

Mecklenburg-Vorpommern:

Zur Marktsituation von Ferienimmobilien

Zur Zeit gibt es eine große Nachfrage nach Wohnhäusern und Zweitwohnsitzen im Land, die an unserer Ostseeküste inzwischen Spitzenpreise erzielen.



Aus dem von Engel & Völkers veröffentlichten Marktbericht zur Situation der Ferienimmobilien in Deutschland 2015 geht hervor, dass die Preise für Ferienimmobilien an der mecklenburgischen Ostseeküste in der ersten Jahreshälfte 2015 gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen sind. Käufer kommen aus dem gesamten Bundesgebiet, vor allem aus Leipzig, Dresden, Berlin und Hamburg, aber auch aus der Schweiz.

Die Nachfrage nach Zweitwohnsitzen, vor allem am Küstenstreifen von Mecklenburg-Vorpommern bleibt ungebrochen hoch und übersteigt das Angebot bei Weitem. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser werden die höchsten Preise mit bis zu 4,5 Mio. Euro für Villen auf Usedom in sehr guten Lagen wie den drei Kaiserbädern Ahlbeck, Heringsdorf und Bansin erzielt. Vor allem auf Usedom stehen hochwertige Bäderstilvillen und Eigentumswohnungen mit See- oder Meerblick ganz oben auf der Wunschliste der Suchkunden. Die hohe Nachfrage von einheimischen und ausländischen Käufern sowie das aktuell günstige Zinsniveau lassen die Preise in den Toplagen von Mecklenburg-Vorpommern weiter steigen.

Die höchsten Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen werden in sehr guten Lagen von War-

nemünde aufgerufen. Für Wohnungen mit Meerblick bspw. in sanierten Altbau-Villen entlang der Strandpromenade liegt der Spitzenquadratmeterpreis bei ca. 7.000 Euro und bei Neubauobjekten in dieser Lage bei ca. 10.000 Euro. Auf Rügen haben sich die Preisuntergrenzen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser im Vorjahresvergleich deutlich verteuert. So sind die Einstiegspreise in sehr guten Lagen um 50.000 Euro auf 650.000 Euro gestiegen. In der Toplage von Fischland-Darß-Zingst, dem Ostseebad Ahrenshoop, werden für Ein- und Zweifamilienhäuser bis zu 3,5 Mio. Euro erzielt und auf Fischland-Darß-Zingst werden von den Kaufinteressenten vermehrt sanierte Bestandsimmobilien gesucht.

Für Eigentumswohnungen in sehr guten Lagen von Kühlungsborn wie Ostseeallee und Yachthafenresidenz werden bis zu 6.500 Euro pro Quadratmeter gezahlt und im Seeheilbad Heiligendamm erreichen exklusive Eigentumswohnungen in erster Meereslinie Preise von bis zu 13.000 Euro. Die Küstenorte und Inseln verfügen über eine sehr gute Verkehrsanbindung, sodass die Ostseebäder für Touristen und Immobilienkäufer aus dem gesamten Bundesgebiet und aus der Schweiz ein beliebtes Ziel sind. Die gewerbliche Ferienvermietung

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten

steht für die Mehrzahl der Immobilienkäufer im Vordergrund. In Kühlungsborn beträgt das Verhältnis von Eigennutzung und Vermietung 20 zu 80, auf Fischland-Darß-Zingst 30 zu 70. Nach Angaben des Online-Vermietungsportals für Ferienimmobilien FeWo-direkt liegen in der Hauptsaison die durchschnittlichen Tagesmieten für Wohnungen zwischen 70 Euro in Warnemünde und 78 Euro auf Rügen. Für Ferienhäuser können bis zu 119 Euro auf Usedom erzielt werden, dicht gefolgt von Rügen mit 110 Euro und Fischland-Darß-Zingst mit 101 Euro. Neben der Kombination

von Eigennutzung und Vermietung spielen auch die Anlage und der spätere Wiederverkaufswert eine wichtige Rolle.

Engel & Völkers erwartet daher eine weiter anhaltende Steigerung der Kaufpreise in den Toplagen, da insbesondere Objekte mit Meerblick sehr gefragt sind. Der Trend, eine hochwertig ausgestattete Ferienwohnung als Kapitalanlage mit der späteren Nutzungsmöglichkeit als Altersruhesitz zu erwerben, hat sich spürbar an allen betrachteten Ferienstandorten der Region verstärkt und wird langfristig für Nachfrage sorgen.

Wandbelag

Baumwollputz ist cool und fördert die Wohngesundheit

Im Wohnbereich sind heute natürliche Materialien beliebt. Nicht nur Holz, Schiefer und Lehm verbreiten ein Flair, in dem sich die Bewohner ideal entspannen und zur Ruhe kommen können, sondern auch zunehmend andere Naturprodukte bilden ein Garant für Wohngesundheit.

