



# Hermsdorfer Haus- und Grundbesitzer Verein e.V.



**Geschäftsstelle:** Heinsestraße 29, Erdgeschoss, 13467 Berlin-Hermsdorf, Tel. (030) 455 50 64, Fax (030) 455 38 14

**Öffnungszeiten:** Dienstag, Mittwoch und Donnerstag: 10.00–13.00 Uhr – auch Formularverkauf –

**E-Mail:** [info@hug-hermsdorf.de](mailto:info@hug-hermsdorf.de), **Homepage:** [www.hug-hermsdorf.de](http://www.hug-hermsdorf.de)

**1. Vorsitzende:** RAin Iris Halbedel, Tel. (030) 455 50 64 – **Schatzmeister:** RA Wolf-Peter Dehnick, Tel. (030) 455 50 64

**Vereins-Konto:** IBAN: DE10 1005 0000 6000 0356 57, SWIFT-BIC: BELADEBE

**Mitgliederberatung:** RAin Iris Halbedel, dienstags 19.00–20.00 Uhr (Einlass ab 18.45 Uhr) in der Geschäftsstelle



**Teilnahme an Beratungen und Vereinsveranstaltungen nur bei Vorlage des Mitglieds- und Personalausweises.**

## **Mitgliederversammlung** (keine Sprechstunde, kein Formularverkauf) – **keine Gäste** –

am Dienstag, dem **03.09.2019**, um **19.30 Uhr** im Pastor-Ehlers-Haus, 1. OG  
straßenseitiger Eingang Schloßstraße 37 in 13467 Berlin-Hermsdorf – Einlass ab **19.15 Uhr** –

### **Tagesordnung:**

1. Geschäftliches
2. Vortragsthema: **„Immobilienpreise auf Rekordniveau – stabiler Trend oder Blase?“**  
Referent: Herr Tobias Förster, Marktanalyst in Berlin
3. Verschiedenes

### **Hinweise:**

- Die seitens des Senats beschlossenen Eckpunkte für den **Mietendeckel in Berlin**, mit dem die Mieten bis auf wenige Ausnahmen für fünf Jahre eingefroren werden sollen, stehen auch rechtlich auf tönernen Füßen, da hierdurch geltendes Bundesrecht, nämlich das BGB außer Kraft gesetzt werden würde, was als verfassungswidrig anzusehen ist. Hinzu kommt die angestrebte Rückwirkung bereits zum 18.06.2019. Es wird daher empfohlen, nach geltendem Recht ausgesprochene Mieterhöhungen wie bisher zu verfolgen und erforderlichenfalls einzuklagen. Sollte sich der Mietendeckel später tatsächlich als rechtmäßig erweisen, wäre die Überzahlung allerdings an die Mieter zu erstatten. Verfolgen Sie insoweit auch die aktuellen Informationen auf unserer Homepage.
- Die **Mitgliederberatungen** am **24.09. und 01.10.2019** fallen aus.
- **Aktuelle Rechtsprechung:**
  - Weigert sich der Mieter, die Beseitigung von Mängeln durch den Vermieter zu dulden, ist er ab diesem Zeitpunkt grundsätzlich zu einer weiteren Mietminderung nicht berechtigt und ein etwaiges Zurückbehaltungsrecht entfällt; einbehaltene Beträge sind sofort nachzuzahlen.  
BGH, Urteil vom 10.04.2019 – VIII ZR 12/18
  - Der Mieter ist zur Betriebskostennachzahlung nicht verpflichtet, solange der Vermieter einem berechtigten Verlangen nach Belegvorlage nicht nachkommt.  
BGH, Urteil vom 10.04.2019 – VIII ZR 250/17
  - Werden mehrere Bewerber um das Amt des Verwalters zur Wahl gestellt, muss über jeden Kandidaten abgestimmt werden, soweit nicht ein Bewerber die absolute Mehrheit erreicht hat und die Wohnungseigentümer nur eine Ja-Stimme abgeben können.  
BGH, Urteil vom 18.01.2019 – V ZR 324/17
  - Beim Verkauf einer Immobilie durch den Erben sind bezüglich der Mängelhaftung keine höheren Anforderungen zu stellen als an andere Verkäufer; insbesondere hat er keine besondere Nachforschungs- oder Erkundungspflicht. Ein vereinbarter Gewährleistungsausschluss ist daher wirksam.  
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 15.03.2018 – I-24 U 124/17
  - Vorvertragliche öffentliche Äußerungen (z. B. in einem Exposé) zur Beschaffenheit einer Immobilie sind nicht verbindlich, wenn und sofern im Kaufvertrag eine abweichende Beschaffenheit vereinbart ist. Ebenso kann ein Haftungsausschluss auch öffentliche Äußerungen im Sinne von § 434 Abs. 1 S. 3 BGB umfassen.  
BGH, Urteil vom 25.01.2019 – V ZR 38/18
  - Nach § 95 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) tritt der Erwerber mit Eintragung im Grundbuch in ein bestehendes Versicherungsverhältnis ein. Eine allgemeine Pflicht des Verkäufers, den Versicherungsschutz über den Zeitpunkt des Gefahrübergangs (§ 446 BGB) aufrecht zu erhalten bzw. den Käufer über ein etwaiges Nichtbestehen zu informieren, besteht nicht.  
OLG Hamm, Beschlüsse vom 03.12.2018 und 21.01.2019 – 22 U 104/18

