



Haus & Grund Mecklenburg- Vorpommern

Eigentümerschutz-
Gemeinschaft der
Haus-, Wohnungs-
und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten

Grüße des Landesvorstandes Haus & Grund M-V zum Weihnachtsfest und Jahreswechsel

Sehr geehrte Leserinnen und Leser, liebe Mitglieder von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern, wir wünschen Ihnen und allen Freunden und Förderern der Eigentümerschutz-Gemeinschaft „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.“ ein frohes, besinnliches und gesundes Weihnachtsfest sowie einen guten Rutsch in ein erfolgreiches, glückliches und friedvolles Jahr 2014.

Wir stehen am Scheideweg vor wichtigen politischen Entscheidungen, die uns betreffen werden und die neue Bundesregierung zum Nachteil der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer auf den Weg bringen möchte. Nicht nur Haus & Grund Deutschland kritisierte diverse politische Vorhaben.

Selbst das kürzlich veröffentlichte Jahresgutachten der Wirtschaftsweisen zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland nennt den neuen politischen Versuch, durch eine von der SPD Fraktion eingebrachte „Mietpreisbremse“ für neu abzuschließende Mietverträge sowie durch „Kappungsgrenzen“ das Wohnungsproblem in Deutschland zu lösen, kontraproduktiv, es ist daher abzulehnen. Ihre Aussage, dass dadurch der Preis des Marktes kurzfristig durch indirekte und oft diskriminierend wirkende Zuteilungsmechanismen ersetzt würde, sollte uns aufhorchen lassen. Die Wirtschaftsweisen gehen weiterhin davon aus, dass nach Einführung von Obergrenzen von Wohnraum-mieten mittel- bis langfristig die Knappheit von Wohnraum aufgrund der Abschreckung von Investoren in Deutschland sogar zunehmen würde. Sachlich betrachtet würden dann diejenigen Mieter begünstigt, die bereits über eine

Mietwohnung verfügen, andere dagegen ohne Grund benachteiligt, wenn sie eine neue Wohnung suchen, aber auf dem Markt nicht zum Zuge kommen, weil dann ja weniger Wohnraum entsteht. Wir kennen dieses Problem aus der DDR-Zeit-Historie zur Genüge. Nicht nur die in Berlin behandelten Beschlüsse zur neuen Verschärfung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen und zur Mietpreisbremse sondern auch das Abwürgen von Möglichkeiten, Mieter weiterhin relevant an den Kosten energetischer Modernisierungen zu beteiligen, sind wirtschaftspolitisch betrachtet schwer nachvollziehbare Maßnahmen. Sie würden künftige Investoren für den Wohnbau eher abschrecken, also kaum mehr neue, bezahlbare Wohnungen für bedürftige Mieter schaffen.

Unsere Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer aber auch die Mieter wurden im letzten Jahr zusätzlich durch kaum noch leistbare Energie- und Kommunkosten belastet, was sich erhöhend auf die gesamten Wohnkosten auswirkte. Auch die Hebesätze zur Grundsteuer B wurden 2013 in Mecklenburg-Vorpommern in einigen Städten und Gemeinden weiter angehoben. Daraus folgen steigende Grundsteuerbelastungen für unsere Menschen, was letztlich auch auf die

Nebenkosten spürbare Auswirkungen hat. Dagegen sollten wir uns weiterhin gemeinsam wehren!

Ein herzliches Dankeschön für ihre Arbeit gilt unseren ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern der regionalen Haus & Grund-Vereine von Mecklenburg-Vorpommern, die auch in 2013 wieder einen erheblichen Teil ihrer Freizeit für das Wohlergehen unserer Haus & Grund-Mitglieder aufbrachten. Es waren die bewährten Vorsitzenden der Vereine Anklam, Gunnar Wessel; Boizenburg, Jens Prötzig; Friedland, Norbert Räh; Greifswald, Eckehard Bürger; Hagenow, Günter Westendorf; Malchow, Frank Eckstein; Neubrandenburg, Jens Arndt; Neustrelitz, Rainer Urbanek; Ribnitz-Damgarten, Margrid Parr; Rostock, Matthias Zielasko; Schwerin, Monika Rachow; Stralsund, Jens Pergande; Uecker-Randow, Michael Ammon; Waren, Özden Weinreich und Insel Usedom, Dietrich Walther. Großer Dank gilt auch der Haus & Grund Geschäftsstelle mit Manfred Engel sowie der Rostocker Hausverwaltung mit Regina Vie-

tinghoff, der Eigentums- u. Hausverwaltung mit Karin Redmann und der Stralsunder Hausverwaltung mit Frau Pawek.

Ihnen, unseren organisierten Haus & Grund-Mitgliedern aus den Vereinen des Landes sowie Ihren Angehörigen danken wir für Ihre Treue, die Anregungen sowie Kritiken, die uns auch im letzten Jahr halfen, unsere gemeinsamen Vorstellungen in die Gesellschaft einzubringen und unsere Rechte zu verteidigen. Lassen Sie uns auch im neuen Jahr in all unseren Haus & Grund-Vereinen Mecklenburg-Vorpommerns fest zusammenstehen, um gemeinsam unsere berechtigten Interessen als private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer zu verteidigen.

*Ihr geschäftsführender
Vorstand
Präsident Lutz Heinecke,
die Vizepräsidenten
Thomas Kowalski und Günter
Westendorf, Schatzmeister
Wolfgang Hasseldfeldt und
Sprecher Erwin Mantik*



Höhere Anforderungen für die energetische Qualität von Gebäuden

Die neue Energieeinsparverordnung tritt 2014 in Kraft

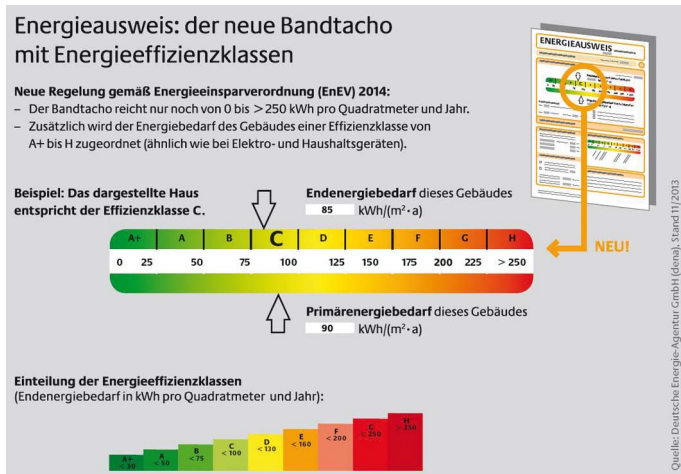
Liebe Leserinnen, liebe Leser, im Oktober 2013 hat unsere Bundesregierung die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) verabschiedet, nachdem diese bereits die Länderkammer durchlaufen

hatte. Erneut wird es für uns Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer zunehmend härtere Auflagen und Anforderungen für die energetische Qualität von Gebäuden geben.

