

Liebe Leserin, lieber Leser,

die positiven Reaktionen auf die Premiernausgabe des WEGweisers haben uns sehr gefreut und wir hoffen, Ihnen auch diesmal interessante Themen näherbringen zu können.

Die Schwerpunkte dieser Ausgabe liegen auf Themen, die für die Bewohner und die Verwaltung eher unangenehm und auch belastend sind. Sogenannte „Messies“ sind ein Problem, das nicht ohne Fingerspitzengefühl und Konsequenz zu lösen ist. Und Wasserrohrbrüche mit den daraus folgenden Schäden sind tatsächlich etwas, was der Mensch nicht braucht, stellen aber in aller Regel eine zu lösende Aufgabe dar.

In Zeiten allgemeiner Sparankündigungen gibt es auch für uns Aufgaben: Es ist uns gelungen, ein Bankinstitut zu finden, das die Kontoführung für unsere Treuhandkonten kostenfrei übernimmt. Diese dauerhafte Ersparnis kommt komplett unseren Kunden zugute. Dafür setzen wir uns gerne ein und organisieren die Umstellung der gut 200 von uns verwalteten Konten.

Wir wünschen Ihnen einen erholsamen Sommer und viel Spaß mit dieser Ausgabe.



Wolfgang Koezle



Thomas Brosi



Messie als Mieter

Dass die Entsorgung von Essensresten und Hausmüll klappt, sollte eigentlich für jeden eine Selbstverständlichkeit sein. Im Mietrecht ist die „Obhutspflicht“ der dazu passende Begriff, die dem Mieter als Nebenpflicht aus dem Mietvertrag obliegt. Wenn man sich aber einen sogenannten Messie ins Haus geholt hat, der sich nicht daran hält, wird es schwierig.

Der Förderverein zur Erforschung des Messie-Syndroms e. V. weist zwar auf seiner Website darauf hin, dass die Gleichsetzung von Messie = Vermüllung/Verwahrlosung falsch sei, schließlich gibt es auch den Typus „reinlicher Messie“, der alles sauber hält und „nur“ keine Ordnung halten kann. Dennoch hat man beim Wort Messie unwillkürlich Müllberge vor Augen. Die Bandbreite des Messie-Verhaltens fängt bei totalem Chaos an und reicht bis zu penibelster Ordnung in einer Wohnung, die aber so mit Gegenständen zugestapelt ist, dass praktisch kein Durchkommen mehr möglich ist, und in der der Messie keinen Platz mehr für sich selbst findet. Dazu kommt es, weil ein Messie häufig nicht in der Lage ist, sich von Dingen zu trennen und sie wegzuerwerfen.

Bloß nichts hergeben

Wenn es darum geht, diesen Sammelwahn vor der Umwelt zu verbergen, sind Messies oft sehr erfinderisch. Sie treten nach außen meist adrett gekleidet und ge-

pfligt auf. Für Vermieter und Mitbewohner wird der Messie erst zum (offensichtlichen) Problem, wenn beispielsweise der Hausflur zugestellt wird, es zu einer Geruchsbelästigung kommt oder gar Ungeziefer angezogen wird.



Beim Wort „Messie“ hat man unwillkürlich Müllberge vor Augen

Sobald ein Mieter als Messie entlarvt ist, muss der Vermieter ihn abmahnen und auffordern, innerhalb einer bestimmten Frist Müll zu entfernen und alle anderen Arten von vertragswidrigem Verhalten zu unterlassen. Dazu ist es notwendig, dass das Fehlverhalten oder die missbräuchliche Nutzung der Mietsache ausreichend dokumentiert ist. Sollte der Mieter nicht in der Lage sein, sich selbst um seine Angelegenheiten zu kümmern, kann auch ein Betreuungsverfahren angeregt werden.

Letzte Konsequenz: Kündigung

Bringt die Abmahnung keine Besserung, ist der nächste Schritt die Kündigung. Die fristlose Kündigung muss zeitnah nach dem Auftreten der Störungen und einer erfolglosen Ab-

Fortsetzung auf Seite 2



Nur bei starken Gerüchen gilt der Hausfrieden als nachhaltig gestört

mahnung erklärt werden. Chancen auf Erfolg bestehen allerdings nur, wenn der Mieter die Mietsache durch sein Verhalten erheblich gefährdet oder er den Hausfrieden nachhaltig stört. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn es zu einer starken, sehr störenden Geruchsbelästigung innerhalb des Hauses kommt. Die Diskussion, wie es nun genau riechen sollte, damit die Geruchsbelästigung als „stark“ gilt, könnte spannend werden. Beispielsweise wird Toleranz und ein erhöhtes Maß an Verständnis

von den Hausmitbewohnern erwartet, wenn ein Mieter alt oder krank ist – ein muffiger Geruch allein reicht dann für eine Kündigung nicht aus.

