

# Gibt es Rückzahlungsansprüche bei Gaspreisüberzahlungen?

Wie uns Rechtsanwältin Monika Rachow (Bild), die Vorsitzende von Haus & Grund Schwerin mitteilte, beginnt eine Verjährung von Rückzahlungsansprüchen wegen Gaspreisüberzahlungen nicht bereits mit den jeweils geleisteten Abschlagszahlungen, sondern erst mit der anschließenden Erteilung einer Jahresabrechnung zu laufen.

Im Fall ging es um einen Sondervertrag zum Gasbezug für leitungsgebundenes Erdgas. Die Beklagte wurde von der Klägerin aufgrund eines geschlossenen Sondervertrages leitungsgebunden mit Erdgas versorgt. Zu Preisänderungen enthält der Vertrag eine Klausel, wonach der Versorger berechtigt ist, seine Preise der Preisentwicklung auf dem Wärmemarkt anzupassen. Im Übrigen verweist der Vertrag ergänzend auf die Bestimmungen der AVBGasV. Die Klägerin erhöhte ihre Gasbezugspreise seit Vertragsbeginn mehrfach. Mit Schreiben vom 25. September 2004 widersprach die Beklagte einer zum 1. Oktober 2004 angekündigten Erhöhung des bis dahin geltenden Arbeitspreises von netto 3,135 Cent/kWh mit der Erklärung, sie halte die Preiserhöhung für unbillig und wolle deshalb bis zum Nachweis der Billigkeit nur den alten Preis zuzüglich eines Sicherheitsaufschlags von zwei Prozent weiterzahlen.

Die Klage, mit der die Klägerin die in den Abrechnungszeiträumen vom 26. Mai 2004 bis zum 19. Mai 2008 nicht gezahlten Erhöhungsbeträge der von ihr vorgenommenen Preisanpassungen in Höhe von insgesamt 1.952 Euro geltend gemacht hat, ist in den Vorinstanzen abgewiesen worden. Die Widerklage in Höhe von 1.653,79 Euro, mit der die Beklagte für den Zeitraum vom 25. Mai 2005 bis zum 13. Mai 2009 die Rückerstattung von ihr geleisteter Zahlungen begehrt hat, soweit diese einen Arbeitspreis von 3,135 Cent/kWh übersteigen, hat lediglich in Höhe von 951,83 Euro nebst Zinsen Erfolg gehabt. Den darüber hinausgehenden Betrag von 701,96 Euro, mit dem die Widerklage im Berufungsrechtszug abgewiesen worden ist, verfolgt



die Beklagte mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision weiter.

Auf diese Revision der Beklagten wurde das Urteil der Zivilkammer 18 des Landgerichts Hamburg vom 25. Mai 2011 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es hinsichtlich der Widerklage zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Altona vom 13. Oktober 2010 wurde auch zurückgewiesen. Der von der Beklagten geltend gemachte Rückzahlungsanspruch unterliegt – wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat – der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren (§ 195 BGB). Diese beginnt gemäß § 199 Abs. 1 BGB grundsätzlich mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt – oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen können müsste.

Haus & Grund SN

## Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



## Gemeinsam Interessen vertreten

# Landeshauptstadt Schwerin bleibt demokratisch, friedlich und weltoffen!

Liebe Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, die Stadtvertreter der Landeshauptstadt Schwerin hatten in diesem Sommer zum Thema „Schwerin bleibt friedlich und weltoffen! – Demokratische Jugendarbeit stärken“ einen auch alle regionalen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer betreffenden Beschluss gefasst, in welchem sie die Aufgabe unterstreichen, dass Schulen, demokratische Vereine und Verbände, Kirchen und Gewerkschaften dabei zu unterstützen seien, die nachwachsende Generation gemeinsam mit den Eltern für das freiheitlich-demokratische Staatswesen der Bundesrepublik Deutschland zu begeistern.

Es soll damit eine gelebte Kultur der Toleranz, des Miteinanders und der Friedfertigkeit ohne Konflikte und Widersprüche im demokratischen Diskurs erreicht werden. Diesem dem Schweriner Verein zugesandten Beschluss stimmte der Vorstand des Ortsvereins Haus & Grund Schwerin auf seiner letzten Sitzung einstimmig zu. Die Schweriner Stadtvertretung sprach sich



Der 1952 geborene, aus NRW stammende Uhrmacher und NPd-Chef Pastörs sitzt auf Kosten unserer Steuerbürger im Landtag und versucht mit allen Mitteln, in Mecklenburg-Vorpommern Fuß zu fassen. Er besitzt inzwischen mehr als 50 Hektar Land in der Gegend von Lübbtheen, auf denen sich nach „seinen Vorstellungen“ deutsche Familien ansiedeln sollen und hat z. B. Kontakte zur arg umstrittenen deutschen Siedlung „Colonia Dignidad“ in Chile.

auch gegen jeden Versuch extremistischer politischer Kräfte aus, die demokratische Erziehung von Kindern und Jugendlichen zu verhindern.

Deshalb lehnen sie die Schaffung eines sogenannten „Nationalen Jugendzentrums“ in Schwerin ab und appellieren an Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, hier gemeinsam mit den demokratischen Kräften in der Landeshauptstadt Schwerin an einem Strang zu ziehen.

