



Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Gemeinsam Interessen vertreten

Bundesgerichtshof erkennt Lockdown als „Störung der Geschäftsgrundlage“ an

Die Anpassung einer Gewerbemiete während des Lockdowns ist einzelfallabhängig.

Händler haben bei Schließung ihrer Geschäftsräume im Corona- Shutdown grundsätzlich Anspruch auf Mietminderung. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe entschieden. Allerdings wurde ein „Pauschalurteil“ abgelehnt.

Das neue Urteil wird auch in weiten Bereichen Mecklenburg-Vorpommerns erhebliche Auswirkungen nach sich ziehen, denn besonders die vom Fremdenverkehr abhängigen Einzelhändler und Gewerbetreibenden, aber auch der Handel und das Dienstleistungsgewerbe hatten lockdownbedingt häufig eine „Pauschalanpassung“ der Gewerbemieten vereinbart, um Mieter am Objekt zu halten. Jetzt wurde Klarheit geschaffen und bei einem künftigen pandemiebedingten Lockdown können Einzelhändler als Gewerbemietler rechtlichen Anspruch darauf haben, weniger Miete zu zahlen. So entschied zumindest der BGH am 12. Januar 2022. Er urteilte dazu konkret, dass gewerbliche Mieter im Falle eines pandemiebedingten Lockdowns grundsätzlich einen Anspruch darauf haben können, die Miethöhe anzupassen. Es sollten dabei jedoch alle Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden. Das können



zum Beispiel die Umsatzeinbußen für das konkrete Objekt, staatliche Hilfen oder Versicherungsleistungen sein. Die Richter bestätigten allerdings, dass keine Seite die Verantwortung alleine trägt. Beide Seiten – also Mieter und Vermieter – seien durch die staatlichen Maßnahmen im Kampf gegen die Corona-Pandemie belastet. Somit trage keine Seite allein die Verantwortung. Pauschale Halbe/Halbe-Aufteilungen der Miete seien dabei aber wenig hilfreich. Entscheidend bleibt, welche wirtschaftlichen Nachteile durch die Geschäftsschließung bei beiden Seiten konkret anfallen. Somit könnten beide Seiten, Vermieter und Mieter gegebenenfalls davon profitieren und beide

werden gleichermaßen in Verantwortung genommen und verwies den Fall zurück an das OLG Dresden. Es musste sich daher erneut mit dem Streitfall befassen und konkret klären, welche wirtschaftlichen Auswirkungen die Geschäftsschließung für den Gewerbemietler hatte.

Geklagt hatte ein Hauseigentümer, der bereits 2013 er einen Gewerbemietvertrag mit einem Textil-Discounter abschloss. Als die Filiale im März 2021 gemäß der Anordnung des Freistaates Sachsen wegen der Pandemie schließen musste, zahlte der Gewerbemietler seine Miete nicht. Daher entschloss sich der Vermieter zu klagen. Die Umsatzeinbu-

NEUES BGH- URTEIL ZUR NACHTRÄGLICHEN WÄRMEDÄMMUNG

Wärmedämmung an Altbauten darf geringfügig in Nachbars Grundstück ragen

ßen seines Mieters seien seiner Ansicht nach kein Grund dafür, die Miete nicht zu zahlen. Das Risiko, die Filiale öffnen zu können, trage der Mieter selbst. So sah das auch das LG Chemnitz und verurteilte den Mieter zur Zahlung. Dieser ging daraufhin in Berufung.

Der Mieter stützte sich darauf, dass man aufgrund der Pandemie „etwas anderes im Mietvertrag vereinbart hätte, wäre früher bekannt gewesen, dass es zu Schließungen kommen würde“. Doch das OLG sah das Risiko bei beiden Parteien, gab zwar dem Mieter in Teilen Recht. Es entschied, dass nur 50 Prozent der Kaltmiete zu zahlen seien. Das Risiko Corona-bedingter behördlicher Betriebsschließungen trügen Mieter und Vermieter gemeinsam. Daher sollten Verträge künftig entsprechend angepasst werden. Es bezog sich in seiner Entscheidung auf die neue Regelung, welche der Gesetzgeber bereits zum Jahreswechsel 2020/21 einführte. Bei Lockdowns wird demnach vermutet, dass sich seit Vertragsabschluss ein Umstand so schwerwiegend geändert hat, so dass gewerbliche Mieter eine Mietminderung verlangen können. Gegen das Urteil wandten sich dann beide Seiten an den BGH.

