeln für den Umgang mit Bäumen und Gehölzen bereits bei Bauvorhaben beachtet werden.

Denn Baumaßnahmen wie Boden- oder Baugrundverdichtungen und Bodenversiegelungen, Bodenauf- und -abtrag, Ausgrabungen, chemische Veränderungen sowie mechanische Beschädigung oder Zerstörung von Rinde und Holz am Stamm und in der Krone sowie Astabrisse setzen lebenden Bäumen erheblich zu. Wenn plötzlich erkannt wird, dass ein Baum zu nah an einem zu errichtenden Gebäude steht oder sogar Umsturzgefahr besteht, weil die Wurzel durch die Baugrube bereits beschädigt wurde, kann es zu spät sein, um sowohl die Verkehrssicherheit eines Baumes zu gewährleisten und gleichzeitig den wertvollen Gehölzbestand zu erhalten. Die besten Schutzmöglichkeiten mit dem geringsten Aufwand bestehen in der Planungsphase. Bereits während der Bauplanung sollte die Erhaltungswürdigkeit und Erhaltungsfähigkeit von Bäumen geprüft werden, damit böse und auch teure Überraschungen vermieden werden.

Bereits vor Baubeginn sollte daher ein Sachverständiger im Rahmen einer Voruntersuchung die Mindestabstände oder den statistisch notwendigen Wurzelraum eines Baumes überprüfen. Dieses Vorgehen ist sinnvoll und in einigen Fällen sogar notwendig, denn diese Untersuchungen zeigen auf, ob sich Wurzeln im Baufeld befinden und bewerten die Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Auswirkung auf Bäume und Pflanzenbestände. Vorgeschnittene Bäume können dann bereits entfernt werden. Weiterhin können Alternativlösungen und mögliche Schutzmaßnahmen für die Erhaltung der Vegetation direkt mit in die Bauplanung integriert werden. Dies erspart mögliche Gefahrenabwehrungen zu einem späteren Zeitpunkt.

Um unangenehme und letztendlich kostenintensive Situationen zu

vermeiden, gibt es DIN-Normen und Regelwerke zum Umgang mit Grün bei Baumaßnahmen und deren Schutzmaßnahmen. Das geht vom Stammschutz über Schutz den Wurzelbereich bis hin zur Verwendung von bestimmten Materialien zur Wasserspeicherung oder Luftdurchlässigkeit des Bodens. Als Grundlagen für die Planung und Umsetzung von Baumaßnahmen in Baum- und Gehölznähe gelten die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie als Regelwerk die RAS-LP 4 (Richtlinien für Anlagen von Straßen; Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen).

Zudem gibt es Verweise aus anderen DIN-Normen und Regelwerken wie der DIN 18915 (Bodenarbeiten), der ZTV-Baumpfleger (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen für Baumpfleger) und der ZTV Baum-StB 04 (Zusätzliche technische Vertragsbedingungen für Baumpfleger im Straßenbau).

Alle Maßnahmen sollten an die für jede Baumart spezifischen Fähigkeiten und Reaktionen sowie deren Vielfalt, statistischer Situation und Standort angepasst werden.

Für den Erhalt der Vegetation gibt es gute Gründe. So können Bäume und Sträucher etwa als Wind- und Erosionsschutz dienen, das Kleinklima im Wohnumfeld positiv beeinflussen, haben als Staubfilter erhebliche Auswirkungen auf die Lufthygiene und erfüllen außerdem eine Lärmschutzfunktion. Im Vergleich dazu benötigen Neupflanzungen meist sehr lange Entwicklungszeit, bis sie annähernd gleichwertige Wirkungen erzielen.

Oft sind nur wenig Maßnahmen oder geringe Veränderungen im Bauablauf notwendig, um den



Wie kompliziert Planungen zu Baumaßnahmen sein können, zeigen z. B. auch die Vorstellungen zur Durchführung der Erhöhung und Verbreiterung von Deichen in der Lewitz durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung Lauenburg, da im Zuge der Maßnahme hunderte Bäume, unter ihnen viele 200jährige Eichen, gefällt werden sollen. Doch viele Menschen, auch unsere Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer der Region bestreiten die Notwendigkeit dieses geplanten sinnfremden Baumfrevels.

