

Haus & Grund Greifswald e.V.

# Bericht über die Jahreshauptversammlung 2014

Am 07.04.2014 fand die Jahreshauptversammlung Greifswalder Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer statt. Zahlreiche Mitglieder waren auch in diesem Jahr wieder erschienen.

Neben dem Rechenschaftsbericht des Vorsitzenden Herrn Bürger wurden die Finanzen des Vereins besprochen und die Veranstaltungen für das Jahr 2014 dargelegt. Auch über das vergangene Jahr 2013 wurde eine sehr gute Bilanz gezogen und die Arbeit des Vereinsvorstandes entsprechend gewürdigt. Einstimmig war die Meinung aller Mitglieder: Das Haus & Grund Magazin für Mecklenburg-Vorpommern muss unbedingt weiter erhalten bleiben, denn es ist ein wichtiges Bindeglied zwischen den Haus & Grund Ortsvereinen, dem Landesverband, Zentralverband sowie den einzelnen Mitgliedern vor Ort.

Herr Ziola legte dar, dass auch beim Norddeutschen Kachelofenbauertag in Linstow, die Arbeit von Haus & Grund Greifswald gewürdigt wurde, denn auch unter anderem nur mit der Stimme von Haus & Grund war es möglich, dass ein guter Kompromiss hinsichtlich der Fernwärmesatzung in Greifswald ausgehandelt werden konnte. Das Greifswalder Modell wurde auf dem Kachelofenbauertag lobend erwähnt. Hieran zeigte sich auch in der Öffentlichkeit die Stärke unseres Vereins, so Herr Ziola. Wie jedes Jahr wurde auch der alte Vorstand durch die Mitglieder einstimmig nach Bericht des Kassenprüfungsausschusses entlastet. Gewürdigt wurde die Arbeit des Vorstandes durch die Mitglieder, besonders dem Geschäftsführer des Vereins Herr Zersch und dem Beisitzer Herrn Ladwig wurde für Ihre Tätigkeit gedankt. Der Beisitzer Herr Ladwig schied aus dem Vorstand aus. Für Herrn Ladwig stellte sich Herr Köster zur Wahl. Herr Köster betreibt eine Verwaltungs- und Immobilienfirma in Greifswald und wird sicherlich eine Bereicherung für den Vorstand sein.

Zum neuen, alten Vorsitzenden von Haus & Grund Greifswald wur-



Der neu gewählte Vorstand von Haus & Grund Greifswald: Herr Ziola, Bürger, Köster, Mews, Dr. Koebe und RA Shea (v. l. n. r.).

de Herr Bürger einstimmig gewählt, Herr Mews als stellv. Vorsitzender und Herr Dr. Koebe wurde im Amt als Schatzmeister bestätigt. Als Beisitzer arbeiten Herr Köster, Herr RA Shea ist für die Rechtsfragen zuständig und Herr Ziola gestaltet weiter die Presse- und Öffentlichkeit für den Verein.

Auch Herr Zersch wurde als bewährter Haus & Grund Geschäftsführer der Greifswalder Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer im Amt bestätigt.

Besonders der Internetauftritt unseres Vereins fand großes Echo bei den Mitgliedern. Dank muss man hier auch Herrn Kowalski vom Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern für seine Aktivitäten hinsichtlich des Internetauftritts der Ortsvereine sagen. Weiterer Dank galt dem Vorsitzenden des Landesverbandes für die Vertretung der Interessen der Mitglieder aus Mecklenburg-Vorpommern beim Bundesverband sowie Herrn Mantik für die immer sehr gute Gestaltung der Magazin-Seiten für die Vereine von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern.

Die Kommunalpolitik sowie die Bundespolitik stehen hoch oben

## Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



## Gemeinsam Interessen vertreten

teil eines Stammtisches auch in den nächsten Jahren sein. Beim gemütlichen Beisammensein im Anschluss an den Hauptteil, wurde über den Vereinsausflug 2014 und über weitere Vorhaben gesprochen. Der Greifswalder Haus & Grund Vorstand wird auch zukünftig alles daran setzen, dass Haus & Grund Greifswald im Interesse unserer Mitglieder eine wichtige Stimme in der Kommunalpolitik behält.

Am 24. Mai fand der diesjährige Landesverbandstag von „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.“ ebenfalls in der Hansestadt Greifswald statt. Leider lag der Termin hinter dem Redaktionsschluss unseres Magazins (19.05.2014), so dass wir über diese Haus & Grund-Veranstaltung erst in der nächsten Ausgabe ausführlich berichten.

Ingo Ziola  
PR H & G Greifswald

# VOMEK

## Metallbau • Bauschlosserei

Ihr Spezialbetrieb für  
Überdachungen und Wintergärten  
aus Aluminium- oder Kunststoffelementen




Fertigung nach Maß ohne Aufpreis

Gewerbering 5, 19077 Lübesse  
Tel. 03868/4309-0 Fax: 03868/4309-28  
www.vomek.com lübesse@vomek.de

„Kulinarische Reise“

# Erlebnisreiche Wahlveranstaltung bei Haus & Grund Stralsund

Am 11. April 2014 fand die diesjährige Wahlveranstaltung des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Vereins Stralsund e. V. statt. Eingeleitet wurde der Abend dieses Mal mit einer „kulinarischen Reise“ zu einigen Biersorten der Stralsunder Braumanufaktur.



