

Immobilien-Eigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Diese Ausführungen informieren Sie über allgemeine Belange zu Ihrem Immobilienbesitz und dessen Verwaltung. Für weiterreichende Details, konkrete Anfragen und Literaturhinweise wenden Sie sich bitte an unser Büro.

Inhaltsverzeichnis

Thema	Seite
Wohnungseigentumsgesetz	01
Teilungserklärung/ Grundbuch	02
Gemeinschaftsordnung	02
Haus- u. Benutzerordnungen	03
Kosten und Lasten	03
Hausgeld – Wirtschaftsplan – Jahresabrechnung	04
Wohnungseigentümersammlung	04
Verwalter und Verwaltungsbeirat	05
Hausmeister / Hauswart	06
Gebäudetechnik / Handwerker-Pool	06
Gemeinschaftseinrichtungen	06
Heizen und Lüften der Wohnungen/Büros	07
Belüftung Kellerräume	08
Medienempfang, Telefonie, Internet	08
Müllentsorgung	08
Versicherungen	08
Vermieter-Service	09
Immobilien-Agentur	09
Ihre Notizen	10
Anhang	Merkblatt „Heizen und Lüften“

Mit der grundbuchlichen Umschreibung (Auflassung) werden Sie nicht nur Eigentümer Ihres Sondereigentums (Wohn-/Gewerberäume), sondern auch Miteigentümer(in) am gesamten Gemeinschaftseigentum (GE), z.B. am Grundstück, an der Gebäudehülle (Fassade, Außenfenster, Dach etc.) der Gebäudetechnik (Heisanlage, Garagenlüftung, Aufzug etc.) sowie – wenn bereits vorhanden - an der Instandhaltungsrücklage.

Die Rechte und Pflichten der einzelnen Miteigentümer ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung, der Hausordnung und aus den rechtsbeständigen Beschlüssen u. Vereinbarungen der Eigentümergemeinschaft bzw. der Eigentümersammlung.

Bedeutung und Inhalte des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG

Nach Schaffung des I. Wohnungsbaugesetzes (WoBauG, 1950) zeigte sich bald, daß es dringend erforderlich war, neben der Wohnbauförderung eine zusätzliche Möglichkeit zu schaffen den Wohnungsbau weiter anzuregen; schließlich wurde im II. Weltkrieg rd. 1/4 des gesamten Wohnraumbestandes der BRD zerstört, was sich im Jahr 1950 in einem Wohnungsfehlbestand von über 5 Mio. Einheiten äußerte.

Als ein hierzu geeigneter Weg erschien die Bildung von Einzeleigentum an Wohnungen in Geschößwohnanlagen. Die Idee hierzu war wahrlich nicht neu - bereits in den vorrömischen Rechtskulturen, wie z.B. Ägypten, Griechenland und Palästina, war der Gedanke des "horizontalen und kubischen" Eigentums an Gebäuden bekannt.

Den intensiven Bemühungen des Wuppertaler Bauunternehmers und Bundestagabgeordneten Carl Wirths, dem Kammergerichtsrat a. D. Dr. Hans Diester und schließlich den juristischen Vorbereitungen von Hermann Weitnauer und Johannes

Bärman ist die Einführung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), welches schließlich am 15. März 1951 in Kraft treten konnte, zu verdanken.

Das 64 (de facto 50) Paragraphen umfassende Gesetz - ein Sondergesetz zum BGB - befaßt sich im ersten Teil (§§ 1-30) im wesentlichen mit Begriffsbestimmungen, den grundsätzlichen Regelungen zur Begründung von Wohnungseigentum, den Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer untereinander, der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie dem Wohnungserbbaurecht.

So regelt das WEG dort die Festlegung von Sondereigentum an Wohnräumen bzw. Teileigentum an Gewerberäumen und beschreibt das gemeinschaftliche Eigentum, es klärt die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers, trifft Aussagen zur Bestellung, Abberufung und Aufgaben des Verwalters und des Verwaltungsbeirates und gibt die formellen Voraussetzungen zur Einberufung und Durchführung von Eigentümerversammlungen wieder.

Im zweiten Teil (§§ 31-42) des WEG's werden Aussagen zum Dauerwohnrecht, im dritten Teil (§§ 43-58) zu den relevanten Verfahrensvorschriften getroffen. Der vierte Teil befaßt sich bis 2007 in den §§ 59-64 mit ergänzenden Bestimmungen, ist aber seit dem 1. Juli 2007 größtenteils entfallen.

In der letzte größeren Novelle des Gesetzes im Jahr 2007 wurden bspw. „bauliche Veränderungen“ und Änderungen in der Kostenverteilung vereinfacht, die Führung sogenannter „Beschlußbücher“ zur Pflicht und die Einberufungsfrist für Versammlungen auf 2 Wochen verlängert.

Weitere Details entnehmen Sie bitte der Rechtsliteratur. Link-Empfehlung: www.dejure.org/gesetze/WEG oder über unsere Webseite „Links & Downloads“.

Die Teilungserklärung

Unter der Teilungserklärung versteht man im engeren Sinn die eigentumsmäßige Aufteilung von Grundstück und (noch zu errichtenden) Gebäude(n).

Sie bestimmt, welche Räume und Gebäudebestandteile Sondereigentum sind. Gleichzeitig legt die Teilungserklärung fest, wie hoch das zu jedem Sondereigentum gehörende Miteigentum am Grundstück und dem Gemeinschaftseigentum ausfällt. Das Miteigentum am Gemeinschaftseigentum wird zumeist in 1/1000-Anteilen ausgedrückt, d.h. das gesamte Gemeinschaftseigentum entspricht 1000/1000.

Die Teilungserklärung wird i.d.R. vom Alleineigentümer / Bauträger / Verkäufer gem. § 8 WEG begründet. Sie ist notariell zu beurkunden und kann später nur von allen Eigentümern einstimmig abgeändert werden. Dies kann erforderlich werden wenn bspw. Wohnungseigentum nochmals aufgeteilt wird oder mehrere Wohnungen vereinigt werden sollen, eine Veräußerung von Sondereigentumsrechten (etwa an Garagenstellplätzen) vorgenommen wird oder nachträgliche Anbauten durchgeführt werden.

Es ist daher nicht sinnvoll, Angelegenheiten, welche u.U. später geändert werden sollen, in der Teilungserklärung festzuschreiben. Sie sollte nur unabdingbare Rahmenbedingungen festlegen und den Eigentümern die erforderliche Flexibilität im Zusammenleben gewährleisten.