Baumschutz zu realisieren. Diese Kosten zudem meist nur einen Bruchteil des Wertes, der damit geschützt wird. Trotzdem sollten sie über den gesamten Bauablauf eingehalten werden, damit späteren Schadensersatzforderungen auf-

grund beschädigter Pflanzenbestände vorgebeugt wird.

Mehr Infos im Internet: <http://bau.gtue.de>

Ma/H & 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 lubesse@vomek.de

Mietrechtsreform:

Das ist neu im Mietrecht 2013

Der Mieterbund wettet gegen Mietrechtsänderungen: „Gesetz schränkt Mieterrechte ein – oder schafft sie ab!“

Mieten sollen danach in Deutschland künftig nicht mehr so stark steigen – so hat es zumindest der Bundestag beschlossen. Doch der Mieterbund ist – wie üblich – nicht zufrieden damit: „Vor dem eigentlichen Problem scheue die Politik zurück“. Mieter dürfen sich dennoch freuen, da die Gerichte es in diesem Jahr gut mit ihnen meinen. Ein paar Vorteile gingen allerdings auch an uns Vermieter! Bereits am 1. Februar 2013 stand das Gesetz auf der Tagesordnung des Deutschen Bundesrates. Und das, obwohl der Rechtsausschuss des Bundesrates kurz zuvor noch ein paar „Super-Empfehlungen“ zur nachteiligen Änderung abgegeben hatte. Die hätten die Vermieterseite allerdings stärker belastet als das jetzt am Ende beschlossene Mietrechtsänderungsgesetz herauskam. Ein Dank für seinen besonderen Einsatz hierbei gilt auch unserem Zentralverband Haus & Grund Deutschland! Was Vermieter unbedingt wissen sollten

Inzwischen soll auch das Mietrecht etwas zum Klimaschutz und der Energiewende beitragen. Dafür werden Anreize für eine energetische Sanierung geschaffen. Außerdem soll mit der Mietrechtsänderung Vermietern geholfen werden, Mietnomaden schneller loszuwerden. Doch Mieter, deren Mietwohnung in Wohnungseigentum umgewandelt werden soll, werden durch die Mietrechtsänderung zum Nachteil der Vermieter besser geschützt.

Die wichtigste Änderung, die in letzter Minute noch ins Gesetz kam, war die Senkung der Kappungsgrenze in Gebieten, in denen Wohnungen knapp sind. Ein absolutes Zugeständnis an die Mieterseite. Denn nach wie vor ist es so, dass man nach § 558 BGB die Miete auf das ortsübliche Niveau anheben kann. Allerdings nur um 20 Prozent innerhalb von drei Jahren.

Nur in Gebieten, in denen Wohnungsnot herrscht, soll diese Grenze mit der Mietrechtsänderung auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren gesenkt werden. Welche Gebiete das sein sollen, dürfen die

Landesregierungen per Rechtsverordnung für die Dauer von maximal fünf Jahren festlegen.

Bereits in die Modernisierungsankündigung soll ein Hinweis hinein, dass der Mieter gegen die Modernisierungsarbeiten ggf. Härtegründe ins Feld führen kann. Da viele Mieter jedoch oft nicht wissen, wie sie Härtegründe vorbringen könnten und ihnen dafür nur ein Monat ab Zugang der Ankündigung Zeit bleibt, soll die Vermieter doch wenigstens eine Hinweispflicht hierzu treffen. Der Vermieter darf – wie bisher auch – jährlich maximal elf Prozent der Modernisierungskosten als Modernisierungsmieterhöhung geltend machen. Erhaltungsaufwendungen, die mit der Modernisierung verbunden sind, berechtigen ihn dagegen nicht zur Mieterhöhung. Das war zwar bisher schon so, stand aber nicht ausdrücklich im Gesetz.

