

Haus &amp; Grund Schwerin zog Bilanz 2015

## Externe Vorstandssitzung und Besuch der historischen Schlossanlage Bothmer

Bericht von der Sitzung des Vorstandes von Haus & Grund Schwerin zum Jahresabschluss 2015 im Schlossgut „Groß Schwansee“ im Klützer Winkel, unserer Region Westmecklenburg.

Zum Jahresabschluss 2015 führten die Vorstandsmitglieder des Ortsvereins Haus & Grund Schwerin im Dezember ihre Jahresabschlussitzung im Schlossgut Groß Schwansee durch. Dieses Schloss liegt in einer malerischen Landschaft Nordwestmecklenburgs, direkt an der Ostseeküste im Gebiet des Klützer Winkels. Die Teilnehmer stellten fest, dass sich auch im abgelaufenen Jahr 2015 in der vertrauensvollen, transparenten Vereinsarbeit inzwischen eine gewisse Kontinuität ausgeprägt hat, die sich nicht nur durch einen annähernd konstanten Mitgliederbestand, sondern auch durch einen soliden, sparsamen Umgang mit den Finanzmitteln des Vereins auszeichnete. Verbunden wurde diese Veranstaltung jedoch nicht nur mit der Abrechnung und Würdigung vielfältiger Aufwendungen der Vorstandsmitglieder im ablaufenden

Jahr 2015. Auch ehemalige Mitwirkende des Vereins und Helfer aus dem Umfeld des Haus & Grund Vorstandes waren mit eingeladen.

Am nächsten Tag trafen sich die Mitglieder des Vorstandes sowie einige Familienangehörige bei einer gemeinsamen Besichtigung des Baudenkmals „Schlossanlage Bothmer“. Diesen aus denkmalpflegerischer und baulicher Sicht betrachteten Teil hatte unser Schweriner Vorstandsmitglied Bernd Klinghammer geplant und die interessante Führung durch das Schloss mit vorbereitet. Die Teilnehmer erlebten dort in einer inzwischen aufwendig vom Land restaurierten, bedeutsamen Schlossanlage nicht nur historische Informationen, sondern auch regional bedeutsame Hinweise zu Menschen dieser längst vergangenen Zeit. Am praktischen Bestand der Anlage war außerdem erkennbar, dass sich hier ein Bauwerk, wie

### Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



**Gemeinsam Interessen vertreten**



Die Teilnehmer der gemeinsamen Veranstaltung.

in kaum einer anderen Region des Landes nicht nur landschaftlich eingebettet, sondern auch architektonisch bedeutsam geprägt und behutsam restauriert wurde. Mecklenburg-Vorpommern mit seinen alten Schlössern, vielen historischen Herrenhäusern und ihren teils uralten, romantisch gestalteten Parkanlagen findet nicht nur bei uns Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümern, sondern auch

bei vielen Touristen unseres Landes eine hohe Anerkennung. Es hatte uns Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer sehr beeindruckt, wie sich hier Kunsthistoriker, Verwaltungsfachleute und Marketingexperten gemeinsam mit Gärtnern, Architekten und Ingenieuren um den Erhalt und die Pflege der historischen Anlagen kümmern.

Ein vorzeigbares Beispiel, dass es das geschichtliche und baukulturelle Erbe des Landes in seiner Authentizität zu bewahren und gleichzeitig die Schloss- und Gartenensembles einer angemessenen Nutzung zuzuführen sowie für die Öffentlichkeit zu erschließen gilt. Das Land Mecklenburg Vorpommern wird übrigens in seinem Bemühen um die staatlichen Schlösser und Gärten von der Europäischen Union aus Mittel der Fonds für Landwirtschaft und regionale Entwicklung unterstützt. Von dieser Veranstaltung konnten alle Teilnehmer eine ganze Menge Wissen erwerben, was zumindest die Verbundenheit unserer bodenständigen Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer zu ihrer Heimatregion weiter zu festigen half.



Blick von der Lindenallee auf die Schlossanlage Bothmer.

Erwin Mantik  
ÖA Haus & Grund Schwerin

Jubiläum und Gratulationen

# 25 Jahre Haus & Grund Hagenow

In der Gaststätte „An der Söring“ nahmen am 25. November 2015 interessierte Mitglieder von Haus & Grund Hagenow an der Versammlung des Vereins teil. Dort wurde über das aktuelle Thema „Wie schütze ich mich vor Dieben und Verbrechern“ referiert. Als Gast kam der Kriminalhauptkommissar Schubbe von der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle aus Schwerin.

Die Praktiken der ungebetenen Gäste wurden interessant erläutert. Im Rahmen der vorbeugenden Verbrechensbekämpfung stellte er Maßnahmen zu deren Abwehr vor. Die rege und interessierte Diskussion zeigte den Informationsbedarf der Haus- und Grundeigentümer zu diesem Thema. Der Referent wurde mit Beifall verabschiedet. Übrigens: Nein, wir haben es nicht ver-

schwitzt! Haus & Grund Hagenow besteht seit 25 Jahren.

Am 12. Februar 1990 gründeten sieben Haus- und Grundeigentümer den Verein, hiervon gehört noch ein Mitglied als Vorsitzender dem Verein an. Für den Verein wurde am 18. April 1990 vom Amtsgericht der damaligen Kreisstadt Hagenow eine Urkunde mit der Nummer 1 ausgestellt und in das Ver-



Präsentieren seit vielen Jahren den Vorstand der Hagenower Haus- Wohnungs- und Grundstückseigentümer: Stellv. Gerhard Junghans, Vors. Günter Westendorf und Kassenwart Ekkehard Schweitzer (im Bild v. l. n. r.)



