

Liebe Leserinnen und Leser!

Der Vorstand des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern hofft, dass Sie einen gesunden, guten Start ins neue Jahr 2012 hatten, geprägt von neuen Ideen und Inspirationen, aber auch mit Visionen und guten Vorsätzen. Bestimmt haben Sie sich auch für das junge Jahr viel vorgenommen. Wir hoffen, Sie verlieren dabei nicht den Mut.

Als Mitglied von Haus & Grund fanden Sie in den vergangenen Jahren kontinuierlich ihre Ansprechpartner in den Ortsvereinen des Landes und am Ende auch die oft so notwendige Hilfe bei der Lösung Ihrer Probleme rund um die Vermietung oder den Erhalt Ihrer Immobilie. Nicht alles wird von uns stets sofort umsetzbar oder realisierbar sein, aber Ihre Mitgliedschaft in einer starken Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer des Landes trägt mit dazu bei, dass wir unsere Schwierigkeiten systematisch bündeln und auf direktem Weg der Politik der Kommune bzw. des Landes unterbreiten können.

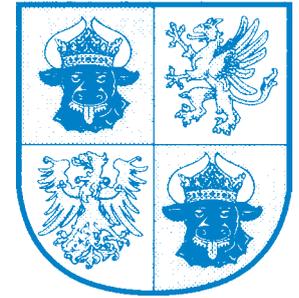
Viel Neues kommt auf uns 2012 zu, sei es die totalitäre Energiewende oder die zunehmende Inflationsangst. Viel Neues wird aber not-



wendig sein, damit wir uns auf die laufenden Veränderungen der Gegenwart und der Zukunft einstellen sowie uns gemeinsam darauf vorbereiten. Sicher ist, dass der Haus & Grund-Landesvorstand gemeinsam mit unseren Haus & Grund-Mitgliedern, den Partnerverbänden im Land und den uns politisch wohlgesonnenen Verantwortlichen dazu beitra-

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten

gen, dass wir unsere wirtschaftliche Selbständigkeit erhalten können. Nur wir organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer selbst können unseren Weg klar bestimmen. Deshalb lassen Sie sich von keiner Seite verunsichern. Lassen Sie es uns gemeinsam anpacken! Sprechen Sie mit Ihren Nachbarn oder Bekannten, die ebenfalls Haus-, Wohnungs- oder Grundeigentümer – aber noch nicht organisiert sind über die Möglichkeit an, den Verband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern als Mitglied im Ortsverein zu verstärken. Dann können wir am Ende des Jahres 2012 gemeinsam sagen: Es war ein gutes und erfolgreiches Jahr.

Persönlich gilt meine Hoffnung, dass wir mit dem Haus & Grund-Magazin auch weiterhin Ihre Neugier wecken,

Sie gut und aktuell informieren und damit unser Zusammengehörigkeitsgefühl weiterhin so angenehm für uns erhalten. Schreiben Sie über Ihre Erfahrungen, informieren Sie uns über Ungerechtigkeiten oder Repressalien aller Art vor Ort. Das Haus & Grund-Magazin als Ihr Informationsmedium braucht schließlich auch einen Relaunch. Ihre Hinweise könnten deutlich zur Auffrischung und Modernisierung des Magazins beitragen. Viele Mitglieder begrüßten übrigens in 2011 das neue Outfit unseres Magazins. Nicht nur dafür Ihnen allen einen großen Dank!

Lassen Sie uns optimistisch durchstarten in ein für Sie gesundes, erfolgreiches Jahr 2012.

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

Proteste auf gesamter gesellschaftlicher Breite haben geholfen

Nun doch kein Asbestmüll ins Land

Der Asbestmüll aus der niedersächsischen Deponie Wunstorf-Luthe kommt nicht nach Mecklenburg-Vorpommern. Das beschloss das Kabinett am 10. Januar. Auch unser Magazin Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern warnte im Vorfeld auf äußerst negativen Spätfolgen für die Region für den Fall eines so massiven Asbesteintrags.

Ein Rechtsgutachten im Auftrag der Landesregierung hatte letztlich ergeben, dass der geplante Transport von 145.000 Tonnen Asbestschlamm und -scherben von der Deponie bei Hannover zur Sondermülldeponie Ihlenberg in Nordwestmecklenburg rechtswidrig wäre.

Es gab nach Angaben der Staatskanzlei Mecklenburg-Vorpommern keine Ausnahmegenehmigung für die Verklappung bei uns und sei „auch zweifelhaft, dass eine Ausnahmegenehmigung für den Transport als Schüttgut auf Lastwagen erteilt werden könne“. Mit Vertragsstrafen

rechne SELLERING nicht, denn „es seien noch keine Verträge geschlossen worden“. Neben der Einwendung von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern hatten diverse Bürgerinitiativen, Umweltschutzorganisationen und die Grünen des Landes gegen die Transportpläne demonstriert und ebenfalls auf künftige gesundheitliche Risiken für die Bevölkerung verwiesen. Ohne diesen breitgefächerten öffentlichen Protest hätte es diese Entscheidung wahrscheinlich so nicht gegeben.



Übrigens: Angesichts des neuen Rechtsgutachtens aus M-V will auch Schleswig-Holstein keinen Asbestmüll aus Niedersachsen aufnehmen. Dort sollten mehrere zehntausend Tonnen Asbestschlamm auf die Deponie Rondeshagen bei Lübeck abgekippt werden.