In der Sache wendete sich die Oberbürgermeisterin Gramkow damit an alle Haus- und Grundstückseigentümer, um bei diesen dafür zu werben, extremistischen Gruppierungen keine Objekte – weder zur Miete noch zum Kauf oder im Rahmen der Erbpacht zur Verfügung zu stellen. Gemeinsam wollen wir dafür stehen, keine Objekte an extremistische Gruppierungen zu vermieten, zu verpachten oder zu veräußern.

Damit könnte solchen Gruppierungen der Nährboden entzogen werden und wir unterstreichen, dass die Demokratie in Schwerin weiterhin einen hohen Stellenwert besitzt.

Hinweise zum Versicherungsschutz bei Brandschäden

# Verstoß gegen Rauchmelderpflicht

Vor einiger Zeit wurde die Rauchmelderpflicht in Mecklenburg-Vorpommern eingeführt. Auch bei Nichtbeachtung dieser Vorschrift bleibt jedoch ein Versicherungsschutz bei einigen Versi-

cherungen (z. B. bei der Allianz) bestehen. Das berichtete uns Holger Jacobi, Versicherungsexperte aus dem Vorstand von Haus & Grund Schwerin e. V.

Rund 500 Menschen pro Jahr kommen bei 200.000 Bränden deutschlandweit ums Leben, rund 5.000 erleiden dabei bleibende Schäden. Ursache hierfür ist nicht nur fahrlässiges Handeln wie das Rauchen einer Zigarette im Bett. Sehr oft lösen auch technische Defekte Brände aus, die ohne vorsorgende Maßnahmen zur Katastrophe führen. „Vor allem nachts, wenn alle schlafen, werden Brände in Privathaushalten zur tödlichen Gefahr, denn im Schlaf riecht der Mensch nichts“, erklärt die Allianz Versicherung. Tödlich sei bei einem Brand in der Regel nicht das Feuer, sondern der Rauch. Bereits drei Atemzüge hochgiftigen Brandrauchs können dem Experten zufolge tödlich sein, die Opfer werden im Schlaf bewusstlos und ersticken dann.

Rauchmelder können ohne viel Aufwand Leben retten – gerade nachts. Der laute Alarm warnt auch



im Schlaf rechtzeitig vor der Brandgefahr und gibt den nötigen Vorsprung, sich und die Familie in Sicherheit zu bringen und die Feuerwehr zu alarmieren. Daher haben bereits neun Bundesländer eine verpflichtende Installation von Rauchmeldern in Privathaushalten eingeführt, nämlich Rheinland-

Pfalz, Hamburg, das Saarland, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Hessen, Schleswig-Holstein, Bremen und Mecklenburg-Vorpommern. In Niedersachsen und Bayern ist die sogenannte Rauchmelderpflicht bereits gesetzlich verabschiedet und soll noch dieses Jahr eingeführt werden. In Nordrhein-Westfalen

soll sie im Herbst beschlossen werden, auch in Baden-Württemberg ist sie in Diskussion.

„Das Fehlen eines Rauchmelders trotz gesetzlicher Vorgaben vieler Bundesländer hat bei der Allianz in der Wohngebäude- und in der Hausratversicherung keine Auswirkungen auf den Versicherungsschutz“, so die Allianz Experten. Denn Rauchmelder können keinen Brand verhindern. „Wenn ein Rauchmelder Alarm meldet, brennt es meistens schon.“ Vielmehr würden die Rauchmelder dazu dienen, dass die Betroffenen die Gefahr für Leib und Leben erkennen und das Haus so schnell wie möglich verlassen. Ein Rauchmelder soll also nicht vor Sachschäden schützen, sondern Menschenleben retten. Daher erhält die Allianz deutschlandweit auch bei Verstoß gegen die Rauchmelderpflicht den Versicherungsschutz in vollem Umfang.

Rechtsstreit um gerundete Abflussfaktoren und Abflussbeiwerte

## Niederschlagswassergebühren

Das Verwaltungsgericht Schwerin (4. Kammer) befasste sich mit einem Rechtsstreit über einen Bescheid zu den Niederschlagswassergebühren. (Siehe Urteil: VG Schwerin vom 11.05.2012, 4 A 68/09). Die Klägerin hatte einen Bescheid über Niederschlagswassergebühren angefochten und legte gegen diesen Bescheid Widerspruch ein.

Das Verfahren wurde jedoch eingestellt, soweit die Beteiligten es in der Hauptsache für erledigt erklärt hatten. Ihre Klage wurde im Übrigen mit folgenden Sätzen abgewiesen:

1. Eine Gebührenerhebung für Niederschlagswasser nach der bebauten bzw. befestigten („versiegelten“) Fläche des an die Kanalisation angeschlossenen Grundstücks („Versiegelungsmaßstab“) ist grundsätzlich ein zulässiger Wahrscheinlichkeitsmaßstab i. S. des Kommunalabgaberechts.
2. Ein Gebührenmaßstab im Niederschlagswassergebührenrecht, wonach sich die Grundgebühren je angefangene 100 m<sup>2</sup> bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche bemessen, ist rechtmäßig. Ein solcher Wahrscheinlichkeitsmaßstab steht nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zu der Inanspruchnahme und rechtfertigt sich aus dem Grundsatz der Verwaltungspraktikabilität.
3. Rechtlich zulässig ist auch, bei der Zusatzgebühr den „Versiegelungsmaßstab“ nach der Art und Weise der Befestigung und dem

Grad der möglichen Versickerung des Niederschlagswassers auf diesen Flächen bzw. bei den bebauten Flächen nach einem vorhandenen oder nicht vorhandenen Regenspeichereffekt der Dachflächen des bebauten Grundstücks differenziert zu betrachten und insoweit Abflussfaktoren bzw. Abflussbeiwerte festzulegen.

