

Zu Hause Sein

Ausgabe 1/2010

GWVB mbH

Alle Jahre wieder ...

Baumängel? Klimakatastrophe? Verschimmelung?

Jedes Jahr erneut werden wir, insbesondere in der kalten Jahreszeit, damit konfrontiert, dass Mieter bei uns vorsehen und uns auf Schimmel in ihren Wohnungen hinweisen. Unsere Untersuchungen bezeugen dann in fast allen Fällen, dass das Lüftungs- und Heizverhalten schlichtweg falsch ist! Warum?

Mit steigenden Heizkosten ist es einerseits verständlich, dass Mieter Potenzial darin sehen, die Kostenposition Heizung durch ungenügendes Heizen gering zu halten. Es wird nicht ausreichend geheizt. Andererseits sind die Einkommensentwicklungen nicht im selben Verhältnis gestiegen, wie die Medienträger letztendlich ihre Preise in den vergangenen Jahren erhöht haben.

Mieter in schimmelbefallenen Wohnungen haben im Vergleich zu anderen Mietern nahezu halbierte Heizkosten. Messgeräte zeichnen auf, dass vor allem Küche und Bad kaum beheizt, unsachgemäß gelüftet und dies dann dem Vermieter angelastet werden. Dies gipfelt dann in Mieteraussagen, dass das Fenster „falsches“ Glas hat, weil die Fenster komplett anlaufen. Dabei wissen die wenigsten, dass bei nicht regelmäßigem und sachgerechtem Lüften (Stoßlüftung) die Wände der Wohnung durchfeuchtet werden. Ansatzpunkt für Schimmel. Die Durchfeuchtung bewirkt neben Schädigung der Bausubstanz aber auch, dass mehr Heizkosten entstehen. Warum?

Ursache dieses Vorganges ist, dass Wasser an den Scheiben und Wänden kondensiert, sobald warme Raumluft auf die kalten Fensterscheiben und Wände trifft. Das gleiche Phänomen ist bekanntlich beobacht-

bar, wenn im Sommer eine Getränkeflasche aus dem Kühlschrank geholt wird. Vor allem im Winter sind aber die Temperaturunterschiede zwischen Raumluft und den Glasscheiben der Fenster und vor allem der Außenwände extrem hoch. Trifft dann warme, feuchte Luft auf ein Fenster und eine kalte Wand, kühlt die Luft rasch ab und kann die Feuchtigkeit nicht mehr halten. Die Folge sind anlaufende und teilweise tropfnasse Fenster. Die Ursache ist also eine zu hohe Luftfeuchtigkeit in der Wohnung. Abhilfe schafft nur konsequentes Stoßlüften!

Allgemein: Der Energieaufwand zur Erwärmung von Wasser ist ein Vielfaches gegenüber der Erwärmung von Luft! Der Kreislauf der Durchfeuchtung der Bausubstanz setzt sich fort. Es wird versucht, weiter zu sparen. Noch mehr wird weniger geheizt und gelüftet. Schimmel entsteht oder breitet sich aus. Hinzu kommt, dass der Mieter sich gegebenenfalls der Gefahr von Gesundheitsschäden aussetzt.

Unsere Gesellschaft, mit allen ihren Mitarbeitern und Partnern, einschließlich Gutachter, weist immer wieder auf das sachgerechte Lüftungs- und Heizverhalten hin. In Mietverträgen ist der Hinweis zum Lüftungsverhalten Bestandteil des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache. Ein von uns kostenfrei ausgereichtes Hygrometer kontrolliert die Luftfeuchte.

In unserer Publikation „Zu Hause sein“ wird immer wieder darauf hingewiesen. Seit 2005 sind unsere Mieterzeitungen auch zu diesem Thema im Internet unter www.gwvb.de/presse herunterladbar.

Ihre GWVB

INHALTSVERZEICHNIS

Tipps und Infos

2-3

Miet-, Wohneigentumsrecht

8-9

Aus unseren Partnerzeitungen

4

Betriebskostenbarometer

10

Energiespartipps

6-7

Wohnungsangebote

11

Umweltamt informiert

Richtiges Heizen und Lüften

Neben den baulichen Voraussetzungen sind richtiges Heizen und Lüften zur Vermeidung von Feuchteschäden unverzichtbar. Anhaltswerte für den Mindestluftwechsel sind in der DIN 4108-2 (Mindestwärmeschutz) und in der DIN EN 13779 (Lüftung in Nicht-Wohngebäuden) geregelt.

Bei der freien Lüftung erfolgt die Feuchteabfuhr über die Fenster. Das heißt, dass bei richtigem Lüftungsverhalten der Nutzer die Innenraumluftqualität positiv beeinflusst und die Schimmelpilzgefahr minimiert werden kann.

Stoßlüftung ist das Mittel der Wahl. Ein, besser mehrere Fenster sollten mehrmals am Tag, mindestens jedoch aber morgens und abends kurzzeitig weit geöffnet werden. Im Winter reichen kürzere Lüftungszeiten aus (ca. 5 – 10 Minuten), im Sommer sind wegen der wärmeren Außenluft längere Lüftungszeiten (ca. 30 Minuten, möglichst in den frühen Morgenstunden und abends, wenn es draußen kühler geworden ist) erforderlich, um einen unzureichenden Luftaustausch zwischen Innen- und Außenluft zu erreichen.

„Querlüftung“ durch Öffnen gegenüberliegender Fenster und Türen erhöht die Luftaustauschrate erheblich und verkürzt die notwendige Lüftungsdauer.

Eine Lüftung unbeheizter Keller sollte bei sommerlichen Temperaturen allerdings vermieden werden, um die Gefahr von Wasserdampfkondensation aus der warmen Luft an kalten Kellerwänden zu vermeiden.