Aufräumarbeiten ...

War die Kündigung erfolgreich und der Messie ist ausgezogen, kann der Vermieter Folgekosten für das Räumen der Wohnung geltend machen. Gleiches gilt für Kosten, die anfallen, um die Wohnung wieder in einen mangelfreien Zustand zu versetzen.

Dinge, die der Mensch nicht braucht

Es kann jeden jederzeit treffen: Schimmelflecken, Wasserflecken oder gar fließendes Wasser an einer Stelle, wo es nicht hingehört: ein Wasserrohrbruch.

Bemerkt man einen Wasserschaden, sei es, dass Schimmelflecken auftauchen, die durch geringe Mengen von Sickerwasser zustande kommen, oder sei es, dass sich größere Wassermengen zeigen, gilt es, den Schaden so gering wie möglich zu halten. Bei einem erkennbaren Wasserrohrbruch muss der Wasserzufluss möglichst schnell am Absperrventil gestoppt werden. Wenn vorhanden, sollte der Hausmeister oder ansonsten eine Sanitärfirma informiert werden, damit erste Notmaßnahmen eingeleitet werden können. Zudem benötigt die Hausverwaltung eine Mitteilung über den Schaden, damit die Versicherung benachrichtigt werden kann.

Wo kommt das Wasser her?

Nach den Notmaßnahmen muss zunächst die Quelle des Übels gefunden und festgestellt werden, über welche Wege das austretende Wasser an den Ort des Schadens gelangt. Es gibt mehrere Möglichkeiten, woher das Wasser kommen kann: beispielsweise über eine undichte Außenmauer, von einer defekten Wasserleitung oder über undichte Silikonfugen.

Die Firma, die mit der Ortung des Lecks beauftragt wird, erstellt gleich-

zeitig auch ein Gutachten für die Versicherung. Darin wird der Wasserschaden dokumentiert: Es werden Feuchtigkeitsmesswerte, die Ausdehnung und die Ursache des Schadens festgehalten. In der Regel besteht ein Versicherungsschutz nur, wenn der Schaden durch bestimmungswidrig austretendes Leitungswasser, also einen Wasserrohrbruch, hervorgerufen wurde. Dann muss vor den Trocknungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Freigabe der Versicherung für das Vorgehen vorliegen. Bei anderen Ursachen ist der Schaden durch den Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft zu tragen.

Die Trocknung kann dauern

Unabhängig davon, woher das Wasser kommt, ist eine sorgfältige, fachgerechte Trocknung insbesondere dann notwendig, wenn Feuchtigkeit unter den Estrich in das Dämmmaterial gelangt ist. Wird ein Feuchteschaden nicht erkannt, droht versteckter Schimmelbefall. Für die Trocknung, die ca. 14 Tage dauert, kann es deshalb nötig sein, Löcher zu bohren, durch die warme Luft geleitet wird. Auch Raumenfeuchter können zum Einsatz kommen. Ganz am Ende

werden die Trocknungslöcher wieder geschlossen und das Ganze samt Reparaturstellen und Wasserflecken



Das Messgerät zeigt die Feuchtigkeit in der Wand

vom Maler, Fliesen- oder Bodenleger instand gesetzt.

Ein Wasserschaden aufgrund eines Wasserrohrbruchs ist zwar lästig für alle Beteiligten, wird im Normalfall aber ohne Probleme von den Versicherungen übernommen, inklusive der Stromkosten für den Betrieb der Trocknungsgeräte. Von der Schadensmeldung bis zur Bezahlung der letzten Rechnung durch die Versicherung vergehen erfahrungsgemäß etwa 8 bis 10 Wochen. Wenn allerdings die sogenannten „Obliegenheitspflichten“ verletzt werden, können die Versicherungen die Schadensregulierung verweigern. Dies ist beispielsweise bei undichten Fugen im Bad der Fall. Ein regelmäßiger Blick darauf lohnt sich also.