Gratulation bei Haus & Grund Hagenow: Der stellvertretende Vorsitzende des Vereins Gerhard Junghans dankt dem Vereinsvorsitzenden Günter Westendorf für dessen große Verdienste, die er auch als Vizepräsident im Landesverband seit Jahren leistet.

einsregister eingetragen, sagte der Vorsitzende und Vizepräsident des Landesverbandes Haus & Grund Günter Westendorf. Ihm wurde für die 25-jährige Mitgliedschaft im Verein von seinem Stellvertreter Gerhard Junghans ein Blumenstrauß überreicht. Ebenfalls einen Blumenstrauß erhielt Horst Liesberg für seine langjährige Verbundenheit zum Verein. Seit 1993 war Liesel Gläsing für den Verein als Kassenwartin tätig. Leider musste sie aus gesundheitlichen Gründen ihre Vorstandstätigkeit beenden. Seitdem nimmt Ekkehard Schweitzer die Funktion des Kassenwarts wahr. Der komplette Vorstand ist ehrenamtlich tätig. Die seit 20 Jahren bestehende Geschäftsstelle des

Vereins wird von den Mitgliedern und Interessenten für die Beratungen genutzt. Seitdem wird an jedem ersten Mittwoch im Monat ein Sprechtag durchgeführt. Durch die Bereitschaft der Referenten des Zentralverbandes und der Landesverbände an der Teilnahme an den Informationsveranstaltungen wurde die Bindung der Mitglieder zum Verein gefestigt und so das 25-jährige Jubiläum des Vereins ermöglicht. Bei einem abschließenden Imbiss erfolgte ein lockerer Gedankenaustausch zwischen den Teilnehmern.

*Günter Westendorf  
Vorsitzender  
Haus & Grund Hagenow e. V.*

TERMIN

## Jahreshauptversammlung

von Haus & Grund Boizenburg am 21. März

Der Vorstand der organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer der Stadt Boizenburg lädt seine Mitglieder recht herzlich am 21. März um 18.30 Uhr zur Jahreshauptversammlung 2016 in den Versammlungsraum des Boizenburger Rathauses ein.

Da es u. a. um die Neuwahl des Vorstandes sowie die Vorstellung des Zukunftsprojektes unseres Vereins geht, ist auch ihre Teilnahme sehr wichtig. Im Anschluss findet ein gemütliches Beisammensein mit Büfett statt. Wir würden uns sehr freuen, Sie gemeinsam mit Ihrem Partner/ Ihrer Partnerin begrüßen zu können.

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

Einbau muss geduldet werden

## Rauchmeldern mit verbessertem Sicherheitsstandard

Mieter müssen die Installation von besseren Rauchwarnmeldern dulden, weil dies gesetzlich auch in Mecklenburg-Vorpommern so vorgeschrieben ist.

Das gilt auch, wenn der Mieter vorher bereits selbst entsprechend einfache Warngeräte installiert hatte. Denn durch eine solche Maßnahme erfüllte er nicht die Pflichten des eigentlichen Bauherren. Die neuen Geräte verbesserten den Sicherheitsstandard für alle Bewoh-

ner. Da die vom Mieter eingebaute Geräte ohne Prüfung eingebaut worden seien und nur der willkürlichen Wartung durch den Mieter unterliegen, könne hier nicht von einem Sicherheitszuwachs im Sinne der Hausgemeinschaft gesprochen werden.

## LESERFRAGE

**Lohnt sich zur „Zugverbesserung“ der Aufbau eines Schornsteinaufsatzes?**

**Frage:** Im Winterhalbjahr benutze ich sehr häufig meinen Einbaukamin. Immer wieder kommt es dazu, dass beim Öffnen der Kamintür Rauch aus dem Kamin in den Wohnraum gelangt. Auch die Kaminglasscheibe beschlägt häufig mit Ruß. Was kann ich dagegen unternehmen, um den Rauchabzug deutlich zu verbessern?

**Antwort:** Es gib unterschiedliche Gründe für Abzugmängel. Schornsteinaufsätze sind z. B. als Zughilfen ein meist nützliches Zubehör zu Ihrem Kamin. Sie bieten eine große Bandbreite von Vorteilen. Zunächst einmal optimieren selbst drehende Ausführungen das Ablöseverhalten der Rauchfahne am



Bevor Sie einen Kaminaufsatz erwerben, sollten Sie sich mit dem Schornsteinfeger Ihrer Wahl über eine für Sie funktionssichere Variante absprechen.

oberen Ende des Schornsteines. Daraus resultiert eine Verstärkung des natürlichen Kaminzuges, der für den widerstandsarmen Abtransport der Rauchgase sorgt. Damit verbessert ein selbst drehender Kaminaufsatz auch das Brennverhalten des befeuerten Ofens, da deshalb die Brennkam-

mer immer mit frischem Sauerstoff versorgt wird und sich kein Stau des Rauches einstellt. Ohne einen Schornsteinaufsatz ist sogar ein ungewolltes Hineinströmen von Rauchgasen in den Aufstellungsraum möglich. Aber auch starre Kaminaufsätze haben ihren Sinn, weil Sie den Schornstein vor Regen schützen und den Abzug des Rauches vor Einflüssen des Windes abschirmen.

Wenn nämlich der Wind schlecht steht und kein Schornsteinaufsatz montiert ist, kann durch Verwirbelungen der Rauch in den Kamin zurückgedrückt werden. Neben den starren und sich selbst drehenden Kaminaufsätzen gibt es eine weitere Gruppe von Schornsteinaufsätzen, nämlich sogenannte Zugverstärker. Zugverstärker, auch Rauchsauger genannt, bestehen aus einem Ventilator und ei-

nem angeschlossenen Elektromotor. Mit einer elektronischen Steuerung ausgestattet, sorgt ein Zugverstärker für einen konstanten Unterdruck innerhalb des Schornsteines. Dies wird bewerkstelligt, indem Kaltluft von außen angesogen und dann an der Luft im Schornstein vorbeigeführt wird. Der heftige Luftsoog sorgt dann für einen Unterdruck.

