

# Zum Stand der Gerichtsstrukturreform in Mecklenburg-Vorpommern

Liebe Leserinnen, liebe Leser, nach dem Scheitern der Bürgerbefragung wird nun doch das „Gesetz zur zukunftsfesten Gerichtsstruktur für Mecklenburg-Vorpommern“ umgesetzt.

Wir ahnten es seit langem: Wenn die Strukturhilfen des Bundes in den nächsten Jahren allmählich abgesenkt und dann sogar beendet werden, wird es in der Landeskasse Riesenlöcher geben, die aus anderen Quellen gestopft werden müssen. Eine Möglichkeit der Auswahl wäre es, den Verwaltungsapparat des Landes systematisch zu verschlanken. Doch gerade bei den Gerichten erleben wir Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer immer wieder, dass Gerichtsverfahren, z. B. mit Mietern, sich jetzt bereits über Jahre hinziehen und allzu viele Verfahren wegen angeblicher „Unerheblichkeit“ einfach eingestellt werden.

Die Richter opponierten – zwar nicht ganz uneigennützig – gegen das geplante Gerichtsstrukturneuordnungsgesetz, welches am 9. Oktober 2013 vom Landtag beschlossen wurde. Doch auch der

Volksentscheid über die künftige Gerichtsstruktur in Mecklenburg-Vorpommern ist wegen einer allzu geringen Beteiligung gescheitert. Es nahmen nur rund 24 Prozent der Stimmberechtigten in Mecklenburg und Vorpommern an der Abstimmung teil. Zwar stimmten von diesen über 80 Prozent mit einem „Ja“ und damit gegen die Reform, es wären aber mindestens ein Drittel der Wähler des Landes notwendig gewesen!

Seit 2014 wurden bzw. werden weiterhin Amtsgerichtsbezirke schrittweise vergrößert und kleine Amtsgerichte nach und nach in diese Strukturen integriert (siehe Grafik).

Beispiele für umgesetzte bzw. geplante Veränderungen: so übernimmt beispielsweise mit der Schließung des Amtsgerichts Wolgast jetzt das Amtsgericht Greifswald dessen Aufgaben.

## Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



## Gemeinsam Interessen vertreten

Im Juli wurde bereits das Amtsgericht Grevesmühlen in eine Zweigstelle des Amtsgerichts Wismar umgewandelt. Der erweiterte Amtsgerichtsbezirk Ludwigslust soll nach der Umwandlung des Amtsgerichts Parchim zur Zweigstelle des Amtsgerichts Ludwigslust und nach der Schließung des Amtsgerichts Hagenow gewährleisten, dass die Verfahren der Bürger in der gesamten Region bearbeitet werden können. In Hagenow wird jeden letzten Donnerstag im Monat ein Sprechtag für ehrenamtliche Betreuer angeboten. Der Gerichtsstandort Parchim bleibt mit einer Zweigstelle des Amtsgerichts Ludwigslust erhalten.

In Bad Doberan wird das Amtsgericht geschlossen und die Aufgaben vom Amtsgericht Rostock übernommen. Seit Februar ist bereits der Amtsgerichtsbezirk Wa-



ren/Müritz um den Amtsgerichtsbezirk Neustrelitz erweitert worden. Der Standort Neustrelitz wird mit einer Zweigstelle erhalten.

Das Amtsgericht Ueckermünde wurde Ende 2014 aufgelöst und deren Aufgaben vom Amtsgericht Pasewalk übernommen. Das Justizministerium beabsichtigt in Ueckermünde, mindestens einmal im Monat einen Sprechtag anzubieten.

Seit Oktober 2014 ist zunächst das Amtsgericht Anklam zur Zweigstelle des Amtsgerichts Pasewalk umgewandelt worden. Der Gerichtsbezirk wurde aufgeteilt zwischen den Amtsgerichtsbezirken Pasewalk im Süden und Greifswald im Norden. Einige weitere Ämter verschieben sich mit der Reform in die künftigen Amtsgerichtsbezirke Greifswald, Pasewalk, Neubrandenburg, Schwerin und Güstrow.

Das Gerichtsstrukturneuordnungsgesetz sieht im Kern vor, dass es statt der bislang 21 künftig nur zehn eigenständige Amtsgerichte gibt. Ob die Reform sich in Zukunft als „bürgernah“ bewähren wird, bleibt abzuwarten. Doch ein sachlicher Blick in andere Länder dieser Welt – mit deren Verwaltungs- und Gerichtsstrukturen sollte uns weiterhin recht hoffnungsvoll und zuversichtlich stimmen.

Ihr Erwin Mantik  
Ehrenpräsident  
Haus & Grund MV

## Gerichtsstruktur Mecklenburg-Vorpommern nach der kompletten Umsetzung 2017



Landeskarte zur Gerichtsstrukturreform in Mecklenburg-Vorpommern

Die Mitglieder von Haus & Grund Boizenburg auf ihrer Jahresreise 2015

# Boizenburger Hauseigentümer unterwegs

Alljährlich unternimmt der Haus- und Grundeigentümergeverein Boizenburg zur Festigung des Vereinszusammenhaltes einen Ausflug in das Umland. Für unsere Mitglieder ist es wichtig, dass

wir die Fahrzeiten kurz halten und am Zielort ein interessantes Programm gestalten, welches man auf kommerziellen Bustouren eher nicht findet.