Umrüstung der Hausverteilnetze bei Kabel BW

In vielen Gebäuden werden zurzeit die Kabelnetze der Netzebene 4 aufgerüstet.

Mit Netzebene 4 wird der Abschnitt vom Hausanschluss der Kabelgesellschaft bis zu den einzelnen Antennendosen in den Wohnungen bezeichnet, der sich im Besitz der Eigentümergemeinschaft befindet. Die Hausverwaltung hat Kabel BW grundsätzlich ermächtigt, die Anla-



Moderne Kabel sichern den Zugang zu zahlreichen Multimedia-Angeboten

gen kostenfrei aufzurüsten, wenn die vorhandenen Kabel oder die Struktur der Verlegung nicht mehr zeitgemäß sind. Oftmals reicht schon der Einbau neuer multimediafähiger Antennendosen und eines neuen Hausverteilers aus. Häufig müssen aber auch neue Kabel eingezogen werden, die besser abgeschirmt und in der Lage sind, Datensignale höherer Frequenz durchzuleiten. Wenn diese neuen Kabel nicht durch bestehende Leerrohre geführt werden können, ist eine Neuverlegung nötig. Dann werden die Kabel über Treppenhäuser oder die Außenfassade in die einzelnen Wohnungen geführt.

Umbauaufwand, der sich lohnt

Für die Eigentümer, Mieter und für die Hausverwaltung ist dieser Umbau mit Aufwand verbunden. Die Bewohner müssen für die Umrüstung der Anschlussdosen in der Wohnung anwesend sein. Die Verwaltung muss die notwendigen Informationen an die von Kabel BW beauftragten Firmen zusammenstellen und im

Einzelfall die Nebenarbeiten mit Maler oder Elektriker koordinieren. Dafür sind die Gebäude nach Abschluss der Arbeiten mit einem zukunftssicheren Kabelanschluss samt Datenleitungen versorgt.

Leistungen, die über moderne Hausverteilanlagen in Anspruch genommen werden können, sind beispielsweise ein Zugang zum Breitbandinternet mit Geschwindigkeiten von 100 MBit/s sowie Telefonieren zum Festpreis. Kabel BW hat außerdem angekündigt, noch im Jahr 2010 weitere Produkte in die Wohnungen der Mieter und Eigentümer zu bringen. Neben den rund 400 analogen und digitalen TV-Sendern, sollen mobile Dienste und Fernsehen auf Abruf dazukommen. Außerdem laufen die Planungen für bis zu 30 neue HDTV-Sender, Gespräche über die Einspeisung der hochauflösenden Sender der RTL- und ProSieben-Sat1-Gruppe sind im Gange. Bisher werden 19 Sender ins Kabelnetz eingespeist.

Neues bei der Hausverwaltung

Sparen für unsere Kunden – kostenfreie Kontoführung

In den letzten Jahren haben wir uns immer wieder über die Kontoführungsgebühren für die von uns betreuten Verwaltungskonten geärgert. Egal bei welcher Bank, die Aussagen waren immer ähnlich: Die WEG-Konten gelten als Firmenkonten, es gibt keine Modelle mit einer kostenfreien Kontoführung wie bei privaten Girokonten. Auch Gebührenmodelle mit Pauschalen waren nicht befriedigend.

Nach intensiven Recherchen haben wir doch noch eine Bank gefunden, die unseren Bedürfnissen und Forderungen nachgekommen ist und die Kontoführung für die Konten der Eigentümergemeinschaften und andere Treuhandkonten kostenfrei durchführt: Die Deutsche Kreditbank, kurz DKB, eine Tochter der Bayerischen Landesbank, hat ein entsprechendes Konzept aufgelegt. Die Kontoführung ist dort

tatsächlich dauerhaft kostenfrei, nur die Portoauslagen für den Versand der Kontoauszüge sind zu bezahlen.

Umstellung der Konten

Im Dezember 2009 haben wir angefangen, die ersten Konten auf die DKB umzustellen, um Erfahrungen zu sammeln, wie sich der Aufwand gestaltet. Die Eröffnung der Konten erfolgt „online“ und ist sehr komfortabel.

Größeren administrativen Aufwand gab es mit der Information und Kontrolle der Kontenumstellung an Eigentümer, Mieter und Lieferanten wie Stromversorger, Kommunen, Versicherungen etc. Einige abbuchende Lieferanten waren sehr hartnäckig darin, weiter mit den falschen, weil alten Kontoverbindungen zu arbeiten.