Der Bescheid des Beklagten vom 31. Januar 2008 in der Gestalt seines Widerspruchsbescheids vom 2. Juni 2009 ist hinsichtlich der (allein streitigen) Niederschlagswassergebühren rechtmäßig und verletzt die Klägerin daher nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 VwGO). Durchgreifende Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit der Rechtsgrundlage dieses Bescheids, die Gebührensatzung Niederschlags-



wasser vom 12. Dezember 2005 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 2. November 2006, bestünden also nicht.

Die von der Klägerin ausdrücklich aufgeworfene Frage nach der Rechtmäßigkeit des Gebührenmaßstabs nach § 2 Abs. 2 Satz 2 der Gebührensatzung Niederschlagswasser „Die über volle 100 m<sup>2</sup> hinausgehenden angeschlossenen Flächen werden jeweils auf volle 100 m<sup>2</sup> aufgerundet“ ist zu bejahen. Es bestehen insoweit nach Ansicht der Richter keine rechtlichen Bedenken.

## Hausschwamm

# Erkennung und Bekämpfung in der Bausubstanz

Unter den Holz zerstörenden Pilzen ist der Echte Hausschwamm der Gefürchtete. Das liegt in erster Linie an seiner Eigenschaft, die Feuchtigkeit aus anderen Bauteilen auf trockenes Holz abzu-

Neben dem Echten Hausschwamm gibt es verschiedene andere Hausschwammarten, die gelegentlich in Gebäuden auftreten können. Man kann davon ausgehen, dass diese meist die gleiche Zerstörungskraft wie der Echte Hausschwamm aufweisen.

Der Hausschwamm tritt vorwiegend in Altbauten auf und ist hier wiederum vornehmlich in Keller- und Erdgeschoss zu finden. Er ist somit der gefährlichste Zerstörer von Bausubstanzen, vor allem dann, wenn diese aus organischem Material bestehen. Ferner sind unbewohnte, nicht gelüftete Häuser, sowie allgemein alle Gebäude mit hoher relativer Luftfeuchtigkeit, vom Befall durch Hausschwamm gefährdet. In gut isolierten Neu- und Plattenbauten ist der Echte Hausschwamm dagegen nur selten anzutreffen. Der Schimmelpilz gedeiht in der Regel von uns zunächst

unbemerkt. Sein echter Name lautet *Serpula lacrymans* (der Tränen-de).

Er wächst in der Baukonstruktion und befällt vornehmlich Hölzer, kann aber auch Mauerwerk, beziehungsweise dessen Kalkmörtel als Nahrungsquelle nutzen. Befallen sind in der Regel vorwiegend ältere Häuser. Entdeckt wird er erst dann, wenn sein Fruchtkörper aus der Baukonstruktion wächst (Bild).

Besonders gefährlich am Hausschwamm ist daher seine zunächst nicht bemerkte Ausbreitung. Dauerhafte Feuchtigkeit, wie Tauwasserbildung, fördert sein Wachstum erheblich. Dann kann er Bausubstanz, wie Holzbalkendecken, unerkannt zerstören, bis diese ggf. einstürzen oder es zu furchtbaren Unfällen führen kann! Die Sporen des Schimmelpilzes können außerdem, wie sehr viele andere Sporenarten, Allergien oder Atemwegserkran-

keiten bei den Bewohnern hervorrufen.

Hausschwamm unterscheidet sich von anderen Schimmelpilzen. Seine Sporen ähneln rostrottem Staub, der sich überall breit macht. Dieser Sporenstaub kommt aus dem Fruchtkörper des Pilzes, der aus der Baukonstruktion wächst. Sein sogenanntes Strangmycel ähnelt einem Wurzelwerk. Wenn man es im trockenen Zustand zerbricht, entstehen ein gut vernehmbares Knacken und eine Staubwolke.



Grund Berater vor Ort orientieren, um dann einen Experten hinzuziehen. Wird nichts unternommen, wächst der Hausschwamm in die gesamte Baukonstruktion hinein. Er bleibt dort, auch wenn Sie die Ursache für den Befall beseitigt haben. In diesen Fällen reicht nachfolgend häufig ein relativ kleiner „Reiz“, wie Kondensfeuchte, und der Schimmelpilz wächst erneut. Er ernährt sich ausschließlich von der Bausubstanz, das heißt, er „verstoffwechselt“, also zersetzt diese.

