

Aktuelles Urteil des BGH

Untervermietung an Touristen erfordert besondere Erlaubnis

Auch wenn zusätzlich zum Mietvertrag eine Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung vorliegt, ist eine Überlassung an Touristen nicht ohne Weiteres erlaubt.

Wie uns Rechtsanwalt Lutz Heinecke, Stv. Vorsitzende von Haus & Grund Schwerin (Bild) mitteilt, nahm die Vermietung privat angemieteter Zimmer in den letzten Jahren auch in Mecklenburg-Vorpommern zu. Es vertrauen mehr und mehr Privatpersonen ihre angemieteten Wohnungen oder Zimmer teilweise den Touristen entgeltlich an. Doch nicht automatisch ist ein Mieter berechtigt, eine Untervermietungserlaubnis zur Überlassung der Wohnung an Touristen zu erteilen. So entschied der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 08.01.2014, Az. VIII ZR 210/13.



Untervermietung mittels Postvollmacht?

Im vorliegenden Fall hatte der Beklagte seit März 2003 als Mieter einer Zwei-Zimmer-Wohnung die Erlaubnis zur Untervermietung von der damaligen Vermieterin erhalten, weil er die Wohnung nur etwa alle 14 Tage am Wochenende nutze und er sie deshalb zeitweise untervermieten wolle. In dem Schreiben, mit dem die Vermieterin die Untervermietung genehmigte, hieß es: „Sie verpflichten sich, Ihren Untervermietern Postvollmacht zu erteilen. Das bedeutet, dass alle Willenserklärungen, Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungsverlangen etc. (...) als ordnungsgemäß zugestellt werden, wenn sie in Ihrem Briefkasten (...) landen, auch wenn sie vielleicht durch Ihre Untermieter nicht an Sie weitergegeben sein sollten“. Die Kläger waren im Jahr 2011 als Vermieter in den Vertrag eingetreten.

Eine Untervermietung ist allgemein möglich

Im Mai 2011 bot der Beklagte die Wohnung im Internet zur tage-

weisen Anmietung an. Die Kläger beanstandeten eine derartige Nutzung als vertragswidrig und mahnten den Beklagten unter Androhung einer Kündigung ab. Der Beklagte erwiderte, die Vermietung an Touristen sei von der erteilten Untervermietungserlaubnis umfasst, daher betrachte er die Abmahnung als gegenstandslos. Die Kläger mahnten ihn daraufhin nochmals ab. Trotzdem war das Angebot des Beklagten in den darauffolgenden Monaten im Internet abrufbar. Die Kläger kündigten das Mietverhältnis und erhoben Räumungsklage.

Gegen Untervermietungserlaubnis an wechselnde Feriengäste sprach Postvollmacht

Die Überlassung der Wohnung an beliebige Touristen unterscheidet sich von einer gewöhnlich auf gewisse Dauer angelegten Untervermietung und ist deshalb nicht ohne weiteres von einer Untervermietungserlaubnis umfasst, entschied der BGH. Insbesondere spricht die Verpflichtung des beklagten Mieters zur Erteilung einer Postvollmacht an seine Untermieter gegen die Möglichkeit einer Vermietung an Feriengäste.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten

Untervermietung an Touristen erfordert spezielle Erlaubnis

Die Entscheidung des BGH zeigt, dass Mieter, die ihre Wohnung ohne eine gesonderte Genehmigung an Feriengäste untervermieten, eine Kündigung riskieren. Mietern ist daher anzuraten, ggf. mit anwaltlicher Unterstützung, ihre Vermieter um eine entsprechende Erlaubnis zu erbitten.

Fazit

Eine allgemeine Untervermietungserlaubnis berechtigt den Mieter also nicht zur Überlassung der Wohnung an Touristen. Damit wird künftig eine in den Urlaubszentren um sich greifende Praxis erschwert, dass Mieter durch die Un-

tervermietung an Reisenden verdienen. Die Vermietung an Touristen sei etwas anderes, als die Wohnung dauerhaften Untermietern zu überlassen, heißt es in dem Urteil des BGH.

Mieter dürfen ihre Wohnung nur dann an Touristen – also gewerblich weitervermieten, wenn ihnen der Vermieter oder Eigentümer dieses ausdrücklich zulässt. Die Entscheidung richtet sich damit auch gegen die um sich greifende Praxis der sogenannten „Online-Bettenbörsen“.

Da die tageweise Überlassung der Wohnung an beliebige Touristen sich von einer gewöhnlich auf gewisse Dauer angelegten Untervermietung klar von einer an Touristen unterscheidet, ist diese Form der Untervermietung somit nicht zulässig.

Dachhaie treiben Unwesen im Land

Falsche Dachdecker unterwegs

Organisierte Kriminelle sind wieder in Mecklenburg-Vorpommern auf Achse.

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sollten stets vermeiden, sich an der Haustür von Fremden angeblich dringende Dachreparaturen oder Dämmungen aufschwätzen zu lassen. Seien Sie nicht gutgläubig! Insbesondere ältere Hauseigentümer gehören zu den bevorzugten Opfern der sogenannten Dach-Haie, die auch in Mecklenburg-Vorpommern ihr Unwesen treiben. Sie treten zunächst wie se-



riöse Dachdecker oder Dach-Sachverständige auf, leisten dann aber absolute Pfuscharbeit und kassieren letztlich viel zu viel Euros für unprofessionelles Herumwerkeln auf dem Dach.

Rostock: Jahresmitgliederversammlung bestätigte bewährte Vorstandsmitglieder

Vorstand von Haus & Grund Rostock legte Rechenschaft über seine Arbeit ab

Am 22.01.14 fand die Jahresmitgliederversammlung des Rostocker Haus- und Grundeigentümergevereins e. V. in der Rostocker Geschäftsstelle, der Wismarschen Straße 50 statt.