*E. Mantik
Haus & Grund M-V*

Wenn ein Mehrfamilienhaus an der nachbarlichen Grundstücksgrenze steht und von außen gedämmt werden soll, muss der Nachbar den daraus resultierenden, geringen Überbau dulden.

Wie uns Rechtsanwältin Monika Rachow, Vorsitzende von Haus & Grund Schwerin (Foto) mitteilt, sind solche Regeln der Länder jetzt laut Bundesgerichtshof (BGH) erlaubt – um möglichst die hohen Anforderungen des Klimaschutzes an Altbauten anzustreben.

Wer in dem speziellen Fall nachträglich einen Altbau an der Grundstücksgrenze dämmen möchte, darf damit ein klein wenig in den Garten des Nachbarn ragen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 12. November 2021 in einem Urteil (V ZR 115/20) entschieden, dass gedämmtes Mauerwerk generell im eigenen Grundstück liegen muss. Über die energetische Gebäudesanierung – nicht nur von Altbauten, soll künftig massiv Energie eingespart werden, hieß es zur Begründung.

Danach dürfen die Länder im Sinne des Klimaschutzes eine nachträgliche Wärmedämmung jeweils mit eigenen Vorschriften regeln und einen Überbau bis maximal 25 Zentimeter erlauben. Entsprechende Regelungen gibt es nach Angaben des BGH auch in den Nachbargesetzen weiterer Bundesländer. Allerdings darf das Landesrecht auch Beschränkungen vorsehen, selbst wenn es eine ähnliche Bundesregelung gebe, stellten die Karlsruher Richter



Foto: E. Mantik

nun fest. Sie setzen voraus, dass die Dämmung eines an der Grundstücksgrenze errichteten alten Gebäudes im Nachhinein, besonders wegen neuer öffentlich-rechtlicher Zielvorgaben oder rechtlicher Baustandards, künftig absolut nötig sein wird.

**Mitglied werden bei
Haus & Grund M-V**

Gemeinsam sind wir stark!

Sprechen Sie mit Ihren netten Nachbarn, ob diese ebenfalls Mitglied in unserer Eigentümerschutzgemeinschaft werden möchten.

Weiterer Kostenanstieg bei Neubau, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen

Die Baupreise steigen 2022 ungebremst weiter: Besonders junge Bauherren benötigen mehr finanzielle Entlastung.

Während sich unsere politischen Eliten weltweit als großzügige Gönner etablieren, werden nicht nur aufgrund der inflationären Entwicklung des Euros, sondern auch durch seltsame Vorhaben in der Energiepolitik sowie diverser anderer Lebensbereiche die Taschen der „Normalbürger“ zunehmend geplündert.

Einerseits sollen Altbauten möglichst rasch energetisch saniert, aber auch mehr neuer Wohnraum geschaffen werden, andererseits vermeiden hohe Preissteigerungen im Bausektor beides erheblich. So kann politisch wohl kaum erreicht werden, dass sich junge Familien in Deutschland irgendwann ihren Traum vom eigenen Heim erfüllen. Selbst deren mühsam, durch ehrliche Arbeit erworbenes Sparvermögen, schmilzt – nicht nur durch eine kaum nachvollziehbare europäische Fiskalpolitik – erheblich ab. Preissteigerungen in allen Lebensbereichen werden zur gesellschaftlichen Normalität.

Besonders für junge Bauwillige mutiert die Preistreiberei allmählich zum Stoppschild von Bauvorhaben. Das zeigen uns die aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes sehr anschaulich: Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden beziehungsweise Eigentumswohnungen ist allein im November 2021 um 14,4 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen. Zimmer- und Holzbauarbeiten haben sich sogar um rund 30 Prozent verteuert! Auch Metallbauarbeiten, Entwässerungskanal-, Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten sowie Stahlbauausführungen etc. werden derzeit deutlich