Baumwollputz als Wandbelag besitzt eine Fülle an positiven Eigenschaften, die ihn für Wand und Decke geradezu prädestinieren. Zum Beispiel fühlt sich der Putz durchweg warm und weich an. Er strahlt Wärme ab und wirkt isolierend, sodass die Bewohner intuitiv ihre Heizung herunterdrehen – das spart Energie ein. Außerdem reguliert Baumwolle die Feuchtigkeit und ist atmungsaktiv. Das beugt der Schimmelbildung vor und schonert die Gesundheit. Der Baumwollputz ist robust, strapazierfähig und reißfest und schluckt den Schall. Auch optisch hat der Putz viel zu bieten, denn mit mehr als



Das Naturprodukt Baumwolle bietet sich inzwischen auch als Putz an. Das Material besitzt eine Fülle an positiven Eigenschaften für den gesamten Wohnbereich.

350 Farbgrundvarianten kann jeder individuelle Geschmack bedient werden. Mehr Infos: www.mein-wolcolor-baumwollputz-shop.de

Mietrecht

Keine Nutzungsentschädigung nach offizieller Beendigung eines Mietverhältnisses

Wie uns Rechtsanwältin Monika Rachow (Bild), Vorsitzende des Ortsvereins Haus & Grund Schwerin e.V. mitteilt, stritten Vermieter und Mieter in diesem Fall um eine vom Mieter geforderte „Nutzungsentschädigung“, welche dieser trotz der Beendigung eines Mietverhältnisses über Geschäftsräume und nachfolgend erfolgtem Räumungsrechtsstreit aufgrund von „Minderungen“ einklagen wollte.

Konkret ging es darum, dass der Kläger dem Beklagten im Mai 2004 ein Ladenlokal zum Betrieb eines Lebensmittelgeschäfts für eine monatliche Miete in Höhe von 3.436 Euro vermietete. Nachdem der Vermieter das Gewerbemietverhältnis zum Mai 2010 ordentlich gekündigt hatte, wurde der Mieter in einem anschließenden Räumungsrechtsstreit im April 2011 rechtskräftig zur Räumung des Mietobjekts verurteilt. Der Beklagte räumte das Ladenlokal zunächst nicht, zahlte jedoch bis Dezember 2011 einen monatlichen Betrag in Höhe der vereinbarten Miete weiter. Danach leistete er keine Zahlungen mehr und räumte das Mietobjekt erst Ende April 2012. Mit seiner Klage machte der Vermieter eine nach der vollen vertraglich vereinbarten Miete bemessene Nutzungsentschädigung für die Monate Januar bis März 2012 in einer Gesamthöhe von 10.308 Euro geltend.



Der Mieter ist der Klage entgegneten und hatte behauptet, dass es zwischen September 2011 und April 2012 in den gemieteten Räumen insgesamt fünf (auf mangelhafte Dachentwässerung infolge verstopfter Fallrohre und Dachtraufen zurückzuführende) Wasserschäden gegeben habe, welche die Gebrauchstauglichkeit der Mietsa-

che erheblich gemindert hätten. Zudem seien durch die Wasserschäden Waren im Wert von rund 62.000 Euro vernichtet worden. Mit diesen angeblichen Schadenersatzansprüchen erklärte er seine Aufrechnung. Das Gericht hatte der Klage des Vermieters in vollem Umfang stattgegeben. Eine dagegen gerichtete Berufung des Mieters hatte die Richter zurückgewiesen. Mit einer vom Senat zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Begehren nach Klageabweisung weiter.

Die Revision hat jedoch keinen Erfolg. Das Berufungsgericht hatte die Entscheidung im Wesentlichen wie folgt begründet: Nach § 546 a Abs. 1 BGB könne der Vermieter, dem das Mietobjekt in der Zeit nach Ende des Mietvertrages vorenthalten wird, als Mindestentschädigung den Betrag verlangen, der zur Zeit der Beendigung des Mietverhältnisses als vereinbarte Miete zu entrichten war. Zwar regelt § 546 a BGB keinen Schadenersatzanspruch, sondern einen vertraglichen Anspruch eigener Art. Dieser sei aber nicht von einer Gegenleistung abhängig, denn der frühere Vermieter schulde nach Beendigung des Mietverhältnisses keine Gebrauchsüberlassung mehr. Vielmehr schulde der frühere Mieter die Herausgabe des Mietobjekts!

Es sei daher nicht widersprüchlich, wenn der frühere Vermieter auf Fortzahlung der ungekürzten Nutzungsentschädigung bestehe, auch wenn sich nach Ende des Mietverhältnisses am Mietobjekt Mängel gezeigt haben sollten. Der ehemalige Mieter könne sich auch nicht darauf berufen, dass ein „Minderungsfall“ bereits bei Beendigung des Mietverhältnisses vorgelegen habe. Er ziehe als Schadensursache eine Verstopfung von Traufen und Fallrohren in Betracht. Es sei aber nicht ersichtlich und auch nicht mit Substanz behauptet, dass dieser schadensträchtige Zustand bereits bei Ende des Mietverhältnisses, also ein Jahr und vier Monate vor dem ersten angeblichen Schadensfall vorhanden gewesen sei.

Auch der zur Hilfsaufrechnung gestellte Schadenersatzanspruch stehe dem Beklagten nicht zu, weil der Kläger nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr zur Instandhaltung der Dachentwässerung verpflichtet gewesen sei. Es sei auch nicht ersichtlich, dass er während der Dauer des Mietverhältnisses gegen eine bis dahin möglicherweise bestehende Pflicht verstoßen hatte. Die Revision gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts wurde daher auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Ungeziefer

Vermieter sollten bei Gifteinsatz stets umsichtig agieren

Greift der Vermieter angesichts eines derart drastischen Befalls zur chemischen Keule, kann das laut Amtsgericht Aachen (Az. 80 C 569/97) recht folgeschwer enden.

