

Rostocker Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer:

# Auf „regionaler Schiene“ gemeinsam unterwegs

Wie uns Jens Girulat, Vorstandsmitglied von Haus & Grund Rostock mitteilte, trafen sich interessierte Mitglieder des Rostocker Haus- und Grundeigentümergevereins am 09.05.2015 zu einer Veranstaltung der etwas anderen Art, der Fahrt mit einer historischen Straßenbahn von 1955, quer durch die alte Hansestadt Rostock.



Auf den Spuren traditioneller Schienenwege ging es für ca. zwei Stunden mit der Rostocker Traditionsbahn des ehemaligen Waggonbau Gotha von 1955 vom Doberaner Platz aus quer durch die Stadt. Während der Fahrt konnten sich gleichgesinnte Mitglieder ohne Zeitdruck zwanglos unterhalten und über allerlei Probleme miteinander austauschen. Dabei wurden bei einigen Teilnehmern alte Erinnerungen an die Zeiten wach, als die Schientechnik noch von Hand, statt Elektronik & Computer

bedient wurde. Mit einer kleinen Stärkung in fester und flüssiger Form an Bord der Bahn sowie mit musikalischer Umrahmung wurden auch die Stimmbänder der Teilnehmer animiert. Das musikalische Kulturgut wurde stimmlich begleitet – oder bei Textunsicherheit von den begeisterten Mitfahrern zumindest mitgesummt.

Ein großes Dankeschön möchten wir Herrn Möller von der Rostocker Straßenbahn AG sagen. Aber auch dem Fahrer Herr Olaf Piel und der charmanten Zugbegleitung Frau Anne Dietz, die großen Anteil daran hatten, dass wir einen interessanten, entspannten und erholsamen Samstagvormittag genießen konnten, gebührt unser Dank. Haus & Grund Rostock wünscht der Rostocker Straßenbahn weiterhin „Immer einen Meter Schienen vor den Rädern und stets genügend Strom in der Oberleitung“!

H&G HRO



## Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

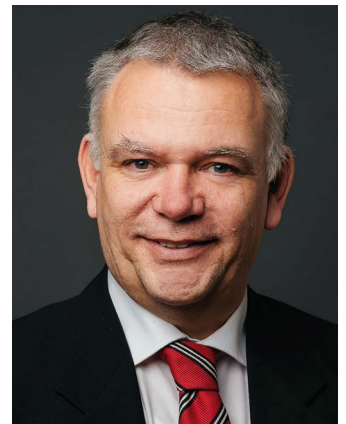


**Gemeinsam Interessen vertreten**

## Wer vermietet künftig Wohnungen?

Diese Frage werden sich viele Eigentümer und Vermieter stellen, wenn seit dem 1. Juni 2015 bei Maklerleistungen das „unechte Bestellerprinzip“ als Gesetz gilt. Einen Beitrag hierzu sendete uns Tom Hübner (Bild), stellvertretender Vorsitzender des geschäftsführenden Vorstands des IVD Nord.

Wenn der Makler künftig vom Mieter eine Maklerprovision für seine Dienstleistung der Wohnungsvermittlung erhalten möchte, sind die vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Voraussetzungen sehr hoch: Er benötigt einen schriftlichen Auftrag vom Mietinteressenten, im Anschluss muss dieser eine Widerrufsbelehrung unterschreiben, die beinhaltet, dass der Makler nach Ablauf der Widerrufsfrist von 14 Tagen mit seiner Arbeit beginnen kann, es sei denn, es wird ausdrücklich der sofortige Beginn schriftlich zwischen den Parteien festgelegt. Aufgrund des konkreten Mieterwunsches hinsichtlich Größe der Wohnung, Raumanzahl, Beschaffenheit und natürlich Lage findet der Makler diese gewünschte Wohnung. Nunmehr bedarf es eines schriftlichen Vertrages mit dem Eigentümer der Wohnung, in dem bestätigt wird, dass diese Wohnung dem Makler erstmals zur Kenntnis gebracht wurde und er sie ausschließlich dem Mieter X anbieten darf. Wenn der Mietinteressent das Wohnungsangebot zur Kenntnis nimmt, aber – aus welchen Gründen auch immer – die Wohnung nicht anmietet, darf der Makler diese Wohnung keinem anderen Interessenten provisionspflichtig anbieten. Dieser Vorgang dürfte für viele Makler betriebswirtschaftlich zu keinem posi-



tiven Ergebnis führen und wird deshalb als nachhaltiges Geschäftsmodell für Makler ausfallen.

Natürlich kann jeder Eigentümer seine Wohnung selber vermieten. Die Branche weiß jedoch, dass – abgesehen von besonderen Glücksfällen – der Zeit- und Arbeitsaufwand für die Vermietung einer Wohnung, angefangen bei der Wohnungsaufnahme, über die Einwertung und Präsentation der Wohnung bis zu den Verhandlung sowie der Anfertigung und dem Abschluss des Mietvertrages sehr hoch ist. Hierzu werden viele Eigentümer nicht bereit und zeitlich nicht in der Lage sein. Insbesondere dürfte ihnen in der Regel die Erfahrung

Fortsetzung auf Seite 10

Fortsetzung von Seite 9

fehlen, um die passenden Vermarktungsinstrumente und -kanäle zu nutzen sowie die richtige Auswahl unter den Mietinteressenten zu treffen. Insofern werden Vermieter auf die Makler-Dienstleistung zurückgreifen, sofern die Branche ihr Geschäftsmodell der neuen rechtlichen Situation anpasst. In der Vergangenheit durfte der vermittelnde

Makler, um seine Courtage nicht zu gefährden, keine Verwaltungsarbeiten durchführen, zum Beispiel keine Vorabnahmen der Wohnung oder die Übergabe der Wohnung vornehmen.