Veränderter Erhebungsbogen für Baumaßnahmen seit Anfang 2012

Erweiterung des aktuellen Merkmalskatalogs für Baugenehmigungen

Das Statistische Amt Mecklenburg-Vorpommern machte Haus & Grund darauf aufmerksam, dass ab dem 1. Januar 2012 neue statistische Erhebungsbogen für Baugenehmigungen zu ver-

wenden sind. Die Umsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Erneuerbare Energien hat zu einer Änderung des Hochbaustatistikgesetzes geführt, die am 1. Januar 2012 in Kraft trat.

Für die amtliche Bautätigkeitsstatistik bedeutet dies, dass der Erhebungsbogen für Baugenehmigungen für alle Neubauvorhaben seit Januar 2012 um folgende Merkmale erweitert wird:

- Art der Warmwasseraufbereitung und hierfür vorge-sehene Energie,
- Anlagen zur Lüftung,
- Anlagen zur Kühlung sowie
- Art der Erfüllung des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetzes (EEWärmeG).



haltlich geändert bzw. aus-geweitet. Wegen dieser Er-weiterung des Merkmalska-talogs sind die bisherigen Erhebungsbogen seit dem 1. Januar 2012 nicht mehr zu verwenden. Es gelten nur

noch die neuen Erhebungs-bogen für Baumaßnahmen im genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Bauen.

Die Erhebungsunterlagen zur Bautätigkeitsstatistik können beim Statistischen Amt Mecklenburg-Vorpom-mern telefonisch, per Fax oder E-Mail bestellt werden. Noch bequemer und kosten-günstiger geht es jedoch über das Internet: http://formular.statistik-mv.de/formularservice_bautaetigkeit.htm oder <http://statistik-bw.de/baut/html/index.htm>. Hier kann man die Erhebungs-unterlagen (einschließlich Identifikationsnummern) mit den entsprechenden Erläu-terungen ausdrucken oder

auch am Bildschirm ausfül-len.

Der statistische Erhe-bungsbogen ist für geneh-migungspflichtige Bauvor-haben zusammen mit den Bau-antragsunterlagen bei den Bauaufsichtsbehörden ein-zureichen. Dort wird er dann ergänzt und an das Statisti-sche Amt Mecklenburg-Vor-pommern weitergeleitet.

Statistische Erhebungsbo-gen für genehmigungsfreie Bauvorhaben werden vom Statistischen Amt (nach mo-natlicher Information der un-teren Bauaufsichtsbehörden) direkt an die Bauherren ver-sandt.

Rückfragen: Frau Gesa Buchholz, Telefon (03 85) 5 88-5 64 31.

Haus & Grund Hagenow informierte seine Mitglieder

Ende des letzten Jahres trafen sich die organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer des Hagenower Vereins im Gasthof „An der Söring“.

Im ersten Teil der Veran-staltung informierte die No-tarin Frau Ursula Raasch die Teilnehmer über den Notar-vortrag, also die Möglichkei-ten der Grundstücksüberga-be sowie der vertraglichen Gestaltung beim Verkauf bzw. der Schenkung eines Grundstücks.

Thematisch erläutert wur-de die Bedeutung des Grundbuchs und die Eintra-gungen in die Abteilungen 1 bis 3. Hieraus ergeben sich mitunter wesentliche Belas-tungen für das Grundstück, wie zum Beispiel eine

Grundschild oder das Wohn- und Wegerecht. Au-ßerdem müssen ggf. auch Vorkaufsrechte beachtet werden. Zur Abwicklung der Zahlung wurde von Frau No-tarin Raasch die Nutzung ei-nes Notaranderkontos emp-fohlen. Weiterhin anfallende Kosten, wie zum Beispiel Be-arbeitungsgebühren an den Notar, das Grundbuchamt oder die Grunderwerbssteuer etc. sind im Allgemeinen vom Käufer zu zahlen.

Der Vorsitzende des Orts-vereins Haus & Grund Hage-now, Günter Westendorf, in-



Für Touristen ist Hagenow ein idealer Ausgangspunkt, egal ob Naturfreunde oder Kulturliebhaber. Im Bild das Hagenower Rathaus.

formierte die Teilnehmer über die geleistete Arbeit des Vereins im abgelaufenen Jahr 2011 und berichtete über die wesentlichsten Ber-atungsschwerpunkte wäh-

rend der Haus & Grund-Sprech-tage des Jahres in Hagenow.

G. Westendorf, Vorsitzender Haus & Grund Hagenow

E-CHECK: Nur von einem Innungsfachbetrieb ausführen lassen

Anerkannte Sicherheit für elektrische Anlagen

Der Glaube, elektrische Anlagen und Geräte im Haus seien „auf Ewigkeit angelegt“, ist ein Trugschluss. Man kann es sich gut vorstellen: Werden elektrische Leitungen stark belastet, erwärmen sich diese und dehnen sich im Durchmesser etwas aus. Schalten sie das Gerät aus, kühlt der Leitungsdraht wieder ab.

Nicht nur diese ständigen Schwankungen an Leitungsverbindungen führen nach einer gewissen Zeit zu Alterungsermüdungen des Metalls, zumindest aber zur Lockerung von verschraubten oder geklemmten Leitungselementen. Sind die Klemmen erst einmal locker, entstehen z. B. Kontaktlichtbögen, wie man dies von der Berührung zweier elektrischer Leitungen her kennt. Befinden sich dann noch brennbare Materialien in der Nähe, ist schlimmes vorprogrammiert.