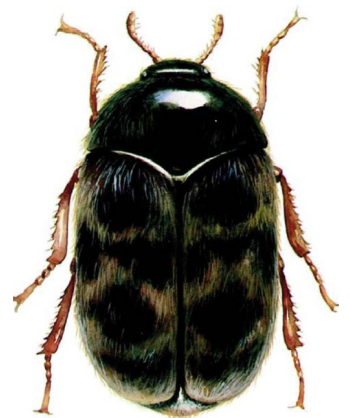
Es erlaubte einer Mieterin, deren Wohnung massiv von Khaprakäfern heimgesucht wurde, nicht nur eine hundertprozentige Mietkürzung. Wegen der kleinen Getreideschädlinge, deren Larven bei Temperaturen bis zum Gefrierpunkt überleben

und die bis zu zwölf Monate lang auf Nahrung verzichten können, stand ihr außerdem auch Schadenersatz zu.

Als Grund urteilten die Richter: Wenn ein Vermieter eine Wohnung eigenständig (unsachgemäß) mit

„Holzwurm-Tod“ behandelt, kann dies zur Unbewohnbarkeit der Wohnung führen. Zwar überstanden die Khaprakäfer die chemische Keule schadlos, aber bei den Bewohnern und deren Besuchern löste der Holzwurm-Tod, der laut Packungsbeschreibung nicht für den Gebrauch in Innenwohnräumen geeignet ist, erheblichen Kopfschmerzen, Übelkeit und Erbrechen aus.

Haus & Grund MV



Khaprakäfer (3 mm lang) können u. a. durch Getreideprodukte ins Haus geschleppt werden.

Verfassungsbeschwerde gegen „Mietpreisbremse“ als unzulässig abgewiesen

Wie uns der Präsident des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern Rechtsanwalt Lutz Heinecke (Bild) mitteilt, wurde durch den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts eine eingebrachte Verfassungsbeschwerde gegen die „Mietpreisbremse“ sowie die „Berliner Mietenbegrenzungsverordnung“ wegen Unzulässigkeit nicht zur Entscheidung angenommen.

Dem Beschwerdeführer wurde aufgrund des Subsidiaritätsgrundsatzes zunächst aufgetragen, den Zivilrechtsweg zu beschreiten. Mit dieser Entscheidung erledigte sich zugleich der Antrag auf einstweilige Außervollzugsetzung des Gesetzes, das bei uns in Mecklenburg-Vorpommern aufgrund des Wohnraumüberschusses zur Zeit eigentlich keine Rolle spielt.

Zum 1. Juni 2015 trat das Mietrechtsnovellierungsgesetz in Kraft. Hierdurch wurde u. a. die „Miet-

preisbremse“ eingeführt. Danach darf künftig die Miete in festgelegten Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt bei neu abgeschlossenen Wohnraummietverträgen um höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Nun sind die Landesregierungen unter den Voraussetzungen des § 556 d Abs. 2 BGB ermächtigt, diese Gebiete durch „Rechtsverordnung“ zu bestimmen. Das wurde in Berlin am 1. Juni 2015 umgesetzt und somit das gesamte

Stadtgebiet als solches Gebiet ausgewiesen. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer einer Wohnung in Berlin. Er sieht sich durch die genannten Regelungen daran gehindert, die Wohnung ab dem 1. August 2015 zu angemessenen Konditionen weiterzuvermieten. Doch seiner Verfassungsbeschwerde steht der Subsidiaritätsgrundsatz entgegen. Bei einer Rechtssatzverfassungsbeschwerde ist nämlich besonders sorgfältig zu prüfen, ob der Beschwerdeführer bereits alle zur Verfügung stehenden prozessualen Möglichkeiten ergriffen hat, um die geltend gemachte Grundrechtsverletzung im sach nächsten Verfahren zu verhindern oder zu beseitigen.

Demnach wurde der Beschwerdeführer zunächst auf die Beschreibung des Zivilrechtswegs verwiesen. Sollte er also bei der Neuver-



mietung der Wohnung gegen die „Mietpreisbremse“ verstoßen, ändert dies nichts an der Wirksamkeit des Mietvertrags. Unwirksam ist lediglich die Abrede über die Höhe der Miete und auch dies nur insoweit, als die zulässige Höchstgrenze überschritten wird.

JUBILÄUM

Zum Geburtstag

Glückwünsche zum Geburtstag von Sigrid Bernau

Liebe Leserinnen und Leser, liebe Haus & Grund Mitglieder,

bereits am 1. August 2015 hatte unsere ehemals langjährige Vorsitzende des Ortsvereins Haus & Grund Anklam, Frau Sigrid Bernau, einen ganz besonderen Geburtstag. Sie wurde 85 Jahre alt. Zu diesem Ehrenfest möchte ich der Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern nachträglich herzliche Glückwünsche übermitteln und ihr für das neue Lebensjahr eine gute Gesundheit, viel Glück und vor allem persönliche Zufriedenheit im Kreise ihrer Lieben wünschen.