Bislang hat der Makler zwischen den Interessen des Mieters und Vermieters vermittelt. Wenn der Makler jedoch als einseitiger Interessenvertreter für den Vermieter auftritt, ist er nicht mehr Makler nach

§ 652 ff. des BGB, sondern Immobiliendienstleister. Er wird die Bedürfnisse seines Auftraggebers, des Vermieters, besprechen und individuelle Lösungen erarbeiten und anbieten und sich in den Vermietungsprozess des Wohnungseigentümers/Verwalters einbringen. Dies kann erfolgen in Arbeits-Prozesslösungen von der Vorabnahme bis zur Übergabe oder auch nur für einzelne Prozess-Schritte. Die Honorie-

rung dieser Immobiliendienstleistung wird individuell zwischen dem Vermieter und dem Immobilienbetrieb vereinbart. Sie kann erfolgen auf Stundenbasis, auf Paketbasis für einzelne Leistungsmodul und/oder wie bisher erfolgsorientiert für zwei Nettokaltmieten zzgl. MwSt. Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung kann der Vermieter das Honorar für diese Dienstleistung übrigens steuerlich absetzen.

Europäische Erbrechtsverordnung

## Vererben über Grenzen hinweg war bisher für Deutsche oft problembehaftet

Ab 17. August 2015 treten neue Regelungen der Europäischen Erbrechtsverordnung in Kraft. Sie soll vor allem größere Rechtssicherheit bieten. Von diesen könnten jährlich auch bis zu 900 Erben aus Mecklenburg-Vorpommern profitieren, wenn diese Vermögen aus EU-Staaten erben oder dorthin vererben.



Erben über EU-Grenzen hinweg war bisher mitunter recht kompliziert.

Das liegt zum Teil auch darin begründet, dass seit dem massiven Wegbruch von Arbeitsplätzen nach der politischen Wende 1990 immer mehr Menschen aus Mecklenburg-Vorpommern in einem anderen europäischen Land arbeiten und sich dort auch niederlassen. Viele verbringen dort jetzt auch als Rentner oder Pensionäre ihren Lebensabend. Zunehmend verschlägt es aber auch Ältere in Pflegeheime nach Polen oder Tschechien, die irgendwann Erblasser für unsere Einheimischen werden.

Deutsche Ehepaare sollten daher ihre aktuellen Testamente gut prüfen, denn insbesondere das „Berliner Testament“, mit welchem sich Eheleute gegenseitig bislang als Alleinerben einsetzten, könnte in vielen Fällen künftig auf der Kippe stehen und als bisher beliebte Nachlass-Variante kriseln. Hatten bislang z. B. Rentnerehepaare aus

Mecklenburg-Vorpommern ein gemeinsames Testament geschrieben und lebten im Ausland, waren deren Erben mit der Umsetzung oft überfordert. Stirbt nämlich einer der Beiden, steht der Überlebende meist vor der Frage, wie läuft das nun weiter? Nach welchen nationalen Regeln und Gesetzen erfolgt dieser Erbschaftsfall? Nach den heimatischen, den ausländischen – oder gar nach den Gesetzen beider Länder?

Künftig soll aus diesen Gründen die Abwicklung von Erbfällen innerhalb der EU vereinfacht werden. Betroffene Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer, die nun ein Testament gestalten möchten oder bereits eins geschrieben haben, sollten sich im Falle von vorhandenem Auslandeigentum ab dem 17. August 2015 merken, dass dann das neue EU-Erbrecht gilt. Dieses regelt künftig, welches nati-

onale Recht dann angewendet wird, wenn z. B. Vermögen im EU-Ausland vererbt wird. Dann gilt bei grenzüberschreitenden Nachlässen innerhalb der EU einheitlich das „Wohnsitzprinzip“. Ausnahmen davon bilden jedoch Großbritannien, Irland und Dänemark.

Wesentlich wird dabei der „gewöhnliche Aufenthaltsort“ des Erblassers sein: Danach unterliegt die Erbschaft von Deutschen, welche die meiste Zeit des Jahres z. B. auf der spanischen Insel Mallorca verbringen, in der Regel das spanische Recht. Zuständig sind dann spanische Ämter und Gerichte. Dagegen gilt für Spanier, die ihren Lebensmittelpunkt in Deutschland haben, vom Stichtag an unser deutsches Erbrecht, falls diese hier leben und ihren allgemeinen Aufenthaltsort hier haben. Dennoch sollte jeder Erblasser, der sich mit der Sache konkret befasst, das Erbrecht seiner künftigen Wahlheimat konsequent prüfen. Es könnte sonst ggf. nachteilige Folgen für Ehepartner und Kinder haben.

So gibt es recht unterschiedliche Regelungen für Familienmitglieder in Frankreich, Schweden und Deutschland. Während in Deutschland der Nachlass meist zwischen den Kindern und Partnern geteilt wird, erben in Schweden eventuell Ehegatten ganz allein. In Frankreich dagegen steht einem Ehepartner im Einzelfall nur ein Nießbrauch an der ererbten Sache, also dem Haus oder der Eigentumswohnung zu. Allerdings kann man im persönlichen Testament konkret bestimmen, dass im eintretenden Erbfall das Recht seiner Staatsangehörigkeit gelten möge.

Es reicht dabei völlig aus, wenn man in sein Testament Sätze, wie z. B. „Ich möchte, das für meinen gesamten Nachlass das deutsche Erbrecht gilt, unabhängig vom Aufenthaltsort bei meinem Tod“ oder: „Ich verfüge, dass im Erbfall das deutsche Erbrecht angewendet wird“.