Dies sind nicht nur schärfere Anforderungen und Auflagen an die energetische Beschaffenheit bei Neubauten, sondern auch bei den Anforderungen an bestehende Immobilien. Begründet wird dieses mit Vorgaben aus der neuen Verordnung der Europäischen Union. Dort besteht seit dem 8. Juli 2010 eine neue Richtlinie zur Energieeffizienz von Gebäuden, die von allen Mitgliedstaaten in der eigenen nationalen Gesetzgebung umgesetzt werden muss. Es könnten ansonsten Strafgehalte drohen. Die neue EnEV 2014 soll sechs Monate nach ihrer Verkündung, also wohl im Mai 2014 in Kraft treten. Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern fasst für Sie die wichtigsten Änderungen zusammen:

Vor allem für Neubauten setzt die Verordnung höhere energetische Standards. Aber auch Eigentümer älterer Gebäude müssen einige neue Regelungen beachten. Bei Neubauten sollen ab 1. Januar 2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen: Der zulässige Wert für die Gesamtenergieeffizienz (Jahres-Primärenergiebedarf) wird um 25 Prozent gesenkt.

Ab 2021 gilt dann für alle Neubauten der von der EU festgelegte Niedrigstenergie-Gebäudestandard. Die hierfür gültigen Richtwer-



te sollen bis Ende 2018 bekannt gegeben werden.

Im Allgemeinen sind bei Altbauten keine wesentlichen Verschärfungen vorgesehen. Trotzdem müssen auch die Eigentümer von Bestandsgebäuden Vorgaben berücksichtigen: So besteht u. a. eine Austauschpflicht für alte Öl- und Gasheizkessel, die vor 1985 eingebaut wurden. Sie müssen ab 2015 außer Betrieb genommen werden. Wurden die entsprechenden Heizungsanlagen nach dem 1. Januar 1985 eingebaut, müssen diese nach 30 Jahren ersetzt werden. Niedertemperatur- und Brennwertkessel sind aber von der Austauschpflicht ausgenommen. Auch Ein- und Zweifamilienhausbesitzer, die

zum Stichtag 1. Februar 2002 in ihrem Haus mindestens eine Wohnung selbst genutzt haben, sind von der Verpflichtung befreit. Im Fall eines Eigentümerwechsels muss der neue Hauseigentümer die Austauschpflicht innerhalb von zwei Jahren erfüllen.

Auch bei der Wärmedämmung gilt Neues: Oberste Geschossdecken, die nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz erfüllen, müssen bis Ende 2015 gedämmt sein. Gemeint sind Decken beheizter Räume, die an ein unbeheiztes Dachgeschoss angrenzen. Die Forderung gilt auch als erfüllt, wenn das Dach darüber gedämmt ist oder den Anforderungen des Mindestwärmeschutzes entspricht.

Ausnahmen gelten hier, wenn die Hauseigentümer zum Stichtag 1. Februar 2002 in ihrem Haus mindestens eine Wohnung selbst genutzt haben.

Der Energieausweis für Gebäude bekommt künftig ebenfalls mehr Gewicht. Verkäufer und Vermieter müssen den Ausweis künftig bereits bei der Besichtigung vorlegen können. Nach Abschluss des Vertrages muss der Ausweis dann unverzüglich an den Käufer bzw. Mieter übergeben werden – zumindest in Form einer Kopie. Die wichtigsten energetischen Kennwerte aus dem Energieausweis, wie der durchschnittliche Endenergiebedarf des Gebäudes, muss schon in der Immobilienanzeige genannt werden. Dabei werden die energetischen Kennwerte künftig nicht nur auf einer Skala von grün bis rot dargestellt, sondern zusätzlich einer von insgesamt neun Effizienzklassen zugeordnet. Ähnlich wie bei der Kennzeichnung von Elektro- und Haushaltsgeräten reicht die Skala hier von A+ (niedriger Energiebedarf) bis H (hoher Energiebedarf). Diese Zuordnung gilt aber nur für neu ausgestellte Ausweise: Bereits vorliegende Energieausweise ohne Angabe von Effizienzklassen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

E. Mantik

Sommersaison verlängern:

Beschatteter Wintergarten

Wer träumt nicht davon, dass Urlaub und sonnige Wochenenden länger andauern und der Sommer länger in unseren Breiten verweilt.

Man möchte möglichst bis in den Herbst hinein bequem in einer Grün-oase sitzen und sich vor Ort bei angenehmen Temperaturen entspan-

nen. Doch das können bislang nur diejenigen, die über einen gut beschatteten Wintergarten verfügen. Denn neigt sich der Sommer dem

Ende zu, ist eine schützende Beschattung ein Muss, sonst entweicht die wertvolle Wärme aus dem Inneren durch die Glasscheiben und verpufft. Einem derartigen Energieverlust beugen die Aluminium-Rollläden von Schanz vor. Dank des Metalls kann die Wärme nicht einfach entweichen, sondern bleibt unter dem Glasdach. Umgekehrt kann die Herbstsonne den Wintergarten nicht allzu sehr aufheizen, sodass dort allzeit ein behagliches Klima herrscht

– unbeeindruckt von den Bedingungen draußen. Im Stockdunkeln sitzt man übrigens auch nicht, denn speziell angeordnete Select Profile-Lichtschienen lassen selbst bei tief heruntergelassenen Alu-Rollläden ausreichend natürliches Tageslicht ein. So schade es auch ist, wenn wieder einmal der Sommer in Mecklenburg-Vorpommern endet – der Herbst ist in einem beschatteten Wintergarten ähnlich schön. Infos: www.rollladen.de

Richtigstellungen durch die amtliche Statistik

„Mieterbundangaben“ sorgten im Land für Verwunderung

Zunächst zur amtlichen Statistik des Wohnungswesens in Mecklenburg-Vorpommern: Im Ergebnis der letzten, flächendeckenden Gebäude- und Wohnungszählung, dem Zensus 2011, wurden von den Landesstatistikern vom Statistischen Amt in Mecklenburg-Vorpommern im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung u. a. Daten zur Gebäudestruktur und zur Wohnsituation der Bevölkerung erhoben. Daraus entnehmen wir in der späteren Klarstellung im Text nachfolgende Zahlenangaben der „amtlichen Statistik“.