Wenn Sie einen Schornsteinaufsatz auswählen wollen, müssen Sie verschiedene Faktoren berücksichtigen. Zum einen ist die Art des Schornsteins von Bedeutung, etwa, ob er doppelwandig oder gemauert ist. Auch der Durchmesser des Kamins spielt natürlich eine Rolle sowie dessen Material. Die für die einzelnen Aufsätze abgestimmte maximale Abgastemperatur darf ebenfalls nicht überschritten werden!

## Bei Vermietung von Gewerbe- und Wohnraum im gleichen Haus sind Vermieter zur Kostentrennung verpflichtet

Sowohl Pächter als auch Wohnraummieter können von anfallenden Nebenkosten erheblich belastet werden. Das ist stets dann der Fall, wenn die vereinbarten Vorauszahlungen zum Jahresende nicht den tatsächlichen Bedarf deckten.

Mit diesem Sachverhalt hatte sich das Amtsgericht Köln zu befassen und mit seiner Entscheidung vom 31. Mai 2015 (Az. 213 C 116/14) zu klären. Oftmals sind dann für die Betroffenen erhebliche NK-Nachzahlungen erforderlich. Immer wieder kommt es nach Angaben des Deutschen Anwaltvereins in diesen Fällen der Endabrechnung über die Nebenkosten zwischen Vertragsparteien zu Streitigkeiten. Und der Vermieter steht zunächst gegenüber den Gläubigern mit Zahlungsverpflichtungen in der Schuld! Daher sollte er eine „geordnete und nachvollziehbare Abrechnung“ erstellen, die für alle Vertragspartner nachvollziehbar ist, da diese dann erst rechtlich wirksam wird. Oft steht auch die Frage, wer welche Kosten zu tragen hat - also ob die Abrechnung rechnerisch richtig zugeordnet ist. Diese Frage kann eine erhebliche Hürde für den Vermieter darstellen, der in einem Gebäude Wohnflächen und Gewer-

beflächen vermietet. Viele Nebenkosten, wie auch die Grundsteuer, liegen für die gewerblich genutzten Flächen erheblich höher als bei Wohnflächen.

In der o. g. Entscheidung hatte sich der Vermieter nicht die Mühe gemacht, eine gesonderte Abrechnung für die Gewerbe- und die Wohnfläche vorzunehmen. Vielmehr wurde der gesamte Betrag aus dem Grundsteuerbescheid auf die gesamte Fläche, bestehend aus Wohnungen und Gewerberaum, verteilt. Diese Art der Umlage führte nicht zu einem akzeptablen Ergebnis. Er hätte eine Kostentrennung für Gewerbe- und Wohneinheiten vornehmen müssen. Zwar ist die gesonderte Berechnung der Betriebskosten gewerblicher Nutzung nur dann erforderlich, wenn bei der Abrechnung nach Quadratmetern eine erhebliche Mehrbelastung der Wohnungsmieter zu befürchten ist. Es darf sich also nicht nur um Centbeträge handeln. Eine Mehrbelas-

tung innerhalb einzelner Kostenarten fällt dann ins Gewicht, wenn sie einen Anteil von 5 bzw. 10 Prozent übersteigt. Liegt die Kostenersparnis darunter, könnte ein Nachteil für den Mieter zumutbar sein, der Ver-

mieter nur dann „vereinfacht“ abrechnen. Es kann für den Vermieter dann nicht in Betracht kommen, wenn es sich lediglich um schlichte Rechengänge handelt. Dies war hier der Fall.

### 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

Hilft ein Gericht betroffenen Nachbarbewohnern bei zu viel Lärm?

# Turnhalle als Notunterkunft

Die Flüchtlingswelle stellt inzwischen alle Seiten vor Herausforderungen. Ankommende müssen sich in beengten Räumlichkeiten in einem fremden Land zurechtfinden und die Gemeinden

und Kommunen müssen sich jetzt, in der kalten Jahreszeit, für geeignete Unterkünfte – ggf. auch bei privaten Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümern – umsehen.

Nachdem wir uns in der Vergangenheit um die unsere Mieter störende Geräusche, wie z. B. Froschgequacke, spielende bzw. lärmende Kinder oder kreischende Straßenbahnen kümmern sollten, gibt es nun völlig andere Störquellen. Denn nicht selten werden bei uns in Mecklenburg-Vorpommern Leerstands-Gebäude zum Teil sogar zweckentfremdet und so als Notunterkunft hergerichtet. Durch diese veränderte Nutzung der Baulichkeiten sehen sich die umliegenden Bewohner gelegentlich neuen Beeinträchtigungen ausgesetzt. Natürlich ist die Nutzung einer Turnhalle zu üblichen Sportzeiten weniger laut, als wenn hier eine große Zahl von Personen lebt. Nach Ansicht des Deutschen Anwaltvereins ist daher zu befürchten, dass sich der eine oder andere Nachbar wegen einer solchen Notunterkunft in seinen Rechten beeinträchtigt fühlt und sich gegen diese Form der Nutzung – und den hiermit verbundenen Auswirkungen zur Wehr setzen möchte. Vermieter befürchten, dass aus den neuen Belastungen letztlich wieder Mietminderungen zu erwarten sind. Bei welchem Gericht ein Vermieter dann die Klärung seiner Ansprüche beantragen kann, das beschäftigte das Oberlandesgericht Dresden.