Dieses Wahlrecht können auch diejenigen nutzen, die ihren letzten Willen bereits verfasst haben – egal, ob sie im Ausland leben oder nicht. Im Prinzip reicht nach Angaben der Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern eine Ergänzung des Testaments, welche auf einem Zettel handschriftlich formuliert sein kann und dem Erbdokument hinzugefügt wird. Ausdrücklich genannt wurde dabei: „Die Entscheidung für das heimatische Erbrecht ist mit der Hand zu schreiben“. Hinzuzufügen sind Ort, Datum und die persönliche Unterschrift mit Vor- und Name. Bei einer notariell errichteten Verfügung wäre grundsätzlich der ausgewiesene Notar ihr Ansprechpartner.

Um den reibungslosen Übergang vom alten auf das neue Erbrecht zu gewährleisten, hat die Bundesregierung Übergangsregelungen erarbeitet. Diese sollen unter anderem Anleitungen für den Fall enthalten, dass der gewöhnliche Aufenthalt eines Erblassers nicht ganz klar feststeht oder dargestellt werden kann. Als Ersatz könnten dann ersatzweise familiäre Kontakte oder die Staatsangehörigkeiten mit herangezogen bzw. konkret mit an gegeben werden.

E. Mantik  
Haus & Grund M-V

Haus &amp; Grund Stralsund:

# Gedanken zum Wohnraumklima und zur Schimmelbelastung in Bauwerken und Räumen

## Ursachen und Erscheinung von lästigen Schimmelpilzen im Wohnumfeld, Teil II

Die Luft- und Lebensqualität in Gebäuden, die über Lüftungssysteme oder Klimaanlage verfügen, hängt immer von der Anordnung und dem Zustand der Luftkanäle ab. Wir berichteten in der vorigen Ausgabe hierüber. Im zweiten Teil des Fachbeitrags berichtet Dipl.-Ing. Langfeld, Mitglied bei Haus & Grund Stralsund e. V. über die Problematik von Luftfeuchtefolgen in sowie an Gebäuden.

Bisher wurde in der Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik erreicht, bestimmte „Luftwechselzahlen“ bei der Auslegung der Bauwerke und Räume zu berücksichtigen. Darin flossen auch „Zwangslüftungen“ durch z. B. Lüftungs- und Versorgungsschächte, Ablufteinrichtungen in feuchtebelasteten Räumen mit ein. Im Zuge der „thermischen Sanierung“ vieler Bauten in der jüngeren Vergangenheit im Sinne der Bauwerksdämmung sind diese Luftwechselzahlen in dramatischer Weise gesenkt worden. Mit der Folge, dass die Feuchtebelastung der Raumluft und damit die Schimmelbildungsgefahr ebenfalls dramatisch ansteigen, wenn nicht dagegen gesteuert wird. Die Forderung an die Nutzer der Räume, meist unsere Mieter, ihre Räume richtig zu lüften, wird dieser Problematik oft nicht hinreichend gerecht. Die einzusetzenden Maßnahmen sollten – ausgehend von der Komplexität der Zusammenhänge, wesentlich komplexer und umfassender sein.

### Vorschläge:

1. Räume mit besonderer Feuchtebelastung (Küchen) sollten mit einer geeigneten Ablufteinrichtung ausgestattet sein, die so ausgelegt sein sollte, dass sie auch zur komplexen Raumlüftung der Wohnung eingesetzt werden kann. Reine Fensterlüftung ist sinnvoll, in den meisten Fällen jedoch nicht ausreichend.

2. Das Einbringen von Feuchtigkeit in Räume durch zweckentfremdete

Nutzung derselben (beispielsweise Trocknen von Wäsche in Wohnräumen mit unzureichender Lüftung oder der Betrieb von ungeeigneten Wäschetrocknern – Ablufttrockner – in ebenfalls dafür unzureichend belüfteten Räumen) ist zu unterbinden.

Kellerräume in Altbauten unterliegen i. d. R. infolge mangel- oder fehlerhafter Abdichtung einer erhöhten Feuchtebelastung, oft durch Mauerwerksfeuchte. In diesen Räumen sollte das Einbringen zusätzlicher Feuchtigkeit unterlassen werden. Eine Entfeuchtung ist in diesen Fällen nur durch geeignete Maßnahmen zur Zwangslüftung möglich. Die „feuchte“ Kellerluft ist durch „trockene“ Luft zu ersetzen. „Trocknen“ im Sinne deutlich geringerer rel. Luftfeuchte. Dazu ist es erforderlich, die relative Luftfeuchte sowohl der Keller- als auch der Außenluft zu kennen.

Das kann durch relativ einfache und preiswerte Technik realisiert werden. Kennt man nun sowohl Innen- als auch Außentemperatur und die jeweilige rel. Luftfeuchte, kann durch geeignete Lüftungsmaßnahmen eine Entfeuchtung der Räume realisiert werden. Dabei ist die Zuluft erforderlichenfalls zu „trocknen“ – d. h. ihre rel. Luftfeuchte ist deutlich unter die der vorhandenen und auszutauschenden Raumluft abzusenken. Das Trocknen der Zuluft erfolgt durch Absenken der Zuluft-Temperatur unter die Taupunkt-Temperatur, das ausfallende Wasser wird abgeführt, die Zuluft anschließend wieder auf etwa die Keller-Temperatur erwärmt, wobei die relative Luftfeuchte deutlich gesenkt wird. Temperaturen und relative Luftfeuchten von Zu- und Raumluft können dabei in weiten Grenzen bedarfsgerecht eingestellt werden.