Die organisierten Stralsunder Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer erlebten eine „kulinarischen Reise“ in der traditionellen „Stralsunder Braumanufaktur“.

Nach der genussreichen Einleitung wurde der Abend mit dem Rechenschaftsbericht des Vorsitzenden, dem Ergebnisbericht der Revisionskommission und der Wahl des neuen Vorstandes fortgesetzt. Der neue Vorstand setzt sich aus neun Mitgliedern zusammen, deren Hauptaugenmerk künftig darauf gerichtet sein wird, in der kommenden Legislatur eine kompetente Beratung im gesamten Immobilienspektrum sicher zu stellen und ein interessantes Vereinsleben sicher zu stellen.

Folgenden Personen wurden für spezialisierte Arbeitsgebiete bzw. Zuständigkeiten gewählt:

- Elke Donner, Architektur und Bauplanung
- Arno Dietz und Christian Kunschke, Bau- und Architektenrecht, Mietrecht, Nachbarschaftsrecht
- Axel Nähler, Immobilienwertermittlung

- Siegfried Scheffter, Versicherungen
- Ralf Könenkamp, Bauplanung und Immobilienvermarktung
- Petra Freese, Bauingenieur und Energieberater
- Katrin Schulz, Hausverwaltung und Immobilienvermarktung
- Jens Pergande, Hausverwaltung, Baufinanzierung

Die anschließende konstituierende Sitzung des Stralsunder Vorstandes wählte Jens Pergande zum Vorsitzenden und Petra Freese zu dessen Stellvertreterin. Für die Revisionskommission konnten wiederum Hannelore Beerboom und Ingeborg Kawohl gewonnen werden. Im Anschluss an die Wahl wurden langjährige, verdienstvolle Mitglieder durch den Vorstand des Stralsunder Haus & Grund Ortsvereins geehrt.

H & G Stralsund

Meist nicht als Spekulationsobjekt:

## Anlageimmobilienerwerb

Wesentlich mehr Menschen in den „alten“, als in den „neuen“, Bundesländern denken über eine selbst genutzte oder vermietete Immobilie als rentable Möglichkeit der Altersvorsorge nach.

So träumen nach Aussagen des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes beispielsweise 38 Prozent der Bayern davon, während sich nur 24 Prozent der Menschen in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt für eine vermietete Wohnung oder ein Haus interessieren.

Spricht man mit Haus- Wohnungs- und Grundeigentümern, weshalb sie Häuser oder Eigentumswohnungen erwerben und ihre vermieteten Objekte erhalten, sehen diese besonders in vermieteten bzw. verpachteten Immobilien kein Spekulationsobjekt. Die meisten Erwerber von Anlageimmobilien in Mecklenburg-Vorpommern denken jedoch trotz anhaltend steigender Immobilienpreise ebenfalls

zuerst an ihre Erben. Besonders gilt das auch für junge Deutsche zwischen 18 und 34 Jahren. Über die Hälfte von ihnen würden sich für den Erwerb einer Anlageimmobilie entscheiden, damit später ihre Erben davon profitieren können.

Bei den über 55-Jährigen geben nur 47 Prozent dieses Motiv als Grund an. Es ist für uns schon erstaunlich, dass die jüngeren Menschen stärker an ihre Erben denken als die „Silberhaar-Generation“. Überrascht hat auch das Ergebnis, dass nur 19 Prozent der Bundesbürger eine vermietete Wohnung kaufen würden, weil diese einen hohen Gewinn verspricht.

Über alle Altersgruppen hinweg bleibt das wichtigste Motiv statt-



Hauptgründe, die für den Kauf nicht selbst genutzter Immobilien entscheidend sind.

dessen die Langfristigkeit der Anlage, damit künftig die Erben profitieren. Ganz hohes persönliches Schutzempfinden schafft beim Erwerb einer vermieteten Immobilie zudem die Absicherung seines Geldes vor einer möglichen Inflation.

Zusammengefasst kann abgeleitet werden, dass Immobilien aufgrund der historisch niedrigen Zinsen die inzwischen beliebteste Al-

tersvorsorge von über zwei Drittel der Deutschen bleibt. Inzwischen stieg der Erwerb von Eigentumswohnungen oder Häusern in der Beliebtheit sogar weit vor die einstigen Klassiker, der Lebensversicherung, wenn es um eine verlässliche Absicherung in Sachen Altersvorsorge geht.

Ma./H&G M-V

Haus &amp; Grund Stralsund:

# Info über Dämmung von obersten Geschossdecken und zu Energiekennwerten bei Verkauf oder Vermietung

Mit dem Inkrafttreten der EnEV 2014 am 1. Mai 2014 besteht für alle Bestandsgebäude eine Nachrüstpflicht für die Dämmung der obersten ungedämmten Geschossdecke über beheizten Räumen. Diese Pflicht war vielen Hausbesitzern laut Umfragen von Maklern nicht bekannt.

