

SCHNELLE VERKAUFSERFOLGE.



Mehrfamilienhaus in Linden Nord

9 Wohneinheiten, Bj. 1936, ca. 540 m² Wohnfläche, 389 m² Grundstück, Gasetagenheizung, Energiebedarf 215 kWh/(m²*a), teilw. Wärmedämmung, alle Einheiten vermietet, NME 35.000,- Euro p.a.

verkauft in 7 Tagen

Angebotspreis Euro 620.000,-



Mehrfamilienhaus in Döhren. Nähe Maschsee.

8 Wohneinheiten, Bj. 1962, ca. 552 m² Wohnfläche, 641 m² Grundstück, Gaszentralheizung, Energieverbrauch 211,9 kWh/(m²*a), Balkone, alle Einheiten vermietet, NME 42.000,- Euro p.a.

verkauft in 14 Tagen

Angebotspreis Euro 760.000,-



Mehrfamilienhaus in Vahrenwald

15 Wohneinheiten, Bj. 1950, ca. 898 m² Wfl., 398 m² Grundstück, Gasetagenheizung, Energieverbrauch 128,7 kWh/(m²*a), Südbalkone, 2 Wohnungen stehen leer, Sanierungsbedarf, NME (Soll) 59.000,- Euro p.a.

verkauft in 21 Tagen

Angebotspreis Euro 895.000,-



**Wir zeigen Ihnen wie:
0511 - 300 30 700**

Dipl.-Ing. Christian Spierig
Stv. Leiter Maklerabteilung

Theaterstraße 2
30159 Hannover

makler@haus-und-grundeigentum.de
www.haus-und-grundeigentum.de



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Rettung in letzter Minute

Der Streit um die D-Linie geht in die nächste Runde. Nachdem die Einwendungsfrist für das Planfeststellungsverfahren der Streckenabschnitte drei, vier und fünf am 18. Februar abgelaufen ist, liegen die Argumente der Gegner auf dem Tisch. Sie betreffen unter anderem den Bau neuer Hochbahnsteige am Steintor, am Goetheplatz und an der Glockensee und geänderte Verkehrsführungen für die Autofahrer Richtung Marstall und Altstadt. Allein die Initiative Pro D-Tunnel hat insgesamt 26 Einwände und Verbesserungsvorschläge eingereicht.

Ungeachtet der Kritik haben SPD und Grüne ihre umstrittenen Stadtbahnpläne im Bauausschuss durchgesetzt. Umsteiger müssen künftig am Steintor an roten Ampeln stehen, am Raschplatz 200 Meter weit zur nächsten U-Bahnstation laufen. Auf dem nur 200 qm großen Bahnsteig Goetheplatz drängen sich zu Spitzenzeiten rund 320 Fahrgäste. In der Goethestraße soll es künftig auf 230 Meter Länge gleich vier Ampelkreuzungen geben, wurde kurzerhand beschlossen. „Größere Verkehrssicherheit für Schüler“, rechtfertigt Michael Dette (Grüne) diese Regelung. Das drohende Verkehrschaos? Regelt sich offenbar von selbst...

Verkehrsplanung mit der „heißen Nadel“ gestrickt. Fragwürdig und teuer, 47 Millionen Euro soll der oberirdische Neubau der D-Linie kosten. Hauptsache sozial, zumindest auf dem Papier. Ab 2022 muss der gesamte ÖPNV barrierefrei funktionieren, so steht es im Nahverkehrsplan 2014. Zwei Absätze weiter wird dieses Ziel finanziell wieder infrage gestellt. Anstatt die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen, wird das Geld sinnlos verpulvert – Senioren, Mütter mit Kindern und behinderte Menschen bleiben auf der Strecke. Auch das ursprünglich gewollte Verkehrskonzept führt Rot-Grün ad absurdum. Ex-Stadtbaurat Hillebrecht hatte vorausschauend ein flächendeckendes Stadtbahnnetz mit vier Tunnelsträngen (A,B,C) angelegt, nur der D-Tunnel mit den provisorisch angelegten Stationen war noch nicht fertig. Den Ausbau lehnte Regionspräsident Jagau (SPD) gegen den Widerstand seiner Stadtgenossen auf Drängen der Grünen ab – er hätte nur 32 Millionen gekostet. Auch die von der Üstra favorisierte Schellhaase-Lösung, nach der jede zweite Bahn der Linie 10 ab Goetheplatz in den Tunnel Richtung Hauptbahnhof fahren sollte, wurde von den Grünen verworfen. Sie wäre die preiswerteste Kompromisslösung gewesen.

Schon mit der Planung hat Rot-Grün Hand an den Lebensnerv Hannovers gelegt, die Umsetzung wäre ein Stich ins Herz der Landeshauptstadt. Millionen Steuergelder würden versenkt, das befürchtete Verkehrschaos in der City politisch abgesegnet. Halbfertige U-Bahnstationen wie Ihmezentrum, Steintor, Bahnhof wären als Rohbau-Ruinen nicht mehr nutzbar. Das Gesicht der Stadt Hannover würde sich nachhaltig verändern. Der Stadt des ehemaligen Oberbürgermeisters Stephan Weil, der das ursprüngliche Verkehrskonzept immer unterstützt hat. Der jetzt auch als Ministerpräsident in einer besonderen Verantwortung steht.

Mit zukunftsweisenden Verkehrskonzepten war Hannover mal ein Vorbild für Stadtplaner in aller Welt. Heute wird der Verkehrsraum nicht sinnvoll erweitert, sondern sinnlos zurückgebaut. Rückschrittlich und politisch absurd: Die regierende SPD macht sich zum Steigbügelhalter einer ideologisch gefärbten, autofeindlichen grünen Verkehrspolitik. Eine 11-Prozent-Partei verhindert, was die überwiegende Mehrheit der Hannoveraner realisiert haben will.

Die Landesregierung ist jetzt gefordert. Sie sollte ihre Förderung verweigern, um das rotgrüne Chaos-Projekt D-Linie doch noch zu stoppen. Es wäre Rettung in letzter Minute.

Rainer Beckmann, Vorsitzender



4 - 5	THEMA DES MONATS Die Mietkaution	
6 - 8	WOHNUNGSPOLITIK Gesundes Wohnklima	
9 - 16	HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover Niedersachsens romantische Klöster Leinegeflüster Der aktuelle Vortrag	
	RECHT & STEUER Durchführung des Winterdienstes Rauchwarnmelder Pflichten für den Vermieter	
46	Veranstaltungen & Reisen	
14 - 17	TIPPS ZU OSTERN	
18 - 25	ENERGIE & HAUSTECHNIK	
26 - 29	TECHNIK / IMPRESSUM	
30 - 31	BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN	
32 - 34	SCHÖNER WOHNEN	
35 - 39	WOHNEN IM ALTER	
42 - 43	METALLHANDWERK	
44 - 45	MALER & LACKIERER	
46	VERANSTALTUNGEN & REISEN	
47	WohnArt-BÖRSE	

Titel: Das ehemalige Zisterzienserinnenkloster Wienhausen bei Celle.