In seinem Urteil vom 16. September 2015 (Az. 10 W 879/15) kam es zu folgendem Fall: Ein Hauseigentümer befürchtete, dass die Unterbringung der Flüchtlinge in der benachbarten Sporthalle zu erheblichen Konflikten mit der Wohnnutzung seines Hauses führen könnte. Insbesondere war mit ständigem, nicht kontrollierbarem Zu- und Abfahrtsverkehr – auch zur Nachtzeit – zu rechnen. Auch die Benutzung der außerhalb der Halle befindlichen Sanitäranlagen führe besonders nachts zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen. Da eine entsprechende Nutzung der Halle für diese Zwecke seiner Ansicht nach nicht genehmigt sei, müsse er diese auch

nicht dulden. Er stellte daher vor dem Landgericht Dresden den Antrag, die Nutzung zu untersagen, zumindest solange eine entsprechende Genehmigung nicht offiziell erteilt sei.

Die Richter des Landgerichts haben den Rechtsstreit an das Verwaltungsgericht verwiesen, da sie der Auffassung waren, es handle sich hier um eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit. Gegen diese Entscheidung legte der Antragsteller Beschwerde ein und wollte die Verweisung an das Verwaltungsgericht nicht akzeptieren. Hiermit hatte er jedoch keinen Erfolg.

Das Oberlandesgericht bestätigte, dass es sich hier um einen Sach-

verhalt handle, der nach öffentlichem Recht zu beurteilen ist. Entscheidend sei hier, dass die Beeinträchtigungen von einem Gebrauch ausgehen, der sich als hoheitliches Handeln darstelle. Die vorübergehende Nutzung der Turnhalle zur Erstunterbringung von Asylbewerbern ist die Erfüllung einer hoheitlichen Aufgabe, das Grundstück wird daher öffentlich genutzt. Also müssen auch die Abwehrensprüche gegen diese Nutzung auf dem öffentlich-rechtlichen Weg geklärt werden.

Der Hauseigentümer hätte sich daher von vorn herein an das Verwaltungsgericht wenden müssen. Vom Zivilgericht konnte ihm somit nicht geholfen werden.

Folgen des Zinsentscheids der Europäischen Zentralbank vom Dezember 2015:

## Seit Jahresanfang weiterhin günstige Immobilienkredite möglich

Weiterhin können sich private Haus- oder Eigentumswohnungskäufer auf die bislang niedrigen Zinsen von Immobilienkrediten einrichten, da die Europäische Zentralbank Anfang Dezember 2015 eine weitere Lockerung in der Geldpolitik angekündigt hatte.

Allerdings sollten Kreditinteressierte Angebote von Geldhäusern gut vergleichen. Inzwischen liegen die Zinsen für Immobilienkredite mit einer zehnjährigen Laufzeit bei

den günstigsten Anbietern weiterhin unter 1,5 Prozent. Bau- oder kaufinteressierte Kreditnehmer sollten zudem über einen ausreichenden Eigenkapitalstock verfü-

gen. Real betrachtet sind dies recht ideale Finanzierungsbedingungen für Kreditnehmer. Es ist bei uns davon auszugehen, dass in den nächsten Wochen noch mit stabilen Zinskonditionen für entsprechende Darlehen zu rechnen ist. Langfristig gehen Finanzexperten von wieder ansteigenden Zinsen aus.

Ma./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: 1.583 (III. Quartal 2015)

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

Jahrgang 26

Bezugspreis:  
Für Mitglieder ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten. 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.

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.

Haus &amp; Grund Rostock:

## Wie geht's weiter mit den Schönheitsreparaturen?

Nach den Urteilen des BGH vom 18.03.2015 (Az. VIII ZR 185/14, VIII ZR 21/13, VIII ZR 242/13) ist klar, dass bei der Vermietung einer unrenovierten oder renovierungsbedürftig überlassenen

Wohnung der Mieter formularmäßig nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen ohne einen angemessenen Ausgleich verpflichtet werden kann.

Nach Angaben des Rechtsanwaltes Zielasko (Bild), Vorsitzender des Ortsvereins Haus & Grund Rostock, soll der Mieter davor bewahrt werden, vorvertragliche Abnutzungsspuren beseitigen zu müssen.

Wann eine Wohnung als unrenoviert oder renovierungsbedürftig anzusehen ist, hängt im Einzelfall davon ab, ob die Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln. Dies bedeutet, dass auch nicht fachgerecht renovierte Wohnungen oder nur teilweise renovierte Wohnungen ebenfalls insgesamt als renovierungsbedürftig angesehen werden können mit der Folge, dass die formularmäßige Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam wäre.

Auch wenn die Beweislast für die unrenovierte oder renovierungsbedürftig überlassene Wohnung im Streitfall den Mieter trifft, wäre der Vermieter gut beraten, durch entsprechende Lichtbilder den Gegen-



beweis antreten zu können, dass die Wohnung bei Übergabe tatsächlich den Gesamteindruck einer renovierten bzw. nicht renovierungsbedürftigen Wohnung ausweist.

Die formularmäßige Überwälzung von Schönheitsreparaturen für unrenovierte oder renovierungsbedürftig überlassene Wohnungen auf den Mieter ist nach der vorbe-

nannten Rechtsprechung des BGH dann wirksam, wenn dem Mieter für die Durchführung der Schönheitsreparaturen ein angemessener Ausgleich gewährt wird. Wann ein Ausgleich angemessen ist und wie dieser sich ermitteln lässt, ist der BGH-Entscheidung nicht zu entnehmen. Dort ist lediglich zu lesen, dass der Nachlass in Höhe einer halben Monatsmiete bei einer 4-Zimmerwohnung keinen angemessenen Ausgleich darstellt. Würde man auf die in § 28 Abs. 4 Satz 2 der II. Berechnungsverordnung für öffentlich geförderten Wohnraum zurückgreifen, könnten jährlich je m<sup>2</sup> 10,32 Euro angesetzt werden. Bei einer 70 m<sup>2</sup> großen Wohnung wären dies jährlich Euro 722,40, so dass sich der Ausgleich bei einer bspw. alle 5 Jahre fällig werdenden Schönheitsreparatur mit insgesamt Euro 3.612,00 beziffern würde.