*Erwin Mantik  
H & G M-V*

## Haus & Grund M-V Tipp

Hausschwamm wächst vorwiegend im Verborgenen und kann erst anhand der oben beschriebenen Indizien bestimmt werden. Wenn Sie Fruchtkörper an der Bausubstanz sehen oder den Sporenstaub entdeckt haben, sollten Sie sich umgehend bei ihrem Haus &

## Videoüberwachung

# Neue Kameras verfolgen automatisch Objekte

Neue IP-Kameras von Bosch sind jetzt auch mit der Funktion „Intelligent Autotracking“ ausgestattet. Ihre „Intelligente Verfolgung“ nutzt die integrierte „Intelligent Video Analysis“ (IVA), um Szenen kontinuierlich auf Bewegung zu überprüfen und Objekte automatisch zu verfolgen, die sich innerhalb der Kamerareichweite bewegen.

Mit diesem leistungsstarken, automatisierten Überwachungssystem wird sichergestellt, dass innerhalb des überwachten Bereichs keine Aktivitäten übersehen werden. Mit der Funktion „Intelligente Verfolgung“ (engl.: Intelligent Autotracking) können die Besitzer mittels IVA die Aufgaben und Bedingungen festlegen, die eine Aktion unmittelbar auslösen. Zum Bei-

spiel kann die Kamera so programmiert werden, dass Fahrzeuge oder Personen automatisch verfolgt werden, die sich in einem Bereich in eine bestimmte Richtung bewegen. Bediener können die Überwachung von Objekten auch auslösen, indem sie auf ein sich bewegendes Ziel innerhalb des Live-Videos klicken und die Schwenk-, Neige- oder Zoomaktionen der Kamera so in-



nerhalb einer Szene nutzen. Die IP-Kameras bieten auch eine digitale Bildverarbeitung im Vollbildverfahren und liefern scharfe Videobilder auch von beweglichen Objekten. Besonderer Wert wurde auf die Außentauglichkeit gelegt: Sie sind wasserdicht und die integrierten IR-LED's leuchten die Umgebung in der Nacht bis max. 20 Meter aus.



**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](http://www.remax-rostock.de)

Energieautark und barrierefrei wohnen

# Das Haus der Zukunft

Auch wenn niemand weiß, was genau die Zukunft bringt, so können wir doch mit ziemlicher Sicherheit von zwei Dingen ausgehen: Die Energiekosten werden steigen und die Menschen werden immer älter. Ein Effizienzhaus sollte künftig daher alle Anforderungen an Energieeffizienz und Barrierefreiheit erfüllen.

Auch wenn heute niemand weiß, was genau die Zukunft bringt, können wir doch mit ziemlicher Sicherheit davon ausgehen, dass die Energiekosten steigen und wir alle immer älter werden. Ein Haus mit Zukunft sollte daher nicht nur energieeffizient, sondern auch barrierefrei geplant und gebaut werden.

Das wissen selbstverständlich auch die Hersteller von Fertighäusern. Mit dem Bungalow „147“ bietet z. B. die Firma „Elk“ eine komfortable Form des Wohnens an: Alle Räume sind auf einer Ebene angeordnet, nirgendwo ist eine

Treppe. Ideal nicht nur für junge Familien, sondern insbesondere für ältere Menschen und notwendig für alle, die ohne Hindernisse leben müssen.

Eine durchdachte Architektur mit großen Glasfronten und perfekter Ausnutzung des Sonnenlichts sorgt für ein tolles Wohnambiente, ein Carport ist sinnvoll ins gesamte Design eingebunden. Drinnen findet man einen Wohnraum mit offener Küche und Esstisch, der nach Süden zur überdachten Terrasse hin ausgerichtet ist, sowie eine verglaste Veranda, die ebenso wie der Wind-



fang als Klimapuffer dient. Eine breite Diele und der Gang führen zu den weiteren Räumen, es stehen zwei Schlafzimmer, ein geräumiges Bad mit WC, ein separates WC sowie ein Hauswirtschafts- und Technikraum zur Verfügung.

Den größten Teil des Wärmebedarfs des Hauses decken die Sonne, energiesparende Haushaltsgeräte und die Bewohner selbst ab. So sind beispielsweise Photovoltaik-elemente harmonisch und technisch durch-

dacht mit der Terrassenüberdachung kombiniert. Die erforderliche, geringe Restheizung wird über die Effizienzhaus-Heizung mit kontrollierter Be- und Entlüftung abgedeckt. Bestes Wohnklima mit angenehmen Temperaturen zu jeder Tag- und Nachtzeit sowie pollenfreie und staubarme Frischluft sind ebenfalls Standard der Zukunft.

Infos: [www.elk-fertighaus.de](http://www.elk-fertighaus.de)

## Bei Wahl des Laminatbodens die Farbwirkung einbeziehen

Wer die Macht der Farben kennt und sie zu nutzen weiß, dem fällt es leichter, eine zu seinen Bedürfnissen passende Wahl für Boden, Wand und Möbel zu treffen.



Foto: epr/logoclic

Ein mittelbrauner Laminatboden sorgt in diesem Schlafzimmer für absolute Behaglichkeit und eine erholsame Nachtruhe.