Öffnungszeiten

für das **HAUS & GRUNDEIGENTUM**
Service-Center in der Theaterstraße 2
Telefon: (05 11) 300 300 · Telefax: (05 11) 300 30-109
Info@haus-und-grundeigentum.de
www.haus-und-grundeigentum.de

montags - freitags 8.30 Uhr - 18.00 Uhr



Die Mietkaution – finanzielle Absicherung für Vermieter

Ersatzansprüche spätestens sechs Monate nach Auszug geltend machen

Wer Wohnungen vermietet, macht nicht immer nur gute Erfahrungen. Oft bleibt der Mieter die Miete oder die Nebenkosten schuldig oder der Eigentümer bleibt auf Schadensersatzforderungen wegen Beschädigungen oder unterlassener Schönheitsreparaturen sitzen. Um sich vor drohenden finanziellen Verlusten zu schützen, sollte der Vermieter deshalb grundsätzlich eine Kautionszahlung verlangen. Sie dient dazu, alle seine Ansprüche gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis abzusichern. Dennoch kommt es beim Thema Mietsicherheit immer wieder zu Streitigkeiten, die nicht selten vor Gericht enden. WohnArt stellt die wesentlichen Fakten zusammen, klärt die wichtigsten Fragen.

Muss jeder Mieter eine Kautionszahlung zahlen?

Eine gesetzliche Verpflichtung zur Zahlung einer Mietsicherheit gibt es nicht, dennoch ist sie beim Abschluss von Mietverhältnissen gängige Praxis – die Kautionszahlung muss jedoch im Mietvertrag vereinbart sein. Während die Höhe bei der Anmietung von Gewerberäumen frei verhandelt werden kann, ist sie bei Wohnungsvermietungen

gesetzlich festgelegt: Zulässig sind maximal drei Monatskaltmieten, die der Mieter in drei gleichen Monatsraten zahlen kann. Die erste Teilzahlung wird zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, Betriebskosten werden nicht mitgerechnet. Gerät der Mieter mit der Kautionszahlung in Höhe von zwei Monatskaltmieten in Rückstand, ist der Vermieter auch zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. In diesem Fall ist zuvor weder eine Abmahnung noch eine Zahlungsfristsetzung erforderlich. Der Vermieter muss die gesamte Kautionssumme getrennt von seinem privaten Vermögen anlegen und verzinsen mit dem Zinssatz, der für Spareinlagen üblich ist. Die Erträge aus dieser Anlage stehen dem Mieter zu.

Welche Arten von Kautionszahlungen gibt es?

Sicherste Variante ist die Barkautionszahlung: Der Betrag wird dem Vermieter in bar übergeben, der ihn insolvenzsicher, zum Beispiel auf einem als solches gekennzeichneten Mietkautionenkonto anlegt. Das Sparbuch als Mietsicherheit ist dagegen mit einigen Risiken für den Vermieter verbunden. Banken verweigern manchmal

die Auszahlung, wenn das Sparbuch auf den Namen des Mieters läuft und dieser im Streitfall der Auszahlung widerspricht. Oder sie machen ihr vorrangiges Pfandrecht geltend, wenn der Mieter als Bankkunde im Soll steht – auch dann droht der Vermieter leer auszugehen. Um den Zugriff auf das Sparbuch sicherzustellen, sollte deshalb zusätzlich eine Mietkautionsvereinbarung abgeschlossen werden, in der die Bank ihr Pfandrecht aufgibt. Bankbürgschaften werden überwiegend im gewerblichen Bereich verwendet, weil der Mieter die Gebühren als Betriebsausgaben absetzen kann. Bei der Bankbürgschaft verpflichtet sich die Bank, für Verbindlichkeiten des Mieters bis zu einem festgelegten Höchstbetrag einzustehen. Wichtig ist dabei, dass sich die Bank selbstschuldnerisch und auf erstes Anfordern verbürgt – ohne Rücksicht auf eventuelle Einreden des Mieters. Um der gesetzlichen Verjährungsfrist zu entgehen, sollte die Bürgschaft außerdem mindestens sechs Monate länger dauern als das Mietverhältnis.

Wofür darf die Kautionszahlung verwendet werden?

Hat der Mieter die Kautionszahlung gezahlt, sichert

sie alle seine geldwerten Forderungen ab, allerdings grundsätzlich erst nach der Beendigung des Mietverhältnisses. Während der Vertragslaufzeit kann der Vermieter nur unstrittige Forderungen vom Kautionskonto begleichen. Allerdings ist dieses Verfahren nicht empfehlenswert, weil dadurch die Kautionszahlung reduziert oder vollständig verbraucht sein kann, wenn man sie bei Vertragsende noch braucht. Der Mieter ist zwar verpflichtet, die Kautionszahlung während des Mietverhältnisses wieder aufzufüllen, wenn der Vermieter zu Recht etwas abgehoben hat. Ist der Mieter dazu aber freiwillig nicht bereit, muss der Vermieter die Auffüllung der Kautionszahlung gerichtlich einklagen. Es erscheint deshalb zweckmäßiger, Zahlungsforderungen im laufenden Mietvertrag direkt einzuklagen und die Mietkaution bis zum Vertragsende unberührt zu lassen.

Wenn die Forderungen des Vermieters gegen den Mieter nach der Beendigung des Mietvertrages die Höhe der Kautionszahlung übersteigen, ist besonders auf die Verjährungsfrist zu achten: Ansprüche des Vermieters wegen Mängeln an der Wohnung oder wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Mieter die Wohnung dem Vermieter wieder übergibt. Sind innerhalb dieser Frist solche Ansprüche entstanden, kann der Vermieter sie auch noch danach mit der Kautionszahlung verrechnen. Die Kautionszahlung übersteigende Forderungen wären nach Ablauf der Verjährung nicht mehr durchsetzbar, wenn der Mieter die Einrede der Verjährung erhebt, womit in der Regel gerechnet werden muss.

Wann muss die Kautionszahlung zurückbezahlt werden?

Eine Frist für die Rückzahlung ist gesetzlich nicht geregelt, die Gerichte halten aber drei bis maximal sechs Monate nach Ende des Mietverhältnisses für angemessen. Innerhalb dieser Zeit sollte der Vermieter alle Kosten abrechnen und die Kautionszahlung auszahlen. Der Vermieter kann im Rahmen der Frist auch zunächst einen Teil der Kautionszahlung ausbezahlen und zur Sicherheit einen Teilbetrag einbehalten, der den Nachzahlungsbeträgen der Vorjahre im Mittel entspricht. Wenn der Vermieter die Auszahlung der Kautionszahlung aber mehr als sechs Monate verzögert, kann der Mieter den Vermieter auf Rückzahlung der Kautionszahlung in Anspruch nehmen. Wurde die Wohnung in der Zwischenzeit verkauft, kann der Mieter bei seinem Auszug die Kautionszahlung vom neuen Eigentümer herausverlangen. Ist der nicht zahlungsfähig, haftet dafür wieder der alte Eigentümer.

Darf die Kautionszahlung auch „abgewohnt“ werden?

Nein, weil die Kautionszahlung ausschließlich die Ansprüche des Vermieters absichern soll. Trotzdem kommt es immer wieder vor, dass Mieter in den letzten Monaten vor ihrem Auszug keine Miete mehr zahlen mit dem Hinweis, dass der Vermieter durch die Kautionszahlung „ja noch Geld“ habe. Darauf muss sich der Vermieter nicht einlassen. Die Verrechnung der Kautionszahlung mit Mieten durch den Mieter ist vor Ablauf der Frist zur Kautionsrückzahlung nicht wirksam. Der Mieter riskiert, dass er wegen Mietrückstandes verklagt wird. Im Falle einer Verurteilung müsste er die einbehaltenen Mieten nachzahlen, zuzüglich der Anwalts- und Gerichtskosten.

Henning-Hubertus von Steuben

PERSÖNLICH.

