

Problemthema „Energetische Sanierung“

Geschossdeckendämmung soll bis zum Jahresende 2011 umgesetzt werden

Liebe Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, bundesweit hatten in den vergangenen Jahren die privaten Eigentümer geschlossen dafür gekämpft, dass die energetische Sanierung von

Gebäuden auf freiwilliger Basis zu geschehen habe und Haus- sowie Wohnungseigentümer nicht staatlich dazu verpflichtet werden.

Bislang hatten sich die vergangenen Bundesregierungen jeweils darauf eingelassen, auf Sanierungszwänge jeglicher Art zu verzichten und auf für den Eigentümer bezahlbare, freiwillige Aktivitäten zu bauen. Das hatte über Jahre ordentlich funktioniert.

Unserer Meinung nach würde Sanierungszwang jeglicher Art letztlich dazu führen, dass selbst die Mieter zwar Energiekosten einsparen würden, aber letztlich doch höhere Mieten berappen müssten, da sie ergänzend die energetischen Modernisierungsumlagen tragen müssten. Gerade bei uns in Mecklenburg-Vorpommern würden jedoch aufgrund des Wohnraumüberangebots selbst hoch effiziente Sanierungen kaum zu höheren Warmmieten führen und somit zu einer wirtschaftlichen Vertretbarkeit der Maßnahmen für die Eigentümer führen. Notorische Geldknappheit bei den privaten Vermietern im Osten Deutschlands würde zusätzlich die Refinanzierung der investierten Kosten zum



Ob Dachboden oder Kellerdecke, der finanzielle Aufwand einer energetischen Sanierungsmaßnahme muss sich unter dem Strich wirtschaftlich tragen.

Problem werden lassen, da in vielen Regionen des Landes der Wohnraumleerstand demographisch bedingt in den Folgejahren drastisch zunehmen wird.

Obwohl der Bund und das Land versuchen, dem Dilemma mangelnder Investitionsbereitschaft durch unterschiedliche Fördermaßnahmen zu begegnen, kommt die geforderte Sanierungspflicht nicht so recht in Schwung. Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer wissen auch gar nicht

recht, was in den nächsten Jahren noch energiepolitisch auf sie zukommt, da die Politik im Sinne des Wortes auf dem Energiesektor klar gesprochen „ständig neue Säue durchs Dorf treibt“. Bei uns Immobilieneigentümern braucht man eine langfristige Planungssicherheit, denn bis zum Jahr 2050 sollen u. a. rund 50 Prozent des Energieverbrauchs an Häusern eingespart werden. Wie dies erfolgen soll oder wer die Maßnahmen letztlich kontrolliert, bleibt uns bodenständigen

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern bislang unerschlossen.

Voraussichtlich werden die Baubehörden der Gemeinden für künftigen Kontrollen zuständig sein. Es könnte aber auch sein, dass uns ggf. die Schornsteinfeger kontrollieren und auftretende Missstände den Baubehörden anzeigen. Angekündigte Drohungen, die Baubehörden der Kommunen könnten bei Verstößen Bußgelder in fünfstelliger Höhe gegen die Eigentümer verhängen, lassen uns inzwischen zweifeln, ob wir Einwohner (als Wähler) eigentlich nur noch für die sich in energetischen Konzepten gegenseitig übertreffenden Parteien da sind, oder ob es für uns Bewohner eigentlich umgekehrt sein sollte.

Der Apell an die Politik sollte lauten: Nehmt Eure Bürger auf dem Weg zur Energiewende mit, statt diese gegen Euch aufzubringen!

*Ihr Erwin Mantik
Ehrenpräsident
Haus & Grund M-V*

Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Schwerin steigen weiter

Marktanalyse zeigte: Niedrige Kreditzinsen treiben die Nachfrage an



Wie der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Schwerin kürzlich mitteil-

te, erholt sich der Grundstücks- und Immobilienmarkt in Schwerin wieder. Sowohl Nachfrage als auch Preise zogen seit 2010 moderat an.

Mussten Hausbauer für ein unbebautes Grundstück

2009 noch im Schnitt rund 84 Euro für einen Quadratmeter zahlen, waren es im vergangenen Jahr zwei Euro mehr. Käufer müssen auch für bebaute Grundstücke immer tiefer in die Tasche greifen – abhängig von Lage,

Zustand und Größe des Gebäudes. Ursache für den Preisanstieg sind laut Ausschuss einerseits die niedrigen Kreditzinsen, andererseits investiert man aus Inflationsangst wieder lieber in Sachwerte.