kostspieliger. Der enorme Preisanstieg am Bau trifft Mecklenburg-Vorpommern in einer schwierigen Phase. Besonders hart unsere Werftarbeiter in den Küstenregionen, die sich im guten Glauben auf einen sicheren Arbeitsplatz in ein Bauabenteuer gestürzt und mit Baukrediten hoch verschuldet hatten. Nicht nur sie leiden jetzt durch die Werfteninsolvenzen an Existenzsorgen, das mühsam Geschaffene unverschuldet zu verlieren. Immer weniger jüngere Haushalte haben überhaupt noch die Möglichkeit, selbst Wohneigentum anzustreben. Schockierend ist, dass seit 1990 vor allem die Baulandpreise um über 360 Prozent nach oben geklettert sind. Kurz nach der Wiedervereinigung kostete ein Quadratmeter baureifes Land im Schnitt 43 Euro. Derzeit über 200 Euro. Ein Ende der Entwicklung ist nicht in Sicht. Ohne finanzielle Förderung werden immer weniger Menschen in der Lage sein, ihren Traum vom eigenen Haus oder der Wohnung zu realisieren.

Von den etwa 400.000 jährlich politisch gewollten Wohnungen in Deutschland entfallen rund 100.000

auf den sozialen Wohnungsbau. Die Mehrzahl, also rund 300.000 Wohnungen sollen nach Angaben der Ampel-Koalition privat finanziert werden, davon etwa 150.000 durch künftige Selbstnutzer. Die Bundesregierung muss hier mit bedarfsgerechten Fördermodellen für selbstnutzende Wohneigentümer der Preisexplosion klar den Kampf ansagen. Dies sollte auch aufgrund Auslaufens des Baukindergeldes durch künftige Direktförderungen erfolgen.

Besonders die im Koalitionsvertrag vorgesehene Reform der Grunderwerbsteuer muss schnell als Chefsache behandelt werden. Mecklenburg-Vorpommern mit einem Steuersatz von sechs Prozent überfordert zu häufig junge Kaufwillige. Das muss von der SPD und Linken geführten Landesregierung zügig angepackt werden, um massiv für deutliche Erleichterungen bei der Schaffung von eigenem Wohnraum zu sorgen. Denn bester Mieterschutz bleibt stets die Schaffung einer eigenen Wohnung!

*E. Mantik
Ehrenpräsident H&G M-V*



NACHBARRECHT IN MECKLENBURG-VORPOMMERN

Festlegungen zum Notwegrecht und zu Grenzmarkierungen

Grenzverlauf

Meist befinden sich in Mecklenburg-Vorpommern auf Grundstücksgrenzen Grenzsteine mit Aufschriften oder Symbolen. Bei ungleich geschnittenen oder größeren Grundstücken sind in der Regel mehrere Markierungen zu finden. Bestehende Zäune, Mauern oder Hecken könnten zwar einen groben Grenzverlauf zeigen, allerdings keine Garantie leisten, dass sie sich genau auf der Grenze befinden. Daher sollten Grenzen in Grundrisszeichnungen und anderen Dokumenten zum Grundstück notariell abgesichert sein. Die ortsansässigen Vermessungs- oder Bauämter in Mecklenburg-Vorpommern können heute meist digital „amtliche Grenzauskünfte“ erteilen.



Wenn möglich, sollten Grenzzeichen sichtbar und frei von Überwuchs erhalten bleiben.

werden dürfen. Eine Grundstücksgrenze ergibt sich aus der Luftlinie zwischen den Grenzmarkierungen. Häufig sind Grenzsteine nicht auf den ersten Blick erkennbar. Doch es bestehen technische Möglichkeiten, mit denen Vermessungsingenieure den exakten Grenzverlauf darstellen können. Eine genaue Vermessung ist unter anderem die Voraussetzung für die Berechnung kommunaler Gebühren und Abgaben. Die Grundsteuer, aber auch Straßenausbau- und -erschließungsbeiträge werden ebenfalls anhand der Grundstücksgröße festgesetzt. Die Vermessung hilft nicht selten dabei, Streitigkeiten zwischen Nachbarn zu beenden.

Der Eigentümer eines Grundstücks kann entsprechend § 919 zur Grenzabmarkung von dem Eigentümer eines Nachbargrundstücks verlangen, dass dieser zur Errichtung fester Grenzzeichen und – wenn ein Grenzzeichen verrückt oder unkenntlich geworden ist, zur Wiederherstellung desselben mitwirkt. Dabei bestimmen sich die Art der Abmarkung und das Verfahren

nach den geltenden Landesgesetzen von Mecklenburg-Vorpommern.