Der Vereinsvorsitzende gab in seinem Rechenschaftsbericht einen Überblick über die Aktivitäten des

Vorstandes im abgelaufenen Geschäftsjahr und berichtete u. a. über die durchgeführten Veranstal-



Der neugewählte Rostocker Haus & Grund Vorstand (Foto: v. l. n. r.): Jens Girulat – Beratung, Wolfgang Hasselfeldt – gf. Stv. Vorsitzender, RA Matthias Zielasko – Vorsitzender, Peter Schulze – Beratung, Sabine Witek – Schatzmeisterin, Regina Vietinghoff – Beratung und Thomas Kowalski – Schriftführer.

tungen. Zurzeit gibt es im Verein 972 Mitglieder (Stand: 31.12.2013).

Insgesamt wurden im Arbeitsjahr vier Mitgliederbriefe an die regionalen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer versandt. Davon erhielten 200 Rostocker Haus & Grund-Mitglieder diese elektronisch per E-Mail zugestellt. Dabei ging es in den Briefen u. a. um fachliche Themen, wie den Rostocker Mietspiegel 2013, die Mietrechtsreform, den Einbau zusätzlicher Wärmemengenzähler für zentrale Wasseraufbereitungsanlagen, um Maßnahmen zu Legionellenprüfungen, Bonitätsprüfungen potenzieller Mieter über Creditreform, die Umstellung auf den SEPA-Zahlungsverkehr etc. Außerdem wurden in 2013 den interessierten, organisierten Haus- Wohnungs- und Grundeigentümern acht Fachvorträge und vier allgemeine Veranstaltungen vor Ort angeboten.

Allen Eigentümern und Vermietern, die individuelle Probleme oder spezifische Fragen hatten, kamen zu insgesamt 517 allgemeinen Beratungen und im Speziellen zu 190 Rechtsberatungen. Derzeit fin-

den außerdem Gespräche auf kommunaler politischer Ebene mit den Fraktionen der Rostocker Bürgerschaft zu den Themen der Fernwärmesatzung, Abfallsatzung und Vorgartenproblematik statt. Anschließend erläuterte die Schatzmeisterin den Jahresfinanzbericht 2013 und berichtete, dass das Jahresergebnis durch die Anschaffungskosten für zukunftsorientierte PC-Technik im Rostocker Haus & Grund-Büro stark beeinflusst wurde. Die Kassenprüfer bescheinigten dem Verein eine ordnungsgemäße Arbeit mit den Vereinsfinanzen. Nachfolgend wurde der alte Vorstand entlastet und ein neuer Rostocker Vereinsvorstand gewählt. Allerdings ergaben sich personell keine Veränderungen. Als Kassenprüfer wurden Klaus Kelling und Ulf Hunger gewählt, für den Beschwerdeausschuss arbeiten Carola Beese, Bernd Läufer und Herr Gütschow.

Zum Abschluss gab der Geschäftsführer Informationen zu den im Jahr 2014 geplanten Veranstaltungen und der Vorsitzende beendete die Veranstaltung mit Dankesworten an den neuen Vorstand sowie die Teilnehmer.

Zwischen einer Nachbarwand und einer Grenzwall gibt es klare Unterschiede

Der Abriss eines entlang der Grenze benachbarter Grundstücke errichteten Gebäudes macht es nicht notwendig, das Nachbargebäude auf dem angrenzenden Grundstück vor künftigen Witterungseinflüssen zu schützen und begründet somit gegenüber dem Nachbar keinen Ausgleichsanspruch.

Den darüber streitenden Hauseigentümern gehören zwei angrenzende Grundstücke. Auf dem Grundstück des Klägers steht an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein Wohngebäude, während das Grundstück des Beklagten langjährig mit einem Stall bebaut war. Die angrenzende Außenwand des Hauses war zum Grundstück des Beklagten hin oberhalb des Stalles mit Zementplatten vor Witterungseinflüssen geschützt, soweit die

Wand in Höhe und Breite über das Stallgebäude auf dem Grundstück des Beklagten hinausging. Als dieser den Stall abreißen ließ, vertrat der Kläger der Auffassung, dass er nun Ersatz für die Aufwendungen vom Nachbar verlangen könne, die erforderlich wurden, um das Wohnhaus nun an der Stelle vor den Witterungseinflüssen zu schützen, wosbisher der Stall direkt an das Wohnhaus angrenzte. Der Bundesgerichtshof wies allerdings die Klage

in seinem Urteil vom 16.04.2010, Az. V ZR 171/09 klar ab, da ein entsprechender Anspruch sich nur dann aus § 922 Satz 3 BGB ergeben könne, wenn der Stall auf einer gemeinsam genutzten Nachbarwand gebaut gewesen wäre. In dem hier entschiedenen Fall war der Stall jedoch nicht an die Wand des Wohnhauses angebaut, sondern die beiderseitigen Gebäude waren unabhängig voneinander an der Grenze zwischen den Grundstücken der Parteien errichtet worden. Somit handelte es sich jeweils um eine Grenzwall. Da es außerdem an einer gemeinschaftlichen Einrichtung beider Nachbarn fehlt, so dass § 922 BGB nicht anwendbar ist



kommt jeder für seinen Bereich persönlich auf.

Eine an die Grenze gebaute Mauer wird nur nach §§ 907 ff. BGB geschützt, wozu die Bewahrung des finanziellen Vorteils nicht gehört, der sich daraus ergibt, dass eine Grenzwall auf einem Grundstück so lange keines oder keines vollständigen Witterungsschutzes bedarf, wie dieser Schutz von einer parallel errichteten Grenzwall auf einem Nachbargrundstück geboten wird.

Ma./H & G MV

Aktuelles Urteil des BGH

Vorkaufsrecht des Mieters bei dem Verkauf eines ungeteilten Mietshauses

Der Bundesgerichtshof hat Ende 2013 entschieden, dass das Vorkaufsrecht des Mieters gemäß § 577 Abs. 1 BGB grundsätzlich nicht entsteht, wenn ein mit einem Mehrfamilienhaus be-

bautes Grundstück verkauft wird und nachfolgend die Erwerber durch Teilungsvereinbarung gemäß § 3 WEG Wohnungseigentum begründen.