Wir fragten daher das Vorstandsmitglied von Haus & Grund Stralsund, Petra Freese und baten um einen auszugsweisen Überblick über Neuerungen für Neubauten und Bestandsgebäude.

## Neubauten

Zu einer Verschärfung der Anforderungen für Neubauten kommt es erst am 1. Januar 2016. Zu diesem Zeitpunkt wird der zulässige Pri-

märenergiebedarf um ein Viertel gesenkt und die Anforderungen an den Wärmeschutz der Gebäudehülle um ein Fünftel erhöht. (Im Vergleich zum bisherigen Standard nach EnEV 2012) Das Datum des Bauantrages oder der Bauanzeige ist für die Gültigkeit maßgebend.

## Bestandsgebäude

Mit Einführung der EnEV 2014 erfolgt keine Verschärfung der seit der EnEV 2009 geltenden Anforderungen an Bestandsgebäude. Es besteht mit der Einführung der EnEV 2014 aber die Nachrüstpflicht zur Dämmung der obersten ungedämmten Geschossdecke über beheizten Räumen. Die Verpflichtung zur Nachrüstung greift nur, wenn der Mindestwärmeschutz nach der aktuellen DIN 4108-2:2013-2 nicht vorhanden ist. Der minimalen Wärmerwiderstandswert (R-Wert) muss  $0,90 \text{ m}^2\text{-K/W}$  groß sein. Diese Anforderung wird schon mit einer 40 mm starken Dämmschicht erreicht. Hier ist vom Fachmann zu prüfen, welcher Wert vorhanden ist und ob die Nachrüstpflicht besteht. Für den Fall, dass nachträglich gedämmt werden muss, ist diese Dämmung aber besonders loh-

nend, da mit relativ geringen Investitionen große Einsparmöglichkeiten erreicht werden. Bei der Nachrüstung ist der maximale U-Wert von  $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{-K})$  einzuhalten. Dies wird bereits durch eine 100 mm starke PUR Dämmung mit der Wärmeleitgruppe 0,23.

## Hinweise zu Anzeigen bei Haus- und Wohnungsverkauf oder -vermietung

Seit 1. Mai 2014 müssen in kommerziellen Immobilienanzeigen die geforderten Energiekennwerte angegeben werden. Dies fordert die neue Verordnung. Eine Ordnungswidrigkeit ist der Verstoß gegen diese Pflicht jedoch erst ab dem 1. Mai 2015, wenn Verpflichtete dieser Pflicht vorsätzlich oder leichtfertig nicht nachkommen.

Frau Freese ist bereit, Fragen der Vereinsmitglieder von Haus & Grund Stralsund im Rahmen der Sprechzeiten nach terminlicher Absprache, i. d. R. donnerstags von 17.00 bis 18.00 Uhr zu beantworten.

Jens Pergande  
Vorsitzender

H & G-Verein Stralsund e. V.



Wohnungskündigung:

## Wenn „Sie“ auszieht und „Er“ noch wohnen bleiben möchte

Lebt ein Ehepaar in einer Wohnung, für die nur die Ehefrau den Mietvertrag unterschrieben hat, so kann der andere, kommt es zur Trennung der beiden, der mit dem Auszug der Ehefrau verbunden ist, in der Wohnung bleiben. So der Bundesgerichtshof in seinem Urteil XII ZR 143/11.

Dies gilt jedenfalls so lange, wie es zumindest theoretisch noch möglich ist, dass die Ehe nicht geschieden wird. Das gilt unabhängig davon, dass die Vermieterin den Mietvertrag mit dem Noch-Ehe-

mann nicht fortsetzen will, da er ihn ja nicht mit unterschrieben hatte. Denn müsste der Mann als „Nicht-Mietpartei“ ausziehen, solange das Scheidungsverfahren noch läuft, könnte der Frau im Scheidungs-



Reißt der rote Faden einer Ehe, ist der Ausgang der Wohnungszuweisung durch das Gericht nicht selten schwer nachvollziehbar.

termin die Wohnung nicht mehr „zugewiesen“ werden. Hier wurde dem Ehemann im Scheidungsprozess die Wohnung zugesprochen.

Damit trat er in den Mietvertrag ein – als ein Mieter, der schon zuvor die Wohnung „befugt benutzt“ hatte. Deshalb sei es für die Vermieterin nicht unzumutbar, das Mietverhältnis weiterlaufen zu lassen.

Vliesfaser für einen gewissen Aha-Effekt:  
**Kreative Wandgestaltungen**

Individualität liegt gerade im Wohnbereich voll im Trend. Dazu gehört es, bei der Gestaltung der eigenen vier Wände selber anzupacken, also Herzblut und Kreativität mit einfließen zu lassen.

Mit den richtigen Produkten ist dies heutzutage nicht nur für erfahrene Heimwerker, sondern auch für Laien leichter denn je. Gute Vliesfaser- und Tapeten vereinen Gestaltungsvielfalt und einfaches Handling in einem. Jetzt gibt es ein Trendvlies Sortiment, das beim Selbermachen neue Möglichkeiten in der Gestaltung von individuellen Wänden eröffnet. Mit neuen Trendvliesen verleihen Heimwerker ihren Wänden den Touch des Besonderen. Ganz nach persönlichem Geschmack können die kräftigeren oder feineren Strukturen kombiniert und mit aktuellen Farben zu Wänden mit Aha-Effekt veredelt werden. Zudem sind die rissüberbrückend, lassen sich ohne Einweichzeit mit Vlieskleber in Wandklebetechnik anbringen und dehnen sich weder aus noch schrumpfen. Alle Produkte werden ohne Einsatz von



Trendvliese lassen sich relativ einfach in Wandklebetechnik auf Innenwänden anbringen.