Hart umkämpft war der dreimonatige Mietminderungsausschluss: Sanieren sie energetisch, bringt das meistens viel Lärm, Bauschmutz, ein Baugerüst vorm Haus mit sich – eigentlich ein handfester Minderungsgrund. Dennoch darf der Mieter nach Inkrafttreten der Mietrechtsänderung erst nach drei Monaten die Miete mindern. Das sei auch deswegen gerechtfertigt, weil Ihr Mieter ja dank Ihrer Sanierungen künftig von den geringeren Nebenkosten profitiert. Dieser Mietminderungsausschluss gilt nur bei energetischer Modernisierung. Ab dem vierten Monat darf der Mieter aber wieder mindern, sofern Sie bis dahin noch nicht mit den Arbeiten fertig sind bzw. Ihr Mieter seine Wohnung wieder unbeeinträchtigt nutzen kann.

Wichtig: Der vorübergehende Minderungsausschluss gilt nur für energetische Modernisierungen. Modernisieren Sie dagegen nur Ihr Bad, darf der Mieter nach wie vor mindern, wenn es wegen Ihrer Umbauarbeiten laut oder schmutzig wird. Ebenso, wenn er während der Umbauphase die Wohnung überhaupt nicht mehr nutzen kann.

Wenn Vermieter energetisch modernisieren, dürfen sie die Miete

erhöhen: Um einen Anreiz für Modernisierungen zu schaffen, wird mit der Mietrechtsänderung eigens ein neuer Mieterhöhungsgrund ins Gesetz die „energetische Modernisierung“ eingeführt. Darunter werden alle Maßnahmen gefasst, die zur Energieeinsparung in Bezug auf die Mietsache führen.

Es zählt dazu z. B. die neue Solaranlage für die Warmwasserbereitung. Dagegen zählen rein klimaschützende Maßnahmen oder Maßnahmen, wie etwa das Installieren einer Fotovoltaikanlage auf dem Dach, um Strom ins öffentliche Stromnetz einspeisen, nicht als energetische Modernisierung. Der Mieter muss zwar auch diese klimaschützende Maßnahme künftig dulden. Die Miete dürfen sie ihm deswegen aber nicht erhöhen.

Härtegründe sind kein Verzögerungsgrund mehr: Der Mieter kann Ihre Modernisierungspläne künftig nicht mehr so schnell durchkreuzen. Er soll sich erst im späteren Mieterhöhungsverfahren darauf berufen können, dass die geplante Modernisierung für ihn eine finanzielle Härte darstellt. Damit kann er jedenfalls mit diesem Argument nicht Ihre Baupläne bremsen! Allerdings: Darauf müssen Sie ihn schon im Ankündigungsschreiben ausdrücklich hinweisen.

Finanzielle Härte für den Mieter spielt erst bei der Mieterhöhung eine Rolle: Bis er mit seinem Härtegrund kommen kann, können Sie die Maßnahme wie geplant durchführen.

Fatal: Stellt sich im Mieterhöhungsverfahren heraus, dass tatsächlich ein Härtegrund gegeben ist, muss der Mieter auch dann nicht die erhöhte Miete zahlen, wenn er die Modernisierung geduldet hat. Die Messlatte lag bei der Begründungspflicht für eine Modernisierung immer ziemlich hoch. Jetzt wurden die teilweise überzogenen Anforderungen mit dem Mietrechtsänderungsgesetz etwas heruntergeschraubt. Der Vermieter kann sich etwa auf anerkannte Pauschalwerte berufen, um z. B. die Wärmeleitfähigkeit alter Fenster zu beschreiben, die er austauschen will. Die Gerichte verlangten hier bisher teilweise ein kostspieliges Sachverständigengutachten. Energieeffizienz wirkt sich auch auf



ortsübliche Vergleichsmiete aus: In den Vorschriften über die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) wird gesetzlich klargestellt, dass die energetische Ausstattung und Beschaffenheit bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen sind. Zudem sollen künftig mit der Mietrechtsänderung verstärkt energetische Kriterien abgebildet werden.