Das gilt nach Angaben der Rechtsanwältin Monika Rachow (Bild), Vorsitzende des Vereins Haus & Grund Schwerin in der Regel auch dann, wenn die Erwerber beabsichtigen, die neu geschaffenen Einheiten jeweils selbst im sogenannten „Erwerbermodell“ zu nutzen.

Im zugrunde liegenden Verfahren war die Beklagte Eigentümerin eines mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks. Eine der vier in dem Gebäude vorhandenen Wohnungen vermietete sie an die Klägerin. Nachdem das zuständige Landratsamt die Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt hatte, verkaufte die Beklagte den ungeteilten Grundbesitz am 11. März 2009 an drei Erwerber zum Preis von 120.000 Euro. Diese ließen noch am gleichen Tag und bei demselben Notar eine Teilungsvereinbarung gemäß § 3 WEG beurkunden. Mit Erklärung vom 14. März 2011 übte die Klägerin gegenüber



der Beklagten das auf § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB gestützte Vorkaufsrecht aus. Mit ihrer Klage will sie feststellen lassen, dass zwischen ihr und der Beklagten ein Kaufvertrag über die von ihr gemietete Wohnung zum Preis von 30.000 Euro zustande gekommen ist. Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen.

Der Bundesgerichtshof hat die Revision der Klägerin zurückgewie-

sen und entschieden, dass das Vorkaufsrecht bei dem Verkauf eines ungeteilten Grundstücks vor Begründung des Wohnungseigentums im Grundsatz nur dann entsteht, wenn sich der Veräußerer gegenüber den Erwerbern vertraglich verpflichtet, seinerseits die Aufteilung gemäß § 8 WEG durchzuführen. Darüber hinaus muss die von dem Vorkaufsrecht erfasste zukünftige Wohnungseigentums-einheit in dem Vertrag bereits hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar sein. Dagegen ist es regelmäßig nicht ausreichend, wenn – wie hier, die Erwerber die Teilung durchführen.

Das Vorkaufsrecht gemäß § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB soll nämlich nicht zum Erwerb des gesamten Grundstücks berechtigen. Der Mieter soll auch keinen bloßen Miteigentumsanteil, sondern das in seiner Entstehung bereits angelegte Eigentum an der von ihm gemieteten Wohnung erwerben können.

Weil das Vorkaufsrecht einen Vertrag zwischen dem Mieter und dem Verkäufer nach den Bedingungen des mit den Erwerbern geschlossenen Kaufvertrags entstehen lässt, muss sich der Verkäufer gegenüber den Erwerbern verpflichtet haben, die Aufteilung vorzunehmen. Nur dann ist sichergestellt, dass der Mieter tatsächlich Wohnungseigentum erwerben kann. Bei einer Aufteilung durch die Erwerber ist dies nicht gewährleistet. Wollte man auch hier ein Vorkaufsrecht annehmen, könnte der Mieter zunächst allenfalls einen Miteigentumsanteil an dem ungeteilten Grundbesitz erwerben.

Somit wurde die Gefahr einer Verdrängung des Mieters beim Erwerbermodell vermindert, weil der Gesetzgeber die Sperre für die Kündigung wegen Eigenbedarfs durch die am 1. Mai 2013 in Kraft getretene Vorschrift des § 577 a Abs. 1 a BGB auf die Veräußerung an eine Erwerbermehrheit erstreckt hat.

ECB-S-zertifizierte Modelle erschweren Einbrechern die Arbeit – Zeitfaktor entscheidend

Eingangstüren als Schutzschild gegen Einbrecher

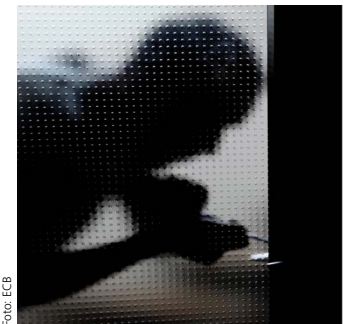
Angesichts steigender Einbruchzahlen ist auch in Mecklenburg-Vorpommern die Sicherheitsausstattung von Haus- und Wohnungstüren zunehmend wichtig geworden. Fakt ist: Veraltete Haustür-Modelle erhöhen das Risiko, Einbruchopfer zu werden.

Ein wirksames Schutzschild sind zertifizierte Türen, zu erkennen an der blauen Marke der European Certification Body (ECB).

Einbruchhemmende Bauprodukte machen den gefährdeten Eingangsbereich sicherer. Haus- und Wohnungstüren, zertifiziert nach der Europäischen Norm EN 1627, bieten gängigen Einbruchmethoden deutlich länger Paroli und verursachen deutlich mehr Schwierigkeiten bei Einbruchversuchen. Gesi-

cherte Türen und Fenster sind damit für Kriminelle schneller uninteressant – der Zeitfaktor ist für die Einbrecher entscheidend: Statt sich mit einem gut gesicherten Objekt aufzuhalten, ziehen Einbrecher erfahrungsgemäß lieber weiter, wo sie es einfacher haben. Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, die ihre Haustür austauschen wollen, finden im Handel zertifizierte einbruchhemmende Modelle der verschiedenen Wider-

standsklassen (Resistance Class) von RC 2 bis 4. Bis Stufe 3 hat der Haus- oder Wohnungseigentümer einen soliden Basisschutz gegen übliche Einbruchmethoden klassischer Gelegenheitstäter. Das Aufhebeln oder das Abdrehen des Zylinders bereitet aufgrund der Bauweise von Tür und Beschlag wesentlich größere Probleme. Sicherheitsexperten raten Privatleuten den Einbau von Haus- oder Wohnungstüren mit dem Widerstandsgrad 2 oder 3. Man sollte jedoch bei höherer Gefährdung entsprechend stärker absichern. Wer professionellen Banden, die mit innovativen Werkzeugen agieren, die Arbeit erschweren will, benötigt



Veraltete Haustüren erhöhen das Risiko, Einbruchopfer zu werden

schon die höhere Widerstandsklasse 4, die insbesondere für den stärker gefährdeten gewerblichen Bereich vorteilhaft wäre.

