

Liebe Leserin, lieber Leser,

das bei Schäden an Abwasserleitungen nicht mehr ganze Wände aufgerissen werden müssen, um defekte Leitungen freizulegen und auszutauschen, sondern dass die Rohre von innen bearbeitet und saniert werden können, ist ein Fortschritt, der im Falle eines Falles wirkliche Erleichterung bringt. Auf Seite 1 und 2 erfahren Sie vom Fachmann, wie eine Sanierung mit diesen neuen Verfahren funktioniert.

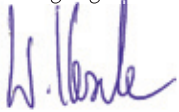
Wer sich für Pfusch am Bau interessiert – oder vielmehr wie er zu verhindern ist, sollte den Hinweis auf eine Broschüre auf Seite 2 beachten.

In den weiteren Beiträgen dieser Ausgabe haben wir Ihnen nach diesem trüben Winter und Frühlingsanfang einen extrabunten Informationsstrauß zusammengestellt: von der geplanten Prüfpflicht für Heizöltanks über eine Anleitung zur korrekten Berechnung von Wohnflächen bis hin zur derzeitigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Tierhaltung in Mietwohnungen – es sollte für jeden etwas Interessantes dabei sein.


Wir wünschen Ihnen eine gute Lektüre.

Ihre

Wolfgang Koezle



Thomas Brosi



## Aus der Praxis

### Moderne Verfahren der Rohrsanierung

**Schäden an Abwasserleitungen sind doppelt ärgerlich, schließlich hat man es einerseits mit Nässe an Stellen zu tun, wo sie absolut nicht hingehört. Und andererseits entsteht diese auch noch durch Schmutzwasser.**

Während man im Schadensfall früher nicht umhinkam, die defekten Leitungen freizulegen und komplett zu erneuern, gibt es seit einigen Jahren eine gleichwertige Alternative, die wesentlich weniger Aufwand und Schmutz bedeutet: die Auskleidung der Rohre mit sogenannten Inlinern.

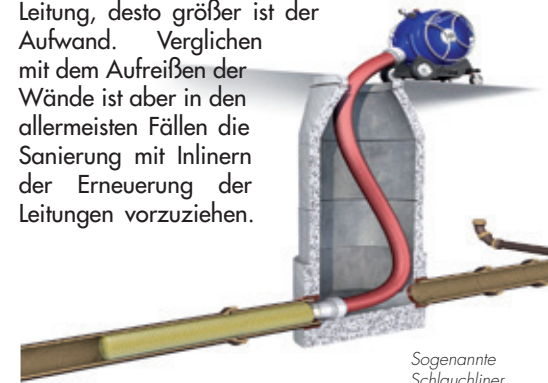
Neben akuten Rohrbrüchen, bei denen die Wassermenge kaum zu übersehen ist, sickert bei kleineren Undichtigkeiten oft nur wenig Wasser durch. Feuchte Stellen und Flecken an Wänden und Mauerwerk sind das Resultat. Muss man die Wände aufklopfen, um die Leitungen zu erneuern, mutiert eine betroffene Wohnung schnell zur Großbaustelle. Insbesondere, wenn Wände von Räumen mit Einbauten betroffen sind, also Küchen oder Bädern. Der einfachere Weg das Problem zu lösen, der zudem Kosten und Schmutz in Grenzen hält, ist die Sanierung des Abwasserleitungssystems mit Inlinern.

Das Prinzip dieses Verfahrens: Ein Trägermaterial, meist ein Vlies oder eine Glasfasermatte, wird mit flüssigem Harz beschichtet und in die Leitung eingebracht. Anschließend presst eine Art Ballon das Mehrkomponenten-Harz mit Druck von innen an die Rohrwand, bis es ausgehärtet

ist – das dauert etwa eine Stunde. Dann wird der Druck abgelassen, der Ballon entfernt und, wo nötig, werden Ausschnitte angebracht, um vorhandene Leitungsabzweigungen wieder anzuschließen. Das System ist danach sofort wieder einsatzbereit.