Verheerende Brände fordern immer wieder Menschenleben

Deshalb gilt: Über Jahre nichts im Haus an der gesamten Elektrik zu tun, ist ein gefährlicher Trugschluss. Wenn man sich die alljährlichen Schadenstatistiken ansieht, wird dies klar. Jedes Jahr sterben allein in Deutschland etwa 600 Menschen bei verheerenden Bränden. Rund 60.000 werden dabei außerdem verletzt und die Sachschäden gehen in die Milliarden. Die durchschnittliche Schadenssumme pro Brand lag 2010 bei mehr als 24.000 Euro je Haushalt! Oft gehen dabei äußerst leidvoll ganze Existenzen verloren. Immer

wieder Brandursache Nummer eins: Defekte elektrische Anlagen und Geräte.

Elektrische Anlagen und Geräte regelmäßig überprüfen lassen

Private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer oder gewerbliche Vermieter, aber auch Inhaber und Geschäftsführer von Betrieben sollten sich deshalb absichern und die technischen Bestimmungen und Normen des Verbandes der Elektrotechnik-Elektronik-Informationstechnik e. V. (VDE) bzw. die gesetzlichen Regelungen, wie die BGV A 2, beachten. So nimmt die VDE-Norm seit dem Jahr 2000 auch Wohnungen nicht mehr von der Prüfpflicht aus. Mit anderen Worten: Elektrische Anlagen und Geräte sollen regelmäßig überprüft werden. Doch darin liegt auch eine Chance – mehr Sicherheit und Absicherung für sich und die eigene Immobilie!

Stets geschulte Innungsfachbetriebe bestellen

Der E-CHECK ist die anerkannte, normengerechte Prüfung der elektrischen Anlagen und Geräte und erspart unangenehme Überraschungen. Die Prüfung darf



Stefan Vater, Gesellschafter der Thomas Elektro GmbH rät Eigentümern und Vermietern, regelmäßig E-CHECKS von zertifizierten Fachbetrieben durchführen zu lassen

ausschließlich von einem geschulten Innungsfachbetrieb durchgeführt werden.

Haus & Grund besuchte für Sie ein Unternehmen in Mecklenburg-Vorpommern und sprach mit dem Gesellschafter der Thomas Elektro GmbH Stefan Vater. Das zertifizierte Unternehmen beschäftigt insgesamt 132 Mitarbeiter, die in ganz Norddeutschland arbeiten. Das betrifft als Wirkungsbereich der Service-Techniker ganz unterschiedliche Bereiche, wie z. B. Schulen, Pflegeheime, Krankenhäuser oder Öffentliche Einrichtungen – nicht nur in Schwerin und Umgebung, aber vor allem auch Kleinkunden, wie uns regionale Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer im Land. Gerade beim E-CHECK ist es aus der Sicht von Stefan Vater wichtig, dass die Kundenbetreuung möglichst gewissenhaft erfolgt. Grund sind die doch häufig auftretenden Elektrobrände, oft verursacht durch vernachlässigte E-Anlagen. Diese gravierenden Mängel, können bei sachgerechter Prüfung der E-Leitungen von vorn herein beseitigt werden und somit die Sicherheit der Bewohner deutlich erhöhen. Der finanzielle Aufwand ist im Vergleich zu den durch Brände entstehenden Kosten recht bedeutungslos und man kann nach erfolgter Prüfung letztlich doch ruhiger schlafen.

Sind alle Anlagen im Sinne der geltenden VDE Bestimmungen in Ordnung, wird

dies durch eine E-CHECK Prüfplakette bestätigt. Dazu erhält man von der Firma ein detailliertes Prüfprotokoll. Auf alle Fälle sollte man auch eine Kopie der Prüfrechnung für den Fall eines Brandschadens sicher hinterlegen. Das erleichtert nach Brandschäden zusätzlich die Versicherungsmodalitäten. Bei einem E-CHECK werden unter anderem überprüft: Elektroinstallation, Schutzeinrichtungen wie Fehlerstromschutzschalter, Personenschutzautomaten, Schutzeinrichtungen in der Verteilung und vieles mehr. Außerdem auf Wunsch die ortsfesten Geräte wie zum Beispiel E-Herde, Kühlschränke, Kopierer etc. Desweiteren Geräte wie Computer, Drucker, Bildschirme, Kaffeemaschinen, Fernseher, Hifi, Video. Und natürlich die elektrischen Kontroll- und Sicherheitssysteme des Hauses.

Energieberatung

Dass der E-CHECK vorbeugt und die Sicherheit von elektrischen Anlagen und Geräten enorm erhöht, haben namhafte Versicherungen in Deutschland anerkannt. Sie gewähren Prämienvorteile bei regelmäßigen E-CHECK Prüfungen. Doch auch das Thema Energiesparen kommt beim E-CHECK nicht zu kurz. Im Rahmen der Prüfung kann ein qualifizierter Elektriker auf Wunsch auch eine kurze Energieberatung durchführen. Er deckt ggf. Einsparpotenziale auf und zeigt, wie mit einfachen Mitteln und dem richtigen Umgang mit Geräten viel Energie spart. Am besten, Sie fragen Ihren E-CHECK Fachmann. Er kann Sie über die für Ihre spezifischen Anforderungen geltenden Prüf- und Fristen etc. informieren.