Verkauf von Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäusern

Die Zeit für einen Verkauf ist besonders günstig. Wir ermitteln den marktgerechten Immobilienwert und übernehmen für Sie den Verkauf zum Bestpreis.

Gewerberaum- Vermietung

Wir vermitteln Ihnen den passenden Mieter und prüfen seine Bonität.

Gutachten und Marktwertermittlung

Auf Wunsch erstellen wir für Sie reelle Marktwertermittlungen und aussagekräftige Gutachten.



Dipl.-Ing. Christian Spierig
Stv. Leiter Maklerabteilung

Rufen Sie uns an:
0511 - 300 30 700

Theaterstraße 2
30159 Hannover

makler@haus-und-grundeigentum.de
www.haus-und-grundeigentum.de



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Gesundes Wohnklima –

so vermeiden Sie Schimmel und Feuchtigkeit

Rund ein Viertel aller Mietrechtsberatungen von HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover betreffen Schäden durch feuchtigkeitsbedingten Schimmelbefall. Ein Ärgernis mit dramatischen Folgen: Die mikrofeinen Sporen gefährden die Gesundheit der Mieter, machen teure Sanierungen erforderlich, führen nicht selten zum Rechtsstreit mit dem Eigentümer. Dabei kann man rechtzeitig vorbeugen: Richtiges Heizen und Lüften schafft nicht nur ein gesundes Raumklima, es verhindert die Bildung der gefährlichen Pilze und senkt gleichzeitig auch noch den Energieverbrauch.

Entscheidende Parameter sind die Zimmertemperatur und die Luftfeuchtigkeit, beides kann mit einem handelsüblichen Thermo-Hygrometer überprüft werden. In der Regel werden Raumtemperaturen von 19 bis 22 Grad Celsius und eine relative Luftfeuchtigkeit zwischen 35 und 60 Prozent als angenehm empfunden. Steigt die Luftfeuchtigkeit dagegen auf 50 bis 60 Prozent an, wird es vor allem im Winter kritisch, wenn die Luft an kalten und schlecht gedämmten Wandoberflächen abkühlt. Die kalte Luft kann dann nämlich noch weniger Feuchtigkeit aufnehmen – die relative Feuchte an der kalten Wand steigt dadurch auf über 70 Prozent an und die Schimmelgefahr nimmt zu. Beachten Sie deshalb nachstehende Hinweise, um drohende Schäden zu vermeiden:

- Lüften Sie die Räume danach, wie sie genutzt werden! Allein durch den Aufenthalt von Personen wird je nach Art ihrer Aktivität mehr oder weniger Feuchtigkeit an die Raumluft abgegeben. Die meiste Feuchtigkeit entsteht beim Duschen und Kochen. Schlaf- und Wohnräume, Küche und Bad müssen deshalb unterschiedlich gelüftet werden. Feuchtigkeit und Gerüche sollten grundsätzlich immer sofort „weggelüftet“ werden.
- Vermeiden Sie in der Heizperiode ständig gekippte Fenster! Sie erhöhen den Energieverbrauch erheblich. Außerdem können dadurch an der kühlen Wand oberhalb der Fensteröffnung Feuchtigkeit und Schimmel entstehen. Öffnen Sie stattdessen gegenüberliegende Fenster und Türen bei ausgeschalteter Heizung. Durch den Durchzug ist die verbrauchte feuchte Raumluft nach

maximal zehn Minuten durch trockene Frischluft ersetzt – ohne dass die Wände zu stark abkühlen. Lüften Sie auf diese Art möglichst zwei bis vier Mal am Tag.

- Achten Sie beim Stoßlüften auf die Innentüren! Schlafräume sollten gleich nach dem Aufstehen gelüftet werden. Dabei können die Innentüren der Wohnung offen bleiben. Nur wenn in Bad oder Küche nach dem Duschen oder Kochen gelüftet wird, sollten die Türen geschlossen werden, damit sich die feuchte Luft nicht auf die angrenzenden Räume verteilt.

- Lüften Sie häufiger, wenn Sie in der Wohnung Wäsche trocknen! Bei hohen Außentemperaturen kann es ausreichen, während der Trocknungszeit ein Fenster anzukippen und die Tür zu dem entsprechenden Raum geschlossen zu halten. Bei niedrigen Außentemperaturen ist jedoch eine verstärkte Stoßlüftung erforderlich. Das spart Heizkosten.

- Überprüfen Sie Ihr Lüftungsverhalten, wenn das Haus oder die Wohnung saniert ist! Erneuerte Fensterdichtungen lassen zum Beispiel weniger Luft durch, Schönheitsreparaturen an der Fassade halten die Wandtemperatur im Winter weiterhin niedrig. Die relative Feuchte der Wohnung und die Gefahr von Schimmelbildung steigt dadurch an – es muss also mehr gelüftet werden. Auch nach einer umfangreichen Modernisierung mit komplett ausgetauschten Fenstern und voller Fassadendämmung muss das Lüftungsverhalten gegebenenfalls angepasst werden. Um die Baufeuchte nach einer Sanierung zu beseitigen, sollte grundsätzlich häufiger und länger gelüftet werden. Bei ganztägiger Anwesenheit empfiehlt es sich außerdem, sechs bis acht Mal pro Tag für fünf bis zehn Minuten querzulüften.

- Schalten Sie Heizkörper bei geöffneten Fenstern grundsätzlich ab und regulieren Sie die Heizung beim Lüften im Winter herunter. Drehen Sie das Thermostatventil dabei auf Frostschutzstellung. Das Ventil wird sonst durch die einströmende kalte Außenluft automatisch geöffnet und der Heizkörper aufgeheizt!

- Drosseln Sie die Heizung nachts und bei Abwesenheit! Wer in den Nachtstunden die Raumtemperatur absenkt, spart Energie. Außerdem sorgen mäßig beheizte Räume für einen erholsamen Schlaf. Dabei sollten

jedoch 16 Grad, auch tagsüber, nicht unterschritten werden.

- Heizen Sie alle Räume ausreichend! Schlafräume oder wenig genutzte Räume sollten mindestens 16 Grad haben, damit keine Feuchtigkeit kondensiert. Und lüften Sie Ihre Kellerräume richtig! Sie sollten von Zeit zu Zeit temperiert werden, um Schimmelbildung zu verhindern. Das Lüften unbeheizter, kühler Räume sollte hingegen nur bei trockener kalter Außenluft erfolgen. Besonders im Sommer darf nur in den kühlen Nacht-, Morgen- oder Abendstunden gelüftet werden. Beachten Sie dabei, dass die Außenlufttemperatur nicht höher als die Raumtemperatur ist.

- Versuchen Sie nicht, kühle Räume mit der Luft aus warmen Räumen zu heizen! Dadurch gelangt kaum Wärme, aber umso mehr Luftfeuchtigkeit in den kühlen Raum. Dort steigt dann die relative Luftfeuchte an und erleichtert das Wachstum von Schimmelpilzen. Zwischen unterschiedlich beheizten Räumen sollten die Türen deshalb immer geschlossen bleiben.

- Achten Sie darauf, dass die Heizkörper ihre Wärme frei und ungehindert abgeben können! Sie sollten nicht durch Verkleidungen, Möbel oder Vorhänge zugestellt und blockiert werden. Das gilt auch für die Thermostatventile. Sind sie abgedeckt, kann die Raumtemperatur nicht korrekt erfasst und die Funktion der Heizung beeinträchtigt werden. Größere Möbelstücke sollte man bei schlecht gedämmten Gebäuden besser an den Innenwänden oder mit einem Abstand von 10 Zentimetern von der Außenwand entfernt aufstellen. Dadurch wird verhindert, dass die Wand hinter dem Möbelstück abkühlt, die Feuchtigkeit kondensiert und die Bildung von Schimmelpilzen begünstigt.