## Auszug aus dem Protokoll der Mitgliederversammlung am 04.06.2019 um 19.30 Uhr

Vortrag von Frank Pohlmann, Geschäftsführer der GFR GmbH zum Thema: **Alte Gasleitungen werden undicht – Ratschläge aus der Praxis, um sich vor Unfällen oder überraschenden Gasabsperungen zu schützen.**

Herr Pohlmann, Geschäftsführer der GFR GmbH und ausgebildeter Installateur, beschäftigt sich seit 1988 mit der **Innenabdichtung von Gasleitungen**. Er arbeitet seit 2013 mit dem patentierten **Kämmlein-Verfahren** aus der Schweiz – d.h. ohne Erneuerung der Leitungsinstallationen im Keller, ohne offene Wände und Schmutz. Unterschiedliche Rohrdurchmesser bis 4", jegliche Konstruktionen von Winkeln, Abzweigungen, Rohrführungen etc. sind kein Problem, ebensowenig der optische Zustand der Gasrohrleitungen oder deren Alter. Die älteste von seiner Firma innen abgedichtete Gasleitung stammte aus dem Jahr 1898!

Die durchschnittliche Bearbeitungszeit für ein Mehrfamilienhaus bis 18 Wohneinheiten beträgt drei Tage: je ein Tag für Vorbereitung, Abdichtung und Abrüstung. Als Abdichtungsmittel wird PRODORAL® R 6-1 des Marktführers TIB Chemicals AG aus Mannheim verwendet. Nach Ablauf der fünfjährigen Gewährleistungsfrist nach BGB gewährt die GFR GmbH eine zusätzlich Gewährleistung von 7 Jahren auf die Wahrung der Gebrauchsfähigkeit.

Mängel an der Gasinstallation kommen grundsätzlich nicht über Nacht. Früher wurde **Hanf als Abdichtungsmaterial** zwischen den Gewinden der Gasleitungen eingesetzt. Das zumindest bis 1970 angebotene Stadtgas wies eine Feuchtigkeit von 90 % auf, ließ daher den Hanf aufquellen, sodass die Gewinde nachhaltig abgedichtet wurden. Das heute verwendete Erdgas ist wesentlich trockener und führt zur Austrocknung und Versprödung der Hanfdichtungen. Demzufolge werden Rohrleitungen im Laufe der Zeit immer undichter.

Aufgrund der vorgeschriebenen regelmäßigen Prüfungen werden undichte Gasleitungen aber zum Glück meist rechtzeitig festgestellt. Das einschlägige technische Regelwerk ist die **aktuelle DIN-DVGW TRGI 2018**.

