



Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Gemeinsam Interessen vertreten

MIETAUSFALLSTATISTIK MECKLENBURG-VORPOMMERN

Auswirkungen der Corona- Pandemie 2020 auf die Zahlungstreue bei Miet- und Pachtverhältnissen

Die Wohnungsgenossenschaften, Wohnungsgesellschaften, Immobilienverwalter und privaten Wohneigentümer in Mecklenburg-Vorpommern hatten beim Wohnraum bis Ende Mai 2020 kaum Mietausfälle infolge der Corona-Pandemie registriert.

Bei den Gewerbetreibenden sah es ganz anders aus. Dort war bereits Ende Mai fast jedes fünfte Mietbeziehungsweise Pachtverhältnis von Zahlungsschwierigkeiten infolge der Corona-Pandemie betroffen. Besonders leiden die Branchen Einzelhandel (16 Prozent) und Gastronomie (18 Prozent).

Zur statistischen Auswertung wurden für Mecklenburg-Vorpommern 19.462 anonymisierte Mietbeziehungsweise Pachtverhältnisse gemeldet, von denen 3.677 vom Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern kamen. Landesweit lagen die Mietausfälle beim Wohnen und Gewerbe aufgrund der Corona-Pandemie bis Ende Mai bei rund 530.000 Euro.

Das ergab eine Umfrage, die zwischen dem 18. und 22. Mai 2020 von insgesamt 109 Unternehmen und privaten

Vermietern, die im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), beim IVD Nord sowie bei Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern eingebunden sind, durchgeführt wurde. Die Unternehmen, die sich an der Umfrage beteiligten, vermieten insgesamt 95.299 Wohnungen. Von diesen Mietverhältnissen waren 377 (0,4 Prozent) von corona-bedingten Schwierigkeiten betroffen. Mit fast der Hälfte der betroffenen Mieterinnen und Mieter konnte bereits eine Vereinbarung über eine Stundung oder eine Teilzahlung getroffen werden. Im Durchschnitt liegt der gesamte Mietausfall pro betroffenem Mietverhältnis bei 828 Euro.

Bei den Gewerbemieten – hier stehen die Teilnehmer der Umfrage für insgesamt für 1.202 Vertragsverhältnisse – waren 234 (19,47 Prozent) von Zahlungsschwierigkeiten betroffen. Mit 177 Betroffenen konnte eine Vereinbarung über eine Stundung oder Teilzahlung getroffen werden. Im Durchschnitt lag beim Gewerbe der durchschnittliche Ausfall pro Miet-/Pachtverhältnis bei etwa 924 Euro.

Noch ist dies zwar als Ruhe vor dem Sturm zu verstehen, doch auf weitere Zahlungsschwierigkeiten der Mieter und Pächter sollten sich alle Vermieter wirtschaftlich rechtzeitig einstellen.

Statistisch ausgewertete Miet-/Pachtverhältnisse im Mai 2020 aus Mecklenburg-Vorpommern

Unternehmen/Verwaltung/Verband	Vermietungsform	Anzahl
Haus & Grund M-V e. V.	Priv. Vermieter/Verwalter	2.232
Haus & Grund M-V e. V.	Gesellschaften	1.412
Haus & Grund M-V e. V.	Anderer	33
IVD Nord M-V	Priv. Vermieter/Verwalter	4
IVD Nord M-V	Immo.-Verwaltung	6
VNW M-V	Priv. Vermieter/ Verwalter	57
VNW M-V	Genossenschaften/ Gesellschaften	15.718
Insgesamt		19.462