Wer alle Tipps zum richtigen Heizen und Lüften beachtet, spart Heizkosten und sorgt gleichzeitig für ein gesundes Raumklima. Sollten dennoch Schimmel- und Feuchtigkeitsstellen sichtbar werden, liegt unter Umständen ein Baumangel vor – Ursache könnte zum Beispiel ein undichtes Dach oder eine ausgeprägten Wärmebrücke sein. Im Zweifel wenden Sie sich bitte an Ihren Haus & Grund-Verein, der Ihnen auch in diesem Fall gern zur Seite steht.

Henning-Hubertus von Steuben

Richtig Heizen und Lüften

Schimmel verhindern

Ungefähr 0,8 Liter Wasser in Wasserdampfform gibt ein Mensch pro Nacht über Atmung und Transpiration an die Raumluft des Schlafzimmers ab.

Die Zimmerpflanzen im Wohnzimmer können es leicht auf einen Liter Feuchtigkeitsproduktion pro Tag bringen. Beim Kochen und Duschen fällt auch einiges an und in so manchen Haushalten muss auch noch die Wäsche in der Wohnung getrocknet werden. Insgesamt kann sich dies leicht auf 8 Liter Luftfeuchtigkeit in einem Drei-Personen-Haushalt summieren – täglich.

Luftfeuchtigkeit zwischen 40 und 55 %

Wenn diese Feuchtigkeit nicht regelmäßig und in ausreichendem Maße durch Lüften nach draußen befördert wird, kommt es ganz schnell dazu, dass sie an kühleren Stellen – vor allem an den Außenwänden – kondensiert. Bis an diesen feuchten Stellen der Schimmel zu wachsen beginnt, dauert es dann meistens nicht mehr lange. Um das zu verhindern sollte die relative Luftfeuchtigkeit wäh-



Mit dem Wohnklima-Messgerät behalten Sie die Luftfeuchtigkeit im Blick.

rend der Heizperiode etwa zwischen 40 und 55 Prozent (bei Temperaturen zwischen 19 und 22 C) gehalten werden. Zur Kontrolle hält die HAUS & GRUNDEIGENTUM Service GmbH das Wohnklima-Messgerät DTH-10-S der Firma Klimatherm Messgeräte

bereit, ein sogenanntes Hygro-Thermometer, das sowohl Raumluftfeuchtigkeit als auch die Temperatur misst.

Das Messgerät ist zum Preis von 19,90 Euro bei der HAUS & GRUNDEIGENTUM Service GmbH erhältlich. Eine Bestellung unter Tel. 0511 300303 oder per Fax an 0511 30030-851 ist möglich. Bei Versand fallen zusätzlich Versandkosten an.

PC-Programme

für private Vermieter

Speziell für den Bedarf des privaten Vermieters entwickelt, versteht sich die „easy“-Software von WAREHaus GmbH Immobilien-Informationssysteme als Problemlöser. Einfach in der Handhabung erleichtern sie die Arbeit des privaten Vermieters.

- **Nebenkostenabrechnung**
- **Hausverwaltung mit dem PC**
- **Heizkosten**
- **Vermieten**

Informieren Sie sich kostenlos über den Leistungsumfang Software und den Service des Herstellers.

Termin: 26. März 2015 um 17.00 Uhr
Ort: HAUS & GRUNDEIGENTUM Service GmbH,
Sitzungssaal 6,
3. OG, Prinzenstraße 10, 30159 Hannover
Referent: Thomas Wagemann (Betriebswirt der Wohnungswirtschaft)
Organisation: Aleksandra Peterek
Dauer: 2 Stunden
Anmeldung: HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover,
Tel. (05 11) 300 30-101

Keine Zeit? Eine kostenlose Demo-CD erhalten Sie in unserem Service-Center, Theaterstr. 2, Hannover, Tel. (05 11) 300 30-101.



Ihr starker Partner in Sachen Recht!

ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
 Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Exklusivpartner von:



Besonders günstige Konditionen für Haus & Grund-Mitglieder

Niedersachsens romantische Klöster

Sie stecken voller Mythen und Geheimnisse, ihre historischen Mauern erzählen spannende Geschichten. Sie waren Zentren des Glaubens, der Kunst und Kultur aber auch der wirtschaftlichen und politischen Macht. Steinerne Zeugen einer bewegten Vergangenheit. Dennoch sind Klöster auch heute noch lebendige Orte. Stätten der Begegnung, der

Spiritualität und des christlichen Gemeinschaftslebens. In einer neuen Serie stellt WohnArt die schönsten und interessantesten Klöster in Niedersachsen vor.

Folge 2:

Das ehemalige Zisterzienserinnenkloster Wienhausen bei Celle



nahmen konnten maximal 26 Konventualinnen versorgt werden. Heute wird das Kloster Wienhausen nur noch von 12 Klosterdamen und einer Äbtissin bewohnt. Die Tradition ist geblieben: Alle treffen sich dreimal wöchentlich zur abendlichen Andacht in der Hauskapelle, singen zur öffentlichen Freitags-Vesper (April-Oktober) im Nonnenchor, tragen zum Sonntagsgottesdienst ihre traditionelle Klostertracht. Der Kontakt zur Gemeinde und zu den Dorfbewohnern wird intensiv gepflegt.

Bis zu 30.000 Besucher jährlich nehmen an den Kloster-Führungen teil, kaum ein anderes verfügt über eine solche Fülle mittelalterlich-christlicher Kunstwerke. Highlight des Klostermuseums ist der „Fund im Nonnenchor“, der 1953 bei Bauarbeiten unter dem Chorgestühl entdeckt wurde. Darunter die erste urkundliche Erwähnung des Nonnenkonvents aus dem Jahre 1229, ein Andachtsbild mit dem auferstehenden Christus sowie antike Nietbrillen aus dem 14. Jahrhundert – die ältesten Brillen der Welt. Zu den kostbarsten und berühmtesten Schätzen gehören die gotischen Bildteppiche. Sie zeigen religiöse und weltliche Motive, wurden zwischen 1300 und 1480 im „Klosterstich“ gefertigt – eine traditionelle Art der Stickerei, die noch heute in mehrtägigen Kursen gelehrt wird.

Auch zahlreiche kulturelle Veranstaltungen ergänzen das Programm. Übers Jahr gibt es regelmäßig Konzerte, Workshops, Vorträge oder Lesungen, viele davon auch für Kinder. Ein Besuchermagnet für Familien ist auch dieses Jahr wieder der traditionelle Ostermarkt vor der historischen Klosterkulisse am 21. und 22. März. Das ausführliche Programm „Kultur im Kloster“ gibt's im Internet unter www.kloster-wienhausen.de. Informationen auch unter Tel. 05149-18660.

Henning-Hubertus von Steuben

Prachtvolle Wirtschaftshäuser mit Wassermühle. Konventsgebäude, verbunden durch einen doppelgeschossigen Kreuzgang. Zwei Stiftskirchen mit Pilgersaal und Nonnenchor, kunstvoll verziert mit einzigartigen biblischen Malereien – das historische Klosterensemble Wienhausen ist eine der beeindruckendsten und schönsten Anlagen ihrer Art in Niedersachsen.