Weiß, die Farbe der Unschuld und Reinheit, wirkt edel und vollkommen. In Kombination mit hellen Farben sorgt es für einen vornehmen, geschmackvollen, aber niemals aufdringlichen Raumeindruck. Grau alleine ist unauffällig, kommt

jedoch eine andere Farbe dazu, wird es zum Veredler. Gelb heitert an trüben Tagen auf. In Verbindung mit Beige gewinnt es einen eleganten Touch. Außerdem soll es das logische Denkvermögen positiv beeinflussen. An Erde, Holz und Natur

sowie an Kaffee und Schokolade erinnern dagegen Brauntöne. Sie wirken bodenständig und sorgen dafür, dass wir uns in einem Raum behaglich und wohlbehütet fühlen. Dunkelbraun ist eine Spur edler, repräsentiert Luxus und Klarheit bei gleichzeitiger Behaglichkeit und Wärme. Nur wenn die besonderen Eigenschaften einer Farbe schon

bei der Planung bedacht werden, kann aus einem einfachen Raum ein individuelles, behagliches Wohnleben werden. Das haben auch die Laminat-Hersteller erkannt und ihre Produktpalette entsprechend abgestimmt.

epr

Infos: [www.logoclic.info](http://www.logoclic.info)

## 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](http://www.isotec-hl.de)

... macht Ihr Haus trocken!

**ISOTEC**®

Energetische Sanierung führt nicht automatisch zu höheren Mieten

# Energiesanierung eines Hauses lohnt sich letztlich für alle Bewohner

Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) weist die in der aktuellen Berichterstattung erhobene Kritik an energetischen Sanierungen zurück. Kürzlich behauptete das ZDF unter Berufung auf unveröffentlichte Zahlen des Deutschen Mieterbunds, dass viele einkommensschwache Haushalte vom Verlust ihrer Wohnung bedroht seien, weil sie die gestiegenen Mieten nach einer energetischen Sanierung nicht mehr zahlen könnten.

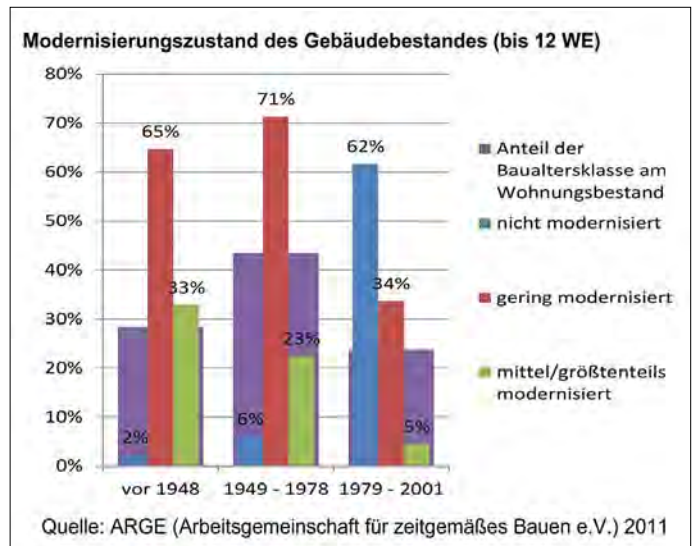
„Wer die energetische Sanierung zum Sündenbock für hohe Mietsteigerungen in Deutschland macht, ist auf der falschen Fährte“, hält Stephan Kohler, dena-Geschäftsführer und Sprecher der Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz, dagegen und verweist auf eigene Studienergebnisse.

„Wir haben bereits 2010 anhand einer Untersuchung von rund 250 Gebäuden nachweisen können, dass alte und sanierungsbedürftige Mietshäuser auf einen sehr guten Energiestandard gebracht werden können, ohne dass die Warmmiete extrem steigen muss.“ Einer durch die energetischen Maßnahmen fälligen Kaltmietensteigerung um durchschnittlich 82 Cent pro Quadratmeter stünde eine Heizkostensparnis von 92 Cent pro Quadratmeter gegenüber. „Die energeti-

sche Sanierung wäre also nicht das Problem, sondern die Lösung bei steigenden Energiekosten“.

Meist gibt es andere Ursachen für Mietsteigerungen: Alte Häuser, in denen trotz guter Stadtlage bisher eine geringe Miete fällig wurde, können nach einer Aufwertung durch eine umfassende Sanierung deutlich höhere Mieten erzielen. Diese Chance würden Eigentümer natürlich nutzen. Zwar würden diese Häuser dann auch häufig energetisch saniert – die hohe Preissteigerung sei aber letztlich meist auf „Schönheitssanierungen“ zurückzuführen.

In anderen Fällen würden im Zuge einer energetischen Sanierung über lange Zeit nicht erhöhte Mieten an ein allgemein gestiegenes Niveau angepasst. Diese Effekte treten besonders in den Großstäd-



Der momentane Zustand vieler Altbauten könnte nach energetischen Sanierungen zu erheblichen Energiekosteneinsparungen führen.

ten häufig auf und treffen tatsächlich oft einkommensschwache Menschen, die schon lange in ihren Wohnungen leben.

„Dass der Deutsche Mieterbund dieses Problem angehen möchte, ist zu verstehen. Man soll es aber bitte nicht der energetischen Sanierung in die Schuhe schieben“, forderte der Sprecher der Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz.