(Aus der Stellungnahme der Kommission „Innenraumluftthygiene“)

Wie die Wand zur Schimmelfalle wird

- **Luftfeuchtigkeit:** Schimmel benötigt ausreichend Feuchtigkeit und etwas organische Nahrung, um sich ausbreiten zu können. Die idealen Wachstumsbedingungen findet er vor allem an Außenwänden, die gerade bei ungedämmten Bauten häufig etwas kühler sind als die Innenwände – hier schlägt sich bei einem ungünstigen Raumklima die Feuchtigkeit nieder.
- **Feuchte und Temperatur:** Da warme Luft sehr viel mehr Wasserdampf aufnehmen kann als kühlere Luft, kommt es unter einem Temperaturgefälle leicht zum Feuchtigkeitsniederschlag auf kalten Oberflächen. Dieser Effekt ist im Sommer zu beobachten, wenn man ein gekühltes Getränk in ein Glas gießt. Das Glas beschlägt innerhalb kürzester Zeit, weil es die Umgebungsluft in seiner direkten Nähe so weit abkühlt, dass die in der warmen Sommerluft enthaltene Feuchtigkeit ausfällt.
- **Ursachen:** Wohnen verursacht mehr Feuchtigkeit als man vermuten würde: Atmen, Schwitzen, Duschen, Kochen, Wäsche trocknen und auch die feuchte Erde von Topfpflanzen können sich bei einem Dreipersonenhaushalt auf 6 bis 14 Liter Wasser summieren, rechnet das Umweltamt vor. Diese Feuchtigkeit muss mit der warmen, verbrauchten Luft aus der Wohnung abgeführt werden.
- **Richtig Lüften:** Mittels der sogenannten Querlüftung lässt sich die zwangsläufige Feuchtigkeit in den Räumen im Winter besonders effektiv entfernen, ohne dass Wände und Fenster zu sehr auskühlen. Dabei genügt je nach Wohnungszuschnitt oft schon weniger als eine Minute, wenn gegenüberliegende Fenster und die Innentüren geöffnet sind. Der Luftaustausch lässt sich regelrecht erschnupern. Erreicht die kalte Luft in der Wohnungsmitte Kopfhöhe, ist die verbrauchte Luft weitgehend abgezogen – längeres Lüften verursacht jetzt nur noch Wärmeverluste.
- **Optische Kontrolle:** Wie feucht die Luft gegenüber der im Winter überwiegend trockenen Außenluft tatsächlich ist, lässt sich auch sehr schön an der Außenseite eines eben geöffneten Fensters sehen, das unter der abströmenden Luft in der oberen Hälfte beschlägt, während die untere Hälfte trocken bleibt. Hat man keine Möglichkeit zur Querlüftung, kann das Verschwinden dieses Beschlags als Indikator genommen werden, dass die Feuchte komplett draußen ist.

Schimmelbeseitigung – Was jeder tun kann

- **Vorbeugen:** Optimal ist eine Luftfeuchtigkeit zwischen 45 und 50 Prozent. Mit einem Hygrometer (Feuchtemesser), am besten kombiniert mit einem Thermometer, lässt sich die Luftfeuchtigkeit jederzeit ablesen. Solche Geräte gibt es in Kaufhäusern, oft auch bei Optikern ab etwa 10 Euro.
- **Beseitigung:** Schimmel lässt sich mit etwas verdünntem Spiritus abwischen, die Sporen werden ausgetrocknet. Bei einem größeren Befall ab einem halben Quadratmeter sollte eine Fachfirma beauftragt werden.



12 wichtige Tipps

1 Richtig lüften

aktualisiert am 26. Januar 2009

Auch bei kalten Temperaturen sollten Sie Ihre Wohnräume täglich fünf bis zehn Minuten lüften, um für eine ausreichende Luftzirkulation zu sorgen.

Drehen Sie dabei die Heizung ab und öffnen Sie das ganze Fenster – Kippen ist weniger wirksam. Besonders beschlagene Fenster sind ein Zeichen für zu hohe Luftfeuchte im Raum.

2 Schimmel in Putz und Fugen

Im Anfangsstadium des Schimmelfalls reicht ein feuchtes Reinigen der Fläche. Verwenden Sie dazu Wasser und Brennspiritus im Verhältnis 9:1 oder eine hochprozentige Essigsäure.

3 Schimmel auf Holz

Bei glatten Holzflächen ist meist nur die Oberfläche betroffen. Am besten das Holz austrocknen lassen und dann unter Einsatz eines Atemschutzes abschleifen. Schimmelige Holzfaserverleimplatten oder Spanplatten sind dagegen nicht mehr zu retten.

4 Schimmel an der Tapete

Kleine Schäden können beseitigt werden, indem eine Lösung aus Salizylsäure und Alkohol im Verhältnis 1:5 aufgetragen wird. Hilft das nicht, muss die gesamte Tapete entfernt und nach der Ursache der Schimmelbildung gesucht werden.

5 Textilien und Polster

Hier sind die Schimmelsporen nur schwer zu entfernen. Benetzen Sie die Stelle mit Wasser und tragen Sie eine Ammoniaklösung auf. Anschließend in einer Kaliumhydrogenoxalatlösung einweichen.

6 Schimmelflecken auf Leder

Reiben Sie die Stellen mehrmals mit Essig ab und tragen Sie danach eine spezielle Lederpflege auf.

7 Verschimmelte Buchseiten

Feuchten Sie die Flecken an und beträufeln Sie sie mit Formalinlösung. Danach trocknen lassen.

8 Heizung nie ganz ausstellen

Auch wenn Sie lange wegfahren: Stellen Sie die Heizung niemals ganz ab. So vermeiden Sie ein feucht-kal-

tes Raumklima. Zudem ist ständiges Aufheizen und Abkühlen teurer als das Beibehalten einer niedrigen Durchschnittstemperatur.

9 Wasserdampf vermeiden

Nach dem Kochen oder Braten, Baden und Duschen sofort nach draußen ablüften. Die Zimmertür geschlossen halten, damit sich der Wasserdampf nicht in den übrigen Räumen verteilt.

10 Abstand halten zur Wand

Stellen Sie große Möbel möglichst zwei bis fünf Zentimeter von den Außenwänden entfernt auf. So kann Ihren Möbeln im Zweifelsfall nichts passieren.

11 Vorsicht mit Schimmelvernichter

Chemische Schimmelvernichter aus der Drogerie bringen dauerhaft nichts. Die Feuchtigkeitsursache muss beseitigt werden, sonst kommt der Schimmel immer wieder.

12 Wäsche richtig trocknen

Wenn Sie Wäsche in der Wohnung trocknen, sollten Sie häufiger lüften. Sonst staut sich eine zu hohe Luftfeuchtigkeit an.

Aus unseren Partnerzeitungen

Zusammengefasst ...

Tipps und Tricks für ein gesundes Raumklima

Keine Wäsche in der Wohnung trocknen!