Auf Grundlage der Teilungserklärung werden die jeweiligen Wohnungsgrundbuchblätter angelegt. Diese werden vom zuständigen Grundbuchamt geführt. Diese Ämter sind den Amtsgerichten zugeordnet. Das Grundbuchblatt ist wie folgt gegliedert:

Vorderseite (Deckblatt):	Bezeichnung der Grundbuchstelle (AmtsG, Gemarkung, Band, Blatt)
Bestandsverzeichnis:	Flurstück, Grundstücksgröße, Grundstücksbeschreibung, Miteigentumsanteil und Beschreibung des Sondereigentums des betreffenden Wohnungseigentümers, u.a.
Erste Abteilung:	Wohnungseigentümer, Auflassungserklärung, Feststellung d. Eintragung
Zweite Abteilung:	Belastungen (u.a. Diensbarkeiten), Reallasten, Vorkaufsrechte, Auflassungs- vormerkung,
Zwangsversteigerungsvermerk, etc.	
Dritte Abteilung:	Grundpfandrechte (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) sowie deren Abtretungen und Verpflichtungen, Änderung von Zahlungsbestimmungen u. Konditionen, Rangveränderungen, u.a.

Die Gemeinschaftsordnung

Mit Recht als die "Verfassung der Eigentümergemeinschaft" bezeichnet, kommt der Gemeinschaftsordnung im ordnungsgemäßen und friedlichen Zusammenleben der Eigentümer besondere Bedeutung zu. Sie regelt die Verhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander und berücksichtigt dabei die besonderen Gegebenheiten der Eigentumswohnanlage. Dies ist wichtig, da das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) lediglich allgemeingültige Rahmenbedingungen vorgibt und überdies nicht in jeder Hinsicht unabdingbares Recht darstellt.

Auch die Gemeinschaftsordnung wird i.d.R. vom Alleineigentümer begründet und fast immer in der gleichen Urkunde wie die Teilungserklärung notariell beurkundet. Sie kann aber auch durch - i.d.R. einstimmig zu fassende - Vereinbarungen der Miteigentümer errichtet, ergänzt oder geändert werden.

Wesentliche Inhalte der Gemeinschaftsordnung in Stichpunkten:

- Zweckbestimmung des Gebäudes (Wohnungen);
- Zuweisung von Sondernutzungsrechten, wie etwa an Garagen, KFZ-Stellplätzen im Freien und Gartenteilen;
- Stimmrecht der Eigentümer;
- Verteilung von Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums;
- Ergänzende Vereinbarungen zu Wohngeld, Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung;
- Zustimmung des Verwalters, bspw. wesentlichen Veränderungen der Aussenfassade;
- Übergang von Lasten und Kosten an Eigentumsanwärter bei späteren Verkauf;
- Regelungen zur Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht am Sonder- und Gemeinschaftseigentum;
- Bestimmungen zur Verwalterbestellung und dem Verwaltungsbeirat;
- Abschluß und Betreuung von Versicherungen;
- Bevollmächtigung und Haftung bei mehreren Eigentümern zu einem Wohnungseigentum;
- Aufhebung der Gemeinschaft und Art der Liquidation;
- Wiederherstellung bzw. Wiederaufbau durch die Eigentümergemeinschaft;
- Sonstige Vereinbarungen.

Die Gemeinschaftsordnung wird i. d. R. als Bestandteil der Teilungserklärung beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Sie genießt damit „öffentlichen Glauben“. Spätere Änderungen der Gemeinschaftsordnung sind gegenüber außenstehenden Dritten, auch späteren Erwerbem, nur wirksam, wenn auch die Änderungen im Grundbuch eingetragen werden. Eine solche Eintragung erfordert i. d. R. die notarielle Beglaubigung der Unterschriften aller Miteigentümer.

Änderungen im Innenverhältnis der Gemeinschaft können auch mittels Beschluß der Eigentümerversammlung bewirkt werden. Je nach Inhalt kann hier zwar die ¾ Mehrheit oder die Einstimmigkeit erforderlich sein, doch ist für deren Wirksamkeit nach außen eine Grundbucheintragung erforderlich!

Wir empfehlen, Haus- und Benutzerordnungen aus praktischen Gründen nicht in die Gemeinschaftsordnung aufzunehmen, um hier von Zeit zu Zeit Anpassungen durch Versammlungsbeschlüsse zu ermöglichen.

Haus- und Benutzerordnungen

Die Hausordnung ist eine Gebrauchsregelung im Sinne des § 15 Abs. 1 WEG, in der der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums geregelt wird.

Sofern die Hausordnung nicht bereits in der Gemeinschaftsordnung enthalten ist, wird sie - und das ist die Regel - durch die Verwaltung aufgestellt und in der ersten Eigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluß in der gewünschten Fassung beschlossen. Sie kann jederzeit durch Mehrheitsbeschluß neuen Bedürfnissen angeglichen werden und sollte daher in ihrer Erstfassung keine allzu weitgehenden Reglementierung enthalten. Dies gilt insbesondere für kleinere Wohnanlagen.

Die Hausordnung kann sich bspw. in folgende Punkte gliedern:

- I. Allgemeine Pflichten und Rechte der Wohnungseigentümer
- II. Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums
- III. Benutzung des Sondereigentums
- IV. Betrieb der Heizanlage
- V. Reinigung, Winterdienst
- VI. Müllentsorgung
- VII. Türen und Schlüsseln
- VIII. Antennen und Markisen
- IX. Pflanzungen u. Einrichtungen im Gemeinschaftsgarten sowie Spielplatzbenutzung
- X. Schilder und Tafeln
- XI. Anzeigenpflicht von Schäden und Mängeln

Benutzerordnungen für weitere Komfort-Einrichtungen - wie etwa Sauna, Schwimmbad – sowie eine separate Garagenordnung werden im konkreten Fall von der Verwaltung vorgeschlagen und ebenfalls durch Mehrheitsbeschluß der Eigentümerversammlung rechtskräftig.

Laufende Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums

Die zum Betrieb und zur Unterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Kostenpositionen entnehmen Sie bitte Ihrem **Wirtschaftsplan**. Aus diesem können Sie auch die betreffenden Verteilungsschlüssen ersehen.