#### Inlinern geht (fast) immer

Von der Leitungsgröße her gibt es praktisch keine Begrenzungen. Zwar gilt: Je kleiner und verästelter die Leitung, desto größer ist der Aufwand. Verglichen mit dem Aufreißen der Wände ist aber in den allermeisten Fällen die Sanierung mit Inlinern der Erneuerung der Leitungen vorzuziehen.



Sogenannte Schlauchliner werden für die Sanierung bzw. Erneuerung von Leitungen verwendet (Bild: Trelleborg Pipe Seals Duisburg GmbH)

Doch nicht nur die Abwasser- und Fallrohre im Inneren des Hauses sind relevant. Als Hauseigentümer ist man auch für die Leitungen unter dem Haus bis zur Grundstücksgrenze oder bis zur Einspeisung ins kommunale Abwassernetz verantwortlich. Wo genau die Verantwortung vom Eigentümer zur Gemeinde übergeht, ist in der kommunalen Abwassersatzung nachzulesen.

Eine undichte Leitung im Boden wird meist spät entdeckt. Es kann Monate oder gar Jahre dauern – zumal, wenn das Wasser durch undichte Stellen

Fortsetzung auf Seite 2

## Aus der Praxis

versickert. Spätestens wenn gar nichts mehr abläuft, wird ein Schaden offensichtlich. Sind auf einem Grundstück Bäume vorhanden, ist die Ursache häufig der Einwuchs von Wurzeln.

Auch in diesen Fällen besteht die Wahl zwischen Freilegen und Erneuern der Leitungen oder dem Inlinern. Selbst wenn eine Leitung komplett verwurzelt sein sollte, ist eine Sanierung mit Inlinern möglich.



Einzelne oder kleinere Schäden können mit sogenannten Kurzlinern behoben werden (Bild: Trelleborg Pipe Seals Duisburg GmbH)

**Wichtig: Bestandsaufnahme**  
Egal wo ein Schaden sichtbar wird, wichtig ist eine sorgfältige Bestandsaufnahme – und zwar nach der Reinigung und der Entfernung von Ablagerungen und vor den Sanierungsmaßnahmen. Mittels einer Kamerauntersuchung wird dabei das gesamte Leitungssystem erfasst und

ein daran angepasster Sanierungsplan erstellt. Das ist die Voraussetzung für eine technisch sinnvolle und wirtschaftlich nachhaltige Sanierung. Denn das mit Inlinern sanierte System soll ja schließlich genauso lange halten, als wenn man die Rohre ausgetauscht hätte.

Andreas Benz  
Benz-Rohrreinigung GmbH & Co. KG  
Felix-Wankel-Str. 34  
70794 Filderstadt  
Tel.: 0711 / 75 53 68  
E-Mail: mail@benz-rohrreinigung.de  
Web: www.benz-rohrreinigung.de

Andreas Benz ist einer der wenigen geprüften Meister für Rohr-, Kanal- und Industrieservice in Deutschland und verfügt über große Erfahrung im Bereich der Grundstücksentwässerung



### Die Empfehlung vom Experten:

Abwasserleitungen alle 10 bis 15 Jahre provisorisch reinigen. Erste Bestandsaufnahme nach ca. 40 Jahren.

Denn die Erfahrung lehrt: Nach ca. 40 Jahren treten vermehrt Schäden an Abwasserleitungen auf. Regelmäßige Reinigungen und Kamerauntersuchungen verursachen wesentlich weniger Aufwand als eine Sanierung oder Erneuerung.

## Technik

### Pfusch am Bau

**Allein beim Gedanken an „Pfusch am Bau“ sträuben sich jedem Bauherrn und Verwalter die Nackenhaare. Eine kostenlose Broschüre des Fraunhofer IRB Verlages gibt Auskunft über häufig vorkommende Fehler.**

Das Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB veröffentlicht in seinem Verlag regelmäßig Bücher, die sich mit Pfusch am Bau beschäftigen. Autor Dieter Ansorge berichtet darin über Entscheidungs-, Planungs- oder Ausführungsfehler, die zu Schäden und Streitfällen führen, die aber bei Einhaltung einiger Regeln auch vermieden werden können. Neben den Büchern, die sich unter anderem ausführlich mit Schallschutz, Planung und Bauüberwachung oder Bauwerkabdichtung beschäftigen, gibt es auf der Website des IRB ein kostenloses PDF mit einigen Auszügen aus diesen Fachbüchern.