Enthalten diese dazu gegebenenfalls unzureichende Vorschriften, dann entscheidet die Ortsüblichkeit. Die Kosten der neuen Abmarkung sind von den Beteiligten zu gleichen Teilen zu tragen, sofern sich nicht aus einem zwischen ihnen bestehenden Rechtsverhältnis anderes ergibt.

Grenzverwirrung

Lässt sich im Falle einer Grenzverwirrung die richtige Grenze nicht ermitteln, so ist nach § 920 für die Abgrenzung jeweils der Besitzstand maßgebend. Kann der Besitzstand im (historischen) Grundbuch nicht exakt festgestellt werden, so wird jedem der Grundstücke ein gleich großes Stück der streitigen Fläche zugeteilt.

Haus & Grund M-V

Notwegrecht

Die Verpflichtung zur Duldung des Notwegs tritt nach § 918 des Nachbarrechtsgesetzes zum Ausschluss des Notwegrechts nicht ein, wenn die bisherige Verbindung des Grundstücks mit dem öffentlichen Weg durch eine willkürliche Handlung des Eigentümers aufgehoben wurde. Wird infolge der Veräußerung eines Teils des Grundstücks der veräußerte oder der zurückbehaltene Teil von der Verbindung mit dem öffentlichen Wege abgeschnitten, so hat der Eigentümer desjenigen Teils, über welchen die Verbindung bisher stattgefunden hat, den weiteren Notweg zu dulden.

Grenzabmarkungen

Grenzsteine sind hoheitliche Kennzeichen, die auf keinen Fall verändert

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

KOMMUNIKATION ÜBER GLASFASERLEITUNGEN

Vermieter dürfen Kosten anteilig umlegen

Die Bundesregierung hatte bereits 2020 das „Ausbaubeschleunigungsgesetz“ als Teil der Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) umgesetzt. Das Gesetz sieht unter anderem ein sogenanntes „Glasfaserbereitstellungsentgelt“ vor, welches Hauseigentümer anteilig auf ihre Mieter umlegen können.

Wer in den letzten Wochen durch die ländlichen Regionen Mecklenburg-Vorpommerns fährt, kann auch in vielen Ortschaften an den Straßenrändern Verlege-Bautrupps sehen, die Glasfaserleitungen an die Häuser verlegen. Auf uns Hauseigentümer kommen damit künftig weitere erhebliche Investitionskosten für die Anlage der Glasfaser-Anschluss- und Leitungsstruktur zu – besonders in Mehrfamilienhäusern.

Mit einer schnellen Internet-Anbindung kann künftig von den Unternehmen gegenüber allen Kunden ein gleich guter Service erbracht werden. Das gilt zum Beispiel bei Entstörung oder Umschaltung, vor allem jedoch wurde der „Gleichwertigkeit des Zugangs“ ein besonderes Augenmerk geschenkt. Die neuen Regelungen zum Glasfaserausbau und dessen Finanzierung durch ein Glasfaserbereitstellungsentgelt sind zum Teil sehr komplex. Daneben enthält das Gesetz viele neue Verbraucherschutzvorgaben mit hoher Komplexität und Detailtiefe, was künftig nicht nur bei den Betriebskostenabrechnungen der Vermieter für mehr Bürokratie sorgen wird. Allerdings laufen die nochmals verschärften Regelungen zum „Recht auf schnelles Internet“ kaum so zügig, wie einst geplant. Für die nächsten Jahre, in denen fast jede Straße in Mecklenburg-Vorpommern umgegraben werden muss, werden praktikable Zwischenlösungen gebraucht, die un-

seren Menschen im Land auch in der Praxis möglichst schnell helfen, zum Beispiel schnelle Funklösungen für ein funktionierendes Homeoffice oder Homeschooling etc. zu realisieren.