Es stehen immer interessante Themen für Hauseigentümer im Mittelpunkt. Darüber hinaus bleibt auch die günstige Gelegenheit, dass sich unsere Mitglieder untereinander austauschen können.

In diesem Jahr besichtigten wir das Bergedorfer Schloss mit seinem Museum für Bergedorf und die Vierlande. Ein geführter Rundgang gab uns einen Einblick in die Historie des Hauses als jahrhundertalter gemeinsamer Verwaltungssitz der Hansestädte Hamburg und Lübeck, die hier Ihre Handelsroute an einer Furt durch die Elbe absicherten. Erst 1937 mit dem Großhamburggesetz ist Bergedorf, wie viele andere umliegende Dörfer auch zu Hamburg eingemeindet worden. Später konnten wir uns auf ein besonderes Kleinod freuen: Das Deut-



Gemeinsames Erleben und interessante Gespräche mit Gleichgesinnten fördern den Zusammenhalt unserer Mitglieder.

sche Maler- und Lackierermuseum auf dem Billwerder Billdeich. Der Museumsverein der Malerinnung

Hamburg hat viele einmalige Ausstellungsstücke rund um die 800-jährige Geschichte der Maler

und Lackierer aus ganz Deutschland zusammengetragen und anschaulich in vielen Räumen präsentiert. Dargestellt wurden die Historie der Malerzünfte bis in die Neuzeit und auch die vielfältigen handwerklichen Gestaltungstechnologien aus den verschiedenen Epochen von der Herstellung eigener Farbpigmente und Kleister, verschiedenster Wanddruckverfahren, das Vergolden von Oberflächen bis hin zu den künstlerisch anspruchsvollen Bild- und Reliefgestaltungen von Wohn- und Repräsentationsräumen. Unsere Gruppe wurde von zwei „Altmeistern“ sehr fundiert durch die Ausstellung begleitet.

*Jens Prötzig  
Vorsitzender  
Haus & Grund Boizenburg e.V.*

## LESERFRAGE

### Keine Umstellung der Erdgassorte in Mecklenburg-Vorpommern

**Frage:** Ich habe von Nachbarn gehört, dass wohl Zusatzkosten für eine Erdgasumstellung auf uns Endverbraucher von Gasheizungen zukommen sollen. Da ich meine Brennwertheizung seit der Wende in Mecklenburg-Vorpommern mit Erdgas betriebe, möchte ich wissen, was ich in der Sache zu erwarten habe? Ist künftig ganz Mecklenburg-Vorpommern von der Umstellung betroffen?

**Antwort:** In dieser Sache können sich die Erdgasverbraucher in Mecklenburg-Vorpommern völlig entspannt zurücklehnen, obgleich uns die Preissteigerungen der Erdgasversorger in den letzten Jahren ja ohnehin stark belastet haben. Im Klartext: Eine Marktraumumstellung für Erdgas spielt für Endverbraucher bei uns in Mecklen-

burg-Vorpommern keine Rolle. Das liegt daran, dass vor allem der Nordwesten Deutschlands (also nicht der Nordosten) derzeit vorwiegend mit niedrigkalorigem Erdgas (Erdgassorte L) versorgt wird. Infolge des Rückgangs der L-Gas-Aufkommen wird sich daher die Erdgas-Versorgungsstruktur (vorrangig im Nordwesten) voraussichtlich bis 2030 schrittweise verändern.

Bereits seit diesem Jahr besteht die Notwendigkeit zur regionalen und kommunalen Umstellung von Versorgungsnetzen in diesen Gebieten und damit auch die Anpassung der Gasverbrauchsgeräte/-anlagen auf hochkaloriges Erdgas (Erdgas H), welches in den MV-Gasnetzen bereits seit Jahrzehnten existiert.

Im Rahmen dieser Marktraumumstellung darf dort jedoch weder ein Monteur noch das Gasbüro von Eigentümern oder sonstige Personen Geld verlangen. Es dürfen auch keine Arbeitsstunden in Rechnung gestellt werden und



Infolge des höheren Energiegehalts von Erdgas H ist die Anpassung von Gasverbrauchsgeräten und -Anlagen nur in den auf der Karte mit Blau gezeichneten Regionen notwendig.

man muss keine Austauschteile, wie zum Beispiel neue Brennerdüsen, bezahlen, weil diese Kosten der Marktraumumstellung solidarisiert werden. Stellt der Betreiber eines Gasversorgungsnetzes die in seinem Netz einzuhaltende Gasbeschaffenheit

dauerhaft von L-Gas auf H-Gas um, hat er die notwendigen technischen Anpassungen der Netzanschlüsse, Kundenanlagen und Verbrauchsgeräte auf eigene Kosten beim Endkunden vorzunehmen.

Diese Kosten werden dann auf alle Gasversorgungsnetze innerhalb des Marktgebiets umgelegt, in dem das Gasversorgungsnetz liegt. Die gesetzliche Grundlage für diese Umlage findet sich in § 19 a Energiewirtschaftsgesetz (EnWG). Letztlich werden die betroffenen Gebiete im Nordwesten also doch damit belastet!

