

MieterInfo

Informationen rund ums Wohnen

Ausgabe 1/2014

In dieser Ausgabe:

	Seite
<i>Weihnachtswünsche</i>	1
<i>Feuchtigkeit und Schimmelpilze - richtiges Heizen und Lüften</i>	2 - 3
<i>Rechtssprechungen aus dem Wohnraummietrecht</i>	3
<i>SEPA-Umstellung</i>	3 - 4
<i>Noch einige Informationen zum Jahreswechsel</i>	4
<i>Achtung Legionellen</i>	5 - 6



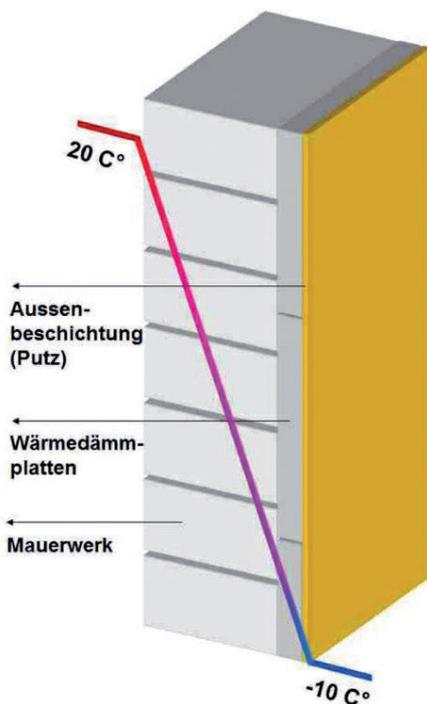
Ein besinnliches Weihnachtsfest und ein erfolgreiches und glückliches
 neues Jahr 2014
 wünschen Ihnen und Ihren Angehörigen
 die Mitarbeiter,
 der Vorstand und Aufsichtsrat

der

Feuchtigkeit und Schimmelpilze - richtiges Heizen und Lüften

Die Kosten für Erdöl, Erdgas und auch andere Energierohstoffe wie z.B. Fernwärme steigen kontinuierlich. Nur durch konsequente Energieeinsparmaßnahmen lassen sich diese Kosten begrenzen. Einsparungen können unter anderem durch energetische Optimierung bei Wohngebäuden erreicht werden.

Die ebm hat in den vergangenen Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen, die Wohngebäude mit verschiedenen Wärmedämmverbundsystemen auszustatten. Neben den Außenwanddämmungen wurden auch die letzten Geschoßdecken und Kellerdecken gedämmt, sowie moderne Fenster und Türen installiert.



prinzipieller Temperaturverlauf in einer gedämmten Außenfassade

Diese sehr effizienten Wärmedämmverbundsysteme setzen aber ein bewusstes Verhalten der Bewohner beim Heizen und Lüften voraus um

Temperatur- und Feuchtigkeitsklima in den Wohnräumen zu gewährleisten.

Raumtemperatur

Für die vom Menschen wahrgenommene Raumtemperatur ist nicht nur die direkt umgebende Lufttemperatur entscheidend, sondern auch die Temperaturen der umschließenden Wandflächen. Je kälter diese Oberflächen sind, desto höher muss die Lufttemperatur gewählt werden, um ein gemütliches Wohnklima zu erzeugen. Gut gedämmte Außenwände verhindern nicht nur Wärmeverluste, sondern führen auch zu höheren Temperaturen an den Innenwänden und fördern damit den Wohnkomfort.

Feuchtigkeit

Bei einem angenehmen Vier-Personen-Haushalt werden pro Tag ca. 12-15 Liter Feuchtigkeit in Form von Wasserdampf an die Raumluft abgegeben. Vor allem Kochen, Baden, Duschen aber auch beim Wäschewaschen entsteht sehr viel Feuchtigkeit und diese muss unbedingt durch Lüften ins Freie abtransportiert werden.

Behaglichkeit

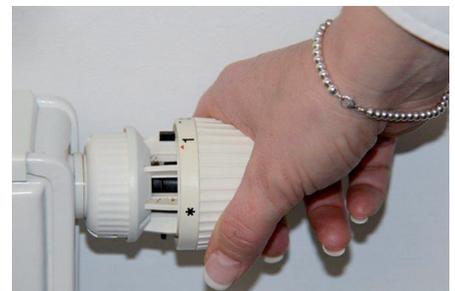
Ob ein Raum als behaglich wahrgenommen wird, hängt von vielen unterschiedlichen Faktoren ab. Entscheidend sind dabei vor allem die Klimabedingungen im Raum - also die Raumluft und die Oberflächentemperaturen der umgebenden Wände, an den Fenstern, Böden und Decken sowie die Luftfeuchtigkeit und die Luftgeschwindigkeit.