Nachrüsten kann komplexe Ausmusterung vermeiden

Ausmusterung alter Öfen bis Ende 2014

Kaminöfen machen unabhängiger von den steigenden Heizöl- und Erdgaspreisen und erhöhen die Behaglichkeit zuhause. Im Jahr 2014 könnte in vielen Anlagen jedoch das Feuer ausgehen. Bis Ende des Jahres müssen ältere Kleinf Feuerungsanlagen ausgemustert werden, wenn sie die Grenzwerte überschreiten.

Hausbesitzer sollten deshalb schnellstmöglich einen Kaminofen-check durch einen Fachmann durchführen lassen, um noch Zeit für eine Nachrüstung zu haben. Die neuen Anforderungen stehen in der novellierten Bundes-Immissionschutzverordnung für kleine und mittlere Feuerungsanlagen, der 1. BImSchV.

Die Verordnung verschärft die Feinstaub- und Kohlenmonoxid-Grenzwerte bei Kaminöfen, Kachelöfen, Herden und offenen Kaminen und legt fest, wann sie gegebenenfalls außer Betrieb genommen werden müssen. Schluss ist ab dem 1. Januar 2015 für Anlagen, die vor 1975 errichtet wurden und die Grenzwerte nicht einhalten. Die 1. BImSchV betrifft 15 Millionen An-

lagen in Deutschland in der Größe ab vier Kilowatt Leistung. Neutrale Informationen gibt es kostenfrei über das Beratungstelefon von Zukunft Altbau (0 80 00) 12 33 33 oder unter www.zukunftaltbau.de.

Neue Regeln für Alt- und Neuanlagen

Bei Anlagen, die vor dem 21. März 2010 in Betrieb gingen, muss Folgendes beachtet werden. „Hausbesitzer können ältere Öfen und Kamine weiter nutzen, wenn sie die Einhaltung des Staubgrenzwertes von 0,15 Gramm pro Kubikmeter und des Kohlenmonoxid-Grenzwertes von 4 Gramm pro Kubikmeter durch eine Herstellerbescheinigung oder durch eine Messung des Schornsteinfegers nachweisen“, erklärt Jürgen Groß vom Deutschen Energieberater Netzwerk DEN. Liegen die Werte darüber, müssen vor 1975 errichtete Anlagen Anfang 2015 ausgemustert sein. Für Anlagen, die bis 1985 errichtet wurden, gilt das Stichdatum Ende 2017, für vor 1995 errichtete Ende 2020. Eine

noch wenig bekannte Alternative zur Stilllegung gibt es: Hausbesitzer können ältere Anlagen mit Staubfiltern nachrüsten. „Partikelfilter für Holzheizungen gibt es schon seit einigen Jahren“, so Jürgen Groß. „Die Kosten bewegen sich in der Regel zwischen 600 und 1.000 Euro.“ Eine Beratung durch einen Fachmann oder Fachfrau sei hier aber nötig.

Für neuere Anlagen gelten seit der Novelle schärfere Grenzwerte als für die älteren Anlagen: Zwischen 2010 und 2014 errichtete Feuerstätten dürfen nur noch bis zu 0,075 Gramm Staub pro Kubikmeter und 2,0 Gramm Kohlenmonoxid (CO) pro Kubikmeter freisetzen. Die modernen Geräte erfüllen die Emissionsanforderungen in der Regel, und brauchen deshalb meist nicht nachgerüstet werden.

Ab dem 1. Januar 2015 errichtete Feuerstätten müssen die strengsten Bestimmungen einhalten: Die Grenzwerte wurden auf 0,04 Gramm Staub pro Kubikmeter und 1,25 Gramm Kohlenmonoxid (CO) pro Kubikmeter abgesenkt. „Wer sich nächstes Jahr einen Holzofen zulegen möchte, sollte ein Gerät mit möglichst niedrigen Emissionswerten installieren“, rät Petra Hegen von Zukunft Altbau. Qualifizierte Energieberater oder Ofen- und Luftheizungsbauer gäben hier wertvolle Tipps zum Vorgehen. Wie so oft gibt es auch Ausnahmen in

der Verordnung: Die Neuregelung gilt nicht für private genutzte Herde/Backöfen mit einer Nennwärmeleistung unter 15 Kilowatt Leistung, offene Kamine, Grundöfen, Einzelraumfeuerungsanlagen in Wohneinheiten, deren Wärmeversorgung ausschließlich über diese Anlagen erfolgt und Einzelraumfeuerungsanlagen, die vor dem 1. Januar 1950 hergestellt oder errichtet wurden.

Die 2010 novellierte 1. Bundes-Immissionschutzverordnung ist eine Verordnung der Bundesregierung. Sie soll einen Beitrag zur Reduzierung der Feinstaubemissionen von Öfen und Heizungen leisten, die mit festen Brennstoffen wie Holz befeuert werden. Die bisherigen Regelungen in der 1. BImSchV stellten den Stand der Technik aus dem Jahr 1988 dar und wurden deshalb geändert.

Aktuelle Informationen zur energetischen Sanierung von älteren Wohnhäusern gibt es auch auf www.facebook.com/ZukunftAltbau.



Deutscher Dauerbrenner: Mauer und Stacheldraht dürfen doch bleiben!

Glossiertes zum Nachbarschaftsstreit

Bereits 2007 hat das Amtsgericht München nach einem Streit zwischen zwei arg verfeindeten Nachbarn in seinem Urteil 173 C 23153/06 entschieden, dass die von einem Nachbarn errichtete 1,80 m hohe Mauer, die teilweise sogar mit Stacheldraht versehen war, stehen bleiben dürfe.