Hier ein Standard-Katalog möglicher Kostenpositionen:

- Heizenergie (Gas/Öl/Fernwärme/Heizpellets/Strom f. Wärmepumpen)
- Wasser, Abwasser
- Gemeinschaftsstrom (z. B. Tiefgarage, Treppenhauslicht)
- Grundbesitzabgaben für Straßenreinigung, Müllgebühren u.a.
- Hausmeister, Gebäudereinigung
- Versicherungen (Gebäude-Sachversicherung, Haftpflicht-Versicherung)
- Wartung technischer Einrichtungen (z.B. Aufzugsanlage, Heizanlage, Brandmelder)
- Hausverwaltung, Bankgebühren
- Instandhaltungsrücklagen

Hinsichtlich der Kosten für die Wärme- und Warmwasserversorgung gelten die Bestimmungen der Heizkostenverordnung, wonach 70% der Wärmekosten nach Verbrauch, 30% nach beheizter Wohn-/Nutzfläche abgerechnet werden. Die Kosten für Kaltwasser gehen i. d. R. zu 100% nach Verbrauch (Kaltwasseruhren).

Bei etwaigen Zentralheizungen wird die Verwaltung die installierten Meßeinrichtungen – Wärmemesser an Heizkörpern bzw. Wärmemengenzähler sowie Kaltwasser- und Warmwasseruhren - von der jeweiligen Herstellerfirma einmal jährlich ablesen und abrechnen lassen (Verbrauchsdaten).

Um für zukünftig anfallende Reparaturen eine Belastung des einzelnen Wohnungseigentümers über Gebühr einzuschränken bzw. gänzlich zu vermeiden, werden von der Gemeinschaft bereits monatliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsrücklagen angespart. Die Verwaltung wird diese Rücklagen verzinslich ansammeln, sobald entsprechende Summen angespart sind.

Der in der Gemeinschaftsordnung festgehaltene Verteilerschlüssel kann n. h. R. mittels eines Mehrheitsbeschlusses – bei einmaligen Abweichungen im Zusammenhang mit Instandhaltungen od. baulichen Veränderungen mit einer qualifizierten ¾-Mehrheit - geändert werden.

Hausgeld - Wirtschaftsplan - Jahresabrechnung

Das Hausgeld ist eine monatliche Vorauszahlung der Wohnungseigentümer auf die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, einschließlich Instandhaltungs-/Instandsetzungsrücklage und Verwaltervergütung.

Es wird der Höhe nach einmal jährlich im von der Verwaltung aufgestellten Wirtschaftsplan durch Mehrheitsbeschluß der Eigentümerversammlung beschlossen und anschließend durch die Verwaltung eingezogen. Dabei handelt es sich verständlicherweise stets um geschätzte Annäherungswerte, welche im tatsächlichen Verlauf des Wirtschaftsjahres über- oder unterschritten werden können (Nach-/Überzahlung).

Nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres (= i. d. R. das Kalenderjahr) erstellt die Verwaltung eine Jahresabrechnung. Anhand dieser kann jeder Wohnungseigentümer ersehen, wieviel er bezahlt hat, ob eine Überzahlung eingetreten ist oder eine Nachzahlung erforderlich ist. Ebenso gibt die Abrechnung Auskunft über den jeweiligen Anteil eines Wohnungseigentümers an den gemeinschaftlichen Rücklagen samt Zinsen und den haushaltsnahen Dienstleistungen nach § 35a EStG. Auch über die Jahresabrechnung wird mittels einfacher Mehrheit in der Eigentümerversammlung beschlossen.

Sowohl der Wirtschaftsplan für das laufende Wirtschaftsjahr als auch die Jahresabrechnung für das vergangene Wirtschaftsjahr werden in der jährlich stattfindenden ordentlichen Eigentümerversammlung behandelt. Diese findet i.d.R. bis 30. Juni eines jeden Kalenderjahres statt. Die jeweiligen Wirtschaftspläne / Jahresabrechnungen gehen dem Eigentümer bereits mit der Einberufung zur Eigentümerversammlung zu.

Auf Wunsch erstellt NERTHUS gegen Gebühr auch gesonderte Betriebskostenabrechnungen für vermietete Wohneinheiten. Bei Interesse erkundigen Sie sich einfach nach dem „Vermieter-Service“ bei NERTHUS.

Die Wohnungseigentümerversammlung

Als wichtigsten Organ einer Eigentümergemeinschaft, kann die Eigentümerversammlung nach § 23 Abs. 1 WEG auch als "Parlament der Wohnungseigentümer" bezeichnet werden. Im WEG heißt es: "Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet."

Die Wohnungseigentümerversammlung wird i.d.R. zu folgenden Anlässen einberufen:

- zur Jahresversammlung regelmäßig mind. einmal im Jahr durch den Verwalter (§ 24 Abs. 1 WEG) (ordentliche Eigentümerversammlung)
- zur außerordentlichen Versammlung
 - a) in den durch die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung bestimmten Fällen;
 - b) wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer dies schriftlich verlangt;
 - c) wenn dies eine ordnungsgemäße Verwaltung erfordert.

Sofern in der Gemeinschaftsordnung nicht anderes vereinbart wurde, ist die Versammlung beschlußfähig, wenn mindestens 50 % aller stimmberechtigten Miteigentumsanteile in der Versammlung vertreten sind (erste Einberufung).

Während nach dem WEG jedem Wohnungseigentümer eine Stimme zukommt (§ 25 Abs. 2), regelt die Gemeinschaftsordnung oftmals, daß die Stimmen nach Wertigkeit, bspw. nach Miteigentumsanteilen, abgegeben und ausgezählt werden.

Den Vorsitz in der Versammlung führt üblicherweise der Verwalter.

NERTHUS ist bemüht, die Einberufung (Einladung) mind. 4 Wochen vor dem angesetzten Termin an die Eigentümer zu versenden (Mindestfrist nach WEG: 2 Wo.). Dabei wird eine Aufstellung der vom Verwalter vorgesehenen Tagesordnungspunkte beigefügt. Gleichzeitig erhalten die Wohnungseigentümer die Möglichkeit, die Verwaltung noch rechtzeitig um die Aufnahme weiterer Tagesordnungspunkte zu bemühen. Eine endgültige Tagesordnung geht den Eigentümern schließlich spätestens 2 Woche vor dem Versammlungstermin zu.