Wer seine Kautionszahlung nicht zahlt, dem dürfen Sie kündigen: Wer seine Kautionszahlung nicht zahlt, dem kann der Vermieter nach der Mietrechtsänderung künftig fristlos kündigen. Dazu bedarf es nicht einmal einer vorherigen Abmahnung. Das soll erst ab einem Mietrückstand in Höhe von zwei Monatsmieten gelten und auch nur für Mietverträge, die ab dem 01.05.2013 abgeschlossen wurden. Bisher war das Nichtzahlen der Kautionszahlung lediglich für Gewerberaum-Vermieter ein handfester Kündigungsgrund.

Ein längst fälliger Punkt ist auch das nun mögliche schärfere Vorgehen gegen „Mietnomaden“. Zahlen diese keine Miete oder lassen Wohnungen verwahrlosen, kann künftig schneller eine Zwangsräumung veranlasst werden. Dafür sollen ein paar neue Verfahrensregeln in der Zivilprozessordnung sorgen. So soll ein Mieter mit einer neuen Sicherungsanordnung vom Gericht verpflichtet werden können, für die während des Gerichtsverfahrens Monat für Monat auflaufende Miete eine Sicherheit zu leisten. Dabei ist nicht nur Bargeld, sondern auch z. B. eine Bürgschaft erlaubt. Doch im praktischen Leben, bei der häufig sehr schleppenden Termin- und Personalsituation an den Gerichten in Mecklenburg-Vorpommerns bilden die neuen rechtlichen Möglichkeiten für Vermieter eher einen Albtraum als die Wirklichkeit ab.

Sicherheit für Mietausfall ist gut für den Vermieter: Damit soll der Vermieter während eines Mietprozesses vor einem noch höheren

Mietausfall geschützt werden, falls der Mieter am Ende des Prozesses die aufgelaufenen Mietschulden nicht bezahlen kann. Verstößt der Mieter bei einer Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs gegen die vom Gericht erlassene Sicherungsanordnung, kann der Vermieter per einstweiligem Rechtsschutz schneller als bislang ein Räumungsurteil erwirken.

Berliner Räumung wird Gesetz: Die sogenannte „Berliner Räumung“ wird dank der Mietrechtsänderung in Gesetzesform gegossen. Auf die stoßen Sie spätestens dann, wenn Sie ein Räumungsurteil gegen Ihren Mieter erstritten haben und den Gerichtsvollzieher mit der Räumung beauftragen wollen. Der will von Ihnen dann einen Vorschuss, z. B. auch für den Abtransport und das Einlagern der Möbel. Das kann also richtig teuer werden! Deswegen können Sie nach Inkrafttreten der Mietrechtsänderung die Räumung darauf beschränken, den Mieter lediglich aus dem Besitz der Wohnung zu setzen. Damit wird die Räumung für Sie günstiger, weil Sie die Kosten für den Abtransport und das Einlagern nicht vorstrecken müssen. Zudem beschränkt sich Ihre Haftung für die von Ihrem Mieter zurückgelassenen Gegenstände nur auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Dies ist eine von vier Maßnahmen, dem Problem des Mietnomadentums schneller Herr zu werden. Klingelt der Gerichtsvollzieher an der Wohnungstür Ihres Mieters, um ein Räumungsurteil zu vollstrecken, öffnet manchmal ein Unbekannter die Tür. Der behauptet dann frech, Ihr neuer Untermieter zu sein.

Auch wenn Sie es bisher nichts wussten: Die Wohnung kann zunächst nicht geräumt werden, weil

das Räumungsurteil nur gegen die Personen wirkt, die dort genannt sind. Ein eigenartiges Rechtsverständnis unserer Richter? Bisher jedenfalls. Ein neuer Anspruch im Mietrechtsänderungsgesetz gibt dem Vermieter im einstweiligen Verfügungsverfahren die Möglichkeit, in dieser Situation schnell einen weiteren, ergänzenden Räumungstitel auch gegen den unberechtigten Untermieter zu bekommen.