Bau- und Immobiliensektor als stabilisierender Wirtschaftsmotor

Wichtig ist nach Angaben der gewerblichen Vermieter des Nordostens auch, dass die befristeten sozialen Sicherungssysteme des Bundes weiterhin unterstützend greifen. Es hat sich zum Beispiel als zielführend erwiesen, die Beantragung von Wohngeld zu vereinfachen. Außerdem hatten in vielen Fällen Mieter und Vermieter einvernehmliche Lösungen vereinbart. Besonders drastisch sind weiterhin Gewerbevermieter betroffen, deren Lage branchenbedingt als „sehr ernst“ bezeichnet wird. Hier ist die Politik besonders gefordert, für Geschäftsinhaber, Hotel- und Restaurantbesitzer und sonstige Betroffene pragmatische Lösungen zu finden, um deren Umsatzausfälle zu kompensieren. Schließlich sind die Unternehmen ja nicht wegen eigener Fehler in Schwierigkeiten geraten, sondern weil der Staat aufgrund der Pandemie berechtigt strenge Auflagen verordnete. Wichtig bleibt auch, dass es hoffentlich bald weitere Lockerungen in den unterschiedlichsten Tourismus- und Dienstleistungsbereichen des Landes gibt, um einen geordneten, überschaubaren Gästezustrom im Land zu unterstützen. Nur dann können die Gewerbetreibenden tragende Umsätze generieren und ihre Mieten/Pachten sowie betrieblichen Ausgaben auch künftig vertragsgemäß zahlen.

Mitglieder der Haus & Grund Ortsvereine sollten bei Bedarf die kostenfreien Rechtsberatungen ihrer regionalen Vereine in Anspruch nehmen, um finanzielle Einbußen möglichst zu verhindern.

*E. Mantik
Haus & Grund M-V*

Die Bau- und Immobilienwirtschaft zeigte sich seit Anfang Juni trotz Pandemieeinschränkungen laut „baumonitoring“ wieder recht stabil. Es wurden allerdings handelsbedingt leichte Engpässe bei Materiallieferungen und Personalausstattung auf Projektentwicklungs-Baustellen beobachtet.

Bei der Personalversorgung melden fast die Hälfte aller Baufirmen aus Mecklenburg-Vorpommern keinerlei Einschränkungen. Fast 60 Prozent der teilnehmenden Firmen registrierten jedoch leichte Knackpunkte, die durch Fachpersonalmangel bestehen. Auch starke Probleme oder Stillstand, wie in den ersten Wochen nach dem Corona-Lockdown, kommen so gut wie nicht mehr vor.

Bei der Materialversorgung und den Zulieferungen hat sich die Lage verbessert. In der aktuellen Erhebung erkennen über die Hälfte der Teilnehmer kaum noch Einschränkungen. Mittlere oder große Einschränkungen, gar Stillstand auf der Baustelle beobachtet zurzeit niemand mehr. Wieder einmal zeigt sich, dass der Bau- und Immobiliensektor zum Motor der wirtschaftlichen Beständigkeit wird, ähnlich wie nach der Finanzkrise in den Jahren 2008 und 2009. Die meisten Handwerker, die im Baugewerbe des Landes und der Nachbarländer arbeiten, sind fast komplett ausgelastet. Das liegt mit daran, dass viele der Berufe, wie Elektriker etc. auch während des Lockdowns als „systemrelevant“ eingestuft waren und somit aktiv arbeiten durften.

Haus & Grund M-V



Ob alle Arbeiten auf „Baustellen“ entsprechend der geltenden Corona-Regelungen immer zulässig waren, bleibt umstritten. Dennoch erlebte man in den letzten Monaten fast ausschließlich umsichtig und sehr planvoll handelnde Baufirmen.

PANDEMIEBEDINGTE VERÄNDERUNGEN IM VEREINSRECHT

Hinweise über vereinsrechtliche Änderungen zur Abmilderung von Folgen der Covid-19-Pandemie

Wie uns die Vorsitzende von Haus & Grund Schwerin, Frau Rechtsanwältin Monika Rachow (Bild) mitteilt, hat der Bundestag wichtige vereinsrechtliche Änderungen auf den Weg gebracht, die auch unsere Haus & Grund Mitgliedsvereine vor Ort in Mecklenburg-Vorpommern betreffen und während der aktuellen Pandemie-Situation befristet für diverse Vereinfachungen im Vereinswesen sorgen sollen.

Grundlagen dafür bildet das „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“, welches Ende März 2020 verabschiedet wurde und voraussichtlich bis 31. Dezember 2021 gilt. Enthalten sind darin Regelungen für den Fall, dass innerhalb des Zeitrahmens die Amtszeit eines Vorstandes endet, aber wegen aktueller Rechtslage keine Mitgliederversammlungen für Neuwahlen durchgeführt werden können. Ebenfalls sind Erleichterungen für eine quasi „virtuelle“ Arbeit der Vereinsvorstände neu geregelt. Über die wichtigsten, unseren Verband Haus & Grund betreffenden Punkte, möchten wir die Vorstände der Ortsvereine sowie alle Haus & Grund-Mitglieder des Landes informieren.