Unvergessen bleiben uns arbeitsreiche, aber schöne Jahre des ehrenamtlichen Wirkens, die wir gemeinsam mit ihr als einer in der Sache stehenden, offenen, klugen und liebenswerten Vertreterin der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer erleben durften. Aufgrund ihres über Jahre andauernden, aktiven Einsatzes für die Rechte der regionalen Haus- und Wohnungseigentümer wurde die ehemalige Anklamer Vorsitzende auf einem Landesverbandstag in Bansin als „Ehrenmitglied“ von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern ausgezeichnet.

Wir erinnern uns sehr gern an ihre herzliche, menschlich sehr angenehme Art im Umgang mit uns Vorstandsmitgliedern, aber auch mit ihren Anklamer Haus & Grund-Mitgliedern, den Behörden sowie der Politik des Landes.

Der Vorstand
Haus & Grund M-V

Alle Regionalseiten dieses Magazins können Sie auch im Internet unter

www.hugmv.de

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

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 lubesse@vomek.de

Bonitätsprüfungen schützen vor Zahlungsausfällen bei der Wohnungsneuvermietung

Jeder von Ihnen kennt diese Situation: Die Wohnungsbesichtigung ist abgeschlossen, ein potenzieller Mietinteressent hat sich entschlossen, die Wohnung zu mieten und Sie haben einen guten Eindruck (auf den ersten Blick und nach Durchsicht der Mieter selbstauskunft) von Ihrem neuen Mieter.



Es passt im Moment also gut zusammen, man versteht sich und möchte den Mietvertrag so schnell wie möglich unterschrieben haben. Doch dann fällt auf, dass der nette Herr „X“ oder die nette Frau „Y“ die letzte Wohnung nur relativ kurze Zeit bewohnt hat. Gab es dort Probleme? Wenn ja, welcher Art? Und nachdem Sie neulich bei dem Mieter „Z“, der ja bisher immer pünktlich die Miete gezahlt hatte, eine Mahnung schreiben mussten, wollen Sie doch lieber auf Nummer sicher gehen. Besonders dann, wenn dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer eine Immobilie als Al-

tersvorsorge dienen soll, ist diese Planung unter Umständen gefährdet.

Um sich vor dem Abschluss eines Mietvertrages oder einem anderen Geschäft mit Endkunden vor Zahlungsausfällen zu schützen, sollten heute unbedingt Bonitätsprüfungen durchgeführt werden. Das bedeutet auch für Immobilieneigentümer in Mecklenburg-Vorpommern, dass diese sich vor Mietausfällen schützen können, indem sie vor Abschluss eines Mietvertrages sogenannte (Bonitäts-)Informationen über ihren potenziellen Mieter einholen – zum Beispiel eine aktuelle

Consumer Auskunft von Creditreform.

Der Abruf der Creditreform Consumer Auskünfte ist durch das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) § 29 geregelt. So entsteht das berechtigte Interesse für den legitimen Abruf einer Bonitätsauskunft durch einen Vermieter, wenn der Mieterinteressent Ihnen ernsthaft signalisiert, dass er Ihre Wohnung mieten möchte.

Creditreform Consumer Auskünfte liefern zur Bewertung der Bonität eines Mietinteressenten unter anderem folgende Informationen:

- Die Gesamteinschätzung der Bonität mit Hilfe einer Risikoklasse zwischen 1 (sehr gut) bis 6 (ungenügend),
- Eine Zusammenfassung der Zahlungsinformationen zeigt Ihnen, ob und wenn ja, welche Zahlungserfahrungen (Inkasso oder Gericht) zu der Person bekannt sind.
- Umzüge, weitere bekannte Adressen, Beteiligungen und auch Anfragen sowie Telefonierträge runden das Bild ab.

Eine aktuelle Creditreform Consumer Auskunft kann also helfen,

einen Überblick über die aktuelle Bonität Ihres Mietinteressenten zu erhalten und liefert dem Eigentümer wertvolle Zusatzinformationen für dessen Entscheidung. Begründet kann diese Entscheidung auch daran liegen, dass inzwischen etwa 3,36 Mio. Haushalte bzw. 6,67 Millionen Bürger über 18 Jahre in Deutschland überschuldet sind. Inzwischen hat fast jeder Zehnte in Deutschland unterschiedlichste Formen von Zahlungsschwierigkeiten.

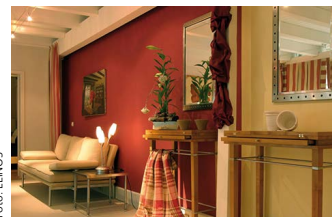
Daher sind Eigentümer und Vermieter stets auf der rechten Seite, wenn sie vor Abschluss des Mietvertrages genau prüfen, wen sie sich in ihre Vermietobjekte holen. So kann letztlich eine aktuelle Creditreform Auskunft helfen, den Überblick über die aktuelle Bonität eines Mietinteressenten zu erhalten. Somit liefert sie wertvolle Zusatzinformationen für ein vertrauensvolles Mietverhältnis.

Sorgen für ein wohngesundes Klima:

Leuchtende Lehmwandfarben und -putze

Besonders unsere die Nachhaltigkeit liebenden Mitmenschen sind bemüht, alles zu tun, damit es uns in den eigenen vier Wänden gesundheitlich gut geht.