Download unter <http://www.irb.fraunhofer.de/produkte/buecher/> – und auf „Reihe: Pfusch am Bau“ klicken.

## Technik

### Geplant: Prüfpflicht für Heizöltanks

**Heizöltanks ab 1.000 Liter Fassungsvermögen müssen zukünftig regelmäßig gutachterlich geprüft werden. Das sieht der Entwurf einer bundeseinheitlichen Verordnung vor, von der geplant ist, dass sie noch im laufenden Jahr in Kraft tritt.**

Keller- und Erdtanks, die zwischen 1.000 und 10.000 Liter fassen, sollen erstmalig und anschließend alle zehn Jahre geprüft werden, so der Plan. Während für größere Tanks oder für solche in Wasserschutzgebieten schon länger eine Prüfpflicht besteht, ist das für kleinere Tanks, wie sie typischerweise in privaten Eigenheimen zu finden sind, neu.

Unabhängig von der geplanten Verordnung existierten aber schon bisher Betreiber- und Sorgfaltspflichten, die beispielsweise die Überwachung der Dichtigkeit des Behälters und der

Funktionsfähigkeit der Sicherheitseinrichtungen umfassten.

Wie viel Zeit nach dem Inkrafttreten der Regelung bis zur ersten Prüfung vergehen darf, richtet sich nach dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Tanks: War das vor 1971, muss man binnen zwei Jahren aktiv werden; läuft die Ölheizung seit 1994, hat man zehn Jahre Zeit.



Für die eigentliche Prüfung ist ein „Sachverständiger für die Prüfung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ zu beauftragen.

Die Kosten für die Prüfung werden schätzungsweise zwischen 100 und 150 Euro liegen. Der Sachverständige schickt seinen Bericht anschließend an die zuständige Behörde. Falls Mängel festgestellt werden, setzen die Beamten in Absprache mit dem Sachverständigen eine Frist zur Behebung. Danach wird ein weiterer Abnahmetermin fällig.

## Vermieter und Tierhalter – zwei wie Hund und Katz'

### Der Bundesgerichtshof (BGH) zeigt sich bei zwei Entscheidungen zu Haustieren in Mietwohnungen tierhalterfreundlich.

Im Januar 2013 hat der BGH eine Vermieterklage abgewiesen, die zum Inhalt hatte, dass der Mieter einer 95-m<sup>2</sup>-Wohnung einen Bearded Collie abschaffen sollte, weil dieser in der Wohnung im dritten Stock nicht artgerecht zu halten sei (BGH VIII ZR 329/11). Begründung war, dass für die Erlaubnis zur Haltung des Hundes allein die mietrechtliche Betrachtung maßgeblich sei und nicht die Frage der artgerechten Haltung.

Diese mietrechtliche Betrachtung basiert auf dem Gedanken der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters nach § 535 Abs. 1 BGB – juristisch formuliert also auf der Frage, ob die Tierhaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne dieser Vorschrift gehört. Auf Deutsch heißt das nichts anderes, als dass die

Interessen von Mieter, Vermieter und Nachbarn jeweils berücksichtigt und gegeneinander abgewogen werden müssen.

### Kein generelles Tierversbot

Da eine allgemeine Verbotsklausel die Tierhaltung auch in denjenigen Fällen ausschließt, in denen eine solche Abwägung eindeutig zugunsten des Mieters ausfiele, ist ein generelles Hunde- und Katzenverbot im Mietvertrag unwirksam. Schließlich kann es sehr wohl zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehören, ein Tier zu halten. Und genau darum ging es im zweiten BGH-Urteil, in dem das Gericht nun abermals Tierhaltern Recht gegeben hat: BGH VIII ZR 168/12.