Die Marktraumumstellung ist notwendig, weil die Vorräte an L-Gas in Deutschland und den Niederlanden zurückgehen und künftig noch mehr Gas z.B. aus Russland, Norwegen oder Großbritannien kommt. Deshalb wird es ab Herbst 2015 in einigen Regionen Deutschlands eine Umstellung auf sogenanntes H-Gas geben.

*Ma/Haus & Grund MV*

# Inhalte von Mietverträgen vor Abschluss genau überprüfen

Käufer, selbst von langfristig vermieteten Wohnungen, sind gemäß § 566 BGB an Kündigungseinschränkungen gebunden, wenn diese zum Zeitpunkt der Eigentumsübernahme bereits Inhalt des Mietvertrages waren.



Die neuesten Haus & Grund-Mietverträge helfen den Vermietern, rechtlich auf der sicheren Seite zu stehen.

Im folgenden Streitfall handelte es sich um das Mietverhältnis einer Wohnung, die ursprünglich für die Unterbringung von Beamten bestimmt war. Die Vermieter hatten vor vielen Jahren bei Vertragsabschluss erklärt, den Mietvertrag nur auflösen zu wollen, wenn der Mieter sich eines so groben Verstoßes

gegen die aus diesem Vertrag obliegenden Pflichten gegenüber dem Vermieter oder der Hausgemeinschaft schuldig macht, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses den Eigentümern nicht mehr zugemutet werden kann.

Außerdem wurden im Mietvertrag diverse weitere Gründe zur

Beendigung konkret aufgeführt. Inzwischen wurde die Wohnung veräußert. Danach machte der neue Eigentümer Eigenbedarf geltend und kündigte den Mietvertrag. Gegen diese Kündigung klagten die Mieter.

Sie waren der Auffassung, dass nur die im Mietvertrag aufgeführten Gründe zu einer berechtigten Kündigung führen könnten. Der „Eigenbedarf“ war jedoch in dem Vertragstext gar nicht aufgeführt. In seinem Urteil (Az. 10 C 0131/14) gab das Amtsgericht Bremen den Mietern Recht, da auch nach einer Veräußerung von vermietetem Wohnraum für das bestehende Mietverhältnis alle Rechte und Pflichten bei Veräußerung meist auf den neuen Vermieter übergehen. Ausnahmen gelten nur, wenn es sich um „höchstpersönliche vertragliche Regelungen“ handelt, die unmittelbar an die Vertragsparteien geknüpft sind.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern rät Vermietern daher dringend, genau zu prüfen, welche vertraglichen Verpflichtungen auch langfristig für sie vertretbar sind

und jeweils nur die neuesten Versionen der von den Ortsvereinen in Mecklenburg-Vorpommern angebotenen Haus & Grund Mietverträge zu verwenden. Allerdings hat die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) zum Thema Schönheitsreparaturen Einfluss auf die Inhalte des bisher im Internet angebotenen Wohnraummietvertrages.

Um die Aktualität des Mietvertrages weiterhin zu gewährleisten, passt der Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern die Formulierungen zurzeit der aktuellen Rechtsprechung an. Bis dahin ist der Mietvertrag nicht verfügbar. Wir bitten unsere Haus & Grund-Mitglieder um Verständnis. Damit stellt der Verband rechtlich sicher, dass Sie immer einen der aktuellen Rechtsprechung entsprechenden Vertrag über unseren Haus & Grund Internet-Shop erhalten. In Kürze können Sie also den Mietvertrag wieder per Internet bestellen.

E. Mantik  
Haus & Grund M-V

Auch für Bauherren:

## Neue Widerrufsregeln

Inzwischen gilt die neue EU-Verbraucherrichtlinie. Danach müssen Kunden – unter anderem auch von Bauunternehmern – eindeutig über ihr Widerrufsrecht aufgeklärt werden, wenn diese Verträge außerhalb der Geschäftsräume eines Unternehmens abschließen. Diese Regelungen gelten künftig auch für private Bauherren.

Wir hatten in der Vergangenheit im Haus & Grund Magazin bereits über die Besonderheiten der EU-Richtlinie bei Abschlüssen von Wohnraummietverträgen hingewiesen. Insbesondere gilt dies, wenn potenzielle Mieter Verträge abschließen, ohne die Wohnung vorher besichtigt zu haben. Hierzu gab es aus den Reihen unserer Mitglieder eine Kritik in der Form: „Wer mietet schon eine Wohnung, ohne diese vorher besichtigt zu haben?“

Dazu wäre zu sagen, dass es diverse Beispiele in der üblichen Vermietungspraxis gibt, dass potenziel-

le Mieter (aus dem Ausland, nach einer längeren Betreuungs- oder Krankheitsphase, Entlassungen aus dem Justizbereich etc.) Mietverträge per Post oder elektronisch übermittelt vor ihrem Einzug durch die Abgabe ihrer Unterschrift formell abschließen. Auch diese könnten nach der neuen EU-Richtlinie entsprechende Verträge innerhalb von 14 Tagen widerrufen, selbst wenn sie zum Zeitpunkt noch gar nicht die Wohnung nutzen. Ziehen sie allerdings erst nach Ablauf dieser 14-Tage-Frist ein, wäre ihre Frist des Widerrufsrechts bereits verwirkt.

