

Steuerabzug für haushaltsnahe Dienstleistungen im Wohnungseigentum

Von Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch*

Der Gesetzgeber hat am 26.04.2006 das „Gesetz zur steuerlichen Förderung von Wachstum und Beschäftigung“ verabschiedet, welches zum 01.07.2006 in Kraft getreten ist [1] und welches unter anderem die Bestimmungen des § 35a EStG [2] zur Steuerermäßigung bei Aufwendungen für die Inanspruchnahme sog. haushaltsnaher Dienstleistungen geändert hat. Brisant wird die Gesetzesänderung dadurch, dass hierzu sich widersprechende finanzgerichtliche Urteile vorliegen und ein Revisionsverfahren beim BFH anhängig ist [3]. Gleichwohl hat aktuell das Bundesfinanzministerium (BMF) den Finanzämtern durch ein Anwendungsrundschreiben Anweisungen zur Handhabung der Steuerermäßigung erteilt [4]. Dadurch hat diese Regelung eine für Wohnungseigentümer, Mieter und Immobilienverwalter völlig neue Dimension gewonnen.

Die Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen

§ 35 a Abs. 2 EStG in seiner neuen Fassung besagt, dass jeder steuerpflichtige Privathaushalt eine Ermäßigung seiner tariflichen Einkommensteuer um 20% der Aufwendungen für sog. haushaltsnahe Dienstleistungen, maximal 600,00 EUR pro Jahr, geltend machen kann, wobei mit der Neuregelung der Kreis der abzugsfähigen Dienstleistungen auf den Lohnanteil von Handwerkerleistungen (Materialkosten bleiben also unberücksichtigt) bei Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erweitert worden ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass gem. § 52 Abs. 50b EStG n.F. die Steuerermäßigung rückwirkend für alle Aufwendungen gewährt wird, die für Leistungen getätigt worden sind, welche nach dem 31.12.2005 erbracht wurden. Gem. § 35a Abs. 2 S. 6 EStG

n. F. müssen allerdings die Aufwendungen durch Vorlage einer Rechnung des Auftragnehmers sowie durch Vorlage eines Belegs eines Kreditinstituts, wonach die Zahlung des Entgelts unbar auf ein Bankkonto des Auftragnehmers erfolgte, nachgewiesen werden. Die Erbringung klassischer Handwerkerleistungen, insbesondere größerer Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten, wurde bisher als vom Begriff der haushaltsnahen Dienstleistung nicht umfasst angesehen und ein Steuerabzug wurde regelmäßig abgelehnt [5].

Anwendbarkeit auf das Wohnungseigentum

Unproblematisch sind die Fälle, in denen eigennutzende Wohnungseigentümer im Bereich ihres Sondereigentums Aufwendungen für die Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen tätigen.




Liebe Leserin,
lieber Leser,

„die Menschen sind offen für neue Dinge – solange sie den alten gleichen“, witzelte der amerikanische Manager Charles Kettering vor rund 60 Jahren. Als Technik-Vorstand bei General Motors war er verantwortlich dafür, neue Modelle auf dem Markt zu etablieren. Ein neues Auto war damals schon eine kleine Sensation.

Heute haben solche technischen Änderungen nur noch geringe Halbwertszeiten: was auf den Markt kommt, ist fast schon wieder überholt. Umso gravierender die Neuerungen, die uns das politische Leben bietet: Das Gezerre um die Gesundheitsreform, die Einführung des Energiepasses, die fast täglichen Änderungen im Steuerrecht – es ist schwer, all dem noch zu folgen.

Darum haben wir wieder wichtige Themen und Neuerungen rund um Ihre Immobilie zusammengetragen, darunter wichtige Tipps zur steuerlichen Absetzbarkeit der Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen. Beachten Sie dazu auch den Hinweis auf unseren ersten „Immobilien-Treff“ am 6. März im Bezirksrathaus von Köln-Porz. Weitere Informationen finden Sie auf Seite 15 dieser Ausgabe.

Ich wünsche Ihnen – auch im Namen meiner Mitarbeiter - eine spannende und informative Lektüre.

Ihr

Frank Hillemeier
Geschäftsführender Inhaber

Inhaltsverzeichnis

Editorial	Seite 1
Steuerabzug für haushaltsnahe Dienstleistungen im Wohnungseigentum	Seite 1
Sanierung von Balkonböden	Seite 3
Neue Büros bieten ein Plus an Kundenbetreuung	Seite 5
Balkone dauerhaft sicher abdichten und individuell gestalten	Seite 6
Erfahrungen bei Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen	Seite 7
Preise auf dem Weg nach oben? (Aufzugswartung)	Seite 9
Impressum	Seite 10
Dichtheitsprüfung für Abwasseranlagen	Seite 11
Die Ursache des Schadens entscheidet, ob die Versicherung zahlt	Seite 12
Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?	Seite 13
Das Sondernutzungsrecht	Seite 14
Einladung zum „1. Kölner Immobilien-Treff“	Seite 15
WEG-Rechtsprechung	Seite 16

Zumindest bis zu einer höchstrichterlichen Klärung der Streitfrage, ob die Steuerermäßigung des § 35a Abs. 2 S. 2 EStG tatsächlich auch für Aufwendungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums zu gewähren ist, regelt das aktuelle Rundschreiben des Bundesfinanzministeriums die Handhabung der Bestimmungen des § 35a Abs. 2 EStG n.F. durch die Finanzbehörden bis auf weiteres wie folgt [6]:

Ist die Wohnungseigentümergeinschaft Auftraggeber der haushaltsnahen Dienstleistung bzw. haushaltsnahen handwerklichen Leistung im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums, so kommt für den einzelnen Wohnungseigentümer eine Steuerermäßigung in Betracht, wenn

- in der Jahresabrechnung die im Kalenderjahr unbar gezahlten Beträge nach den begünstigten haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen bzw. Dienstleistungen jeweils gesondert aufgeführt sind,
- der Anteil der steuerbegünstigten Kosten (Arbeits- und Fahrtkosten) ausgewiesen ist,
- und der Anteil des jeweiligen Wohnungseigentümers anhand seines Beteiligungsverhältnisses individuell errechnet wurde.

Ist ein Verwalter nach WEG bestellt, so ist der Nachweis durch eine Bescheinigung des Verwalters über den Anteil des jeweiligen Wohnungseigentümers zu führen. Die Jahresabrechnung bzw. die Bescheinigung des Verwalters ersetzt dabei den ansonsten erforderlichen Nachweis durch Vorlage der Rechnung sowie des Belegs über die Zahlung der Aufwendungen auf ein Konto des Leistungserbringers.

Auswirkungen auf die Rechnungsstellung

Infolge der Neuregelung ist zu empfehlen, mit Dienstleistern ausdrücklich zu vereinbaren, dass diese zukünftig die Lohn- bzw. Materialanteile von Pauschalrechnungen auszuweisen haben. Wegen der Rückwirkung der Gesetzesänderung auf den 01.01.2006 stehen die Verwalter derzeit indes vor dem kaum lösbaren Problem, die Lohnanteile der im Jahr 2006 bereits abgewickelten Dienstleistungen auszuweisen. Fraglich ist bereits, ob der Verwalter überhaupt verpflichtet ist, aufgrund einer

nachträglichen Gesetzesänderung die Buchhaltung des Jahres 2006 rückwirkend zu ändern. Hinzu kommt, dass der Verwalter ohne zusätzliche Auskunft durch den seinerzeitigen Aussteller der betreffenden Rechnung regelmäßig nicht in der Lage ist, die darin enthaltenen Lohnanteile auszuweisen. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass eine vollständige Berücksichtigung haushaltsnaher Dienstleistungen für das Jahr 2006 entweder unterbleibt oder aber mit einem unverhältnismäßigen Verwaltungs- und Arbeitsaufwand verbunden ist.

Nachweis durch die Jahresabrechnung

Der Ausweis der Lohnanteile haushaltsnaher Dienstleistungen in der Jahresabrechnung durch den Verwalter ersetzt die Ausstellung einer gesonderten Bescheinigung sowie den Nachweis der getätigten Aufwendungen mittels Vorlage einzelner Belege [7].

An den Vermieter und Mietverwalter stellt die gesetzliche Neuregelung ebenfalls weitere Anforderungen, da das BMF in seinem Schreiben vom 3.11.2006 die Anwendbarkeit des Steuerabzugs für haushaltsnahe Dienstleistungen und Beschäftigungsverhältnisse ausdrücklich auf Mietverhältnisse ausdehnt [8]. Hiernach kann auch der Mieter einer Eigentumswohnung die Steuerermäßigung des § 35a EStG in Anspruch nehmen, sofern er im Rahmen der von ihm an den Vermieter zu zahlenden Betriebskosten Beträge für haushaltsnahe Dienstleistungen entrichtet und diese in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesen oder durch gesonderte Bescheinigung des Vermieters oder seines Verwalters nachgewiesen werden.

Vergütung

Da die Erstellung der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung nunmehr mit einem nicht unerheblichen Mehraufwand (insbesondere für das Jahr 2006) verbunden ist, hat der Verwalter Anspruch darauf, dass zwischen Verwalter und Wohnungseigentümergeinschaften eine angemessene Sondervergütung vereinbart und das Leistungs-/Vergütungsverzeichnis des Verwaltervertrags entsprechend geändert wird.

Fazit

Festzustellen ist, dass der Gesetzgeber wieder einmal in guter Absicht handelnd, jedoch unter völliger Verkennerung der Besonderheiten des Woh-

nungseigentumsrechts den Verwalter zur Außenstelle des Finanzamts machen will, was letztlich zu einem Mehraufwand der Wohnungseigentümer bzw. Vermieter führt.

[1] BGBl. I 2006, 1091 ff.

[2] § 35 a EStG, in Kraft seit dem 1.1.2003, eingefügt durch das Zweite Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt v. 23.12.2002, BGBl. I, S. 4621.

[3] FG Baden-Württemberg, Urt. v. 17.5.2006 - 13 K 262/04, NZM 2006, 751; Revisionsverfahren beim BFH VI R 28/06 (Revision wurde zurückgenommen!); FG Köln, Urt. v. 24.1.2006 - 5 K 2573/05, NZM 2006, 599; BMF-Rundschreiben v. 3.11.2006, Az.: IV C 4 - S 2296b 60/06; Revisionsverfahren beim BFH - VI R 18/06 (Verfahren läuft).

[4] BMF-Rundschreiben v. 3.11.2006, Az.: IV C 4 - S 2296b - 60/06.

[5] FG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 2.9.2004, EFG 2004, 1769; BMF-Rundschreiben v. 1.11.2004, Az. IV C 8 - S 2296 b - 16/04, BStBl. I, 958.

[6] BMF-Rundschreiben v. 3.11.2006, Az.: IV C 4 - S 2296b - 60/06.

[7] BMF-Rundschreiben v. 3.11.2006, Az.: IV C 4 - S 2296b - 60/06, Rn. 15 a.E.

[8] BMF-Rundschreiben v. 3.11.2006, Az.: IV C 4 - S 2296b - 60/06, Rn. 16.

* Autor: Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch, zugleich Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; beratendes Mitglied im BFW - Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V.; Mitglied der ARGE Miet- und Wohnungseigentumsrecht im Deutschen Anwalt Verein (DAV), Sozium der Kanzlei Krall, Kalkum & Partner GbR, Birkenweiher 13, 42651 Solingen, Telefon: 0212 / 22210-0, Telefax: 0212 / 22210-40, eMail: fritsch@krall-kalkum.de, Homepage: www.krall-kalkum.de

Lassen Sie Ihr Gebäude wegen Rissen, Betonschäden und defekten Geländern nicht sprunghaft an Wert verlieren.

Schon seit über 20 Jahren sind wir ausgesprochen erfolgreich auf dem Gebiet der **Betonsanierung** tätig. Selbstverständlich sind wir auch mit dem Qualifizierungs-Nachweis, dem **SIVV-Schein** ausgestattet.

Dadurch sind wir in der Lage, auch schwerwiegende Betonschäden zu beseitigen und Bauwerksrisse zu verpressen.



Arnold Lankermann GmbH

- Unternehmen für Bauwerterhaltung -

Paul-Rücker-Straße 12
47059 Duisburg
Fax: (0203) 99 306 99
Tel: (0203) 99 30 666

www.LankermannGmbH.de
Mail@LankermannGmbH.de

Sanierung von Balkonböden

Von Dipl.-Ing. Franz Plückerhuhn¹



1. Einleitung

Man spricht von „Balkonen“, wenn sie frei an der Fassade aufragen. „Loggien“ sind in das Gebäude integriert, d.h. von der Fassade zurückgesetzt.

Balkone dienen als architektonisches Gestaltungselement, erhöhen den nutzbaren Wohnraum, sind werterhöhend und daher äußerst beliebt. Wer sitzt nicht gerne mit Freunden und Bekannten „draußen“ und genießt gerade im Sommer die angenehme Atmosphäre.