Regelmäßige Überprüfungen der Gasleitungen liegen allein in der Verantwortung der Wohnungswirtschaft bzw. der Hauseigentümer. Diese müssen die Prüfungen veranlassen.

Die sogenannte **Gebrauchsfähigkeitsprüfung** gehört zu den vorgeschriebenen Prüfmaßnahmen. Die Gebrauchsfähigkeitsprüfung muss schon seit 2008 **mindestens alle 12 Jahre** durchgeführt und dokumentiert werden. Die Ausführung darf nur ein VIU (Vertragsinstallationsunternehmen) vornehmen, welches bei einem deutschen Gas-Netzbetreiber registriert ist. Im Rahmen der Gebrauchsfähigkeitsprüfung wird die Dichtheit der Gasleitungen im Betriebszustand mittels elektronischer Leckmengenmessung ermittelt und dokumentiert. Die Protokolle sind mindestens 12 Jahre aufzubewahren:

- a) **Uneingeschränkte Gebrauchsfähigkeit** ist gegeben, wenn die Gasleckmenge beim Betriebsdruck < 0,9 l/h beträgt und kein zusätzlicher Mangel vorliegt.
- b) **Verminderte Gebrauchsfähigkeit**, wenn die Gasleckmenge > 1,0 bis < 4,9 l/h beträgt
- c) **keine Gebrauchsfähigkeit**, wenn die Gasleckmenge > 5,0 l/h beträgt.

Bei b) sind die Leitungen innerhalb von 4 Wochen nach Feststellung instand zu setzen (z. B. durch nachträgliche Innenabdichtung). Die Leitung muss dann absolut dicht sein; ein „Herunterreparieren“ auf die Leckrate von < 1,0 l/h ist nicht zulässig.

Bei c) sind die Leitungen unverzüglich außer Betrieb zu setzen. Nach Instandsetzung (z. B. durch Innenabdichtung) gilt das zu b) Gesagte.

Mängel, die im Rahmen der Prüfung erkannt werden, können in den allermeisten Fällen geplant instandgesetzt und beseitigt werden – bevor die Gaszufuhr abgesperrt wird. Treten die Mängel aber schon massiv auf, insbesondere in Form von Gasgeruch, bleibt meistens nur noch die unmittelbare Gas-Absperrung und damit keine Zeit für die organisierte Instandsetzung. Aus der Not heraus wird häufig nur die zweitbeste Lösung gewählt, weil es schnell gehen muss.

Der „normale“ Installateur schlägt dann die Erneuerung der Leitungen vom Hausanschluss bis zu den Gaszählerstellungen vor und maximal noch die Innenabdichtung von Steigesträngen. Dies ist aber nur eine suboptimale, kostenintensive Lösung im Verhältnis zur Komplett-Innenabdichtung, wie z.B. von der GFR GmbH angeboten.

Im Zeitraum zwischen den Gebrauchsfähigkeitsprüfungen, d.h. in der Regel 11 Jahre, sind **jährliche Sichtkontrollen** durchzuführen und zu protokollieren. Dies kann durch den Betreiber das Gasanlage selbst oder durch Dritte (z. B. Installateur, Schornsteinfeger etc.) durchgeführt werden. Diese lassen aber keine Rückschlüsse auf die Dichtheit bzw. Gebrauchsfähigkeit der Gasinstallationen zu.

Die GFR GmbH – Herr Pohlmann – bietet im gesamten Bundesgebiet sämtliche Prüfmaßnahmen gemäß DIN-DVGW und die nachträgliche Innenabdichtung von Gasleitungen zwischen Hausanschluss und Gas-Endgerät in einem Arbeitsgang zum Festpreis an.

Kontakt: (persönlich) 0151 14 27 93 44, (Zentrale) +49 (030) 297 73 92 97  
Fax: +49 (030) 297 73 92 88  
E-Mail: info@gas-abdichter.de  
Anschrift: Breitenbachstraße 10, 13509 Berlin