Aus diesen Urteilen kann ein Mieter im Umkehrschluss jedoch nicht das Recht ableiten, einen Hund oder eine Katze halten zu dürfen. Der Einzelfall ist zu klären – und dies am besten ohne Gericht. Denn dass man als Vermieter mit einem Tier-

halter konfrontiert wird, ist nicht ganz unwahrscheinlich: Im Jahr 2011 lebten 8,2 Mio. Katzen und 5,4 Mio. Hunde in deutschen Haushalten.

### Quellen:

<http://openjur.de/u/599751.html> (Zugriff am 27.03.2013), Pressemitteilung 47/2013 des BGH und <http://www.ivh-online.de/de/home/der-verband/daten-fakten.html> (Zugriff am 28.03.2013)



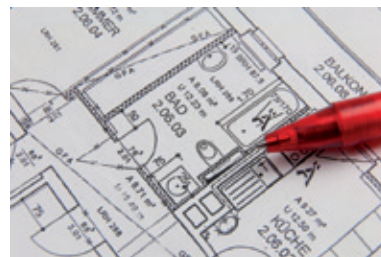
Ein Vermieter darf nur mit Begründung die Haltung von Tieren verbieten

## Richtig rechnen: Fläche einer Wohnung

**Immer wieder geistern Berichte durch die Medien, dass unzählige Mietverträge falsch berechnet seien, weil die tatsächliche Wohnfläche nicht der im Mietvertrag angegebenen Quadratmeterzahl entspricht. Dabei ist eine richtige Berechnung gar nicht so schwer.**

**Zu 100 Prozent:** alle Räume und Raumteile mit einer Höhe von mindestens zwei Metern, inklusive Flur, Bad, Küche, WC, Abstellkammern. Einbaumöbel und fest eingebaute Gegenstände, wie Öfen, Herde, Badewannen usw., Wintergarten und Schwimmbad, falls beheizbar. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten, nicht ortsgebundene, versetzbare Raumteiler.

**Zu 50 Prozent:** die Grundfläche von Räumen, die zwischen 1,00 und 1,99 Meter hoch sind (wichtig bei Dachgeschosswohnungen mit Schrägen). Wintergarten und Schwimmbad, falls nicht beheizbar.



**Nicht berücksichtigt werden:** Schornsteine, Vormauerungen, Türnischen, Fenster- und offene Wandnischen, die nicht zum Fußboden herunterreichen.

Treppen mit über drei Stufen, inkl. der Treppenabsätze. Raumabschnitte unter einem Meter Höhe, Garage, Keller, Dachboden, Heizungsräume, Geschäftsräume, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung.

Bei der Berechnung von Loggien, Dachgärten, Balkon- und Terrassenflächen kommt es auf das Datum des Mietvertrags an: Bei Abschluss vor dem 1. Januar 2004 ist die II. Berechnungsverordnung maßgeblich, nach der Balkon- und Terrassenflächen mit der Hälfte angerechnet werden. Später abgeschlossene Mietverträge richten sich nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Darin ist festgehalten, dass diese Flächen zu 25 Prozent, in begründeten Fällen zu maximal 50 Prozent anzurechnen sind.

## Eine Garage ist eine Garage ist eine Garage ...

**Garagen und Stellplätze sind primär dafür bestimmt, als Parkraum für Autos oder andere Fahrzeuge genutzt zu werden. Auch wenn es manchmal allzu praktisch wäre, sie als Abstellfläche für anderes zu nutzen, dürfen sie nicht zweckentfremdet werden.**

den Landes-Garagenverordnungen stehen die Begriffsdefinitionen dafür. Zudem kann dort nachgelesen werden, dass Garagen mit bis zu 100 m<sup>2</sup> als Kleingaragen, solche mit über 100 bis 1.000 m<sup>2</sup> als Mittelgaragen und diejenigen mit über 1.000 m<sup>2</sup> als Großgaragen gelten. In Mittel- und Großgaragen etwa ist die Aufbewahrung von Kraftstoffen außer-

das nur in den Wintermonaten steht, als unbedenklich gilt, ist bei einem dauerhaft abgemeldeten, nicht fahrbereiten Fahrzeug das Gegenteil der Fall – es darf auf einem Stellplatz definitiv nicht stehen.