Deshalb hat sich gezeigt, dass das bisherige und das neue Konto bei der DKB nicht – wie ursprünglich geplant – 6 Wochen parallel geführt werden müssen, sondern mindestens 10 Wochen.



Da der Aufwand somit höher ist als gedacht, werden wir bis zur Jahresmitte 2010 benötigen, um die meisten der über 200 von uns betreuten Konten umzustellen. Nur in begründeten Ausnahmefällen wird es bei der bisherigen Kontoverbindung bleiben. Es freut und motiviert uns, trotz der damit verbundenen zusätzlichen Arbeit, unseren Kunden insgesamt weit über 20.000 Euro im Jahr an Kontoführungsgebühren zu ersparen.

Hochwertige Maisonette-Wohnung in bester Lage in Holzgerlingen

Wohnzimmer



Wohnzimmer



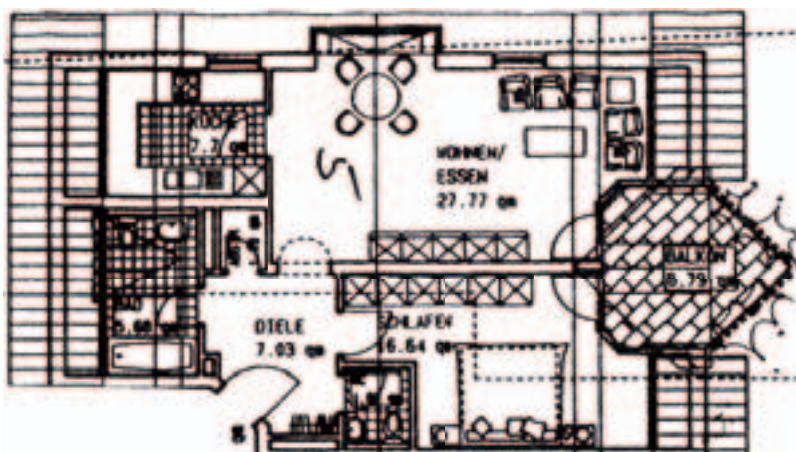
Küche



Bad unten



Grundriss



Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 6-Familien-Haus im 3. OG/DG in ruhiger Lage in Holzgerlingen. Der Ort liegt am nördlichen Rand des Naturparks Schönbusch und bietet eine moderne Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung in Richtung Böblingen/Sindelfingen und Stuttgart ist sehr gut.

Die Wohnung wird über eine geräumige Diele betreten, an die sich der Wohn- und Essbereich anschließt, der mit bodentiefen Fenstern versehen ist. Im ersten Geschoss befinden sich noch die Küche mit Einbauten, ein großzügiges Bad, ein separates WC, ein weiteres Zimmer sowie ein gut geschnittener, von zwei Zimmern zugänglicher Balkon. Über eine Wendeltreppe gelangt man ins Dachgeschoss, wo sich ein bis zum First ausgebautes großes Zimmer und ein weiteres Bad befinden. Eingangsbereich und Küche sind hell gefliest. Die Wohn- und Schlafräume sind mit Teppichboden ausgelegt. Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum und eine Waschküche.

Die Wohnfläche beträgt ca. 90 m².

Der Verkauf erfolgt über uns. Der Kaufpreis beträgt 235.000 Euro zzgl. 3,57 % Provision, inkl. der gesetzlichen MwSt.

Die Wohnung ist bezugsbereit und kann auch vermietet werden. Die erzielbare Kaltmiete beträgt ca. 790 Euro (das entspricht einer Bruttorendite von etwa 4,0 %).

Objekt: 3-Zimmer-Wohnung	Zustand: sehr gut
Ort: Holzgerlingen	Preis: 235.000 Euro
Lage: ruhig, mit guter Verkehrsanbindung	Provision: 3,57 %, inkl. MwSt.

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

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 01/2010
Redaktion: PR hoch drei GmbH
Gestaltung/Druck: Wiener & Friends GmbH
Bildnachweise:
Seite 3, „Partner“: Kabel BW // „Neues bei der Hausverwaltung“: Tian/fotolia.com
Textnachweis:
Seite 1, „Recht“: VerwalterPraxis pro Online – HaufelIndex 2238486