In Mecklenburg-Vorpommern wurden in dieser Zählung insgesamt 389.698 Gebäude mit Wohnraum gezählt, darunter waren 377.335 reine Wohngebäude. Der größte Anteil dieser Gebäude des Landes befindet sich im Eigentum von Privatpersonen, und zwar 83,9 Prozent der Gebäude mit fast 50 Prozent des gesamten Wohnbestandes.

Im Eigentum der Kommunen (oder in kommunalen Wohnungsunternehmen) sind zwar nur 20.724 Gebäude mit Wohnraum (5,3 Prozent) ausgewiesen, allerdings konzentrierte sich in diesen Gebäuden vorrangig aufgrund der Plattenbauweise rund ein Fünftel des Wohnungsbestandes. Während in Deutschland die Gemeinschaften von Wohnungseigentümern 9,6 Prozent der Gebäude mit Wohnraum ihr Eigen nennen, sind es in Mecklenburg-Vorpommern nur 5,7 Prozent. Die intensive Bautätigkeit nach der Wiedervereinigung führte allerdings dazu, dass bei uns im Land mehr als ein Drittel des Gebäudebestandes nach 1990 errichtet wurde. In den Gebäuden mit Wohnraum befinden sich insgesamt 889.787 Wohnungen, darunter 54.622 Wohnungen, die am Stichtag leer standen. Das entsprach einer Leerstandsquote von 6,3 Prozent. Somit werden zurzeit 835.165 Wohnungen in Mecklenburg-Vorpommern zu Wohn- oder Nutzungszwecken verwendet. Eine durchschnittliche Wohnung besteht bei uns aus 3,9 Räumen und ist rund 78 Quadratmeter groß. Damit liegt hier die Wohnfläche um rund zwölf Quadratmeter unter dem Wert Gesamtdeutschlands. Im Landesdurchschnitt standen außerdem



Oft wird von Mietern übersehen, dass die Preiserhöhungen für Energie- und Heizkosten bei Eigentümern und Vermietern gleichfalls zu empfindlichen Mehrausgaben führen.

für jeweils 1.000 Einwohner 553 Wohnungen zur Verfügung, das sind im Schnitt etwa 1,8 Einwohner je Wohnung. Grundsätzlich nicht berücksichtigt wurden bei der Erhebung Diplomatenwohnungen bzw. Wohnungen ausländischer Streitkräfte sowie gewerblich genutzte Wohnungen. Es entfallen besonders viele Wohnungen auf selbstgenutzte Eigenheime oder sonstige Wohnhäuser bzw. Eigentumswohnungen, vorrangig im ländlichen Raum, während es in den großen

Städten anteilig deutlich weniger selbstgenutztes Wohneigentum, dafür aber mehr „Plattenbauwohnungen“, gibt.

Über die höchste Eigentümerquote Mecklenburg-Vorpommerns verfügt der Landkreis Ludwigslust-Parchim mit über 53 Prozent. Dagegen sind es in der Hansestadt Rostock lediglich knapp 14 Prozent. Nach wie vor liegt die Leerstandsquote beim Wohnraum in Schwerin deutlich über 10 Prozent, während diese in den Landkreisen bei etwa 6 Prozent stagniert. Rostock bleibt nach wie vor bei einem Leerstand von unter 4 Prozent der gefragtesten Wohnstandorte des Landes.

Nun zu den öffentlichen Angaben des Deutschen Mieterbundes: Beispielsweise am 14. Oktober im „NDR Nordmagazin“ und kurz danach in der „Schweriner Volkszeitung“. Dort warnte der Mieterbund: „Jede zweite (Betriebskosten-)Abrechnung in Deutschland ist falsch. Nur die Hälfte der Deutschen prüft Abrechnungen!“ Und so steht es bis jetzt auf der Internetseite des Mieterbundes (siehe http://www.mieterbund.de/die_zweite_miete.html). Da staunt der Fachmann und der Laie wundert sich. Woher stammen diese Zahlen bzw. plumpen Fehlangaben? Welche Datenquellen oder amtlichen Erhebungen nutzt eigentlich der Mieterbund, um seine Aussagen zu beweisen? Welche Glaubwürdigkeit gibt es dafür regional bei uns in Mecklenburg-Vorpommern?

Geht man davon aus, dass rund 400.000 Wohnungen im Land, die von kommunalen oder privaten

Anbietern den Mietern meist in gütlichem Zusammenwirken über lange Zeitstrecken vertraglich überlassen werden, kann man nur erstaunt diese nicht ganz neuen, intellektuell stark bedenklichen Ausfälle des Mieterbundes zur Kenntnis nehmen. Und dieses nach einer zunächst über zwanzig Jahre andauernden guten Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand von Haus & Grund MV und Dr. Fischer vom Vorstand des Mieterbundes MV.

Wir sind sehr gespannt, wann der Mieterbund endlich seine „Statistik“ beweist oder zahlenseitig bereinigt, denn um auf die behaupteten rund 200.000 Fehlrechnungen bei den Betriebskosten in Mecklenburg-Vorpommern zu kommen, bedarf dies schon einer ganz ausgeprägten Phantasie. Außerdem macht es die vielen Menschen des Landes, die in den letzten zwei Jahrzehnten erhebliche finanzielle Mittel in die Wohnraumbereitstellung investiert haben, nicht gerade glücklich, wenn derartig pauschalisiert Beschuldigungen wohl als Werbegags zur Mitgliedererwerbung mittels „heißer Luft“ unbewiesen über die Medien in die Öffentlichkeit gepustet werden.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern ist jedenfalls nach wie vor an einer weiteren soliden, wahrheitsgetreuen und korrekten Zusammenarbeit mit dem Mieterbund zum Vorteil aller Mieter und Vermieter des Landes interessiert.