Das Abkühlen der Zuluft kann auf unterschiedliche Weise erfolgen, bedarf jedoch des Energieeinsatzes. Der erforderliche Energieeinsatz wird wesentlich durch den Grad der



Abkühlung, die Menge der abzukühlenden Zuluft und die einzusetzende Technik bestimmt. Als Energiequelle für die Wiedererwärmung der Zuluft könnte Abwärme der Heizungsanlage genutzt werden. Die Lüftungsanlage kann so ausgelegt werden, dass ihre Steuerung in Abhängigkeit von den Werten für relative Luftfeuchte und Temperatur der Außen- und der Kellerraumluft erkennt, ob – und in welchem Maße die Außenluft entfeuchtet werden muss – oder nicht, wie groß

die einzusetzende Zuluftmenge sein muß etc. Bei der Auslegung ist zu beachten, dass die Zuluft in geeigneter Form zu- und die Abluft in geeigneter Form abgeführt werden muss, um ein „Trocknungsoptimum“ zu erreichen.

Diese Darlegungen erheben zwar nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, geben jedoch Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern wichtige Denkanstöße zur Thematik.

(Beitrag gekürzt)

## 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

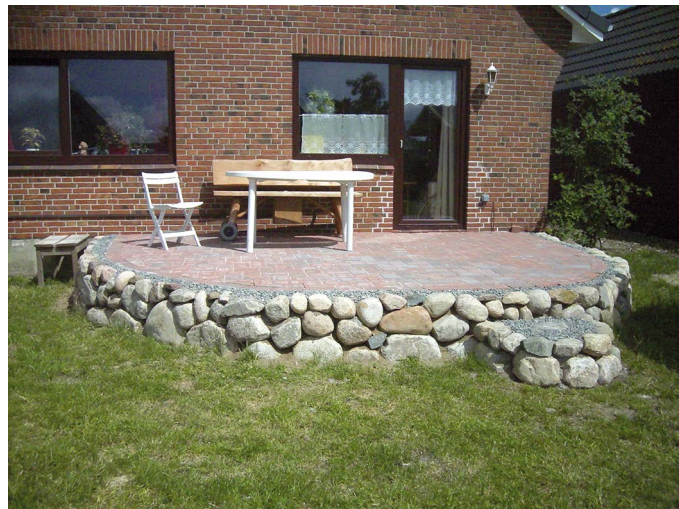
Wohnungseigentümer muss ungenehmigten Terrassenanbau nicht auf eigene Kosten entfernen

# Rechte innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft

Eine durch die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) nicht genehmigte Terrasse ist ggf. auch noch nach Jahren zu entfernen. Obgleich ein Rückbauanspruch in der Regel verjährt, kann

die WEG den „Schwarzbau“ – allerdings auf Gemeinschaftskosten – beseitigen lassen. So das Amtsgericht Dortmund in seinem Urteil vom 26.08.2014 /Az. 512 C 14/14.

Ein Anspruch der WEG gegen einen ihrer Eigentümer auf Rückbau einer ungenehmigten Terrasse verjährt nach drei Jahren. Diese Verjährung hat zur Folge, dass die Eigentümer der Terrasse diese nicht selbst bzw. auf eigene Kosten vornehmen müssen. Die Terrasse bleibt jedoch rechtswidrig. Ihr Bestand muss von den übrigen Eigentümern nicht geduldet werden. Daher sind die Eigentümer trotz Verjährung des Beseitigungsanspruchs zwar berechtigt, die ungenehmigt auf dem Gemeinschaftseigentum errichtete Terrasse auf eigene Kosten zu beseitigen, müssen jedoch anteilig mit für die Kosten aufkommen.



Wenn also ein Wohnungseigentümer innerhalb einer gemeinschaftlichen Anlage eine bauliche Veränderung vornimmt, ohne vorher die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer einzuholen, kann dies noch nach Jahren zu Unstimmigkeiten und letztlich zur Beseitigungsforderung kommen. Dabei wirkt sich die Verjährung einer illegal geschaffenen Sache lediglich auf die Kostenverteilung, nicht jedoch auf Rückbauforderung aus. Allein die Tatsache, wann der Umbau erfolgte, entscheidet darüber,

was den übrigen Wohnungseigentümern zusteht.

Im Fall hatte ein Wohnungseigentümer über mehrere Jahre verblichlich versucht, die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu einer Terrassenerweiterung zu erhalten. Trotz der Ablehnung der übrigen Nachbarn hatte der Eigentümer seine Terrasse eigenständig vergrößert und dafür die Fläche des Gemeinschaftseigentums genutzt. Als dies bemerkt wurde, hatte man ihn aufgefordert, den Rückbau vorzunehmen. Als er dazu nicht bereit

war, klagten die übrigen Gemeinschaftsmitglieder.

Doch deren Klage war erfolglos. Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann also nicht den Rückbau auf Kosten des einzelnen Wohnungseigentümers verlangen, da bereits eine Verjährung eingetreten war. Der Anspruch auf einen Rückbau verjährt innerhalb einer Frist von drei Jahren, die Klage hätte somit früher bei Gericht eingereicht werden müssen. Gleichzeitig stellte man klar, dass hier aufgrund der Verjährung nur die Möglichkeit ge-

nommen ist, die Beseitigung auf Kosten des Wohnungseigentümers zu verlangen. Dennoch bleibt den übrigen Wohnungseigentümern das Recht, eine auf dem Gemeinschaftseigentum errichtete Terrasse auf ihre eigenen Kosten zu beseitigen. Das musste der Wohnungseigentümer, der seine Terrasse ohne Genehmigung zu Lasten des Gemeinschaftseigentums erweitert hatte, letztlich dulden. Zur alleinigen Nutzung des Gemeinschaftseigentums ist ein einzelner Wohnungseigentümer, unabhängig vom Zeitpunkt des „Schwarzbaus“, nicht berechtigt.

E. Mantik  
Haus & Grund M-V

## 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 (I. Quartal 2015)  
Erscheinungsweise: 10 x jährlich (Doppelausgabe Dezember/Januar und Juli/August)  
Jahrgang 25

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.