Das Gesetz sieht unter anderem erstmals ein Glasfaserbereitstellungsentgelt vor, welches Vermieter auf ihre Mieter umlegen können – sofern die Umlage im Mietvertrag vereinbart ist beziehungsweise wird. Vermieter, die noch nicht über entsprechende Vertragsklauseln verfügen, sollten gegenüber ihren Mietern klug agieren, um nicht auf den Installations-Kosten sitzen zu bleiben. Danach dürfen Telekommunikationsprovider künftig bis zu 60 Euro pro Wohneinheit per Jahr – und in der Summe bis zu 540 Euro für die Bereitstellung eines Glasfaseranschlusses am Haus verlangen. Das Entgelt darf von ihnen höchstens für die Dauer von bis zu fünf Jahren erhoben

werden. Ist der Zeitraum zur Refinanzierung der Gesamtkosten jedoch nicht ausreichend, könnte dieser gegebenenfalls auf maximal neun Jahre verlängert werden.

Gesamtkosten von mehr als 300 Euro pro Wohneinheit gelten als „aufwendige Maßnahme“. Sie sind vom Mieter nur dann zu tragen, wenn der Vermieter „soweit möglich drei Angebote eingeholt und das wirtschaftlichste ausgewählt hatte“. Zudem müssen Mieter ihren Internetprovider per Glasfaser frei wählen können. Der Bund will damit einen „Anreiz zum Ausbau der Gebäudeinfrastrukturen mit Glasfaser“ setzen und „die Verfügbarkeit von zukunftsfähigen Breitbandanschlüssen“ mit Vorgaben für „schnelle Internetzugänge“ stärken.

*E. Mantik
Haus & Grund M-V*





Versierte Wärmetechniker bieten diverse Lösungen zur fachgerechten Durchführung eines hydraulischen Abgleichs von Heizungen an.

HYDRAULISCHER ABGLEICH: FÖRDERRICHTLINIEN VON BAFA UND KfW

Korrekte Umsetzung ist Voraussetzung für maximale Sanierungsförderung

Vor dem Hintergrund neuer gesetzlicher Klimaschutzvorgaben wurden bei der BAFA und KfW die Richtlinien zur Förderung der Heizungssanierung mehrfach neu angepasst.

In dem Zusammenhang wird dort häufig auf die Schlüsselrolle des hydraulischen Abgleichs von Heizsystemen hingewiesen. Dabei geht es im neuen Bundesklimaschutzgesetz (KSG) um eine fachmännisch korrekte Durchführung der Überprüfung unter Berücksichtigung der raumweisen Heizlast zum Beispiel einer Wohnraumheizung. Das wurde übrigens auch zur Voraussetzung für den Erhalt einer maximalen Fördersumme. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) hatte neue Richtlinien für Fördermaßnahmen im Bereich erneuerbarer Energien veröffentlicht. Parallel dazu haben auch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) sowie die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

ihre Förderrichtlinien angepasst. Danach bleiben alle Heizlösungen, die auf fossilen Brennstoffen basieren, künftig von der Förderung ausgeschlossen.

Ausgenommen sind als Übergangslösungen Gas-Hybridheizungen sowie als „renewable ready“ eingestufte Gas-Brennwertheizungen. Gezielt gefördert wird hingegen das Heizen auf Basis erneuerbarer Energieträger wie Solar- und Geothermie oder Biomasse – hier sind derzeit die höchsten Fördersummen möglich. Allerdings unter den Maßgaben einer Richtlinienschärfung: Grundvoraussetzung für den Erhalt der maximalen Fördersumme ist bei all diesen Sanierungen die Durchführung des hydraulischen Abgleichs nach Berechnungsverfahren B (gemäß VdZ-Bestätigungsformular), also unter Berücksichtigung der vereinfachten, raumweisen Heizlast.

Wärmetechnik-Spezialisten, bieten inzwischen moderne Lösungen für die

Durchführung eines hochpräzisen hydraulischen Abgleichs an. Das Angebot reicht dabei von Ventil- und Steuerungskomponenten für einen berechnungsbasierten oder automatischen hydraulischen Abgleich in Heizkörpersystemen und Fußbodenheizungen von Ein- und Zweifamilienhäusern bis hin zu Abgleichventilen mit intelligenten Stellantrieben zum Einsatz in Mehrfamilienhäusern.