Dachzeile

Gängige Fristen für Schönheitsreparaturen

In den meisten Mietverträgen wird in der Regel ein Fristenplan für die Ausführung der Schönheitsreparaturen aufgenommen. Wichtig ist, dass die vereinbarten Fristen nicht starr sein dürfen, also den Mieter nicht ver-

Die angemessenen Regel-fristen für Schönheitsreparaturen sind gerichtlich geklärt:

- Küche, Bad, Dusche, WC: 3 Jahre
- Wohnräume: 5 Jahre
- Sonstige Räume: 7 Jahre

Der Vermieter kann sich hier mit einer Formulierung wie „Die genannten Regel-fristen können vom Mieter dann überschritten werden, wenn die Durchführung von Schönheitsreparaturen nach Ablauf dieser Zeiträume objektiv nicht notwendig sind“ absichern um zu vermeiden, dass die Nennung der Regel-fristen als starr interpretiert werden kann. Hat der Mieter infolge vertraglicher Verpflichtung eine Anfangsre-



novierung durchgeführt, verdoppeln sich die genannten Fristen einmalig für den Zeitraum nach Mietbeginn.

Diese Fristen gelten allerdings nicht automatisch für Heizkörper, Rohre und Türen – hier entscheidet grundsätzlich der Bedarfsfall.

Besteht eine Klausel, die vom Mieter verlangt, unabhängig von der Wohndauer bei Auszug zu renovieren

oder wird gar der Wechsel von Teppichboden bzw. Abschleifen und Versiegeln von Parkett verlangt, so ist dies nicht zulässig. Dies hat zur Folge, dass die gesamte Vereinbarung ungültig ist und die gesetzliche Regelung gilt – der Vermieter muss sich in diesem Fall selbst um alles kümmern.

Enthält der Vertrag keine Klausel über Schönheitsreparaturen, sondern lediglich den Hinweis, dass die Wohnung beim Auszug „besenrein“ oder „bezugsfertig“ übergeben werden muss, so sind keine Schönheitsreparaturen zu leisten. „Besenrein“ bedeutet lediglich sauber, „bezugsfertig“ ist eine leere Wohnung schon dann, wenn der Nachmieter seine Möbel unterbringen kann.

In jedem Fall reparieren muss der Mieter allerdings selbstverursachte Schäden, die nicht auf „normale Abnutzung“ zurückzuführen sind und – falls es der Mietvertrag vorschreibt – auch „Bagatellschäden“. Während der Mietzeit besteht keine Verpflichtung des Mieters, Schönheitsreparaturen vorzunehmen, solange dies nicht zu einer Substanzschädigung führt. Der Mieter kann während der Mietzeit grundsätzlich mit dem Zustand der Wohnung zufrieden sein.

Haus & Grund-Hinweis: Im Rahmen einer Individualvereinbarung kann vertraglich durchaus anderes wirksam vereinbart werden, sofern kein Verstoß gegen die „guten Sitten“ vorliegt.

Haus & Grund-Hinweis: Im Rahmen einer Individualvereinbarung kann vertraglich durchaus anderes wirksam vereinbart werden, sofern kein Verstoß gegen die „guten Sitten“ vorliegt.

Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger e. V. (BVS):

Richtlinie zur Berechnung von Honoraren für Immobilienwertgutachten vorgelegt

Die Honorare für Immobilienwertgutachten sind seit rund eineinhalb Jahren nicht mehr in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) erfasst, nachdem die einschlägige Vorschrift im Zuge der letzten HOAI-Novellierung ersatzlos gestrichen worden ist.

Seitdem sind die Preise für Wertgutachten von Immobiliensachverständigen grundsätzlich frei verhandelbar. Die jetzt vorgelegte Honorarrichtlinie des BVS stellt eine unverbindliche Empfehlung für BVS-Immobilienbewertungssachverständige und ihre Auftraggeber dar. Das Bundeskartellamt hat die kartellrechtliche Unbedenklichkeit der Richtlinie

bestätigt. Die Honorarrichtlinie zur Immobilienbewertung ist für Auftraggeber eine praktische Hilfe bei der Honorarfindung mit Sachverständigen.