Schon der äußere Eindruck zeugt von reicher Vergangenheit. Herzogin Agnes, die verwitwete Schwiegertochter Heinrichs des Löwen, hatte das Kloster 1221 gegründet. Der Hildesheimer Bischof Konrad II. von Hildesheim sorgte für die reichhaltige Ausstattung, großzügige Stiftungen schafften ein stattliches Vermögen. Die Äbtissinnen stellten das Herzogtum. Gelebt wurde nach den Gewohnheiten der Zisterzienser, die geistliche Aufsicht blieb beim Hildesheimer Bistum. Erst mit der Einführung der Reformation 1527 änderten sich die Verhältnisse. Gegen den Widerstand der Nonnen wurde das katholische Nonnenkloster zum evangelischen Frauenkloster umgewandelt. Welfenherzog Ernst der Bekenner (1497-1546) zog einen Großteil des Klostervermögens ein, von den restlichen Ein-



Cleverer Schachzug

Cora Jeanette Hermenau (58, CDU) soll Dezernentin in der Region werden. Das hat Regionspräsident **Hauke Jagau (54, SPD)** vorgeschlagen. Die Ex-Landesfinanzstaatssekretärin soll im rot-grünen „Regions-Kabinett“ die Bereiche Gesundheit, Sicherheit, IT und EU-Angelegenheiten übernehmen. Mit seiner Personalentscheidung schlägt Taktiker Jagau zwei Fliegen mit einer Klappe: Er verbessert die Zusammenarbeit mit der Opposition, schafft die Basis für eine mögliche schwarz-rote Koalition 2016. Andererseits verhindert er damit eine jüngere CDU-Kandidaten, die aus diesem Amt heraus 2021 die Chance hätte, als Mitbewerberin um das Amt des Regionspräsidenten, anzutreten.



Liberaler Protest

Die Reiselust seiner Landtagskollegen ist FDP-Umweltpolitiker **Dr. Gero Hocker (39)** ein Dorn im Auge. Jetzt nahm er eine geplante US-Reise seines Umweltausschusses ins Visier. Vom 11. bis 19. April wollen sich die Abgeordneten in Washington und Pennsylvanien über Fracking, Endlagerung und Klimaschutz informieren – unter Ausschluss der Öffentlichkeit. Überflüssig! Sinnlos! Steuergeldverschwendung, wettete Hocker. Schließlich sei das zuständige Landesamt aus demselben Grund schon 2011 und 2014 in die USA gereist. Außerdem solle das umstrittene Fracking hierzulande ohnehin nicht eingesetzt werden, ein Informationsbedürfnis sei deshalb nicht erkennbar. Seiner Kritik am dem Tip kann der liberale Öko-Experte freien Lauf lassen. Er selbst bleibt aus Protest zuhause.



Neuer Radiowecker

Andreas Kuhnt (54), „Platten-Plauderer“ mit hannöverschem Lokalkolorit, geht den Morgenmuffeln auf den Sender: Als „Mister Hellwach“ moderiert er neuerdings das Frühprogramm von NDR1 Radio Niedersachsen. Schon seit mehr als 30 Jahren surft er regelmäßig über die Radiowellen. Ob privat oder öffentlich rechtlich – überall wo es was zu funkeln gab, war „Antennen-Andy“ mit von der Partie. Er plauderte bei ffn ins Mikro, moderierte im rollenden Expo-Studio, legte bei Rockradio 21 auf, versuchte sich unter anderem auch mal als Pressesprecher von Hannover 96. Als Kind habe ihm seine Oma prophezeit, einmal Pastor zu werden, verkündete die sympathische Quasselstrippe im Internet. Moderator ginge ja eigentlich in dieselbe Richtung. Man darf also gespannt sein.



Kind auf Kurs

Wo ein Wille, da ein Weg – das Motto vom 96-Präsident **Martin Kind (70)**. Nach dem Willen seines Vaters sollte er unbedingt Apotheker werden, verriet er beim Jahrestag des Niedersächsischen Fußballverbandes (NFV). Martin entschied anders: Er absolvierte eine Kaufmannslehre bei Siemens, wurde Meister für Hörgeräte-Akustik, machte das elterliche Fachgeschäft zum Weltkonzern. Ein Macher und Vorzeige-Unternehmer auch im Sport. Als neuer 96-Chef führte er den insolventen Regionalliga-Verein ins Fußball-Oberhaus, baute das marode Niedersachsenstadion mit WM-Subventionen kostengünstig zur modernen Multifunktionsanlage aus, engagierte sich in herausragender Weise ehrenamtlich für den Kickernachwuchs. Zum Dank dafür gab's die Goldene NFV Ehrennadel.



Kopftuchverbot soll bleiben

Dr. Thela Wernstedt (47, SPD), frauenpolitische Sprecherin der SPD-Landtagsfraktion, setzt sich engagiert für die Beibehaltung des Kopftuchverbots an niedersächsischen Schulen ein. Jetzt bekommt sie Rückendeckung vom Landesverband kommunalpolitischer Frauenbüros (lag). Das Kopftuch sein ein patriarchisches Symbol, weil sich nur Mädchen und Frauen verhüllen sollen, Jungen und Männer nicht. Das widerspreche dem Erziehungsideal, Jungen und Mädchen gleich zu behandeln, heißt es in einer lag-Erklärung. Einen Seitenhieb gab's für Ministerpräsident **Stepan Weil (56, SPD)** und die Migrationsbeauftragte **Doris Schröder-Köpf (51, SPD)** – beide erwägen eine Lockerung des Kopftuchverbots. Eine solche Lösung sei im Hinblick auf eine moderne Gesellschaft „nicht gefragt“.



Diplomatie nach Noten

Als musikalische Botschafter machten sie Hannover weltweit bekannt, haben zum Titel „Unesco City of Music“ entscheidend beigetragen. Jetzt wurden sie dafür gemeinsam geehrt: Mädchenchor-Leiterin **Gudrun Schröfel** bekam zusammen mit der Rockgruppe **Scorpions** den Niedersächsischen Staatspreis 2014. Die Laudatio vor den 240 Ehrengästen in der Galerie Herrenhausen hielt Altkanzler **Gerhard Schröder (70)**. Verbale Lobeshymne auf zwei Vertreter unterschiedlicher Genres mit Hang zur musikalische Grenzüberschreitung: Schon bei der Einweihung der TUI-Arena zur Expo 2000 und beim Festakt zum 25. Jubiläum der Deutschen Einheit traten die Musikprofessorin mit ihren Mädels und die Rocker von der Leine zusammen auf – zwei Klangerlebnisse der besonderen Art.



Rechtslage, wenn der Grundstückseigentümer einen gewerblichen Unternehmer mit der Durchführung des Winterdienstes beauftragt



1. Einleitung

Den Eigentümer eines Grundstücks trifft einerseits die Verkehrssicherungspflicht in Form der Räum- und Streupflicht bei Schnee- und Eisglätte auf den eigenen Flächen des Grundstücks, die dem Zugangs- bzw. Abgangsverkehr dienen sowie den Flächen, die als Verkehrsflächen auch anderen Bewohnern des Grundstücks bzw. dessen Besuch zur Verfügung stehen. Andererseits trifft ihn aufgrund örtlicher Satzungen auch teilweise auf öffentlichen Flächen die Verkehrssicherungspflicht. So hat auch die Stadt Hannover im Rahmen ihrer Straßenreinigungssatzung gemäß §§ 4,5 und 7 die Reinigungspflicht auf die jeweiligen Anlieger gemäß §§ 4,5 und 7 bezüglich der Bürgersteige nebst Gossen und bezüglich der im Straßenverzeichnis nicht aufgeführten Straßen, Wegen und Plätzen hinsichtlich der Radwege, der Parkspuren, der Fahrbahn bis zur Mitte, der Baumscheiben, des Straßenbegleitgrüns und der Sicherheitsstreifen übertragen.