Jedoch werden diese Freuden erheblich getrübt, wenn an den Wänden, an den Fensterelementen, an den Auflagerkonsolen, an den Balkonvorderkanten etc. Wasser herunter läuft.



Eine Ursache der Undichtigkeit liegt meist an den mangelhaften Bauteilanschlüssen, die aus der Baukonstruktion resultieren.

Zu den typischen Mängeln gehören undichte Fugen. Diese Fugen wurden in den meisten Fällen mit marktüblichen Dichtstoffen abgedichtet und sind im Laufe der Zeit versprödet, oder sie haben sich aufgrund der doch unterschätzten Beanspruchung des Fugenmaterials und Bewegungen in der Balkonplatte vom Fugenrand abgelöst. Dass diese Fugen oft nicht fachgerecht ausgeführt worden sind, soll die Ursache des Wassereintritts nur ergänzen.



2. Technische Vorgaben

Was ist nun bei einer Balkonsanierung zu beachten? Die Balkonbodensanierung soll folgende Grundsatzanforderungen erfüllen:

- Der Balkon soll dicht sein.
- Es soll ein Schutz aller Balkonbauteile erreicht werden.
- Die Sanierung soll dauerhaft sein.

Weitere Rahmenbedingungen sind zu beachten:

1. Es dürfen keine Pfützen stehen bleiben, da eine Vereisungsgefahr im Winter besteht, die zu Personenverletzungen führen kann. Daraus resultiert die Notwendigkeit eines ausreichenden Gefälles.
2. Das Niederschlagswasser ist gem. DIN 1986, Teil 1 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) [1] abzuführen. Der Balkon muss „geregelt“ entwässert werden. Dies erfolgt über Gullys und Abflussleitungen. Wasserspeier oder Tropfkanten sind nur dann als „ungeregelt“ Entwässerungen erlaubt, wenn Dritte hiervon nicht beeinträchtigt werden.
3. Die Bauteile des Balkons sind gegen Feuchtigkeit zu schützen, da die Feuchtigkeit die Karbonatisierung der Balkonplatte erhöht und den aktivbasischen Rostschutz der Bewehrungsstäbe herabsetzt. Eisenverrostungen, Betonkorrosion und Frostschäden wären die Folge.

Um alle diese Anforderungen auch noch auf eine „rechtliche Basis“ zu stellen, sind selbstverständlich geprüfte und zugelassene Materialien zu verwenden. Die Sanierung soll den anerkannten Regeln der Bautechnik entsprechen.

3. Regelwerke

Gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik sind Balkonböden nach der DIN 18 195, Teil 5 (Abdichtungen gegen nicht drückendes Wasser auf Deckenflächen) Ausgabe August 2000 (Teil 1, Tabelle 1, Nr. 5) auszuführen [2].

Weiterhin befassen sich noch weitere „Richtlinien“ oder „Merkblätter“ von Verbänden, Innungen oder Industrievereinigungen mit diesem Thema. So z. B.

- Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks – Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechniken e.V. mit den „Flachdachrichtlinien“ [3]

- Das „Handbuch für das Fliesengewerbe“ des Fachverbandes Deutsches Fliesengewerbe [4]
- Das Merkblatt „Hinweise für die Ausführung von Abdichtungen im Verbund mit Bekleidungen und Belägen aus Fliesen und Platten bei den Innen- und Außenbereichen“ des Zentralverbandes Deutscher Baugewerke [5]
- Das IVD-Merkblatt Nr. 1, herausgegeben vom Industrieverband Dichtstoffe e.V. [6]
- Betonschutz ist in der DafStb-Richtlinie (Schutz und Instandsetzung von Betonbauteilen), herausgegeben vom Deutschen Ausschuss für Stahlbeton – DafStb im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., geregelt [7].

4. Sanierung

Nachfolgend sollen Sanierungsmöglichkeiten anhand von Fallbeispielen auf ihre Verwendbarkeit untersucht werden:

a) Fugensanierung

Dies stellt eine kostengünstige und übliche Sanierungsmethode dar. Sie ist ganz einfach: Die defekte Fuge ist auszubauen und zu erneuern.

Wie geht das nun vor sich:

Nach den Empfehlungen der Dichtstoffhersteller ist die defekte Fugenmasse herauszuschneiden, der Untergrund zu säubern (es dürfen keine „trennend wirkenden Substanzen“ vorhanden sein), die Fugenflanken sind vorzuprimern und anschließend mit Dichtmasse neu zu verfügen. Auf Nebenarbeiten, wie z.B. Fugen abkleben etc., soll hier nicht eingegangen werden, denn dies wird vorausgesetzt.

Der Handwerker wird beim Herausschneiden der alten Fugenmasse noch einigermaßen klar kommen. Dagegen stößt die Reinigung der Fugenflanken bereits auf erste Probleme. Die Reinigung der Fugenflanken wird meist mit einem Trennschleifer vorgenommen, wobei hier bei den Fugenenden, welche in senkrechte Bereiche übergehen, der Handwerker bereits auf erste Probleme stößt. Genau die Ecke kann nicht angeschliffen werden, da das Blatt rund ist und andererseits, wenn er weiter schleifen würde, andere Bauteile wie z.B. Fensterelemente etc. beschädigt würden. Infolgedessen soll hier „händisch“ nachgearbeitet werden. Nun muss der Handwerker mit irgendwelchen Hilfswerkzeugen nacharbeiten, und das wird spätestens ab der zehnten Ecke nicht mehr funktionieren.

Zusammenfassung:

Vorteile:

- Kostengünstig
- Geringer Arbeitsaufwand
- Kurze Zeiten der Nutzungseinschränkung

Nachteile:

- Kein Regelwerk befasst sich mit Bodenfugen (ausgenommen IVD-Merkblatt Nr. 1) [6].
- Die meisten Dichtstoffe sind für den Bodenbereich nicht konzipiert.
- Keine gesicherte Ausführungsqualität
- Eingebaute Materialstärken können nicht zerstörungsfrei geprüft werden.
- Fugen sind „Wartungsfugen“, Wartungsintervalle in kurzen Zeitabständen erforderlich

- Keine Sanierung des Gefälles und keine geregelte Entwässerung
- Kein Schutz der Bodenplatte gegen Durchfeuchtung

Diese Sanierungsmethode kann nur dann angewandt werden, wenn diese ausdrücklich mit dem Auftraggeber vereinbart wird.

b) Balkonbodenbeschichtungen

Die Balkonbodenbeschichtung soll sowohl den Feuchtigkeitseintrag in die Betonplatte, als auch über die Begrenzungsfugen oder Bodenrisse verhindern.

Die Arbeitsgänge sehen wie folgt aus:

- Säubern, tragfähigen Untergrund mittels Fräsen oder blastrac-Strahlen herstellen
- Einbau eines ausreichenden Gefälles (min. 1,5%) mittels Gefällestrichs oder
- alternativ: Einbau eines mit Quarzsand gefüllten EP-Bindemittels (geringere Aufbauhöhen)
- Auftrag einer Grundierung
- Auftrag eines Beschichtungssystems aus EP- oder PU-Materialien

Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass keine Bewegung in den Begrenzungsfugen stattfindet und dass keine dynamischen Risse im Betonuntergrund vorhanden sind. Die max. Rissüberbrückung bei den Beschichtungssystemen liegt bei 0,2 mm.



Zusammenfassung:

Vorteile:

- Relativ günstige Sanierungskosten
- Optisch gute Gestaltungsmöglichkeiten
- Möglichkeit der geregelten Entwässerung

Nachteile:

- Restrisiko, wenn durch extreme Witterungsverhältnisse Bewegungen stattfinden
- Trotz Quarzsandabstreuung hohe Rutschgefahr
- Bei Quarzsandabstreuung schlechte Reinigungsmöglichkeit
- Speziell bei dünnschichtigen Materialien Gefahr der Beschädigung
- Beschichtungen sind nicht als „Abdichtungen im Hochbau“ zugelassen.
- Wartungsintervalle in kurzen Zeitabständen erforderlich

Auch hier ist eine Ausführung nur möglich, wenn der Auftraggeber sich ausdrücklich mit dieser Ausführungsweise einverstanden erklärt hat.

c) Belegung mit Keramikmaterialien

Bei der Verlegung von Keramikbelägen gibt es für die Ausführung zumindest das Merkblatt „Hinweise für die Ausführung von Abdichtungen im Ver-

bund mit Bekleidungen und Belägen aus Fliesen und Platten für den Innen- und Außenbereich“ des Zentralverbandes Deutsches Baugewerbe. [5] Nach diesem Merkblatt sind Kunststoffdispersionen, Kunststoff-Zement-Kombinationen und Reaktionsharze als Abdichtungsstoffe nach entsprechender Prüfung möglich.

Jedoch muss darauf hingewiesen werden, dass Verbundabdichtungen nach o. g. Merkblatt nicht zu den anerkannten Regeln der Technik gezählt werden können.



Die Sanierungsvorgehensweise ist wie folgt:

- Herstellen eines tragfähigen Untergrunds
- Herstellen eines ausreichenden Gefälles (min. 1,5%)
- Aufbringen einer „sinngemäßen“ Abdichtung aus zementöser Dichtschlämme
- In den Fugenbereichen Einbau von dehnfähigen Dichtbändern, die in die zementöse Dichtschlämme eingebaut werden
- Fliesenverlegung im Dünnbetverfahren mit entsprechender Fliesenverfugung

Zusammenfassung:

Vorteile:

- Schützt die Dichtschlämme vor mechanischen Beschädigungen
- Durch die Dichtbänder sind Dehnmöglichkeiten bei den Fugen begrenzt vorhanden.
- Relativ kurze Nutzungsausfallzeiten
- Möglichkeit der geregelten Entwässerung

Nachteile:

- Die Ausführung entspricht nicht den Vorgaben der DIN 18195 [2].
- Materialien nach DIN 18195 nicht zugelassen [2]
- Wartungsintervalle in kurzen Zeitabständen erforderlich

Zu dieser Ausführung ist zu bemerken, dass sie seit mehreren Jahren erfolgreich praktiziert wird und deshalb für die Sanierung von Balkonböden geeignet ist, jedoch muss die Ausführung wie in den vorangegangenen Fällen ausdrücklich vom Auftraggeber genehmigt werden. Der Planer hat auf die verbleibenden Risiken hinzuweisen.

d) Abdichtungen gemäß DIN 18 195 (Bauwerksabdichtungen) [2]

Diese Ausführungsvariante entspricht neben den Flachdachrichtlinien der einzigen Methode, einen Balkon zu sanieren, die auch breite Anerkennung als Regeln der Technik finden. Hier sind auch die Materialien, die zur Sanierung verwendet werden dürfen, definiert.

Die wichtigsten Abdichtungsstoffe sind:

- Bituminöse Abdichtungsstoffe
- PVC-Bahnen
- Elastomer-Bahnen
- Flüssige Abdichtungsstoffe, deren Eignung durch ein anerkanntes Materialprüfamt, z. B. in Berlin, nachgewiesen werden muss

In weiteren Regelwerken sind auch weitere Rahmenbedingungen, wie z.B.

- Geregelte Entwässerung (DIN 1986, Teil 1) [1]
- Notüberläufe
- Gefälle
- Aufkantungshöhen etc. vorgegeben.

Zum Schutz dieser Abdichtungen sind anschließend Schutzbeläge, wie z.B. Gehwegplatten etc., erforderlich.



Zusammenfassung:

Vorteile:

- Zugelassene anerkannte Materialien
- Gesicherte Ausführungsvorschriften
- Dauerhafte Sanierung

Nachteile:

- Manchmal eingeschränkt, da der Bestand z.B. die Einhaltung zu geringer Aufkantungshöhen oder ausreichende Gefälleausbildung nicht immer zulässt
- Relativ hoher Kostenaufwand
- Lange Sanierungszeiten

5. Konstruktive Änderungen

Zur Erreichung einer dauerhaften Sanierung sind manchmal auch konstruktive Änderungen der Balkonkonstruktion erforderlich:

- Herstellung von neuen Bauteilanschlüssen
- Einbau von neuen Dehn- und Ausgleichsfugen



An diesem Balkon haben Wohnungseigentümer/-mieter sicher viel Freude - über Jahre hinaus!

- Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Kältebrücken Einbau von nachträglicher Wärmedämmung
- Keine oberseitige Einbindung von Geländerstützen
- Wetterschutzdächer bei den obersten Balkonen

6. Einsatz möglichst wartungsfreier Materialien

Verwendung von dauerhaften, möglichst wartungsfreien Materialien (Senkung Instandhaltungskosten), z. B.:

- Balkongeländer aus nicht rostenden Materialien (z.B. Aluminium, V2a-Stählen etc.)
- Verrottungsfreie Füllungen in Balkongeländern (z.B. Glas, EP-Schichtstoffpressplatten, Alubleche etc.)