E. Mantik
Haus & Grund MV

Wohnungskennziffern für Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum Bundesland Mecklenburg-Vorpommern (ohne Wohnheime; Angaben in %)

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	Eigentümerquote	Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums	Anteil der vermieteten Wohnungen (auch mietfrei)	Leerstandsquote
Rostock	13,7	13,2	83,0	3,8
Schwerin	15,5	13,9	75,5	10,6
Mecklenburg, Seenplatte	40,1	37,5	56,0	6,4
Landkreis Rostock	50,8	48,3	46,7	5,0
Vorpommern-Rügen	39,6	36,9	56,2	6,9
Nordwestmecklenburg	44,2	41,6	52,6	5,9
Vorpommern-Greifswald	40,4	37,7	55,6	6,7
Ludwigslust-Parchim	53,1	49,5	43,7	6,8
Mecklenb.-Vorpommern	38,1	35,7	58,0	6,3

Quelle: Stat. Amt MV

Neues notarielles Beurkundungsverfahren:

Vertragsunterlagen niemals kurzfristig zustimmen

Liebe Leser, künftig müssen Notare Ihnen mindestens 14 Tage vor Beurkundungstermin die Vertragsunterlagen übergeben, denn

zum 1. Oktober 2013 trat das „Gesetz zur Stärkung des Verbraucherschutzes im notariellen Beurkundungsverfahren“ in Kraft.

Im Prinzip geht es darum, dass der Gesetzgeber unter anderem Käufern von Grundstücken, Häusern oder Eigentumswohnungen besseren Schutz gewähren möchte, denn künftig sollen diese bereits 14 Tage vor einem notariellen Beurkundungstermin alle Vertragsunterlagen für einen Immobilienkauf vorab vom Notar zugestellt bekommen. Mit einem sogenannten Über-eilungsschutz beim Immobilienkauf gibt jetzt der Gesetzgeber z. B. Immobilienkäufern eine angemessene Zeit, sich mit den spezifischen Vertragsdetails vertraut zu machen. So können ggf. noch offene Fragen geklärt oder sachverständige Hilfe bei der Beurteilung der meist sehr komplizierten Vertragsdetails in Anspruch genommen werden. Wurde bisher ein Vertrag erst einmal unter häufig „künstlich erzeugtem Zeitdruck“ der Verkäufer unterzeichnet, wurde er rechtsgültig. Dann gab es für den Käufer kein Widerrufsrecht mehr!

Nun wird jeweils der Vertragstext über den Notar zuvor dem Käufer zugestellt und der Notar kann somit kontrollieren, ob auch tatsächlich zwei Wochen zwischen Textzugang und seiner Beurkundung liegen. Gleichzeitig hat der Gesetzgeber neue Voraussetzungen für die Amtsenthebung von Notaren geschaffen, damit sich künftig die Justizverwaltungen leichter von „schwarzen Schafen“ trennen können, falls diese gegen die neue Verbraucherschutz-Regelungen verstoßen.

Immer wieder verlassen sich Immobilienkäufer meist schlüsselfertiger Häuser oder Eigentumswohnungen lediglich auf ihren Notar, wenn es um die Beurkundung eines Hauskaufs geht und gehen davon aus, dass ein Notar als Staatsvertre-



ter absolut ihre Interessen zu schützen habe. In Einzelfällen kommt es jedoch zu Problemen, denn ein Notar übernimmt mit der Beurkundung von Kaufverträgen zwar hoheitliche Aufgaben des Staates und achtet dabei auf die Einhaltung rechtlicher sowie gesetzlicher Vorschriften. Er hat jedoch bei der eigentlichen Beurkundung des Vertrages nicht darauf zu achten, ob der Vertrag einen der beiden Vertragspartner ggf. wirtschaftlich benachteiligt, da er sich als Notar neutral verhalten bzw. ausdrücklich zurückhalten muss.

Vorsicht sollten Immobilienkäufer übrigens auch dann walten lassen, wenn ihnen Schlüsselfertiganbieter „notargeprüfte Vertragsmuster“ vorlegen. Dieser Begriff ist absolut nichtssagend, garantiert dem Käufer also keinerlei Sicherheit. Niemals sollten sich Käufer zum Abschluss drängeln lassen, auch Vertragsänderungen in letzter Minute sollte niemand zustimmen. Vorsicht ist immer geboten, wenn der Vertragspartner beim Notartermin plötzlich neue Vorschläge macht, die noch in den Vertrag aufgenommen werden sollen, oder wenn der Notar Bedenken äußert, aber der

Vertragspartner anregt, trotzdem „hier und heute“ zu beurkunden. Selbstverständlich können die Vertragsparteien bis zur Unterschrift einvernehmlich Änderungen am Vertrag aushandeln. Immobilienkäufer sollten dabei allerdings sehr vorsichtig sein und sich auf nichts einlassen: Nichts unterschreiben, was man nicht wirklich versteht oder sachlich überschauen kann.

Vorsicht ist übrigens auch bei sogenannten „getrennten Beurkundungen“ oder „Sammelbeurkundungen“ geboten, denn neben der Beurkundung mit gleichzeitiger Anwesenheit der Beteiligten gibt es diese Sonderformen. Sobald der Schlüsselfertighausanbieter dies anregt, sollte der Käufer hellhörig werden und besser abwarten und sich vorher genau über die Konsequenzen seiner Zustimmung beraten lassen. Laien sind hier in der schlechteren Position, schließen also ggf. vertragliche Positionen ab, die sie später bitter bereuen.

Aus diesem Grund will der Gesetzgeber uns als Verbraucher besonders schützen. Geht es jedoch um Vertragsabschlüsse oder Kaufverträge, müssen wir Verbraucher schon selbst aufpassen, um nicht

auf „Schwarze Schafe“ hereinzufallen. Besonders gilt das für Bauherren, die mit ihrem Haus- oder Wohnungskauf oft die größte Investition ihres Lebens wagen und lange Jahre finanziell an der Abzahlung zu knabbern haben. Sie können also als Käufer in Zukunft doch etwas leichter auf ihr Recht pochen, sollten sich nicht auf „Schnellschussverträge“ einlassen und entsprechend selbstbewusst auftreten. Vor jedem Abschluss müssen somit mindestens zwei Wochen vor einem Beurkundungstermin die Unterlagen vorliegen, damit sie Zeit finden, vernunftgemäß zu reagieren.