Zur Begründung führte das Gericht aus, dass der an sich gegebene Beseitigungsanspruch bereits „verwirkt“ sei. Die Einzäunung mit Stacheldraht widerspreche zwar „evident den Grundsätzen eines normalen Umgangs mit seinem Mitmenschen“. Allerdings stritten die Nachbarn immer wieder seit mehreren Jahren – und dies nicht

nur vor Gericht. In einem früheren Verfahren im Jahr 2004 hatten beide Nachbarn erklärt, dass sie am bestehenden Zustand der gemeinsamen Grundstücksgrenze nichts mehr verändern wollten. Zu diesem Zeitpunkt bestand die Mauer aber bereits, so dass der erst Jahre später geltend gemachte Beseitigungsanspruch nun verwirkt sei.

Haus & Grund M-V: Eine „Verwirkung“ zwischen Nachbarn kommt rechtlich immer dann in Betracht, wenn der Schuldner aufgrund des Zeitablaufs (sogenanntes Zeitmoment) und aufgrund bestimmter Umstände (sogenanntes Umstandsmoment) darauf vertrauen darf, dass er nicht mehr in Anspruch genommen werde. Hiervon zu unterscheiden wäre eine Einrede der „Verjährung“, weil die Verjährung allein schon aufgrund des Zeitablaufs eintritt.

Ma./H&G MV

IMPRESSUM

Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern
Herausgeber:
Landesverband Haus & Grund
Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Heinrich-Mann-Str. 11/13, 19053 Schwerin
T 03 85-57 77-410

Redaktion M-V: Erwin Mantik
Haus & Grund M-V e.V.
Bosselmannstr. 11 a, 19063 Schwerin
T 03 85-2 07 52 13
M 01 72-3 85 89 59
mantik@hugmv.de

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

Druckauflage: 1.578 (III. Quartal 2013)

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

Jahrgang 24

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.

Stellungnahme der Stralsunder Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer zum Entwurf der Ersten Verordnung zur Änderung der Reinigungs-, Überprüfungs- und Gebührenerhebungsverordnung Mecklenburg-Vorpommern

Schornsteinfegergesetzgebung

Der Verordnungsentwurf der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern versucht sich an Regelungen, die „die Gefahr von überhöhten Gebühren bei der Durchführung von Feuerstätten-schauen“ verhindern sollen. Dieser Versuch muss scheitern,

Die Schornsteinfeger sollen gem. SchfG und SchfHwG die „Feuersicherheit (Betriebs- und Brandsicherheit)“ gewährleisten. Hier werden die fehlenden klaren Definitionen besonders deutlich:

Bedeutet, was bei der Tätigkeit des Schornsteinfegers logisch wäre, der Begriff „Feuersicherheit“ die sichere Führung des Feuers und der Verbrennungsgase in der „Abgasanlage“ und der „Rauchableitung“ der Feuerung, wobei „Brandsicherheit“ den sicheren Abbrand des Feuers in der Feuerung und „Betriebssicherheit“ die sichere Führung des Feuers und der Verbrennungsgase bedeuten könnten?

Diese Sicherheiten sind bei modernen Kleinfeuerungsanlagen spätestens (!) ab 10/ 88 durch die technisch eigensichere Ausführung bei beaufsichtigungsfreiem Betrieb, die durch CE-Kennzeichnung/DVGW-Zulassung bestätigt sind, gewährleistet. Die Sicherheitseinrichtungen, die diese Eigensicherheit gewährleisten, werden durch die HLS-Innung geprüft, gewartet, instandgehalten- die Schornsteinfeger haben hierfür in aller Regel weder die Ausbildung, geschweige denn die Spezialausrüstung (Spezialwerkzeuge, Messgeräte) und die Ersatzteile. Es geht hierbei immerhin um die Kleinfeuerungsanlagen von zurzeit 107 Herstellern!

Ist jedoch die „Feuersicherheit“ für Dritte oder die Umgebung gemeint, muss zunächst einmal eine Brandgefahr nachgewiesen werden. Bei modernen öl- oder gasgefeuerten Kleinfeuerungsanlagen besteht eine solche nicht, weil alle drei Gefährdungsmomente (Sauerstoff im Abgas, abbrandfähige Ablagerung im Rauchrohr und zündfähige Rauchgastemperatur) hier nicht auftreten- schon das Fehlen eines dieser Gefährdungsmomente bedeutet jedoch, das keine Brandgefahr besteht...

Wenn von „Lüftungsanlagen“ im Zusammenhang mit Feuerstätten die Rede ist besteht die Gefähr-

dung nicht ausreichender Bereitstellung von Frischluft in der Raumluft und damit ausreichenden Sauerstoffgehaltes in der Atemluft. Diese Gefahr besteht jedoch nur bei sogenannten „raumluftabhängigen“ Feuerungsanlagen. Der vom Hersteller für dessen Produkte zertifizierte Heizungsbauer hat die Vorgaben für deren Einbau und Montage einzuhalten und wird hierzu, unabhängig von seiner ohnehin vorhandenen fachlichen Qualifikation, regelmäßig geschult, beachtet dieses Gefährdungspotential entsprechend und haftet im Übrigen für Fehlinstallationen. Zum Brandausbruch an einer Lüftungsanlage der Feuerungsanlage kann nur deren elektrisch betriebener Anlagenteil führen. Für die Gefahrenbeseitigung dieser Gefahrenquelle ist der Schornsteinfeger weder entsprechend ausgebildet noch ausgerüstet ...

Bei „raumluftunabhängigen“ Feuerungsanlagen existiert vorausgeführte Gefährdung nicht. Die Prüfung der Ringspaltfreiheit des Verbrennungsluftzuführungsraumes, durch die Schornsteinfeger ist durch gerichtsrelevantes Sachverständigengutachten als irrelevant und nicht aussagefähig eingestuft worden ...