Weichmachern, PVC, Vinyl oder anderen geschäumten Kunststoffen hergestellt. Praktisch ist für handwerklich veranlagte Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer vor allem: Will man zu einem späteren Zeitpunkt die Gestaltung der Wände doch noch einmal verändern, lassen sich die Bahnen trocken gut von der Wand abziehen.

Mehr Infos: [www.erfurt.com](http://www.erfurt.com)

**Richtiger Farbton beeinflusst Wohnerlebnis**

Die Farbwirkung auf das Wohnumfeld spielt bei der Auswahl des Laminatbodens eine wichtige Rolle.

Zum Wohlfühlen in den eigenen vier Wänden tragen oft Faktoren bei, die auf den ersten Blick nicht direkt ersichtlich sind. Wer etwa die Macht der Farben kennt und sie zu nutzen weiß, dem fällt es leichter, eine zu seinen Bedürfnissen passende Wahl für Boden, Wand und Möbel zu treffen.

Obgleich „Geschmäcker“ häufig unterschiedlich sind: Weiß wirkt bei den meisten Menschen als edel und vollkommen. In Kombination mit hellen Farben sorgt es für einen vornehmen, geschmackvollen Raumeindruck. Grau alleine ist unauffällig, kommt jedoch eine andere Farbe dazu, wird es zum Veredler. Gelb heitert an trüben Tagen auf. In Verbindung mit Beige gewinnt es einen eleganten Touch. Außerdem soll es das logische Denkvermögen positiv beeinflussen.

An Erde, Holz und Natur sowie an Kaffee und Schokolade erinnern dagegen Brauntöne. Sie wirken bodenständig und sorgen dafür, dass wir uns in einem Raum wohlbehütet fühlen. Dunkelbraun ist etwas edler, repräsentiert Luxus und Klarheit bei gleichzeitiger Behaglichkeit.

Nur dann, wenn Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer die besonderen Eigenschaften einer Farbe schon bei der Planung bedenken, kann schließlich aus einem einfachen Raum ein individuelles, heimeliges Wohnerlebnis werden. Dabei kann man unter einer großen Auswahl von Laminatsorten zugreifen.

Beispielsweise auf „Logoclic-Produkte“, die in besseren Baumärkten erhältlich sind.

Mehr Infos: [www.logoclic.info](http://www.logoclic.info)

**Rechtsprechung:**

**Zur Duldung von Kratzspuren rechtmäßig gehaltener Haustiere in Wohnungen**

Ein kürzlich in der Ostseezeitung interpretiertes Urteil unter der Überschrift „Abnutzung durch Krallen“ rief bei vielen unserer Haus & Grund-Mitglieder Kopfschütteln hervor. Vorstandsvorsitzender Jens Pergande befragte die Stralsunder Anwaltskanzlei Dietz und erhielt von RA Christian Kunschke folgende Stellungnahme:

In der Ostseezeitung vom 03./04.Mai 2014 wurde Bezug genommen auf ein Urteil des AG Gießen aus dem Jahr 2009 (Az. 48 M C 720/08) und behauptet, dass Vermieter Kratzspuren von rechtmäßig gehaltenen Haustieren dulden müssen.

Dieses war jedoch nicht Inhalt der Entscheidung. In dem Urteil ging es hauptsächlich um die Wirksamkeit einer Vertragsklausel, wonach der Mieter die Schönheitsreparaturen auszuführen hat. Das Gericht war der Auffassung, dass die verwendete Klausel unwirksam war und der Mieter daher keine

Schönheitsreparaturen auszuführen hatte. Bezüglich der Kratzspuren führte das Gericht aus: „Der Beklagte (Vermieter, d. Autor) hat zwar vorgetragen, die Tür sei beschädigt gewesen; auf den vorgelegten Fotos ist eine Beschädigung aber nicht zu erkennen, es sind nur Kratzer zu sehen. Das Gericht kann nicht feststellen, dass die Klägerin (Mieterin, d. Autor) den vertragsgemäßen Gebrauch überschritten hätte; wenn man fast drei Jahre in einer Wohnung wohnt, bleiben Kratzer an den Türen nicht aus. Zur Renovierung der Tür war die Klägerin nicht verpflichtet.“



Das Gericht hat also lediglich entschieden, dass die vorgefundenen Kratzer zum vertragsgemäßen Gebrauch gehören und nur aufgrund der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel von der Mieterin nicht beseitigt werden müssen. Die Zusammenfassung in der Ostseezeitung entsprach daher nicht dem eigentlichen Inhalt des Urteils.