Kontakt:
Thomas Elektro GmbH
Tel. (03 85) 48 52 30
E-Mail:
elektro@ThomasGmbH.de

Wir sind ein präqualifiziertes Unternehmen unter der PQ-Nr.101.000315



Mietrecht

Wer trägt die Anwaltskosten für Kündigungsschreiben?

Ein Vermieter, der sich zum Ausspruch einer außerordentlichen fristlosen, hilfsweise ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses anwaltlicher Hilfe bedient, verstößt nicht gegen ihn obliegende Schadensminderungspflicht und kann daher die Kosten, die für die Inanspruchnahme des Rechtsanwalts entstanden sind, vom Mieter ersetzt verlangen. So das Amtsgericht Ansbach in seinem Urteil vom 16.08.2010, ZMR 2011, (2 C 1204/10).

Ein Mieter, hatte mehrere Mieten nicht gezahlt. Der Vermieter ließ durch seinen Rechtsanwalt das Mietverhältnis kündigen und zwar fristlos und zugleich hilfsweise fristgemäß mit Drei-Monats-Frist. Die Anwaltskosten wollte der Mieter nicht leisten, er wendete ein, die einfache Kündigung hätte der Vermieter ihm auch selbst übergeben können. Doch der Mieter musste zahlen, der Vermieter habe nicht gegen seine Schadensminderungspflicht verstoßen. Auch wenn der Sachverhalt relativ einfach gelagert ist: Mit der Kündigung sind einige Formalitäten zu beachten und der Zugang ist rechtlich sicherzustellen. Demnach schuldet der Mieter die Anwaltskosten als „Verzugskosten“ (siehe auch §§ 535, 280, 286 BGB). Dass die Kosten der Rechtsverfolgung

Teil des zu leistenden Schadensersatzes sind, ist rechtlich längst anerkannt. Es kann dahinstehen, ob eine anwaltliche Tätigkeit konkret darin besteht, die ausstehenden Zahlungen geltend zu machen oder als Folge des Verzuges im Namen des Vermieters das Mietverhältnis aufzukündigen. Die Kläger hatten damit auch nicht gegen ihre Schadensminderungspflicht verstoßen. Im Falle des Ausspruchs einer Kündigung sind selbst dann, wenn der Kündigungssachverhalt vergleichsweise einfach gelagert ist – nicht wenige rechtliche Formerfordernisse (z. B. Sicherstellung des Zugangsnachweises des Kündigungsschreibens etc.) zu beachten, daher dürfen sich Vermieter grundsätzlich eines anwaltlichen Beistandes bedienen.

Ma/Haus & Grund M-V

Nachforderungsverbot bei Nebenkosten beachten

Betriebskostenabrechnung: Hinweise zu Korrekturen

Hat ein Vermieter in die Nebenkostenabrechnung Sollvorschüsse anstatt der tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen eingestellt, ohne dies dem Mieter deutlich zu machen, kann er nach Ablauf der Abrechnungsfrist die nicht geleisteten Vorauszahlungen nicht mehr verlangen.

In diesem Fall widerstreiten zwei gegenläufige Prinzipien: Einmal das Nachforderungsverbot, das nach der Rechtsprechung des BGH bedeutet, dass eine Betriebskostenabrechnung nach Ablauf der Abrechnungsfrist weder hinsichtlich der Einzelpositionen noch hinsichtlich des Gesamtsaldos zum Nachteil des Mieters geändert werden darf, weil der Mieter sich nach Ablauf der Abrechnungsfrist darauf einrichten können soll, welches Guthaben ihm zusteht bzw. welche Nachzahlung er maximal zu leisten hat.

Auf der anderen Seite kann der Vermieter trotz des Nachforderungsausschlusses die Betriebskosten bis maximal zur Höhe der vereinbarten Vorauszahlungen auch noch nach Ablauf der Abrechnungsfrist verlangen (BGH NZM 2005, 373). Wenn ein Vermieter in einer Betriebskostenabrechnung falsche Vorauszahlungen, nämlich wie hier Sollvorauszahlungen angibt, dann muss er sich nach Ablauf der Abrechnungsfrist so behandeln lassen, als hätte der Mieter die zu seinen Gunsten fälschlicherweise berücksichtigten Vorauszahlungen tatsächlich geleistet. Andernfalls würde ein wesentliches Element einer jeden Betriebskostenabrechnung, nämlich die Verrechnung der auf den Mieter

entfallenden Kosten mit den Vorauszahlungen (vgl. dazu BGH NJW 1982, 573) fehlen und es würde ausreichen, wenn dem Mieter mitgeteilt würde, welchen Anteil der Gesamtbetriebskosten des Hauses er zu tragen hat, ohne einen Saldo mit den geleisteten Vorauszahlungen zu bilden.