Alle Regionalseiten dieses Magazins können Sie auch im Internet unter [www.hugmv.de](http://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](http://www.vomek.com) [lubesse@vomek.de](mailto:lubesse@vomek.de)

## Klarstellung zur angeblichen „Zwangsvermietung“ an Flüchtlinge

Immer wieder berichteten in jüngster Vergangenheit Medien darüber, dass sowohl der Bund als auch die Länder ein „Maßnahmenpaket“ planen, dass auch private Immobilieneigentümer gezwungen werden könnten, leerstehende Immobilien an eintreffende Flüchtlinge zwangsweise für die Vermietung zur Verfügung zu stellen.

Das scheint jedoch eine frei erfundene „Medienente“ zu sein, die auf keinerlei Grundlage basiert. Unsere privaten Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer sollen nach Aussagen der Bundesregierung keinesfalls zwangsweise Wohnraum für Flüchtlinge zur Verfügung stellen. Natürlich bleibt es eine riesige gesellschaftliche Herausforderung, auch für uns Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer in Mecklenburg-Vorpommern, um den in unserem Land Schutz suchenden Menschen Wohnraum zu bieten.

Da erwarten wir vom Bund künftig allerdings mehr Klarheit in den Aussagen, eine systematischere Behandlung der Problematik sowie klare Positionierung zwecks Lösung dieser schwierigen neuen Aufgaben. Selbst Mecklenburg-Vorpommerns Innenminister Lorenz Caffier (Bild) hat z. B. „Zweifel an der Her-



kunft vieler angeblicher Syrien-Flüchtlinge: Mindestens ein Viertel der angeblich aus Syrien kommenden Flüchtlinge stammt nicht aus Syrien, sondern aus anderen arabischen oder afrikanischen Ländern“, sagte er kürzlich dem Redaktionsnetzwerk Deutschland. Und: Chaos sollte nicht zum neuen, ungewollten System im Land werden!

*Haus & Grund MV*

Bei Vogelzucht in der Wohnung:

## Eigentümer darf Mieter fristlos kündigen

Vermieter sind in der Regel berechtigt, eine außerordentliche fristlose Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB auszusprechen, wenn Mieter der Wohnung in Bereichen den Wohnzweck entziehen.

Das gilt z. B. auch dann, wenn ein Mieter zum Zweck der Vogelzucht diverse Kanarienvögel und Zebrafinken züchtet und damit den Wohnraum zweckentfremdet. Hier hatte der Mieter einer rund 50 m<sup>2</sup> großen Wohnung einen Raum als Vogelvoliere umgewidmet. Dabei hatte er die Eingangstür durch einen Holzrahmen mit Maschendraht bespannt und dort über 80 Kanarienvögel und Zebrafinken gehalten. Diese bauten dort ihre Nester und vermehrten sich nahezu unkontrolliert.

Einige Nachbarn beschwerten sich über den latenten Vogellärm und Gerüche. Obwohl der Vermieter die Mieter abmahnte, wurde keine Abhilfe geschaffen. Daher folgte eine fristlose Kündigung aus den o. g. Gründen. Das Amtsgericht Menden (Az. 4 C 286/13) entschied in seinem Urteil, dass die vom Vermieter ausgesprochene „außerordentliche fristlose Kündigung“ gemäß § 543 Abs. 1 BGB gerechtfertigt war.

Begründet wurde das Urteil damit, dass der Mieter die Wohnung in Teilen den Wohnzwecken entzogen und zum Zwecke einer Vogelzucht zweckentfremdet hatte.

Obleich die Haltung von wenigen Vögeln durch den Mieter nicht in jedem Fall erlaubnispflichtig ist, muss er jedoch die Grenze eines zulässigen Mietgebrauchs beachten (Lärm- und Geruchsbelästigungen). Vor allem müssen Vermieter auch die berechtigten Wohnrechte der Mitmieter durchsetzen.

### 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.

Zunehmende Zahl unterstützender Wärmeezeuger

## Solarwärmeanlagen zur Trinkwassererwärmung und Raumheizungsunterstützung

In sogenannten Kombianlagen können Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer zusätzlich zur Trinkwassererwärmung im Frühjahr und im Herbst sowie an sonnigen Wintertagen die Solarwärme zur Raumheizung nutzen.

Im ersten Quartal 2015 wurde im Bereich des Wohnungswesens jede fünfte Investition in neue Heizungsanlagen genutzt, die solare Wärme mit einbinden.

Inzwischen hat die Politik das riesige, ungenutzte Potenzial der Solarwärme weiter in Augenschein genommen und mit erheblich verbesserten Förderangeboten reagiert. Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer werden

sich nun wohl wieder häufiger für eine Solarwärmeanlage entscheiden. Sie erhalten seit dem 01.04.2015 Zuschüsse für Solarwärme bis zu 2.000 Euro. Weitere 500 Euro erhalten diejenigen, die zugleich in eine neue Heizungsanlage investieren. Der sogenannte Kesseltauschbonus wird sowohl für hocheffiziente Brennwertkessel als auch für neue Biomasseanlagen und andere Effizienztechniken gezahlt.