Soll ein vom Eigentümer Bevollmächtigter der Versammlung beiwohnen und dessen Stimmrecht wahrnehmen, bedarf es hierzu einer formgemäßen Vollmacht. Ein entsprechendes Formular erhalten Sie bei Ihrer Verwaltung. Die Gemeinschaftsordnung kann vorsehen, daß die Möglichkeit der Bevollmächtigung auf einen bestimmten Personenkreis eingeschränkt wird, bspw. auf Verwandte, Ehegatten, Verwalter und anderer Miteigentümer.

Über die gefaßten Beschlüsse wird der Vorsitzende (Verwalter) eine Niederschrift erstellen. Diese ist vom Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls bestellt, vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates zu unterzeichnen. NERTHUS wird daraufhin allen Wohnungseigentümern ein Exemplar (vorzugsweise in digitaler Form via eMail) zukommen lassen.

Mit einfacher Mehrheit kann beschlossen werden (nur auszugsweise Aufzählung):

- der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung
- die Bestellung / Abberufung / Entlastung des Verwalters
- die Bestellung und Abberufung des Verwaltungsbeirates
- Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums
- Gebrauchsregelungen bezüglich des Gemeinschaftseigentums

Sofern über eine Angelegenheit schriftlich beschlossen wird (Umlaufbeschluß ohne Versammlung) oder es vom Gesetz her einer Vereinbarung bedarf, ist die Einstimmigkeit aller Wohnungseigentümer erforderlich. (WEG § 23 Abs. 3).

Jeder Wohnungseigentümer kann einem gefaßten Beschluß der Eigentümerversammlung binnen vier Wochen nach Beschlußfassung (Tag der Versammlung, unabhängig von Kenntniserlangung etwa durch Niederschrift) mit schriftlicher Begründung widersprechen bzw. diesen bspw. aufgrund formeller Mängel durch das Amtsgericht für ungültig erklären lassen.

Jedem Miteigentümer sollte hinsichtlich der Abfassung und Anfechtung von Beschlüssen stets bewußt sein, daß die Geltendmachung von Einzel-/Minderheitenrechten und die Möglichkeiten auf Abänderung vorhandener Regelungen oder vorhandener (Bau-)Zustände jeweils dann an unüberwindbare Grenzen stößt, wenn dadurch das Maß an Beeinträchtigungen überschritten wird, daß jedem Miteigentümer bei einem geordneten Zusammenleben zugemutet werden kann.

Verwalter und Verwaltungsbeirat

Das Vorhandensein eines engagierten Verwalters ist von großer Wichtigkeit für die Wohnungseigentümer-gemeinschaft. Bereits mittlere Wohnanlagen können ohne geeigneten Verwalter nicht mehr ordnungsgemäß verwaltet werden. Die Bestellung eines Verwalters kann daher nicht ausgeschlossen werden (§ 20 Abs. 2 WEG), selbst nicht bei Kleinstanlagen.

Der **Verwalter** hat u.a. dafür zu sorgen, daß die Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Haus- und Benutzerordnungen beachtet werden. Er zieht das Wohngeld ein und bezahlt die allgemeinen Hauskosten, schließt die für die Eigentümergemeinschaft erforderlichen Verträge ab und verwaltet die Rücklagen.

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters regelt das WEG im § 27. Darüberhinaus gibt auch der NERTHUS-Verwaltervertrag ein genaues Leistungsbild wieder.

Der von der Eigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluß zu bestellende Verwalter soll

- genügend Qualifikation und Erfahrung haben, um das gesamte Verwaltungsgebiet zu beherrschen;
- organisatorisch und organisationstechnisch in der Lage sein, die Aufgaben zügig und effizient zu bearbeiten;
- über einen guten Leumund verfügen und ausreichend versichert sein.

Der **Verwaltungsbeirat** soll den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben unterstützen. Er ist allerdings nicht berechtigt und nicht verpflichtet, Verwaltungsaufgaben zu übernehmen, die von diesem nach dem Gesetz oder Vertrag zu erfüllen sind. Dem Beirat obliegt auch nicht die Aufsicht über den Verwalter, etwa vergleichbar einem Aufsichtsrat. (vgl. WEG § 29)

Eingerichtet kann der Verwaltungsbeirat generell werden, er muß es aber nicht. Je größer die Wohnanlage, desto eher sollte ein Beirat eingerichtet werden. Der Beirat setzt sich i.d.R. aus drei Miteigentümern zusammen; jeweils einem Beirat für rechtliche, kaufmännische und technische Fragen. Die Tätigkeit ist ehrenamtlich, gleichwohl werden dem Beirat etwaige Auslagen ersetzt. Zur Bestellung genügt ein Mehrheitsbeschluß der Eigentümerversammlung. Soll der Beirat aus weniger oder mehr als 3 Beiräten

(WEG) bestehen oder mit weiterreichenden Vollmachten ausgestattet werden, bedarf es jedoch nach h. R. eines einstimmigen Beschlusses.

Hausmeisterei / Hauswart

Dem Hausmeister obliegen folgende Aufgabenbereiche:

- Säuberung von Haus und Grund
- Kontrolle der technischen Anlagen
- Winterdienst (Schneeräumen, Streupflicht)
- Durchführung kleinerer Reparaturen
- Bedienung der Heizanlage
- Gartenarbeiten
- Verwaltungshilfsarbeiten

Es obliegt der Eigentümergemeinschaft durch Mehrheitsbeschluß in der Eigentümerversammlung darüber zu befinden, ob ein Hauswart (Miteigentümer), ein nebenberuflicher Hausmeister oder eine gewerbliche Hausmeisterei mit diesen Aufgaben bedacht wird. Kalkulatorisch ergeben sich meist keine nennenswerten Unterschiede; die Kosten belaufen sich auf € 20,- bis € 40,- p.m. je WE zzgl. gesetzlicher MwSt., je nach Größe der Wohnanlage und dem gewünschtem Leistungsumfang. Dabei werden Gerätschaften und Putzmittel von gewerblichen Hausmeistereien gestellt.

Im Falle der Bereitschaft eines Miteigentümers, selbst ganz oder teilweise die Hausmeisterei gegen Entgelt zu übernehmen, bitten wir um kurzfristige Kontaktaufnahme. Besonderer Bedeutung erlangt bei kleineren Wohnanlagen der Winterdienst, da dieser im Verhältnis zu allen anderen Arbeiten durch die vielfachen Anfahrten überdurchschnittlich ins Gewicht fällt.