Wäsche am besten im Trockenraum oder auf dem Wäscheboden trocknen. Falls beides nicht vorhanden ist, muss das Zimmer, in dem die Wäsche aufgehängt wird, entsprechend häufiger gelüftet werden.

Für Durchzug sorgen!

Effektives Lüften funktioniert am besten, wenn die Fenster in Räumen gegenüberliegender Gebäudeseiten ganz geöffnet werden. So gelangt am besten die frische Luft nach innen.

Fenster nicht kippen!

Gekippte Fenster verschwenden Heizenergie und begünstigen Schimmel-

bildung, weil nahegelegene Wände und Decken stark auskühlen.

Auch bei Regen lüften!

Wenn es nicht gerade zum Fenster reinregnet, sollte auch bei Regen gelüftet werden. Die kalte Außenluft ist nämlich trotzdem trockener als die warme Raumluft, da sie weniger Wasser speichern kann.

von/aus „Daheim“ WBG Plauen

Aus unseren Partnerzeitungen

Steigende Betriebskosten erfordern Umdenken beim Heizen

Heizkosten sparen – so geht es

Vermeiden Sie langes Lüften durch gekippte Fenster. Das ist nicht nur unwirtschaftlich, sondern auch unwirksam, da der Luftaustausch nur mangelhaft erfolgt. Besser ist es, bei geschlossenen Thermostatventilen die Fenster für kurze Zeit (5 Min.) richtig weit zu öffnen. Wenn möglich, mindestens zwei gegenüberliegende Fenster (querlüften) öffnen.

Werden Heizkörper als „Wäschetrockner“ missbraucht, muss mit mindestens 20 Prozent mehr Verbrauch der Heizenergie gerechnet werden.

Während der Nachtstunden und während längerer Abwesenheit, beispiels-

weise für die Arbeit, sollten die Temperaturen um 3–4 °C abgesenkt werden. Zieht sich die Abwesenheit über mehrere Tage, zum Beispiel bei Urlaub oder Krankenhausaufenthalt, kann die Temperatur noch weiter abgesenkt werden, indem der Thermostatkopf auf Frostschutz (in der Regel durch einen Stern symbolisiert) gestellt wird. Beachten Sie aber! Räume dürfen nie vollständig auskühlen. Das erneute Wiederaufheizen würde mehr Energie verbrauchen, als wenn in der Wohnung eine stete Grundwärme vorhanden ist. In den Medien werden von verschiedenen Fachleuten folgende Werte empfohlen, an denen sich übrigens

auch die Gerichte bei Mietminderungsklagen orientieren:

Wohnzimmer: 20 Grad Celsius
Schlafzimmer: 16–17 Grad Celsius
Kinderzimmer: 20 Grad Celsius
Küche: 18 Grad Celsius

Nutzen Sie hier auch die Wärmeabgabe von Herd und Backofen.

Natürlich will Ihnen niemand vorschreiben, bei welchen Temperaturen Sie leben sollen. Schließlich ist das Empfinden für Behaglichkeit von Mensch zu Mensch verschieden.

Doch bedenken Sie, ein Grad weniger Raumtemperatur spart etwa 6 % Heizenergie.

aus „Daheim“, WBG Plauen

Richtig Heizen und Lüften

Mit dem richtigen Lüften fängt das richtige Heizen an. So kann etwa in Küche und Bad kurzzeitig sehr viel Feuchte entstehen, die Sie unmittelbar weglüften sollten. Öffnen Sie während oder nach dem Kochen, Duschen oder Baden ein Fenster oder schalten Sie die Lüftung ein. Dagegen können Sie in den Wohnräumen nach „Nase“ lüften. Befinden sich große Feuchtigkeitsquellen (viele Pflanzen, Aquarium etc.) in diesen Räumen, empfiehlt sich die Verwendung eines Hygrometers. 30–60 % relative Luftfeuchte sind ideal.

Bleiben in den Schlafräumen nachts die Fenster geschlossen, sollten Sie nach dem Aufstehen kräftig stoßlüften. Im Winter genügen dafür 5 Minuten. Schlafen Sie bei gekipptem Fenster, ist für genügend Luftaustausch gesorgt. Schließen Sie dieses Fenster tagsüber! „Stoßlüften“ bedeutet, die Fenster bei geschlossenen Thermostatventilen kurzzeitig ganz zu öffnen. Das hat den Vorteil, dass durch den schnellen

und dennoch umfassenden Luftaustausch die Wärme nicht auskühlt, die Thermostatventile sich nicht „öffnen“ und mit voller Energie die Straße beheizt wird. Ein „Stern“ am Einstellring kennzeichnet die Frostschutzstellung, so dass der Raum nicht unter ca. 6°C auskühlen kann.

Die Einstellung „4“ bedeutet eine Raumtemperatur von etwa 20 °C. Eine Veränderung der Raumtemperatur durch Sonneneinstrahlung, mehrere Personen oder sonstige Wärmequellen wird vom Thermostat wahrgenommen. Es regelt diese selbstständig aus und verschließt das Ventil, damit der Raum nicht zusätzlich aufgeheizt wird. Bei sinkender Raumtemperatur wird das Ventil wieder geöffnet.

Jede Veränderung der Einstellung um eine Zahl nach oben oder unten bewirkt eine Temperaturänderung von etwa 3–4 °C.

Am sparsamsten heizen Sie, wenn Sie die Temperatur sehr konstant auf ei-

nem eingestellten Wert halten. Verhindern Sie sowohl ein Überheizen als auch ein zu starkes Auskühlen, indem Sie sich die besten Positionen für die verschiedenen Räume merken. Bedenken Sie 1 °C höhere Raumtemperatur entspricht 6 % höheren Verbrauch und entsprechend höhere Heizkosten. Senken Sie die Temperatur, wenn Sie die Wohnung für einige Stunden verlassen, nur etwas ab. Vermeiden Sie jedoch ein zu starkes Auskühlen. Auch wenig genutzte Räume sollten wegen der Feuchtigkeit (Schimmelpilzgefahr) leicht temperiert werden. Halten Sie die Heizkörper möglichst frei von Verkleidungen, Vorhängen usw. Nur wenn die Raumluft frei am Heizkörper entlangströmen kann, erfolgt eine optimale Wärmeübertragung und damit effektive Nutzung der eingesetzten Energie.