## LESER FRAGEN

### Betriebskostenabrechnung

**Frage:** Mein Mieter will die Stromkosten, die für den Betrieb und die Wartung einer Wärmepumpe benötigt werden, in der Jahresabrechnung nicht in der Betriebskostenabrechnung akzeptieren. Was kann ich dagegen tun?

**Antwort:** Trägt die Solaranlage oder Wärmepumpe eines Miethauses zur Beheizung oder ganzjährigen Erwärmung des Ge-



brauchswarmwassers mit bei, dürfen Vermieter die tatsächlich anfallenden Energiekosten von den Mietern als Betriebskosten einfordern. Gleiches gilt auch,

wenn das Gebäude ausschließlich durch Erneuerbare Energien beheizt wird und elektronische Regelungen hierfür nötig sind. Jedoch gehören Reparatur- und Anschaffungskosten für Wärmepumpen nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten. Letztere könnten vom Vermieter im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen gemäß Paragraph 559 BGB bereits nach der Installation anteilig auf die Nettokaltmiete umgelegt werden.

Konkrete Angaben in Inseraten geben Aufschluss über Heizkosten & Co.

# Pflicht zur Angabe von Energieausweisdaten in Verkaufsanzeigen

Wer seit 1. Mai 2015 Immobilien verkaufen oder vermieten möchte, muss in kommerziellen Anzeigen die wichtigsten Kenn-daten aus einem Energieausweis (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis nach Energieeinsparverordnung EnEV 2014) mit angeben. Ansonsten könnten fehlende Angaben als Ordnungswidrigkeit geahndet und bei unvollständigen oder mangelhaften Datenangaben ggf. eine Strafe von bis zu 15.000 Euro fällig werden. In der Regel sind je nach dem Alter des Energieausweises bis zu fünf Angaben nötig.

Es gibt einen kleinen Unterschied zwischen alten und neuen Energieausweisen.

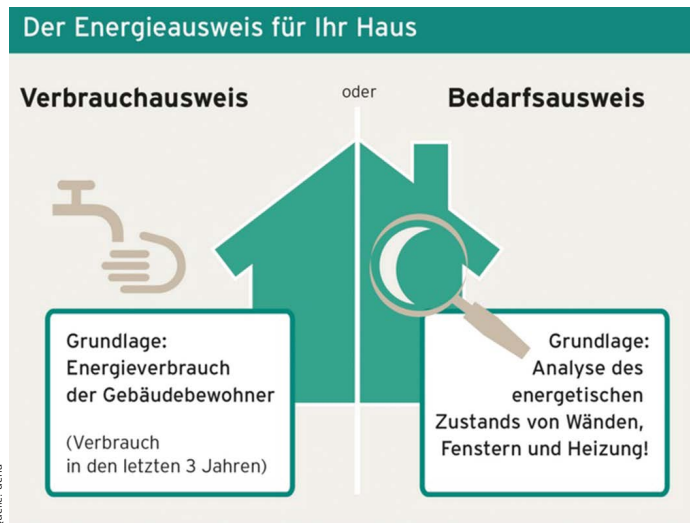
Für nach dem 1. Mai 2014 ausgestellte Dokumente:

1. die Art des Energieausweises,
2. das Baujahr des Gebäudes,
3. den Energieträger,
4. den Endenergiebedarf oder -verbrauch sowie
5. die Energieeffizienzklasse.

Bei alten, also vor dem Mai 2014 ausgestellten Energieausweisen benötigt man nur vier Angaben für Anzeigen, da die Energieeffizienzklasse in diesen Ausweisen meist noch nicht erfasst wurde.

Ein Energieausweis ist erforderlich, wenn Eigentümer Haus oder

Eigentumswohnung verkaufen bzw. vermieten möchten. Auch dann, wenn ein Gebäude neu errichtet oder umfassend saniert wurde, ist die Ausstellung erforderlich. Die Ausweise sind zehn Jahre gültig und werden u. a. von Gebäudeenergieberatern erstellt. Eigentümer, die in ihrer eigenen Immobilie wohnen und es nicht verkaufen oder vermieten wollen, benötigen allerdings keinen Energieausweis. Die Pflicht zur Veröffentlichung der genannten Energieausweisdaten, die in Bedarfs- oder Verbrauchsausweisen gestaltet sein können, gilt für alle Inserate in Zeitungen sowie kostenpflichtigen Internetseiten. Die mit der EnEV 2014 eingeführten Energieeffizienzklassen reichen von A+ bei hoher, bis H bei Häusern



Eine bedarfs- oder verbrauchsorientierte Ermittlung der Verbrauchswerte gibt Auskunft über die Energieeffizienz des jeweiligen Gebäudes und gilt für Miet- und Kaufinteressenten als wichtige Entscheidungshilfe.

mit geringer Energieeffizienz. Die Offenlegung der Energiedaten aus dem Energieausweis sind sowohl für Mietinteressierte als auch potenzielle Käufer aufschlussreich.

Sie informieren auf Basis der in der gesamten EU bekannten Label-Skala von grün bis rot über den energetischen Allgemeinzustand eines Gebäudes oder einer Wohnung und liefern eine grobe Orien-

tierung, wie hoch ggf. die Energiekosten sein können. Besonders die energetisch gut sanierten oder neuen Energiesparhäuser haben aus diesem Grund künftig größere Chancen auf dem Vermietungs- und Immobilienmarkt, da energetisch optimierte Häuser wegen des geringeren Energieverbrauchs meist geringere Wohnnebenkosten ermöglichen.