Die ungeklärte Definition des Begriffes „Lüftungsanlagen“ führt dazu, dass Schornsteinfeger in ferngeheizten Wohnblocks ohne jegliche Feuerungsanlage tätig sind und dort die Lüftung der Kalträume „prüfen“. Genauso „prüfen“ sie Nasszellen-Lüftungsanlagen, ohne das dort eine Feuerungsanlage vorhanden ist ...

Besonders bedenklich ist dabei, dass der „hoheitliche“ Status ausgenutzt wird und nicht ausdrücklich auf Tätigkeiten des freien Marktes hingewiesen wird.

Die „Prüfung“ der „Lüftungsanlagen“ im Rahmen der „Feuerstätten-schau“ ist wie die „Feuerstätten-schau“ selbst eine aussagefähige Tätigkeit, weil:

weil speziell die Begriffe „Feuerstätten-schau“ und „Lüftungsanlage“, wie auch die Tätigkeiten der Schornsteinfeger in der Schornsteinfegergesetzgebung überhaupt, nicht exakt definiert sind.



- weder bekannt ist, was im Rahmen dieser Tätigkeiten mit welchen Richtwerten zu prüfen ist,
- noch exakt vorgeschrieben ist, was alles zu diesen Tätigkeiten dazu gehört und was nicht.

Das führt zu dem Fazit, dass im SchfHwG und im SchfG grundlegende Begriffe überwiegend undefiniert verwendet werden, was augenscheinlich der Absicht dient, diese ohne rechtmäßige Begründung im weiten Sinne zu Gunsten von überwiegend sinnlosen Tätig-

keiten der Schornsteinfeger auszuüben. Solange das so ist, sind jegliche Erlasse von Verordnungen wenig sinnvoll. Das ist deshalb so, weil ungeklärte Gesamt-Sachverhalte durch willkürlich herausgegriffene Detailklärungsversuche nicht geklärt werden können!

Der stellungnehmende Vertreter des Vereins Haus & Grund Stralsund sieht deshalb in der vorgesehenen Verordnung insoweit keinen Sinn, weil das Grundproblem der schornsteinfegerlichen „Leistungen“, das Fehlen exakter Definitionen derselben und der unabhängig erstellte, verifizierbare Nachweis ihrer Sinnhaftigkeit nicht geführt werden.

*Dipl.-Ing.
Dirk-Gunter Herfurth
Sachverständiger für
Feuerungsanlagen*

*Mitglied des Ortsvereins Haus
& Grund Stralsund*

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

Mobilfunkanlagen auf dem Dach einer Wohneigentümergeinschaft:

Installation nur mit Zustimmung aller Eigentümer

Wohneigentümer in einer Eigentümergemeinschaft dürfen nicht gegen den Willen Einzelner die Errichtung einer Mobilfunkanlage auf dem Hausdach beschließen.

Im Beispielfall hatten sie mehrheitlich den Beschluss gefasst, einem Unternehmen zu gestatten, auf dem Dach der Wohneigentümergeinschaft eine Mobilfunkantenne aufzustellen und diese dauerhaft zu betreiben. Die Eigentümerin einer Dachgeschosswohnung der Anlage war damit nicht einverstanden und hatte gegen den Beschluss geklagt. Ihrer Meinung nach müssten nämlich sämtliche Eigentümer der gemeinsam genutzten Wohnanlage in der Sache zustimmen. Ihre Anfechtungsklage hatte Erfolg.

Das Anbringen der Mobilfunkantenne ist nach Angabe des Bundesgerichtshofes eine bauliche Veränderung, die nach § 22 Abs. 1 i. V. m.

§ 14 Nr. 1 WEG der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bedarf.

Wegen des bislang ungeklärten wissenschaftlichen Streits darüber, ob von Mobilfunkanlagen Gefahren ausgehen und den sich daraus ergebenden Befürchtungen besteht zumindest die ernsthafte Möglichkeit, dass sich der Miet- oder Verkaufswert von Eigentumswohnungen durch eine derartige Veränderung mindert. Dies wäre dann eine Wertbeeinträchtigung, die ein verständiger Wohnungseigentümer nicht ohne seine Zustimmung hinnehmen muss. Völlig unerheblich für die Beurteilung des Konflikts unter den Wohnungseigentümern



Kann der von den nahen Dachantennen abgestrahlte Elektrosmog Krankheitsursache sein, also Kopfweh, Schlafstörungen, Kinderlosigkeit oder gar Krebs zur Folge haben?

ist es, ob die geplante Anlage die einschlägigen Grenzwerte für Strahlenimmissionen einhält oder nicht.

So entschied der Bundesgerichtshof in einem am 24.01.2014 verkündeten Urteil. Wegen des Streits um mögliche Gesundheitsgefahren durch Mobilfunkantennen bestehe „zumindest die ernsthafte Möglichkeit einer Minderung des Miet- oder Verkaufswerts von Eigentumswohnungen“, hieß es zur Begründung. Deshalb müssten alle Eigentümer diese wichtige Ent-

scheidung mittragen (Az. V ZR 48/13).

Darauf, ob tatsächlich eine Gefahr von der Anlage ausgehe, komme es nicht unbedingt an, hatten die Richter gesagt. Es sei somit „durchaus nachvollziehbar“, wenn Eigentümer befürchten, dass sich eine Wohnung schlechter vermieten oder verkaufen lasse, wenn sich auf dem Dach Mobilfunkanlagen befinden. Zumal es sich im Fall um eine Dachwohnung in unmittelbarer Nähe der Dachantennen handelte.

Gemeinschaftssatellitenanlagen

Einladung Seminar: Rostock, 27.03.14, 17.30 Uhr.