Steffen Zweinert

aus EWS, Dresden



Heizkostenverordnung ab 1. Januar 2009

Die neue Heizkostenverordnung berücksichtigt auch den schnellen technischen Fortschritt, der auf dem Gebiet der Datenerfassung in den letzten Jahren vorstatten ging. So entfällt die schriftliche Informationspflicht der Ablesergebnisse (Protokoll) gegenüber dem Mieter, wenn die Verbrauchsdaten in den Geräten gespeichert sind, so dass der Mieter die Daten jederzeit selbst nachprüfen kann.

Für unsere Gebäude, die bereits mit moderner Messausstattung bestückt sind, ändert sich nichts, denn die Ablesewerte bleiben verfügbar. Bei den elektronischen oder funkenden Heizkostenverteiltern sind die Verbrauchswerte im Gerätespeicher vom Mieter selbst abrufbar. Ausgenommen von der Informationspflicht für Verbrauchswerte sind generell die Warmwasserzähler. Die neue Heizkostenverordnung erlaubt es, künftig den Abrechnungsmaßstab (d. h. den Anteil von Grund- und Verbrauchskosten) vor jeder Abrechnungsperiode neu festzulegen. Voraus-

setzung ist das Vorliegen sachgerechter Gründe und ein ausdrücklicher Hinweis gegenüber den Mietern vor Beginn der betreffenden Abrechnungsperiode. Ein sachgerechter Grund ist z. B. dann gegeben, wenn Veränderungen an der Heizungsanlage oder dem Gebäude vorgenommen wurden, die einen neuen Abrechnungsmaßstab rechtfertigen. Welche Gründe konkret als „sachgerecht“ zu bewerten sind, wurde nicht genauer ausgeführt.

Erstmals können nach der neuen Verordnung Kosten für Verbrauchsanalysen auf die Mieter umgelegt werden. Der Gesetzgeber hat erkannt, dass solche Analysen helfen, weitere Einsparpotenziale zu erschließen. Eine Verbrauchsanalyse sollte die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre wiedergeben. Dabei ist zu beachten, dass die Umlage dieser Kosten vorab zwischen Vermieter und Mietern wirksam vereinbart sein muss. Kosten für die Eichung der Geräte wur-

den nun ausdrücklich als umlagefähig definiert. Damit erfolgt eine Anpassung an § 2 der Betriebskostenverordnung, in der bereits seit 2004 Eichkosten auf Mieter umgelegt werden können, sofern dies im Mietvertrag geregelt wurde. Die Erwähnung der Umlagefähigkeit von Eichkosten in der Heizkostenverordnung stellt dies nur noch einmal klar. Bisher wurde der benötigte Energieanteil für die Warmwasserbereitung oft rechnerisch ermittelt. Nach dem 31. Dezember 2013 muss bei Heizungsanlagen, die gleichzeitig Heizwärme und Warmwasser bereitstellen, der Energieanteil mithilfe eines Wärmezählers erfasst werden – es sei dann, der Einbau eines Wärmezählers verursacht aus baulichen oder technischen Gründen unverhältnismäßig hohe Kosten. In diesen Fällen darf weiterhin das rechnerische Verfahren zur Ermittlung der Energiemenge für die Warmwasseraufbereitung angewendet werden. Wir werden mit dem Einbau von Warmwasserzählern bereits 2009 beginnen.

Stromkosten

Wenn man die Kosten für Strom senken will, dann sollte zunächst einmal festgestellt werden, wo es in einem üblichen Haushalt Potenziale gibt, den Stromverbrauch zu reduzieren. Außerdem ist es klug, vorher einmal den jeweiligen Ist-Stand zu betrachten und den derzeitigen Stromverbrauch mit dem durchschnittlichen Verbrauch zu vergleichen.

Wie hoch der durchschnittliche jährliche Stromverbrauch von Haushalten ist, ist einigen Seiten im Internet zu entnehmen. Je nach Aktualität und den verwendeten Berechnungsgrundlagen findet man hier leicht differierende Werte. Richtwerte für den durchschnittlichen Stromverbrauch pro Jahr sind:

Stromverbrauch in Deutschland

1-Personen-Haushalt	1.600 kWh
2-Personen-Haushalt	2.800 kWh
2-Personen-Haushalt	3.900 kWh
4-Personen-Haushalt	4.500 kWh
5 und mehr Personen	5.300 kWh

Wenn Sie die obigen Daten mit Ihrem eigenen jährlichen Verbrauch an Strom vergleichen, können Sie feststellen, ob Sie sparsam oder verschwenderisch bezüglich des Stromverbrauchs sind.

Ein Blick auf die letzte Stromrechnung sollte den eigentlichen Verbrauch in kWh aufzeigen.

Aufteilung des Stromverbrauchs

24 %	Kühl- und Gefriergeräte
24 %	Kleingeräte für Haushalt und Pflege
19 %	Beleuchtung
12 %	Gargeräte
7 %	Unterhaltungselektronik, Computer
6 %	Wäschetrockner
4 %	Waschmaschinen
4 %	Geschirrspülmaschinen

(Ø Haushalte in Deutschland, Quelle: HEA)

Energie- spartipps

Mögliche Einsparpotenziale im Haushalt

- 50 % Sparduschkopf montieren
- 20 % Bei Kälte frühzeitig die Roll-
läden schließen
- 49 % Energiesparfunktion des PC
aktivieren
- 75 % TFT- oder LCD-Flachbild-
schirm am PC statt Röhren-
monitor einsetzen
- 80 % Energiesparlampen mit Vor-
heizphase verwenden
- 50 % Stand-by-Modus vermeiden,
z. B. bei TV-Geräten und
DVD-Player
- 50 % Richtiges Lüften, für 5 bis
10 Minuten Fenster ganz auf-
reißen statt ständig kippen
- 6 % Raumtemperatur um ein
Grad senken, z. B. von 21 °C
auf 20 °C
- 45 % Alle Kühl- und Gefrierschrän-
ke durch neue A++-Geräte
ersetzen
- 20 % Topfdurchmesser nicht klei-
ner als die Herdplatte wählen
- 70 % Brötchen auf dem Toaster
statt im Ofen aufbacken, für
Tee Wasserkocher statt Herd
nutzen
- 20 % Den Ofen nur bei Bedarf vor-
heizen
- 30 % Geschirrspül-Programm
50 °C statt 60 °C wählen
- 33 % Wärmepumpe einbauen
und dadurch 2/3 kostenlose
Umweltenergie nutzen
- 50 % Kondensationstrockner mit
Wärmepumpe statt
herkömmlichen Trockner
verwenden
- 40 % Energiesparprogramm der
Waschmaschine nutzen

RWE



Wie Sie Ihren Haushalt ins richtige Licht rücken

Glühlampen

Bisher wurden für die Beleuchtung in Haushalten mehrheitlich Glühlampen eingesetzt. In der Glühlampe wird ein Glühfaden aus Wolfram in einem mit Schutzgas gefüllten Glühkolben so stark erhitzt, dass er eine kurzwellige thermische Strahlung abgibt.