Für die vom BGB abweichenden Neuregelungen bei Haus & Grund-Mitgliederversammlungen, die 2020/21 in den Ortsvereinen und dem Landesvorstand Mecklenburg-Vorpommern stattfinden, ist zu beachten:

Der Artikel 2, § 5 des Gesetzes gilt zunächst nur für Mitgliederversammlungen, die 2020 stattfinden, und hat folgenden Wortlaut:



- (1) Ein Vorstandsmitglied eines Vereins oder einer Stiftung bleibt auch nach Ablauf seiner Amtszeit bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung seines Nachfolgers im Amt.
- (2) Abweichend von § 32 Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs kann der Vorstand auch ohne Ermächtigung in der Satzung Vereinsmitgliedern ermöglichen,
 1. an der Mitgliederversammlung ohne Anwesenheit am Versammlungsort teilzunehmen und Mitgliederrechte im Wege der elektronischen Kommunikation auszuüben oder
 2. ohne Teilnahme an der Mitgliederversammlung ihre Stimmen vor der Durchführung der Mitgliederversammlung schriftlich abzugeben.
- (3) Abweichend von § 32 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist ein Beschluss ohne Versammlung der Mitglieder gültig, wenn alle Mit-

glieder beteiligt wurden, bis zu dem vom Verein gesetzten Termin mindestens die Hälfte der Mitglieder ihre Stimmen in Textform abgegeben haben und der Beschluss mit der erforderlichen Mehrheit gefasst wurde.

Automatische Verlängerung der Amtszeit

Die meisten Vereinssatzungen sehen eine feste Amtszeit für den Vorstand vor – auch wenn das gesetzlich nicht erforderlich ist. Bei einer solchen Amtszeitbegrenzung empfiehlt sich eine Verlängerungsklausel, nach welcher der Vorstand bis zur Neuwahl im Amt bleibt. Leider fehlt diese Klausel in manchen Satzungen. Das hätte problematische Folgen: Die Amtszeit endet dann automatisch und der Verein wäre ohne rechtmäßigen Vorstand. Leider führt das aktuelle Versammlungsverbot nicht selten zu genau diesem Zustand.

Der Artikel 2, § 5 Absatz 1 des Gesetzes ermöglicht jetzt, dass Vorstandsmitglieder auch nach Ablauf ihrer Amtszeit zunächst im Amt bleiben, das heißt, eine Wieder- oder Neubestellung nicht zwingend erforderlich ist, um den Verein handlungsfähig zu erhalten.

Hinweis:

Natürlich kann kein Vorstandsmitglied zur Fortsetzung des Amtes gezwungen werden. Er müsste dann aber, wenn die Neuregelung in dieser Form in Kraft tritt, ausdrücklich zurücktreten. Dazu genügt eine formlose Erklärung einem anderen vertretungsberechtigten Vorstandsmitglied gegenüber.

Virtuelle Mitgliederversammlungen

Dass eine virtuelle Mitgliederversammlung (das heißt, mit Internet

gestützten Kommunikationsmedien, wie zum Beispiel Videokonferenz oder ähnliches) zulässig ist, hat die Rechtsprechung bereits bestätigt. Allerdings war dafür bisher eine entsprechende Satzungsregelung unverzichtbar.

Artikel 2, § 5 Absatz 2 Nummer 1 soll nun virtuelle Versammlungen der Präsenzversammlung gleichstellen. Für gültige Beschlüsse ohne Zusammenkunft der Mitglieder ist dann weder eine besondere Satzungsgrundlage noch – wie bei der bisherigen schriftlichen Beschlussfassung – die Zustimmung aller Mitglieder erforderlich. Nach § 28 BGB gelten diese Regelungen auch für Vorstandssitzungen.

Schriftliche Beschlussfassung wird vereinfacht

Auch die schriftliche Beschlussfassung soll durch die Neuregelung vereinfacht

werden. Bisher verlangt § 32 Absatz 2 BGB bei einer schriftlichen Beschlussfassung die Einstimmigkeit. Es müssten also alle Mitglieder dem Beschluss zustimmen. Bereits eine einzige Enthaltung würde zum Scheitern des Beschlusses führen!

