

## Aus der Praxis

### Balkon – neuralgischer Punkt am Gebäude

Liebe Leserin, lieber Leser,

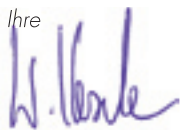
ein begrünter Balkon ist etwas Schönes – allerdings nur dann, wenn das Grün gewollt ist. Auch wenn wir schon viele sanierungsbedürftige Balkone gesehen haben, waren wir angesichts der zwischen den Fugen wachsenden Birke (Bild Seite 1) offen gestanden nicht ganz sicher, ob wir lachen oder weinen sollten. Wissenswertes über Art und Umfang von Balkon-Sanierungsmaßnahmen lesen Sie im Text auf Seite 1 und 2.

Im Gegensatz zur genannten Birke spricht natürlich nichts gegen die Aufstellung eines Weihnachtsbaumes auf dem Balkon. Haben Sie dann noch eine elektrische Lichterkette daran, dann lassen Sie am besten morgens beim Aus- und abends beim Einschalten die Balkontür noch einen Moment lang weit offen – dann haben Sie schon zweimal gelüftet. Dass das aber immer noch nicht ausreicht, lesen Sie auf Seite 3.

Falls Ihnen noch ein wirklich sinnvolles Weihnachtsgeschenk fehlen sollte, empfehlen wir einen Rauchmelder. Und wenn der Empfänger sich über diese Gabe wundert, geben Sie ihm den Text auf Seite 2 zu lesen.

Wir wünschen Ihnen eine schöne Adventszeit, frohe Festtage und einen guten Start ins Jahr 2013.

Ihre



Wolfgang Koezle



Thomas Brosi

**Balkone kragen entweder aus einer Geschosdecke heraus oder sie sind als Plattform an der Außenwand eines Gebäudes befestigt. Dadurch sind sie Witterungseinflüssen sehr stark ausgesetzt. Sanierungsmaßnahmen sind deshalb regelmäßig notwendig.**

Sonne, Wind, Regen und Schnee – ein Balkon wird voll bewittert. Nicht nur die Feuchtigkeit, sondern auch die Temperaturunterschiede setzen der Substanz im Laufe der Zeit ordentlich zu. Sowohl bei Neubauten als auch bei Sanierungsmaßnahmen kann einiges getan werden, dass ein Balkon dem möglichst lange standhält: Die Betonplatte wird nicht nur abgedichtet, zusätzlich liegt auch noch eine sogenannte Entkopplungsmatte auf der Abdichtung, die dafür sorgt, dass es zwischen Unterbau und Belag nicht zu allzu großen thermischen Spannungen kommt. Es ist aber zwangsläufig so, dass das System früher oder später irgendwo undicht wird und Feuchtigkeit und Luft in den Beton eindringen.

#### **Vorsicht: Farbkräuselung**

Erste Warnzeichen, die darauf hinweisen, dass der Beton angegriffen ist, sind Kräuselungen an der Farbe. Sie zeigen bereits eingedrungene Feuchtigkeit an. Der zweite Hinweis ist abplatzender Putz. Lässt man den Dingen weiterhin ihren Lauf, leidet irgendwann auch der Stahl, der bei Berührung mit Nässe und Luft rostet. Dehnt sich dieser Rost weiter aus,



Hier wächst sogar eine Birke aus einer Fuge

können sogar ganze Betonteile abgesprengt werden. Im Endstadium ist der Stahl so geschwächt, dass der Balkon nicht mehr begehbar und der Beton nicht mehr sanierungsfähig ist. Dann muss der Balkon komplett rückgebaut und neu konstruiert werden. Solche Neukonstruktionen kragen dann aber nicht mehr aus einer Geschosdecke heraus, sondern erhalten einen Unterbau, sodass sie auf eigenen Füßen stehen. Doch so weit muss es nicht kommen.

Die Bewohner können die Intervalle zwischen Sanierungen beispielsweise verlängern, indem sie die Abdichtungen, wie etwa Silikonfugen, regelmäßig prüfen. Diese Dichtungen müssen elastisch sein, denn sobald sie spröde werden, lassen sie geringe Mengen Wasser durch. Dann ist es Zeit für eine Erneuerung. Und wer gleich bei den ersten sichtbaren Schäden reagiert, also schon bei

## Aus der Praxis

Farbkräuselungen, kann die nötigen Sanierungsmaßnahmen in einem überschaubaren Rahmen halten. Voraussetzung für eine einfache Sanierung ist ein guter Zustand der Betonplatte, dass also ihre Statik nicht beeinträchtigt ist und sie noch genügend Gewicht tragen kann. Im besten Fall sind nur Malerarbeiten notwendig und es werden eine neue Abdichtung, eine Entkoppelung und ein neuer Belag aufgebracht. Ist allerdings der Stahl geschädigt, muss er herausgeschnitten und diese Fehlstellen reprofiliert werden – und dann steigt der Aufwand schnell.