Diese Technik bildet die zurzeit effizienteste Art, Energie der Sonne zu nutzen. Zudem sind Solarwärmeanlagen inzwischen ausgereift, also langlebig, wirtschaftlich und qualitativ zuverlässig. So senken Solarwärmeanlagen den Verbrauch fossiler Energien deutlich: Um bis zu 40 Prozent der Energie lassen sich damit im Vergleich zu einer Altanlage einsparen. Übrigens sind inzwischen deutschlandweit mehr als zwei Millionen Solarwärmeanlagen auf den Dächern. Damit können sich Eigentümer unabhängiger von Energieeinkäufen machen und außerdem steigern sie so ihren Immobilienwert.

Rechte des Vermieters beim Zugang zu den Mieträumen

## Zur „Unverletzlichkeit des Besitzrechtes“ eines Mieters

Unter keinen Umständen darf sich ein Vermieter mit Gewalt Zugang zu den vermieteten Räumen verschaffen. Dies würde einem Hausfriedensbruch bzw. einer unzulässigen, verbotenen Eigenmacht entsprechen.



### Zutrittsrechte zu Mieträumen

Erst dann, wenn der Mietvertrag vom Vermieter gründlich geprüft und danach von beiden Partnern endgültig unterschrieben wurde, räumt der Vermieter mit Übergabe der Schlüssel dem Mieter einen unmittelbaren Alleinbesitz – allerdings mit gesetzlicher Widerspruchsfrist – an der Mietsache ein. Danach steht Mietern nach Artikel 13 GG die Unverletzlichkeit der Wohnung zu. Das hat zur Folge, dass er unter Ausschluss des Vermieters allein bestimmen kann, wem er Zutritt zu den Mieträumen gewährt.

Demgegenüber steht dem Vermieter auf der Ebene des Grundgesetzes Artikel 14 zur Seite, der gewährleistet, dass dem Vermieter die Wahrnehmung seiner durch Artikel 14 GG geschützten Interessen möglich ist. Insofern ist zur Bestimmung des Besichtigungsrechts des Vermieters eine Abwägung zwischen dem grundgesetzlich geschützten Hausrecht des Mieters und dem grundgesetzlich geschützten Eigen-

tumsrecht des Vermieters vorzunehmen. Ob der Vermieter die Gewohnheiten des Mieters zu respektieren hat, die Schuhe vor der Tür auszuziehen, ist umstritten. Zumindest ist einem in den Räumlichkeiten des Mieters eventuell bestehenden Rauchverbot Folge zu leisten.

Sofern der Mieter den Zutritt verweigert, obwohl im Einzelfall seine Verpflichtung besteht, hat der Vermieter die Möglichkeit, seinen Anspruch auf Besichtigung des Mietobjekts im Wege der Leistungs- bzw. Duldungsklage durchzusetzen. Begründet wurde ein derartiges Recht mit der Prüfungs- und Untersuchungspflicht im Rahmen der allgemeinen Sorgfaltspflicht zur Erhaltung des Mietobjekts.

### Ankündigungspflichten und Besichtigungsrecht des Vermieters

Wenn eine vertragliche, aus § 242 BGB (Treu und Glauben) herzuleitende Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter nach entsprechender Vorankündigung den Zu-

tritt zu seiner Wohnung zu gewährleisten, somit nur dann besteht, wenn es dafür konkrete sachliche Gründe gibt. Diese könnten sich z. B. aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes ergeben.

Auch nutzungsbedingte Anlässe für eine Besichtigung gibt es, wenn diese notwendig sind, damit der Vermieter seiner Verpflichtung zur Erhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs nachkommen kann. Dies ist regelmäßig der Fall vor oder während der Instandsetzungs-, Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen.

Ferner ist einem Vermieter ein Besichtigungsrecht zuzubilligen, wenn dieser ein Aufmaß zum Zweck einer Mieterhöhung oder die Durchführung einer Besichtigung durch Kauf- oder Mietinteressenten vornehmen möchte. Weitere Gründe wären zwecks Ablesung von Mess- oder Zählleinrichtungen im Mietbereich, Überprüfungen des vertragsgerechten Gebrauchs der Mietsache (falls z. B. der begründete Verdacht einer unzulässigen Tierhaltung in der Wohnung besteht) etc. Ausnahmen bestehen übrigens immer dann, wenn im vermieteten Bereich Gefahr in Verzug ist. Das könnte z. B. ein Wasserrohrbruch

sein, über dessen Ausmaß sich der Vermieter vor Ort über den Umfang und die notwendigen Arbeiten sofort ein Bild verschaffen möchte. Ansonsten hängt die Ankündigungsfrist jeweils vom Einzelfall ab. In der Regel sollten zwischen Zugang einer Ankündigung und dem Besichtigungstermin mindestens 24 Stunden liegen (siehe Amtsgericht Köln, WM 1986, 86). Es besteht jedoch die allgemeine Auffassung, dass eine generelle Frist von 14 Tagen einzuhalten ist, wenn keine Eilbedürftigkeit zur Besichtigung besteht.

Der Vermieter darf eine oder mehrere benötigte Personen zur Besichtigung mitbringen oder an seiner Stelle geeignete Vertreter bevollmächtigen oder bestimmen. Insofern hat eine Abwägung der Belange des Mieters mit den Vermieterinteressen stattzufinden. Der Mieter ist nicht berechtigt, den Zutritt des Vermieters und anderer Personen davon abhängig zu machen, dass ihm Name und Anschrift dieser Personen vorab mitgeteilt werden (Landgericht Trier, WM 1993, 185). Allerdings kann er darauf bestehen, dass sich die Begleitpersonen ausweisen und darf sich deren Namen notieren.