7. Zusammenfassung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Variante Abdichtung gemäß DIN 18195 (Bauwerksabdichtungen) [2] die anerkannteste Sanierungsmöglichkeit darstellt. Die darin aufgestellten Forderungen erreichen den höchsten Sanierungsstandart sowie lange Dauerhaftigkeit und sind daher den anderen Sanierungsvarianten vorzuziehen. Nachdem jedoch wegen des Bestandes oder wegen der Sanierungskosten diese Abdichtungsvariante nicht immer durchführbar ist, muss geprüft werden, welche der anderen Sanierungsvarianten im Einzelfall ausführungsfähig ist. Auf jeden Fall muss der Auftraggeber auf die Risiken hingewiesen werden und seine ausdrückliche Zustimmung zu dieser Ausführung geben. Am sinnvollsten wäre es, dies in einem WEG-Beschluss abzusichern.

Bei den Sanierungsvarianten Fugenabdichtungen,

Beschichtungen und Verfließungen sind kurzfristige (jährliche) Wartungsintervalle vorzusehen, damit ein eventuell eintretender Schaden bereits früh erkannt und mit geringem Aufwand beseitigt werden kann.

Sollte keine Wartung durchgeführt werden, so ist die Dauerhaftigkeit je nach Beanspruchungsgrad als gering einzustufen.

Literaturhinweise:

- [1] DIN 1986, Teil 1 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke)
- [2] DIN 18 195, Teil 1-10 (Bauwerksabdichtungen)
- [3] Flachdachrichtlinien
- [4] Handbuch für das Fliesengewerbe des Fachverbandes Deutsches Fliesengewerbe
- [5] Hinweise für die Ausführung von Abdichtungen im Verbund mit Bekleidungen und Belägen von Fliesen und Platten für den Innen- und Außenbereich des Zentralverbandes Deutsches Baugewerbe
- [6] IVD-Merkblatt Nr. 1 vom Industrieverband der Dichtungshersteller
- [7] DAfStb-Richtlinie, Schutz und Instandsetzung von Betonbauteilen (Instandsetzungs-Richtlinie) Ausgabe 10/2001
- [8] DIN 18 950 (Fugen im Hochbau)

1 Dipl.-Ing. Franz Plückthun ist Geschäftsführer der bti – Betontechnologische Ingenieurgesellschaft, Helene-Mayer-Ring 14, 80809 München, Telefon 089-3512412, Telefax 089-3511993, eMail info@bti-muc.de

Neue Büros bieten ein Plus an Kundenbetreuung

ImmoConcept Hillemeier hat neue Geschäftsräume in Niederkassel. Auf insgesamt 150 Quadratmetern steht neben größeren Büros nun auch ein Konferenzraum zur Verfügung, in dem Schulungen, kleinere Seminare und andere Veranstaltungen stattfinden können. Eine neue EDV-Anlage ermöglicht uns, alle Angaben unserer Kunden zu ihren Häusern und Wohnungen noch schneller und weiterhin mit der größtmöglichen Sicherheit zu verwalten. In Zusammenarbeit mit kompetenten Fachleuten haben wir nicht nur unsere Büros auf den aktuellsten Stand der Technik gebracht. Mobile Informationssysteme gestatten uns auch einen geschützten Zugriff von außerhalb, wenn wir für unsere Kunden unterwegs sind.

Wenn Sie uns in unseren neuen Räumen besuchen möchten, so sind Sie herzlich eingeladen.

Übrigens: ImmoConcept Hillemeier unterhält neben der Geschäftsstelle in Niederkassel weitere Service-Büros in Köln und Bonn. Auch hier werden Sie ausführlich und kompetent beraten.



Köln-City:
Köln Turm, Im Mediapark 8
50670 Köln
Telefon (0221) 5 54 05 - 540

Köln-Porz:
Dülkenstraße 9, 51143 Köln-Porz
Telefon (02203) 3 51 91

Bonn:
Hinter Hoben 149, 53129 Bonn
Telefon (0228) 55 51 - 120

Niederkassel:
Schellenberg 4, 53859 Niederkassel
Telefon (02208) 9 22 03 -0



Werterhaltung mit Zusatzplus

Balkone dauerhaft sicher abdichten und individuell gestalten

Immer mehr Bauherren möchten ihre Balkone und Terrassen nicht nur vor Witterungseinflüssen optimal schützen, sondern sie auch nach ihren individuellen Vorstellungen gestalten. Das Solinger Fachunternehmen für Bausanierung JUNG Baufächentechnik bietet seit über 25 Jahren sichere Abdichtungen mit modernen Flüssigkunststoffsystemen an. Und immer mehr wird ihr Zusatzservice „Balkon-Design“ in Anspruch genommen. Woran dies liegt, wollte ImmoConcept aktuell von Geschäftsführer Michael Hoffmann wissen.

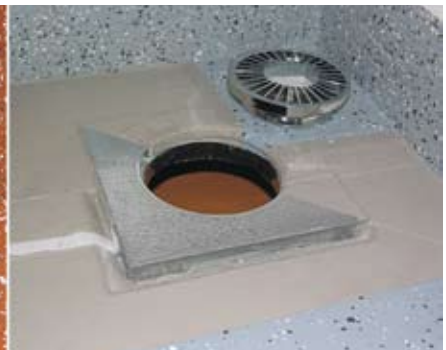
ImmoConcept aktuell: Warum sind Schäden an Balkonen und Terrassen so folgenschwer?

Hoffmann: Besonders bei älteren Gebäuden kann über die durchgehenden Betonplatten von Balkonen und Terrassen Feuchtigkeit in die Innenräume gelangen. Dann ist es nur noch eine Frage der Zeit, bis es zu Schimmelbildung oder größeren Feuchtigkeitsschäden in den Wohnräumen kommt.

ImmoConcept aktuell: Wie kann man sich vor Feuchtigkeitsschäden dauerhaft sicher schützen?

Hoffmann: Balkone und Terrassen sind direkt der Witterung ausgesetzt. Eine funktionsgerechte Abdichtung ist zwingend notwendig. Besondere Beachtung sollte dabei den Details wie Türanschlüssen, Geländerstützen und Bodenabläufen geschenkt werden. Hier stoßen verschiedene Materialien wie Beton, Kunststoff und Metall aufeinander. Bei Temperaturschwankungen dehnen sie sich unterschiedlich stark aus. Eine qualitativ hochwertige Abdichtung aus vliesarmiertem Flüssigkunststoff ist dauerhaft elastisch, überbrückt dadurch die Bewegung im Untergrund sicher und ist gleichzeitig nutzbar wie eine keramische Oberfläche.

ImmoConcept aktuell: Welche Vorteile bieten Sie dem Bauherren mit einem Abdichtungssystem aus Flüssigkunststoff?



Sichere Abdichtungen vom Fachmann: z.B. an einer Schiebetür oder am Gully mit nur 1 cm Anschlusshöhe

Hoffmann: Das Wort beinhaltet schon den technischen Vorteil. Unsere Facharbeiter erstellen vor Ort eine nur 5 mm dicke Abdichtung, die auf dem vorhandenen Untergrund flüssig aufgebracht wird – wie eine zweite Haut! Jede Form, jeder Winkel, jede Rundung kann perfekt nachmodelliert werden. Und da der Flüssigkunststoff auf unterschiedlichen Materialien vollflächig haftet, gibt es keine Unterläufigkeit. Diese „Substanz erhaltende Sanierung“ ohne Abriss des vorhandenen Belags macht sich auch finanziell bei dem Bauherren bemerkbar. Im Vergleich zu der sonst üblichen Sanierungsweise mit Abriss und Neuaufbau kann er bis zu 50% der Kosten sparen.

ImmoConcept aktuell: Was macht man aber, wenn der Untergrund schon feucht ist?

Hoffmann: Für stark durchfeuchtete Balkon- und Terrassenuntergründe wurde von JUNG Baufächentechnik ein eigenes spezielles Dampfdiffusionsdruckausgleichssystem entwickelt. Das System wird in den vorhandenen Konstruktionsaufbau integriert und gewährleistet ein nachträgliches Ausdiffundieren der Feuchtigkeit. Mit diesem Verfahren haben wir in den letzten Jahrzehnten über



Fläche und kritische Detailpunkte wie Tür- und Wandanschluss sowie Geländerstützen sind dauerhaft sicher abgedichtet. Die Fläche erhielt auf Wunsch des Bauherren eine individuelle Gestaltung in Fliesenoptik.

5.000 Balkone und Terrassen zur vollsten Zufriedenheit unserer Kunden saniert.

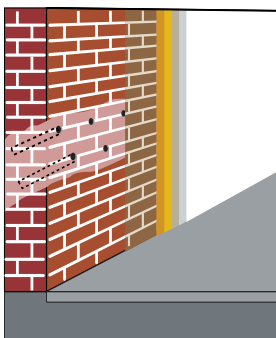
ImmoConcept aktuell: Welchen neuen Service bieten Sie anspruchsvollen Bauherren?

Hoffmann: Es geht heute mehr und mehr nicht nur um technisch sichere Lösungen, sondern zusätzlich um anspruchsvolle Optik. Mit Kreativität, Geschick und höchster Präzision realisieren wir immer öfter persönliche Gestaltungswünsche von Bauherren auf den Flächen ihrer verlängerten Wohnzimmer – den Balkonen und Terrassen. So erhalten Auftraggeber ihre Terrasse in Fliesenoptik oder z.B. mit einer individuell gefertigten Windrose. Gestalterisch sind keine Grenzen gesetzt, sämtliche Formen und Farben sind möglich. Dank der kurzen Reaktionszeiten des Flüssigkunststoffes benötigen wir nur wenige Stunden, um die persönlichen Wünsche unserer Kunden kostengünstig in die Realität umzusetzen.

Interessierte Hausbesitzer und Verwalter können eine fachliche Analyse der Bausituation und ausführliche Beratung vor Ort kostenlos anfordern bei:

Jung Baufächentechnik, Dipl.-Ing. M. Jung GmbH & Co. KG, Solingen, Tel. 0212-317339, www.jung-baufaechentechnik.de

Länger Freude am Haus



Hier erhalten Sie Lösungen für **dichte Balkone & Flachdächer** und **trockene Keller!**



Abdichtungen
freiwillig überwacht
durch TÜV-Rheinland

Dipl.-Ing. M. Jung GmbH & Co. KG
Raffaelstraße 10 · 42719 Solingen
Telefon: (02 12) 31 73 39 · Fax: 31 58 22
info@jung-baufaechentechnik.de
www.jung-baufaechentechnik.de

Jung
BAUFLÄCHENTECHNIK

Erfahrungen bei Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen

Von Eberhard Schmid¹

Die im Zuge des Energieeinspargesetzes beschlossene verbrauchsabhängige Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt in Deutschland nach der 1981 erlassenen Heizkostenverordnung, deren Fassung von 1989 seit nunmehr 17 Jahren nicht mehr verändert wurde.

Die lange Gültigkeit dieser Verordnung legt die Vermutung nahe, dass sie sich im Prinzip als Grundlage bewährt hat. Dies trifft für reine Wohngebäude auch zu. Problematisch wird die Anwendung der HeizkostenV häufig dann, wenn eine unterschiedliche Nutzung mit Wohnungen, Büros und Gewerbe innerhalb eines Gebäudes gegeben ist.

Verbrauchserfassung und Technikfortschritt

Der Altbestand an Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip (Verdunster), die noch vor dem 1. Juli 1981 installiert wurden, sinkt kontinuierlich, aber es sind immer noch Wohnanlagen mit dieser Gerätegeneration ausgestattet. Ein Bestandsschutz für derartige Altgeräte erlischt, wenn z. B. die Heizanlage erneuert wird. Diese Erneuerungen wurden in den letzten Jahren durch die strengen Forderungen des Bundesimmissionschutzgesetzes nach geringen Abgasverlusten beschleunigt, viele alte Heizzentralen wurden saniert.

Ein derartiger wesentlicher Eingriff in die Heizanlage sollte immer Anlass sein, auch die Abrechnungssysteme auf Zulässigkeit, Eignung und Aktualität zu überprüfen. Gleiches gilt, wenn Gebäude z. B. einen verbesserten Wärmeschutz erhalten. Zur Realisierung der erhofften Energieeinsparung ist es unerlässlich, die Heizungsregelung an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Durch geringere Vorlauftemperaturen der Heizkreise könnte die Verbrauchsanzeige gerade von Verdunstern so stark zurückgehen, dass keine gerechte Verteilung der Kosten mehr möglich ist.