Die dena-Studie „Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand“ können sich unsere Leser von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern im Internet als Download unter „www.zukunft-haus.info“ herunterladen.

Ma./H & G 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: 1.640 (IV. 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.

# VOMEK

## Metallbau • Bauschlosserei




Ihr Spezialbetrieb für  
Überdachungen und Wintergärten  
aus Aluminium- oder Kunststoffelementen

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

Studie fragte nach zentralen Kriterien beim Immobilienkauf

# Hausverkauf: Preis und Lage Top – Prestige Flop

In der Immobilitätstudie 2011/2012 wurden aktuelle Tendenzen und Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt untersucht. Die Studie wurde als Online-Befragung konzipiert und umgesetzt. Danach boomt der Immobilienmarkt nach wie vor.

Doch nicht jeder kauft alles. Vor allem bei privat genutzten Immobilien spielen Preis und Lage des Objekts die wichtigste Rolle und das Prestige interessiert die Käufer eigentlich am wenigsten.

Das ergab die aktuelle Studie des Immobilien- und Finanzierungsvermittlers PlanetHome unter rund 1.180 Befragten. Bei der Frage nach den zentralen Kriterien beim Immobilienkauf gaben 77 Prozent den Preis und 65 Prozent die Lage an. Die Größe des Objektes spielt für 45 Prozent der Befragten eine Rolle. Nur zwei Prozent sehen Prestige als wichtigen Faktor beim Immobilienkauf an.

Die Käufer sind kritischer geworden. Dass Preis und Lage zwar zentrale Entscheidungskriterien für Interessenten sind, wurde in der täglichen Praxis bestätigt. Doch Eigentümer, die ihr Objekt verkaufen wollen oder müssen, sollten daher



dringend mit dem adäquaten Preis an den Markt gehen. Bezüglich der Lage könne man zwar nichts ändern – aber man solle auch bei weniger gefragten Standorten die Flinte nicht ins Korn werfen. Wenn man die richtigen Kontakte oder einen guten Immobilienberater an seiner Seite hat, findet man auch Käufer. Besonders jetzt versuchen viele Menschen, ihre ersparten Euro in Immobilien zu investieren, denn die Inflationsangst ist zurzeit wieder einmal der treibende Motor des Handelns. Der Erhebungszeitraum lag zwischen dem 31. Oktober bis 8. November 2011. Insgesamt wurden 1.176 Personen befragt.

H & G M-V

Öffentliches Leben zeitweise lahmgelegt

## Seltsamer Umgangsformen mit dem Stralsunder Bauamt

Nach Angaben der dpa hat ein Sprengstoff-Fund im Stralsunder Bauamt Mitte August das öffentliche Leben in einem Teil der Stralsunder Altstadt für Stunden lahmgelegt.

Neben dem brisanten Sprengstoff-Paket befand sich ein beleidigendes Schreiben an den Amtsleiter. Das Paket wurde morgens im Eingangsbereich des Amtes entdeckt und die Polizei alarmiert. Daneben war ein gegen den Amtsleiter und Vizeoberbürgermeister Hartlieb gerichteter Brief mit beleidigendem Inhalt deponiert, wie der Stralsunder Oberstaatsanwalt Ralf Lechte sagte. Das Paket enthielt Sprengstoff, allerdings ohne Zünder. Die Behörde ermittelt inzwischen gegen Unbekannt wegen der öffentlichen Androhung einer Straftat. Über die möglichen Täter gebe es keine Erkenntnisse.

Der Munitionsbergungsdienst hatte den Fund „kontrolliert entschärft“. Die Staatsanwaltschaft prüft nun auch einen Zusammenhang mit einem Überfall auf Hartlieb Anfang Juli. Damals war der Bauamtsleiter auf dem Weg zur Arbeit von einem Unbekannten mit einem Totschläger attackiert worden. Hartlieb erlitt eine Platzwunde am Kopf und Prellungen am Körper. Bisher konnte der Täter nicht ermittelt werden. Zum Glück wurden keine Menschen verletzt. Bei dem Motiv tappen die Ermittler noch im Dunkeln. Nach Angaben der Staatsanwaltschaft liegen keine Anzeigen gegen Hartlieb vor, aus denen sich ein mögliches Motiv ableiten ließe. Auch das Schreiben neben dem Sprengstoff-Paket enthielt keine Hinweise auf ein Motiv.

Stralsunds Oberbürgermeister Badrow verurteilte die Tat: „Es ist absolut verabscheuungswürdig, Menschen vorsätzlich in Angst zu versetzen“. Gut, dass letztlich nichts Schreckliches passiert ist, denn für

bodenständige Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer des Landes sind die regionalen Bauämter immer wieder wichtige Anlaufpunkte, wenn es um Genehmigungen oder Bauprojekte an oder in unseren Immobilien geht. Schließlich haben wir heute diverse Möglichkeiten, uns selbst im Falle einer „gefühlten“ Schlechtbehandlung zu beschweren oder gegen deren Beschlüsse bzw. versagte Genehmigungen Klage zu erheben.

H & G M-V

### Ihre Sicherheit – ist unser Job!

die zertifizierten Schornsteinfegerbetriebe der Schornsteinfeger-Innung M-V.