*Erwin Mantik
Haus & Grund M-V*

IMPRESSUM

Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern
Herausgeber:
Landesverband Haus & Grund
Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Heinrich-Mann-Str. 11/13, 19053 Schwerin
T 03 85-57 77-410

Redaktion M-V: Erwin Mantik
Haus & Grund M-V e.V.
Bosselmannstr. 11 a, 19063 Schwerin
T 03 85-2 07 52 13
M 01 72-3 85 89 59
mantik@hugmv.de

Anzeigenaufträge und Zuschriften:
Bitte an die Redaktion M-V senden.
Druckauflage: 1.578 (III. Quartal 2013)

Erscheinungsweise: 10 x jährlich (Doppelausgabe Dezember/Januar und Juli/August)
Jahrgang 23

Bezugspreis:
Für Mitglieder ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten. Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Chefredaktion. Unverlangt eingesandte Manuskripte werden nur dann zurückgeschickt, wenn Rückporto beiliegt.

Vorbehalte und Rechte der Redaktion
Alle Beiträge des Magazins „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern“ sind urheberrechtlich geschützt. Ein Nachdruck oder das Verbreiten von Inhalten, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Redaktion zulässig. Beiträge und Bilder mit Namen oder Initialen des Verfassers geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion bzw. des Landesverbandes „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.“ wieder. Für unaufgefordert zugesandte Manuskripte, Bilder oder Datenträger besteht kein Anspruch auf Bearbeitung, Rücksendung oder Weiterleitung. Die Redaktion behält sich vor, Leserbriefe zu veröffentlichen. Ein Anspruch darauf besteht jedoch nicht.

Alle Regionalseiten dieses Magazins können Sie auch im Internet unter
www.hugmv.de
in der Rubrik „H & G Magazin“ als PDF-Dokument herunterladen.

Wasserleitungen:

Frostschäden können für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer teuer werden

Jetzt ist es wieder kälter – und jeder Winter kann für unbedachte Hauseigentümer folgenreiche Auswirkungen haben: Denn wenn Wasser in schlecht isolierten bzw. wenig geschützten Heizungs- oder Trinkwasserleitungen gefriert, können die Rohre platzen. Taut es dann, belastet der Wasserschaden uns meist enorm.

Dabei tritt als Kernproblem immer wieder auf, dass Wasserleitungen, die nicht unmittelbar sichtbar sind und gut verputzt hinter einer Wand – und somit aus den Köpfen der Mieter oder Eigentümer optisch verschwunden sind, einfach vergessen werden. Besonders teuer wird es dann, wenn das aufgetaute Wasser aus den Leitungen in Innenbereiche und Wände der Immobilien strömt. Jedes Jahr gibt es in Deutschland nach Angaben der deutschen Hausrat- und Wohngebäudeversicherer mehr als 1 Millionen Leitungswasserschäden. Im Jahr 2011 waren es z. B. rund 1,3 Millionen Schäden, mit einem Gesamtkostenpunkt von 2,14 Milliarden Euro.

Dabei könnte ein Großteil der Schäden durch die richtige Vorbeugung in Form einer „Winterfestmachung“ vermieden werden. Der einfachste Tipp wäre heizen, hei-

zen, heizen. Doch das ist aufgrund der hohen Energiekosten nicht immer der richtige Weg. Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sollten aber darauf achten, dass alle Schwachstellen gut isoliert und die Räume im Gebäude ausreichend beheizt werden. Wer bei der Wintersicherung sparen will, zahlt letztlich bei Leitungswasserschäden richtig viel Geld. Also bitte nicht am falschen Ende sparen!

Immer wieder treten Wasserleitungsschäden in Wohnräumen, wie Gäste- und Arbeitszimmern, Kellern, Vorrats- oder Abstellräumen und Gäste-WCs auf. Aber auch Gartenwasserleitungen und nicht genutzte Ferienwohnungen sind besonders gefährdet. Viele Bewohner vertrauen der „Frostschutzstellung“ am Heizkörperventil. Doch das schafft nur bedingt Sicherheit: Der sogenannte Frostwächter sorgt lediglich dafür, dass der Heizkörper



nicht einfriert. Rohre, die entfernt vom Heizkörper verlegt sind, werden also nicht geschützt. Wenn es zu einem Leitungswasserschaden kommt, sollte möglichst kurzfristig der Versicherer informiert werden.

Es gibt zwei wesentliche Möglichkeiten, sich gegen Leitungswasserschäden zu versichern:

Mit einer **Hausratversicherung** versichern Kunden ihren kompletten Hausrat wie Möbel, Gardinen, Schrankinventar bis hin zu Elektrogeräten und Computer. Mit einer **Wohngebäudeversicherung** wird das Gebäude einschließlich aller fest eingebauten Gegenstände geschützt. Das kann ein fest verklebter Teppichboden oder die Einbauküche

sein. Aber auch Zentralheizungsanlagen und Sanitärinstallationen zählen dazu. Doch Versicherungsverträge enthalten auch „Pflichten“. In puncto Leitungswasserrohre sollten Versicherungskunden darauf achten, die Räume immer ausreichend warm zu halten. Werden diese Pflichten vernachlässigt, kann der Versicherer im Schadensfall die Leistungen kürzen. Werden gar massive Isoliermängel an Rohranlagen aufgedeckt, sieht es noch schlechter mit der Schadenbegleichung aus. Daher stehen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in der Pflicht, darauf zu achten, dass der Frost keine Chance bekommt, sein übles Werk zu verrichten.

Sonderregelung bei Erbschaftsteuer:

Haus steuerfrei erben

Als Sonderregelung gilt: Eine vom Verstorbenen bislang selbst bewohnte Immobilie kann unter folgenden Voraussetzungen erbschaftsteuerfrei vererbt werden:

1. Das Haus oder die Wohnung wurde vom Erblasser bis zum Erbfall selbst genutzt.
2. Die Immobilie wird unmittelbar nach Eintreten des Erbfalls für einen Zeitraum von mind. zehn Jahren durch den Ehepartner, einen eingetragenen Lebenspartner oder ein Kind bewohnt.
3. Die Wohnfläche der Immobilie beträgt nicht mehr als 200 Quadratmeter (jeder zusätzliche

Quadratmeter würde anteilig besteuert werden).

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern: Dank dieser gesetzlichen Regelung kann das Eigenheim zwar bei Erfüllung der genannten Kriterien zunächst einmal steuerfrei vererbt werden, dem Erben droht aber eine nachträgliche Besteuerung, wenn er die Immobilie anschließend nicht auf volle zehn Jahre bewohnt.

Ma/Haus & Grund MV

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

LESER FRAGEN

Frage: Darf ein Mieter Lichterketten an einem Balkon und seinen Fenstern anbringen?