Glühlampen haben, bedingt durch ihre Technologie, einen sehr geringen Wirkungsgrad. Sie erreichen eine Lichtausbeute von 12 bis 15 Lumen pro Watt. Das bedeutet, sie setzen im Durchschnitt nur drei bis fünf Prozent des Stromes in Licht um, der Rest geht in Form von Wärme verloren. Glühlampen haben eine mittlere Lebensdauer von 1.000 Stunden. Dass es um ein Vielfaches besser geht, zeigen andere Leuchtmittel.

Derzeit kann allerdings nicht jede Glühlampe ersetzt werden. Besonders kleine Ausführungen, wie z. B. für Projektoren, gibt es bedingt durch den höheren Platzbedarf der Stromspartechnolo-

gien noch nicht als Energiesparmodell. *Glühlampen haben lange Zeit gute Dienste geleistet. Nach dem heutigen Stand der Technologie können sie jedoch bei Standardanwendungen nicht mehr überzeugen und erweisen sich hier als teure Oldtimer.*

Halogenlampen

Halogenlampen sind verbesserte Glühlampen. Im Glaskolben sind dem Edelgas Halogene beigemischt. Diese binden die abgedampften Wolframatome und geben sie in einem Kreislaufprozess wieder an die Glühwendel ab. Halogenlampen sind als Niedervolt- und Netzspannungs-Halogenlampen erhältlich. Die mittlere Lichtausbeute beträgt etwa 25 Lumen pro Watt. Das heißt, sie setzen etwa 10 Prozent der Energie in Licht um. Die mittlere Lebensdauer beträgt etwa 2.000 Stunden.

Niedervolt-Halogenlampen sind ferner als IRC-Halogenlampen erhältlich. Der

Handelsname IRC steht für infrarotbeschichtet (englisch: „infrared coated“). IRC-Halogenlampen erreichen eine Lichtausbeute von 30 bis 33 Lumen pro Watt. Die mittlere Lebensdauer beträgt 4.000 bis 6.000 Stunden.

Das Licht von Halogenlampen ist brillanter als bei Glühlampen. Im Gegensatz zu einer Glühlampe senken Sie den Stromverbrauch um ca. 30 Prozent und haben je nach Ausführung eine doppelt oder mehrfach höhere Lebensdauer. In Sachen Effizienz und Lebensdauer leisten andere Leuchtmittel jedoch noch mehr. *Halogenlampen sind brillantere Glühlampen, in Sachen Effizienz und Lebensdauer ist jedoch mehr Brillanz möglich.*

Leuchtstofflampen

Leuchtstofflampen gehören zu der Gruppe der Niederdruck-Gasentladungslampen, deren Glasrohr mit einem fluoreszierenden Leuchtstoff beschichtet ist. Als Gasfüllung werden Quecksilber-Edelgas-Gemische verwendet. Die Quecksilberatome werden zum Leuchten angeregt (Ultraviolettstrahlung) und

von der inneren Beschichtung der Leuchtstoffröhre in sichtbares Licht umgewandelt.

Der eingesetzte Leuchtstoff wird aus verschiedenen Stoffen zusammengesetzt, so dass über die jeweilige Mischung die Lichtfarbe eingestellt werden kann. Drei-Banden-Leuchtstofflampen, eine Mischung aus drei Leuchtstoffen, die rot, grün und blau strahlen, erreichen eine sehr gute Lichtausbeute von rund 100 Lumen pro Watt und setzen etwa 50 Prozent der Energie in sichtbares Licht um. Eine besonders gute Farbwiedergabe wird mit Fünf-Banden-Leuchtstofflampen erreicht. Sie bilden nicht nur einzelne Farben (Wellenlängen) ab, sondern bilden breite aneinandergrenzende Bereiche, so dass keine Farbe fehlt. Das Spektrum dieser Lampen ist tageslichtähnlich und kontinuierlich.

Beim Zünden einer Leuchtstofflampe fließt kurzzeitig ein Einschaltstrom, der etwa 10 bis 50 Prozent höher ist als im Betrieb. Der höhere Einschaltstrom ist jedoch in Sachen Stromverbrauch unbedeutend, da der Startvorgang nur Se-

kundenbruchteile dauert. Die Zündung erfolgt durch ein Vorschaltgerät, das anschließend auch den Stromfluss durch das Glasrohr regelt. Leuchtstofflampen mit einem konventionellen Vorschaltgerät haben eine mittlere Lebensdauer von 10.000 bis 13.000 Stunden. Die beste Effizienz und eine höhere Lebensdauer erreichen Leuchtstofflampen mit einem warm gestarteten elektronischen Vorschaltgerät. Ihre mittlere Lebensdauer beträgt 15.000 bis 25.000 Stunden. Spezialversionen erreichen bis zu 80.000 Stunden.

Leuchtstofflampen können auch in Sachen Effizienz leuchten. Mehr Komfort bietet jedoch das „gefaltete Geschwisterchen“, die Energiesparlampe.

Leuchtstofflampen sind um ein Vielfaches effizienter als Glühlampen. Je nach Modell werden eine Lichtausbeute von 50 bis 100 Lumen pro Watt und ein Farbwiedergabeindex von 50 bis 100 erreicht. Gegenüber der Glühlampe sparen Sie bis zu 80 Prozent Strom. Zudem ist die mittlere Lebensdauer um ein Vielfaches höher.