Schornsteinfeger-Innung M-V  
An der Molkerei 1  
18198 Klein Schwaß  
Tel. (03 82 07) 6 69 91  
www.schornsteinfeger-mv.de



Alle Monatsausgaben dieses Magazins können Sie im Internet unter [www.hugmv.de](http://www.hugmv.de)

in der Rubrik „Landeszeitung“ als PDF-Dokument heruntergeladen.

Gefährliches Wachstum von Keimen durch fachgerechte Wartung verhindern

## Klimaanlagen regelmäßig kontrollieren

Bei spätsommerlichen Temperaturen können sich schlecht gewartete Klimaanlage in Gebäuden schnell zu gefährlichen Infektionsherden entwickeln, warnen die Hygieneexperten von DEKRA.

Betroffen sind alle klimatisierten Räume. Speziell im Sommer herrschen ideale Temperaturen, bei denen sich in Klima- und Lüftungsanlagen gesundheitsschädliche Schimmelpilze und Bakterien schnell vermehren können. Wärme bildet zusammen mit Kondenswasser aus der Klimaanlage einen idealen Nährboden.

Die hier entstehenden Pilze und Bakterien können beim Menschen Erkrankungen der Atemwege hervorrufen oder Allergien auslösen. Bei Klimaanlage mit Luftbefeuchtungssystemen besteht eine erhöhte Gefahr, dass Legionellen über die Belüftung in die Räume gelangen.

Das Spektrum der Erkrankungen reicht von grippeähnlichen Infekten bis hin zu schweren Lungenentzündungen. Betreiber, die gegen ihre Sorgfaltspflicht verstoßen, müssen mit empfindlichen Strafen rechnen.

Als häufigste Fehler nennen die Experten die unzureichende Wartung von Klima- und Lüftungsanlagen. Ein verspäteter Filterwechsel, Undichtigkeiten und verschmutzte Kühlerlamellen begünstigen das Wachstum gefährlicher Keime. Auch ungepflegte Lüftungskanäle und Luftbefeuchter sind ein Risiko. Eigentümer sollten auch darauf achten, dass die Klimaanlage nach



dem Abschalten regelmäßig abtrocknet und sich kein Kondenswasser ansammelt. Einen wichtigen Schutz vor gesundheitlichen Gefahren durch Klima- und Lüftungsanlagen bieten regelmäßige Wartungen und Hygieneinspektio-

nen. Nach VDI Richtlinie 6022 sind Betreiber verpflichtet, raumlufttechnische Anlagen und Geräte regelmäßig überprüfen zu lassen. Für Anlagen mit Luftbefeuchter ist dies alle zwei Jahre, ohne Luftbefeuchter alle drei Jahre vorgeschrieben.

Zum feiern, kochen und relaxen

## Neues Freizeit- und Eventglashaus

Das Grün der Natur wirkt wie Balsam auf gestresste Seelen: Der Anblick blühender Stauden und wehender Blätter im Wind lässt den Alltag schnell

Dazu eignet sich am besten ein Sunshine Wintergarten. Das i-Tüpfelchen des Sortiments ist pure Exklusivität: Ein Freizeit- und Eventglashaus mit integriertem Kochstuf-

dio für gesellige Stunden mit Familie, Freunden und Gästen. Die Gesamtwohnfläche von 54 Quadratmetern bietet ausreichend Platz zum Feiern, Kochen und Rela-

vergessen. Deshalb muss ein Platz her, der einerseits sehr naturnah ist und andererseits bei allen Wetterlagen Schutz und Wärme bietet.

xen – das ganze Jahr hindurch. Denn die hervorragende, eigens entwickelte Wärmedämmung von Konstruktion und Verglasung in Kombination mit einer Fußbodenheizung hält den Raum immer angenehm warm, während die großformatige Dreifachverglasung mit Sonnenschutz- und Selbstreinigungsfunktion das einzigartige Gefühl vermittelt, sich direkt im umliegenden Garten zu befinden.

Abends erzeugen helle LED-Sparren-Einbauleuchten und ein dekorativer Gaskamin stimmungsvolle Momente. Die stilvolle Inneneinrichtung und der natürliche, angenehm begehbare Bodenbelag aus echtem Schiffs-Teakholz runden das exklusive Wohnambiente ab.

Infos: [www.sunshine.de](http://www.sunshine.de)



Foto: epr/Sunshine Wintergarten

Eine Aluminum-Glasdachkonstruktion fügt sich nahtlos an die Architektur des Hauses an.

**ACHTUNG Hauseigentümer!**

Schimmel? Nasse Wände? Ausblühungen? Müssen nicht sein!

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

**ABDICHTUNGSTECHNIK WEBER**

Neuhofer Weg 10 - 19217 Campow  
 Tel.: 038875 20559 oder 0176-94636331  
 Fax: 038875 22383 - [weber@hydro-chemie.de](mailto:weber@hydro-chemie.de)  
[www.abdichtungstechnik-weber.com](http://www.abdichtungstechnik-weber.com)

Mietrecht: Formelle und inhaltliche Richtigkeit sorgfältig prüfen

# Kürzung richtig bemessener Betriebskostenvorschüsse durch Mieter rechtfertigt fristlose Kündigung

Nach Angaben des DAV hat der Bundesgerichtshof am 18. Juli 2012 (Az. VIII ZR 1/11) erneut über das Verschulden des Mieters für einen eingetretenen Zahlungsverzug entschieden.