Wann Vermieter ungefragt auf Contracting umsteigen dürfen: Beauftragen sie künftig einen Wärmelieferanten, der statt Ihnen in eine neue, sparsamere Heizungsanlage investiert, leisten sie damit einen Beitrag zu Klimaschutz und Ressourcenschonung. Denn mit dem Contracting kann Energie gespart bzw. die Energie effizienter genutzt werden. Der Gesetzgeber belohnt das im Mietrechtsänderungsgesetz, indem sie einerseits den Mieter nicht mehr vor der Umstellung fragen müssen und andererseits die Contractingkosten auf den Mieter anstelle der bisherigen Heizkosten umlegen dürfen.

Das gilt allerdings nur dann, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Der Contractor muss eine neue Anlage errichten oder die Wärme aus einem Wärmenetz liefern, z. B. als Fernwärme oder aus einem Blockheizkraftwerk. Bei Bestandsanlagen, die noch effizient weiter betrieben werden können, kann er sich auch auf die verbesserte Betriebsführung beschränken.
2. Die Umstellung muss für den Mieter kostenneutral sein. Das bedeutet, dass dadurch die Kos-

ten von Heizung und Warmwasser nicht steigen dürfen.

3. Der Vermieter muss die Umstellung rechtzeitig vorher ankündigen, damit der betroffene Mieter prüfen kann, ob die Voraussetzungen für eine spätere Umlage als Betriebskosten tatsächlich vorliegen.

Wichtig ist dabei: Die Regelung zum Contracting werden erst zwei Monate nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes wirksam. Also erst zum 01.07.2013. Bei Wohnungsumwandlung ist keine Trickserei mehr möglich: Clevere Eigentümer oder Investoren, die ein Mietshaus in Eigentumswohnungen umwandeln wollten, haben bisher von einer Gesetzeslücke profitiert und konnten so die Kündigungssperre für umgewandelte Wohnungen umgehen. Das nannte sich „Münchener Modell“ und dem wurde mit dem neuen Mietrechtsänderungsgesetz ein Riegel vorgeschoben.

Es funktionierte so: Eine Personengesellschaft (z. B. eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts) kaufte ein Mietshaus von vorn herein mit dem Ziel, ihren Mitgliedern die Nutzung der Wohnungen zu ermöglichen und die Wohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Noch vor der Umwandlung kündigt die Gesellschaft einem oder mehreren Mietern wegen Eigenbedarfs einzelner Gesellschafter. Auf diese Weise wurde der in § 577 a BGB verankerte Schutz vor Eigenbedarfskündigungen nach Umwandlung in Wohneigentum geschickt umgangen. Diese Schutzlücke wird jetzt mit der Mietrechtsänderung geschlossen!

In Zukunft greift der Schutz vor Eigenbedarfskündigungen von

mindestens drei Jahren auch dann, wenn eine Personengesellschaft ein Mietshaus von vornherein mit dem Ziel erwirbt, die Wohnungen zum Nutzen ihrer Mitglieder in Eigentumswohnungen umzuwandeln.

Was der Mieterbund wollte: Wäre es nach dem Deutschen Mieterbund gegangen, sollte mit dem Mietrechtsänderungsgesetz noch mehr geregelt werden. So sollten die Mieten bei einer Neuvermietung begrenzt werden. Die sollten maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Jetzt ist es so: In § 558 Absatz 3 BGB wurde eine Regelung eingefügt, wonach die Bundesländer für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten per Rechtsverordnung die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 20 Prozent auf 15 Prozent absenken können. Außerdem sollte die Kappungsgrenze generell für Mieterhöhungen von derzeit 20 Prozent innerhalb von drei Jahren auf 15 Prozent innerhalb von vier Jahren gesenkt werden. Doch aus diesen Wünschen des Mieterbundes wurde nichts. Es bleibt bei der bisherigen Regelung: 20 Prozent innerhalb von drei Jahren!