Antwort: Das Weihnachtsfest ist inzwischen ein „strahlendes“ Fest geworden. Insofern ist es nicht verwunderlich, dass viel und gern aber häufig auch unkoordiniert üppig geschmückt wird. Dabei werden nicht nur die Wohnungen von Mietern hübsch dekoriert. Leuchtende Sterne, kletternde Weihnachtsmänner und so manche Lichterkette werden an den Balkonen und Fenstern vor den Wohnungen angebracht. Doch nicht jedem gefällt das „Dekorationshandeln“ an den Fassaden und Wänden von Häusern. Hauseigentümer können sich berechtigt dazu äußern, wenn das Gesamtbild einer Fassade einseitig bzw. nachteilig beeinflusst wird

und entsprechende Beseitigung verlangen. Bedarf die Anbringung einer Lichterkette nun wirklich der Erlaubnis des Vermieters? Ähnlich ist es bei Wohnungseigentümern innerhalb von Mehrfamilienhäusern mit mehreren Eigentümerbereichen. Benötigt man auch hier die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer? Zur Anbringung einer Lichterkette auf dem Balkon oder an den Fenstern bedarf es bei Mietern keiner vorherigen Erlaubnis des Vermieters. Denn es ist verbreitete Sitte, dass zur Weihnachtszeit Fenster und Balkone mit elektrischer Beleuchtung geschmückt werden. Daher können Vermieter nicht die Beseitigung der Lichterkette verlangen und erst Recht nicht den Mieter deswegen kündigen (vgl. Landgericht Berlin, Urteil vom



Wenn aus Häusern „Kitschkaten“ werden ...

01.06.2010, Az. 65 S 390/09). Erfordert die Anbringung jedoch Eingriffe in die bauliche Substanz der Fassade, so ist der Vermieter regelmäßig vorher um Erlaubnis zu fragen. Anders kann jedoch der Sachverhalt bei Dekorationen mit Lichterketten auf dem Balkon im Wohnungseigentum zu bewer-

ten sein, wenn dies innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft geschieht. In einem vom Landgericht Köln entschiedenen Fall (Beschluss vom 11.02.2008 – Az. 29 T 205/06) musste ein Wohnungseigentümer die Lichterkette vom Balkon entfernen, da den anderen Wohnungseigentümern missfiel, dass die Beleuchtung angebracht wurde. Sie klagten auf deren Beseitigung. Das Landgericht Köln gab der Klage statt, da in dem Anbringen der Lichterkette mit Hilfe von Kabelbindern und Tesafilm eine bauliche Veränderung des Hauses zu sehen war. Eine solche äußere Veränderung bedürfe immer der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer innerhalb der Eigentümergemeinschaft.

E. M./Haus & Grund MV

Außerplanmäßige Möglichkeit einer Mietvertragskündigung

Kündigung des Mieters wegen Verkauf des Grundbesitz

Unter bestimmten Voraussetzungen besteht für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer die Möglichkeit, das Mietverhältnis außerplanmäßig zu

kündigen. Dazu gehört ein beabsichtigter Verkauf oder der Umbau einer vermieteten Wohnung bzw. eines Hauses.

Grundlage einer solchen Kündigung wegen angemessener wirtschaftlicher Verwertung des Grundbesitzes ist der § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Zweck der Norm ist hierbei die grundsätzliche Dispositionsfreiheit des Eigentümers über sein Eigentum. Als Voraussetzung müssen grundsätzliche Tatbestandsmerkmale vorliegen:

- Die Mietsache soll anderweitig verwertet werden.
- Die vorgesehene Verwertung muss nach den Gesamtumständen angemessen sein.
- Der Bestand des Mietverhältnisses muss der Verwertung entgegenstehen.
- Durch die Hinderung der Verwertung müssen für den Eigentümer erhebliche Nachteile eintreten.

Formale Anforderungen

Anderweitige Verwertung der Mietsache: Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt vor, wenn der Vermieter durch die

Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundbesitzes gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung eine höhere Miete zu erzielen, wird vom Gesetz nicht als angemessene wirtschaftliche Verwertung angesehen; ebenso nicht die Veräußerung im Zusammenhang mit einer bereits erfolgten oder beabsichtigten Begründung von Wohnungseigentum. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) ist die Veräußerung eines Hauses oder einer Wohnung eine mögliche angemessene wirtschaftliche Verwertung, welche die Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen kann. Auch der Abriss eines z. B. alten unrentablen Mietshauses mit der anschließenden Errichtung eines Neubaus kann eine angemessene Art der Verwertung sein.

Verwertung muss nach den Gesamtumständen angemessen sein: Die wirtschaftliche Verwertung

kann eine Kündigung nur rechtfertigen, wenn sie angemessen ist. Eine solche Angemessenheit ist zu bejahen, wenn die Verwertung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten vernünftig und sinnvoll und nicht lediglich spekulativ ist. Bei Prüfung der Angemessenheit muss dem Eigentümer im Hinblick auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG ein Entscheidungsspielraum zugestanden werden, insbesondere dann, wenn die Verwertung in Form des Verkaufs erfolgen soll, da die Ausübung der Verfügungsbefugnis durch Verkauf als Kern des Eigentumsrechtes auch von den Gerichten zu beachten ist. Die umfassende Sanierung eines Altbaus ist dann angemessen, wenn sie ein Gebot wirtschaftlicher Vernunft ist und das Mietverhältnis nicht mehr weiterbestehen kann, weil z. B. die betreffende Wohnung durch den Umbau wegfällt. Jedoch stellt allein die Sanierung keinen Kündigungsgrund dar, weil der Mieter entsprechende Maßnahmen unter den Voraussetzungen des § 554 BGB zu dulden hat.