Das soll sich durch Artikel 2, § 5 Absatz 3 des Gesetzes ändern. Danach ist ein Beschluss ohne Versammlung der Mitglieder gültig, wenn alle Mitglieder beteiligt (also angeschrieben) wurden und bis zu dem vom Verein gesetzten Termin mindestens die Hälfte der Mitglieder ihre Stimmen in Textform abgegeben haben. Es gelten die üblichen Mehrheitserfordernisse – also in den meisten Fällen eine einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Verlangt ist nur die Textform. Es ist also keine Unterschrift erforderlich. Damit kommen für die Beteiligung an der Abstimmung

auch E-Mail und andere elektronische Textmedien (zum Beispiel SMS oder WhatsApp) in Frage.

Zusätzlich wird es durch Absatz 2 Nummer 2 möglich, dass einzelne Mitglieder ihre Stimmen im Vorfeld einer (virtuellen oder physischen) Versammlung schriftlich abgeben. Es sind so auch Mischformen aus virtueller Versammlung oder schriftlicher Beschlussfassung möglich. Das gilt auch für Vorstandssitzungen.

Haus & Grund M-V

Das Wohngeld wurde erhöht

Durch die Wohngeldreform 2020 erhalten Haushalte mit niedrigem Einkommen seit Anfang 2020 mehr Wohngeld. Nicht alle Berechtigten nutzen das Angebot.

Die Leistungserhöhung richtet sich in der Regel danach, wie sich die Mieten und Einkommen in Deutschland entwickeln. Wieviel Wohngeld ein einzelner Haushalt erhält, hängt von der

Größe des Haushalts, dem Einkommen und der Miete/Belastung ab. Um diese Haushalte gezielt zu entlasten, setzt die Bundesregierung im Jahr rund 1,2 Milliarden Euro an Mitteln ein. Insgesamt profitieren 660.000 Haushalte von der Wohngeldreform 2020. Entlastet werden vor allem auch viele Rentner und kinderreiche Familien in Mecklenburg-Vorpommern. Darunter sind vor allem auch Haushalte, die bisher auf Arbeitslosengeld II, Sozialgeld und Sozialhilfe angewiesen waren. Das Wohngeld kann auch als Mietzuschuss oder als Lastenzuschuss für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer geleistet werden. Berechtigte haben einen Rechtsanspruch darauf.

Vermieter sollten allen bedürftigen Mieterhaushalten, deren Bewohner aus unterschiedlichsten Gründen nicht die Leistungen beantragen, auf deren An-

spruch hinweisen. Besonders im Rahmen der Pandemie sind einige ältere Mieter, aber auch Eigentümer selbst verunsichert, welche staatlichen Hilfen ihnen zur Verfügung stehen.

Haus & Grund M-V

Wohngeldreform
Gezielte Entlastung für Haushalte mit niedrigem Einkommen

Mehr Mittel: rund 1,2 Mrd. Euro für 2020

Es profitieren: 660.000 Haushalte, vor allem Familien und Rentner

Ab 2022: Regelmäßige dynamische Anpassung

Grafik: bundesregierung.de

VOMEK
Metallbau • Bauschlosserei

Ihr Spezialbetrieb für Tor- und Zaunanlagen

wetter 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

Studie zum „Wohnen im Alter“ in Mecklenburg-Vorpommern

Ob ein wenig Stadt- und Landmensch in jedem von uns steckt, entscheidet letztlich unsere Lebenslage – zumindest für eine gewisse Zeit.

Denn nichts existiert für immer auf dem Globus – auch ein Leben in unseren Immobilien nicht. In der neuen Studie „Neues Wohnen 2020“ der „pantera AG“, deren Schwerpunkte das Thema „Wohnen im Alter“ abbilden, wurden einige aktuelle Trends abgebildet, die auch unsere betagteren Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer betreffen.