Dies aber widerspricht dem Wesen einer Abrechnung, deren formaler Ansatz und Ausgangspunkt es ist, dem Mieter deutlich zu machen, welchen Teil der Vorauszahlungen der Vermieter wegen entsprechender Betriebskosten behalten darf und welchen Anteil er gegebenenfalls zurückerstatten muss. Desweiteren ist zu bedenken, dass dem Mieter wohl ohne weiteres als Einwendung (gem. § 556 111 5 BGB) gegen die Betriebskostenabrechnung auferlegt würde, wenn ein Vermieter zu seinen Ungunsten zu wenig an Vorauszahlung berücksichtigt hätte. Nach Ablauf der Einwendungsfrist wäre der Mieter gern. § 556 111 68GB mit der Geltendmachung ausgeschlossen. Wertungsmäßig müssen beide Fälle aber gleich behandelt werden. So urteilte das Landgericht Krefeld (ZMR 2011,641; Beschluss vom 05.05.2011 – 13 W42/11).

Ma/Haus & Grund M-V

IMPRESSUM

Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern

Herausgeber: Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V. Heinrich-Mann-Str. 11/13 19053 Schwerin 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 Dezember/Januar und Juli/August)

Jahrgang 22

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 Monatsausgaben dieses Magazins können Sie im Internet unter **www.hugmv.de** in der Rubrik „Landeszeitung“ als PDF-Dokument herunterladen.

Rund 600 Menschen sterben jährlich in Deutschland bei ca. 200.000 gemeldeten Bränden

Was ist zu tun, wenn der Schornstein brennt?

Meistens sehen es Menschen im Umfeld zuerst: Flammen schlagen aus der Schornsteinöffnung. Wenn so ein Schornsteinbrand

außer Kontrolle gerät, dann kann letztlich das ganze Haus abbrennen.

Dass man die genutzten Brandstätten regelmäßig vom Schornsteinfeger kontrollieren lässt, sollte eigentlich selbstverständlich sein. Wie oft das sein muss, erfährt man vom Schornsteinfeger. Es kommt – je nach Feuerstätte – im allgemeinen ein bis vier Mal pro Jahr. Zunehmend nutzen Haus- und Wohnungseigentümer in Mecklenburg-Vorpommern aus Kostengründen wieder Kaminöfen oder Holzheizkessel. Vor allem wird oft zu wenig abgelagertes, trockenes Holz verwendet. Je feuchter das Holz, desto mehr Ablagerungen setzen sich im Schornstein fest! Die Feuchtigkeit sollte maximal 20 Prozent betragen. Oft kommt es vor, dass als Folge einer unvollständigen Verbrennung innerhalb von Kaminen oder Heizkesseln z. B. Schmierruß, Glanzruß oder Hartruß bei der Verbrennung von festen Brennstoffen, bzw. Flockenruß bei flüssigen und gasförmigen Brennstoffen entstehen kann. Diese Rußarten beinhalten deutlich mehr brennbare Stoffe als herkömmlicher Ruß und haften im schlimmsten Fall wie ein zähflüssiger Teerfilm auf den Innenflächen des Schornsteins.

Deshalb reicht manchmal das normale Reinigen mit dem Kehrbesen nicht mehr, wie es kürzlich bei einer Familie in Mecklenburg-Vorpommern vorkam. Deren Kamin hatte schon einmal gebrannt, zum Glück war seinerzeit nichts Schlimmes passiert. Bei der letzten Kontrolle hat Schornsteinfeger erneut gefährliche Ablagerungen einer unvollkommenen Verbrennung von Glanz- oder Hartruß im Kamin entdeckt. In diesem Fall lag dies an einem zu großen Querschnitt des Schornsteins. Früher gab es nämlich in Alt-



Bei Schornsteinbränden sofort die Luftzufuhr schließen oder die Glut entfernen, keinesfalls die Glut bzw. den Brand mit Wasser löschen, weil der Schornstein sofort explosiv reagiert und offenes Feuer ggf. das Umfeld entzündet.

bauten meist etliche Feuerstellen, jetzt existiert – in diesem Fall – nur noch eine. Deshalb kühlen die Abgase in dem großen Schornsteinquerschnitt zu schnell ab und Teile davon lagern sich als sogenannter Glanz- oder Hartruß an den Schornsteinwänden ab. Wenn man nichts dagegen tut, dann wird er irgendwann Feuer fangen und der Schornstein brennt dann lichterloh. Das ist zwar sehr gefährlich, aber das Haus brennt dann nicht sofort, da ein ansonsten stabiles Schornsteinmauerwerk feuerbeständig – und nicht nur feuerhemmend sein muss. So schnell kommen deshalb Hitze bzw. die Abbrandflammen nicht ins Haus hinein. Es dürfen allerdings keine Mauerfugen oder gar Löcher bzw. Risse im Schornstein sein, sonst wird es gefährlich.

Da der Glanzruß fest an den Wänden sitzt, wird der Ruß in der Regel kontrolliert abgebrannt. Mit einem Gasbrenner erhitzen dabei Schornsteinfeger den Ruß so stark, dass er schließlich flächig ausbrennt. Eine riesige Stichflamme mit starker Rauchentwicklung züngelt

dabei aus dem Schornstein ausgang auf dem Dach. Gefährlicher als diese Flamme ist dabei die Gefahr, dass der Schornstein sich zusetzt. Das kann passieren, weil der Ruß sich beim Verbrennen aufbläht. Oft kehren Schornsteinfeger daher während des Ausbrennens mit dem Schornsteinbesen den Schornsteinschacht gleich-

zeitig durch, obwohl dabei die Metallborsten des Kehrbesens ausglühen und er anschließend wegzuwerfen ist. In der Regel ist nach einer viertel Stunde der Spuk vorbei und an den Schornsteinwänden ist wieder sauberes Mauerwerk.