Insbesondere ein gutes Raumklima in den eigenen vier Wänden erhöht das Wohlbefinden der Bewohner. Der Naturbaustoff Lehm kann mit dazu beitragen. Hochwertige Produkte für eine wirkungsvolle und wohngesunde Wandgestaltung auf Lehmbasis werden aus speziell zusammengestellten Sanden und Tönen gemischt. Auf ihnen lässt sich nach Fertigstellung Lehmfarbe spielend leicht auftragen. Dabei kommen vor allem kreative Eigentümer voll auf ihre Kosten. Denn die Farbe kann mithilfe von



Lehmwandfarben schaffen eine gemütliche Atmosphäre im Wohnbereich und sorgen gleichzeitig für ein angenehmes Raumklima.

Rollen, Bürsten oder Spritzen auf die Wand aufgebracht werden. Je

nach Hilfsmittel erhält man eine gleichmäßige oder auffälligere Oberfläche. Richtig lebendig wird es durch den Einsatz des fein- oder grobkörnigen, mediterranen Lehmstreichputzes. Wer seine Wände am liebsten in unterschiedlichen Farben gestaltet, sollte zum Lehm greifen. Allerdings sollten alle diese Produkte durch Eigenschaften überlegen, die lösemittelfrei, allergikerfreundlich sowie feuchtigkeitsregulierend sind und Schimmel vorbeugend wirken. Auf diese Weise ist in Räumlichkeiten mit Lehmwänden und -putz ein historisch bewährtes, ganzjährig wohngesundes Raumklima garantiert.

Mehr Infos: www.leinos.de

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.

Supermarkt

Trixte „Norma“ in Boizenburg bei der Erlangung von Baurecht?

Die Lebensmittelkette Norma stellte im Lokalteil der SVZ am Wochenende vom 1. zum 2. August mit großer Begeisterung ihre Expansionspläne, u. a. auch für die Stadt Boizenburg, vor.

Erstaunt war ich, zu erfahren, dass die Erweiterung des Marktes ausgerechnet wegen der übergroßen Lauenburger Kundschaft nötig sei und dass nun verstärkt Nichtlebensmittelware (im Fachjargon Nonfood) angeboten werden soll. Bau und Erweiterungsrecht allerdings hatte Norma, so wie ich es aus den öffentlichen Bekanntmachungen verstanden habe, für die Verkaufsflächenerweiterung wegen eines Getränkemarktes erlangt.

Da kann natürlich auch der engagierte Bürgermeister verzweifeln, wenn man derart hintergangen wird. Eigentlich war das Ansinnen der Politik, am Bahnhof einen

Regionalversorger anzusiedeln, ohne die Geschäftstätigkeit in der Innenstadt nachhaltig zu beeinträchtigen. Wenn aber Nichtlebensmittelware bei einem Lebensmittelhändler bedeutend wird, kann an der Sache etwas nicht stimmen. Das hebt das Gleichgewicht in der Einzelhandelsstruktur nachhaltig aus, vernichtet Arbeitsplätze und lässt die Innenstadt weiter veröden.

Einen kleinen Vorgeschmack können wir schon auf der Siedlung beobachten, wo aufgrund zu großer Verkaufsflächen an der Peripherie ein ganzer Komplex dahinsieht. Auch der Wochenmarkt am Sonnabend ist aufgrund der ziem-

lich unattraktiven Innenstadt nur noch der Schatten seiner selbst.

Wenn wir Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer an der Funktion eines Stadtzentrums noch etwas retten wollen, wäre es jetzt allerhöchste Zeit für ein Einzelhandelskonzept. Damit könnte die Altstadt abwechslungsreich und für

Bewohner sowie Touristen interessant bleiben. Wir vom Ortsverein Haus & Grund Boizenburg e.V. würden gerne hierbei Unterstützung leisten.

Jens Prötzig
Vorsitzender
Haus & Grund Boizenburg e.V.



Falsche Strukturplanung in Boizenburg hebt das Gleichgewicht des regionalen Einzelhandels aus, vernichtet dadurch Arbeitsplätze und trägt letztlich zur Verödung der Innenstadt bei.

Deckengestaltung:

Stilprägendes Element von Räumen

Meist ist das Wohnzimmer ein Aushängeschild der eigenen vier Wände. Dabei schaffen Designer-Decken „die“ stilvolle Atmosphäre.

Wir verbringen viel Zeit im Wohnbereich und empfangen dort meist unsere Gäste. Daher sagen diese Räume gestalterisch häufig etwas über unsere Persönlichkeit aus. Welchen Eindruck wir anderen vermitteln, können wir mittels großer Sichtflächen von Zimmerdecken ideal beeinflussen. Viel Freiheit bei der Gestaltung bietet zum Beispiel die Firma PLAMECO mit vielseitigen Designer-Decken. Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer als Bauherren oder Renovierer könnten ihre Räume damit ganz gezielt „inszenieren“. Dabei kann eine glänzende Decke den Raum spiegeln, ihn also größer erscheinen lassen. Hingegen wirkt eine Decke mit matter



Eine bewusste Gestaltung unserer Wohnzimmerdecke, die das Ambiente sowie die Gemütlichkeit maßgeblich beeinflusst, schafft ein angenehmes Raumempfinden.