Die Honorarrichtlinie geht von einem Mindesthonorar von 750 Euro für ein Wertermittlungsgutachten mit einem Gegenstandswert von bis zu 100.000 Euro aus, wodurch der Erstellung von Gutachten zu wirtschaftlich von vornherein nicht auskömmlichen Bedingungen begegnet werden soll. Denn wird der Leistungs- durch einen Preiswettbewerb verdrängt, geht das zweifelsfrei zu Lasten der Gutachtenqualität und zum Nachteil des Kunden. Die empfohle-

nen Honorare steigen sodann mit dem Immobilienwert und klar definierten Besonderheiten bei der Auftragsbearbeitung, die den Schwierigkeitsgrad und Aufwand erhöhen oder ggf.

auch verringern – beispielsweise die Berücksichtigung bestimmter Rechte am Grundstück. Dem wird mit einem Zu- und Abschlagsystem entsprechend Rechnung getragen.



Sie wollen Ihre Immobilie vermieten oder verkaufen?
Wir sind Ihr professioneller Ansprechpartner!

Nutzen Sie unser starkes bundesweit und international tätiges Netzwerk!

Wir bieten Ihnen neben den nötigen Kontakten, umfassenden Service und fundiertes Fachwissen bei der Vermarktung Ihrer Immobilie!

Vereinbaren Sie telefonisch Ihren persönlichen Gesprächstermin unter (03 81) 12 83 59-0.

RE/MAX® Profi Immobilien
 Rosa-Luxemburg-Straße 16 · 18055 Rostock · www.remax.de
 Regional. National. International.

Günstiger Einkaufen bei „Max Bahr“ in Schwerin

Am 11. Februar dieses Jahres hatte der Vorstand von Haus & Grund Schwerin e.V. mit dem Baumarkt „Max Bahr“ in Schwerin eine Partnerschaft zum Vorteil unserer Mitglieder vereinbart. Im Ergebnis der Verhandlungen konnte erreicht werden, dass der Baumarkt allen Mitgliedern unseres Vereins bei jedem Einkauf seit April 2011 einen Rabatt von 3 Prozent gewährt.

Und so geht's!

Sie als Mitglied lassen sich jeweils vor jedem Einkauf am Informationsstand des Baumarkts „Max Bahr“ in Schwerin nach Vorlage des Mitgliedsausweises eine dort deponierte „Firmenkundenkarte“ geben.

Danach tätigen Sie Ihren Einkauf und erhalten an der Kasse nach Vorlage dieser Firmenkundenkarte auf Ih-

ren zu zahlenden Bruttobetrag dann den Rabatt von 3 Prozent. Da die Firmenkundenkartenanzahl begrenzt ist, verbleibt diese jeweils nach dem Einkauf an der Kasse, damit diese weiter von anderen Mitgliedern genutzt werden kann.

Leider hat bereits ein Haus & Grund-Mitglied die Rabattkarte nicht an der Kasse zurückgegeben. Wir bitten

darum, dies umgehend zu tun. Mit der Rabatt-Vereinbarung bei MAX BAHR hat Haus & Grund Schwerin e.V. neben den Stadtwerken Schwerin einen weiteren Partner gewonnen, der unseren Schweriner Mitgliedern vorteilhafte Konditionen bietet.

W. Wernicke
Geschäftsführer
Haus & Grund SN

WEG-Recht: Kein Kaufvertragvertragsrücktritt, wenn das Gemeinschaftseigentum einer WEG mangelhaft ist

Auch wenn der Verkäufer einer Eigentumswohnung dem Käufer gegenüber bewusst verschweigt, dass das Gemeinschaftseigentum beschädigt ist (hier: Feuchtigkeitseintritt in eine der anderen Wohnungen), kann der Käufer nicht vom Kaufvertragvertrag zurücktreten, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft bereits die Beseitigung des Mangels beschlossen hat, der Verkäufer den Käufer von den auf ihn

entfallenden Anteil der Mangelbeseitigungskosten freistellt und feststeht, dass die Arbeiten in angemessener Zeit vorgenommen werden, so der BGH mit Urteil vom 12.03.2010 (Az. V ZR 147/09).