Blitzmaßnahmen, falls ein Schornstein brennt

Man sollte an der Feuerstelle sofort die Luftzufuhr schließen. Möglichst die noch vorhandene Glut aus dem Brennraum in einem Metalleimer herausholen und nach draußen (in Wassertonne etc.) kippen. Brandschutztipps: An Feststoffbrennstellen sollte immer ein Metalleimer und eine Metallschaufel sein. Anschließend den Schornstein freiräumen. Alle brennbaren Materialien, wie Möbel oder Bilder, die am Schornstein anlehnen oder sogar angebracht sind, wegräumen, damit diese durch die erhitzte Wand kein Feuer fangen.

VOMEK

Metallbau • Bauschlosserei



Ihr Spezialbetrieb für
Überdachungen und Wintergärten
aus Aluminium- oder Kunststoffelementen

Gewerbering 5, 19077 Lübesse
Tel. 03868/43090 Fax: 03868/4309-28
www.vomek.de lübesse@vomek.de

Welche Streumittel sind vorteilhaft?

Mit Splitt, Sand oder Salz gegen Gehwegglätte

Grundsätzlich sollten auf den Gehwegen vor dem Haus alle Formen von Streumitteln möglichst sparsam eingesetzt werden. Eigentlich sind Schaufel, Schneeschieber und Besen noch immer die umweltfreundlichsten Mittel im Kampf gegen Eis und Schnee.

Zuständige Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sollten beachten, dass z. B. in einigen Kommunen von Mecklenburg-Vorpommern der Einsatz von Streusalz zum Auftauen von Eisflächen verboten ist. Dort kommen vorrangig Sand, Splitt oder Granulate zum Einsatz, die ökologisch bedeutend weniger die Umwelt belasten. Aber auch sie bringen uns Nachteile und sollten nur sparsam eingesetzt werden. Wird zuviel davon ausgebracht, könnte dies z. B. Abflüsse oder Siele verstopfen bzw. bei Tauwetter das Ausrutschen begünstigen. Hat der Eigentümer oder Vermieter die Räumspflicht vertraglich auf seine Mieter übertragen, sind diese gefordert, pflichtgemäß die vereinbarten Bereiche zu räumen. Grundsätzlich ist die „allgemeine Räum- und Streupflicht“ der Kommune zu beachten. Gehwege müssen in der Regel abgestupft – also rutschfest gemacht werden. Generell gilt dabei allerdings der Rahmen des Zumutbaren. Es muss zum Beispiel nicht vorbeugend gestreut werden. Wenn möglich sollte bei diesem „häuslichen Winterdienst“ auf



Salz nicht zugegriffen werden, da dieses stark umweltschädlich ist. Salz-Ionen stören nicht nur den Wasserhaushalt der umliegenden Pflanzen und verdrängen Nährstoffe sondern dringen auch bis zum Grundwasser vor. In Einzelfällen gelten z. B. für Gefällstrecken, Außentreppen, Auffahrampen etc. oder bei Glatteis nach Eisregen gewisse Ausnahmen für den Einsatz. Wer übrigens keine Lust hat selber im Schnee zu agieren oder seine Mieter auf Ausführung der Räumpflichten zu kontrollieren, kann diese Aufgaben einem professionellen Fußwegreinigungsunternehmen übertragen. Diese wissen, welches Streumittel wann und wo verwendet werden darf.

*Erwin Mantik
Haus & Grund M-V*

LESER FRAGEN HAUS & GRUND M-V

Mietnomaden verwüsten Wohnung und setzen sich ab

Frage: Ich hatte bis Ende 2011 einen Mieter. Er verschwand, kurz bevor der Gerichtsvollzieher die Wohnung räumen wollte. Die uns von ihm vorher mitgeteilte neue Adresse war falsch. Die Verwüstungen in der Wohnung wurden von der Polizei aufgrund einer Strafanzeige von uns aufgenommen. Die Adresse des ehemaligen Mieters ist uns nicht bekannt, wir kennen jedoch seinen Arbeitsplatz, wo er auch ein recht gutes Einkommen hat. Nun haben wir die Hoffnung, den Schaden ersetzt zu bekommen. Seine neue Adresse können wir allerdings noch nicht ausfindig machen. Eine Einwohnermeldeamtsanfrage war vergeblich, weil sich der Mieter offenbar nicht umgemeldet hat. Bisher bestand also keine Möglichkeit, unseren Schaden gegenüber dem Mieter schriftlich geltend zu machen. Unterliegt meine Forderung auf Schadensersatz der 6-monatigen Verjährungsfrist oder ist die Verjährungsfrist gehemmt, weil ich eine Strafanzeige gestellt habe? Was kann ich unternehmen, damit die Forderung nicht verjährt?

Antwort: Die Erstattung einer Strafanzeige hat keinen Einfluss auf die Verjährung. Allerdings verstößt die Berufung auf die Einrede der Verjährung gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB), wenn der Schuldner seine vertragliche Verpflichtung zur Mitteilung eines Wohnungswechsels schuldhaft verletzt und dadurch eine wirksame Zustellung des Mahn- und Vollstreckungs-Bescheids vereitelt hat (so der BGH XI ZR 248/03). Wie immer bei der Anwendung des § 242 BGB (Treu und Glauben) ist es aber zweifelhaft, wie das zuständige Gericht im konkreten

Einzelfall entscheiden wird. Der sicherste Weg ist deshalb die Hemmung der Verjährung durch Klageerhebung.