Themen: technische Varianten (Kopfstation, Multischalter-Anlagen, Einkabelsysteme), Vorteile und Amortisation

Die Teilnahme ist kostenlos. Anmeldung und Info unter:

www.SAT-Anlage-finden.de • 0800/ 28 464 28

Beratung, Konzeption und Umsetzung



Langlebig mit eleganter Optik:

Sichtschutzelemente aus Aluminium

Trend in den kommenden Jahren werden Zaun- und Sichtschutzelemente aus Aluminium sein. Sie sind pflegeleicht, abwaschbar, müssen nicht gestrichen werden und halten Jahrzehnte.

Beim Sichtschutz legen Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer erfahrungsgemäß besonderen Wert auf eine elegante Optik und variabel gestaltbare Individualität. Wir erleben bei Sicht- und Windschutzelementen zunehmend eine Trendentwicklung hin zu Aluminium. Dafür gibt es gute Gründe. Aluminiumprodukte sind leicht zu reinigen, bedürfen nahezu keiner

Pflege und müssen meist nicht mit Schutzmitteln gestrichen werden. Zusätzlich bieten Aluminiumprofile eine weitere Besonderheit. Sie können als relativ lange Elementen produziert werden. Man hat sogar die Möglichkeit, extrabreite Zaunelemente zu verbauen. Außerdem kann das Aluminiumprofil individuell gekürzt werden und so auf die gewünschte und benötigte Länge

angepasst werden. Allerdings wäre für die direkte Küstenzone der Ostsee in Mecklenburg-Vorpommern zu beachten, dass Alu-Teile aufgrund der feuchten Nebel und salzhaltigen Luft möglichst nicht in direktem Kontakt zur Strandnähe gesetzt werden, da diese hier – zumindest an Schnittkanten und Bohrlöchern leicht korrodieren können. Ansonsten bestehen die Zaunfelder in der Fläche aus extrudierten, pulverbeschichteten Aluminium-Einzelprofilen in vorwiegend zwei Varianten – anthrazit matt (dunkel) als klassisches Hohlkam-

mer-Profil oder silber-metallic (hell) als modernes Rechteck-Profil. Passend für beide Modelle werden die Pfosten ebenfalls in attraktivem silber-metallic oder der Trendfarbe Anthrazit gehalten, wodurch attraktive Kombinationen entstehen.

Es gibt auch die Optionen, die Aluminiumprofile im Zusammenspiel mit Glas zu kombinieren. So entstehen Sichtschutzwände und Zäune, die modern, stabil und beständig sind sowie optisch elegant zu gefallen wissen.

Mehr Infos: www.traumgarten.de

Fehler vermeiden:

Nicht umlegbare Kosten in der Betriebskostenabrechnung

Bekannt ist, dass Vermieter ihren Mietern jährlich eine Auflistung und Abrechnung der Betriebskosten in schriftlicher Form zu übergeben haben. In dieser Aufrechnung findet der Mieter seine gesamten Betriebskosten für seinen vertraglich vereinbarten Wohnbereich aufgelistet.

Generell dürfen Vermieter die Betriebs- und Nebenkosten allerdings nur auf die Mieter umlegen, wenn sie im Mietvertrag mit dem Mieter eine entsprechende Vereinbarung getroffen haben. Daher sollte bei Abschluss eines Mietvertrages die Auflistung der Positionen rechtlich korrekt und möglichst ausführlich gestaltet werden.

In § 556 I 2 BGB macht der Gesetzgeber klare Vorgaben und definiert Betriebskosten als Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Wohnbereiches sowie des Nebengelasses fortlaufend entstehen. Der Gesetzgeber konkretisiert diese Definition der umlegbaren Nebenkosten in § 556 I 3 BGB. Danach können die Vertragsparteien vereinbaren, dass Mieter Betriebskosten tragen. Das wären die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück bzw. durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks fortlaufend entstehen.

Die Betriebskostenverordnung zählt insgesamt 16 Positionen an Nebenkosten auf. Die Ziffer 17 bezieht sich auf sonstige Betriebskosten, mit welcher der Vermieter vergleichbare Posten einbeziehen kann. Allerdings ist diese Position keine Sammelstelle für freie, rechtlich nicht bestimmte oder zuzuordnende Kosten. Im Wohnraum-Mietvertrag muss also geregelt sein, was konkret unter den Positionen zu verstehen ist. Aus der gesetzlichen Definition ergibt sich auch, dass Aufwendungen, die dem Vermieter nicht infolge des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Immobilie oder nicht fortlaufend entstehen, keine Betriebskosten im Sinne des Gesetzes sind. Als laufende Betriebskosten gelten demnach

ebenso wie Reparaturen nicht umlagefähig.

Verwaltungskosten sind diejenigen Aufwendungen, die Vermieter für Personal und Einrichtungen zur Verwaltung des Mietobjekts aufwenden. Sie gehören auch nicht in

diese nicht gesondert ein zweites Mal abgerechnet werden. Auch die Beauftragung einer Wach- und Schließgesellschaft ist meist nicht umlegbar.

Beispiele für sonstige, nicht umlagefähige Nebenkosten:

- Rechtschutzversicherung,
- Mietausfallversicherung,
- Reparaturkostenversicherung,
- Umweltschadenversicherung,
- Zinsabschlagsteuer auf Instandhaltungsrücklagen,
- Zinsen für ein Darlehen zum Einkauf von Heizöl,
- Prozesskosten des Vermieters für Mietzahlungsklage gegen säumigen Mieter,
- Kosten der Zwischenstandabrechnung beim einen Aus- und Einzug eines Mieters,
- Einmalige Schädlingsbekämpfung,
- Fassadenreinigung,
- Installation von Feuerlöschern (Wartungskosten sind umlagefähig),
- Erbpachtzinsen des Vermieters an den Grundstückseigentümer,
- Baumfällungen (wenn der Baum aufgrund behördlicher Vorgabe gefällt werden muss).

Ohne schriftliche Vereinbarungen braucht der Mieter eigentlich gar keine Nebenkosten zahlen, daher ist jeder Mietvertragsabschluss möglichst mittels rechtsgültiger, zeitlich aktueller Mietverträge zu realisieren.