Anderenfalls wird Ihre Verwaltung mehrere Vergleichsangebote einholen und - soweit möglich - in der ersten Versammlung die Vergabesituation darlegen, auf deren Grundlage anschließend die Beauftragung beschlossen wird. NERTHUS kann hier auf eine Reihe bewährter Betriebe in Ortsnähe zurückgreifen.

Gebäudetechnik / Handwerker-Pool

Zur Überwachung der beauftragten Hausmeistereien und Wahrnehmung kleinerer technischer Maßnahmen vor Ort kann NERTHUS - soweit dies zweckmäßig erscheint - auf eigene Handwerker und Techniker zurückgreifen. Somit sind eilige Maßnahmen vor Ort schneller und wirtschaftlicher zu gewährleisten.

Wohnungseigentümer können diesen Dienst gegen gesonderten Auftrag auch für Belange des Sondereigentums nutzen. Sie erhalten so unkompliziert Kontakt zu kompetenten Handwerkern. Anfragen zum Technischen Dienst stellen Sie bitte an unsere Verwaltung.

Hinweis: Während der anfänglichen Gewährleistungsfrist ist es oft zweckmäßig auf die bauseits involvierten Betriebe zurück zu greifen. Anderenfalls können Garantien bzw. Gewährleistungsansprüche gefährdet werden.

Gemeinschaftseinrichtungen

Neben dem Grundstück und einer etwaigen Hausmeisterwohnung, fallen hierunter in aller Regel auch

- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Waschküche und Trockenräume
- Aufzugsanlage
- Entsorgungseinrichtungen für den Hausmüll
- Tiefgaragenanlage inkl. Tor u. Lüftung
- Geräteraum für Hausmeistergerätschaften
- Abstellflächen für Krafträder und oberirdische Kfz-Stellplätze

Für die Gemeinschaftseinrichtungen kann die Eigentümerversammlung mittels Mehrheitsbeschluß Benutzerregelungen verabschieden. (siehe → Haus- u. Benutzerordnung)

Soweit zu Gemeinschaftseinrichtungen Sondernutzungsrechte an bestimmte Wohnungseigentümer eingeräumt sind, finden diese in der Gemeinschaftsordnung Erwähnung (z. B. Gartenanteile, Kfz-Stellplätze).

Die Gestaltung der Aussenanlagen unterliegt den behördlichen Auflagen des Freiflächengestaltungsplanes sowie etwaigen Vorschriften in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung. Beachten Sie bitte, daß Pflanzungen ab einer Höhe von 2m auch im Nachbarschaftsrecht relevant sind und oftmals sogar zwingend dem Gemeinschaftseigentum zuzuschreiben sind. Nähere erfahren Sie bei Bedarf von Ihrem NERTHUS-Sachbearbeiter.

Heizen und Lüften der Wohnungen

Nur bei Zentralheizungen: Um eine ausreichende Rauminnentemperatur zu erzielen und die Bildung von Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden, ist es wichtig, die Funktionsweise einer zentralen Heizungsanlage zu kennen. Siehe hierzu auch Anhang I Merkblatt "Richtiges Heizen und Lüften"! [Link-Empfehlung: http://www.gebaeudeanalytik.com/assets/Uploads/Merkblatt-Lueften-Heizen.pdf](http://www.gebaeudeanalytik.com/assets/Uploads/Merkblatt-Lueften-Heizen.pdf)

Bedingt durch die meist vorhandene Außentemperatursteuerung, die integrierte Nachtabsenkung und Boilervorrangschaltung ist es demnach erforderlich, die Wohnräume angemessen durchzuheizen, ohne jeweils am Abend und Morgen die Thermostatventile zu verstellen.

Gerade Neubauten sollten aufgrund der noch vorhandenen Baufeuchtigkeit mehrmals am Tag durch das kurzzeitige und vollständige Öffnen der Fensterflügel gelüftet werden (Stoßlüften).

Aufgrund der anfangs noch hohen Wandfeuchtigkeit erscheint es nicht zweckmäßig, Möbelstücke dichter als 10cm an die Wände zu stellen. Ebenso verhindert das Tapezieren in den ersten ein bis zwei Jahren nach Bezug bei Neubauten das optimale Austrocknen der Wände. Achten Sie darauf, daß vor dem Verlegen von Holzböden die Restfeuchtigkeit im Boden sorgfältig untersucht wird (Handwerker-Gewährleistung).

Wir bitten um Verständnis für die im o.g. Merkblatt erwähnten Verhaltensregeln im puncto Heizen und Lüften. Anders ist es Ihrer Verwaltung kaum möglich, Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden und ein wirtschaftliches Energiekonzept (Gas-/Ölverbrauch) zu verwirklichen.

Mittlerweile werden bei Neubauten und im Rahmen von Modernisierungen von Heizungsanlagen auch innovative Techniken eingesetzt, um Energiekosten zu senken und die Umwelt zu schonen. Hier wollen wir exemplarisch zwei wichtige Komponenten beschreiben:

Wärmepumpen

Wenn es draußen richtig kalt wird, ist es nur eine Frage der Zeit, bis man auch drinnen friert. Denn Wärme bewegt sich immer entlang eines Temperaturgefälles, vom Wärmere zum Kälteren. Diesem scheinbar unumgänglichen Naturgesetz schlägt die Wärmepumpe ein Schnippchen. Mit ihr ist es möglich, Wärme entgegen dem Temperaturgefälle zu verschieben, also vom Kalten ins Wärmere. Die Funktionsweise einer Wärmepumpe ist dabei im Prinzip identisch mit der eines Kühlschranks: Während der Kühlschrank allerdings seinem Innenraum die Wärme entzieht und nach draußen abgibt, entzieht die Wärmepumpe dem Außenbereich die Wärme und gibt sie als Heizenergie an das Haus ab. Die Wärmepumpe macht sich dafür ein physikalisches Prinzip, den so genannten Joule-Thomson-Effekt zunutze.

Eine Wärmepumpen-Heizungsanlage besteht aus drei Teilen: der Wärmequellanlage, die der Umgebung der benötigte Energie entzieht; der eigentlichen Wärmepumpe, die die gewonnene Umweltwärme nutzbar macht; sowie dem Wärmeverteil- und Speichersystem, das die Wärmeenergie im Haus verteilt oder zwischenspeichert. Details zur technischen Umsetzung können Sie den einschlägigen Seiten im Internet entnehmen (z. B. www.waermepumpe.de).