Danach wollen alleinlebende Ruheständler mit Immobilien-eigentum in Mecklenburg-Vorpommern trotz des im Alter deutlich sinkenden Platzbedarfs im Schnitt weiterhin auf mindestens 100 Quadratmetern wohnen bleiben. Allerdings wäre gegebenenfalls jeder zweite Befragte bereit, auf die große Wohnung zu verzichten, wenn ausreichend altersgerechter, preisgünstiger Wohnraum mit entsprechendem Service vor Ort vorhanden wäre. Dann könnten beispielsweise in Rostock rund 58.000 Quadratmeter effektive Wohnfläche zusätzlich zur Verfügung stehen – falls man den über 65-Jährigen gewünschte, attraktive Alternativen anbieten könnte. Das hat die Datenauswertung der AG in Kombination mit einer Meinungsumfrage ergeben. Allein in Rostock gibt es 2020 rund 27.000 reine Senioren-Haushalte.

Bei den allgemeinen Wohnwünschen der Menschen aus Mecklenburg-Vorpommern gibt es im Bundesländer-Vergleich ebenfalls Unterschiede: 40 Prozent der Bewohner lehnen es konsequent ab, mit Beginn des Ruhestands freiwillig umzuziehen, etwa weil weniger Wohnraum benötigt wird oder man weniger Flächen instand halten möchte. Das ist zusammen mit Berlin der zweithöchste Wert aller Län-



der. Im Ruhestand präferieren 34 Prozent zudem einen Wohnsitz möglichst außerhalb großer Städte in ländlicher Umgebung. Nur acht Prozent der Menschen möchten im Alter in einer Großstadt beziehungsweise in deren Nähe wohnen. Sie legen angeblich wenig Wert darauf, in der Nähe von Familienmitgliedern, Freunden oder Bekannten zu wohnen und 19 Prozent zudem wenig Wert darauf, im Alter überhaupt in der Nähe von Restaurants und Gaststätten zu wohnen.

Letztere statistischen Befragungs-Ergebnisse erzeugen bei bodenständigen Bewohnern des Landes jedoch einen leichten Zweifel, denn in der Lebenspraxis der meisten unserer Menschen im Nordosten bilden die Nähe zu Familienmitgliedern, Freunden und Bekannten, geschichtlich bedingt, erheblich starke Bindungselemente.

Gerade jetzt, zu Zeiten der Corona- Pandemie zeigt sich deutlich, dass durch den weltweiten, elementaren Wahn zur Bildung extremer Ballungs- und Wirtschaftszentren nicht nur zunehmend die gesundheitlichen Gefahren für die Bewohner in Erscheinung treten, sondern letztlich auch unser Globus besorgniserregend überfordert wird.

*E. Mantik
Haus & Grund M-V*

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

LESERFRAGE

Einschränkungen bei Kündigungen von Mietverhältnissen**Frage:**

„Einer meiner Mieter hat mir mitgeteilt, dass er zurzeit auf Kurzarbeit gesetzt wurde, seine Miete deshalb vorläufig nicht aufbringen kann. Welche Möglichkeiten habe ich als Wohnraumvermieter, das Mietverhältnis zu kündigen und wie sollte ich dabei vorgehen?“

Antwort:

Seit Ende März 2020 bestehen pandemiebedingt befristete Einschränkungen bei Kündigungen von Miet- und Pachtverhältnissen. Das hat der Bundestag in einem neuen Gesetz beschlossen.

Entsprechend § 2 des „Gesetzes zur Abmilderung von Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ haben Vermieter befristet folgende Beschränkungen bei der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen zu beachten:

1. Vermieter können ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie

und Nichtleistung ist vom Mieter glaubhaft zu machen. Sonstige Kündigungsrechte bleiben davon allerdings unberührt.

2. Von Absatz 1 kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden.
3. Die Absätze 1 und 2 sind auf Pachtverhältnisse entsprechend anzuwenden.
4. Die Absätze 1 bis 3 gelten nur bis zum 30. Juni 2022.

Haus & Grund M-V

ELEKTROINSTALLATIONEN IM FREIEN

Klug ist, wer vor dem Schaden handelt

Eigentümer, die ihren Hausgarten, die Terrasse oder freiliegenden Balkon in einen Wohlfühlbereich verwandeln möchten, haben heute unglaublich viele Möglichkeiten, deren sichere Gestaltung aber wichtig ist. Bei genügend Freiraum könnten eine Outdoor-Küche mit Elektrogrill, ein Frittier-Topf aber auch stimmungsvolle Beleuchtungen etc. für tolle Party-Abende im Freien sorgen.