Oberfläche zurückhaltender und lässt anderen Elementen des Wohnbereiches den Vortritt.

Mehr Infos: www.plameco.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 lubesse@vomek.de

Kredite

Verbesserte Sanierungsförderung der KfW-Bank bei Altbausanierungen

Hinweise für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer über den Nutzen energieeffizienter Altbaumodernisierungen und der zurzeit besonders günstigen Förderung von Maßnahmen.

Seit dem 1. August hat die KfW eine weitere Verbesserung der finanziellen Förderung der energetischen Altbausanierung umgesetzt. Jetzt wurde der Höchstbetrag der Kredite von bislang 25.000 Euro auf 100.000 Euro pro Wohneinheit erhöht. Außerdem kommt ein um 5 Prozentpunkte auf maximal 27,5 Prozent vergrößerter Tilgungszuschuss hinzu. Für interessierte Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer kann dies eine zusätzliche Ersparnis von über 10.000 Euro betragen. Dabei steigt

der Betrag, den die Kreditnehmer nicht mehr zurückzahlen müssen, insgesamt um rund 63 Prozent.

Die bundesweite Verbesserung der KfW-Sanierungsförderung vom August ist im Programm „Energieeffizient Sanieren – Kredit“ dargestellt und ermöglicht Eigentümern,

das energetische Sanieren jetzt noch günstiger finanziell zu stemmen. So sollen bei einem Kredit von 100.000 Euro künftig bis zu 27.500 Euro erlassen werden, wenn damit baulich z. B. ein KfW-Effizienzhaus 55 gestaltet wird. Dieser Finanzschub für die Sanierung ist Teil des „Nationalen Aktionsplans Energieeffizienz“. Gemeinsam mit der um 400 bis 600 Euro erhöhten Energieberatungsförderung vom März 2015 trägt der Bund nun einen be-

achtlichen Anteil von Mehrkosten zur energetischen Sanierung. Auf alle Fälle sollten sich potenzielle Sanierer bereits vor Beginn des Sanierungsprozesses bei qualifizierten Gebäudeenergieberatern gut informieren, um so abgesichert zu einem auf ihre Immobilie individuell zugeschnittenen, umfassenden Sanierungsplan zu kommen. Mehr Infos: www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen

KfW-Sanierungsförderung bei energetischer Altbausanierung

Entwicklung des Tilgungszuschusses	bis Dezember 2014	seit Januar 2015	seit August 2015
KfW (bundesweite Förd.)	max. 17,5 % oder 13.125 Euro	max. 22,5 % oder 16.875 Euro	max. 27,5 % oder 27.500 Euro
Kredithöhe pro Wohneinheit	max. 75.000 Euro	max. 75.000 Euro	max. 100.000 Euro

Bald kommt die dunkle Jahreszeit

Anzeige

Langfingern sollte man vorsorglich das Handwerk legen!

Neben dem rein materiellen Verlust bedeutet gerade ein Einbruch eine erhebliche Beeinträchtigung des Sicherheitsgefühls. Dabei sind Diebstahl und Einbruch für die meisten Menschen eine Schock auslösende Erfahrung. Häufig stellt man sich danach die Frage: „Ist mein Haus jetzt auch sicher?“ Beim Verlassen der Wohnung überprüfen zunächst die meisten Bewohner ihre Türschlösser und Fensterverschlüsse. Mit zunehmender Tendenz wird auch in Mecklenburg-Vorpommern in Häuser und Wohnungen einge-

brochen. Nach Angaben der Polizei ist das nicht selten einhergehend mit einer üblen Verwüstung der Wohnbereiche oder Keller durch Vandalismus der Kriminellen bei deren Suche nach Beute. Die Vorstellung, dass Täter bereits im Haus waren, zerstört nachfolgend oft über Jahre jede Geborgenheit. Ein gewaltiger Fortschritt in der Sicherheitstechnik bietet uns das Bublitz-Alarmgerät. Dieses Gerät der neuen Generation überwacht rund um die Uhr die komplette Objektaußenhaut, also alle Fenster und Außentüren. Diese Aufga-

ben übernimmt ein im Gerät integriertes hochempfindliches Sensorsystem. Wird z. B. eine Scheibe eingeschlagen bzw. ein Fenster oder eine Tür aufgehebelt, so verändert sich nicht nur impulsartig der Luftdruck innerhalb des Objektes, sondern gleichzeitig auch die stets vorhandene Schwingung des Luftvolumens, und zwar im unhörbaren Bereich von 1 bis 16 Hertz. Erst wenn das Alarmgerät beide Veränderungen in einer bestimmten Art und Ausprägung registriert, wird ein sicherer Alarm ausgelöst. Wichtig dabei ist, dass der Täter dann noch draußen, also noch nicht in den Räumlichkeiten ist! Da das Alarmgerät weder auf Gewitter, Vogelanzug, Überschallknall und ähnliche Umweltereignisse reagiert, ist es in hohem Maße fehlalarmsicher.