Die Entwicklung der Wärmepumpentechnologie geht bis ins 19. Jahrhundert zurück (Nicolas Carnot, 1824). Im Jahr 1969 ging die erste Erdwärmepumpe in Deutschland in Betrieb. Seitdem haben sich Wärmepumpen zur Raumheizung und für die Warmwasserbereitung zu einer zuverlässigen und umweltfreundlichen Heizungsvariante entwickelt.

Quelle: www.waermepumpe.de/waermepumpe/funktion.html

Block-Heizkraftwerke

Ein klassisches Blockheizkraftwerk (BHKW) hat eine Verbrennungskraftmaschine, also einen Motor, beispielsweise einen Verbrennungsmotor wie Diesel- oder Erdgas-Motor.

Mit Hilfe dieser Maschine wird ein Generator angetrieben und die dadurch erzeugte Bewegungsenergie wird in Strom umgewandelt (wie die Licht-Maschine im Auto). Durch diese Art der Stromgewinnung in einem Blockheizkraftwerk entsteht gleichzeitig Abwärme, die als Wärmeenergie genutzt wird. Diese effiziente und vor allem dezentrale Nutzung von gleichzeitig bereitgestellter Wärme und Elektrizität wird durch das Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) realisiert.

Bei der Stromerzeugung in einem Blockheizkraftwerk entsteht auf zweierlei Art Abwärme: 1. Der Motor wird mit Wasser gekühlt, das sich dabei erhitzt. 2. Die durch die Verbrennung erzeugten Abgase geben Wärme ab, die mit Hilfe eines Wärmetauschers und zur Brauchwassererwärmung genutzt werden. Der Vorteil liegt darin, dass der so erzeugte Strom entweder vor Ort für den Eigenverbrauch genutzt werden kann, oder der Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist. Dafür erhält der Betreiber sogar eine Förderung in Form einer Vergütung (KWK-Zuschlag).

Je nach Art der Verbrennungskraftmaschine variiert der Schwerpunkt der Wärmeerzeugung. Bei Verbrennungsmotoren und Gasturbinen fällt der größte Teil der Abwärme im Kühlwasser an. Diese Unterschiede werden hinsichtlich der Einsatzbereiche berücksichtigt. Motorenanlagen werden deshalb vor allem bei der Bereitstellung von Raumwärme eingesetzt, während mit Gasturbinen funktionierende Blockheizkraftwerke vorwiegend in der Industrie zur Bereitstellung von Niedertemperaturen bis 500 Grad zum Einsatz kommen.

Für eine Eigentümergemeinschaft nach WEG ist der Einsatz eines BHKW's jedoch nicht ohne Tücke: Die Einspeisung von Strom ins öffentliche Netz oder der „Verkauf“ des Stroms an einzelne Wohnungseigentümer für deren Sondereigentum stellt eine umsatzsteuerpflichtige Tätigkeit dar. In der Praxis werden daher eigene Betreiber-Gesellschaften gegründet, um steuerliche Auswirkungen auf die WEG zu vermeiden. Dieser administrative Aufwand lohnt sich nicht bei kleineren Immobilienobjekten.

Quelle: www.blockheizkraftwerk-bhkw.net/funktionsweise

Belüftung der Kellerräume

Die Lüftung der im Untergeschoß befindlichen Gemeinschaftsräume, erfolgt meist durch Kellerfenster mit Lichtschächten. Da teilweise mehrere Kellerabteile mit einem Fenster belüftet werden, sind die Kellerabteile luftdurchlässig abgetrennt. Um die Durchlüftung zu gewährleisten, ist es unzulässig, die Luftzirkulation durch Einbauten wie z.B. Platten oder Schrankwände zu behindern.

In den meisten Fällen erhalten Waschküchen / Trockenräume keine mechanische Entlüftung. Eine entsprechende Lüftung - gerade während des Wäschetrocknens - ist durch Öffnen der Fenster zu gewährleisten.

Die Kellerräume sollen nach Möglichkeit stets kühl gelüftet werden, um die Bildung von Tauwasser zu verhindern. Insbesondere während der Sommermonate empfiehlt sich die Lüftung mit kühler Nachtluft. Hinweis: Kalte Luft ist trocken, warme Luft hingegen trägt Feuchtigkeit in sich; gerade im Sommer besteht die Gefahr von Kondenswasser an kühlen Bauteilen (Außenmauern, Wändecken).

Medienempfang (TV, Radio), Telefonie und Internet

Wohnanlagen sind heute i. d. R. mit einem Anschluß an das Breitbandkabel und Glasfasernetz erschlossen. In München sind als mögliche Anbieter für das Gesamtanwesen Kabel Deutschland/Vodafone bzw. Kabelfernsehen München/PYUR bekannt. Nachdem aber auch andere Anbieter – z. B. TELEKOM – Gesamtpakete für Medienempfang, Telefon und Internet anbieten, bemüht sich NERTHUS hier um kurze Vertragslaufzeiten, damit es der Gemeinschaft vorbehalten bleibt, individuelle Lösungen zu wählen.

Bestehen Gemeinschaftsverträge zwischen einem Netzanbieter und der WEG, ist es einzelnen Miteigentümer bzw. deren Mieter nicht möglich, sich aus diesen Nutzerverträgen auszuschließen (Sammel-Rabattierung). Hier bedarf es zunächst entsprechender Beschlußfassung zur Auflösung der bestehenden Sammelverträge.

Auch eine Umstellung auf eine gemeinschaftliche Satelliten-Empfangsanlage für das Haus kann nur mehrheitlich von den Miteigentümern beschlossen werden.

Die zusätzliche Installation einer privaten SAT-Anlage bedarf vorab der Zustimmung der Verwaltung. NERTHUS erteilt die Genehmigungen, sofern die Fassadenansicht nicht gestört wird (Örtlichkeit der Anbringung) und keine unzumutbaren Eingriffe in die Gebäudetechnik und das Mauerwerk etc. erforderlich sind (Umfang der Installationsarbeiten). Hinsichtlich der Senderauswahl - auch ausländischer Anbieter - sind interessierte Nutzer heute auch auf die Möglichkeiten im Internet zu verweisen.