# VOMEK

## Metallbau • Bauschlosserei



### Ihr Spezialbetrieb für Tor- und Zaunanlagen



weiter aus eigener Produktion

Rolläden • Haustüren

Überdachungen • Vordächer

Treppen • Geländer • u.v.m.

**Gewerbering 5, 19077 Lübesse**

**Tel. 03868/4309-0 Fax: 03868/4309-28**

**www.vomek.de    lübesse@vomek.de**

# Welche Grundlagen sind bei der Umsetzung von Holzschutzmaßnahmen zu beachten?

Holzschutzmittel sind wirkstoffhaltige Zubereitungen, die dazu bestimmt sind, einen Befall von Holz oder Holzwerkstoffen durch Holz zerstörende oder Holz verfärbende Organismen zu verhindern oder einen solchen Befall zu bekämpfen. Man sollte beim Einsatz auf gesetzlich zugelassene Substanzen achten, die umweltverträglich sind.

In Deutschland unterliegen Holzschutzmittel als Gemische verschiedener chemischer Stoffe und Verbindungen den geltenden gesetzlichen Vorschriften wie z. B. dem Chemikalien-, Umwelt- und Abfallrecht. Die DIN 68 800 definiert als Holzschutz „die Anwendung von Maßnahmen, die eine Wertminderung oder Zerstörung von Holz und Holzwerkstoffen, besonders durch Pilze, Insekten etc. verhüten“.

## Beispiele für Holzschutzmaßnahmen:

**Anstrichstoffe:** Dazu gehören Lacke oder Farben, die nicht mit Wirkstoffen gegen Holz zerstörende oder -verfärbende Organismen ausgerüstet sind oder ausschließ-

lich Wirkstoffe zum Eigenschutz der Beschichtung enthalten. Sie fallen nicht unter den Begriff „Holzschutzmittel“, obgleich sie auch zur schützenden Behandlung von Holz eingesetzt werden.

**Wetterschutzmittel:** Werden zum Schutz des Holzes vor Vergrauung durch UV-Strahlung der Sonne und zum Schutz der Holzoberfläche vor Flecken, Schmutz und Staub mit meist dekorativer Wirkung verwendet und sind nicht den Holzschutzmitteln zugeordnet.

**Imprägnierverfahren:** Sind meist maschinelle Verfahren von Anbietern, in welchen in einem Kessel das zu imprägnierende Holz mit Holzschutzmittel geflutet wird. Un-



Holzschutzmittel sollten zumindest vorbeugend wirksam gegenüber Holz zerstörenden Pilzen und Insekten sein.

ter Druck wird Holzschutzmittel in das Holz gepresst und dringt tief ins Holz ein. Dadurch wird die Lebensdauer des Holzes im Außenbereich erheblich verlängert. Die eingesetzten Holzschutzmittel sollten chromfrei und auf Basis von anorganischen Kupfer- und Borverbindungen hergestellt sein.

Besonders müssen Bauherren und Sanierer beim Einsatz von Holz jedoch das BGB und dessen Verkehrssicherungspflicht zum Schutze Dritter beachten. Im Interesse der öffentlichen Sicherheit schreibt der Gesetzgeber eigentlich nur einen vorbeugenden Schutz von Hölzern vor, welche tragenden bzw. ausstei-

fenden Zwecken dienen. Kommt es jedoch zu Zersetzungen des Holzes durch Pilzbefall oder zu Insektenfraß, verlieren die Hölzer an Stabilität. Dann könnten Verstöße durch Unterlassung des Aufbringens von Holzschutzmittel ggf. als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden. Im Schadensfall mit verletzten Personen kann dies unter Umständen strafrechtlich geahndet werden. Besteht ein Bauherr auf den Einsatz unimprägnierter Hölzer, können Architekten oder Bauausführer den zivilrechtlichen Schadenersatzanspruch des Bauherrn ausschließen.

Wer sich intensiver über diese Thematik informieren möchte, sollte in der europäischen Richtlinie 98/8/EG vom 16.02.1998 über das Inverkehrbringen von Biozid-Produkten nachlesen. Dort sind Holzschutzmittel als Produkte zum Schutz von Holz, ab dem Einschnitt im Sägewerk, oder Holzzeugnissen gegen Befall durch Holz zerstörende oder die Holzqualität beeinträchtigende Organismen ausführlich als Präventiv- oder Kurativprodukte definiert.

## LESERFRAGE

### Sind unter Zeugen getätigte, mündliche Absprachen zwischen Mietern und Vermietern grundsätzlich bindend?

**Frage:** Meine ältere Schwester bezog kürzlich eine private Eigentumswohnung in einem Komplex mit insgesamt acht Wohnungseigentümern. Im Beisein ihrer Kinder sagte sie vor Vertragsabschluss dem Vermieter, dass sie die Wohnung wegen ihres Alters längerfristig, also mindestens für die nächsten zehn Jahre beziehen möchte. Der Eigentümer sagte dies im Beisein weiterer Zeugen zu – mit der Bemerkung „Kein Problem“. Er würde also keinen Eigenbedarf anstreben.