**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.

Alle Jahre wieder:

## Nachbarstreitigkeiten über das Balkon-Grillen

Freizeit und Urlaub mit Grillpartys auf „Balkonien“ – welche Probleme treten beim Grillen auf dem Balkon auf? Mit dem steigen der Grillseason entbrennt unter Balkon-Nachbarn immer wieder der

Streit um Rauch, Lärm und Gestank. Doch in den meisten Fällen darf in Maßen auf dem eigenen Balkon gegrillt werden, solange sie dadurch ihre Nachbarn im Haus nicht gravierend stören.

Um jedoch Streit mit ihren Nachbarn zu vermeiden, sollte sie das Gebot der Rücksichtnahme beherzigen. Denn ständig kommen die gleichen Auseinandersetzungen zustande, wenn die wichtigsten rechtlichen Fragen rund ums Grillen auf dem Balkon nicht berücksichtigt werden. Zunächst wäre also nichts dagegen einzuwenden, wenn ab und zu auf dem Balkon gegrillt wird, solange durch den Mietvertrag oder die Hausordnung das Grillen aus nachvollziehbaren Gründen dort ausdrücklich nicht verboten wurde.

Die Gerichte entschieden in der Vergangenheit bei Streitfällen von Fall zu Fall. Eine eindeutige Rechtsprechung gibt es auch bei uns in Mecklenburg-Vorpommern nicht. Sehr häufig wird im Land über die Häufigkeit der Grillabende sowie die daraus resultierende Lärm- und Rauchbelästigung für die Nachbarn gestritten. In der Vergangenheit haben Gerichte das Grillen auf Balkons von Mietwohnungen zwischen vier- und bis zu 25 Mal im Jahr erlaubt.

Dabei gilt allerdings das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme



und die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Ruhezeiten im Häuslichen Umfeld.

Es stellt sich meist die Frage, wieviel Rauchentwicklung müssen Nachbarn eigentlich hinnehmen? Wie oft am Haus bzw. auf dem Balkon gegrillt werden? Oft kann Grillen ein jähes Ende finden, wenn die Nachbarn Kontakt mit der Polizei aufnehmen und diese unvorankündigt und völlig überraschend

erscheint. Vermieter können daher von vorn herein im Mietvertrag oder der Hausordnung explizit beschreiben, ob ihren Mietern aus unterschiedlichsten Gründen das Grillen auf dem Balkon oder der Terrasse verboten ist (Urteil LG Essen vom 07.02.2002, Az. 10 S 438/01).

Ebenfalls kann das Grillen untersagt werden, wenn so viel Rauch, Ruß oder dichter Qualm in die

Nachbarwohnungen zieht, dass sich dadurch deren Wohnbedingungen massiv verschlechtern.

Eine konkrete Beurteilung des Einzelfalls obliegt dann jeweils bei den Gerichten. Bei streitfreudigen Nachbarn wäre zu empfehlen, vom Holzkohle- zum Gas- oder Elektrogrill zu wechseln, da diese deutlich weniger Rauch verbreiten. Bei einer Beurteilung von Streitfällen vor Gericht gilt meist das Gebot der Rücksichtnahme. Und da ein Garten in der Regel Teil eines Grundstücks inklusive Haus ist, sind die Nachbarn allein deshalb schon in größerem „Sicherheitsabstand“ zum Grill, als in einem Mietshaus in einer Innenstadt und haben im Streitfall schlechtere Karten.

Doch generell gilt, am besten ist es, wenn man zu seinen Nachbarn ein gutes Verhältnis pflegt und vor dem Grillen bescheid sagt, den Grillabend also hausintern angekündigt und wann man dies vorhat. So kann ein Konflikt letztlich doch tief gehalten werden. Zwar lassen sich kleinere Streitereien auch dadurch nicht immer vermeiden – alle weiteren Auseinandersetzungen aber durchaus.

Hochwertige Aluminium-Carports können ganz nach Wunsch gestaltet werden

## Vom alten Auto-Schuppen zum trendigen Design-Objekt

Mussten früher Autos in der DDR noch mit Reihengaragen oder hilfswise Scheunen zum Schutz vor Regen, Sturm und Sonne Vorlieb nehmen, entstanden seit 1990 in Mecklenburg-Vorpommern immer mehr „Carports“ direkt am Haus.

Inzwischen ist dieser Carport hier äußerst beliebt. Kein Wunder, denn er hat er sich dank großer Materialvielfalt, unterschiedlicher Größen und Formen derweilen bis hin zum Design-Objekt gewandelt. Selbstbaumodelle für Carports decken die gesamte ästhetische Bandbreite ab.

Bei der Firma „Element13“ genießt man zum Beispiel größtmög-

liche gestalterische Freiheit, denn der hochwertige Aluminium-Carport zur einfachen Selbstmontage ist zusätzlich individualisierbar.

Ob Farbe, Größe, Ausstattung oder Accessoires wie Sichtschutzelemente – man hat die freie Wahl zwischen einem Einzel- oder Doppelcarport, fünf Farben und 26 Wänden als dekorativem Sichtschutz. Der Carport verfügt über

eingerrückte Rundstützen an der Frontseite, die eine hindernisfreie Einfahrt gewährleisten und ihm eine filigrane Anmutung verleihen. Aufgrund der Belastbarkeit der tragenden Dachprofile kann auf störende Stützen im Bereich der Kfz-Türen verzichtet werden. Ein Bogendach gibt dem Carport eine weiche Linie und den letzten Schliff.