Bestand des Mietverhältnisses muss der Verwertung entgegenstehen: Das bestehende Mietverhältnis hindert die wirtschaftliche Verwertung, wenn diese wegen des Mietverhältnisses nicht erfolgen, z. B. die Wohnung in vermietetem Zustand nicht oder nur zu einem erheblich geringeren Kaufpreis verkauft werden kann. So sollte ein Hausgrundstück wenigstens kostendeckend genutzt werden können. Nur bei erheblichen Verlusten oder gravierenden Gewinneinbußen, nicht aber bereits bei geringen Mindereinnahmen, kommt eine Kündigung in Betracht. Für eine Kündigung ist es auch nicht ausreichend, wenn die gegenwärtige Nutzung zwar einen angemessenen Gewinn erwirtschaftet, durch eine anderweitige Verwendung aber noch eine Steigerung möglich wäre. Hier ist die Sozialpflichtigkeit des Eigentums gemäß Art. 14 GG zu beachten. Im Fall des beabsichtigten Verkaufs des Grundstücks ist neben der Höhe des Mindererlöses von Bedeutung, welche gewichtigen persönlichen oder wirtschaftli-

chen Gründe den Vermieter zum Verkauf veranlassen. Dabei ist es ausreichend, wenn der Eigentümer verkaufen will und der Verkauf der vermieteten Wohnung wirtschaftlich sinnlos wäre (BVerfG WuM 1992, 46). Der Vermieter, welcher behauptet, seine Wohnung oder Haus seien in vermietetem Zustand unverkäuflich, oder nur mit erheblichem Verlust, muss die Einzelheiten seiner Verkaufsbemühungen mitteilen. Ansonsten wäre für den Mieter nicht erkenn- und prüfbar, dass der Verkauf in vermietetem Zustand zur Hinderung an einer angemessenen Verwertung führt. Zwingend erforderlich ist auch, dass der Vermieter die Verkaufsgründe offen legt, weil auf andere Weise die Angemessenheit der Verwertung nicht überprüft werden kann. Dies folgt daraus, dass allein der Verkauf zur Erzielung einer besonderen Rendite als berechtigtes Interesse i. S. d. § 573 Abs. 2 Ziff. 3 BGB gerade nicht ausreicht.

Erhebliche Nachteile durch die Hinderung der Verwertung: Für die Erheblichkeit des Nachteils kann nicht auf einen starren Prozentsatz abgestellt werden. Sie hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab. Umgekehrt kann man aber sagen, dass ein erheblicher Nachteil nicht erst dann vorliegt, wenn der Eigentümer in Existenznot gerät. Dem Eigentümer kann nicht zugemutet werden, ein Mietverhältnis bis an die Grenze des wirtschaftlichen Zusammenbruchs fortzusetzen. Eine angemessene



wirtschaftliche Verwertung des Objektes durch Verkauf kann auch schon dann gegeben sein, wenn der Verkauf noch nicht zwingend erforderlich ist (LG Stuttgart, DWW 1995, 143). Die Rechtsprechung ist uneinheitlich. Überwiegend wird von einem erheblichen Nachteil bei einem Mindererlös zwischen 10 % und 25 % des Kaufpreises ausgegangen. Jedoch kann im Einzelfall trotz einer hohen Kaufpreiseinbuße infolge der Vermietung das Vorliegen eines erheblichen Nachteils verneint werden, wenn bei Verkauf in vermietetem Zustand immer noch ein höherer Preis erzielbar ist als beim Erwerb der Wohnung bezahlt wurde. Ergänzend müssen aber die Gründe für den Verkauf gesehen werden. Bei einer Notlage des Vermieters oder dringendem Geldbedarf sind diese Faktoren erheblich.

Kündigungsformalien: Die Schriftform und Darlegung aller Kündigungsgründe im Kündigungsschreiben sind selbstverständliche Formalien. Ausreichend dürfte sein, wenn die Nachteile und Vorzüge in verständlicher Weise einander gegenübergestellt werden, so dass die wirtschaftliche Kalkulation und die Situation des Vermieters im Ansatz offen gelegt ist. Bei einem Umbau oder Abriss muss dies konkret dargelegt werden und die Erforderlichkeit, dass die Räume nicht mit zumutbaren Mitteln wieder hergestellt werden können. Auch muss der Vermieter die Nachteile beschreiben, die bei Fortführung des Mietverhältnisses eintreten. Bezüglich der Darlegung von Verkaufsbemühungen hat das BVerfG entschieden, dass es ausreichend sei, wenn sich der Vermieter in der Kündigungserklärung

darauf beruft, nach Maklerauskunft sei die Wohnung aufgrund von Vergleichspreisen für Wohnungen in der Nachbarschaft nur zu einem bestimmten (geringeren) Preis zu veräußern. Allgemein gehaltene Formulierungen sind natürlich nicht ausreichend. Der allgemeine Grundsatz, dass der Mieter anhand der Angaben in der Kündigung die Möglichkeit haben muss zu prüfen, ob die in der Kündigung dargelegten Überlegungen des Vermieters dem Gesetzeszweck entsprechen, macht es erforderlich, bei der Formulierung von Kündigungserklärungen so weitgehend wie möglich vorzutragen. Soll ein in vermietetem Zustand erworbenes Objekt wegen eines bevorstehenden Verkaufes gekündigt werden, bedarf es daher einer besonders ausführlichen Darlegung der Verkaufsgründe im Kündigungsschreiben, um dem Vorwurf der Spekulationsabsicht vorzubeugen.

Fazit: Die Verwertungskündigung muss sicherlich von der Rechtsprechung aufgestellte hohe, aber nicht unüberwindbare Hürden nehmen. Wichtig ist es, die Umstände des jeweiligen Einzelfalls genau zu überprüfen. In Anbetracht der geschilderten formalen Anforderungen an eine Kündigung wegen Hinderung der wirtschaftlichen Verwertbarkeit, sollte diese grundsätzlich erst nach vertrauensvoller, eingehender juristischer Beratung in ihrem Haus & Grund Ortsverein erfolgen.

Schützt vor ungewollten Energieverlusten:

Gedämmtes Garagentor

Häufig sind Garagen nicht nur ein Abstellplatz fürs Auto, sondern außerdem Gerätekammer oder gar ein Hobbyraum. In diesen Fällen gibt es in ihnen auch eine Heizung, deren Energieverbrauch dann keinesfalls zu unterschätzen ist.

Viele Garagen sind so gebaut, dass sie nicht nur als reiner Abstellplatz fürs Auto dienen, sondern darüber hinaus auch noch als Gerätekammer oder sogar als Hobbyraum genutzt werden können. In diesen Fällen gibt es meist einen direkten Zugang zum Haus und dazu noch eine Heizung, damit auch in der kalten Jahreszeit unter angenehmen Bedingungen gewerkelt werden kann.

Während aber im Wohnbereich inzwischen fast überall auf den Energieverbrauch geachtet wird, spielt das Thema bei der Nutzung von Garagen oft noch eine untergeordnete Rolle.