## Tipps zur Innenraumrenovierung

# Sauberes Streichen dank neuem „Kaugummi“-Effekt

Selbst die Wohnung zu Streichen machte bisher durch die enormen Farbleckereien nicht immer Spaß. Oft ging dies, mit Farbspritzern und tiefenden Tropfen einher. Daher wurde die Freude am Neuanstrich meist lästige Abdeck- und nachfolgende Säuberungsarbeiten getrübt.

Jetzt gibt es jedoch eine neue Premium-Dispersionsfarbe von Alpina, die ein relativ sauberes Arbeiten erlaubt. Bei sachgemäßer Verarbeitung ermöglicht diese Farbe selbst Laien ein fast spritz- und tropffreies Streichen. Das Geheimnis liegt in einer neuen Rezeptur: Spezielle Additive sorgen für den

sogenannten „Kaugummi“-Effekt, sodass die Farbe dort bleibt, wo sie hingehört – auf der Malerrolle beziehungsweise auf der Wand. Im Ergebnis erreicht man damit besonders glatte und gleichmäßige Oberflächen mit einem strahlenden, gut deckenden Weiß. Mehr Infos: [www.alpina-farben.de](http://www.alpina-farben.de)

# 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](http://www.vomek.de) [lubesse@vomek.de](mailto:lubesse@vomek.de)

# Nach wie vor großes Angebot an Mietimmobilien in Schwerin

Wie die statistische Auswertung des Marktberichts Schwerin der Immobilien-Firma Engel & Völkers ergab, befanden sich die Kauf- und Mietpreise in der Landeshauptstadt Schwerin im ersten Halbjahr 2014 in allen Lagen und Segmenten etwa auf dem etwa gleichen Preisniveau wie 2013.

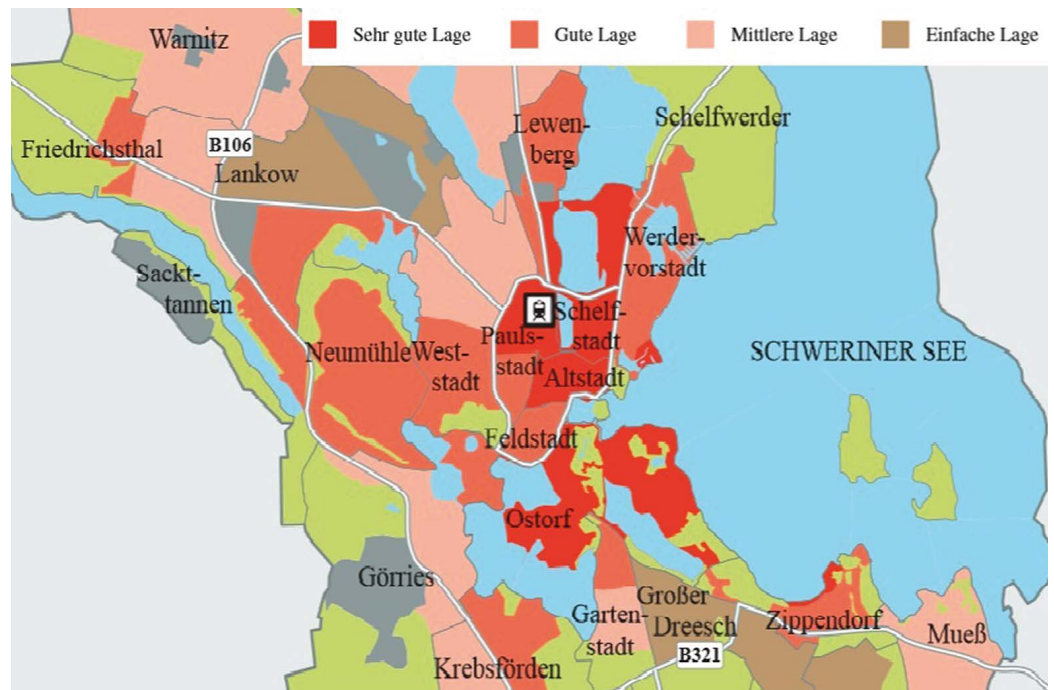
Für neuwertige oder hochwertig sanierte Häuser in 1a-Lage wie die klassischen Villen mit Seeblick in Ostorf wurden in der ersten Jahreshälfte Spitzenwerte von 950.000 Euro aufgerufen. Die Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen bewegten sich in sehr guter Lage von 1.700 bis zu 2.600 Euro. In Einzelfällen wurden Quadratmeterpreise über 3.000 Euro erzielt. Das nach wie vor große Angebot an Mietimmobilien erklärt die vergleichsweise geringen Mietpreise. Diese bewegten sich von 3,50 Euro pro Quadratmeter in einfachen Lagen bis zu 9,50 Euro pro Quadratmeter in sehr guten Lagen. In Bestlagen reichte der Mietpreis vereinzelt bis zu 10,50 Euro pro Quadratmeter. Dies geht aus dem von Engel & Völkers veröffentlichten „Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2014/2015“ hervor.

Der Bericht geht angesichts des großen Angebots an Wohnraum in Schwerin von keinen merklichen Veränderungen des Preisniveaus für 2015 aus. Lediglich bei Ein- und Zweifamilienhäusern und der Mieten in sehr guter Lagen ist aufgrund der hohen Nachfrage mit einer Stei-

gerung der Kaufpreise zu rechnen. Das stabile niedrige Zinsniveau verstärkt besonders das Interesse von Familien, in Wohneigentum zu in-

vestieren. Dies zeigt sich nach Angaben der Immobilien-Firma an der hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern mit einer Mindestwohnfläche von 120 Quadratmetern auf Grundstücken ab 500 Quadratmetern. Zu den bevorzugten Wohnlagen zählt der von drei Seen umgebene Stadtteil Ostorf mit seiner Villenbebauung. Die ruhige Lage, die geringe Baudichte mit vielen Grünflächen sowie die Nähe zum Stadt-

zentrum verleihen diesem Viertel seinen Charme. Eine weitere Toplage ist die Altstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und ihren historischen Bauten, wie das Schloss. Mit der Entwicklung neuer Stadtquartiere wie der Alten Brauerei und den Waisengärten investiert insbesondere die Stadt selbst in die Aufwertung einzelner Stadtviertel sowie in die Schaffung neuen Wohnraums.