Angesichts der vorstehend dargestellten nachteiligen Rechtslage für Vermieter bei der Vermietung

unrenovierter oder renovierungsbedürftiger Wohnungen versuchen viele Vermieter, die Wohnungen unrenoviert und ohne Gewährung eines Ausgleichs zu vermieten. In diesen Fällen wird vereinbart, dass die Wohnung bei Vertragsbeginn unrenoviert übergeben wird und weder der Mieter noch der Vermieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Es bleibt dann dem Mieter freigestellt, ob und in welcher Weise der Mieter die Wohnung renoviert.

Ob ein solcher Ausschluss der Renovierungsverpflichtung des Vermieters in einem Formularmietvertrag wirksam vereinbart werden kann, ist derzeit umstritten. Richtigerweise dürfte dies wohl zulässig sein. Denn bei einer unrenoviert überlassene Wohnung entspricht dieser Zustand dem vertraglich vereinbarten Zustand, so dass sich daraus kein Anspruch des Mieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen ableiten lässt.

### Öffentlicher Videokameragebrauch

## Persönlichkeitsrechte von Nachbarn sind zu beachten

Ein Eigentümer wurde von seinem Nachbar angezeigt, da er an seinem Haus Attrappen von Videokameras anbrachte, die sichtbar auf das Grundstück der Nachbarin zielten.

Diese erstatteten Klage auf Unterlassung, da sie permanent das Gefühl hatten, beobachtet zu werden. Die Richter waren der gleichen

Meinung (siehe Urteil: Amtsgericht Winsen, Az. 23 C 1482/02). Auch wenn es hier Pseudo-Kameras seien, würde dies einen Eingriff in das Privatleben und somit in das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Betroffenen darstellen. Außerdem sollte auf genehmigte Kameras, die den öffentlichen Raum erreichen, durch Aushang (Schild/er) deutlich hingewiesen werden.



# 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**

Haus & Grund Boizenburg

# Zukunftsprojekt des Ortsvereins

Große Ereignisse werfen ihre Schatten voraus, denn am 10.03.2016 ist nicht nur unsere Vorstandswahl, sondern wir stellen auf der Jahreshauptversammlung offiziell unser Zukunftsprojekt „Vereine in schrumpfenden Regionen“ für unseren Verein vor.

Schon seit Jahren sorgt sich der Vorstand des Boizenburger Haus- und Grundeigentümergevereins um seine Zukunftsfähigkeit, obwohl Boizenburg in der Nähe zur Metropole Hamburg liegt und der demografische Wandel unseres Landes hier weniger stark spürbar ist als in vielen anderen Teilen Mecklenburg-

Vorpommerns. Auch ist unser Mitgliederbestand über die Jahre ziemlich konstant geblieben. Trotzdem beobachten wir den Niedergang örtlicher Vereine wie z. B. dem des Museumsvereins oder des BRH (Bund der Ruheständler und Hinterbliebenen), aber auch der Weiterbestand anderer Vereine scheint

gefährdet. In unserer Gesellschaft ist deutlich ein Wandel zu spüren. Die Euphorie der Wendejahre ist endgültig verloren gegangen und es stellt sich eine gewisse Katerstimmung ein. Die Protagonisten der „ersten Stunde“ erreichen langsam ein Alter, welches sie in Allem kürzer treten lässt und jüngere Leute sind mit der Gestaltung ihrer Existenz derart beschäftigt, dass sie weder Zeit noch Kraft verspüren, sich ehrenamtlich zu engagieren.

Daher kam uns das Zukunftsprojekt „Vereine in schrumpfenden Regionen“ des Haus- und Grundeigentümerbundesverbandes Deutschland gerade recht. Im Sommer 2015 haben wir uns für dieses Projekt beworben und sind als einziger Verein aus Mecklenburg-Vorpommern dafür ausgewählt worden. Deutschlandweit sind wir mit weiteren fünf Vereinen im Projekt verbunden. Am 3. Februar 2016 findet das Auftakttreffen in Hannover statt. Mit diesen Impulsen gehen wir in die Jahreshauptversammlung, um gemeinsam den Startschuss zu geben. Mit verschiedenen Initiativen werden wir, Vorstand und Mitglieder, zukünftig verstärkt in das Bewusstsein der Öffentlichkeit treten und in Kooperation mit anderen Vereinen versuchen, der Lethargie des öffent-

lichen Lebens in der Stadt Boizenburg und der des Umlandes Einhalt zu gebieten. Im Vorfeld haben wir ein Vereinsfenster in der Innenstadt gestaltet, um so auch medienferne Menschen zu erreichen.

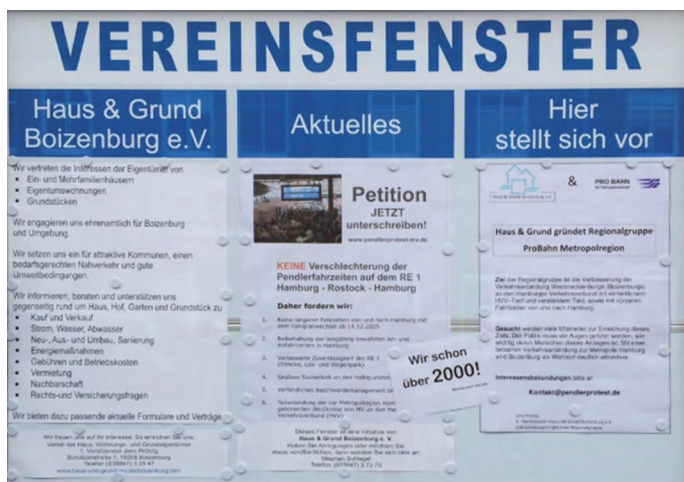
Mit dem derzeitigen Pendlerprotest erproben wir z. B. auch schon neue Formen der Vereinskommunikation über das Internet (Onlinepetition, Facebook, Rundmails und verstärkte Pressearbeit).