Wer möchte, kann seinen Wunsch-Carport mithilfe eines Konfigurators im Internet bequem vorplanen. Das hat zwar seinen Preis, hält dann jedoch als optischer „Hingucker“ über Jahrzehnte.



Carports, gemeint sind winddurchlässige Überdachungen für Kraftfahrzeuge, setzen sich im Nordosten immer stärker durch und bieten unglaubliche Gestaltungsvielfalt. Doch in einigen Orten muss man sich an die Bauordnung halten – also vor dem Baustart informieren!

Wer im Glaskasten sitzt:

## Rundum gut geschützt im modernen Glashaus

Für viele Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sind Garten und Terrasse die schönsten Orte zum Entspannen. Mit Freunden und Familie plaudern, Pause bei einer Tasse Kaffee machen oder ein gutes Buch lesen – das alles ist im Grünen gleich viel erholsamer.

Weil das Wetter jedoch nicht immer mitspielt, ist ein schickes Glashaus im Garten eine gute Lösung, nicht nur, um die Gartensaison zu verlängern. Erhältlich in vielen verschiedenen Varianten, schützt es uns vor Kälte, unangenehmen Wind und lästigen Regen. Da werden die Nachbarn sicherlich stauen!

Nicht selten spielt das launische Wetter in unseren Breiten mit, wenn wir uns im Garten an der Luft aufhalten wollen. Aber dafür gibt es inzwischen perfekte Lösungen: Mit einem gut durchdachten Glashaus können Gartenliebhaber die Freiluftsaison unbeschwerter und

deutlich umfangreicher genießen. Eine robuste und zugleich filigrane Konstruktion schützt uns vor frischen Winden an der Ostseeküste oder der kühlen Herbstluft im Binnenland Mecklenburg-Vorpommerns genauso, wie vor plötzlichen Sommergewittern mit heftigen Platzregen.

Es gibt dafür maßgefertigte Glashäuser in unterschiedlichen Varianten – von Flachdachoptik über Sattel- oder Pultdach bis hin zu ausgefallenen Dachformen für individuelle Lösungen. Diese können inzwischen aus hochwertigen Alu- oder Holz- oder Alu-Profilen in einer großen Farbpalette gefertigt

werden. Die sinnvolle Überdachung der Terrasse verlängert die Saison um viele Wochen. Und an sonnigen Tagen lässt sich eine senkrechte, verschiebbare Verglasung beliebig weit öffnen. Bei Kälte und starkem Regen hingegen bleibt das Glashaus rundum geschlossen. So wären dann auch die Gartenmöbel gut geschützt. Die Handhabung der senkrechten Glaselemente ist kinderleicht. Sie können in einer Bodenschiene nach Bedarf wie Schiebetüren zur Seite geschoben oder platzsparend weggedreht werden. So hat man bei Sonnenschein und warmem Wetter eine offene, gleichzeitig überdachte Terrasse, die sich zusätzlich mit einer Markise als Sonnenschutz ausstatten lässt. Für stimmungsvolle Abende gibt es außerdem eine energieeffiziente, dimmbare LED-Lichtleiste, und Design-Heizstrahler sorgen bei Bedarf sogar für wohlige Wärme an kalten Abenden. Mit diesen Glashäusern



Das Glashaus „Atrium Carré“ lehnt sich an die Bauhaus-Architektur an und schafft so einen gemütlichen, geschützten Freisitzbereich im Garten. falt-/Schiebewände aus Glas bieten gleichzeitig Schutz gegen Schlagregen und Wind.

der Firma „Solarlux“ lassen sich heute schon recht große Flächen überdachen: Sie bieten bei weitgehender Stützenfreiheit eine Dachtiefe von über sechs Metern.

Mehr Infos und Adressen von Fachhändlern vor Ort:

[www.solarlux.de](http://www.solarlux.de)

Moderne Türen verwandeln die eigenen vier Wände in eine Oase der Ruhe

## Im Zweifelsfall Schallschutztüren einbauen

Lärm ist ein ernstzunehmender Stressfaktor, der Organismus und Nerven strapaziert. Um modernen Lärm-Krankheiten vorzubeugen und wenig-

tens zuhause Entspannung und Ruhe zu finden, nutzt man Lärmschutztüren.

Über die Hälfte aller Bundesbürger fühlt sich durch Lärm belästigt, jeder Dritte davon in den eigenen vier Wänden. Ist der Körper über einen längeren Zeitraum hinweg hohem Lärm ausgesetzt, kann dies sogar gesundheitsschädigend sein. Konzentrationsprobleme, Tinnitus und Schlafrhythmusstörungen sind die Folge. Daher sollte man zumindest im wohnlichen Umfeld für ausreichenden Lärmschutz sorgen. Beim Austausch alter durch neue Türen muss man in diesen Fällen auf moderne Türen mit entsprechendem Schallschutz achten. Besondere Schallschutztüren sind einerseits dort sinnvoll, wo Lärm von außen ferngehalten werden soll, wie zum Beispiel bei Wohnungstüren zu einer stark befahrenen Straße oder zum lärmbelasteten Treppenhauseintritt. Andererseits verhindern Schallschutztüren, dass Gespräche von innen nach außen



Auch für den Partykeller oder einen Musik- und Hobbyraum wären Türen mit Schalldämmung die richtige Wahl. Sie vermindern Belästigungen der Umgebung durch akustischen Auswirkungen.

dringen, wie z. B. bei Arbeitszimmern oder Büros im Haus.

