



genehmigung nun endlich umzusetzen. Das wurde von der Mehrheit der Eigentümer mit dem Argument abgelehnt, immerhin gebe es ja einen Sandkasten. Die Vorgaben der Stadt für bestimmte Spielgeräte seien nicht verbindlich. Diesen Beschluss focht der Vater an und bekam vom Amtsgericht München Recht (481 C 17409/15 WEG).

Der rechtswidrige Beschluss widerspreche der ordnungsgemäßen Verwaltung der Wohnanlage. Spielplätze und ihre Ausstattung gehörten zum Gemeinschaftseigentum. Die Eigentümergemeinschaft sei verpflichtet, Gemeinschaftseigentum instand zu halten. Statt die öffentlich-rechtlichen Vorschriften umzusetzen, habe die Eigentümergemeinschaft die Auflagen in der Baugenehmigung von Anfang an ignoriert:

Der Spielplatz sei nur zum Teil eingerichtet und dann nie richtig unterhalten worden.

Die Eigentümergemeinschaft könne sich von ihrer Instandhaltungspflicht nicht mit dem Hinweis befreien, dass der Sandkasten nun schon seit Jahren verschmutzt und unbenutzt verkomme. Eine Verpflichtung wie die zur Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums gelte auf Dauer und verjähre nicht. Und eine kommunale Baugenehmigung müsse befolgt werden: Das sei kein Vorschlag, den die Eigentümer nach Belieben mehr oder weniger kinderfreundlich umsetzen könnten oder auch nicht.

Urteil des Amtsgerichts München vom 15.1.2016 - 481 C 17409/15 WEG

onlineurteile.de

Zwischen Panikmache und Gefahr: Schimmel im Wohnraum

Gesundheitsrisiken und die Beseitigung auf einen Blick

Schimmelbefall im Wohnraum ist ein großes Thema geworden. Laut einer repräsentativen Umfrage eines Kölner Marktforschungsinstituts haben 38 Prozent der Bundesbürger angegeben, in den letzten fünf Jahren einen Schimmelbefall in der Wohnung gehabt zu haben. Zu Recht befürchten die Menschen, dass Schimmelbefall Risiken für die Gesundheit birgt. Denn er kann nachweislich Allergien, Vergiftungserscheinungen und Infektionen auslösen.

„Schimmelpilze in Räumen können für Menschen zu einer gesundheitlichen Belastung werden“, betont Judith Meider, Leiterin des auf Schimmelbefall spezialisierten Labors „Urbanus“ in Ratingen bei Düsseldorf. „Sporen und Bestandteile der Pilze fliegen in Räumen umher und werden von uns Menschen permanent eingeatmet. Bei erhöhter Raumkonzentration können Allergien, Vergiftungserscheinungen oder Infektionen die Folge sein.“ Die Symptome bei einer Schimmelpilz-Allergie sind ähnlich wie bei von Heuschnupfen geplagten Menschen: Niesen, Juckreiz, Kribbeln in der Nase und in den Augen, Atembeschwerden oder Erschöpfungszustände. Deutlich seltener, aber ebenfalls möglich, sind Vergiftungserscheinungen laut Judith Meider. Auch aber eher selten kommen pilzverursachte Infektionen bei Bewohnern vor, sogenannte Aspergillosen, von denen insbesondere die Lunge betroffen sein kann.

Potential zur Gesundheitsgefährdung hat, rät das Umweltbundesamt in jedem Fall zu einer vorsorglichen Entfernung“, betont die Laborleiterin Frau Meider. „Kinder mit noch nicht voll ausgeprägtem und Menschen mit geschwächtem Immunsystem gehören zu den besonders gefährdeten Personen.“

Die ersten Schritte bei Schimmel im Wohnraum

Tritt bei Ihnen Befall von Schimmelpilz auf, sagt das Umweltbundesamt, dass eine Entfernung des Schimmels bis zu einer Fläche von insgesamt einem halben Quadratmeter auch in Eigenregie erfolgen kann. Damit sich die Schimmelpilzsporen nicht weiter in den Räumen verteilen, sollte der Schimmel niemals trocken, sondern immer mit feuchten Bürsten oder Tüchern entfernt werden. Auch bei Ihren eigenen Maßnahmen zur Beseitigung ist der Selbstschutz das A und O. Durch einen Mundschutz verhindern Sie, dass Sie die Sporen einatmen und durch Handschuhe, dass Sie in Kontakt mit der Haut gelangen. Mit einem zusätzlichen Einmal-Overall schützen Sie Ihre Kleidung und auch Ihre Haut. Achtung: Desinfektionsmittel reichen nicht aus! Sie dienen nur zur oberflächlichen Entfernung des Schimmelpilzes. „Die mikrobiologischen Zellen des Pilzes bleiben dennoch erhalten und wirken weiter“, warnt Fachfrau Judith Meider.