Diese Thematik ist vor allem bei Anlagen zu beachten, deren Heizkörper im Einrohrsystem angeschlossen sind. Hierbei wird eine Ringleitung in den Wohnungen immer durchströmt, egal, ob die Heizkörperventile geöffnet oder geschlossen sind. Die Räume erhalten ungemessene Wärme über diese Ringleitungen und gemessene Wärme über die Heizkörper. Wird der Heizkreis mit überhöhten Temperaturen gefahren, so reicht über weite Strecken des Jahres die ungemessene Erwärmung durch die Ringleitung zur Beheizung. Die Summe der angezeigten Verbrauchseinheiten der Heizkostenverteiler gehen zurück.

Die Nutzer mit höherem Wärme-

bedürfnis und/oder schlechterer Lage (Dachgeschoss- oder Eckwohnung) zahlen überproportional für die Beheizung.

Einige häufig eingesetzte Erfassungs- und Messgerädetypen sind nachfolgend speziell unter dem Aspekt der Verwendung im Bestand beschrieben.

Heizkostenverteiler

Hersteller und Abrechnungsfirmen verbessern laufend sowohl die Geräte, als auch das gesamte Abrechnungsverfahren wie Heizkörperidentifizierung, Montage der Verteiler und Ablesung/Auslesung der Jahresverbräuche.

Als aktueller Trend ist festzustellen, dass die Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip nach und nach durch elektronische Heizkostenverteiler (EHKV) ersetzt werden. Diese gibt es in zwei Ausführungen als so genannte Einfühler- und Zweifühlergeräte.

Das Einfühlergerät entspricht in seiner Wirkungsweise dem konventionellen Verdunster, nur die Anzeige liegt als Zahlenwert vor. Dadurch muss die Genauigkeit aber nicht unbedingt besser sein.

Einen echten messtechnischen Fortschritt brachten die Zweifühlergeräte, bei denen ein Fühler auf der Rückseite des Heizkostenverteilers die Heizkörperoberflächentemperatur erfasst. Ein zweiter

Fühler auf der Frontseite des Geräts registriert die Raumtemperatur. Ziel beider Messungen ist es, Fremdwärmeeinflüsse, wie vor allem Sonneneinstrahlung, zu erkennen und zu unterdrücken. Die Probleme mit der Kaltverdunstung gehören damit der Vergangenheit an.

Aber erst Geräte mit Funkabfrage stellen für die Bewohner eine spürbare Erleichterung dar. Die Anwesenheit zum Ablesetermin entfällt, alle Verbräuche werden stichtagsgenau erfasst. Der Einsatz von Funkgeräten macht aber nur dann Sinn, wenn alle Messgeräte in der Wohnung, also auch Kalt- und Warmwasserzähler damit ausgestattet sind. Anfangsschwierigkeiten mit der neuen Technik waren festzustellen, die Systeme werden immer stabiler. Die Hersteller arbeiten auch daran, den Funkverkehr der Geräte zu reduzieren, Stichwort Elektrosmog.

Warmwasserkostenverteiler

Im Bereich der Warmwasserkostenverteilung bestehen weiterhin größere Probleme. In vielen Wohnanlagen sind noch Warmwasserkostenverteiler installiert. Diese genießen Bestandsschutz, sofern sie zum 1. Januar 1987 bereits installiert waren. Bestandsschutz bedeutet hierbei, dass die Geräte so lange zur Abrechnung herangezogen werden können, wie sie in ihrer Gesamtheit funk-

tionsfähig sind. Die Reparatur oder der Austausch bereits eines einzigen Gerätes führt zur Aufhebung des Bestandsschutzes.

Die von Warmwasserkostenverteilern erzeugten Werte (nicht Messwerte) sind so von den individuellen Einbauverhältnissen abhängig, dass sich der Gesetzgeber bereits bei der 1. Heizkostenverordnung 1981 nicht mehr ernsthaft mit dieser Technik beschäftigte und auch keine Versuche zur technischen Normung des Verfahrens unternahm. Zum Verständnis sei die Funktionsweise der Geräte kurz skizziert.

Die Warmwasserkostenverteiler sind in der Warmwasserleitung eingebaut, über eine Bohrung von wenigen Millimetern wird ein Teilstrom des Warmwassers an einer Metallplatte im Gerät vorbeigeleitet. Die Metallplatte wird dadurch erwärmt und überträgt ihrerseits die Wärme auf die Messflüssigkeit, die daraufhin verdunstet. Die Höhe der verdunsteten Menge ist die Grundlage der Vermutung des Warmwasserverbrauchs.

Folgende Probleme sind zu erkennen:

- Mit zunehmenden Betriebsjahren verkalken die dünnen Bohrungen oder legen sich mit Ablagerungen zu. Dadurch gelangt weniger Warmwasser an die Metallplatte, die Anzeige geht zurück.



ista

So einfach ist das.



Wir wollen nicht weiter stören

symphonic® radio net ist unser Funksystem zur besonders diskreten Verbrauchsdatensammlung.

- Komfortable Erfassung des Wasser- und Wärmeverbrauchs
- Automatische Ablesung ohne Terminvereinbarungen und Betreten der Wohnungen
- Kontinuierliche und verbrauchsgenaue Sammlung aller Daten

■ Problemlos in bestehende Anlagen integrierbar

ista Deutschland GmbH
Pfaffenweg 15
53227 Bonn
Tel. 0228 40098-0
Fax 0228 40098-89
InfoBonn@ista.de

www.ista.de

- Auch der Einbauort der Geräte beeinflusst die Anzeige. Bei zu naher Installation am Steigstrang oder bei fehlendem Verzug der Warmwasserleitung nach unten wird durch Wärmeleitung ein Verbrauch vorgetäuscht. Eine weitaus höhere Anzeige als bei vorgeschriebenem Einbau ist bei gleichem Warmwasserverbrauch möglich.
- Werden einzelne Geräte getauscht, so arbeiten Neugeräte mit freien Leitungen und Altgeräte mit Kalkablagerungen in den Bohrungen nebeneinander - die Anzeige der Neu- oder Ersatzgeräte wird deutlich höher sein.

All diese Probleme führen aber bedauerlicherweise zu keiner Störung der Warmwasserversorgung, wodurch sie erkennbar wären.

Als Fazit ist festzustellen, dass Warmwasserkostenverteiler in modernen Liegenschaften nichts mehr zu suchen haben, sie sollten schleunigst entsorgt werden.

Damit entsteht das Problem der alternativen Verbrauchserfassung, die mit geeichten Warmwasserzählern zu erfolgen hat.

Warmwasserzähler

Warmwasserzähler in Neuanlagen sind unproblematisch, die Geräte sind geeicht und müssen alle fünf Jahre ausgetauscht werden. Problematischer

ist die Nachrüstung von Warmwasserzählern in Anlagen, die bisher mit Warmwasserkostenverteilern ausgerüstet waren oder ohne Messtechnik auskamen.

Für die Nachrüstung kommen häufig Ventilmähler zum Einsatz, die anstelle der Wohnungsabsperrung eingesetzt werden. Die Ventilmähler werden dabei auf die in der Leitung verbleibenden Ventilunterteile aufgesetzt und ermöglichen neben der Messung auch wiederum die Absperrung.

Eine andere Variante ist die Nutzung des bisherigen Warmwasserkostenverteilers. Auf das ebenfalls in der Warmwasserleitung verbleibende Unterteil wird ein Messaufsatz angepasst, der den Wasserzähler aufnimmt. Diese Verfahren bieten jedoch nicht alle Abrechnungsfirmer an.

Aus dem Norden Deutschlands kommt ein Verfahren, das sich zur Anwendung vor allem bei Kupferrohren eignet. Hierbei werden die in der Wand verlegten Kupferrohre mit einer Spezialbohrkrone durchtrennt und unter Putz ein Aufnehmer für die Messkapsel eingesetzt.

Für einzelne Abnahmestellen, wie z.B. die Küchenspüle, ist das einfachste Verfahren ein Eckventilmähler, der auf Putz unter der Spüle installiert wird.

Bei der Nachrüstung von Warmwasserzählern sind die folgenden Probleme zu beobachten:

- Der Zustand der Rohrleitungen ist schlecht, zum Teil liegen erhebliche Verkalkungen oder Ablagerungen vor.
- Die Dichtflächen von Ventilunterteilen sind durch Korrosion oder Erosion beschädigt, somit keine Eignung für die Umrüstung.
- Die Warmwasserverteilung in größeren Liegenschaften ist durch ungleichmäßige Temperatur und unterschiedlich lange Vorlaufzeiten beim Zapfen gekennzeichnet.

Die Umrüstung auf Warmwasserzähler sollte daher sorgfältig vorgeprüft werden, um eine für das jeweilige Haus geeignete und wirtschaftliche Lösung zu finden. Die Wirtschaftlichkeit der Um- oder Nachrüstung ist die Grundlage zur deren gesetzlichen Verpflichtung. In der Praxis ist es zwischenzeitlich aber selbstverständlich, dass auch Warmwasser nach Verbrauch verrechnet wird.

Das manchmal vorzufindende Nebeneinander von Warmwasserkostenverteilern und Warmwasserzählern in einer Wohnanlage ist nur unter gewissen Voraussetzungen erlaubt. Zuerst müsste mit geeichten Zählern eine Summenerfassung des jeweiligen Verbrauchs der Nutzergruppe mit Warmwasserkostenverteilern und der Nutzergruppe mit Warmwasserzählern erfolgen, dann könnte innerhalb der Gruppe mit den jeweiligen Geräten weiterverteilt werden. Die Summenerfassung ist in der Regel nicht möglich, entweder weil keine gemeinsame Zuleitung zu den Gruppen besteht oder weil sie innerhalb der Zirkulation liegen würde. Die rechnerische Differenzbildung zwischen dem Gesamtwarmwasserverbrauch und der Summe der Warmwassermessungen kann die erforderliche Summenmessung nicht ersetzen.

1 Eberhard Schmid ist von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Energiekosten, Heizkosten, Heizkostenabrechnungen

MS Verschlussstechnik

- Reparaturen und Montagen von Türen, Toren und Fenstern
- Schlösser aller Art
- Schließanlagen

Südstraße 58
53797 Lohmar
Telefon: 02246-1006867
Telefax: 02246-1006866



Hausmeisterservice

- Wir sind für Sie da, 24 Stunden täglich
- Winterdienst, Rohrreinigung
- Haus- und Treppenreinigung

Langgasse 147
53859 Niederkassel
Tel. 02 28 / 90 95 68 - 12
Fax 02 28 / 90 95 68 - 11

Service-Telefon
0162 - 248 14 70
www.serviceverwaltung.de

Preise auf dem Weg nach oben?

Wie Kosten für die Aufzugswartung reduziert werden können

Von Reinhard Muth¹



Fast alle Betreiber von Aufzügen befassen sich regelmäßig mit der Frage der Kosten: Wie hoch sind Wartungskosten im Allgemeinen und wie lassen sie sich ohne Qualitätsverlust reduzieren?

Kosten für Vollwartung

Durch Wartung und Reparatur entstehen ohne Zweifel die höchsten Kosten beim Betrieb eines Aufzugs. Besonders beliebt sind bei den Aufzugsfirmen die so genannten Vollwartungsverträge. Sie werden üblicherweise bei Inbetriebnahme von Neuanlagen oder schon bei Auftragsvergabe an den Aufzugbauer durch den Bauherrn oder den Generalunternehmer abgeschlossen.

Ein solcher Vollunterhaltsvertrag sollte folgende Leistungen abdecken:

- kostenfreie Beseitigung von Betriebsstörungen (nicht Vandalismus oder unsachgemäße Behandlung)
- Einschluss von Überzeitzuschlägen bei Reparaturen oder Störungsbeseitigung, die nicht in die übliche Arbeitszeit fallen
- kostenfreie Lieferung und Einbau von sämtlichen Ersatz- und Verschleißteilen
- Übernahme der TÜV-Gebühren

In der Regel beträgt die Laufzeit dieser Verträge fünf bis zehn Jahre. Der Generalunternehmer verfolgt damit meist das Ziel, während seiner Gewährleistungszeit keine ungeplanten Kosten entstehen zu lassen.

So edel dieses Ziel auch im Interesse der Hausbewohner ist, führen solche Vollwartungsverträge durch einen vergleichsweise hohen Ausgangspreis zu erheblichen Mehrkosten, die von den Mietern oder Eigentümern über deren Nebenkosten beglichen werden. Oft werden diese Verträge auch nach Ablauf fortgeführt und dabei die Preise von den Aufzugsfirmen jährlich erhöht. Üblicherweise bewegen sich diese Preissteigerungen im Bereich von 1,8 bis 4,5 Prozent.

Eine weitere Fußangel: Nicht jeder Vollunterhaltungsvertrag schließt die Leistungen eines „üblichen“ Vollunterhaltungsvertrages ein. Deshalb sollte man darauf achten, ob Baugruppen oder Komponenten im Vertrag ausgeschlossen werden, oder ob es möglicherweise eine Kostengrenze für Ersatzteile gibt.