Wer Türen wechselt, sollte nutzungsabhängig auf Schallschutzklassen achten, denn für gewisse Räume gibt es speziell festgelegte Schalldämmwerte, die ein neues Türelement, bestehend aus Türblatt und Zarge einhalten sollte. Geregelt

ist dies in der DIN 4109 für den Schallschutz im Hochbau. Je nach örtlicher Gegebenheit werden darin drei Schallschutzklassen (SK1 – SK3) unterschieden. Türen, die beispielsweise von Hausfluren oder Treppenträumen in Flure und Dielen von Wohnungen und Wohnheimen oder von Arbeitsräumen führen, sollten

den Schalldruck um bis zu 27 Dezibel (dB) abdämpfen und zählen damit zur Schallschutzklasse 1. In den meisten gewerblichen Bereichen sind die Anforderungen an die Türen entsprechend höher. Hier werden deshalb Türen der Schallschutzkategorien 2 und 3 eingebaut, die Geräusche um bis zu 37 dB mindern. Voraussetzung für einen guten Schallschutz ist weiterhin, dass neben der konkret ausgewählten Tür auch der richtige Einbau eine besondere große Bedeutung für den guten Schallschutz hat. So sollten die Abstände zwischen der Türzarge und der Wand vollständig mit Bauschaum ausgefüllt werden und auch die Bodendichtung und die Türbänder richtig eingestellt sein. Bei Teppichböden sind zusätzlich geeignete Bodenschienen zu verwenden.

E. Mantik  
H & G M-V

Können Steuervorteile kosten:

# Unverhältnismäßig niedrige Mieten bei Angehörigen

Eine verbilligte Vermietung an Verwandte oder Freunde kann sich sehr positiv auf die Steuer auswirken, da die Einnahmen

niedrig sind und trotzdem die Kosten für die Immobilie in voller Höhe steuerlich geltend gemacht werden können.

## Einkünfte, Ausgaben und Abschreibungen aus Vermietung und Verpachtung

Wer eine Immobilie vermietet, hat einerseits Einnahmen in Form von Mieten, die in der Rubrik „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“ als Einnahmen zu versteuern sind. Dem stehen andererseits Ausgaben und Abschreibungen gegenüber, die diese Einnahmen entsprechend mindern. Dazu zählen zum Beispiel die Zinsen, die für das Immobiliendarlehen zu zahlen sind, die Abschreibung auf die Immobilie, der Aufwand für die Hausverwaltung oder für In-

um die Werbungskosten vollständig (zu 100 Prozent) beim Finanzamt geltend machen zu können. Liegt sie darunter, kürzt das Finanzamt entsprechend anteilig die Kosten. Eine Vermietung zu einem Preis von weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete an Angehörige kann sich künftig also sehr nachteilig für Vermieter auswirken.

## Was sollten Eigentümer bei verbilligter Vermietung beachten?

Zunächst kann zur Überprüfung der ortsüblichen Miete der Mietpiegel der Stadt (oder Gemeinde)

die vereinbarte Nettomiete auf 66 Prozent oder mehr des ortsüblichen Preisniveaus für vergleichbaren Wohnraum, erkennt das Finanzamt ohne Weiteres alle Kosten an.

Verlangt der Mieter weniger Miete, kann er die Kosten der Immobilie anteilig nur in dem Verhältnis steuerlich abziehen, in dem die vereinbarte Miete zur ortsüblichen Miete steht. Vermieter, die ihren Wohnraum bisher billiger an nahe Angehörige vermieten, sollten die Miete daher so schnell wie möglich auf mindestens 66 Prozent des ortsüblichen Niveaus anheben, um Steuernachteile zu vermeiden.

Neben den steuerlichen Grund-

müssen während der Dauer des Mietverhältnisses natürlich auch eingehalten werden. Dies betrifft vor allem die Mietzahlungen. Das Finanzamt akzeptiert keine Überweisung auf das Konto des Vermieters, die kurz darauf wieder zurückgezahlt wird und das Finanzamt wird meist hellhörig, wenn es angeblich um individuell vereinbarte „Barzahlungen“ geht.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat hierzu wie folgt geurteilt:

- Mieten sollte eindeutig als Kalt- oder Warmmiete vereinbart sein (Urteil 28.07.2004, Az. IX B 50/04),

Durch das Steuervereinfachungsgesetz 2011 gibt es seit 2012 nur noch zwei Preisstufen

Vereinbarte Miete in Höhe des ortsüblichen Niveaus	Rechtslage bis Ende 2011			Neuregelung seit 2012	
	unter 56 %	56 – 74 %	ab 75%	unter 66 %	ab 66 %
Werbungskostenabzug	nur anteilig	voller Abzug bei positiver Überschussprognose, sonst anteilige Kürzung	voller Abzug	nur anteilig	voller Abzug

standhaltungsaufwendungen. In manchen Fällen sind die Ausgaben und die Abschreibungen höher als die Mieteinnahmen, so dass sich der Immobilienbesitz steuermindernd auswirkt. Die Fa. Franz & Partner weist jedoch darauf hin, dass derjenige, der bei der Vermietung einer Wohnung an Angehörige eine zu geringe Miete verlangt, seine Steuervorteile verlieren kann.