Folgende Bausteine sind Bestandteil unseres Zukunftsprojektes:

- Mitgliedergewinnung
- Ausbau der Vorstandsarbeit
- Verbesserung der Vereinsangebote
- Ausbau des Vereinsmarketings
- Förderung des Engagements der Vereinsmitglieder

Nach Überzeugung unseres Haus & Grund Vereins sollte eine lebendige Vereinsarbeit keine Einbahnstraße sein! Hierzu gehört eine aktive Interaktion aller Vereinsmitglieder mit einer Strahlwirkung auch nach außen.

*Jens Prötzig  
1. Vorsitzender  
Haus & Grund Boizenburg*



## Zum Stand der Überschuldungen unserer Mitmenschen

# Ausschnitte aus dem „SchuldnerAtlas Deutschland 2015“

Auch im letzten Jahr gab es erneut einen weiteren Anstieg bei den Überschuldungen unserer Mitbewohner. Diese Zunahmen sind vergleichsweise zwar bei den „Alten“ etwas geringer, zeigten nach Angaben von „Creditreform“ 2015 aber insgesamt starke Wachstumsraten. Und dies hat letztlich auch Auswirkungen auf eine stabile Zahlungsfähigkeit unserer davon betroffenen Mieter.

Im Herbst letzten Jahres wurde für die gesamte Bundesrepublik eine Schuldnerquote von 9,92 Prozent ausgewiesen. Das bedeutet, dass fast 7 Millionen der über 18 Jahre alten Bundesbürger (+ 0,7 Prozent) stark überschuldet sind und daraus resultierend mit nachhaltigen Zahlungsstörungen zu kämpfen haben (+ 44.000 Personen). 2015 waren somit rund 3,95 Millionen Menschen in Deutschland

„strukturell überschuldet“ und befinden sich in einer „andauernden Schuldenspirale“. Es gibt kaum noch große Unterschiede in der Schuldnerquote zwischen den neuen und alten Ländern: Neue Bundesländer – ohne Berlin (rund 10,2 Prozent) und alte Länder (rund 9,9 Prozent). Im Jahr 2015 gab es im Westen Deutschlands rund 5,6 Millionen Überschuldete und im Osten etwa 1,1 Millionen.



Nicht immer ist es für Schuldner leicht, ihrer Schuldenspirale zu entfliehen. Kommt es dann z.B. bei betroffenen Mietern zum Mietzahlungsverzug, erhöht sich als Folge nicht nur die Kündigungsgefahr, sondern meist auch der Verwaltungsaufwand für Vermieter.

Während die Schuldnerquoten im Vergleich zum Vorjahr zum Beispiel auf einen Anstieg von über

+ 0,3 Punkten in Sachsen kamen, gab es einen Rückgang auf etwa -0,2 Punkten in Mecklenburg-Vorpommern. Erstaunlich, dass sich die Problemlösungsansätze zum Schuldenabbau zwischen den Ost- und Westbewohnern häufig unterscheiden: In den neuen Ländern bemühen sich insbesondere ältere Menschen gezielt durch allgemeinen Konsumverzicht um einen Schuldenabbau sowie trotz hoher Armutsquoten um eine konkrete Überschuldungsprävention.

Dagegen sind scheinbar jüngere Menschen – sowie unsere im westlichen Teil Deutschlands lebenden Mitbewohner nicht immer an einem beschleunigten Schuldenabbau interessiert.

## Heiztechnik

## Hydraulischer Abgleich an Warmwasserheizungen hilft bei der Heizungsoptimierung

Nach wie vor existiert in der Optimierung von Heizungsanlagen ein riesiges Einsparpotenzial. Immer noch tragen nicht gut voreingestellte Thermostatventile, zu große Heizungsumwälzpumpen, schlecht isolierte Rohrleitungen oder falsch eingestellte Regelungen zu einer erheblichen Energieverschwendung bei.

Spätestens dann, wenn man nachts das Pfeifen von Thermostatventilen im Haus hört oder einzelne Heizkörper im Haus nicht richtig warm werden, ist eine Heizungsanlage möglicherweise nicht korrekt „hydraulisch“ abgeglichen oder kapazitiv falsch ausgelegt.

Der hydraulische Abgleich von Heizungsanlagen als fachgerechte Einregulierung der Heizungsanlage ist dabei ganz entscheidend. Er dient der Heizungsoptimierung und somit der Einstellung von ausreichend zu- und abströmenden Heizungswassermengen in Heizkörpern des Hauses. Von der Regel abweichende Wassermengen er-

geben sich u. a. aus der notwendigen Installation von Rohrbögen, -anschlüssen, unterschiedlichen Rohrlängen zwischen den Heizkörpern, Ventilen oder Armaturen etc. All diese üben einen Durchstromwiderstand gegen das im Rohr strömende Warmwasser aus.

Nicht selten passiert dann, dass die in der Nähe einer Umwälzpumpe liegenden Heizkörper deutlich zu viel durchströmt werden und weiter entfernt angebrachte Heizkörper entsprechend abgedrosselt Heizwasser erhalten.