Für die SPD und die GRÜNEN ist diese „Verschärfung des Mietrechts“, wie üblich, „verfassungsrechtlich bedenklich“. Hauptproblem sei ihrer Meinung nach, dass sich die Begrenzung von Mieterhöhungen auf bestehende Mietverhältnisse beschränke. Problem sei auch, dass die Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Neuvermietungen nicht wirken, da Neuvertragsmieten ihrer Meinung nach zunehmend „durch die Decke schießen“.

Neue EU-Gebäuderichtlinie:

Erhöhte Anforderungen bei Neu-, An- und Umbauten

Risiken bei der Bauausführung steigen – Baumängel verursachen bei Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern als Bauherren immense Schäden.

Neue Gesetze – z. B. die EU-Gebäuderichtlinie vom 08.07.2010 – insbesondere zu energetischen Standards, rationalen Bauverfahren und effizienten und wertsteigernden Paradigmen erhöhen die Komplexität von Bauausführungen und steigern somit die Fehlerwahrscheinlichkeit.

Dem wirkt eine baubegleitende Qualitätsüberwachung der GTÜ entgegen. Bei Neubauten, Umbauten und Sanierungen von Wohn-, Gewerbe- und Spezialimmobilien begleiten unter dem Dach der GTÜ öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige aus allen Fachrichtungen des Bauens sämtliche

Bauabläufe – von der Planung bis zur Fertigstellung. Im Anschluss an die Prüftätigkeit wird das GTÜ-Bausiegel (Bild) als Zertifikat über die erreichte Ausführungsqualität ausgestellt.

Die Baubegleitende Qualitätsüberwachung umfasst neben Bauabnahmen, Baubegutachtungen und Schadensgutachten auch die Erstellung von Energieausweisen, Immobiliencheck und -bewertung sowie die Schlich-



tung bei Kontroversen in Baufragen.

Flächenheizung wärmt die Räume von der Decke aus

Wenn jetzt im Mai die Sommersaison beginnt, zieht uns wieder hinaus. Grund dafür ist die Sonne: Die Wärme, die von ihren Strahlen ausgeht, wird als angenehm empfunden, weil sie gleichmäßig auf den Körper trifft.

Diesem Vorbild aus der Natur folgen Flächenheizungen. Die wohl bekannteste Ausführung ist die, die vom Fußboden aus wirkt. Weil sie jedoch nicht in jede bauliche Situation passt, besteht die Möglichkeit, die Rohrleitungen an der Wand oder an der Decke zu verlegen. So kommt zum Beispiel die Klima-Decke des Heiz- und Kühltagebauers JOCO zum Einsatz, wenn wertvolles Parkett erhalten bleiben soll oder der bestehende Marmorbo-

den zu schön ist, um einer Fußbodenheizung Platz zu machen.

Sie ist z. B. bei der Sanierung der Innenräume erste Wahl, denn nach der Installation durch den Profi lässt sie sich im Nasssystem mit fast jedem Putz verblenden – oder kann in der praktischen Trockenbauvariante direkt überstrichen bzw. tapeziert werden. Wer später Möbel aufstellen oder Bilder an die Wand hängen möchte, muss dabei nicht auf die Rohre achten. Während die



Foto: epr

Die Klima-Decke strahlt im Winter eine als äußerst angenehm empfundene Wärme aus und sorgt bei Bedarf mit ihrer sehr guten Kühlleistung im Sommer für Erfrischung.

Bewohner bei kalten Temperaturen im Sommer auch durch die hervorragende Kühlleistung. Infos unter www.joco-epr.de

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN ORGANISIERTE MITGLIEDSVEREINE

Haus & Grund Anklam und Umgebung e. V.