Dabei sorgen alte, schlecht isolierte oder undichte Tore für besonders hohe Energieverluste und sind zudem meist nur mangelhaft gegen Auf- und Einbruchversuche geschützt. Ganz anders ist es bei De-



Alte, undichte Tore verursachen oft hohe Energieverluste – neue Garagentore dagegen sind heute meist viel besser isoliert.

ckensektionaltoren von Normstahl Entrematic. Dort werden 42 mm starke, isolierte Paneele und eine Doppellippendichtung eingesetzt und gewährleisten neben hoher Stabilität eine hervorragende Wärmedämmung.

Dazu kommt eine thermische Trennung der Paneele und eine op-

timale Anbindung ans Mauerwerk. Selbst beim Torantrieb wurde auf niedrigen Energieverbrauch geachtet.

Für Sicherheit sorgt serienmäßig und ohne Aufpreis ein Verriegelungssystem, das die Anforderungen der Widerstandsklasse Zwei erfüllt.

Eine große Bandbreite von Modellen, ob klassisch, elegant oder modern und zahlreiche Standard- und Vorzugsfarben, alle in endbehandelter, pflegeleichter Oberflächenqualität stehen zur Verfügung. Für bestmöglichen Korrosionsschutz sorgt ein verzinkter und zusätzlich pulverbeschichteter Zargenfuß. Ideal fürs Renovieren ist außerdem die mm-genaue Maßanfertigung in Breite und Höhe.

Infos: www.normstahl.de

Gartentipp

Exotische Obstnische: „Paupau“ kommt nach MV

Wer als Eigentümer in seinem Freizeitgarten einmal etwas Exotisches ausprobieren möchte und genügend Platz hat, kann sich in der kalten Jahreszeit vorbereiten und im Frühjahr interessante Obstbäume pflanzen, die

dann nicht nur herrlich schokofarben blühen (Bild 1), sondern auch im Herbst ansehnliche, gelbgrüne, Früchte tragen (Bild 2), exotisch schmecken und bisher bei uns in Mecklenburg-Vorpommern kaum bekannt waren.

Da gäbe es als Solitärgehölz z. B. die „Indianerbanane“ (*Asimia triloba*), die von den nordamerikanischen Indianern auch als „Pawpaw“ bezeichnet wird (gesprochen: „Paupau“). Man kann sie entweder noch im frostfreien Spätherbst oder im zeitigen Frühjahr an einem sonnigen Standort im Garten pflanzen. Dieser laubabwerfende, in guten Lagen bis acht Meter hoch werdende Baum stammt ursprünglich aus Nordamerika und wächst relativ langsam. Die Sorte ‚Prima‘ ist (z. B.) als selbstfruchtbar eingestuft und trägt große, rund 20 Zentimeter lange, ovallängliche Blätter mit schöner, goldgrüner Herbstblatfärbung. Der Obstbaum bildet eine relativ geschlossene Krone und hat im späten Frühling purpur- bis rostrote Glockenblüten mit leicht nach außen umgebogenen Blütenblättern. Die Früchte reifen Anfang Oktober, wenn sich ihre glatte Schale gelbgrün verfärbt. Sie können – je



nach regionaler Lage, auch bis kurz vor dem ersten Frost an den Zweigen bleiben. In der Regel sind mehrere Pflückdurchgänge nachreifen der Früchte nötig. Mit geernteten Früchten sollte man vorsichtig umgehen, da sie leicht Druckstellen bekommen. Geschmacklich erinnert die längliche Frucht mit gelbem, cremigen Fruchtfleisch, das innen mit großen, scheibenförmigen, braunschwarzen Kernen durchsetzt ist, an einen tropischen Fruchtmix aus Mango, Banane, Ananas und Vanille.

Die Indianerbanane, in Mecklenburg-Vorpommern gepflanzt, wäre hier in den meisten Regionen – insbesondere dem Küstenstreifen – als Freilandpflanze ausreichend winterhart. Dennoch sollte man auf die Auswahl windgeschützter, milder Lagen achten. Sie erträgt jedoch in anderen Bundesländern Deutschlands, wie z. B. Bayern, be-



reits seit Jahren im Winter problemlos Fröste bis über minus 20 Grad Celsius. Trotzdem ist anzuraten, neu gepflanzte, veredelte Bäumchen im Winterhalbjahr zunächst gut „einzupacken“ und die Baumscheiben mit reichlich Laub oder Mulch abzudecken, um die Wurzeln vom Frost zu schützen. Grundsätzlich ist es auch ratsam, Wurzelballen zum Schutz vor Schädigern mit einem verzinkten Drahtkörper zu umgeben, dessen Maschenweite maximal 1 cm betragen sollte.

Es lohnt sich übrigens, nur veredelte Bäume zu setzen, um nach wenigen Jahren bereits einen brauchbaren Fruchterfolg zu erzielen. Wildlinge, die selbst aus Kernen gezogen und gepflanzt wurden, setzen später weniger lohnende Fruchtmengen an, wirken aber mit Blatt- und Blühwerk genauso dekorativ.

E. Mantik
Forstmeister a. D.

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	Di und Do 16 – 18 Uhr	18439 Stralsund Am Knieperwall 1a
Uecker-Randow	Michael Ammon	0 39 73/4 38 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17309 Pasewalk Stettiner Straße 25 c
Waren	Özden Weinreich	0 39 9 1/6 43 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17192 Waren Siegfried-Marcus-Straße 45
Usedom (Insel)	Dietrich Walther	0 38 36/60 04 39	1. Fr im Monat 17 – 19 Uhr (oder tel. Ver.)	17450 Zinnowitz Neue Strandstraße 35
Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern				
H & G M-V/Präsident	Lutz Heinecke	03 85/5 77 74 10	Mo 17 – 19 Uhr	19053 Schwerin Heinrich-Mann-Straße 11/13
Internet/Vizepräs.	Thomas Kowalski	03 81/4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057 Rostock Wismarsche Straße 50
Sprecher/Medien	Erwin Mantik	03 85/2 07 52 13	Termine nach telefonischer Vereinbarung	19063 Schwerin Heinrich-Mann-Straße 11/13
Geschäftsstelle	Manfred Engel	03 85/5 77 74 10	Mo 18 – 19 und Mi 14 – 17 Uhr (oder tel. Ver.)	19053 Schwerin Heinrich-Mann-Straße 11/13
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	03 81/4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057 Rostock Wismarsche Straße 50
Eigentums- u. Hausverwaltung	Karin Redmann	03 85/5 77 74 08	Termine nach telefonischer Vereinbarung	19053 Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13
Stralsund Hausverwaltung	Frau Pawek	0 38 31/29 04 07	nach tel. Vereinbarung	18439 Stralsund Knieperwall 1A

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