Dann drehen die Mieter der weniger durchströmten Räume häufig



Quelle: co2online/gsmh

**Ob Wand-, Boden- oder Zentralheizkörper – innerhalb des Heizungssystems des Hauses sollten nicht nur Heizkörper aufeinander abgestimmt sein. Durch einen hydraulischen Abgleich können alle Durchströmungen exakt aufeinander abgestimmt werden.**

alle Heizkörper auf, damit es überhaupt warm werden kann. Als Folge steigt die Temperatur am Kessel und die Umwälzpumpe surrt mit höchster Drehzahl. Dessen Folge sind erhöhte Wärmeverluste über

Heizungsrohre und Kessel, ein schlechterer Nutzungsgrad des Kessels durch die unnötig hohen Vor- und Rücklauftemperaturen, eine höhere Stromrechnung durch die hohe Pumpenleistung und außerdem unangenehme Pfeifgeräusche durch den erhöhten Pumpendruck.

Für einen hydraulischen Abgleich sollten entweder alle Thermostatventile einstellbar – oder Rücklaufverschraubungen der einzelnen Heizkörper vorhanden sein. Diese Elemente lassen sich auch nachrüsten.

Gibt es im Haus diese Probleme, sollten nur gut qualifizierte Heizungshandwerker beauftragt werden, die sich entsprechend auskennen und das Heizungsrohrnetz optimal hydraulisch abgleichen. Das gilt bei den von der KfW geförderten Neu- und Altbauten sogar als Förderbedingung.

## Bundesverfassungsgericht gibt Altanschießern in Brandenburg recht

Das Bundesverfassungsgericht hat im Streit über Altanschießer-Beiträge zwei bisherige Urteile wieder aufgehoben. Altanschießer sind jene Eigentümer von Grundstücken, die ihr Grundstück bereits vor dem 3. Oktober 1990 an das öffentliche Wasser- und Abwassernetz angeschlossen hatten.

Diese sollten sich als sogenannte „Altanschießer“ über Beitragskosten an Investitionen in die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, die seit der Wiedervereinigung neu – und teilweise mittels überdimensionierter Kläranlagen gestaltet wurden – finanziell beteiligen. Vermieter können Beitragsforderungen anteilig nicht auf ihre Mieter umlegen.

Normalerweise beträgt die Verjährungsfrist für Beitragsforderungen, welche die Wasser- und Abwasserzweckverbände der Kommunen von den Eigentümern erheben können, vier Jahre. Voraussetzung ist dann zumindest eine „rechtswirksame“ Beitragsatzung – und diese wurden von den Gerichten in verschiedenen neuen



Bundesländern seit der Wende mehrfach als fehlerhaft kritisiert und daher verworfen. Auch in Mecklenburg-Vorpommern schwelte der Streit gegen zweifelhafte Forderungen an Altanschießer über Jahre. Es ging immer wieder um die Frage, ob die Kommunen rückwirkend Gebühren für Wasser-

bzw. Abwasseranschlüsse aus DDR-Zeiten überhaupt fordern können. Wie bei uns im Land, hatte bislang auch das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg ähnlich geurteilt. Demnach wurden dort, in der Vergangenheit Beiträge eingezogen.

Selbst wenn dies teilweise mit eklatanten Satzungsproblemen einherging, wurden unserer Meinung nach Zwangsgebühren von den Bewohnern im Land erhoben, deren Berechtigung kaum nachzuvollziehen war. Das betraf auch in Mecklenburg-Vorpommern einige tausend Haus- Wohnungs- und Grundstückseigentümer, die in Einzelfällen mehrere tausend Euro zahlen mussten.

Die neue Entscheidung wurde nun vom Bundesverfassungsgericht im Fall zweier Cottbuser Eigentümerinnen, die sich gegen die Beiträge rechtlich wehrten, gekippt. Die Richter hoben damit eine Entschei-

dung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom November 2013 auf. Doch das Innenministerium des Landes Brandenburg will das Urteil – entgegen der Proteste seiner Steuerbürger – nochmals überprüfen lassen. Sinn oder Unsinn?

Das Urteil könnte bedeuten, dass Abwasserverbände auch von anderen Anschließern – anders als bisher angenommen – nachträglich keine Beiträge einfordern dürften. Aus der Sicht von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern hat das Urteil gegen die Altanschießerbeiträge eine Symbolwirkung für alle neuen Länder. Unsere Haus- Wohnungs- und Grundstückseigentümer fanden es einfach ungerecht, dass man für etwas bezahlen musste, was logisch von den Betroffenen vor langer Zeit bereits vollzogen und somit schwer nachvollziehbar war.

LESERFRAGE

**Probleme mit der Wohnflächenberechnung**

**Frage:** Ein neuer Mieter von mir behauptet, seine Wohnfläche würde nicht mit den Angaben im Mietvertrag übereinstimmen. Da ich bereits häufiger auf die Bezeichnung „Wohnfläche“ gestoßen bin, werde ich nun unsicher, wie man genau diese Wohnfläche ermitteln soll. Können sie helfen, wie man sie ermittelt?

**Antwort:** Einfach gesagt wird eine „Wohnfläche“ aus der Summe der anrechenbaren Grundflächen von Räumen addiert, welche ausschließlich zur Wohnung gehören. Das ist ein erheblich breites Gestaltungsfeld. Nicht selten ist jedoch die tatsächliche Grundfläche einer Wohnung nicht identisch mit der anrechenbaren Fläche. Dann kommt es zu Problemen zwischen den Mietvertragsparteien. Die Berechnung der anrechenbaren Wohnfläche erfolgt gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFV). Seit Inkrafttreten der WoFV findet die Berechnung von Wohnflächen ausschließlich nach den dort gültigen Regelungen statt; Wohnflächenberechnungen, die vor dem 01.01.2004 getätigt wurden, haben