Falls die Anschrift des Schuldners nicht zu ermitteln ist, kann eine Klage öffentlich zugestellt werden. Gemäß § 185 Zivilprozessordnung kann die Zustellung durch öffentliche Bekanntmachung unter anderem dann erfolgen, wenn der Aufenthalt einer Person unbekannt und eine Zustellung an einen Vertreter oder Zustellungsbevollmächtigten nicht möglich ist. Nach § 186 ZPO entscheidet über die Bewilligung der öffentlichen Zustellung das zuständige Prozessgericht. Die öffentliche Zustellung erfolgt in der Regel durch Aushang einer Benachrichtigung an der Gerichtstafel, die sich in einem der öffentlich zugänglichen Flure des jeweiligen Gerichtsgebäudes befindet. Das Schriftstück gilt als zugestellt, wenn seit dem Aushang der Benachrichtigung ein Monat vergangen ist. Das Verfahren der öffentlichen Zustellung ist zwar etwas aufwändig, aber eben der sichere Weg. Da Ihnen der Arbeitsplatz des ehemaligen Mieters bekannt ist, kommt für Sie auch die Zustellung am Arbeitsplatz in Betracht (§ 177 ZPO), wenn bekannt ist, wann der Schuldner sich wo aufhält. Dann sollte beantragt werden, dass das Gericht die Zustellung der Klage nicht durch die Post, sondern durch den Gerichtsvollzieher veranlasst, dem dann diese Daten mitgeteilt werden können (§ 176 ZPO). Hat also der Eigentümer alles ihm zumutbare getan, um die Zustellung der Klage zu bewirken und zu beschleunigen, wird die Verjährung schon mit der Einreichung der Klage bei Gericht gehemmt, d. h. also auch schon vor der dann tatsächlich vollzogenen Zustellung beim Beklagten.



**Immobilienverkauf
mit Leistungsgarantie!
Weil Vertrauen entscheidet!**

Tel: 0381/ 128 35 90

RE/MAX Profi Immobilien GmbH
Rosa-Luxemburg Straße 14 18055 Rostock



www.remax-rostock.de

Vermieter muss Kautionsgrundsätzlich verzinst anlegen

Zinserträge stehen den Mietern zu

Nur wenige Vermieter verzichten bei Mietvertragsabschlüssen auf die Sicherung ihrer Ansprüche durch eine Mietkaution. Häufig

entstehen nach Auszug des Mieters Streitigkeiten über die Art oder Höhe der Rückzahlung.

Im Grunde genommen besteht keine allgemeine Pflicht des Mieters zur Stellung einer Mietkaution. Eine entsprechende Pflicht ist im Gesetz nicht grundsätzlich vorgesehen. Es steht den Vertragsparteien aber frei, bei Abschluss eines Mietvertrags eine Mietsicherheit zu vereinbaren, also eine sogenannte Kautionsabrede zu vereinbaren. Wird allerdings eine Mietsicherheit vertraglich vereinbart, grenzt das Gesetz für Wohnraummieten mit § 551 BGB Art, den Umfang und die Fälligkeit konkret ein. Nach Abs. 1 darf die Mietsicherheit nicht mehr als die dreifache Nettokaltmiete betragen. In welcher Form die Sicherheit bereitzustellen ist, obliegt den Parteien, wobei am häufigsten vereinbart wird, die Sicherheit in Form einer Bürgschaft oder einer Barkautions zu erbringen. Im Falle der Barkautions kann die Geldsumme nach § 551 Abs. 2 BGB in drei gleichen, monatlichen Teilraten geleistet werden, jedoch ist die erste zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Als Vermieter hat man dann eine „Anlagepflicht“ der Kautionssumme. Er muss die Kautionsgrundsätzlich verzinst anlegen. Nicht immer lässt sich der bestmögliche Zinssatz am Markt ermöglichen, doch sollte der Vermieter wirtschaftliche Aspekte der Anlage nicht vernachlässigen. Die Zinserträge stehen zwar dem Mieter zu, verbleiben aber bis zum Vertragsende auf dem Kautionskonto, über welches der Vermieter verfügt.

In der Vermietungspraxis kann sich der Vermieter nicht darauf berufen, nur Bargeld als Sicherheit anzunehmen. Das mag zwar für ihn einfacher sein, ist gesetzlich aber nicht zulässig. In welcher Form eine Sicher-

heit zu erbringen ist, bestimmt das Gesetz in § 232 BGB. Statt Geld können z. B. auch Wertpapiere hinterlegt, Wertgegenstände verpfändet oder eine Bürgschaft – beispielsweise als Mietbürgschaft von einer Hausbank angeboten werden. Bei Wertpapieren und Wertgegenständen müssen die angebotenen Objekte aber werthaltig sein, denn sie sollen ja gerade als Sicherheit dienen.