Sofern ein nicht oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Winterdienst ursächlich wird für einen Schadensfall, wenn z. B. ein Passant stürzt und sich verletzt, droht dem Grundstückseigentümer als Verkehrssicherungspflichtigem die Haftung. Viele Grundstückseigentümer übertragen daher die Ausführung des Winterdienstes einem gewerblichen Unternehmer in der Hoffnung, die Arbeit damit in professionelle Hände gegeben zu haben und einer möglichen Haftung im Schadensfall zu entgehen. Die Rechtslage bei der Beauftragung eines gewerblichen Unternehmers mit dem Winterdienst stellt sich wie folgt dar:

2. Vertrag mit einem gewerblichen Unternehmer

Mit Urteil vom 06.07.2013 (VII ZR 335/12) beurteilte der BGH den Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und gewerblichem Unternehmer als „Werkvertrag“ im Sinne des Gesetzes. Gegenstand eines Werkvertrages kann auch ein durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender Erfolg sein

(§ 631 Abs. 2 BGB). Vertragsgegenstand ist bei einem Winterdienst die erfolgreiche Bekämpfung von Schnee- und Eisglätte. Der Werkerfolg besteht maßgeblich darin, dass die Gefahrenquelle beseitigt wird. Das Werk ist nicht abnahmebedürftig. Denn Sinn und Zweck des Winterdienstes ist es, dass der Unternehmer den Winterdienst versieht, ohne dass der Besteller (hier der Grundstückseigentümer/Vermieter) jedes Einsatzergebnis billigen soll. Sofern der Unternehmer seine vertragliche Verpflichtung unvollständig erfüllt hat, ist das geschuldete Werk mangelhaft. Eine Fristsetzung zur Nacherfüllung ist entbehrlich. Die Vergütung kann entsprechend gemindert werden (§ 638 BGB). In § 638 BGB (Minderung) heißt es, dass der Besteller statt Zurücktreten, die Vergütung durch Erklärung gegenüber dem Unternehmer mindern kann. In Absatz 3 des § wird weiter ausgeführt, dass bei der Minderung die Vergütung in dem Verhältnis herabzusetzen ist, in welchem zurzeit des Vertragsschlusses der Wert des Werkes in mangelfreiem Zustand zu dem wirklichen Wert gestanden haben würd. Damit ist dem Besteller (Eigentümer/Vermieter) das Rechts eingeräumt, bei nicht ordentlicher Ausführung des Winterdienstes einen Teil der vereinbarten Vergütung einzubehalten. Darüber hinaus besteht für den Besteller auch die Möglichkeit, für abgelaufene Winterdienstperioden zu viel gezahlte Vergütung zurückzufordern, sofern sein Rückforderungsanspruch noch nicht verjährt ist. Denn § 638 Abs. 4 BGB stellt ausdrücklich fest, dass der Mehrbetrag vom Unternehmer zu erstatten ist, wenn der Besteller mehr als die geminderte Vergütung gezahlt hat. Allerdings ist Voraussetzung für einen solchen Rückzahlungsanspruch, dass der Anspruchsteller (also der Besteller (Eigentümer/Vermieter)) nachweisen kann, dass das den Winterdienst ausführende Unternehmen nicht ordnungsgemäß gereinigt hatte. Ein derartiger Beweis dürfte in der Regel nur zu führen sein, wenn über die Schlechtüberfüllung des Unternehmens vom Besteller bzw. dessen Gehilfen/Mitarbeitern, wie z. B. dem Hausmeister schriftliche Dokumentationen bzw. Aufzeichnungen gemacht worden sind.

3. Haftung des Grundstückseigentümers bei Beauftragung eines gewerblichen Unternehmers mit der Durchführung des Winterdienstes

Der Verkehrssicherungspflichtige kann sich zur Erfüllung der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht einer dritten Person bedienen, indem er z. B. mit der Beseitigung von Schnee- und Eisglätte einen gewerblichen Unternehmer beauftragt.

Hinsichtlich der Beseitigung von Schnee- und Eisglätte auf den Verkehrsflächen des eigenen Grundstücks wird der Grundstückseigentümer jedoch auch bei Beauftragung eines gewerblichen Unternehmers nicht ganz von seiner Verantwortung befreit. Denn es bleibt ihm im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht weiterhin die Pflicht mindestens stichprobenartig zu kontrollieren, ob der Auftragnehmer seiner Räum- und Streupflicht auch ordnungsgemäß nachkommt. Kommt der Grundstückseigentümer dieser Aufsichtspflicht nicht nach und verletzt sich eine Person, weil der Winterdienst nicht ordnungsgemäß ausgeführt wurde, so haftet der Eigentümer wegen Vernachlässigung seiner Aufsichtspflicht.

Hinsichtlich der Flächen, die nicht zum Grundstück des Eigentümers gehören, für die ihm aber aufgrund der örtlichen Straßenreinigungssatzung der Winterdienst übertragen wurde, stellt sich die Rechtslage anders dar. Da ihm hier lediglich im Rahmen der örtlichen Straßenreinigungssatzung eine Verpflichtung zum Winterdienst auferlegt worden ist, kann er von dieser Verpflichtung befreit werden, wenn die zuständige Behörde einer Übertragung dieser Verpflichtung auf einen Dritten, z.B. den gewerblichen Unternehmer, zustimmt. In diesem Fall entfällt die rechtliche Grundlage der Verpflichtung für den Eigentümer wieder mit der Folge, dass die ihm im Rahmen der örtlichen Straßenreinigungssatzung auferlegte Verkehrssicherungspflicht vollständig entfällt und ihn somit auch nicht mehr eine reduzierte Verkehrspflicht in Form

einer Aufsichtspflicht trifft (BGH-Urteil vom 24.04.1972 – AZ: III ZR 137/70).

Um einer Haftung für Schadensfälle zu entgehen, die auf öffentlichen Flächen eingetreten sind, für welche den Anliegern im Rahmen der Straßenreinigungssatzung die Verkehrssicherungspflicht übertragen worden ist, muss der Grundstückseigentümer, also die Zustimmung der zuständigen Behörde zur Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf den von ihm beauftragten gewerblichen Unternehmer einholen.

Hierzu hat er einen entsprechenden Antrag bei der zuständigen Stelle zu stellen. Für die Stadt Hannover ist für die Straßenreinigung der Zweckverband Abfallwirtschaft, Region Hannover – Abteilung Stadtreinigung und Winterdienst, zuständig. Die zuständige Stelle prüft den Antrag auf Übertragung der Verkehrssicherungspflicht dahingehend, ob Bedenken bestehen, dass der gewerbliche Unternehmer der Verkehrssicherungspflicht nachkommen wird bzw. bei einem Schadensfall in der Lage sein wird, zu haften. Bei der Beurteilung wird berücksichtigt, ob das Unternehmen über eigene Kehrichtbehälter verfügt, einen ausreichenden Versicherungsschutz vorweisen kann und ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist, d.h. die Anzahl der zu betreuenden Objekte in einem angemessenen Verhältnis zur Anzahl der Mitarbeiter steht.

Hinsichtlich Unternehmen, die bei der zuständigen Stelle gelistet sind, bestehen in der Regel keinerlei Bedenken. Diese Unternehmen melden selbstständig die Anzahl ihrer Objekte und Mitarbeiter regelmäßig der Behörde. Die Liste dieser Unternehmen ist erhältlich über den Verband der Fußwegreiniger, Bogenstraße 7, 30165 Hannover, Telefon: 0511 352 3996.