Farbkräuselung:  
erstes Warnzeichen

### Sonderform Dachbalkon

Ist ein Balkon nicht vollständig der Fassade vorgesetzt, wie beispielsweise bei Dachbalkonen, kann deren Aufbau anders aussehen: Auf der Betonplatte ist dann eine Wanne aus bituminösem Material aufgelegt, die mit Splitt oder Kies gefüllt ist. Darauf schwimmt der Belag, etwa Terrassenplatten. Solche Systeme werden verwendet, wenn sich unter dem Balkon ein beheizbarer Raum befindet. Diese Art von Balkon muss im Alltag

gepflegt werden: Die Fugen zwischen den Platten und auch der Wasserspeicher, der dem Ablauf der Wanne dient, müssen von Schmutz, Moos und anderen Pflanzen frei gehalten werden. Dass eine komplette Birke, die aus einer Fuge wächst und die ihre Wurzeln im Splitt ausgebreitet hat, die Lebensdauer eines Balkons nicht gerade verlängert, liegt auf der Hand. Solche Extremfälle sind natürlich selten. Prinzipiell muss auch bei fachlich korrekt gebauten, gut gepflegten Balkonen etwa alle 20 bis 30 Jahre mit Sanierungsmaßnahmen gerechnet werden.

Die Kosten für Sanierungsmaßnahmen sind schwer zu schätzen, da sie vom Ausmaß der Schäden abhängen. Als Daumenwert kann man derzeit für einen Balkon von acht Quadratmetern mit etwa vier- bis fünftausend Euro kalkulieren.

*Frank Schneiderat  
Dipl.-Ing.(FH) Architekt  
Energieberater nach BAFA  
Vordere VVeingartenstr. 5  
71735 Eberdingen-Hochdorf  
Tel.: 07042 / 288 79 01  
Frank.Schneiderat@online.de  
Frank Schneiderat ist seit 18 Jahren Architekt und hat während dieser Zeit schon unzählige Balkonsanierungen betreut.*

### Empfehlung der Hausverwaltung

Bei einer Sanierung müssen meist mehrere Gewerke koordiniert werden, deshalb sollten die Maßnahmen immer von einem Fachmann oder von einem Bauleiter begleitet sein. Damit ist sichergestellt, dass auch die kritischen Arbeitsgänge fachgerecht ausgeführt werden. Falls mangelhaft gearbeitet wurde, ist das zumeist erst nach mehreren Jahren erkennbar. Und dann sind die Gewährleistungspflichten – nach den allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) sind es 4 Jahre, nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) 5 Jahre – um.

## Recht & Technik

### Lebensrettender Lärm

**Der Einbau von Rauchmeldern ist in zehn Bundesländern vorgeschrieben, in den restlichen nicht. Doch auch wenn, wie beispielsweise in Baden-Württemberg, keine Ausstattungspflicht existiert, sollte man über einen Einbau dieser lebensrettenden Lärmer in Wohnräumen nachdenken.**

Wo Rauchmelder weit verbreitet sind, wie etwa in den USA, Großbritannien oder Schweden, gibt es vergleichsweise wenig Brandtote. Nachgewiesenermaßen besteht nur innerhalb der ersten drei Minuten nach Entstehung eines Brandes eine sichere Fluchtchance, weil später oft schon die Kohlenmonoxid-Konzentration so hoch ist, dass es zur Bewusstlosigkeit kommt – Opfer sterben meistens an einer Rauchvergiftung. In Bundesländern ohne Ausstattungspflicht steht jeder einzelne Wohnungseigentümer vor der Wahl, ob Rauchmelder in seinen bzw. den Wohn- und Schlafräumen seines Mieters eingebaut werden oder nicht.



Ein Rauchmelder kann Leben retten

Für vermietete Wohnungen gilt: Wartungs- und Mietkosten für Rauchwarnmelder können auf den Mieter umgelegt werden, denn sie gehören zu den sonstigen Betriebskosten.