Die Überwachung funktioniert zuverlässig, auch über mehrere Etagen und auf bis zu 1.000 Quadratmetern Nutzfläche. Da weder Kabel, Bewegungsmelder, Magnetkontakte noch Glasbruchsensoren erforderlich sind und zusätzlich Montagearbeiten und hoher Wartungsaufwand anfallen, wird es vergleichsweise preisgünstig angeboten. Erweiterungen, wie z. B. ein automatisches Handy- oder Telefonwählgerät bzw. die Kopplung an Rauch- und Brandmeldeanlagen könnten auch nachträglich noch vorgenommen werden. In der Praxis sollte man sich individuell vom Fachmann beraten lassen, denn jedes Haus, jede Wohnung sollte möglichst zweckmäßig gesichert sein. Mehr Infos: www.bublitz-alarm.de

Kay-Michael Kämnitz
Geschäftsführer
Bublitz Vertriebs- und Servicezentrum Nordost
Marlow-Ausbau 01
18337 Marlow
Telefon: 0151/115 93 60 98
E-Mail: mv@bublitz-alarm.de



Kabellose Alarmanlage

Sie benötigen weder eine aufwändige Verkabelung noch Sensoren an Türen und Fenstern, Steckdose genügt. Dennoch schlägt die Alarmanlage Bublitz B2 bereits Alarm, bevor der Täter das Haus betritt. Will ein Einbrecher ins Haus, muss er entweder eine Scheibe einschlagen, eine Tür oder ein Fenster aufhebeln. Dadurch entsteht eine Druckveränderung und eine Veränderung der Resonanzfrequenz. Nur die einbruchstypische Veränderung dieser beiden Parameter löst zuverlässig Alarm aus. Mensch und Haustier können sich bei aktivierter Alarmanlage im geschützten Bereich völlig frei bewegen. Das Gerät sichert 50-1.000 qm mühelos ab. Durch die Bublitz-Rauchmelder kann die Anlage zur Rauch- und Brandmeldeanlage erweitert werden. Ein GSM Telefonwählgerät holt sofort Hilfe. Der entsprechenden Text informiert, ob es brennt, oder ob es sich um einen Einbruch handelt.

www.bublitz-alarm.de

LESERFRAGE

Frage: Ist eine Widerrufsbelehrung auch bei Vergleichsmietenerhöhungen möglich?

Antwort: Wie uns hierzu RA Matthias Zielasko, der Vorsitzende des Ortsvereins Haus & Grund Rostock (Bild) mitteilt, steht einem Verbraucher bei Verbraucherverträgen im Sinne von § 310 Abs. 3 BGB, die außerhalb von Geschäftsräumen oder im Fernabsatz geschlossen werden und die eine entgeltliche Leistung zum Gegenstand haben, seit dem 13.06.2014 ein Widerrufsrecht gem. § 355 BGB zu.

Nach § 312 Abs. 4 BGB gilt dieses Widerrufsrecht auch für Wohnraummietverträge, die zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher geschlossen werden. Dieses Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen gilt nicht nur für den Abschluss des Mietvertrages sondern auch für andere, spätere vertragliche Vereinbarungen betreffend das Mietverhältnis wie z. B. Änderungs- und Aufhebungsverträge.

Fraglich ist allerdings, ob das Widerrufsrecht auch für Vergleichsmietenerhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 ff. BGB gilt. Denn die Vergleichsmietenerhöhung wird nicht durch einseitige Erklärung des Vermieters wirksam, wie z. B. bei der Modernisierungsmietenerhöhung, sondern bedarf für ihre Wirksamkeit der Zustimmung des Mieters. Es handelt sich demzufolge ebenfalls um eine



den Vertrag ändernde Vereinbarung.

Da in den meisten Fällen das in der Mieterhöhungserklärung des Vermieters liegende Vertragsangebot dem Mieter auf dem Postweg zugeht, wäre ein Fall des Fernabsatzes gegeben, so dass damit die Voraussetzungen für die Anwendung des Widerrufsrechts gegeben wären.

Ob die Rechtsprechung dieses Widerrufsrecht auch auf Vergleichsmietenerhöhungen eines Unternehmers gegenüber einem Verbraucher anwenden wird, ist derzeit unklar.

Zur Sicherheit sollten daher Unternehmer bei einer Vergleichsmietenerhöhung gegenüber einem Verbraucher eine entsprechende Widerrufsbelehrung beifügen.

Aus dem Vereinsleben der Hansestadt

Haus & Grund Rostock feierte Jubiläum

Anlässlich des Jubiläums zur 25-jährigen Wiederaufnahme der Vereinsarbeit des Ortsvereins Haus & Grund Rostock hatte sich der Vorstand für seine Mitglieder in diesem Jahr etwas Besonderes ausgedacht.

Zum 13.06.2015 wurden unsere Mitglieder zu einer zünftigen Grillparty zwischen 11.00 und 16.00 Uhr auf den Innenhof unseres Vereinsgebäudes (Bild) in der Rostocker Wismarschen Straße eingeladen. Insgesamt nahmen 71 Mitglieder des Vereins, teilweise mit deren Angehörigen, die Einladung gern an.

Beim gemütlichen Beisammensein kamen sich die teilnehmenden Eigentümer schnell näher, selbst die, die sich bislang noch nicht aus Vereinsveranstaltungen kannten. In dieser gemütlichen Atmosphäre kam es zu vielfältigen Gesprächen

und zu intensivem Gedankenaustausch. Selbst das Wetter war den Teilnehmern an diesem Tag besonders gnädig.