Pasewalker Allee 23, 17389 Anklam
Vorsitzender: Gunnar Wessel
Tel. (0 39 71) 24 31 30
Sprechzeiten: 2. und 4. Di im Monat 16 – 18 Uhr

Haus & Grund Boizenburg e. V.

Schützenstraße 7, 19258 Boizenburg
Vorsitzender: Jens Prötzig
Tel. (03 88 47) 3 35 47
Sprechzeiten: Wochentags abends nach tel. Absprache

Haus & Grund Friedland

Marienstraße 17, 17098 Friedland
Vorsitzender: Norbert Räth
Tel. (03 96 01) 2 16 60
Sprechzeiten: Di 9 – 12 und Do 9 – 12 + 13 – 17 Uhr (o. tel. Vereinbarung)

Haus & Grund Greifswald e. V.

Wiesenstraße 18, 17489 Greifswald
Vorsitzender: Eckehard Bürger
Tel. (0 38 34) 50 01 59
Sprechzeiten: Mo 17 – 18 Uhr

Haus & Grund Hagenow e. V.

Fritz-Reuter-Straße 11, 19230 Hagenow
Vorsitzender: Günter Westendorf
Tel. (0 38 83) 72 22 71
Sprechzeiten: 1. Mi im Monat 17 – 18 Uhr (oder tel. Vereinbarung)

Malchower Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet e. V.

Kurze Straße 23, 17213 Malchow
Vorsitzender: Frank Eckstein
Tel. (03 99 32) 1 39 53
Sprechzeiten: Termine nach telefonischer Vereinbarung

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Neubrandenburg e. V.

Südbahnstraße 17, 17033 Neubrandenburg
Vorsitzender: Jens Arndt
Tel. (03 95) 5 66 71 00
Sprechzeiten: Termine nach telefonischer Beratung

Haus & Grund Neustrelitz e. V.

Louisenstraße 18, 17235 Neustrelitz
Vorsitzender: Rainer Urbanek
Tel. (0 39 81) 44 26 43
Sprechzeiten: Termine nach telefonischer Vereinbarung

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Ribnitz-Damgarten e. V.

Lange Straße 86, 18347 Ribnitz-Damgarten
Vorsitzende: Margrid Parr
Tel. (0 38 21) 81 29 76
Sprechzeiten: Mo – Fr 8 – 16 Uhr

Rostocker Haus- und Grundeigentümergebiet e. V.

Wismarsche Straße 50, 18057 Rostock
Vorsitzender: Matthias Zielasko
Tel. (03 81) 45 58 74
Sprechzeiten: Mo 17 – 18 und Do 10 – 12 Uhr

Haus und Grund Schwerin e. V.

Heinrich-Mann-Straße 11/13, 19053 Schwerin
Vorsitzende: Monika Rachow
Tel. (03 85) 5 77 74 10
Sprechzeiten: Mo 18 – 19 und Mi 14 – 17 Uhr

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Stralsund e. V.

Am Knieperwall 1 a, 18439 Stralsund
Vorsitzender: Jens Pergande
Tel. (0 38 31) 29 04 07
Sprechzeiten: Di und Do 16 – 18 Uhr

Haus und Grund Uecker-Randow-Region e. V.

Stettiner Straße 25 c, 17309 Pasewalk
Vorsitzender: Michael Ammon
Tel. (0 39 73) 4 38 00
Sprechzeiten: Termine nach telefonischer Vereinbarung

Haus & Grund Waren e. V.

Siegfried-Marcus-Straße 45, 17192 Waren
Vorsitzender: Özden Weinreich
Tel. (0 39 9 1) 6 43 00
Sprechzeiten: Termine nach telefonischer Vereinbarung

Haus & Grund Insel Usedom e. V.

Neue Strandstraße 35, 17450 Zinnowitz
Vorsitzender: Dietrich Walther
Tel. (0 38 36) 60 04 39
Sprechzeiten: 1. Fr im Monat 17 – 19 Uhr (oder tel. Vereinbarung)

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	Heinrich-Mann-Straße 11/13
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