*IG Magdeburg, Urteil vom 27.09.2011 – 1 S 171/11.*

## Recht

### Nachklapp zur TrinkwV

**In Ausgabe 2/2011 des WEGweisers haben wir Sie auf die Novellierung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) hingewiesen. Zwischenzeitlich gab es – wie angekündigt – nochmals Änderungen.**

Der Termin, zu dem die Erstprüfung erfolgt sein muss, wurde vom 31. Oktober 2012 auf den 31. Dezember 2013 verschoben und das Prüffintervall von einem auf drei Jahre verlängert. Vermieter müssen prüfpflichtige Anlagen dem Gesundheitsamt nicht mehr prinzipiell melden, sondern nur noch, wenn die zulässigen Grenzwerte überschritten sind.

## Faktencheck: Wird Wohnen teurer?



### Was hätten Sie wohl auf diese Frage geantwortet:

Wenn Sie an den Teil Ihres Einkommens denken, den Sie für Wohnen aufwenden (Miete, Heizung, Kredit- und Nebenkosten), wie wird sich der 2020 verändert haben?

### Resultat einer Befragung:

Ich werde einen ...

deutlich größeren Anteil:	27 %
etwas größeren Anteil:	33 %
etwa gleich großen Anteil:	26 %
kleineren Anteil:	9 %
deutlich kleineren Anteil:	5 %

... meines Einkommens für Wohnen aufwenden.\*

Der allergrößte Teil der Befragten erwartet, zukünftig einen größeren oder deutlich größeren Anteil des Einkommens für das Wohnen zu verwenden. Wir haben die passenden Zahlen des Statistischen Bundesamtes angese-

hen, um eine Prognose zu wagen, ob sich Hinweise finden lassen, die für oder gegen dieses Befragungsergebnis sprechen.

Es wird nach dem Anteil des Einkommens gefragt, der für das Wohnen aufgewendet wird, also nicht nach einem absoluten Anstieg von Ausgaben, sondern nach dem relativen, prozentualen – und genau dazu hat das Statistische Bundesamt Zahlen aus der Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS 1998–2008) und aus den Laufenden Wirtschaftsrechnungen (LWR 2004–2010) veröffentlicht. Die Zahlen der beiden Erhebungen sind zwar nicht deckungsgleich, aber in der Tendenz ähneln sie sich sehr. Danach betrug der Anteil der Ausgaben für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung in den Jahren 1998 bis 2010 immer ungefähr ein Drittel der Ausgaben eines Haushaltes. Die

Zahlen variieren innerhalb einer Spanne von 31,9 Prozent im Jahr 1998 (EVS) und 34,1 Prozent im Jahr 2010 (LWR).

Demzufolge ist der Anteil des Einkommens für Wohnen in diesen zwölf Jahren also um maximal 2,2 Prozent gestiegen. Das dürfte daher nicht als „viel“ oder als „deutlicher Anstieg“ empfunden werden. Insofern: Falls die Entwicklung in der Vergangenheit einen Hinweis auf die Zukunft geben sollte, liegen die Befragten mit ihren Antworten wohl eher daneben und wir dürfen mit einem ungefähr gleichbleibenden Anteil des Einkommens rechnen, der für das Wohnen draufgeht.

\* Basis: Bevölkerung 18 bis 64 Jahre, Quelle: INSM/Statista [www.insm.de/wohlstandszahlen](http://www.insm.de/wohlstandszahlen) Zahlen des Statistischen Bundesamtes: unter Konsumausgaben bei [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

## Frischer Wind: So wird richtig gelüftet

**In der kalten Jahreszeit macht man es sich zu Hause gern in der Wärme gemütlich. Doch um Schimmel vorzubeugen, muss ganzjährig gelüftet werden – was im Winter durchaus Überwindung kosten kann.**

Kommt es zu Schimmelpilz oder Stockflecken, stellt das einen Mangel einer Mietsache dar: Der Mieter ist zur Mietminderung berechtigt, der Vermieter muss den Schaden beseitigen. Dies gilt allerdings nur, wenn der Mieter den Schaden nicht selbst verursacht hat, weil er etwa zu wenig gelüftet oder geheizt hat.

### Wo kommt die Feuchte her?

Schon bei leichter Arbeit gibt ein Mensch durch Schwitzen etwa 60 Gramm Wasser pro Stunde an die Raumluft ab und sogar im Schlaf sind es noch rund 40 Gramm. Mit Kochen, Waschen, Duschen usw. verdunsten in einem durchschnittlichen Vierpersonenhaushalt zwölf

bis 14 Liter Wasser pro Tag. Dieser Wasserdampf muss nach draußen geleitet werden.