Die Mieterin hatte seit dem Jahr 2003 die monatliche Miete nicht mehr vollständig gezahlt, weshalb der Vermieter – nachdem ein Zahlungsrückstand in entsprechender Höhe entstanden war – das Mietverhältnis fristlos kündigte.

Der Mietrückstand ergab sich unter anderem auch deshalb, weil die Mieterin mehrere vom Vermieter geforderte Erhöhungen von Betriebskostenvorschüssen nicht akzeptierte. Die Mieterin war der Auffassung, dass die Vorschussanpassungen sachlich nicht berechtigt seien und unterließ deshalb eine Anpassung der monatlichen Zahlungen.

In der Entscheidung führte der Bundesgerichtshof aus, dass eine fristlose Kündigung grundsätzlich auch auf Rückstände infolge von

vom Mieter nicht gezahlter Vorschusserhöhungen gestützt werden kann. Dies setzt nach seiner Auffassung auch nicht voraus, dass der Vermieter den Mieter erst zuvor gerichtlich auf Zahlung der erhöhten Vorschüsse verklagt hat und eine Verurteilung des Mieters erfolgt ist. Der Vermieter ist vielmehr bei Erreichen der erforderlichen Rückstandshöhe sofort zum Ausspruch einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges berechtigt.

Im nachfolgenden Räumungsprozess ist sodann zu prüfen, ob der Vermieter tatsächlich die Vorschüsse auf die von ihm verlangte Höhe anpassen durfte (s. dazu bereits Urteil vom 15. Mai 2012, Az. VIII ZR 246/11).

Der Bundesgerichtshof sieht den Mieter durch dieses Prüfungsfor-

dernis hinreichend geschützt. Für Mieter bedeutet dies in Zukunft, dass sie die formelle und inhaltliche Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung, welche die Basis für die Erhöhung der Vorschüsse bildet, selbst sorgfältig prüfen bzw.

fachlich prüfen lassen müssen. Ist die Betriebskostenabrechnung formell und inhaltlich nicht zu beanstanden und zahlt der Mieter die erhöhten Vorschüsse dennoch nicht, riskiert er den Verlust der Wohnung.



## IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN ORGANISIERTE MITGLIEDSVEREINE

Haus & Grund- Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	Wann/Sprechzeiten	Wo
Anklam	Gunnar Wessel	0 39 71/24 31 30	2. und 4. Di im Monat 16 – 18 Uhr	17389 Anklam Pasewalker Allee 23
Boizenburg	Jens Prötzig	03 88 47/3 35 47	Wochentags abends nach tel. Absprache	19258 Boizenburg Schützenstraße 7
Friedland	Norbert Räth	03 96 01/2 16 60	Di 9 – 12 und Do 9 – 12 + 13 – 17 Uhr (o. tel. Ver.)	17098 Friedland Marienstraße 17
Greifswald	Eckehard Bürger	0 38 34/50 01 59	Mo 17 – 18 Uhr	17489 Greifswald Wiesenstraße 18
Hagenow	Günter Westendorf	0 38 83/72 22 71	1. Mi im Monat 17 – 18 Uhr (oder tel. Ver.)	19230 Hagenow Fritz-Reuter-Straße 11
Malchow	Frank Eckstein	03 99 32/1 39 53	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17213 Malchow Kurze Straße 23
Neubrandenburg	Jens Arndt	03 95/5 66 71 00	Termine nach telefonischer Beratung	17033 Neubrandenburg Südbahnstraße 17
Neustrelitz	Rainer Urbanek	0 39 81/44 26 43	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235 Neustrelitz Louisestraße 18
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	0 38 21/81 29 76	Mo – Fr 8 – 16 Uhr	18347 Ribnitz-Damg. Lange Straße 86
Rostock	Matthias Zielasko	03 81/45 58 74	Mo 17 – 18 und Do 10 – 12 Uhr	18057 Rostock Wismarsche Straße 50
Schwerin	Monika Rachow	03 85/5 77 74 10	Mo 18 – 19 und Mi 14 – 17 Uhr	19053 Schwerin Heinrich-Mann-Straße 11/13
Stralsund	Jens Pergande	0 38 31/29 04 07	Di und Do 16 – 18 Uhr	18439 Stralsund Am Knieperwall 1a
Uecker-Randow	Michael Ammon	0 39 73/4 38 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17309 Pasewalk Stettiner Straße 25 c
Waren	Özden Weinreich	0 39 9 1/6 43 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17192 Waren Siegfried-Marcus-Straße 45
Usedom (Insel)	Dietrich Walther	0 38 36/60 04 39	1. Fr im Monat 17 – 19 Uhr (oder tel. Ver.)	17450 Zinnowitz Neue Strandstraße 35
Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern				
H & G M-V/Präsident	Lutz Heinecke	03 85/5 77 74 10	Mo 17 – 19 Uhr	19053 Schwerin Heinrich-Mann-Straße 11/13
Internet/Vizeprärs.	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