Bauherren empfehlen wir die Herstellung aller Anschlußmöglichkeiten (Kabel, Glasfaser, ISDN), aber vom Abschluß von Gemeinschaftsverträgen für das gesamte Anwesen anfangs noch abzusehen. Zu groß sind heute die Vielfalt der Angebote und der persönlichen Bedürfnisse jeder Nutzerpartei. Die Entscheidung hierüber sollte einer zukünftigen Eigentümerversammlung vorbehalten bleiben.

Müllentsorgungskonzept

Generell sind im Stadtgebiet Münchens sowie in den meisten umliegenden Gemeinden Wertstoffe vom Restmüll zu trennen und getrennt zu entsorgen (Altpapier, Bioabfälle, Altglas, Sondermüll, u.a.).

Informationen zur Mülltrennung, den Wertstoffhöfen und den Wertstoffsammelstellen finden Sie auf

www.awm-muenchen.de oder unter Tel. 089 233-96200 (InfoCenter der AWM).

Bauseits eingerichtet wird das in München praktizierte 3-Tonnen-System. Demnach werden in der Müllbox bereitgestellt: Tonnen für Restmüll (grau), Tonnen für Altpapier (blau), Tonnen für Biomüll (braun).

Kartonagen sind stets vor Einwurf in die Altpapiertonne zu zerkleinern, da die Kapazitäten sonst nicht ausreichen. Die Altpapiertonnen werden derzeit nur alle 2 Wochen geleert.

Sperrmüll ist auf Veranlassung des jeweiligen Mitbewohners separat zu entsorgen, nötigenfalls unter Beiziehung der Dienste der Abfallwirtschaft München oder eines anderen gewerblichen Entsorgers.

Versicherungen

Nach Übergabe des Wohnungseigentums treten Sie als Haus- und Grundbesitzer in die volle Verantwortung aus den Ihnen obliegenden Haftpflichten, bspw. der Verkehrssicherungspflicht. Ebenso können Beschädigungen aus Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel zu außergewöhnlichen Belastungen führen, die eine sicher geblaubte Existenz ernsthaft gefährden können. Gleiches gilt für eine nachhaltige Verschmutzung des Grundwassers und Erdreiches aufgrund auslaufenden Heizöls.

Ihre Verwaltung wird daher anfangs automatisch Versicherungen gegen folgende Risiken vereinbaren:

- Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht
- Feuer / Blitz
- Leitungswasser, Sturm, Hagel, Niederschlag (Elementarrisiken)
- bei Heizöltanks: Gewässerschaden-Haftpflicht

Inwieweit eine Glasbruchversicherung für die Scheiben des gemeinschaftlichen Eigentums vereinbart werden soll, wird von der Verwaltung zunächst geprüft. I. d. R. obliegt der Einschluß von Glasbruchschäden - auch der Wohnungs-Aussenscheiben - dem jeweiligen Eigentümer / Bewohner (Hausratversicherung).

NERTHUS kooperiert mit der Bayerischen Versicherungskammer, um Ihnen einen in Leistung und Beitrag günstigen Versicherungsschutz, eine reibungslose und zügige Antragsabwicklung und ebenso einwandfreie Schadens-regulieren zu gewährleisten. Die Verwaltung wird die Policen im Bedarfsfalle automatisch angleichen.

Vermieter-Service

NERTHUS verwaltet Eigentumsanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Das Verwaltungsmandat beschränkt sich dabei auf das Gemeinschaftseigentums.

Erfahrungsgemäß sind durchschnittlich etwa 50 % aller Eigentumswohnungen vermietet. Der Vermieter erwirbt die Wohnung also in erster Linie als Kapitalanlage und wohnt selbst oftmals nicht in örtlicher Nähe zum Verwaltungsobjekt.

Daraus kann für den vermietenden Miteigentümer der Bedarf resultieren, auch seine Wohnung – also das Sondereigentum – in die Obhut der bereits eingesetzten Hausverwaltung zu geben.

Die Verwaltung des Sondereigentums begründet sich auf einem eigens zu vereinbarenden Vertragsverhältnis (**Verwaltervertrag über das Sondereigentum**) und umfaßt dabei sämtliche Dienstleistungen, welche aus der Verwaltung des Mietverhältnisses und der technischen Betreuung der Wohnräume resultieren.

Die so abgedeckten Standard-Leistungen der Mietenverwaltung empfehlen sich vor allem für Vermieter, welche selbst in größerer räumlicher Distanz zur erworbenen Eigentumswohnung leben und/oder sich bspw. aus zeitlichen Gründen nicht mit der Verwaltung Ihres Mieters beschäftigen können.

Schließlich erfährt der Vermieter die gewünschte Rechtssicherheit und Neutralität gegenüber seinem Mieter.

Leistungsbild im Vermieter-Service:

- I. Mieten-Management (Vertragsverwaltung)
- II. Kaufmännische u. allg. Objektverwaltung (inkl. Abrechnung über Betriebs- u. Heizkosten)
- III. Technische Objektverwaltung (Reparaturen u.a.)
- IV. Individuelle Leistungen (z.B. Verkehrswertermittlung)

Die Grundleistungen gem. Vertrag werden mit pauschal 3,0 % bis 5,0 % der Grundmiete honoriert, abhängig vom Mietniveau, der Nutzungsart und der Ausgestaltung der zugrundeliegenden Mietverträge.

Für besondere Leistungen im Sinne des Vertrages gelten die vertraglichen Stundensätze.

Alternativ können im Vermieter-Service auch Einzel-Leistungen beauftragt werden, z. B. Betriebskosten-Abrechnung, Mitwirkung bei Übergaben, Neuvermietungen. Bei Bedarf fordern Sie einfach unsere Konditionenübersicht zum Vermieter-Service an.

Immobilien-Agentur

Als Ihre Verwaltung sind wir mit Ihrer Liegenschaft vertraut. Über unseren Immobilien-Service stehen engagierte Immobilienmakler zur Verfügung, um etwaige **Vermietung- oder Verkaufsbemühungen** zuverlässig zu unterstützen.

Bedingt durch das zwischenzeitlich wirksame „Bestellerprinzip“ bei Flächenvermietungen, erheben wir für Wohnräume auf Seiten der Vermieter eine Gebühr von 1,5 Monats-Grundmieten netto zzgl. MwSt., bei Gewerbeflächen gelten individuelle Konditionen. Die Leistungen enthalten die sorgfältigen Auswahl von Miet-Bewerbern aus Besichtigungsterminen u. Auswertung der Mieter-Unterlagen sowie den späteren Abschluß des Mietvertrages, die Übergabe der Mietsache (Protokoll), die Einweisung der Mieter in die Anlage und ggf. die Entgegennahme/Anlage der Kautionsmittel.