Doch Vorsicht: Immer dann, wenn Elektrogeräte oder Beleuchtungen zwar für einen gewissen Luxus sorgen, ist auf alle Fälle auch für eine ausreichend sichere Stromversorgung zu sorgen! Besonders häufig bilden zum Beispiel offen verlegte Verlängerungskabel Stolperfallen, die leicht einen Grill umreißen können oder ein Elektro-Fondue samt siedendem Öl vom Tisch fegen.

So kann das geplante Freiluftvergnügen leicht zur Katastrophe ausufern. Gut wären demnach fest installierte Steckdosen an Hausaußenwänden oder sorgfältig gesicherte Outdoor-Stecker, welche die mobilen elektronischen Geräte im Freien mit Strom versorgen. Vor allem sollten die Steckdosen durch



Klappdeckel vor Regen und Spritzwasser geschützt sein. Gleiches gilt für andere elektrische Anwendungen zur Ausleuchtung der Wege, der Teichpumpe oder stimmungsvoll angestrahlten Pflanzen.

Auf der sicheren Seite sind Diejenigen, die ihre dauerhaft genutzten elektrischen Leitungen zu den Anschlüssen vom E-Fachmann unsichtbar im Erdreich verlegen lassen. Damit diese keinen Schaden nehmen und langfristig vor Druck, Reibung und Nässe geschützt sind, kommen hier am besten spezielle, unterirdisch verlegte Kabelschutzrohre zum Einsatz. Die flexiblen Rohre schützen die Leitungen aber nicht nur vor Wettereinflüssen, sondern sorgen auch für Zukunftssicherheit, denn bei einer Erweiterung müssen Sie nicht wieder den ganzen Garten aufgraben.

Haus & Grund M-V

WEG-REFORM IM BUNDESTAG BERATEN

Worauf sich Wohnungseigentümer einstellen sollten



Der Bundestag berät derzeit über den Gesetzentwurf zu einer WEG-Reform. Durch die geplante Reform sollen unter anderem die WEG-Verwaltung vereinfacht und der Ausbau der Elektromobilität gefördert werden. Auch ein „Sachkundenachweis für Immobilienverwalter“ scheint näher zu rücken.

Der Entwurf des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG)“ sieht im Wesentlichen folgende Änderungen am Wohnungseigentumsrecht vor:

Sanierung und Modernisierung soll vereinfacht werden

So soll jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf bekommen, ihm auf eigene Kosten den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, einen barrierefreien Aus- und Umbau sowie Maßnahmen zum Einbruchsschutz zu gestatten. Auch ein Anspruch auf bauliche Veränderungen, die einen Glasfaseranschluss ermöglichen, soll kommen. Zudem werden Beschlussfassungen über bauliche Veränderungen vereinfacht. Diese sollen künftig mit einfacher Mehrheit der WEG möglich sein.

Gemeinschaft als Träger der Verwaltung

Um die oft schwierige Unterscheidung zu beseitigen, ob im Einzelfall die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümer selbst Träger von Rechten und Pflichten sind, sieht der Entwurf vor, die Gemeinschaft als

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN ORGANISIERTE MITGLIEDSVEREINE

Haus & Grund- Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	Wann/Sprechzeiten	Wo		
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	03 83 4/50 14 82	Mo 17 – 18 Uhr	17489	Greifswald	Gützkower Straße 51
Hagenow	NN		1. Mi im Monat 17 – 18 Uhr	19230	Hagenow	Fritz-Reuter-Straße 11
Neubrandenburg	Jens Arndt	03 95/5 66 71 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17033	Neubrandenburg	Südbahnstraße 17
Neustrelitz	Oliver Giertz	0 39 81/20 41 49	tel. Anmeldung/Gesch.-Adr. Herma Günther	17235	Neustrelitz	Strelitzer Straße 56
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 1 a
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 85/5 77 74 10	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 1 A

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

Träger der gesamten Verwaltung auszugestalten, die durch ihre Organe handelt (Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan, Verwalter als Vertretungsorgan).