Das Rücktrittsrecht bleibt aber bestehen, wenn der Käufer sogleich nach Kenntnis der Täuschung den Rücktritt ohne wenn und aber und insbesondere ohne Aufforderung zur Mangelbeseiti-

gung erklärt, denn ausnahmsweise ist die Aufforderung zu Mangelbeseitigung entbehrlich, wenn besondere Umstände vorliegen, die unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die sofortige Ausübung des Rücktrittsrechts rechtfertigen. Gibt der Käufer aber zu erkennen, dass sein Vertrauen in die Bereitschaft zur ordnungsgemäßen Mangelbeseitigung trotz des arglistigen Verhaltens des Verkäu-

fers weiterhin besteht, in dem er ihn zur Mangelbeseitigung auffordert, entfällt das Recht zum sofortigen Rücktritt.

Zu beachten ist auch, dass der Verkäufer den Mangel am Gemeinschaftseigentum ohnehin nicht beseitigen könnte, denn über die Frage, ob und in welcher Art ein solcher Mangel beseitigt werden soll, hat alleine die Wohnungseigentümergeinschaft zu entscheiden.

IMPRESSUM

Ausgabe für
Mecklenburg-Vorpommern

Herausgeber:
Landesverband Haus & Grund
Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Heinrich-Mann-Str. 11/13
19053 Schwerin
Telefon: (03 85) 57 77-410

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

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

Druckauflage: 1.557 (I. Quartal 2011)

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

Jahrgang 21

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.

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

Kraft-Wärme-Kopplung: Praxistest für erstes wandhängendes Brennstoffzellen-Heizgerät startet dieses Jahr

Neues Mikro-KWK-System auf Brennstoffzellen-Basis für das Einfamilienhaus

Der Heiz-, Lüftungs- und Klimatechnikspezialist Vaillant hat inzwischen einen Prototyp des ersten wandhängenden Mikro-Kraft-Wärme-Kopplungs-

systems mit Brennstoffzellen-Technologie präsentiert. Das System versorgt Einfamilienhäuser gleichzeitig mit Wärme und Strom.

Im Vergleich zu herkömmlichen Kraft-Wärme-Kopplungssystemen (KWK-Systemen) erzeugt das Brennstoffzellen-Heizgerät bei gleichem Energieeinsatz deutlich mehr Strom. Damit verringern sich die Energiekosten im Haushalt signifikant. Darüber hinaus reduziert das Brennstoffzellen-Heizgerät den CO₂-Ausstoß gegenüber derzeit vergleichbaren Hocheffizienztechnologien nochmals deutlich. Die dezentrale Kraft-Wärme-Kopplung auf Basis modernster Brennstoffzellen-Technologie kann künftig also einen entscheidenden Beitrag zur wirtschaftlichen, umweltfreundlichen und sicheren Energieversorgung der Zukunft leisten. Das Brennstoffzellen-Heizgerät wird mit Erdgas betrieben und ist sowohl für Neubauten als auch für die energetische Sanierung im Gebäudebestand konzipiert.

Ab Herbst 2011 werden die Geräte deutschlandweit in der Praxis getestet. „Die Vaillant Group gehört zu den Pionieren und Technologieführern bei der Entwicklung von Brennstoffzellen-Heizgeräten. Wir entwickeln seit Jahren erfolgreich auf diesem Gebiet“, so die Vaillant Group. „Mit der Brennstoffzellen-Technik bauen wir unsere Kompetenz im Bereich Kraft-Wärme-Kopplung aus und leisten einen innovativen Beitrag zur effizienten und nachhaltigen dezentralen Energieversorgung.“

Energiezentrale an der Wand

Das robuste und kompakte Gerät (Bild) erzeugt hocheffizient gleichzeitig 2 kW Wärme und 1 kW Strom. Die



technische Grundlage des Systems bilden Solid Oxide Fuel Cells (SOFC), also Festoxid- oder oxidkeramische Brennstoffzellen, die eine Arbeitstemperatur von mehr als 800 Grad Celsius erreichen und eine optimale Nutzung von Erdgas ermöglichen. Vaillant erprobt seit 2009 mehrere Prototypen des SOFC-Geräts im Labor, dabei wurden im letzten Jahr mehr als 12.000 Stunden im Dauerbetrieb erreicht. Darüber hinaus konnte erstmals der Nachweis erbracht werden, dass auf Basis der SOFC-Technologie auch Starten und Stoppen des Systems ohne nennenswerte Einbußen bei der elektrischen Leistung möglich ist. Mit dem Brennstoffzellen-Heizgerät nutzt die Vaillant eine Technologie, die einen Entwicklungssprung in der Kraft-Wärme-Kopplung bedeutet: Da sie