Bestand. Ausnahmen gibt es dann, wenn bauliche Veränderungen am Wohnraum vorgenommen wurden, die eine Neuberechnung erfordern. Folgende Räume werden als Wohnfläche gewertet: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Esszimmer, Kinderzimmer, Küchen, Dielen und Flure, Badezimmer, Toilettenräume und Nebenräume, wie z. B. Abstellkammern. Aber auch Grundflächen von Schwimmbädern oder Wintergärten und andere Räume könnten praktisch zur Wohnfläche hinzugeschlagen werden, falls sie einem „gehobenen Wohnkomfort“ dienen (z. B. Sauna, Fitnessraum) und Umwandlungen nach allen Seiten haben. Ähnliches gilt für Loggias, Dachgärten, Terrassen und Balkone. In der Regel werden Hausflure nicht in die Berechnung von Wohnflächen eingeschlossen. Es sei denn, sie werden in einer Weise genutzt, in welcher üblicherweise ein Wohnraum genutzt wird und dies im Mietvertrag vereinbart wurde. Zubehörräume werden in der Regel nicht zur Berechnung der Wohnfläche hinzugezogen. Das sind u. a.: Bodenräume, Kellerräume, Waschküchen, Trockenräume, Heizungsräume sowie Abstellräume und Kellerersatzräume außer-

halb der Wohnung aber auch Garagen oder Carports. Dabei ist stets die Grundfläche nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln! Immer ist von der Vorderkante der Bekleidung von Bauteilen auszugehen. Wichtig ist, dass bei der Ermittlung von Grundflächen namentlich folgende Flächen einzubeziehen sind: Tür- und Fensterbekleidungen sowie deren Umrahmungen, Fuß-, und Sockelleisten, fest eingebaute Gegenstände, wie z. B. Öfen, Heiz- oder Klimageräten, Herde, Bade- oder Duschwannen, freiliegende Installationen und Einbaumöbel bzw. nicht ortsgebundene, versetzbare Raumteiler. Außer Betracht bleiben die Grundflächen von Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt, Nicht alle Grundflächen, die zur Berechnung der Wohnfläche herangezogen werden, können in vollem Umfang angerechnet werden. Dies ist nur der Fall, wenn die Räume die Voraussetzung erfüllen, dass sie eine lichte Höhe von mindestens zwei Metern besitzen. Liegt die lichte Höhe der Räume zwi-

schen einem und zwei Metern, so wird deren Grundfläche nur zu 50 Prozent angerechnet; dasselbe gilt für unbeheizte Wintergärten, Schwimmbäder etc., auch wenn sie nach allen Seiten hin geschlossen sind. Sonstige Grundflächen von Terrassen, Balkonen, Loggien oder Dachgärten werden in der Regel zu einem Viertel der Fläche berechnet – maximal vereinbart bis zur Hälfte! Die hier im Text dargelegten Varianten beinhalten nur die wesentlichsten Hinweise zur Erfassung der Wohnraumflächen. Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer, die konkrete Fragen zur Thematik haben, sollten sich an ihre Haus & Grund-Berater in den regionalen Ortsvereinen von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern wenden. Insbesondere häufig sind Probleme der Vermessung bei Neu- oder Anbauerstbezug: Wurde die Grundfläche nach Bauzeichnung ermittelt und wurde diese dennoch abweichend zum Bauplan errichtet, muss die Grundfläche durch reale Ausmessung im fertiggestellten Wohnraum oder auf Grund einer berechtigten Bauzeichnung neu gestaltet werden.

*E. Mantik  
Haus & Grund MV*

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN ORGANISIERTE MITGLIEDSVEREINE

Haus & Grund- Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	Wann/Sprechzeiten	19258	Wo	
Boizenburg	Jens Prötzig	03 88 47/3 35 47	Wochentags abends nach tel. Absprache	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.)	Friedland	Marienstraße 17	
Greifswald	Eckehard Bürger	0 38 34/50 01 59	Mo 17 – 18 Uhr	Greifswald	Wiesenstraße 18	
Hagenow	Günter Westendorf	0 38 83/72 22 71	1. Mi im Monat 17 – 18 Uhr (oder tel. Ver.)	Hagenow	Fritz-Reuter-Straße 11	
Neubrandenburg	Jens Arndt	03 95/5 66 71 00	Termine nach telefonischer Beratung	Neubrandenburg	Südbahnstraße 17	
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	0 38 21/81 29 76	Mo – Fr 8 – 16 Uhr	Ribnitz-Damg.	Lange Straße 86	
Rostock	Matthias Zielasko	03 81/45 58 74	Mo 17 – 18 und Do 10 – 12 Uhr	Rostock	Wismarsche Straße 50	
Schwerin	Monika Rachow	03 85/5 77 74 10	Mo 18 – 19 und Mi 14 – 17 Uhr	Schwerin	Heinrich-Mann-Straße 11/13	
Stralsund	Jens Pergande	0 38 31/29 04 07	Mi 16 – 18 Uhr	Stralsund	Am Knieperwall 1a	
Uecker-Randow	Michael Ammon	0 39 73/4 38 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	Pasewalk	Stettiner Straße 25 c	
Waren	Özden Weinreich	0 39 9 1/6 43 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	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.)	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	Schwerin	Heinrich-Mann-Straße 11/13	
Internet/Vizepräs.	Thomas Kowalski	03 81/4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	Rostock	Wismarsche Straße 50	
Sprecher/Medien	Erwin Mantik	03 85/2 07 52 13	Termine nach telefonischer Vereinbarung	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.)	Schwerin	Heinrich-Mann-Straße 11/13	
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	03 81/4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	Rostock	Wismarsche Straße 50	
Stralsund Hausverwaltung	Frau Pawek	0 38 31/29 04 07	nach tel. Vereinbarung	Stralsund	Knieperwall 1A	

Ausführliche Angaben (Satzungen; Anschriften; Fax; Mailadressen usw.) finden Sie im Internet unter: WWW.HAUS-UND-GRUND-MV.DE