Zu den bevorzugten Wohnlagen zählt der von drei Seen umgebene Schweriner Stadtteil Ostorf mit seiner Villenbebauung. Hier zahlen Käufer nach wie vor Spitzenpreise von bis zu 950.000 Euro.

## Hoher Zahlungsrückstand von Betriebskosten rechtfertigt fristlose Kündigung

Vermieter können ihrem Mieter wegen hohen Zahlungsrückstands bei Nachforderungen von Betriebskosten fristlos kündigen. Das entschied das Landgericht Berlin (Az. 63 S 202/14).

Bedingung dabei ist, dass sich diese Rückstände auf mindestens zwei Monatsmieten summieren und länger als einen Monat lang bestehen. Im verhandelten Fall ging es um eine Nachforderung von Wohnnebenkosten, in Höhe von mehr als zwei Monatsmieten. Ein

Mieter hatte die Zahlungsfrist versäumt und nachfolgend auch nach zwei Kündigungen durch seinen Vermieter die Forderung nicht beglichen. Er begründete es damit, dass er „die Erläuterung des Vermieters zur geänderten Abrechnungseinheit vermisst und die Hö-

he der Kosten im Verhältnis zur früheren Abrechnungsweise bezweifelt“.

Das sahen die Richter anders. Die Änderung der Abrechnungseinheit muss nicht erklärt werden, daher sei die fristlose Kündigung „aus wichtigem Grund“ wirksam. Auch wenn Betriebskosten-Nachforderungen des Vermieters keine Mietrückstände im Sinne des Gesetzes sind, muss der Mieter diese fristgemäß begleichen. Sonst verletze er



seine Hauptleistungspflicht. Als Voraussetzung für eine fristlose Kündigung gilt in der Regel: Wenn Mieter an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit einer Summe von mehr als einer Monatsmiete im Rückstand liegen, oder über einen Zeitraum hinweg Mietschulden von mindestens zwei Monatsmieten aufgelaufen sind.

# Lückenhafter Mietspiegel muss nicht immer Maßstab für Hartz IV-Empfänger sein?

Hartz IV-Empfänger erhalten ihre Miete ganz oder teilweise erstattet. Wie hoch der Betrag ist, entscheiden die Gemeinden. Dient dabei ein Mietspiegel als Vergleichsgröße, müssen dessen Daten ausreichend repräsentativ dargelegt sein.

## Mietspiegel Rostock

Meist erstatten die Städte oder Gemeinden den Hartz IV-Empfängern sowie Sozialhilfebezieherinnen ganz oder teilweise deren Mietauf-

wendungen. Dabei regeln sie selbst, welche Mieten aus ihrer Sicht angemessen sind und erstatten oder bezuschussen diese bis zu einer gewissen Grenze. Wenn hierzu ein Mietspiegel herangezogen wird, muss dieser nach einem Urteil des Sozialgerichts Heilbronn (Az. S11 SO 1505/13 L) „auf einer validen Datengrundlage basieren“.

Im behandelten Fall lebte eine Frau in einer 58 Quadratmeter gro-

ßen Mietwohnung und zahlt dafür 440 Euro Nettokaltmiete. Sie war auf Sozialhilfeleistungen angewiesen und gemäß Mietspiegel der Stadt wäre für Einpersonenhaushalte eine Grundmiete von maximal 297 Euro angemessen. Daher zahlte die Stadt anteilig die Miete bis zu dieser Höhe. Dagegen klagte die Frau.

Das Gericht urteilte, dass dem Mietspiegel keine ausreichende Datenerhebung zugrunde läge. Es fehlten sowohl Daten für Wohnungen, die nach 1978 gebaut wurden, als auch Wohnungen für Einpersonenhaushalte bis zu 45 Quadratmetern Größe. Die Datenbasis greife lediglich auf eine nicht ausreichende Stichprobe von 15 Fragebö-

gen zurück. Da die Stadt den Mietspiegel wegen fehlenden Personals nicht nachbessern wollte, legte das Gericht die Werte der Wohngeldtabelle zugrunde. Hieraus ergab sich zum erstaunlichen Vorteil der Mieterin eine maximal zu übernehmende Bruttokaltmiete von rund 394 Euro.

Daher sollten sich auch unsere privaten Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer in den Regionen als Haus & Grund Mitglieder möglichst aktiv bei der Zulieferung von Miet-Daten für neue Mietspiegel beteiligen. Je größer die Datenbasis ist, umso realistischer können von Vermietern Mietanpassungen etc. rechtlich durchgesetzt werden.

Gegen unberechtigte Forderungen sollte Schuldner fristgerecht Widerspruch einlegen

## Simple Mahnbescheide ohne Absender müssen nicht bezahlt werden

Wenn die Post dem Empfänger einen gelben Briefumschlag zustellt und der Absender auf ein Amtsgericht hinweist, heißt es aufpassen: Es könnte ein berechtigter Mahnbescheid enthalten sein.

Mit der Zustellung eines Mahnbescheides laufen Fristen an, deren Nichtbeachtung erhebliche Konsequenzen nach sich ziehen, denn mit einem Mahnbescheid macht ein Gläubiger eine Forderung gegen einen Schuldner geltend. Wird der Mahnbescheid rechtskräftig, kann der Gläubiger gegen den Schuldner die Zwangsvollstreckung einleiten.