nur aus wenigen, mechanischen Komponenten bestehen, eine platzsparende und geräuscharme Lösung ermöglichen und sehr niedrige CO₂- und Stickoxid-Emissionen erreichen, haben SOFC-Brennstoffzellen nach Meinung von Experten das Potenzial, sich langfristig als führende KWK-Technologie durchzusetzen.

Brennstoffzellen-Geräte im Praxistest

In 2011 stellt die Vaillant Group für den bundesweit größten Brennstoffzellen-Praxistest Callux Feldtestgeräte des neuen Systems zur Verfügung. Im Rahmen des Zukunftsprojekts werden rund 800 Brennstoffzellen-Heizgeräte über einen Zeitraum von acht Jahren in Eigenheimen erprobt. Diese dezentrale Kraft-Wärme-

Kopplung (KWK) im kleinen Leistungsbereich gilt als Energiekonzept der Zukunft, weil sie Strom und Wärme am Ort und zur Zeit des Bedarfs erzeugt, sehr hohe Gesamtwirkungsgrade erreicht und den CO₂-Ausstoß signifikant reduziert. Brennstoffzellen bedeuten gegenüber Motoren als Basis für KWK-Anlagen einen deutlichen Technologiesprung, da sie nur aus wenigen mechanisch beanspruchten Teilen bestehen. Sie sind kompakte, robuste und geräuscharme Lösungen mit langen Wartungsintervallen. Darüber hinaus gelten Brennstoffzellen als diejenige KWK-Technologie mit dem höchsten CO₂-Vermeidungspotenzial.

Nachdem das selbstentwickelte Mikro-Kraft-Wärme-Kopplungssystem auf Brennstoffzellen-Basis letztes Jahr mehr als 12.000 Stunden im Dauerbetrieb erreicht hat, präsentierte Vaillant das Gerät erstmals im vorigen Monat im Rahmen der Hannover Messe. Die Leistungsdaten des neuen Brennstoffzellen-Heizgerätes im Überblick:

- Wandhängendes Gerät auf Basis von Solid Oxide Fuel Cells (SOFC)
- 1kW elektrische Leistung und 2 kW thermische Leistung
- Gesamtwirkungsgrad: 80 bis 85 Prozent
- Kaltstartzeit: 2 bis 3 Stunden
- Start-Stopp-Fähigkeit ohne nennenswerte Einbußen bei der elektrischen Leistung
- Abmessungen: 98 × 62 × 60 cm
- Wartungsintervalle rund 10.000 Stunden (jeweils nach rund 416 Tagen)

Haus & Grund M-V

Banken dürfen keine Benachrichtigungsgebühr erheben Unzulässige Bank-Gebühren

Die von manchen Banken erhobene Benachrichtigungsgebühr im Falle von nicht ausgeführten Überweisungen oder Lastschriften ist unzulässig. Dies steht bereits durch mehrere Gerichtsurteile aus den vergangenen Jahren fest. Bankkunden können Erstattung verlangen, falls ihnen solche Gebühren eingezogen wurden.

Bank-Kunden sollten Gebühren zurückfordern

Nach wie vor gilt, dass Banken keine Gebühren für nicht ausgeführte Überweisungen oder Lastschriften erheben und von den Konten ihrer Kunden einziehen dürfen. Darauf wies die VZS unter Berufung auf ein Urteil hin. Sie hatte hier gegen eine Sparkasse geklagt, die von ihren Kunden eine sogenannte Benachrichtigungsgebühr gefordert hatte, nachdem angewiesene Zahlungen aufgrund eines ungedeckten Kontos nicht durchgeführt werden konnten.

Bankkunden, die in den vergangenen Monaten solche Gebühren gezahlt haben, sollten eine Erstattung verlangen. Sparkassen und

Banken forderten z. B. Beträge zwischen einem und fünf Euro und berufen sich dabei auf EU-Recht. Allerdings wurden solche Zahlungen auch durch Urteile des Bundesgerichtshofes in den vergangenen Jahren stets für unzulässig erklärt.