Mehr Befugnisse für Verwalter

Die Entscheidungs- und Vertretungsbefugnisse des Verwalters sollen erweitert werden, um die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums effizienter gestalten zu können. Er soll aus Gründen der Rechtssicherheit im Außenverhältnis eine unbeschränkte und unbeschränkbare Vertretungsmacht für die Gemeinschaft erhalten. Im Innenverhältnis sollen die Eigentümer allerdings die Möglichkeit haben, Aufgaben und Befugnisse des Verwalters zu beschränken.

Eigentümerversammlungen und Beschlussfassung vereinfachen

Man sieht eine Flexibilisierung von Eigentümerversammlungen und die Nutzung der Möglichkeiten vor, die sich durch die Digitalisierung bieten. Die Eigentümer sollen eine Beschlusskompetenz erhalten, gegebenenfalls online an der Eigentümerversammlung teilzunehmen.

Sie soll künftig unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer beziehungsweise Miteigentumsanteile beschlussfähig sein. Die Einberufungsfrist für Eigentümerversammlungen soll auf vier Wochen verlängert werden. Ein Einberufungsverlangen sollen Wohnungseigentümer dem Entwurf zufolge künftig auch in Textform, zum Beispiel per E-Mail, stellen können. Das Protokoll einer Eigentümerversammlung muss unverzüglich nach deren Beendigung erstellt werden. Jeder Wohnungseigentümer erhält zudem ein gesetzlich verbrieftes Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen.

Flexiblere Entscheidung über Kostentragung

Wohnungseigentümer sollen künftig umfassender über die Kostenverteilung beschließen können, damit diese künftig mit einfacher Stimmenmehrheit und losgelöst vom Einzelfall über die Verteilung einzelner Kosten oder bestimmter Kostenarten beschließen können.

Verwaltungsbeirat der WEG flexibler ausgestalten

Wohnungseigentümer sollen die Zahl der Verwaltungsbeirats-Mitglieder flexibel durch Beschluss festlegen können. Um mehr Eigentümer zu motivieren, sich als Verwaltungsbeirat zur Verfügung zu stellen, soll die Haftung ehrenamtlicher Beiräte auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt werden.

Einfachere Abberufung des Verwalters

Wohnungseigentümergeinschaften sollen sich einfacher von einem Verwalter trennen können. So soll die Abberufung des Verwalters nicht mehr vom Vorliegen eines wichtigen Grundes abhängig sein.

Wird das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG) umgesetzt, regelt es künftig diverse Rechte und Pflichten der einzelnen Wohnungseigentümer innerhalb einer Wohnanlage neu, unabhängig davon, ob sie das Objekt selbst bewohnen oder dieses vermieten.

Haus & Grund M-V

Impressum

Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern

Herausgeber:
Landesverband Haus & Grund
Mecklenburg-Vorpommern e. V.
vertreten durch Erwin Mantik
Heinrich-Mann-Str. 11/13
19053 Schwerin
T 03 85-57 77-410

Verlag:

Haus & Grund Deutschland
Verlag und Service GmbH
Geschäftsführer: RA André Plambeck
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
T 030-2 02 16-204
mail@hausundgrundverlag.info
www.hausundgrundverlag.info

Layout:
Ariane Waterstraat

Redaktion:
Regionales: Erwin Mantik
Bosselmannstr. 11 a, 19063 Schwerin
T (03 85) 5 77 74 10
mantik@hugmv.de

Überregionales:
Anna Katharina Fricke
(Haus & Grund Deutschland)

Druckauflage: 1.483
(II. Quartal 2020)



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

Anzeigenaufträge und Zuschriften:
Bitte an die Redaktion M-V senden.

Anzeigen Überregional:
Georg Siemens Verlag
GmbH & Co. KG
Boothstraße 11, 12207 Berlin
T 030-76 99 04-13
F 030-76 99 04-18
marketing@hausundgrundverlag.info

Adressänderungen: T 03 85-57 77-410

Jahrgang 30

Bezugspreis:
Für Mitglieder ist der Bezugspreis im
Mitgliedsbeitrag enthalten. Nachdruck von
Beiträgen nur mit Genehmigung der
Redaktion. 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.

Titelfoto: VFF/UNIGLAS

Dieser Ausgabe wurde folgende Beilage beigelegt:
C. H. Beck Verlag