Der Vollunterhaltungsvertrag gewährleistet zudem nur, dass der technische Zustand zum Zeitpunkt

der Errichtung der Aufzugsanlage garantiert wird. Die Annahme, dass die Aufzugsfirma bei Ausfall einer Steuerungseinheit kostenfrei eine neue Steuerung oder ein neues Getriebe einbauen würde, ist grundsätzlich falsch. Auch Kosten für die Notrufeinrichtungen sowie Miet- und Bereitschaftsgebühren gehören grundsätzlich nicht zu den Leistungen eines Vollunterhaltungsvertrages.

Alternative Systemwartung

Vor diesem Hintergrund ist die Frage berechtigt, ob es wirklich immer eine Vollwartung sein muss. Zur Beurteilung der verschiedenen Verträge haben wir die Kosten einer Systemwartung (inkl. eventuell anfallender Reparaturen) denen eines Vollunterhaltungsvertrags gegenübergestellt. Der Vergleich ist jeweils bezogen auf eine Anlage mit acht Haltestellen und einer Belastung von max. 630kg bei vierteljährlicher Wartung. Die Preissteigerung beträgt 2 Prozent pro Jahr, als Zeitraum wurde die übliche Betriebsdauer einer Aufzugsanlage von 25 Jahren angenommen.

	System- wartung	Vollunter- haltung
Ausgangspreis	1.120 €	3.360 €
Preisentwicklung nach 10 Jahren	1.365 €	4.015 €
Preisentwicklung nach 25 Jahren	1.800 €	5.404 €
Gesamtpreis nach 25 Jahren	35.873 €	107.621 €
Aufwendungen für Reparaturen	15.000 €	keine
Störungsbeseitigung (2/Jahr)	9.660 €	keine
Zuschläge für Überzeiten	1.010 €	keine
TÜV-Prüfungen	7.000 €	keine
Gesamtpreis nach 25 Jahren	68.543 €	107.621 €

Diese Kalkulation setzt voraus, dass die Aufzugsanlage qualitativ hochwertig ist und die Montagequalität hohen Ansprüchen entspricht. Gleiches gilt für die qualifizierte Wartungsleistung. Sofern diese sorgfältig nach geplanten Vorgängen durchgeführt werden, sollte sich die Störungsquote bei max. zwei Störungen pro Jahr bewegen.

Dieser Vergleich beweist, dass die qualifizierte Systemwartung eine wirtschaftliche Alternative zur Vollunterhaltung sein kann. Voraussetzung ist natürlich, dass die Wartungsqualitäten eingehalten werden.

Doch auch eine qualifizierte Wartung, die den Erhalt der Anlage garantieren soll, muss ihren entsprechenden Preis haben. Eine Reduzierung des Wartungspreises hat immer eine Verminderung der Wartungszeit zur Folge. Darunter leidet aber die Wartungsqualität, Störungen häufen sich, und die Anlage muss frühzeitig modernisiert werden.



Der „Aufzugsdoktor“

Die LiftConsulting ist ein unabhängiges Beratungs- und Planungsbüro für Aufzüge und Förderanlagen. Wir unterstützen Sie bei allen Fragen und Problemen rund um den Aufzug sowie die damit verbundene Technik und Kosten. Eines unserer wichtigsten Ziele ist es, die Kosten für Betreiber transparent zu gestalten.

- Überprüfung bestehender Aufzugsanlagen und Bewertung von Qualität und Leistung der eingesetzten Produkte.
- Kostenreduzierung durch Kontrolle von Verträgen und Rechnungen sowie bei Bedarf durch Preisverhandlungen zwischen Betreibern und Firmen.
- Betriebswirtschaftliche Bewertung einer geplanten Modernisierung und Präsentation alternativer Lösungen.

Info-Service - auch für Sie!

Kunden unseres Hauses erhalten „ImmoConcept aktuell“ automatisch und natürlich kostenlos zugesandt.

Wenn auch Sie als Nichtkunde diesen unentgeltlichen Info-Service in Anspruch nehmen möchten, rufen Sie uns einfach an unter **Tel. 0 22 08- 9 22 03-0** oder senden Sie uns eine eMail an immoconcept@hillemeier.com

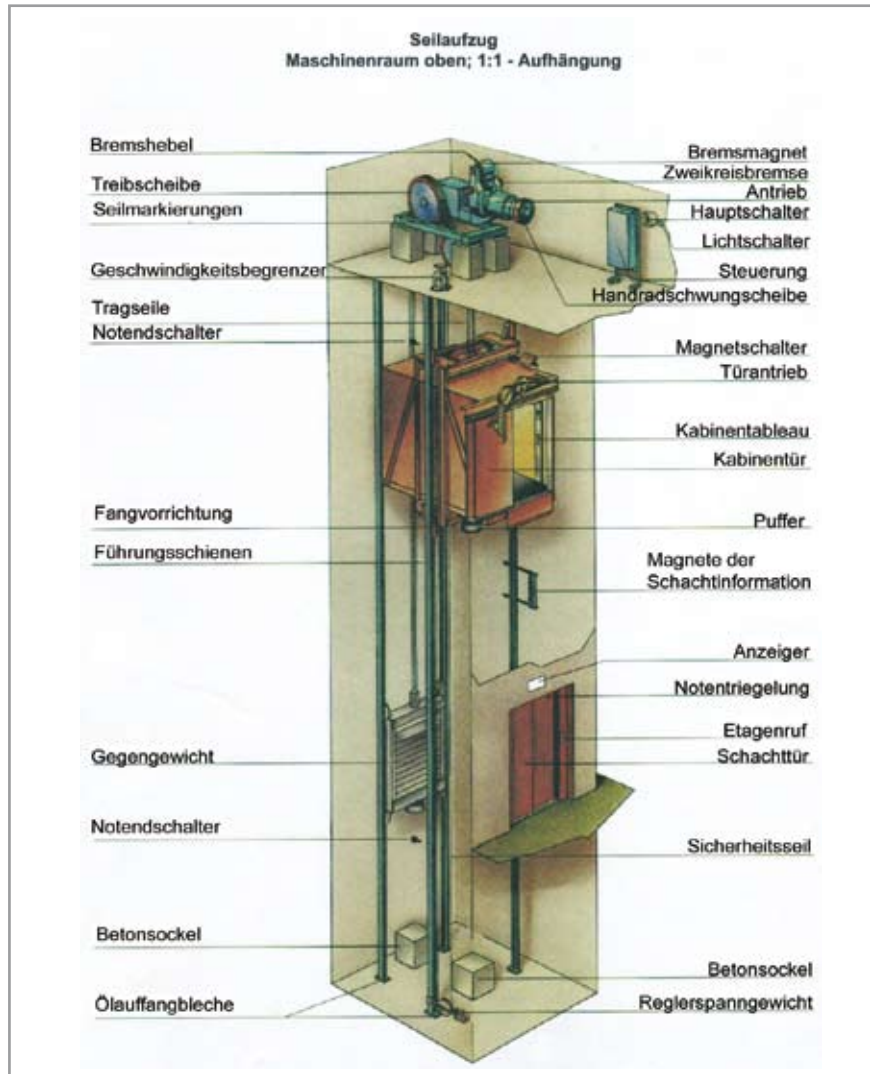
- Planung von Neuanlagen und Modernisierungen mit konkreten Vorgaben – herstellerneutral, qualitativ hochwertig und kostengünstig für die Betreiber.

- Überwachung und Prüfung von Baumaßnahmen und Wartungsleistungen.
- Unabhängige Beratung – damit Sie bei Wartung oder Reparaturen nicht von einzelnen Firmen abhängig sind.

Scherzhaft nennen uns manche Kunden aufgrund unserer Tätigkeit den „Aufzugsdoktor“. Eine Bezeichnung, die uns schmeichelt. Deshalb sind wir gerne bereit, nach einer gründlichen Diagnose das passende Rezept für Ihre Aufzugsanlage auszustellen.

Für Fragen, Anregungen oder Kritik zu diesem Artikel stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

1 Reinhard Muth ist Geschäftsführer der Lift-Consulting GmbH, Krautgartenstr. 30, 65205 Wiesbaden, Tel.: 0611-9507272, Fax: 0611-9507273, eMail: info@liftconsulting.de, www.liftconsulting.de



Impressum

ImmoConcept aktuell
Kundenzeitschrift der Firma
ImmoConcept Hillemeier
Ausgabe Nr. 2, Februar 2007

Herausgeber:
ImmoConcept Hillemeier
Schellenberg 4, 53859 Niederkassel,
Tel.: 02208-92203-0,
Fax: 02208-92203-29,
eMail: immoconcept@hillemeier.com,
www.hillemeier.com

Redaktion:
E.Otto Kügler, Tel.: 0170-8009881,
Fax: 08233-739261,
eMail: otto_kuegler@hotmail.com

Grafik:
Laube Creativ, 85235 Odelzhausen

Druck:
RMP Rautenberg Media & Print Verlag
KG, 53840 Troisdorf

Auflage: 16.000 Expl.
Nachdruck nur mit schriftlicher
Genehmigung des Herausgebers

Innovation bei Aufzugs- und Förderanlagen

Sonderlösungen gehören bei LiftConsulting zum Standard:

... Entwicklung von Anlagen für enge Schächte ... mit geringen Unterfahrten und Schachtköpfen ... Außenaufzüge ohne Schachtgerüst ... behindertengerechte Anlagen ... Kabinenauskleidung ...

Und: Die Kunden können vorab alles in einer 3D-Animation begutachten.



Leistungen im Überblick:

- o Neuplanung und Modernisierung von Aufzugs- und Förderanlagen
- o Förderleistungsberechnungen, Leistungsverzeichnisse
- o Fachbauleitung
- o Verwaltung von Aufzügen
- o Optimierung von Wartungs- und Notrufverträgen
- o Prüfung durchgeführter Wartungen sowie Wartungsrechnungen und Reparaturrechnungen



Krautgartenstraße 30
65205 Wiesbaden
Tel. 0611 / 950 72 72
Fax 0611 / 950 72 73

mail: info@liftconsulting.de
web: www.liftconsulting.de

Dichtheitsprüfung für Abwasseranlagen

Für Hauseigentümer in NRW stiftet der immer noch weitestgehend unbekanntes Paragraph 45 der Landesbauordnung viel Verwirrung

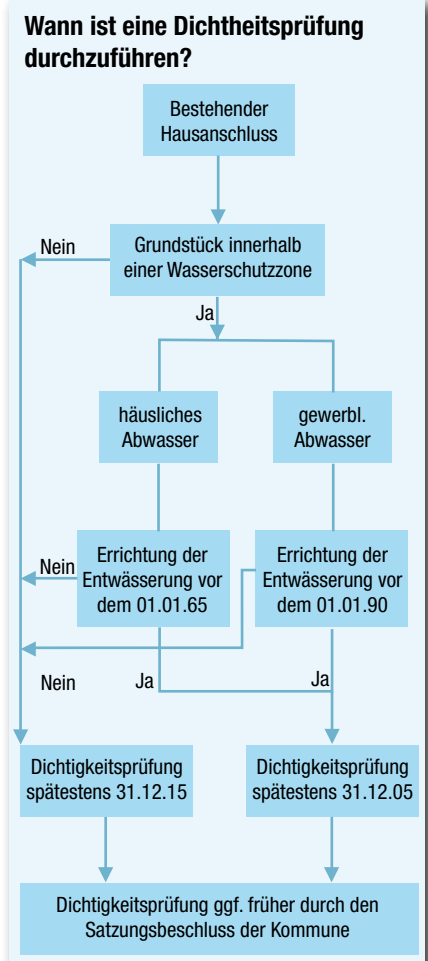
Von Dirk Prüter¹

Eigentümer von Häusern in NRW mussten bis Ende 2015 einen Prüfbericht über eine Dichtheitsprüfung der Abwasseranlagen vorlegen. Für Häuser, welche in Wasserschutzgebieten liegen und älter sind als 1965, verkürzte sich diese Frist bis Ende 2005.

Aber was steckt dahinter?

„Abwasseranlagen sind so anzuordnen, herzustellen oder instand zu halten, dass sie betriebsicher sind und Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen können“.

Diese Forderung aus dem § 45 BauO NW geht aus Untersuchungen hervor, welche gezeigt haben, dass besonders der Altbestand immer wieder undichte Abwasserleitungen besitzt. Aufgrund dieser Erfahrungen wurden nach 1965 verbesserte Muffenverbindungen entwickelt, die die alten Verbindungen aus Teerstrick ablösen. Um aber den hohen Anteil der undichten Abwasserleitungen auf den privaten Grundstücken zu reduzieren, müssen nun die Dichtheitsprüfungen für die Abwasserleitungen durchgeführt werden.