Der Schaden ist meist größer als angenommen

Vorab ist das Risiko des Befalls nicht einzuschätzen

Schimmelbefall im Wohnraum bleibt schwer einschätzbar, selbst für Fachleute ist eine genaue Aussage, wann und wie stark der Befall eine Person gefährden kann, nicht möglich. „Da Schimmelpilz aber das

Bei Flächen, die größer als einem halben Quadratmeter sind, rät das Umweltbundesamt unbedingt ein Fachunternehmen hinzuzuziehen. Dass diese Grenze schnell erreicht und meist überschritten ist, weiß unser Kollege und technischer

Hausverwaltung



O.W. Pink Immobilien e.K.
Hausverwaltung
für Freiburg und Südbaden
Ossi W. Pink • Staatl. gepr. Betriebswirt

Engesserstr. 3, 79108 Freiburg, ☎ 0761.34171
Fax 35028, E-Mail: pinkow@versanet.de, www.pink-ow.de

**Zuverlässig & fachkundig für
Mietverwaltung & Wohnungseigentum
Rufen Sie uns unverbindlich an.**



Gipser / Stukkateur

*Können wir.
Machen wir.*

www.veeser.biz



Veeseer
Putz • Stuck • Trockenbau

- Verputze
- Fassadenbau
- Gerüstbau
- Montagedecken
- Montagewände
- Wärmeschutz
- Brandschutz
- Schallschutz
- Trockenbau
- Schimmelpilzsanierung



Sträßburger Str. 5 • 79110 Freiburg i. Br.

☎ 0761/8 1041 ☎ 86834

www.veeser.biz



Leiter Dipl.-Ingenieur Jörg Bogs. „Der weitaus größere Teil des Schadens ist oft gar nicht sichtbar. Er verbirgt sich häufig in Wand- oder Fußbodenaufbauten.“

Noch vor der Schimmelbeseitigung werden von den Fachleuten Sofortmaßnahmen ergriffen. Die betroffenen Räumlichkeiten werden vom Rest der Wohnräume staub- und luftdicht abgeschottet, um eine Verwirbelung und Verteilung der Schimmelpilzsporen in die anderen Zimmer zu vermeiden. Zunächst werden die Schimmelbestandteile von den Bauteiloberflächen abgesaugt und die befallenen Putzoberflächen vollständig entfernt. In einem weiteren Schritt werden die Rohoberflächen mit einem Spezialsauger abgesaugt und mit Alkohol desinfiziert. Natürlich werden die befallenen Materialien sicher und fachgerecht entsorgt.

Vorbeugen: Richtig lüften und heizen unerlässlich

„Kondensationsbedingter Schimmelbefall zeigt, dass entweder das Wohnverhalten nicht sachgerecht verläuft oder das Gebäude bauphysikalische Mängel aufweist“, erklärt Ingenieur Jörg Bogs. Denn falsches Lüften bringt immer wieder Streitigkeiten im Mieter-Vermieter-Verhältnis, wenn dann plötzlich ein Schimmelbefall in der Wohnung auftritt. Auch wenn Sie als Berufstätige die meiste Zeit des Tages nicht zu Hause sind und mehr Zeit an Ihrem Arbeitsplatz als in Ihren Wohnräumen verbringen, müssen Sie dennoch ausreichend lüften. Das heißt zwei bis drei Mal am Tag Ihre Wohnräume bei komplett geöffneten Fenstern für einige Sekunden bis Minuten kräftig lüften. Die Stoß- und Querlüftung sind dafür am besten geeignet, um einen Luftaustausch, also der Austausch von feuchter Raumluft gegen trockenere Außenluft sicherzustellen. Und das auch im Winter! Auf diese Weise erreichen Sie den wichtigen Luftaustausch 200 Mal schneller als durch gekippte Fenster.