Die Banken ihrerseits berufen sich auf die seit Herbst 2009 geltenden EU-weiten Zahlungsverkehrsregeln und leiten daraus diese Gebühren ab. Dies sei jedoch unzulässig, wie das Landgericht Leipzig kürzlich entschieden hatte.

Eigentümer muss für Abfallgebühren seiner Mieter eintreten

Sieht die Abfallgebührensatzung einer Gemeinde ausdrücklich vor, dass auch der Eigentümer eines Grundstücks für Abfallgebühren haftet, so kann auch der Vermieter eines Hausgrundstücks für die Abfallgebühren seines Mieters in Anspruch genommen werden, entschied das Verwaltungsgericht Koblenz mit Urteil vom 24.06.2010 (Az. 7 K 1230/09).

Im zugrunde liegenden Fall hatte der Mieter einen Sperrmüllcontainer bestellt, befüllt, den Gebührenbescheid dann aber nicht bezahlt. Vollstreckungsversuche blieben erfolglos, da der Mieter von Hartz IV lebt. Die zuständige Behörde erließ sodann einen Abfallgebührenbescheid gegen den Grundstücksvermieter. Das VG gab der Behörde nun Recht. Nach der einschlägigen Gebührensatzung ist auch ein Grundstückseigentümer in abfallrechtlicher Hinsicht für sein Grundstück verantwortlich und damit

grundsätzlich Gebührenschuldner. Mehrere Gebührenschuldner haften dabei als Gesamtschuldner. Abfallgebührenrechtlich ohne Belang ist auch eine etwaige Unkenntnis des Eigentümers von der durchgeführten Abfallentsorgung.

Der Eigentümer hat lediglich die Möglichkeit, durch den Abschluss eines entsprechenden Vertrages mit dem Mieter, etwaige Aufwendungen für die Entsorgung des Mülls des Mieters ersetzt zu bekommen. Das Risiko der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Mieters ist in der Regel der Rechtssphäre des Eigentümers zuzurechnen und nicht von der Allgemeinheit zu tragen, so dass sich die Abfallbehörde in solchen Konstellationen die Abfallgebühren vom Eigentümer holen kann. Bei Neuabschlüssen von Mietverträgen wäre dieses Risiko künftig zu beachten, damit sich der Vermieter ggf. sein Geld vom Mieter zurückholen kann.



Nasse Wände? Feuchte Keller?

- Feuchtigkeit im Keller / an Wänden macht krank — die Menschen und das Haus.
- Wir bieten Ihnen eine sorgfältige Ursachenanalyse.
- Die patentierten Technologien von ISOTEC haben dauerhafte Wirksamkeit bei der Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden.
- Über 40.000 zufriedene Kunden in Deutschland.

ISOTEC-Fachbetrieb Abdichtungstechnik Lüth GmbH & Co. KG

Schwerin (03 85) 5 55 95 90

www.isotech-hl.de

... macht Ihr Haus trocken!

ISOTEC®

Alle Monatsausgaben dieser Zeitung können Sie im Internet unter www.hugmv.de in der Rubrik Landeszeitung als PDF-Dokument herunterladen.

Gibt es eine gesetzliche Verpflichtung zur „Gashausschau“ für Schornsteinfeger?

Verschiedene Schornsteinfegermeister senden Haus- und Wohnungseigentümern oder Hausverwaltern seit einiger Zeit Info-Briefe zu, in denen dar-

auf verwiesen wird, dass seitens des Schornsteinfegers aus Sicherheitsgründen eine sogenannte „Gashausschau“ durchgeführt werden sollte.



Diese Angebote werden mit einer jährlich vorgeschriebenen Überprüfung der gesamten Gasanlage nach den „technischen Regeln für Gasinstallation“ begründet. Schornsteinfeger-Hinweise auf eine jährlich vorgeschriebene Überprüfung führen auf Seiten der Hauseigentümer nur zur Verunsicherung. Sie sind sich nicht darüber im Klaren, inwieweit eine solche Verpflichtung tatsächlich besteht und die Gashausschau durch den Schornsteinfegermeister durchgeführt werden muss.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern weist darauf hin, dass es sich bei der „TRGI 2008“ um keine gesetzliche Regelung handelt, sondern lediglich um eine technische Regel. Für eine jährliche Hausschau besteht also keine gesetzliche Pflicht. Im höchsten Fall bestünde lediglich eine „technische Pflicht“ für eine solche Hausschau. Es gilt allerdings lediglich als Empfehlung.