Von der Kautionsabrede zwischen den Partnern hängt ab, welche Ansprüche durch die Kautionsgrundsätzlich sichergestellt werden. Haben z. B. die Parteien keine Regeln hierzu aufgestellt, gilt die Kautionsgrundsätzlich als Sicherheit für alle Verpflichtungen des Mieters aus dem Mietverhältnis. Während des Mietverhältnisses kann der Vermieter aber nicht einfach auf die Mietkaution zurückgreifen. Erst wenn eine gerichtliche Entscheidung einen Zahlungsanspruch feststellt oder der Mieter damit einverstanden ist, dürfen Entnahmen aus dem Kautionskonto erfolgen. Der Vermieter ist danach berechtigt, vom Mieter Auffüllung der Kautionsgrundsätzlich zu verlangen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter die Kautionsgrundsätzlich nicht sofort auszahlen. Er kann sich während einer angemessenen Prüffrist (zwischen drei und sechs Monaten) davon überzeugen, ob noch Ansprüche gegen den Mieter bestehen, die dann ggf. mit der Kautionsgrundsätzlich verrechnet werden können. Dafür hat er dann aber eine Abrechnung zu erstellen, auf welcher der Mieter die verrechneten Ansprüche nachprüfen kann.

Grundsätzlich sind auch Betriebskostenabrechnungen von der Kautionsgrundsätzlich gedeckt. Der Vermieter kann zumindest nach Beendigung des Miet-



verhältnisses einen Teil der Kautionsgrundsätzlich zurückhalten, bis er die turnusmäßige Abrechnung über die Betriebskosten vornehmen konnte. Bei der Höhe der zurückbehaltenen Kautionsgrundsätzlich kann sich der Vermieter an üblichen Vorjahresabrechnungen über die Nebenkosten orientieren. Wenn sie als Vermieter andere Ansprüche geltend machen, wie z. B.

Schadensersatzforderungen wegen noch ausstehender Schönheitsreparaturen etc., welche der Mieter nicht erbracht hat, ist es ratsam, dies dem Mieter möglichst detailliert schriftlich mitzuteilen. Hier sind stets die im Mietvertrag eingebrachten Vereinbarungen zu beachten.

E. Mantik
Haus & Grund M-V

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.isotec-hl.de

... macht Ihr Haus trocken!

ISOTEC®

Klauseln sollten Skontohöhe und Skontierungsfrist als Zahlungsvereinbarung enthalten, um nicht unwirksam zu sein

Skontovereinbarungen mit Baufirma helfen sparen

Wer baut, investiert meist größere Summen. Da lohnen sich Rabatte. Im Baugewerbe sind Skontovereinbarungen üblich, die allerdings immer vorher vereinbart werden müssen und sich auf die Reduzierung der Rechnungssumme auswirken.

Diese müssen allerdings stets innerhalb einer bestimmten Frist bezahlt werden und deren Regelungen sollten eindeutig sein. Wenn Sie also als Bauherr bei Um-, An- oder Neubauten eine Skontozahlung vereinbaren, sollte dies grundsätzlich nach den Allgemeinen Geschäfts-

bedingungen erfolgen, in denen die Regelungen hierzu enthalten sind. In der Vereinbarung muss z. B. genau hervorgehen, in welcher Höhe, innerhalb welcher Fristen und von welchen Zahlungen Skonto in Abzug gebracht werden können. Darauf sollten Bauherren und Auftrag-

geber im eigenen Interesse gleichermaßen achten, denn wenn die Regelungen nicht genau festgelegt sind, ist die Skontoregelung letztlich unwirksam. Dann müssen Sie als Auftraggeber die komplette Summe ohne Abzug überweisen, dürfen somit nichts einbehalten. Bereits vor der Auftragsvergabe lohnt es sich für Sie als Auftraggeber, konkret über Skontovereinbarungen zu verhandeln. In der Baubranche sind mehrere Prozent Skonto durchaus üblich. Eine Ersparnis, die sich vor allem bei größeren Bauprojekten lohnt.

In der Regel beginnt die Skontofrist nach dem Eingang einer prüffähigen Rechnung beim Auftraggeber. Die vereinbarte Skontofrist sollten Auftraggeber dann unbedingt einhalten. Besonders zu beachten ist dabei, dass nicht der Zeitpunkt der Zahlung, sondern der Stichtag des

Zahlungseingangs auf dem Konto der beauftragten Bau- oder Handwerksfirma relevant ist, wenn keine anderweitige Vereinbarung getroffen wurde. Aus der Erfahrung berichtet, kann ein Überweisungsvorgang abhängig vom Geldinstitut bis zu drei Werktagen dauern. Wichtig dabei ist, dass ein Bauherr auch dann Skonto abziehen darf, wenn er aus berechtigten Gründen einen Anteil des Werklohnes zunächst für sich einbehält. Voraussetzung dabei ist, dass er den skontierten Restbetrag dann innerhalb der Skontofrist auf das Empfängerkonto überweist. Selbst wenn sich nachfolgend noch herausstellt, dass der Einbehalt geringfügig überhöht war, bleibt es beim vereinbarten Skontoabzug. Allein schon deshalb sollten Skontovereinbarungen vorab genau vertraglich vereinbart werden.

Ma/Haus & Grund M-V

ACHTUNG Hauseigentümer!

Schimmel? Nasse Wände? Ausblühungen? Müssen nicht sein!



Durch den Einsatz neuartiger Technologien haben Sie eine Heizkostenersparnis von bis zu **30%**

ABDICHTUNGSTECHNIK WEBER

Neuhofener Weg 10 - 19217 Campow
 Tel.: 038875 20559 oder 0176-94636331
 Fax: 038875 22383 - weber@hydro-chemie.de
www.abdichtungstechnik-weber.com

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 95/5 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	Louisenstraße 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	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