Diese Dichtheitsprüfungen sehen zuerst eine Reinigung der Abwasseranlage mittels Wasserhoch-

druck vor. Nach dieser Reinigung können noch feste Ablagerungen und evtl. Inkrustationen durch Abfräsen beseitigt werden. Hierzu hält die Fachfirma verschiedenste Gerätschaften für alle Einsatzzwecke bereit. Erst anschließend kann mittels einer Kamerabefahrung ein optischer Zustandsbericht angefertigt werden.

Wenn diese ein positives Ergebnis erbringt, kann eine Druckprobe durchgeführt werden. Falls die Kamerafahrt bereits diverse Schadstellen zeigt, z.B. Wurzelwuchs, Scherbenausbruch oder Muffenversatz durch die aufgelösten Muffendichtungen, muss vor der Druckprobe eine Sanierung der Abwasserleitungen durchgeführt werden.

Die Dichtheitsprüfung kann mit Wasser oder Luft durchgeführt werden, wobei sich die Durchführung mit Wasser in der Praxis durchgesetzt hat. Nach dem Absperrern der Leitungen wird das Grundleitungssystem komplett mit Wasser gefüllt und über einen bestimmten Zeitraum gehalten. Während dieses Zeitraumes wird der Wasserverlust gemessen. Die Leitung gilt als dicht, wenn ein bestimmter vom Rohrmaterial abhängiger Wasserverlust nicht überschritten wird. Undichte Leitungen müssen dann saniert werden.

Für diese Sanierung gibt es ebenfalls verschiedene Möglichkeiten, über die aufgrund des individuellen Schadensbildes entschieden werden muss. Heutzutage ist in vielen Fällen eine Sanierung ohne Aufgraben der Leitung möglich, was die Bauzeit und die erforderliche Unterbrechung des Abwasserflusses auf ein Minimum beschränkt. Bei grabenlosen Sanierungsverfahren erfolgt die Sanierung von innen. Hierbei ist in der Regel der Zugang von beiden Seiten des zu sanierenden Rohres erforderlich.

Folgende Arten der Sanierung können unterschieden werden:

- Reparatur von Einzelschäden (Löcher, Risse etc.)
- Renovierung einer kompletten Leitung von innen
- Erneuerung einer kompletten Leitung oder von Teilstücken

Reparatur:

Hier unterscheidet man zwischen

- Injektionsverfahren
- Roboter-Verfahren
- Partielle Inliner

Renovierung:

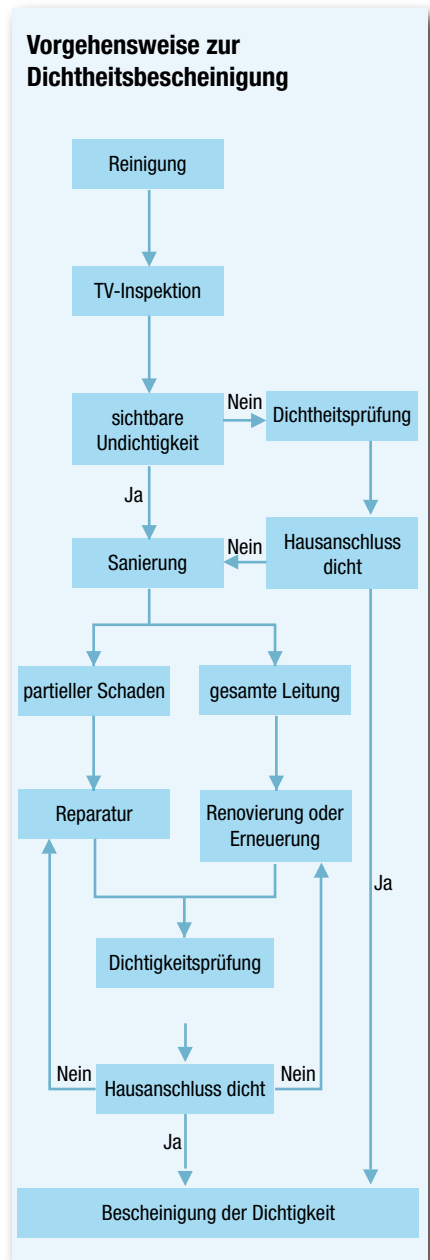
Die Renovierung der Grundleitungen werden mit einem Inliner-Verfahren durchgeführt. Hierbei werden über eine Revisionsöffnung die so genannten Inliner in die Leitung eingezogen bzw. eingestülpt. Durch diesen Einzug wird der Mindestquerschnitt gemäß DIN 1986 verringert, so dass dieses Verfahren nur bei Querschnitten größer DN 125 eingesetzt werden kann.

Erneuerung:

Kann eine Reparatur oder Renovierung nicht durchgeführt werden, muss die gesamte Leitung

erneuert werden. In diesem Fall sollten Leitungen unter der Bodenplatte durch Installation an der Kellerdecke ersetzt und nur die Leitungen außerhalb des Hauses erneuert werden.

Nach erfolgreicher Sanierung der Leitungen wird dann anschließend eine weitere Dichtheitsprüfung durchgeführt und das Ergebnis für den Hauseigentümer protokolliert. Somit entsprechen die Abwasseranlagen dann dem § 45 der BauO NW.



¹ Dirk Prüter ist Geschäftsführer des Ingenieurbüros Schmitz-Lülsdorf GbR, Uferstraße 168, 53859 Niederkassel, Telefon: 02208-770857, Telefax: 02208-919865, e-mail: schmitz-luelsdorf@t-online.de

Die Ursache des Schadens entscheidet, ob die Versicherung zahlt

Nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über den Versicherungsschutz nach den VGB 88 oder vergleichbaren Versicherungsbedingungen (Stand: April 2004, Quelle: FinanzTest 5/2004). Allgemein gilt: Bei Schäden durch grobe Fahrlässigkeit und Sturmflut gibt es niemals Schutz.

Police ¹	Schäden mit diesen Ursachen sind versichert	Beispiele für versicherte Schäden	Üblicherweise nicht versichert
Feuerversicherung	Brand Feuer, das sich aus eigener Kraft ausbreiten kann	<ul style="list-style-type: none"> • Zimmerbrand infolge eines Kurzschlusses • Haus brennt nach Brandstiftung bis auf die Grundmauern ab 	<ul style="list-style-type: none"> • Schäden, die durch Hitze (ohne Feuer) entstehen, z.B. Verformungen an Kunststoffteilen der Einbauküche • Sengschäden (Zigarettenglut brennt ein Loch ins Parkett)² • Schäden an elektronischen Bauteilen (z.B. an der Heizung) durch Kurzschluss oder durch erhöhte Spannung im Stromnetz • Feuerschäden an Gebäudeteilen, die bereits bei normaler Nutzung dem Feuer oder der Wärme ausgesetzt sind (z.B. Kaminbrand)²
	Blitzschlag Direkter Einschlag eines Blitzes in das Gebäude; versichert sind auch Folgeschäden	<ul style="list-style-type: none"> • Antenne wird durch Blitzeinschlag zerstört • Ein vom Blitz getroffener Baum beschädigt das Dach 	<ul style="list-style-type: none"> • Schäden an elektronischen Bauteilen durch überhöhte Spannung (Überspannung) nach einem Blitzschlag in das Stromnetz²
	Explosion Plötzliches Freiwerden von Energie, verursacht durch Gase	<ul style="list-style-type: none"> • Glasschaden durch eine Gasexplosion in der Nachbarschaft 	<ul style="list-style-type: none"> • Schäden durch Implosion (z.B. des Fernsehers)
Sturmversicherung	Sturm Wind ab Stärke 8; versichert sind auch Folgeschäden, die durch einen solchen Sturm entstehen	<ul style="list-style-type: none"> • Sturm deckt das Dach ab • Ein vom Sturm auf das Haus geworfener Baum drückt eine Mauer ein 	<ul style="list-style-type: none"> • Schäden am Gebäude, die durch das Eindringen von Regen, Schnee oder Schmutz durch nicht ordnungsgemäß geschlossene Fenster und Türen verursacht wurden
	Hagel Versichert sind auch Folgeschäden	<ul style="list-style-type: none"> • Hagelschaden an der Gebäudeverglasung 	<ul style="list-style-type: none"> • Schäden durch Eindringen von Hagel durch nicht ordnungsgemäß geschlossene Fenster und Türen
Leitungswasserversicherung	Leitungswasser Wasser, das bestimmungswidrig <ul style="list-style-type: none"> • aus dem Rohrsystem der Wasserversorgung • oder damit verbundenen Einrichtungen ausgetreten ist 	<ul style="list-style-type: none"> • Wasser durchfeuchtet das Mauerwerk nach einem Rohrbruch auf dem Nachbargrundstück • Wasserschäden am Bodenbelag und an den Wänden, nachdem der Zulaufschlauch der Waschmaschine geplatzt ist 	<ul style="list-style-type: none"> • Wasserschäden durch Auslaufen von Wasserbehältern, die nicht mit dem Rohrsystem verbunden sind (z.B. Aquarien, Wasserbetten)² • Schäden durch natürliche Gewässer (z.B. Grundwasser, Witterungsniederschläge, Überschwemmung)³
	Frost Versichert sind Heizungsanlagen und sanitäre Einrichtungen im Haus	<ul style="list-style-type: none"> • Frostschaden an der Heizung infolge eines plötzlichen, nicht vorhersehbaren Temperatursturzes 	<ul style="list-style-type: none"> • Frostschaden an der Heizung, weil trotz längerem Winterurlaub weder geheizt noch das Wasser abgelassen wurde
	Rohrbruch <ul style="list-style-type: none"> • Versichert sind Heizungs- und Wasserrohre im Haus • Versichert sind auch solche Wasserzuleitungs- und Heizungsrohre auf dem Grundstück, die das versicherte Haus versorgen 	<ul style="list-style-type: none"> • Durchfeuchtete Wand nach einem Wasserrohrbruch • Bruch eines Wasserzuleitungsrohres im Vorgarten 	<ul style="list-style-type: none"> • Schäden durch Wassermangel infolge eines Rohrbruchs • Bruch von Wasserzuleitungsrohren, die nicht das versicherte Haus, sondern ein anderes Gebäude (z.B. eine Gartensauna) versorgen² • Bruch von Wasserzuleitungsrohren außerhalb des Grundstücks² • Bruch von Ableitungsrohren auf dem Grundstück² • Bruch von Ableitungsrohren außerhalb des Grundstücks²

¹ Die Feuer-, Sturm- und Leitungswasserversicherung können meist sowohl einzeln als auch in beliebiger Kombination abgeschlossen werden.

² Kann gegen Beitragsaufschlag mitversichert werden; in einigen Tarifen auch ohne Mehrbeitrag mitversichert.

³ Schäden durch Überschwemmung, Rückstau, Schneedruck, Lawinen, Erdbeben, Erdfall, Erdbeben oder Vulkanausbruch können als Paket gegen Aufpreis mitversichert werden (erweiterte Elementarschadenversicherung).

Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

Von Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch



Die oftmals schwierige Abgrenzung des Gemeinschafts- vom Sondereigentum birgt für Wohnungseigentümer und Beiräte nicht unerhebliches Konfliktpotenzial. Dies vor allem, wenn es um die Frage der Kostentragung für Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung geht, da diese, soweit sie das Sondereigentum betreffen, vom einzelnen Wohnungseigentümer selbst zu finanzieren sind, während Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum von der Wohnungseigentümergeinschaft zu bezahlen sind.

Auch die Frage der Vornahme von baulichen Veränderungen kann problematisch werden, da für den Bereich seines Sondereigentums der einzelne Wohnungseigentümer grundsätzlich nach Belieben Änderungen vornehmen kann. Es sollen daher nachfolgend einige immer wieder auftauchende Fragen zur Abgrenzung des Sonder- vom Gemeinschaftseigentum beantwortet werden.

Heizkörper und Heizungsleitungen

Die in den Sondereigentumseinheiten installierten Heizkörper nebst deren Zuleitungen ab dem Abzweig vom Hauptrohr an werden, auch ohne ausdrückliche Vereinbarung der Gemeinschaftsordnung, nach noch herrschender Meinung grundsätzlich als Gegenstände des Sondereigentums angesehen (BayObLG, Beschl. v. 20.11.2002, Az.: 2Z BR 45/02; OLG Hamburg, Beschl. v. 22.04.1999, Az.: 2 Wx 39/99). Begründet wird dies damit, dass die Zuleitungen und Heizkörper ausschließlich der Beheizung der jeweiligen Sondereigentumseinheit dienen und daher nicht dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen seien. Regelmäßig findet sich indes eine derartige ausdrückliche Regelung in den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung des Objekts. Demgegenüber vertritt eine zwar noch nicht herrschende, jedoch im Vordringen befindliche Auffassung die Meinung, dass mangels entsprechender Regelung in der Gemeinschaftsordnung insbesondere dann, wenn Heizkörper nicht ohne Einfluss auf die Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage installiert oder demontiert werden können, diese dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzurechnen sind (Deckert/Keuter in: Die Eigentumswohnung, Loseblatt, Stand Juni 2006; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Aufl. 2004, Rn. 82).