Dr. Andreas Reichelt

Das aktuelle Seminar

Am Samstag, 18. April 2015, 10:00 bis 14:00 Uhr hält Rechtsanwalt Alfred Eberhard im Tagungsraum der HAUS & GRUNDEIGENTUM Service GmbH, Prinzenstr. 10, 30159 Hannover ein Seminar zum Thema:

„Basiswissen Wohneigentum“

Nur wer als Wohnungseigentümer seine Rechte aber auch seine Grenzen kennt, kann innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft und gegenüber dem Verwalter sicher auftreten. Die Veranstaltung soll dazu die Grundlagen vermitteln. Die Themen reichen von der Teilungserklärung bis zur Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum, Veränderungen an und in der Wohnung bis zur Hausordnung. Was sollte man zum Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und zur Wohnungseigentümersammlung wissen? Tipps für Erwerber sowie Hinweise zur Anfechtung von Beschlüssen gehören selbstverständlich auch dazu.

Der Preis beträgt für Mitglieder 50,00 € zzgl. MwSt. pro Person, für Nichtmitglieder 100,00 € zzgl. MwSt. – zahlbar nach Rechnungserhalt. Die Teilnehmerzahl ist auf 30 Personen pro Veranstaltung begrenzt. Anmeldung unter (0511) 300 30-101 oder 300 30-102

Der aktuelle Vortrag

Am Montag, 9. März 2015, 17:45 Uhr referiert Rechtsanwältin Christine Hagenah im Großen Vortragssaal der Handwerkskammer, Berliner Allee 17, zum Thema:

„Widerrufsrecht und Pflichtangaben nach der Energieeinsparverordnung bei Wohnungsanzeigen – was muss der Vermieter beachten!“

Am Montag, 20. April 2015, 17:45 Uhr referiert Rechtsanwalt und Notar Ralph Schröder im Großen Vortragssaal der Handwerkskammer, Berliner Allee 17, zum Thema:

„Rechte und Pflichten des Verwaltungsbeirats und seiner Mitglieder“

Anmeldung unter (0511) 30030-101 oder 300 30-102 erforderlich. Bitte Mitgliedsausweis nicht vergessen! Für Mitglieder ist der Vortrag kostenlos. Nichtmitglieder zahlen einen Beitrag von 25,00 € – zahlbar nach Rechnungserhalt. Der Rechnungsbeleg dient als Eintrittskarte. Gehbehinderte und Rollstuhlfahrer möchten ihre Teilnahme bitte 2 Tage vorab beim Verein telefonisch anmelden.

DIPL.- ING. VOLKER BRATKE
Von der IHK Hannover öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobilienbewertung

- Erbauseinandersetzung
- Vermögensauseinandersetzung
- Kauf, Verkauf
- Entnahme Betriebsvermögen
- Vorlage beim Finanzamt
- Gerichtsgutachten

Dorfstraße 64
30966 Hemmingen



volker@bratke.net · www.Wert-Ermittlung.de · **Telefon 0511-420893**

SWRJ SchröderWiechertRennerJonsky
Notar · Rechtsanwälte · Steuerberater

Notar · Rechtsanwalt **R. Schröder**

Erbrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

M. Wiechert Rechtsanwalt · Notar

Immobilienrecht

Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Rechtsanwalt **K. Renner**

Mietrecht

Versicherungsrecht · Nachbarschaftsrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

G. Jonsky Steuerberater Dipl.-Kfm.

Steuerrecht

Steuererklärungen · Jahresabschlüsse
Finanz- und Lohnbuchhaltung
Ertrags- und Finanzplanung

Berliner Allee 13 · 30175 Hannover

Telefon: (05 11) 3 80 82-0 · Telefax: (05 11) 3 80 82-82

www.swrj.de

Rauchwarnmelder



Einleitung

Gemäß § 44 Abs. 5 NBauO müssen innerhalb von Wohnungen in den Schlafräumen, Kinderzimmern sowie Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein Rauchwarnmelder vorhanden sein.

Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut bzw. angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. In Wohnungen, die bis zum 31.10.2012 errichtet oder genehmigt sind, hat die Eigentümerin oder der Eigentümer die Räume und Flure bis zum 31.12.2015 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten.

Für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sind die Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter, sonstige Nutzungsberechtigte oder andere Personen, die die tatsächliche Gewalt über die Wohnung ausüben, verantwortlich, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt die Verpflichtung selbst.

Selbstverständlich gibt es für Rauchwarnmelder in Deutschland inzwischen auch DIN-Normen. Anwendungsnorm für Rauchwarnmelder ist die DIN 14676 - Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und

Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung (Einbau, Betrieb und Instandhaltung) -. Zu „Räumen mit wohnungsähnlicher Nutzung“ gehören zum Beispiel Hotels, Pensionen o. Ä. mit weniger als zwölf Gastbetten, Containerräume, Freizeitunterkünfte u. Ä., sofern für diese bauaufsichtlich keine anderen Anforderungen an die brandschutztechnische Ausrüstung gestellt werden. Produktnorm ist die DIN 14604.

Das Problem

Vielfach haben Eigentümerinnen bzw. Eigentümer ihre Wohnungen bereits in der Vergangenheit mit Rauchmeldern ausgerüstet oder beabsichtigen aufgrund der in § 44 Abs. 5 NBauO gesetzten Frist die Ausrüstung der Räume mit Rauchwarnmeldern nunmehr bis zum 31.12.2015 vorzunehmen. Hierzu enthält die Anwendungsnorm (DIN 14676) Anforderungen zur Montage, Wartung und Austausch von Rauchwarnmeldern. Ebenso sind Sonderfälle, wie die Montage in besonders schmalen Fluren, bei Räumen mit Podesten und Galerien sowie an schrägen Wänden bzw. Folien oder Textildecken, geregelt. Ferner enthält die Norm Vorschriften für den „Nachweis der Fachkompetenz für Dienstleistungserbringer“, d. h. die Norm sieht jetzt für Projektierung, Installation und Instandhaltung eine „geprüfte Fachkraft für Rauchwarnmelder“ vor. Es stellt sich daher die Frage, ob die Eigentümerin bzw. der Eigentümer die Installation der Geräte überhaupt noch selbst vornehmen kann.

Die Empfehlung

Das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es sich bei den benannten DIN-Normen lediglich um Empfehlungen handelt. DIN 14676 empfiehlt lediglich, Dienstleister mit entsprechenden Fachkräften für die Planung, den Einbau und die Instandhaltung von Rauchwarnmeldern zu beauftragen. Mit der angesprochenen Empfehlung wird bereits im Text der DIN-Norm zum Ausdruck gebracht, dass es sich hier nicht um eine Regelung handelt, die rechtlich belastbar ist. Öffentlich-rechtlich ist diese Empfehlung schon deshalb nicht verbindlich, weil die

DIN 14676 in Niedersachsen nicht als technische Baubestimmung eingeführt worden ist. Wenn darin enthaltene Anforderungen an Personal und Befugnisse von Sachverständigen sowie deren Tätigkeit zur Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Schutzziele zwingend notwendig wären, wären diese ausdrücklich im öffentlichen Recht zu regeln. Deshalb weist das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung auch ausdrücklich darauf hin, dass die zum Gerät nach dem Bauproduktenrecht (DIN EN 147604 Ziff. 4.19.3) mitzuliefernden Informationen Anweisungen für Standortwahl, Montage und Wartung enthalten müssen. Danach muss jeder Rauchwarnmelder mit folgenden Angaben gekennzeichnet sein:

- DIN EN 147604,
- Name oder Handelszeichen und Adresse des Herstellers oder Lieferanten,
- Herstellungsdatum oder Fertigungsnummer,
- vom Hersteller empfohlenes Datum für einen Austausch, wenn die übliche Wartung regelmäßig durchgeführt wurde,
- Hinweise zum Tauschen der Batterie,
- Art oder Anzahl der vom Hersteller empfohlenen Batterien und der beim Auswechseln der Batterie unbedingt sichtbare Hinweis für den Benutzer „Nach jedem Batteriewechsel ist der ordnungsgemäße Betrieb des Rauchwarnmelders unter Anwendung der Prüfeinrichtung zu prüfen.“.