www.isotec.de

Zukunftssicher investieren

Fünf Tipps, worauf es bei der Kapitalanlage Pflegeimmobilie ankommt

Pflegeimmobilien werden als Kapitalanlage in den letzten Jahren immer beliebter. Durch den Anstieg des Bedarfs an Pflegeplätzen stellt dieser Trend eine durchaus wichtige Tendenz dar, um den demografischen Wandel zu bewältigen. „Beim Kauf oder bei einer Investition im Bereich der Pflegeimmobilien gilt es ein paar Punkte zu beachten, damit die erwarteten Erträge in der Zukunft auch wirklich eintreffen, denn bei schlechter Planung und falscher Umsetzung bleibt am Ende unterm Strich unter Umständen viel weniger übrig als erwartet“, erklärt Sandro Pawils, Vorstandsmitglied der WirtschaftsHaus AG. Anhand von fünf Tipps zeigt er, wie diese Form der Kapitalanlage zukunftssicher wird:

1. Lage: „Auch wenn im Fall einer Pflegeeinrichtung Faktoren, wie die Altersstruktur der Region, maßgeblicher sind als bei normalen Eigentumswohnungen, spielt die Lage durchaus eine Rolle. So ist eine seniorengerechte, ruhige Wohngegend ein wichtiger Punkt. Eine naturnahe Umgebung oder ein kleiner Park direkt am Haus, verkehrsberuhigte Zonen und Einrichtungen wie Arztpraxen und Apotheken sowie eine gute Anbindung an öffentlichen Nahverkehr sind weitere Aspekte für ein angenehmes Wohnklima. Sie nehmen automatisch Einfluss auf die Attraktivität einer Pflegeeinrichtung. Folglich sollten sich Investoren nicht nur mit den Angebotszahlen beschäftigen, sondern auch mit dem Objekt und der Umgebung.“

2. Sicherheit: „Um bei der Investition in eine Pflegeimmobilie finanzielle Risiken zu vermeiden, ist es wichtig, die Sicherheiten detailliert zu klären. ‚Kriege ich mein Geld auch bei Mietausfall oder Leerstand? Was passiert im Fall einer Betreiberinsolvenz? Und wer kümmert sich um die Instandhaltung?‘ Damit diese Form der

Kapitalanlage zukunftssichere Renditen abwirft, sollte bei Angeboten geprüft werden, wer die Aufgaben des Betreibers übernimmt, falls dieser ausfällt. Sich gegen Mietausfall abzusichern ist ebenfalls wichtig. Gut aufgestellte Vollenbieter agieren hier mit Venrualtungsgesellschaften, die im Fall von Mietausfällen eintreten. Die Bonität des Anbieters schafft hier Sicherheit.“

3. Anbieter: „Der Trend Pflegeimmobilie als Kapitalanlage findet immer mehr Anbieter. Doch sollten Interessierte hier prüfen, wie es mit der Erfahrung und den Sicherheiten aussieht. Es gibt Investitionspartner, die sich auf diesem Segment spezialisiert haben - wie die WirtschaftsHaus AG, die seit der ersten real geteilten Immobilie in über 15 Jahren nie einen Mietausfall verzeichnet

hat. Dies ist nur durch ein ausgefeiltes Sicherheitskonzept möglich, das aus jahrzehntelanger praktischer Erfahrung resultiert. Wichtige Maßnahmen sind hierbei regelmäßiges Monitoring der Betreiber, spezialisierte Verwaltung, eigene Baugesellschaften und internes Gebäudemanagement in einem nachhaltigen Gesamtkonzept aus einer Hand. Nur so erhält der Investor die Sicherheit für seine Erträge und muss sich gleichzeitig nicht selbst um Venrualtung oder Instandhaltung kümmern.“

4. Rendite: „Pflegeimmobilien erreichen Erträge von 4 bis 5 Prozent Rendite, das macht sie so attraktiv als Kapitalanlage. Doch müssen die prognostizierten Renditen auch am Ende beim Investor ankommen - vor allem, da die Laufzeiten in der Regel min-



beraten · planen · bauen

Mit ganzheitlichem Konzept rundum sorglos Bauen.



Alles aus einer Hand.

MOSER GmbH & Co. KG Bauservice – Bauen im Bestand
In den Sauerplatten 9, 79249 Merzhausen, Tel: 07 61 / 45 80-103
www.moser-bau.de