Allerdings ist auch die Rechtsprechung, die Heizkörper als Sondereigentum ansieht, der Auffassung, dass der einzelne Eigentümer nicht ohne Weiteres befugt ist, Heizkörper zu entfernen oder zusätzliche Heizkörper zu montieren, sofern dies nicht ohne Einfluss auf die Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage bleibt, was regelmäßig anzunehmen

ist, im Einzelfall jedoch nachgewiesen werden muss (OLG Düsseldorf, Beschl. v. 02.07.2004, Az.: 1-3 Wx 66/04; BayObLG, Beschl. v. 20.03.1985, Az.: BReg. 2 Z 141/84).

Heizkostenverteiler

Verbrauchserfassungsgeräte zur Erfassung des Heizungsverbrauchs werden indes durchgängig als gemeinschaftliches Eigentum angesehen, da diese der Erfassung, Regulierung und Abrechnung der Heizkosten, also der Erfüllung einer Aufgabe der Wohnungseigentümergeinschaft, dienen (OLG Hamburg, ZMR 2004, 291; Kompakt-Kommentar WEG, 1. Aufl. 2006, § 5 Rn. 39).

Fußbodenheizung

Umstritten ist, ob die im Estrich eingegossenen Heizschlangen einer Fußbodenheizung dem gemeinschaftlichen Eigentum oder dem Sondereigentum zuzurechnen sind.

Sofern die Gemeinschaftsordnung keine besondere Regelung trifft, sind nach Auffassung des LG Bonn (Beschl. v. 29.7.1997, Az.: 8 T 27/97) die Heizschlangen der Fußbodenheizung zwingendes Gemeinschaftseigentum, da mit dem Estrich verbunden.

Nach Auffassung des AG Mettmann (Beschl. v. 30.6.2005, Az.: 7 Ila 20/05, ZMR 2006, 240), sind die Bestandteile der Fußbodenheizung, auch wenn im Estrich enthalten, sondereigentumsfähig, sofern die Gemeinschaftsordnung die Zugehörigkeit der im Sondereigentum verlaufenden Rohre zum Sondereigentum anordnet.

Gegensprechanlagen/Türöffner

Das OLG Köln (Beschl. v. 26.8.2002, Az.: 16 Wx 126/02, NZM 2002, 865) vertritt die Auffassung, dass die Sprechstellen einer Türöffnungs-/Gegensprechanlage in den einzelnen Eigentumswohnungen dem Sondereigentum zuzurechnen sind, sofern ein etwaiger Defekt keine Auswirkung auf

die Funktionsfähigkeit der Gesamtanlage hat. Daher sei der einzelne Wohnungseigentümer für eine Reparatur der Sprechstelle selbst verantwortlich.

In einem vom AG Böblingen entschiedenen Fall wurde aufgrund einer Funktionsstörung der gesamten Anlage durch den Ausfall der einzelnen Sprechstelle eine Zugehörigkeit zum Gemeinschaftseigentum mit der Folge angenommen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft für die Reparaturkosten aufzukommen hatte (Beschl. v. 4.7.1996, Az.: 11 GR 35/96 WEG, NJW-RR 1996, 1297).

Fernsehempfangsanlage

Die gesamte Empfangsanlage für Radio- und TV-Empfang, gleich ob auf Satelliten- oder Kabelbasis, zählt zum gemeinschaftlichen Eigentum, und zwar bis zur Anschlussdose in der jeweiligen Wohnung, welche im Sondereigentum steht (LG Düsseldorf, Beschl. v. 12.11.1997, Az.: 15 T 661/71).

Fensterbeschläge

Fensterbeschläge werden oftmals undifferenziert insgesamt dem Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums zugeordnet (Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl. 2003, § 5 Rn. 36; Weitnauer, WEG, 9. Aufl. 2005, § 5 Rn. 18), da die Fenster auch im Bereich des Sondereigentums nach herrschender Meinung zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen (AG Nürnberg, Beschl. v. 26.11.2003, Az.: 1 UR II 362/03 WEG, ZMR 2004, 629). Meines Erachtens greift diese Betrachtung jedoch zu kurz. Soweit es sich um Teile des Fensters handelt, die separat ohne Weiteres ablös- und austauschbar sind, wie etwa Griffoliven, so gehören diese Teile nicht zum konstruktiven Verbund des Fensters und sind sondereigentumsfähig (Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Aufl. 2004, Rn. 81). Solche Beschläge, die allerdings mit dem Fenster einen konstruktiven Verbund bilden, also der Öffnungs- bzw. Dreh-/Kippmechanismus selbst, dürfte indes als zwingendes Gemeinschaftseigentum anzusehen sein.

**Wir beraten Sie umfassend
und kompetent!**

Ullrich & Ullrich
Versicherungsmakler GmbH

Versicherungen · Neufinanzierungen
Vermögensaufbau · Altersvorsorge

53840 Troisdorf

Klevstraße 8

Tel 02241/14777-0 · Fax 02441/14777-999

eMail info@ullrich-gmbh.de

Für Sie erreichbar:

Montags bis freitags 8.30 bis 17.30 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

Das Sondernutzungsrecht

Von Rechtsanwältin Konstantin Riesenberger¹

1. Bedeutung

Sondernutzungsrechte werden an Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums begründet, insbesondere an oberirdischen Kfz-Stellplätzen, Gartenflächen, sonstigen Grundstücksflächen, wie Garagenzufahrten, Trockenplätzen oder Zugangswegen, an ebenerdigen Terrassen, möglicherweise auch an Dachterrassen oder an Hausfassadenteilen für das Anbringen von Reklameschildern oder Markisen.

Sondernutzungsrechte spielen für die Wertschätzung von Wohnungseigentum eine große Rolle. Die Entscheidung zum Kauf einer Eigentumswohnung hängt nicht allein von deren Lage, Größe oder Ausstattung sowie von vorhandenen gemeinschaftlichen Einrichtungen ab. Für einen Erwerber ist es auch wichtig, ob ihm ein Sondernutzungsrecht etwa an einer Gartenfläche, an einem Kellerraum oder einem Kfz-Stellplatz zugewiesen ist. Das Sondernutzungsrecht verleiht letztlich dem Nutzungsberechtigten eine dem Sondereigentum vergleichbare unentziehbare Rechtsposition.

2. Begründung

Ein Sondernutzungsrecht ist das einem Wohnungseigentümer eingeräumte Recht, einen **Teil des gemeinschaftlichen Eigentums** unter Ausschluss aller anderen Wohnungseigentümer allein zu nutzen. Rechtsgrundlage für die Begründung von Sondernutzungsrechten ist die durch das Wohnungseigentumsgesetz vorgesehene Möglichkeit, Vereinbarungen zu treffen, die von den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes abweichen.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist grundsätzlich jeder Miteigentümer zur Mitnutzung und zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt.

Durch Vereinbarung kann jedoch ein Ausschluss der anderen Miteigentümer von der Nutzung eines Teils des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgen und dieser Teil des gemeinschaftlichen Eigentums einem Eigentümer zur ausschließlichen alleinigen Nutzung zugewiesen werden. Sofern diese Vereinbarung im Grundbuch eingetragen ist, gilt sie auch für Rechtsnachfolger.

Durch Eigentümermehrheitsbeschluss kann ein Sondernutzungsrecht dagegen nicht begründet werden. Der Bundesgerichtshof hat jedoch weiterhin die Vermietung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums durch Mehrheitsbeschluss für zulässig angesehen. Die Mieteinnahmen werden als ausreichende Gegenleistung zur fehlenden Mitnutzungsmöglichkeit gesehen.

Sofern ein Sondernutzungsrecht durch eine im Grundbuch eingetragene Vereinbarung begründet ist, spricht man vom sog. dinglichen Sondernutzungsrecht. Dieses kann auch innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft von einem Sondereigentümer auf einen anderen Sondereigentümer übertragen werden. Ein isoliertes Sondernutzungsrecht gibt es nicht. Dieses muss immer einem Sondereigentümer (oder einer Gruppe von Sondereigentümern) zustehen.

3. Gebrauch und Nutzung

Durch ein wirksam begründetes Sondernutzungsrecht wird die Mitnutzung der anderen Wohnungseigentümer nicht nur beschränkt, sondern gegenständlich dauerhaft ausgeschlossen. Nur im Ausnahmefall muss der Sondernutzungsberechtigte anderen Wohnungseigentümern eine Benutzung des Sondernutzungsbereiches gestatten, etwa wenn das sonstige Gemeinschaftseigentum nur über das Sondernutzungsrecht erreichbar wäre.

Desgleichen ist eine Benutzung des Sondernutzungsrechtes zum Zweck der Instandhaltung und

Instandsetzung des sonstigen Gemeinschaftseigentums zu dulden, sofern keine andere Zugangsmöglichkeit besteht.

Das alleinige Nutzungsrecht des Begünstigten ist wegen des gemeinschaftlichen Schuldverhältnisses der Eigentümer untereinander, aus welchem Rücksichtnahmepflichten folgen, natürlich nicht schrankenlos gegeben. Der Umfang der Nutzungsmöglichkeit wird in erster Linie durch die Vereinbarung bestimmt, wobei es etwa auf die Zweckbestimmung der Sondernutzungsfläche ankommt. Wird etwa ein Kfz-Stellplatz zum Sondernutzungsrecht übertragen, dürfen dort Kraftfahrzeuge abgestellt, nicht dagegen Waren gelagert werden.

Wird eine Gartenfläche zur Sondernutzung zugewiesen, so ist diese auch als Garten zu nutzen. Die Bepflanzung im Rahmen einer normalen Gartennutzung ist zulässig. Zum restlichen Gemeinschaftseigentum bzw. zu anderen Gartensondernutzungsrechten sind allerdings die Pflanzen nach den Landesnachbarrechten von den Pflanzabständen her zu situieren.

In Bayern müssen Pflanzen, welche bis zu 2 m Größe erreichen, 0,5 m vom Nachbargrundstück bzw. vom Nachbarsondernutzungsrecht bzw. gemeinschaftlichen Grundstück entfernt gepflanzt werden, bei Pflanzen, welche über 2 m Höhe erreichen, sind 2 m Abstand einzuhalten.

Ob eine Zaunziehung bei Gartensondernutzungsrechten möglich ist, richtet sich zunächst nach der Vereinbarung. Regelt die Vereinbarung nichts, so darf die Zaunziehung nicht störend sein. Sind nur kleine Gartensondernutzungsrechte vorhanden, können Zäune sich störend auswirken. Sind mittlere Sondernutzungsflächen vorhanden, können diese einheitlich eingezäunt werden. Bei einem parkähnlichen Charakter einer Gartenanlage ist wiederum eine Zaunziehung störend, sodass sie nicht zulässig ist.

Ohne weitergehende Vereinbarung ermöglicht ein Sondernutzungsrecht lediglich die ausschließliche Nutzung, **nicht dagegen bauliche Veränderungen mit Nachteilwirkung für andere Wohnungseigentümer**. So ist etwa grundsätzlich das dauerhafte Aufstellen von Gartenhäuschen auf Gartensondernutzungsrechten nicht gestattet, desgleichen nicht die Errichtung einer Garage auf einem oberirdischem Stellplatz.

4. Verwaltung

Da der Gegenstand eines Sondernutzungsrechtes gemeinschaftliches Eigentum bleibt, unterliegt das gemeinschaftliche Eigentum auch der gemeinschaftlichen Verwaltung aller Wohnungseigentümer. Ist bei der Vereinbarung, mit der das Sondernutzungsrecht begründet wird, etwas abweichend geregelt, so ist dies maßgeblich. Ansonsten kommt es auf eine Auslegung der Sondernutzungsvereinbarung an. Maßgeblich dürfte hier auch die Verkehrsauffassung und die jeweilige Interessenlage sein. Gartensondernutzungsrechte berechtigen deren Inhaber zwar zur gärtnerischen Gestaltung des zugewiesenen Objekts, sofern der vorhandene Charakter der Gartenanlage hierdurch nicht völlig verändert wird. Der Sondernutzungsberechtigte darf allein über die Auswahl der jährlich zu erneuernden Bepflanzung, das Anlegen von Beeten und Rasenflächen sowie Wegen entscheiden und den vorhandenen Baum- und Strauchbestand beschneiden und auslichten sowie den Rasen mähen



Hausmeisterservice Rensen

Leistungen

- Hausbetreuung
- Hausmeisterdienste
- Glas- und Gebäudereinigung
- Montage von vorgefertigten Normteilen

Michael Rensen
 Brölstraße 334
 51545 Waldbröl
 Telefon und Fax:
 0 22 91 / 9 07 13 48
 Mobil: 0151 / 19 64 19 11
 eMail: info@wstwindeck.de
www.wstwindeck.de

und das Unkraut jäten. Die Beseitigung großer Bäume ist ihm jedoch nicht gestattet.