Bei der Hausschau handelt es sich in der Regel um eine einfache Sichtprüfung. Diese kann also ohne Weiteres durch einen informierten oder halbwegs technisch befähigten Hauseigentümer

selbst durchgeführt werden. Hierbei wird z. B. überprüft, inwieweit die Absperreinrichtungen der Gasleitungen frei zugänglich sind, ob die Gasleitungen gut befestigt sind und letztlich einwandfrei in Schuss sind. Ergibt die optische Überprüfung, dass in diesen Bereichen Mängel erkennbar sind, leitet sich aus der technischen Verpflichtung und den Verkehrssicherungspflichten natürlich ab, dass der Hauseigentümer spätestens jetzt ein Fachunternehmen mit einer entsprechenden Begutachtung und gegebenenfalls Mangelbeseitigung beauftragt. Dem Hausgas ist ein Geruchsstoff beigemischt, so dass Umfelder von undichten Stellen meist übel riechen.

Kurz und gut: Eine gesetzliche Verpflichtung zur Durchführung der Gashausschau ist somit nicht gegeben und kann sich allenfalls aus den allgemeinen Verkehrssicherungspflichten und aus § 13 Niederdruckanschlussverordnung heraus ergeben.

Diese Vorschrift verpflichtet den Eigentümer als Anschlussnehmer unter anderem zur Instandhaltung der Gasanlage, wovon er auch nicht im Falle einer Vermietung befreit wird. Hier kann man aber davon ausgehen, dass eine Überprüfung nur bei Anhaltspunkten für Mängel erforderlich ist. Im Umkehrschluss wird man jedoch annehmen können, dass im Falle von durch undichte Leitungen entstandenen Schäden natürlich immer gefragt wird, inwieweit denn eine Hausgasschau tatsächlich durchgeführt wurde. Wurde eine solche Schau nie durchgeführt und kommt es in der Folge zu Schäden, die bei einer rechtzeitigen Sichtkontrolle vermeidbar gewesen wären, wird gegebenenfalls

hier eine entsprechend strengere Haftung zu Lasten des Vermieters bzw. Eigentümers anzunehmen sein. Vor diesem Hintergrund ist natürlich zu empfehlen, die Gasleitungen regelmäßig zu überprüfen. Diese Überprüfung muss jedoch weder gesetzlich betrachtet jährlich durchgeführt werden noch ist es hierfür unbedingt erforderlich, einen Fachbetrieb bzw. Schornsteinfegerbetrieb mit dieser Überprüfung zu beauftragen.

Es steht Haus- und Wohnungseigentümern also frei, inwieweit sie das Angebot der Schornsteinfegermeister annehmen oder ignorieren. Der Vorteil einer Gashausschau durch den Schornsteinfeger könnte jedoch in

dessen Objektivität liegen, da er von etwaigen Reparaturaufträgen nicht profitiert.

Wichtig: Bestehen Anzeichen für Mängel oder Unregelmäßigkeiten an der Gasanlage, wird Eigentümern stets eine unverzügliche Überprüfung durch einen Fachbetrieb empfohlen. Auch sollten entsprechende Hausschautermine zwecks besserer Nachvollziehbarkeit stets vom Eigentümer konkret protokolliert werden. Es versteht sich übrigens von selbst, dass bei Gasgeruch sofort Fenster und Türen zu öffnen sind, damit lüftender Durchzug entsteht. Bitte keine Elektroswitcher betätigen und jegliche sonstige Funkenbildung vermeiden.

Bellende Hunde als Ordnungswidrigkeit

Es kann eine Ordnungswidrigkeit vorliegen, wenn es zu übermäßig lautem und lang anhaltendem Hundegebell, insbesondere zur Mittags- oder Nachtzeit kommt.