Der Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern bietet über seine regionalen Ortsvereine bzw. über das Internet (www.hugmv/Mietvertrag) entsprechend aktuelle, miethrechtlich geprüfte Formulare bzw. Vorlagen an. Achten sie darauf, dass auf der letzten Seite des Vertrages das Erscheinungsdatum aufgedruckt ist und verwenden sie keine alten Papierformulare. Inzwischen können nämlich neue gesetzliche Bedingungen gelten! Wer also bereits beim Mietvertragsabschluss leichtfertig handelt, hat später die finanzielle Verluste dauerhaft zu tragen.

Ma./H&G MV



diejenigen, die turnusmäßig, zwar nicht unbedingt in denselben Zeitabständen anfallen, aber wiederholt auftreten. Einmalig auftretende Kosten gehören in der Regel nicht dazu.

Nicht umlegbare Nebenkosten sind u. a. Reparaturkosten. Rechtlich sind Vermieter verpflichtet, den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Mietobjekts zu gewährleisten. Ist z. B. eine Heizung defekt, muss der Eigentümer diese reparieren lassen. Den Kostenaufwand dafür darf er dem Mieter, soweit er nicht bereits anteilig in der Wartungsrechnung enthalten ist, nicht berechnen. Erst mit der Reparatur kann der Mieter das Mietobjekt wieder vertragsgemäß nutzen. Die Reparaturkosten zählen somit zu den nicht umlegbaren Nebenkosten.

Instandhaltungskosten, die der Vermieter aufwendet, um das Gebäude „instand zu halten“, sind ebenfalls nicht umlagefähige Nebenkosten. Auch sie haben den Zweck, den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zu gewährleisten. Wird z. B. eine Fassade neu gestrichen oder das Dach neu eingedeckt, dient es der Instandhaltung. Instandhaltungsarbeiten sind

die Nebenkostenabrechnung. Schreibt ein Vermieter hierzu eine Klausel in den Mietvertrag, ist diese unwirksam. Selbst die Kosten für einen Hausverwalter in einem Mehrfamilienhaus sind Verwaltungskosten. Anders verhält es sich mit den Kosten für einen Hausmeister oder Hauswart, die umlagefähig sind.

Sind in Mehrfamilienhäusern Wohnungen nicht vermietet und stehen leer, gehen die dafür anfallenden Nebenkosten ausschließlich zu Lasten des Vermieters. Selbst die Aufwendungen für Bank- und Kontoführungsgebühren oder Zinsen, das Porto oder die Telefonkosten sind nicht umlagefähige Nebenkosten, da sie der Verwaltung der Immobilie dienen. Als Vermieter kann man zwar die Kosten für die Dachrinnenreinigung vereinbaren oder die Gartenpflege als Nebenkosten abrechnen, auch die Neuanlage eines Rasens oder die Neupflanzung von Blumen, Sträuchern oder Bäumen. Nicht umlagefähig wäre jedoch die komplexe Neuanlage eines Gartens bzw. die Einrichtung eines Gartenteichs etc. Selbst Bau- oder Erweiterungsarbeiten im Garten gehören nicht dazu. Wird die Gartenpflege den Aufgaben des Hausmeisters zugeordnet, dürfen

Neue Vereinbarung mit dem OBI Baumarkt Schwerin

6 Prozent Kundenrabatt für Mitglieder von Haus & Grund Schwerin

Seit Februar 2014 können im Verein Haus & Grund Schwerin e. V. organisierte Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer der Landeshauptstadt beim ihrem Einkauf im OBI Markt in Schwerin-Görries von dem zwischen Haus & Grund und OBI Schwerin vereinbarten Softrabatt von 6 Prozent profitieren.

Bonusfähig sind danach alle Barkäufe von Waren mit sofortiger Barzahlung auf dafür vorbereiteten Belegen bzw. einfachen Kassensbons mit Kassenaufdruck. Diese Vereinbarung verhandelten der Geschäftsführer von Haus & Grund Schwerin, Werner Wernicke mit dem stellv. Marktleiter Herrn H. Czerwonka. Nicht bonusfähig für Käufer sind laut Rabattvereinbarung jeweils Waren:

- die bereits preisreduziert oder mit einem Rabatt-Aufkleber ausgezeichnet sind,
- die auf dem Kassensbon mit „A**“ oder „B**“ gekennzeichnet wurden,

- Aufträge mit Sonderkonditionen.

Jedes Schweriner Haus & Grund Mitglied kann somit ab sofort mit seinem Haus & Grund Mitgliedsausweis des Jahres 2014 im OBI Markt in Schwerin Görries rabattiert einkaufen.

Man erhält dann bei Bezahlung an der Kasse des OBI INFO-Standes (links von den Kassen im Baumarkt) nach Vorlage seines Mitgliedsausweises – vor dem Kassiervorgang – seinen Bonus auf den zu zahlenden Betrag.

Natürlich sind maßgeschneiderte Konditionenpakete sowie individuelle Vereinbarungen bei größeren Projekten/Bauvorhaben weiterhin

verhandelbar. Auf dem Schweriner Haus & Grund Mitgliedsausweis ist die persönliche Mitgliedsnummer vermerkt, welche zur Kontrolle der Bonusberechnung im Baumarkt nötig ist. Die Vereinbarung gilt ausschließlich für den OBI Markt Schwerin, Kritzmann & Söhne

GmbH & Co. KG, Rogahner Straße 65 in 19061 Schwerin. Sie ist nicht übertragbar und würde bei missbräuchlicher Verwendung zum Erlöschen der Bonusvereinbarung führen.

E. Mantik
ÖA H&G SN



Kassenaufsicht Herr Puhl (li.), stv. Marktleiter Herr Czerwonka und Gf. vom Vorstand H&G Schwerin Herr Wernicke am OBI INFO-Stand des Baumarktes.

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	Heinrich-Mann-Straße 11/13
Geschäftsstelle	Manfred Engel	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
Eigentums- u. 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