Ebenfalls ist das zusätzliche Pflanzen von großen Gehölzen oder auswuchernden Strauchanlagen, die sich nachteilig auf Beleuchtung und Belichtung benachbarter Wohnungen auswirken, unzulässig; desgleichen das Pflanzen schwerer oder tiefwurzelnder Bäume über Tiefgaragen und deren Abdichtung.

5. Instandhaltung und Instandsetzung

Da der Gegenstand eines Sondernutzungsrechtes zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört, sind grundsätzlich alle Wohnungseigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet. Diese Pflichten können durch Vereinbarung allein dem Sondernutzungsberechtigten auferlegt werden. Ist jedoch nichts vereinbart, so bleibt es

beim Grundsatz, dass die Wohnungseigentümergeinschaft verantwortlich ist. Allenfalls kann bei fehlender klarer Regelung durch ergänzende Vertragsauslegung hergeleitet werden, dass der Sondernutzungsberechtigte für die normale Pflege alleine zuständig ist.

6. Kosten- und Lastentragung

Nachdem Gegenstand des Sondernutzungsrechtes gemeinschaftliches Eigentum ist, ist grundsätzlich auch die Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt für die Tragung der Kosten und Lasten verantwortlich. Diese grundsätzliche gesetzliche Regelung kann wiederum durch Vereinbarung abgeändert und dadurch dem Sondernutzungsberechtigten die Kosten- und Lastentragung auferlegt sein.

Soweit der Sondernutzungsberechtigte selbst im Zuge der Nutzung Maßnahmen durchführt, hat er diese selbst zu bezahlen. Dies gilt etwa für die

Erneuerung der Bepflanzung auf einem Garten-sondernutzungsrecht.

Auch wird man wohl wiederum auf dem Wege der ergänzenden Vertragsauslegung zum Ergebnis gelangen, dass die Bewässerung eines Garten-sondernutzungsrechtes durch den Sondernutzungsberechtigten alleine zu bezahlen ist.

Wegen der großen Rechtsunsicherheit auf diesem Gebiet empfiehlt es sich stets, bei der Vereinbarung über die Begründung des Sondernutzungsrechtes dem Sondernutzungsberechtigten auch die Instandhaltung und die Instandsetzung sowie die Tragung der Kosten und Lasten, die mit der Nutzung des Sondernutzungsrechtes verbunden sind, durch Vereinbarung aufzuerlegen.

7. Verkehrssicherungspflicht

Von einem Teil des gemeinschaftlichen Eigentums, welches mit einem Sondernutzungsrecht zu Gunsten eines Eigentümers belegt ist, können Gefahren



**§
Steuergeschenke
richtig nutzen!**

Themen des Abends:

- Haushaltsnahe Dienstleistungen – was hat der einzelne Eigentümer davon
- Reform des Wohnungseigentumsgesetzes – was ändert sich für die Eigentümer
- Fachanwalt Rüdiger Fritsch sagt Ihnen, wie Sie Kosten für Handwerker und Haushaltshilfen geltend machen und sich Ihr Geld vom Finanzamt zurückholen

Infoabend für Haus- und Wohnungsbesitzer, Beiräte
und Eigentümergemeinschaften

Dienstag, 6. März 2007

um 18.30 Uhr

**Bezirksrathaus Köln-Porz
Friedrich-Ebert-Ufer 64-70
(Eingang Bildungszentrum)**

**Der Eintritt ist frei.
Anmeldung telefonisch
unter (02208) 9 22 03-0
oder per eMail an
immoconcept@hillemeier.com**

Sie interessieren Sie für das Thema, können aber an dieser Veranstaltung nicht teilnehmen? Dann rufen Sie uns an oder lesen Sie die wichtigsten Inhalte im Internet nach unter www.hillemeier.com

Veranstalter:

Immo  Concept

HILLEMMEIER

Schellenberg 4, 53859 Niederkassel,
Tel.: 02208-92203-0, Fax: 02208-92203-29,
eMail: immoconcept@hillemeier.com,
www.hillemeier.com

für Dritte ausgehen. Die Verkehrssicherungspflicht betrifft immer denjenigen, der eine Gefahrenquelle eröffnet und in der Lage ist, über die gefährliche Sache zu verfügen.

Da grundsätzlich auch ohne abweichende Vereinbarung die Instandhaltung und Instandsetzung des sondergenutzten Eigentums Sache der Wohnungseigentümergeinschaft ist, obliegt dieser grundsätzlich auch die Verkehrssicherungspflicht.

Soweit durch ausdrückliche Vereinbarung die Instandhaltung und Instandsetzung bzw. Pflege und Unterhaltung dem Sondernutzungsberechtigten übertragen ist, geht insoweit die Verkehrssicherungspflicht auf den Sondernutzungsberechtigten

alleine über.

Gleiches gilt auch dort, wo durch ergänzende Vertragsauslegung die alleinige Zuständigkeit oder alleinige Kostentragung des Sondernutzungsberechtigten herbeigeführt werden kann.

Unterlässt der in diesem Fall verkehrssicherungspflichtige Sondernutzungsberechtigte die notwendigen Verkehrssicherungspflichten, so hat die Gesamtgemeinschaft und der Verwalter entsprechende Ansprüche gegen den Sondernutzungsberechtigten zu stellen.

Grundsätzlich ist auch Gemeinschaftseigentum, für welches durch Vereinbarung ein Sondernutzungsrecht begründet ist, in der Haus- und Grund-

besitzer-Haftpflichtversicherung der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft mitversichert. Die Versicherung wird jedoch leistungsfrei, wenn vorsätzlich oder grob fahrlässig gegen Verkehrssicherungspflichten verstoßen wird.

1 Konstantin Riesenberger ist Rechtsanwalt in der Bürogemeinschaft Dr. Deckert & Riesenberger, Steinkirchner Straße 1, 81475 München, Telefon: 089-7551011, Telefax: 089-757207

§ WEG-Rechtsprechung §

Von Rechtsanwältin Konstantin Riesenberger

Ist der Verwalter nach dem Wortlaut des Verwaltervertrages nur zur Prozessführung im Wohngeldinkassoverfahren namens der Wohnungseigentümer ermächtigt, kann darin auch eine Ermächtigung zur Prozessführung in eigenem Namen des Verwalters als sog. Prozessstandschafter liegen. An der diesbezüglichen älteren Rechtsprechung auch durch den Bundesgerichtshof hat sich trotz Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der WEG nichts geändert.

OLG München vom 19.5.2006, 32 Wx 58/06

Anmerkung:

Inhaber der Ansprüche gegen die Eigentümer auf Wohngeldzahlung nach Vorliegen der entsprechenden Mehrheitsbeschlüsse ist nunmehr der teilrechtsfähige Verband Wohnungseigentümergeinschaft. In der Literatur wird aus diesem Grund vertreten, dass damit ein rechtliches Interesse des Verwalters, fremde Ansprüche in eigenem Namen als Prozessstandschafter geltend zu machen, entfallen soll. Das OLG München bejaht jedoch nach wie vor die Prozessstandschaft und deutet den Verwaltervertrag dahingehend um, dass der Verwalter auch als Prozessstandschafter für die Eigentümergemeinschaft als teilrechtsfähigen Verband klagen kann. Richtigerweise sollte ein Verwalter das Wohngeldverfahren jedoch nunmehr im Namen des Verbandes, gesetzlich vertreten durch den Verwalter, beantragen.

§

Bei Wohngeldinkassoverfahren ist die Gemeinschaft als teilrechtsfähiger Verband alleiniger Auftraggeber des verfahrensbevollmächtigten Rechtsanwalts, dem keine Erhöhung der Verfahrensgebühr wegen mehrerer Auftraggeber nach Nr. 1008 RVG-VV zusteht.

KG vom 13.1.2006, 1 W 108/06

Anmerkung:

Dies gilt jedoch nicht, wenn der Auftrag an den Rechtsanwalt vor Bekanntwerden der Entscheidung des BGH vom 2.6.2005 zur Teilrechtsfähigkeit der WEG erteilt wurde. In diesem Fall steht dem Rechtsanwalt, wenn er die WEG vertritt (nicht den Verwalter als Prozessstandschafter) die Mehrvertretungsgebühr noch zu - OLG München vom 20.2.2006, Az.: 11 W 856/06;

OLG Köln NZM 2006, 1056 und ähnlich bei Änderung der Rechtsprechung zur Parteifähigkeit der BGB-Gesellschaft BGH NJW 2001, 1056.

§

Bei erheblichem Wohngeldrückstand eines Eigentümers ist die Versorgungssperre der Schuldnerwohnung gem. § 273 BGB (sog. Ausfrieren und Austrocknen des Schuldners) zulässig.

BGH vom 10.6.2005 - V ZR 235/04

Anmerkung:

Die Voraussetzungen der Versorgungssperre sind durch den BGH gegenüber früherer obergerichtlicher Rechtsprechung (nur als letztes Mittel nach dem Scheitern von Vollstreckungsversuchen und bei erheblich größeren Wohngeldrückständen) erleichtert worden. Es sind nur noch folgende Voraussetzungen für die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes gem. § 273 BGB durch die WEG notwendig:

- ein Eigentümermehrheitsbeschluss
- ein erheblicher Rückstand bei den monatlichen Zahlungen, wobei ein Rückstand mit mehr als 6 Monatsbeträgen als erheblich anzusehen ist
- eine vorherige Androhung der Versorgungssperre, falls nicht um deren Vollzug prozessiert wird.

§

Ist eine Versorgungssperre gegen den vermietenden Eigentümer wegen Wohngeldrückständen zulässig, hat die Wohnungseigentümergeinschaft trotzdem keine direkten Ansprüche gegen den Mieter einer Wohnung, die Einrichtung der Sperrvorrichtung in der Wohnung zu dulden und zu ermöglichen.

KG Berlin vom 26.1.2006, Az.: 8 U 208/05

Anmerkung:

Ein Mieter hat zwar niemals gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft in Ansehung auf das gemeinschaftliche Eigentum mehr Rechte als der vermietende Eigentümer. Der Mieter muss also die Versorgungssperre dulden, wenn sie vom Gemeinschaftseigentum aus vorgenommen werden kann. Nach der vorstehenden Entscheidung des KG Berlin gibt es jedoch keine Anspruchsgrundlage, wonach der Mieter den Zutritt zum Sondereigentum zur Herbeiführung der Versorgungssperre dulden muss.

§

Beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft gemeinschaftlich, gegen den Bauträger nach ergebnislosem Ablauf einer gesetzten Frist zur Mängelbeseitigung Vorschuss auf Mängelbeseitigungskosten einzuklagen, darf der Einzelne trotzdem eine eigene Frist zur Mängelbeseitigung setzen, mit dem Ziel, wegen wesentlicher Mängel im gemeinschaftlichen Eigentum den Erwerbsvertrag mit dem Bauträger rückabzuwickeln. Ein Vergleich mit dem Bauträger aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft, mit dem Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums abgegolten werden, lässt bereits entstandene Ansprüche des Erwerbers unberührt, vom Bauträger großen Schadenersatz oder Rückabwicklung des Vertrages wegen dieser Mängel zu verlangen.

BGH vom 27.7.2006, Az.: VII ZR 276/05

Anmerkung:

Eine hervorragend begründete Entscheidung des BGH zur Parallelität der gemeinschaftsgebundenen Mängelansprüche, insbesondere auf Erhalt von Geld für Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum und der individualistischen Ansprüche jedes einzelnen Erwerbers auf Rücktritt vom Vertrag und/oder Rückabwicklung des Erwerbes im Rahmen des sog. großen Schadenersatzes. Offen bleibt, ob durch Mehrheitsbeschluss auf Annahme einer durch den Bauträger angebotenen Abfindung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum die individualistischen Ansprüche jedes Erwerbers, wegen wesentlicher Baumängel vom Vertrag zurückzutreten, ausgeschlossen werden, wenn im Zeitpunkt des Abgeltungsvergleiches zwischen Bauträger und dem teilrechtsfähigen Verband Wohnungseigentümergeinschaft die Voraussetzungen des einzelnen Erwerbers für den Vertragsrücktritt noch nicht vorliegen. Ist letztlich die Gemeinschaft beschlusskompetent, bei noch nicht vorliegenden Voraussetzungen für einen Vertragsrücktritt des einzelnen Eigentümers diesem durch Mehrheitsbeschluss des Verbandes seine individuellen Ansprüche, wegen wesentlicher Mängel am Gemeinschaftseigentum vom Vertrag zurückzutreten, zu nehmen?