Inzwischen hatte meine Schwester all ihre Ersparnisse in die Wohnung investiert. Dazu gehören u. a. eine Einbauküche, neuer Laminatboden, teilweise neue Elektroinstalla-



tionen, Gardinen und passgenau gefertigtes Mobiliar. Hinzu kamen dann noch Umzugs- und Handwerkerkosten. Nun will der Eigentümer die Wohnung aus zwingendem Grund doch verkaufen und hat sie meiner Schwester zum Vorkauf angeboten. Sie schließt es jedoch aus finanziellen sowie Altersgründen aus. Kann ein Eigentümer trotz seiner Zusage, die er vor noch nicht einmal einem Jahr

abgab, die Wohnung dennoch veräußern? Und könnte dann der Nachbesitzer Eigenbedarf anmelden?

**Antwort:** Leider war Ihre Schwester nicht gut informiert, als sie mit dem Vermieter einen Ausschluss einer Eigenbedarfskündigung vereinbaren wollte. Denn für essenzielle Teile des Mietvertrages, wie die der Kündigung oder des Kündi-

gungsausschlusses, bedarf die Vereinbarung der Textform. So ist zumindest die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes. Zeugen zur mündlichen Aussage in der Sache reichen daher leider nicht aus. Die Vereinbarung hätte schriftlich als Teil des Wohnungsmietvertrages aufgeführt werden müssen. Selbst wenn auch dies erfolgt wäre, hätte eine Veräußerung der Wohnung nicht verhindert werden können. Denn der Schutz hätte in diesem Fall nur für einen Kündigungsausschluss gegolten.

Problematisch für Vermieter wird es allerdings, wenn Mieter ihr Interesse am Erhalt des Wohnungsmietverhältnisses gerichtlich unter Angabe von Härtegründen vorbringen würden, zum Beispiel aus Altersgründen. Dann würden im Zweifelsfall Richter den individuellen Ausgang des Falles entscheiden.

*Ma/Haus & Grund MV*

# Haben Mieter einen Anspruch auf eine behindertengerechte Bedienbarkeit von Rollläden?

Die Mieterin einer Erdgeschoss-Wohnung bewohnt eine Wohnung gemeinsam mit ihrem schwerstbehinderten Sohn. Dieser sitzt tagsüber im Elektrorollstuhl und ist meist allein im Haus.



Inzwischen gibt es diverse elektronische Varianten der Steuerung von Rollläden, deren Einbau allerdings recht kostenaufwendig ist.

Durch die Behinderung kann er lediglich mit verminderter Kraft und geschwächter körperlicher Stabilität agieren, da zusätzlich eine erschwerte Koordination beider Hände besteht. Zunächst konnte er die manuellen Rollladen-Gurte noch mit einer Hand bedienen.

Seitdem vom Vermieter neue Fenster und Rollladensysteme eingebaut wurden, die nun mit einer Kurbel zu bedienen sind, kann dieser sie nicht mehr bedienen. Daher verlangte die Mieterin den Umbau der Rollläden, sodass sie auch von dem schwerbehinderten Sohn bedient werden können. Doch die Vermieterin verweigerte den Umbau. Daraufhin klagte die Mieterin. In seinem Urteil (Az. 433 C 2726/13) entschied das Amtsgericht München, die Klage abzuweisen, da aus dem Mietvertrag keine besonderen Vereinbarungen be-

züglich einer behindertengerechten Ausstattung der Mieträume hervorgehen.

Die Tatsache, dass die eingebauten Rollläden voll funktionsfähig sind, jedoch den besonderen Bedürfnissen des Sohnes nicht entsprechen, sei kein Mangel der Mietsache. Da der Austausch von Rollläden lediglich eine Instandhaltungsmaßnahme und nicht eine Modernisierungsmaßnahme ist, sind entsprechende Erhaltungsmaßnahmen vom Mieter zu dulden.

Mieter können allerdings in Übereinstimmung mit und Genehmigung vom Eigentümer behindertengerechte Umbauten auf eigene Kosten vornehmen lassen. Sie müssen allerdings bei Auszug ggf. den ursprünglichen Zustand wiederherstellen.

*Haus & Grund M-V*

Grundstückseinfriedungen aus recycelten Kunststoffabfällen:

## Wartungsfreie Zaunelemente aus Kunststoff erleichtern Pflegeaufwand

In seiner Außenansicht soll unser Grundstück nicht nur für die eigenen Bewohner optisch ansprechend und behaglich sein, sondern auch für Freunde und Nachbarn. Das gilt insbesondere für Elemente, die uns direkt ins Auge stechen – wie zum Beispiel unser Gartenzaun.

Während Holzzaune regelmäßiger Wartung und Instandsetzung bedürfen, können sich Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer, die Kunststoffzaunlatten genutzt haben, getrost zurücklehnen. Denn einmal montiert, setzen diese das Grundstück ohne zusätzliche Pflegemaßnahmen über mehrere Jahre toll in Szene.

Eine große Auswahl an Zaunsystemen aus Kunststoff findet jeder Gartenfreund im Onlineshop „Niemehr-streichen.de“. Über die Farbauswahl entscheidet allein der Geschmack, welche designstarke Begrenzung für das Haus infrage kommt. Das patentierte, wider-

standsfähige Traplast bildet die Grundlage aller Produkte. Zusammengesetzt aus recycelten Kunststoffabfällen, bieten die Zaunlatten aus dem modernen Material neben dem Umweltschutz eine Reihe von weiteren Vorteilen.