GUTSCHEIN auf

Kinderzimmerprämie

Bei Vorlage dieses Gutscheines sind wir und unsere Partner Ihnen bei der Suche einer Familienwohnung behilflich. Sind wir erfolgreich und Sie mieten bei unserer Gesellschaft, garantieren wir Ihnen, dass wir **monatlich** für

EIN JAHR DEN FESTBETRAG IN HÖHE VON **€ 50,-** FÜR DIE KALTMIETE DES KINDERZIMMERS IHRES BABYS ÜBERNEHMEN.

Bei Antragstellung darf das Baby nicht älter als ein Jahr sein.

Auch bestehende Mietpartner erhalten den Festbetrag für ein neugeborenes Kind!

Meißner Straße 53
01558 Großenhain

0800 / 47 49 646 (0,00 ct/min)

www.gwvb.de

kontakt@gwvb.de

Mietrecht – Mietwohnungen: Wer nicht heizt, riskiert Kündigung

Mieter sind verpflichtet, die Wohnung im Winter zumindest mäßig zu heizen, da sonst Schäden entstehen können. Nichtheizer riskieren die Kündigung.

Mieter, die sich beharrlich weigern, im Winter ihre Wohnung zu beheizen, riskieren die Kündigung des Mietverhältnisses. Denn bei einer komplett unbeheizten Wohnung bestehe die Gefahr von Frost- oder Schimmelschäden, urteilte nach Angaben des Immobilienportals Immowelt das Landgericht Hagen (Aktenzeichen 10 S 163/07). Damit verletze der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft auf nicht unerhebliche Weise, so die Richter. Die Kündigung ist nach Ansicht des Gerichts rechens, obwohl es noch zu keinen Schäden gekommen sei. Entscheidend für die Pflichtverletzung als Kündigungsgrund: Die Möglichkeit bestand, dass es zu solchen Schäden kommt und dass der Mieter schuldhaft und vorsätzlich nicht ge-



Sicher, nicht zu heizen, ist für die Umwelt das Beste. Aber wenn eine Wohnung im Winter partout nicht geheizt wird, drohen eben Frostschäden.

heizt habe. Der Mieter, der die Wohnung kaum nutzte, sondern die meiste Zeit bei seiner Lebensgefährtin verbrachte, wurde vorab vom Vermieter abgemahnt, er solle künftig die Woh-

nung beheizen. Da der Mieter sich nicht an diese Aufforderung hielt, kündigte der Vermieter kurze Zeit später das Mietverhältnis fristgemäß.

www.immowelt.de

Mieter muss eine Mangelbeseitigung zulassen

Lässt ein Mieter in seiner Wohnung die Beseitigung eines Mangels nicht zu, kann er aufgrund dieses Mangels die Miete weder mindern noch zurückbehalten. Das machte das Landgericht Karlsruhe in seinem Urteil vom 6. März 2009 deutlich (AZ 9 S 206/08), wie die Miet- und Immobilienrechtsanwälte des Deutschen Anwaltvereins berichten.

Nach einem Wasserschaden durch eine undichte Wasserleitung an der Baddecke in einer Mietwohnung ließ die Vermieterin die Decke aufreißen. Das Loch blieb, da der Mieter danach den Zutritt zur Wohnung verweigerte. Einmal forderte er, dass sein Anspruch auf Ersatz der durch das Wasser verursachten weiteren Schä-



den erfüllt, dann, dass zunächst die reparierte Wasserleitung fotografisch festgehalten werden müsse. Der Mieter minderte die Miete um 50 Prozent und begründete dies mit dem Loch. Als der Mietrückstand das Neunfache der monatlichen Miete betrug, kündigte die Vermieterin dem Mann fristlos. Ihre Räumungs- und Zahlungsklage war in beiden Instanzen erfolgreich. Der Mieter habe keinen Anspruch auf Mietminderung.

In der Tat befände sich das Bad in einem mangelhaften Zustand, doch das habe der Mieter zu verantworten. Bis heute habe er die Reparatur, die Schließung des Lochs, verhindert. Gegen seinen Willen habe die Vermieterin den Mangel nicht beseitigen können.

Wohneigentumsrecht – Wohnungseigentümer können Kosten anders teilen

Die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft einer Wohnanlage können mehrheitlich beschließen, dass bestimmte Betriebskosten nicht nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile verteilt werden, sondern nach einem anderen Schlüssel.

Dies muss allerdings sachlich gerechtfertigt sein.

Wie die Wüstenrot Bausparkasse AG, eine Tochtergesellschaft des Vorsorge-Spezialisten Wüstenrot & Württembergische, mitteilt, hat das Landgericht Nürnberg-Fürth (AZ 14 S 7627/08)

einen solchen Mehrheitsbeschluss gebilligt.

Der Beschluss sieht vor, die Kosten eines Aufzugs nach Gebäuden und Stockwerken differenziert umzulegen. Damit müssen die Eigentümer am meisten zahlen, die am höchsten wohnen und dadurch vom Aufzug besonders profitieren. Außerdem haben sich in der Wohnanlage nur diejenigen Eigentümer zu beteiligen, deren Wohnung sich in einem Gebäude mit Aufzug befindet.

Dagegen erklärte das Gericht den gleichzeitig getroffenen Beschluss für

ungültig, mit dem die Kosten für Hausmeister und Hausreinigung nicht mehr nach Miteigentumsanteilen, sondern gleichmäßig auf die Wohneinheiten aufgeteilt werden sollten. Gegen den Beschluss hatte sich der Eigentümer einer kleineren Wohnung gewehrt, dessen Anteil an den Hausmeisterkosten um mehr als ein Drittel gestiegen war. Das Gericht gab ihm Recht. Die Änderung des Umlageschlüssels sei willkürlich, weil sie offenbar keinen anderen Zweck verfolge, als den, die Eigentümer der größeren Einheiten auf Kosten der kleineren zu begünstigen.

Keine Verlängerung der Begründungsfrist möglich

Eine Verlängerung der Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG sieht das Gesetz nicht vor; eine nach höchstrichterlicher Klärung dieser Frage bewilligte Fristverlängerung ist unwirksam.