Für die Vorbereitung und Durchführung der gelungenen Veranstaltung erhielten die Organisatoren von den Anwesenden viel Lob. Dies hat den Rostocker Vorstand veranlasst, nicht erst wieder 25 Jahre bis zur nächsten Grillparty zu warten, sondern dies als Tradition in gewissen Zeitabständen weiter zu führen.

*Wolfgang Hasselfeldt
Vorstand
Haus & Grund Rostock*



Aluminiumdächer bieten viele Vorteile

Bei Auswahl von Baustoffen auf qualitative Materialien setzen

Neben einer langen Haltbarkeit liegt der Fokus bei der Materialauswahl für die Gestaltung des Daches auch auf dessen Optik.

Für die Nutzung moderner Aluminiumdächer sprechen heute diverse gute Gründe. So bilden z. B. die Sturm- und Bruchsisicherheit sowie Langlebigkeit einer Dachhaut für die Haus- oder Wohnungseigentümer besondere wirtschaftliche Aspekte.

Wenn die Wahl auf Aluminium fiel, ist das meist kein Zufall: Das Leichtmetall bildet eine so dichte Oxidschicht, so dass es über lange Zeit vor witterungsbedingten Einflüssen geschützt ist. Aufgrund ihres geringen Gewichtes lassen sich die Dachplatten zudem leicht trans-



Foto: epr/prefa

Dachplatten aus Aluminium sind Leichtgewichte. Bei einer Dachsanierung ist es daher nicht notwendig, eine noch brauchbare, alte Unterkonstruktion auszutauschen. Das spart Kosten und Zeit.

portieren und bei einer Sanierung von Altbauten mit bereits vorhandener Unterkonstruktion problemlos einsetzen. Prefa-Dachsysteme sind in vielen verschiedenen Farbtönen erhältlich. Eine einbrennlackierte oder Pulver-Beschichtung sorgt für eine dauerhafte Temperatur- und Witterungsbeständigkeit des Wunschfarbtons. Übrigens gibt das Unternehmen 40 Jahre Garantie auf das Material!

Mehr Infos: www.prefa.com.

Kreditschuldung gut überdenken

Vorsicht, bei Widerruf kann man in eine Ablösefalle tappen!

Grundsätzlich sollten Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer als Darlehensnehmer vor einer Umschuldung ihres Kredites mögliche Widerrufsmöglichkeiten überprüfen.

Immer dann, wenn eine Zinsbindung ausläuft und eine Anschlussfinanzierung erforderlich wird, stellt sich nach Angaben von RA Dr. Hoffmann die Frage nach der Möglichkeit einer ggf. vorteilhaften Umschuldung. Das kommt jeweils dann zum Tragen, wenn einem die ursprünglich finanzierende Bank nachfolgend ungünstige Konditionen anbietet. Dann sollte man die Augen offen halten, um mittels Aufnahme eines Darlehens bei einem anderen Kreditinstitut zu besseren Zinsbedingungen letztlich Geld zu sparen.

Besonders jetzt ist eine Vielzahl von Kreditverträgen aus der Vergangenheit aufgrund mangelhafter Widerrufsbelehrungen anzuzweifeln. Dennoch gilt es für Darlehensnehmer gut zu überlegen, ob man

seinen Kredit vorschnell ablöst, weil nach Ablauf der Zinsbindung die Ablöse des Darlehens zu günstigeren Konditionen bei einer anderen Bank erfolgen kann. Dann fällt grundsätzlich auch keine Vorfälligkeitsentschädigung an. Nachdem sich die weit verbreitete Diskussion über den Widerruf von Immobilienkrediten größtenteils auf künftige Vorteile in Form von Zinsersparnissen bei einer Ablöse von nicht fälligen Altkrediten ohne Vorfälligkeitsentgelt beschränkt, denken Darlehensnehmer bei einer Umschuldung in aller Regel gar nicht an einen Widerruf. Hierbei wird jedoch übersehen, dass der wirksame Widerruf nicht nur zu einem Entfallen der Vorfälligkeitsentschädigung, sondern darüber hinaus in nahezu sämtlichen Fällen auch zu einer

deutlichen Verringerung des umzuschuldenden Restkapitals führt. Wegen der häufig großen Differenz zwischen Vertrags- und marktüblichem Zins entstehen zu Gunsten des Verbrauchers durch den Widerruf hohe „Sondertilgungseffekte“. Auch wenn einige Details der Berechnung der wechselseitigen Ansprüche umstritten sind, führt deren Saldierung typischerweise zu einem erheblichen Vorteil. Die Dif-

ferenz zwischen dem „Widerrufsaldo“ und der Höhe der durch die Bank geltend gemachten Restforderung übersteigt meistens sogar das Vorfälligkeitsentgelt. Unter Umständen lassen sich dann für den Verbraucher Ersparnisse erzielen, die ein Vielfaches der Vorfälligkeitsentschädigung ausmachen und sich in aller Regel im fünfstelligen Bereich bewegen.

Haus & Grund MV



Darlehensnehmer sollten vor einer Umschuldung zunächst unbedingt überprüfen lassen, ob ein Widerruf des ursprünglichen Kreditvertrages überhaupt möglich ist.

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	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