Was erlaubt ist und was nicht, hängt unter anderem davon ab, ob es sich um einen Stellplatz oder eine abgeschlossene Einzelgarage handelt

Dass Garagen vorrangig der Unterbringung von Fahrzeugen dienen, stand schon in der Reichsgaragenordnung vom 17.02.1939, die erst 1986 durch eine Regelung im Baugesetzbuch aufgehoben wurde. In den landesrechtlichen Bauordnungen gibt es jeweils Garagenverordnungen, darin sind die Bestimmungen des einzelnen Bundeslandes zu finden.

Wer im Detail wissen will, was erlaubt ist und was nicht, muss differenzieren, ob es sich um eine offene oder geschlossene Garage oder einen Stellplatz handelt. In

halb des Fahrzeugs komplett verboten, während in Kleingaragen ein Reservekanister mit bis zu 20 Liter Benzin erlaubt ist.

### Garage vs. Stellplatz

Während ein abgeschlossener Garagenraum Ausnahmen bieten kann, ist ein Stellplatz niemals ein Lagerraum. Nicht nur, aber auch aus Gründen des Brandschutzes haben dort Papier, Kartons, Möbel usw. prinzipiell nichts verloren. Ausschließlich fahrtüchtige Kraftfahrzeuge dürfen dort dauerhaft geparkt sein. Während also beispielsweise ein Motorrad mit Saisonkennzeichen,

Das Verwaltungsgericht Darmstadt hat kürzlich mit einer Entscheidung gezeigt, dass sich auch bei Einzelgaragen ein Blick in die jeweilige kommunale Stellplatzsatzung lohnt: Eine Klage gegen ein städtisches Zwangsgeld wegen Zweckentfremdung einer Garage wurde dort kürzlich abgewiesen. Die Begründung dafür lautet: Es handle sich um eine Garage, die baurechtlich notwendig sei, um „den Erfordernissen des ruhenden Verkehrs zu genügen und dafür zu sorgen, dass ausreichend Parkraum zur Verfügung stehe“.

Der Kläger hingegen hatte Möbel und Kartons in seiner angemieteten Garage gelagert. Nachdem er die Garage auch nach Aufforderung durch die Bauaufsichtsbehörde nicht zur bestimmungsgemäßen Nutzung hergerichtet hatte, wurde ein Zwangsgeld wegen Zweckentfremdung angeordnet. Denn nach der vor Ort gültigen Stellplatzsatzung müssen pro Einfamilienhaus zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge geschaffen werden – die laut der Bestätigung des Gerichts auch tatsächlich zu diesem Zweck genutzt werden müssen.

*Quellen:  
AG München, Urteil vom 21.11.2012 – 433 C 7448/12  
VG Darmstadt, Verfahren vom 19.12.2012 – 3 K 48/12.DA  
Verordnung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Garagen und Stellplätze (GaVo – Garagenverordnung)*

## Impressum

Herausgeber:

**Kuprian Hausverwaltungen GmbH**

Carl-Zeiss-Str. 11/1 · 71229 Leonberg · Fon 07152 - 999 555 · Fax 07152 - 999 88 77

**B&V Haus- und Grundstücksverwaltungen GmbH**

Carl-Zeiss-Str. 11/1 · 71229 Leonberg · Fon 07152 - 999 888 · Fax 07152 - 999 88 77

Auflage: 3.500 Exemplare, Ausgabe 01/2013

Redaktion: PR hoch drei GmbH

Gestaltung: Sybille Nehring // Druck: Wiener & Friends GmbH

Bildnachweise: Seite 2, Öltank: J. M. // Seite 3, Tierhaltung: biglama // Seite 3, Flächenberechnung: the\_builder // Seite 4, Garage: Tomas Skopal // Seite 4, Paragraph: kange\_one – alle fünf Fotolia.com