BGH, Urteil vom 2.10.2009,
(AZ: VZR 235/08)

Fakten:

Die Wohnungseigentümer hatten am 9. August 2007 Anfechtungsklage gegen mehrere auf der Eigentümerversammlung vom 9. Juli 2007 gefasste Beschlüsse erhoben. Einen Monat später hatten sie beantragt, die Frist zur Begründung der Klage bis zum 9. Oktober 2007 zu verlängern. Diesem Antrag hatte das Amtsgericht stattgegeben und die Begründungsfrist verlängert. Innerhalb der verlängerten Frist wurde die Klage begründet und beantragt, die Beschlüsse „für nichtig zu erklären“ oder deren „Ungültigkeit festzustellen“. Weiter wurde für den Fall, dass die Klagebegründungsfrist

des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG versäumt worden sein sollte, vorsorglich Wiedereinsetzung in den vorigen Stand beantragt. Ohne Erfolg bei Amts- und Landgericht. Nunmehr war der BGH mit dem Fall befasst. Zunächst stellten die Richter klar, dass eine Verlängerung der Zwei-Monats-Frist zur Begründung einer Anfechtungsklage nicht möglich ist. Letztlich würde die Verlängerung der Begründungsfrist nämlich einen privatrechtsgestaltenden Eingriff zulasten der anderen gegnerischen Wohnungseigentümer darstellen und bedürfe als solche einer Ermächtigungsgrundlage, die aber nicht ersichtlich ist.

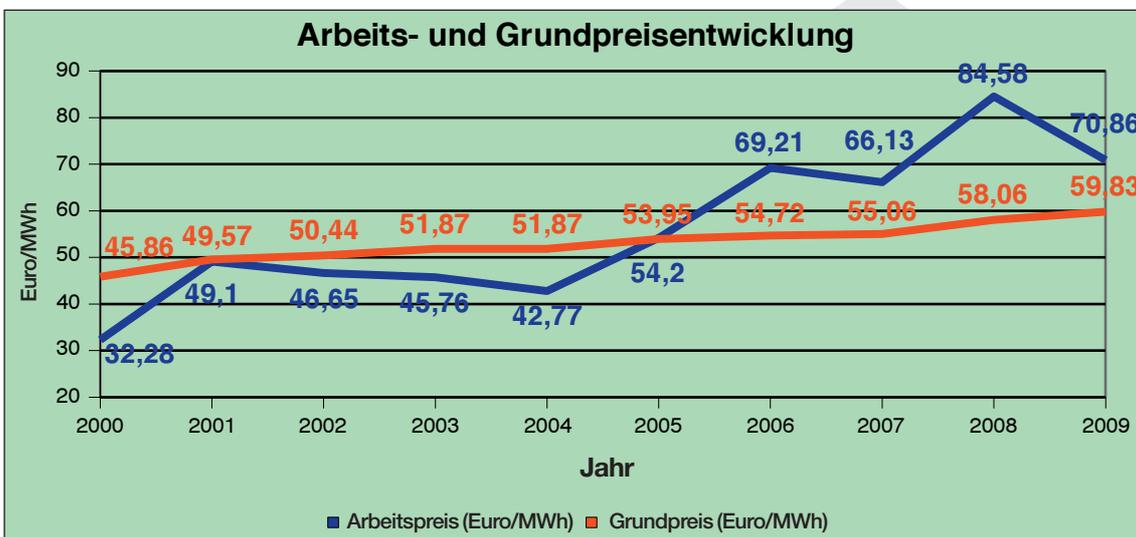
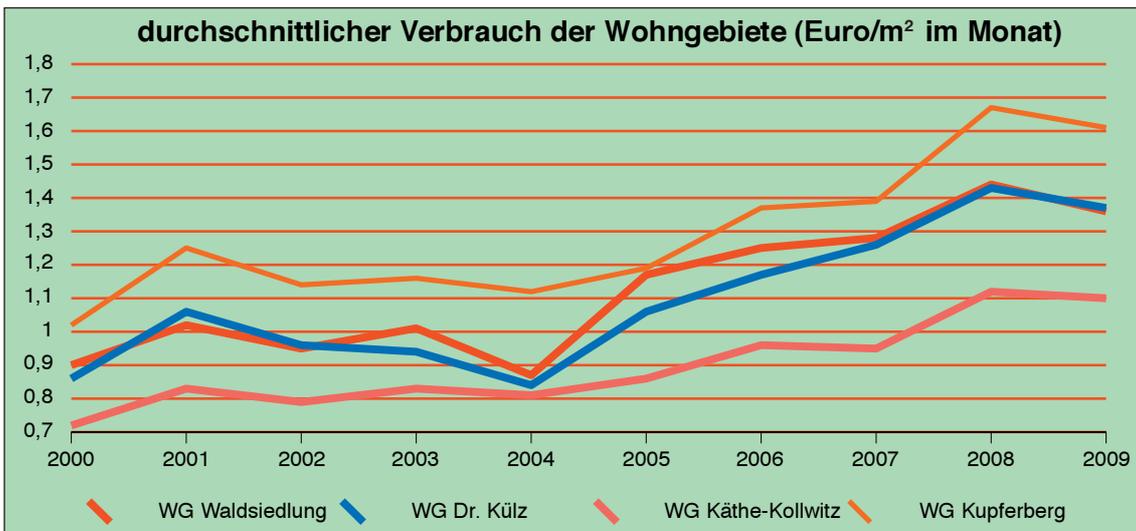
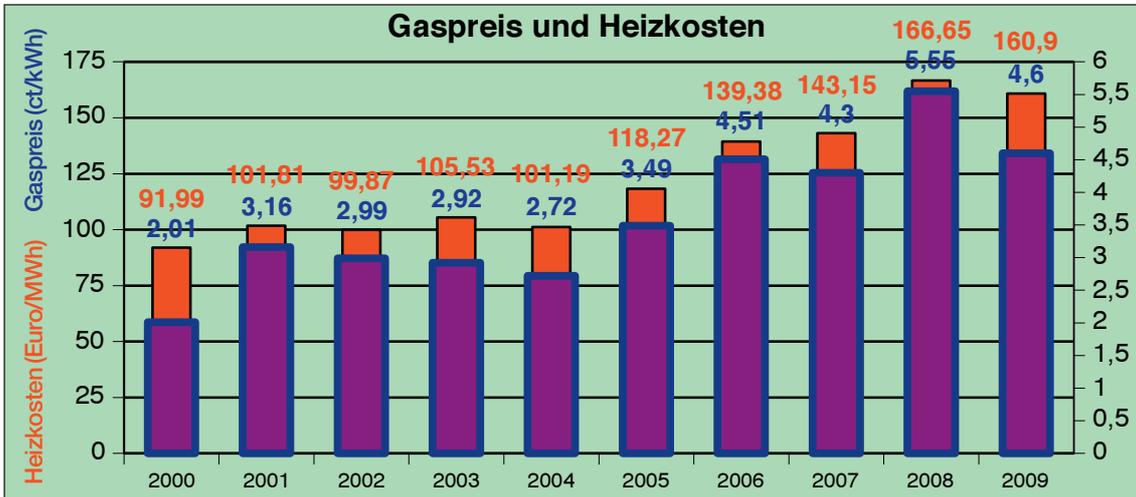
Von größter Bedeutung ist die Feststellung des BGH, dass eine vom Amtsgericht bewilligte Fristverlängerung unwirksam ist. Dagegen ist es nach Auffassung des BGH unerheblich, ob in den Fristen des § 46, Abs. 1 WEG Anfechtungs- oder Nichtigkeitsgründe geltend gemacht werden. Auch ist unerheblich, ob das eine oder