Das beginnt bereits bei der Anbringung. Dank ihres geringen Gewichts gestaltet sich die Montage der einzelnen Elemente als Kinderspiel. Mittels Säge, Bohrer und bei Bedarf mit Werkzeugen für Holz oder Metall können die massiven Profile mit 7,8 Zentimetern Breite und 2,1 Zentimetern Stärke einfach bearbeitet und angebracht werden.



Foto: epr/nie-mehr-streichen.de

Zäune aus witterungsbeständigen Kunststoffzaunlatten sind optisch ansprechend, wartungsfrei und langlebig.

Die Besonderheit der Systeme zeigt sich schnell: Die langlebigen Zaunelemente aus Kunststoff sind nicht nur äußerst witterungsbeständig gegen Feuchtigkeit, Wind,

Hitze und Frost, sondern ebenso wenig anfällig für Pilze oder andere Schädlinge. Mehr Infos:

[www.nie-mehr-streichen.de](http://www.nie-mehr-streichen.de)

Sollten präzise sein:

# Heiz- und Betriebskostenabrechnungen

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, die zentralgeheizte Wohnungen vermieten, sind bis auf wenige Ausnahmen verpflichtet, bei Zentralheizungsausstattung die Wärmekosten zu

einem hohen Anteil nach dem jeweiligen Verbrauch auf die Mieter umzulegen. Das bestimmt so die Heizkostenverordnung (HeizKV).

Danach hat sich innerhalb der Hausgemeinschaft jeder Verbraucher entsprechend seines Verbrauchs an den Wärmekosten zu beteiligen. Wann die Abrechnung jährlich erfolgt, hängt von der Nutzung der Mietsache sowie den Abrechnungsmodalitäten der Versorger ab.

Um den Verbrauch zu ermitteln, müssen die Räume mit entsprechenden Geräten ausgestattet sein. Das sind meist Heizkostenverteiler, die nach dem Verdunstungsprinzip arbeiten, aber auch Wärmehähler oder elektronische Verteiler können eingesetzt werden.

Die jährliche Ablesung der Geräte wird in der Regel zehn bis 14 Tage vorher durch Aushang angekündigt, der auch Rufnummer und Anschrift des Messdienstes enthält oder werden über elektronische Fernablesung am Haus ermittelt. Das Ablesen vor Ort durch

den Messdienst ist dann nicht mehr erforderlich.

Mieter müssen Ablesern nach entsprechend korrekter Anmeldung grundsätzlich Zutritt zum Wohnraum gewähren. Bei Verteilern, die nach dem Verdunstungsprinzip arbeiten, stellt dieser den Pegel der Flüssigkeit in den Glasröhrchen fest, setzt ggf. neue Ampullen ein und kontrolliert die Funktion. Bei elektronischen Einrichtungen werden ebenso wie bei den Wärmehählern nur die Anzeigen abgelesen. Damit diese reibungslos funktionieren, müssen in längeren Abständen die Batterien ausgetauscht werden.

Es ist ratsam, dass der Mieter die Geräte zur Sicherheit vorher immer selbst abliest, um später Unstimmigkeiten bei der Heiz- und Betriebskostenabrechnung auszuschließen. Eventuelle Unstimmigkeiten lassen sich so vorab klären oder

auf dem Ableseformular vermerken. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt im Rahmen der im Mietvertrag vereinbarten Betriebskostenabrechnung. Neben der verbrauchsabhängigen Heizkostenumlage erfolgt auch die Umlage weiterer, schriftlich vereinbarter Betriebskosten. Umlagefähig sind die Kosten der Heizungsversorgung für Zentralheizungen, zentrale Brennstoffversorgungsanlagen, eigenständige gewerbliche Wärmelieferungen (Fernwärme) sowie Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten.

Zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören vor allem die Kosten für Lieferung und Verbrauch des Brennstoffs wie Heizöl, Gas, Kohle oder andere Brennstoffe. Erfasst und abgerechnet werden in der Regel auch die Kosten des Betriebsstromes, der Bedienung, Überwachung, Pflege und Reinigung der Heizungsanlage, die Be-

triebsbereitschafts- und Betriebssicherheitsprüfungen sowie die Einstellung der Heizungsanlage. Zu den umlagefähigen Kosten gehören auch die Kosten der Verbrauchserfassung, deren Berechnung und Umlage und die Kosten einer Verbrauchsanalyse. Die Abrechnungen durch den Vermieter oder eine Hausverwaltung sollten präzise und für den Mieter möglichst nachvollziehbar sein.

Kommt es vor, dass bei der Ablesung der Heizkostenverteiler Fehler auftreten, wirkt sich dieses fatal für den Vermieter aus. Dann könnte die gesamte Heiz- und Betriebskostenabrechnung angezweifelt werden. Werden also die Vorschriften nicht präzise eingehalten und entsprechend korrekt abgerechnet, dürfen Mieter ihr Kürzungsrecht der Miete nutzen und unter Umständen ihren Kostenanteil um bis zu 15 Prozent mindern.

## 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