Die ideale Luftfeuchtigkeit in Wohnräumen beträgt zwischen 45 und 55 % und sollte dauerhaft nicht 65 bis 70 % überschreiten. Durch zweimaliges Lüften pro Tag erreicht man bei älteren Immobilien diese Werte. Bei neueren, sehr gut gedämmten und luftdichten Häusern (nach KfW-60- oder KfW-40-Standard) muss hingegen öfter gelüftet werden.

### Wie kommt die Feuchte raus?

Luft kann abhängig von der Temperatur unterschiedliche Mengen an Wasserdampf aufnehmen. Die beheizte, warme Luft nimmt vergleichsweise viel Feuchtigkeit auf und nimmt diese beim Lüften mit nach außen. Die gute Nachricht für alle Frostbeulen: Je kälter die Außenluft, desto schneller erfolgt beim Lüften eine Austrocknung und desto schneller können die Fenster wieder geschlossen werden.



3 bis 4 Mal pro Tag stoßlüften

### Richtig lüften heißt ...

- ... 3 bis 4 Mal pro Tag
- ... stoßlüften, also Fenster weit aufmachen, nicht nur Kippstellung
- ... im Winter 5 bis 10 Minuten, im Sommer 10 bis 20 Minuten
- ... größere Mengen Wasserdampf direkt entweichen lassen: Nach dem Duschen und beim Kochen Fenster öffnen

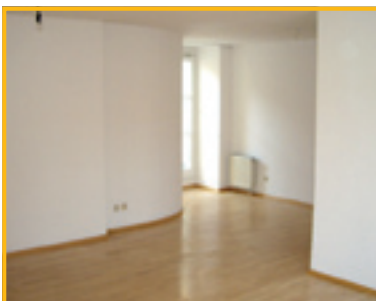
Das selbst einem berufstätigen Mieter dreimaliges Lüften pro Tag zumutbar ist, hält dieses Urteil fest: OLG Frankfurt/a. M., Urteil v. 11.2.2000, 19 U 7/99.

## Top Citylage in Bad Cannstatt

Umgebung



Wohnzimmer



Aufgang zum 3. OG



Ein Schmuckstück in gutem Zustand in Stuttgart-Bad Cannstatt: Die 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. und 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Die Lage ist zentral und doch ruhig, da in der Straße fast ausschließlich mit Anliegerverkehr zu rechnen ist. Zur Wohnung gehören eine Garage, eine Terrasse und eine Bühne.

Die Wohnung verfügt über einen familiengerechten Grundriss. Im unteren Geschoss sind die Küche, ein großer Wohnbereich und ein Gäste-WC. Im oberen Geschoss befinden sich das Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Bad. Sowohl ein Kindergarten als auch eine Schule sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Der Neckar samt einer Schiffsanlegestelle ist in unmittelbarer Nähe. Die Wilhelma und auch die Cannstatter Mineralbäder sind zu Fuß erreichbar. Die Wohnfläche beträgt ca. 90 m<sup>2</sup>. Die Wohnung steht für einen Eigentümer sofort zur Verfügung und kann auch vermietet werden.

Der Verkauf erfolgt über uns. Der Kaufpreis beträgt 220.000 Euro mit Garage zzgl. 3,57 % Provision inkl. der gesetzlichen MwSt.

Kontakt:  
Frau D. Angar  
07152 - 999 888  
oder 07152 - 999 555  
info@bv-hausverwaltung.de  
info@kuprian-hausverwaltung.de

Objekt: 4-Zimmer-Wohnung  
Ort: Stuttgart-Bad Cannstatt  
Lage: zentral und doch ruhig

Zustand: gut  
Preis: 220.000 Euro mit Garage  
Provision: 3,57 % inkl. MwSt.



## Impressum

Herausgeber:

**Kuprian Hausverwaltungen GmbH**

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

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

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

Auflage: 3.500 Exemplare, Ausgabe 01/2012

Redaktion: PR hoch drei GmbH

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

Bildnachweise: Seite 2, Recht & Technik: Bertold Werkmann/fotolia //

Seite 3, Zahlen, Daten, Fakten: PhotoSG/fotolia // Seite 3, Technik & Umwelt: iTake Images/fotolia