andere beantragt ist. Jedenfalls dann, wenn fristgemäß Anfechtungsgründe geltend gemacht werden, bedarf es auch nicht etwa einer Antragsumstellung, wenn der angegriffene Beschluss nicht nur ungültig, sondern gar nichtig ist, denn insoweit ist derselbe Streitgegenstand betroffen.

Fazit:

Der BGH hat klargestellt, dass eine nach der durch diese Entscheidung geklärten Rechtslage dennoch gewährte Fristverlängerung unwirksam ist. Sollte demnach ein Amtsgericht in Unkenntnis dieser Entscheidung dennoch eine beantragte Fristverlängerung bewilligen, könnte sich der Kläger hierauf nicht verlassen. Selbst bei gewährter Fristverlängerung und schlagenden Argumenten gegen die Wirksamkeit der angefochtenen Beschlüsse müsste die Anfechtungsklage spätestens im Berufungsverfahren als unbegründet abgewiesen werden.

Entwicklung der Betriebskosten





Ruhiges Wohnen im Grünen

Bezugsfertig sanierte 3-Raum-Wohnung

- Hochparterre
- in der **K.-Kollwitz-Straße 56**
- neue Innentüren
- PVC-Fußbodenbelag in Laminatoptik
- schöner großer Balkon
- Bad mit Wanne
- grünes Grundstück
- ruhige Anwohnerstraße
- Stellplätze vorhanden
- SB-Halle in unmittelbarer Nähe
- gute Verkehrsanbindung mit ÖPNV
- nur ca. 15 Min. bis ins Stadtzentrum



Größe: 61,20 m²

Kaltmiete: 312,12 €

Nebenkosten: 137,88 €

Warmmiete: 450,00 €

Kontakt: (03522) 51 26 10

Bezug: sofort möglich



Gemütliches Wohnen zu zweit

Bezugsfertig sanierte 2-Raum-Wohnung

- **1. Obergeschoss**
- in der **Christian-Barth-Straße 7**
- neue Innentüren
- PVC-Fußbodenbelag in Laminatoptik
- Bad mit Wanne
- grünes Grundstück
- ruhige Anwohnerstraße
- Stellplätze vorhanden
- SB-Halle in unmittelbarer Nähe
- gute Verkehrsanbindung mit ÖPNV
- nur ca. 20 Min. bis ins Stadtzentrum



Größe: 48,40 m²

Kaltmiete: 247,47 €

Nebenkosten: 112,53 €

Warmmiete: 360,00 €

Kontakt: (03522) 51 26 10

Bezug: sofort möglich



Große Wohnung für die Familie

Bezugsfertig sanierte 4-Raum-Wohnung

- Hochparterre
- in der **Dr.-Jakobs-Straße 7**
- neue Innentüren
- PVC-Fußbodenbelag in Laminatoptik
- Balkon in's Güne
- Bad mit Wanne, Separates Bad mit DU
- E-Herd-Anschluss vorhanden
- grünes Grundstück
- Stellplätze vorhanden
- SB-Halle in unmittelbarer Nähe
- gute Verkehrsanbindung mit ÖPNV
- nur ca. 20 Min. bis ins Stadtzentrum



Größe: 92,40 m²

Kaltmiete: 415,80 €

Nebenkosten: 234,20 €

Warmmiete: 650,00 €

Kontakt: (03522) 51 26 10

Bezug: sofort möglich



Hausinformation

Vermieter sein, heißt für uns
auch, ansprechbar zu sein.

Bürgergebäude Meißner Str. 53



Di. und Do. 9.00 – 12.00 Uhr

13.00 – 16.00 Uhr

Mo. und Fr. 9.00 – 12.00 Uhr

Telefon: 0 35 22 - 51 26 - 0

Fax: 0 35 22 - 51 26 - 20



Telefon: 0800 - 4 74 96 46 (0 ct./min)

Havarienummern

(Funknummern abends, am Wochenende und an Feiertagen)

HEIZUNG/ SANITÄR	Firma	Radeburger Str. 85 a	03522/ 5 10 30
	G. Hoffmann	01558 Großenhain	0171/ 3 07 68 44
ELEKTRIK	Firma	Amtsgasse 7	03522/ 50 29 64
	Andreas Zech	01558 Großenhain	0172/ 3 61 45 09

PrimaCom
Tel. 0180 - 3 77 46 22 66

Sie erreichen uns:

Freecall: 0800 - 4 7 4 96 46 } (0 ct/min)
0800 - GRHWOHN(en) } kostenloses Mietertelefon

Fax: 03522 - 5126 - 20

Zentral: 03522 - 5126 - 0

Internet: www.gwvb.de

E-Mail: kontakt@gwvb.de



UNSER TIPP!

Schneiden Sie sich diese
Seite aus und hängen Sie
diese für jeden Mieter
sichtbar im Haus aus.

Impressum

Herausgeber:
Großenhainer Wohnungsverwaltungs-
und Baugesellschaft mbH

Fotos:
GWVB mbH, Archiv

Verlag:
Satztechnik Meißen GmbH
Am Sand 1c, 01665 Nieschütz
Tel. 0 35 25/7 18 60, Fax 0 35 25/ 71 86 12

Für die redaktionelle Gestaltung wurden
Beiträge anderer Publikationen der Woh-
nungswirtschaft genutzt. Quellennach-
weis beim Herausgeber.

© 2010, Satztechnik Meißen GmbH