Merkblatt Heizen und Lüften!

Grundsätzliches

Durch das Lüften werden alle in der Raumluft angereicherten Stoffe aus dem Gebäude befördert. Die Schadstoffe werden verdünnt bzw. bei einem vollständigen Luftwechsel komplett entfernt (100% alte Luft raus, 100% frische Luft rein).

Wie oft gelüftet werden sollte, richtet sich nach der Art der Nutzung. Eine vierköpfige Familie produziert bspw. ca. 12 Liter Wasser pro Tag im Gebäude, dieses Wasser muss als Wasserdampf über den Tag verteilt aus dem Gebäude heraus gelüftet werden. Einmaliges Lüften reicht nicht weil die Feuchtigkeit zum großen Teil auch in Textilien, Einrichtungsgegenständen und Bauteilen gespeichert ist und erst nach und nach wieder an die Raumluft abgegeben wird.

Beschlagene Fenster oder Wände sind immer ein Zeichen für zu hohe Luftfeuchtigkeit.

Wenn gelüftet wird, sollte immer ein kompletter Luftaustausch durchgeführt werden.

Es werden zwei grundsätzliche Lüftungs-Situationen unterschieden:-

- Lüften im Sommer
- Lüften im Winter (während der Heizperiode)

Die 10 wichtigsten Regeln

1. Beim Lüften sollten gegenüberliegende Fenster mindestens 5 Minuten vollständig geöffnet werden (Stoßlüften)
2. Die Fenster zum Lüften NICHT in Kippstellung öffnen (geringer Luftaustausch, Auskühlung der Fensterleibung, Schimmelpilzgefahr)
3. Lüftungsdauer regelmäßig 5 - 10 Minuten (im Winter 3-5 Minuten)
4. Wie oft? Abhängig von der Nutzungsart! 4 Personen Haushalt, normale Nutzung ca. 3-4 mal pro Tag, Schulklasse 1 mal pro Stunde
5. Im Bad die Tür beim Duschen und Baden geschlossen halten, anschließend Fliesen mit Gummiabzieher vom Wasser befreien und Stoßlüften, sonst tagsüber alle Türen offen lassen und während der Heizperiode gleichmäßig heizen
6. Beim Kochen/nach dem Kochen intensiv lüften (Feuchtigkeit und Gerüche entfernen)
7. Im Altbau sollten die Möbel an den Außenwänden mit einem Abstand von 8-10 cm aufgestellt werden
8. Keller im Sommer NICHT tagsüber lüften, die warme Außenluft kühlt im Keller ab und Tauwasser kann sich an den Wänden bilden
9. Im Neubau muss besonders intensiv geheizt und gelüftet werden um die Baufeuchte zu entfernen
10. Im Altbau sollten die Vorhänge min. 10 cm Luft zur Wand haben, nicht in einer Außenwanddecke hängen sowie oben und unten etwa 30 cm Luft haben

Richtig heizen und lüften in der Heizperiode (Herbst/Winter/Frühjahr)

- Räume speziell im Altbau nicht unter 20°C Raumtemperatur auskühlen lassen, warme Luft kann mehr Feuchtigkeit aufnehmen
- Auch Schlafzimmer tagsüber auf min. 20°C heizen und in das Lüften einbeziehen, die Feuchtigkeit der Nacht aus den Textilien muss über den Tag weggelüftet werden (ca. 1 Liter pro Person und Nacht)
- Auch bei täglicher Abwesenheit der Gebäude-Nutzer die Wohnung gleichmäßig beheizen (sonst Schimmelgefahr)
- Auch wenn es draußen neblig oder regnerisch ist, trotzdem lüften, denn nach dem Aufheizen der Luft kann diese wieder reichlich Wasser aufnehmen
- Beim Stoßlüften Heizkörper-Ventile schließen

- In jeder Wohnung und in jedem Haus sollte mindestens ein Thermohygrometer zur Messung der relativen Luftfeuchtigkeit und der Raumlufttemperatur installiert werden. Im Altbau sollte in der Heizperiode die relative Luftfeuchte nicht über 50% steigen und die Temperatur der Raumluft nicht unter 20°C sinken!
- Im Neubau sollte in der Heizperiode die relative Luftfeuchte nicht über 60% steigen und die Temperatur nicht unter 19°C sinken!

Die größten Fehler beim Heizen und Lüften

dauerhafte Kipplüftung

- hier kühlt im Winter die Fensterleibung aus und es kann zu Schimmelpilzbefall kommen
- es wird bei der dauerhaften Kipplüftung viel Wärmeenergie vernichtet
- es kann zu mikrobiellem Befall an der Außenfassade kommen (oberhalb der Fenster)
- es findet kein ausreichender Luftwechsel in den Räumen statt weil der offene Querschnitt zu gering ist

Schlafzimmer im Winter nicht oder nur sehr wenig heizen

- Viele Menschen schlafen lieber kühl, wird dann tagsüber nicht ausreichend geheizt (min.20°C) und gelüftet kommt es schnell zu einem Schimmelpilzbefall.
- Wird die Tür des unbeheizten Schlafzimmers tagsüber offen gelassen, strömt die feuchte und warme Luft aus den anderen Räumen in das Zimmer, hier kann es dann an den kalten Außenwänden schnell zur Tauwasserbildung und damit zu Schimmelbefall kommen.

Wäsche trocknen in der Wohnung, zu viele Pflanzen, Aquarien, Brunnen, ... zu viel Wasser im Gebäude!

- Mittelmaß ist gefragt! Wird übermäßig viel Wasserdampf im Gebäude produziert und das Heiz- und Lüftungsverhalten nicht entsprechend angepasst kann es schnell zu Schimmel in der Wohnung kommen!

Sollte es am Ende doch zu einem Schimmelbefall kommen, sollten Sie durch einen Fachmann die Ursache abklären lassen. Wir unterstützen Sie gern bei der Gefährdungsanalyse, der Ursachenforschung, erstellen ein Sanierungskonzept und begleiten Sie bei der Sanierung und der Abnahme.

Quelle: www.gebäudeanalytik.com