Wer also seine Immobilie vergünstigt an Verwandte vermietet, muss jedoch beachten: Wenn die von den Verwandten zu entrichtende Miete deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, könnten Vermieter einen Teil der Steuervorteile verlieren. Die Miete muss mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen,

in Anspruch genommen werden. Um auf Nummer sicher zu gehen, sollten diese Werte regelmäßig überprüft werden und die Miete möglichst über der Marke von 66 Prozent gehalten werden. Die verbilligte Vermietung an Angehörige wirkt als Steuersparmodell und die Nebenkosten bleiben bei dieser Rechnung außen vor. Beläuft sich

sätzen müssen auch Regelungen der Vertragsgestaltung beachtet werden. Der Mietvertrag zwischen dem Vermieter und dem Angehörigen muss einem Fremdvergleich standhalten. Er muss daher immer so ausgestaltet sein, dass dieser auch problemlos einem Dritten zur Unterschrift vorgelegt werden könnte. Alle Vertragsbestandteile

- Eine Vermietung innerhalb der familiären Haushaltsgemeinschaft wird nicht anerkannt (Urteil 15.02.2005, Az. IX R 16/04),
- Der Vermieter sollte die Wohnung nicht mitbenutzen können (Urteil 07.06.1994, Az. IX R 121/92).

Ma/H & G MV

Alle Regionalseiten dieses Magazins können Sie auch im Internet unter

**www.hugmv.de**

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

Moderne Öl-Brennwertkessel und doppelwandige Tanks:

# Erhöhte Sicherheit bei der Wärmeversorgung

Ölheizkessel werden auch in Zukunft eine große Rolle bei der gebäudetechnischen Planung von Um-, An- und Neubauten sowie Sanierungen von Immobilien, besonders in Lagen außerhalb der städtischen Ballungszentren Mecklenburg-Vorpommerns spielen. Für diese Ansprüche haben sich in der jüngsten Entwicklung Öl-Brennwertkessel als besonders geeignet bewährt.

Wer jedoch mit Heizöl seine Immobilie beheizt, hat in den letzten Jahren enorm an den Preisanstiegen des Brennstoffs zu leiden. Dennoch ist auch hier eine zuverlässige Technik wichtige Voraussetzung für die solide häusliche Wärmeherzeugung. Das trifft insbesondere dann zu, wenn Häuser in überschwemmungsgefährdeten Regionen des Landes stehen.

Zeitgemäße Ölheizungen gehen nicht nur wesentlich effizienter und entsprechend wirtschaftlicher mit Energie um, sie verbessern darüber hinaus die langlebige fehlerfreie Funktionsfähigkeit der gesamten Heizungs-Gebäudetechnik. Oft wurden in den 1990-er Jahren veraltete Ölheizkessel aus den Beständen der Anbieter in den Osten „transferiert“ und jeder Eigentümer

war dann stolz, recht preiswert die „neue Anlage“ einer Ölheizung im Keller zu haben.

Doch inzwischen sind die Anlagen über 20 Jahre installiert, es kommt zudem ein Austausch der allmählich betagten Heizöltanks in Frage. Ein großer Teil der Tankanlagen in Mecklenburg-Vorpommern stammt also noch aus der Nachwendezeit. Das Heizöl wurde seinerzeit in einwandigen Behältern gelagert, die ihrerseits lediglich in einem öldicht beschichteten Auffangraum stehen mussten. Dieses Prinzip der zweifachen Sicherheit bei der Heizöllagerung wird heute bereits durch doppelwandige Bauweisen der Tanks erfüllt. Sollte im Fall einer Havarie Öl durch eine Leckage auslaufen, wird es vom Außenbehälter vollständig aufgefan-



gen. Ein separater Aufstellraum für den Tank ist nicht mehr erforderlich, so dass der Austausch meistens auch Platzgewinn im Keller bedeutet. Im Gegensatz zu den Auffangräumen erfordert dieses Lagerprinzip über viele Jahre keinerlei Instandhaltungsaufwand.

So bleibt als Risiko für unerwünschten Ölverlust allenfalls noch eine unsachgemäße und unqualifizierte Tankbefüllung. Um auch hier sicherzugehen, dass nichts daneben geht, sollten mit der Heizöl-

Lieferung nur erfahrene Profis beauftragt werden.

Die fachliche Kompetenz des Personals ist gewährleistet, wenn der Brennstofflieferant das „RAL-Gütezeichen Energiehandel“ führt. Diese Zeichnung signalisiert dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer unter anderem, dass bei seinem Anbieter eine strenge Überprüfung der innerbetrieblichen Qualifikationsprogramme etc. stattfindet und er zuverlässiger mit Heizöl beliefert wird.

## 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	19053	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