Ausgangspunkt ist, dass ein Gläubiger eine Forderung auf Zahlung einer bestimmten Geldsumme geltend macht, die er zuvor mit der Übersendung einer Rechnung an den Schuldner fällig gestellt hatte. Nach dem Gesetz kommt der Schuldner einer Forderung spätestens nach 30 Tagen ohne Weiteres in Verzug, wenn in der Rechnung ein Zahlungstermin genannt ist. Der Gläubiger der Forderung kann dann den Schuldner nochmals zur Zahlung anmahnen oder auch sofort einen Mahnbescheid beantragen. Dazu muss der Gläubiger beim zu-

ständigen Amtsgericht lediglich vortragen, dass er eine begründete und fällige Forderung gegen den Schuldner besitzt. Vorsicht: Das Amtsgericht prüft beim Mahnbescheid nicht grundsätzlich die Berechtigung bzw. Begründung der Forderung! Es reicht die plausibel vorgetragene Behauptung des Gläubigers aus, dass diese Forderung gegen den Schuldner bestehe. Das Gericht erlässt sodann den Mahnbescheid und stellt diesen mit einem gelben Briefumschlag dem Schuldner zu. Zugleich wird der Schuldner aufgefordert, sich zu dem Mahnbescheid zu erklären.

Der Brief beinhaltet dann außerdem ein rotes Formular. Auf diesem Formular kann der Schuldner Widerspruch einlegen, indem er erklärt, dass er die geltend gemachte Forderung bestreitet oder auch nur teilweise anerkennt. Der Schuldner muss binnen 14 Tagen Widerspruch gegen den Mahnbescheid einlegen.



Bleibt ein Schuldner untätig und verzichtet insbesondere auf die Einlegung des Widerspruchs gegen den Mahnbescheid, kann der Gläubiger nach Ablauf von 14 Tagen beantragen, dem Schuldner einen Vollstreckungsbescheid zuzustellen. Bleibt dann der Schuldner auch nach der Zustellung des Vollstreckungsbescheides weiterhin untätig, wird dieser Vollstreckungsbescheid nach Ablauf von weiteren 14 Tagen endgültig rechtskräftig. Der Gläubiger hat dann einen vollstreckbaren Titel in der Hand. Mit diesem Titel kann er einen Gerichtsvollzieher beauftragen, die Forderung gegen den Schuldner zwangs-

weise beizutreiben. Im dann angefahrenen Zwangsvollstreckungsverfahren kann der Schuldner keinerlei Einwände mehr gegen die Begründetheit oder Begründetheit der Forderung vortragen. Sein Sachvortrag ist verfristet und würde damit vollkommen belanglos.

Wenn ein Schuldner also nach der Zustellung des Mahnbescheides die Berechtigung der Forderung bestreitet, verbleiben ihm zwei Möglichkeiten des Rechtsschutzes: Er kann Widerspruch einlegen oder gegen den auf den Mahnbescheid folgenden Vollstreckungsbescheid seinen Einspruch erheben.

Mieter sollte nach „gelber Karte“ seines Vermieters möglichst Frist zur Abstellung des Missstandes erhalten

# Abmahnung des Mieters aufgrund vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache

Eine durch den Vermieter auszusprechende Abmahnung kann sowohl mündlich unter Zeugen, sollte vorrangig jedoch in Schriftform erfolgen. Letztere ist deutlich gerichtsfester.

Oft verzögern Vermieter mit Güte und gutgläubiger Nachsicht ihre berechtigten Forderungen gegen vertragsbrüchige Mieter, in der Hoffnung, dadurch den häuslichen Frieden zu erhalten. Doch nicht selten wird die Problembeseitigung damit nur nach Hinten verschoben. Eine Abmahnung sollte also möglichst bald nach Kenntnisnahme des vertragswidrigen Verhaltens des Mieters ausgesprochen oder möglichst zeitnah in schriftlicher Form gestaltet und diesem nachweisbar zugestellt werden. Die Abmahnung muss den beanstandeten vertragswidrigen Gebrauch so genau wie möglich bezeichnen (Sachverhalt, Ort, Zeitpunkt, ggf. Fristen, Zeugen etc.), damit der Mieter die Forderung befolgen oder sich in jedem Fall künftig entsprechend verhalten

kann. Außerdem muss diese eine konkrete Aufforderung enthalten, die darauf abzielt, dass der vertragswidrige Gebrauch der Mietsache künftig vom Mieter zu unterlassen ist.

Die Vermieterpraxis zeigte immer wieder, dass allein schon aus Beweisgründen die Abmahnung schriftlich erfolgen sollte. Eine Fristsetzung bezüglich der Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs oder die Androhung von Folgen für den Fall der Fortsetzung des vertragswidrigen Gebrauchs ist zwar gesetzlich nicht notwendig, dürfte aber in den meisten Fällen zwingend angebracht sein. In Fällen, in denen ein Abhilfeverlangen mit Fristsetzung oder eine Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht, ist die außerordentliche

fristlose Kündigung auch ohne Abhilfeverlangen bzw. Abmahnung laut § 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BGB zulässig. Ferner ist die außerordentliche fristlose Kündigung auch dann zulässig, wenn die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist.

Verursacht der Mieter an der Mietsache während der Frist weitere oder andere Schäden, indem er z. B. vorsätzlich bzw. fahrlässig sei-

ne Obhutspflicht verletzt, so ist er auch dafür seinem Vermieter gegenüber schadensersatzpflichtig. Eine Verletzung der Obhutspflicht liegt immer dann vor, wenn der Mieter die Mietsache nicht pfleglich behandelt, diese nicht vor Schäden schützt bzw. sie selbst als Sache innerhalb des Mietbereiches unzulässig schädigt.

*Erwin Mantik  
Haus & Grund MV*



## 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 Louisestraße 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	Mi 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
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