In einem solchen Fall kann es zulässig sein, dass die Zeit, in welcher sich der den Lärm verursachende Hund außerhalb des Hauses aufhält und bellt, eingeschränkt wird. Der entsprechende Bescheid muss aber bestimmt sein. So war vorliegend zu regeln, an welchen Tagen zu welchen Zeiten ein „Auslauf“ des lauten Hundes unter welchen Bedingungen erlaubt sei und ob sich der Hund zu den fraglichen Zeiten z. B. im Wintergarten aufhalten darf. Da der ursprüngliche Bescheid noch klärungsbedürftig war, wurde der Fall an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Grundsätzlich ist eine solche Verfügung nach Angaben des Bayerischer Verwaltungsgerichtshofes aber zulässig.

 **HomeCompany**
Wohnen auf Zeit

19 44 5
☎ (0381) 19 44 5

Suchen dringend möblierte Wohnungen!
Unsere Firmenkunden mieten in Rostock.

Alle Angebote unter www.rostock.homecompany.de

Mietrückstände

Häufig verspätete Mietzahlung berechtigt zur Kündigung

Sind Mieter mit der Zahlung ihrer Miete im Rückstand, so sind diese zunächst einmal automatisch im Verzug. Eine Mahnung des Vermieters ist hierfür nicht erforderlich.

Da sich der Mieter im Verzug befindet, muss der Mieter auch alle Kosten ersetzen, die dem Vermieter dadurch entstehen, dass er seinen Rechtsanspruch auf den Mietzins verfolgt. Dies betrifft die Kosten eines Rechtsanwalts, der die rückständige Miete geltend macht, ebenso wie die Kosten einer Klage. Nach § 543 Abs. 2 BGB kann der Vermieter also bei Verzug des Mieters mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils des Mietzinses an zwei aufeinanderfolgenden Terminen fristlos kündigen. Handelt es sich beim Mietobjekt um eine Wohnung, ist der Rückstand nur dann erheblich, wenn er eine Monatsmiete übersteigt (§ 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB).

Ein weiterer Grund für eine fristlose Kündigung liegt nach Abs. 2 Nr. 3 b desselben Paragraphen vor, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Mietzahlungstermine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe von mindestens zwei Monatsmieten im Rückstand ist. Wichtig ist, dass der Vermieter den Mieter vor der Kündigung aus den genannten Gründen nicht erst abmahnen muss. Nach § 543 Abs. 2 BGB kann eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs abgewendet werden, wenn der Mieter selbst – oder das Sozialamt – den rückständigen Mietzins vor Ausspruch der fristlosen Kündigung zahlen. Hat der



Vermieter schon gekündigt, wird die Kündigung durch die Zahlung des Mietrückstandes unwirksam.

Nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB kann ein Räumungsurteil wegen Mietrückstand abgewendet werden, wenn binnen 2 Monaten nach Klagezustellung der Rückstand (d. h. Mietzins zuzüglich der fälligen Entschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB) vom Mieter voll bezahlt wird oder das zuständigen Sozialamt sich zur Zahlung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn in-

nerhalb der letzten zwei Jahre vor der neuen Kündigung schon einmal wegen Mietrückstands gekündigt und diese Kündigung durch Zahlung des Rückstands unwirksam geworden ist.

Hat der Mieter den Rückstand zu verschulden, so kommt auch eine ordentliche Kündigung nach § 573 BGB in Betracht. In diesem Fall wird dem Mieter die andernfalls bestehende Möglichkeit genommen, die fristlose Kündigung durch Zahlung der rückständigen Miete unwirksam werden zu lassen.

Aber auch wiederholt verspätete Mietzahlungen können zur Kündigung berechtigen, sofern eine entsprechende vorherige Abmahnung durch den Vermieter erfolgte, welche die Kündigung für den Fall weiterer Verspätungen klar angekündigt hat.

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
Graal-Müritz	Hansjörg Seidel	03 82 06/14 609	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18181	Graal-Müritz	Zur Koppenheide 66
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 95/4 21 17 49	2. Mo im Monat 17–19 Uhr	17033	Neubrandenburg	Südbahnstraße 17
Neustrelitz	Rainer Urbanek	0 39 81/44 26 43	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235	Neustrelitz	Louisenstraße 18
Parchim	Manfred Paßgang	0 38 71/26 51 84	Di 16–18 Uhr (oder tel. Vereinbarung)	19370	Parchim	August-Bebel-Straße 1
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	Bosselmannstraße 11A
Geschäftsstelle	Sylvia Knop	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
Schwerin 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