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

Instandhaltungsregeln innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Zum Gemeinschaftseigentum einer WEG gehören unter anderem Treppenhäuser, Fassaden, gemeinschaftliche Fenster und Türen, die im Bereich des Sondereigentums liegen. Für die Instandhaltung dieses Sondereigentums sind Wohnungseigentümer innerhalb der WEG in der Regel jeweils eigenständig verantwortlich. Zudem müssen sie als Teil einer Eigentümergemeinschaft das Gemeinschaftseigentum auch mit verwalten.

Wenn WEG-Miteigentümer ohne einen mehrheitlich gefassten WEG-Beschluss ihrer Eigentümerversammlung frei in Maßnahmen des Gemeinschaftseigentums investieren, sind sie für die daraus resultierenden Kosten auch zahlungspflichtig. Das gilt auch für Kosten und Maßnahmen einer In-

standhaltung am Sondereigentum. Nur im Fall einer „Notgeschäftsführung“ könnten Kosten von der Wohnungseigentümergeinschaft zurückverlangt werden – vorausgesetzt, die Durchführung der Maßnahme war zum Beispiel aufgrund einer absolut dringenden Gefahrenlage erforderlich.

Wollen Sondereigentümer auf ihre Kosten gesonderte Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchführen, können sie dafür letztlich keine Kostenerstattung vom Bereich des Gemeinschaftsvermögens einfordern. Sie sollten also vorab die Eigentümergemeinschaft um Zustimmung bitten. Es ist auch damit zu rechnen, dass es jederzeit zu ungeplanten Ausgaben am Gemeinschaftseigentum kommen kann. Gab es dort allerdings Kosten für frühere Bau- oder Gestaltungsmaßnahmen, auf welche sie auf-



Wenn Eigentümer auf ihre Kosten gesonderte Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum gestalten, wie hier beim Wetterschutz einer Haustür, sollten sie vorab unbedingt die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft einholen.

grund ihres späteren Einstiegs in die WEG ohne Einfluss waren, sind sie dafür auch nicht zahlungspflichtig.

Haus & Grund M-V

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
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	Thomas Kowalski	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	Judenstraße 2
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	Sabine Witek	03 81/4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057	Rostock	Wismarsche Straße 50
Stralsund Hausverwaltung	Veronika Pawek	0 38 31/29 04 07	Mi 15 – 17 Uhr	18439	Stralsund	Judenstraße 2

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

Spielregeln des Zusammenlebens in einer WEG

Wer eine Eigentumswohnung erwirbt, der kauft sich praktisch in eine bestehende oder neu aufgestellte Nachbarschaft ein.

Man bildet dann praktisch einen Baustein dieses Wohnungsgebildes, in welchen die rechtlichen Regeln der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gelten. Diese sind im Wohnungseigentumsgesetz verankert und können für Laien manche ungewohnte Überraschung aufwerfen. Der Käufer erwirbt echtes Eigentum, allerdings hier als Mischform aus Alleineigentum an seiner Wohnung und nur dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum!

Daher ist jeder Wohnungseigentümer auch nur „Chef seiner Wohnung“, nie aber Chef im gesamten Komplex. Mit dem Erwerb wird der Käufer automatisch Mitglied der WEG. Ihm steht ein anteiliges Stimmrecht in der Eigentümergeinschaft zu, in der die Eigentümer jeweils über die Belange der WEG abstimmen. Was jeweils durch Mehrheit oder nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer regelbar ist, ergibt sich aus den Vorschriften des

reformierten Wohnungseigentumsgesetzes sowie der für jede Wohnungseigentumsanlage gesondert aufgestellten Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung.

Der Verteilungsschlüssel für die Kosten der Verwaltung und der Bewirtschaftung ist klar gesetzlich geregelt. Allerdings kann davon durch gemeinschaft-

lichen Beschluss oder durch Vereinbarung teilweise abgewichen werden. Die zulässige Nutzung richtet sich ebenfalls nach dem Gesetz. Daher sollten zum Beispiel die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vor dem Kauf besonders genau unter die Lupe genommen werden. Sie müssen zudem klar aus dem Grundbuch ersichtlich sein.

Haus & Grund M-V



Foto: neubaukompass.de

Attraktive Neubau- Eigentumswohnungen, wie hier zum Beispiel in der Satower Straße in Rostock sind meist sehr begehrt.

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: 1.519
(IV. Quartal 2021)



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 32

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 urheber-

rechtlich 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: epr/Massiv Mein Haus aus Mauerwerk