Nur für den Fall, dass die Bedienungsanleitung für den Rauchwarnmelder dazu nichts aussagt, wird wegen der Anbringung, der Funktionskontrolle und der Wartung auf die DIN 14676 hingewiesen.

Ergebnis

Nach dem gegenwärtigen Stand der gesetzlichen Regelungen ist es vertretbar, wenn die in § 44 NBauO geregelte Pflicht zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder von der Person, der diese Pflicht nach der Vorschrift obliegt, auch selbst wahrgenommen wird, soweit sie sich hierzu in der Lage sieht.

Dr. Andreas Reichelt

Sehr geehrte Mitglieder,

aufgrund der in das Mietrechtsreformgesetz aufgenommenen Ausschlussfrist von 12 Monaten für die **Abrechnung von Betriebskosten** kann seitens HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover nur noch Gewähr für die pünktliche Durchführung einer Betriebskostenabrechnung übernommen werden, sofern die Unterlagen der Betriebskostenabrechnung spätestens 3 Monate vor Ablauf der 12-Monatsausschlussfrist hier im Hause eingegangen sind. Wir bitten, dies zukünftig zu beachten.

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover,
Rechtsabteilung

Neues Gesetz über das Mess- und Eichwesen bringt neue Pflichten für den Vermieter



Einleitung

Mit Wirkung zum 01.01.2015 ist das neue Mess- und Eichgesetz (MessEichG) in Kraft getreten. Das Gesetz regelt die Verwendung von Zählern zum Erfassen des Verbrauchs an Elektrizität, Gas, Wärme oder Wasser im geschäftlichen oder amtlichen Bereich. Die Regelungen beziehen sich dabei nicht nur auf Verbrauchsmessgeräte der Versorgungsunternehmen, sondern auch auf solche, die sich als sogenannte Wohnungs-, Etagen- oder Zwischenzähler im Besitz anderer Unternehmen oder von Privatpersonen befinden. Das Gesetz erfasst damit auch die Unterzähler in Wohnungseigentümergeinschaften oder in Kleingartenanlagen.

Bisherige Rechtslage

Auch nach dem bisher gültigen Eichgesetz durften z.B. Wasserzähler nach Ablauf der Eichgültigkeit trotz fehlerfreier Funktion nicht mehr verwendet werden. Anderenfalls drohte ein Bußgeld bis zu 10.000,00 € (§ 19 Abs. 1 Nr. 3 in Verb. m. § 25 Abs. 1 Nr. 1 Eichgesetz). Dennoch konnten auch Ablesungswerte von ungeeichten Wasserzählern in der Betriebskostenabrechnung Verwendung finden. Denn nach Auffassung des BGH (Urteil vom 17.11.2010 – VIII ZR 112/10) steht § 25 Abs. 1 Nr. 1 Eichgesetz a.F. der Verwendung der Ablesedaten nicht entgegen, weil es für die inhaltliche Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung allein darauf ankommt, ob der tatsächliche Verbrauch zutreffend erfasst worden ist. Daraus leitete der BGH ab, dass für Verbrauchswerte, die auf der Ablesung eines geeichten Messgerätes beruhten, eine Vermutung dafür spricht, dass diese Werte den tatsächlichen Verbrauch wiedergeben.

Hingegen sollte diese Vermutung nicht für Verbrauchswerte gelten, die von einem nicht geeichten Messgerät abgelesen worden waren. Sofern also bisher der Vermieter Ablesewerte eines ungeeichten Messgerätes in die Betriebskostenabrechnung einstellte, genügte es, dass der Mieter die Richtigkeit der Verbrauchswerte anzweifelte, da keine Vermutung für die Richtigkeit sprach. In diesem Fall musste der Vermieter die Richtigkeit darlegen und beweisen. Dieser Nachweis konnte durch eine Prüfung des Zählers durch ein Fachunternehmen erbracht werden.

Neue Rechtslage

Diese Rechtsprechung ist mit dem Inkrafttreten des neuen Mess- und Eichgesetzes, also ab dem 01.01.2015, vermutlich nicht mehr haltbar, da im neuen Mess- und Eichgesetz in § 33 Abs. 1 ausdrücklich ein Verbot der Verwendung von Messwerten von ungeeichten Zählern normiert ist. Neben dem bereits bisher gültigen und weiterhin gültigen Verbot der Verwendung ungeeichter Messgeräte (§ 37 MessEichG) besteht nunmehr auch ein Verbot der Verwendung von Messwerten ungeeichter Messgeräte im geschäftlichen Verkehr. Zum geschäftlichen Verkehr zählen insbesondere Mietverhältnisse.

Während bisher das Verwenden nicht geeicher Messgeräte zu einem Bußgeld gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 3 EichG führte, führt nach dem neuen MessEichG sowohl die Verwendung eines ungeeichten Messgerätes (§ 60 Abs. 1 Nr. 14 MessEichG) als auch die Verwendung eines Messwertes eines ungeeichten Messgerätes (§ 60 Abs. 1 Nr. 19 MessEichG) zu einem Bußgeld. Diese Verstöße können nach der neuen Rege-

lung mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

Anzeigepflicht

Neu aufgenommen in das MessEichG ist die Anzeigepflicht des Gebäudeeigentümers. Gemäß § 32 MessEichG hat derjenige, der neue oder erneuerte Messgeräte verwendet, diese der nach Landesrecht zuständigen Behörde spätestens 6 Wochen nach Inbetriebnahme anzuzeigen. Anzugeben sind:

1. die Geräteart,
2. der Hersteller,
3. die Typbezeichnung,
4. das Jahr der Kennzeichnung des Messgerätes sowie
5. die Anschrift desjenigen, der das Messgerät verwendet.

Auch ein Verstoß gegen die Anzeigepflicht kann mit einem Bußgeld bis zu 20.000,00 € geahndet werden (§ 60 Abs. 1 Nr. 18 in Verb. m. Abs. 2 MessEichG).

Allerdings hat der Gesetzgeber den nach Landesrecht zuständigen Behörden die Pflicht auferlegt, sicherzustellen, dass eine zentrale, benutzerfreundliche Möglichkeit zur Erfüllung der Anzeigepflicht auf elektronischem Weg oder per Fax sowie eine einheitliche Postadresse zur Verfügung steht. In Erfüllung dieser Verpflichtung besteht die Möglichkeit, seine Anzeigepflicht unter der Internetadresse: „www.Eichamt.de“ nachzukommen.

Die Behörden haben auch den Eingang der Anzeigen zu bestätigen.

Dr. Andreas Reichelt



Unsere „Schwarzen Männer“ tragen Größe 36!
... Jetzt über den Einzug titulierter Forderungen informieren...

CrefoProFIT
Forderungseinzug mit System