Als angenehm und behaglich wird dabei empfunden, wenn sich Raumtemperaturen von 19-22° Celsius bei einer Luftfeuchte von 40-60 Prozent einstellen lassen.

Wer also beim Heizen und Lüften dann einige Regeln beachtet, kann trotz hoher Energiekosten einiges an Geld einsparen und erzeugt gleichzeitig ein angenehmes und behagliches Wohnklima:

Richtig heizen:

- ◆ Werden die Räume einer Wohnung während der kalten Jahreszeit leicht temperiert gehalten, so wird auch weniger Heizenergie notwendig, wenn dann in diesem Raum eine behagliche Temperatur erreicht werden soll gegenüber völlig ausgekühlten Räumen.
- ◆ Kühlt man das Wohnzimmer über Nacht auf 16° bis 18° Celsius ab, kann man schnell 20 bis 30 Prozent Energie sparen. Tagsüber reichen 20° Celsius im Wohnzimmer und 18° Celsius in Küche und Schlafzimmer.
- ◆ Eine Absenkung um 1° Celsius Raumtemperatur spart ca. 6% Wärmeenergie.
- ◆ In wenig genutzten Räumen die Heizung nur auf niedriger Temperatur laufen lassen; diese sollte aber auch nicht kälter als 16° Celsius sein.



- ◆ Glickernde Heizkörper sind Energiefresser: Deshalb regelmäßig entlüften - sprechen Sie mit unseren Hausmeistern vor Ort.

Richtig lüften:

- ◆ Öfters mal kurz und kräftig bei weit geöffneten Fenstern für Durchzug sorgen. Dabei kommt in wenigen Minuten genügend frische Luft in die Wohnung. Wände und Möbel kühlen in der kurzen Zeit aber noch nicht aus und geben danach die gespeicherte Wärme wieder an den Raum ab.

- ◆ Behalten Sie die Feuchtigkeit mit einem Hygrometer im Blick: Mehr als 65% Luftfeuchtigkeit sollte in der Wohnung nicht herrschen. Zu trockene Luft - eine Luftfeuchtigkeit kleiner 35% - ist ebenfalls ungesund.
- ◆ Bei einer regelmäßigen, ca. 5-10 Minuten dauernden Stoßlüftung (Heizung dann für diesen Zeitraum abstellen) vermeiden Sie gezielt eine Schimmelbildung in den Wohnräumen.
- ◆ Wird nur innerhalb der Wohnung von einem zum anderen Zimmer gelüftet, strömt warme, mit Feuchtigkeit gesättigte Luft in die kalten Wohnräume, dort schlägt sich die Feuchtigkeit an Wänden und Möbeln nieder und kann dann zur Schimmelbildung beitragen.
- ◆ Achten Sie dabei schon bei der Aufstellung von Kleiderschränken und anderen großen Möbelteilen darauf, dass diese mit einem kleinen Abstand zu den Wänden aufgestellt werden. So kann Luft zirkulieren, einer Schimmelbildung wird gezielt entgegengewirkt.

Der größte Fehler beim Heizen und Lüften - dauerhafte Kipplüftung

- ◆ Hier kühlen im Winter die Fensterleibungen aus und bei hoher Luftfeuchtigkeit kann es dann dort zu Schimmelpilzbefall kommen.



- ◆ Eine dauerhafte Kipplüftung fördert unwillkürlich den mikrobiellen Befall an der Außenfassade oberhalb dieser Fenster. Schon nach kurzer Zeit entstehen dunkle Ablagerungen an der Fassade.
- ◆ Es findet zudem kein ausreichender Luftwechsel in den Räumen statt weil der offene Querschnitt zu gering ist.

- ◆ In der darüber liegenden Wohnung kühlt der Fußboden im Bereich der ständig gekippten Fenster stark aus und führt zu einem unbehaglichen Wohnklima in diesen Räumen wegen der kalten Bodentemperatur.
- ◆ Gleichzeitig wird bei der dauerhaften Kipplüftung viel Wärmeenergie nutzlos ins Freie übertragen. Letztendlich führt dies zu einer erhöhten Heizkostenabrechnung.

Rechtssprechungen aus dem Wohnraummietrecht

Nutzung einer Wohnung zu gewerblichen Zwecken

Hat der Mieter eine Wohnung angemietet, so ist hiermit gleichzeitig auch klargestellt, dass der alleinige Verwendungszweck der Räume im Wohnen besteht und nicht in einer gewerblichen Nutzung. Eine entsprechenden Nutzungsänderung bedarf die Zustimmung des Vermieters auf die der Mieter dem Grunde nach keinen Anspruch hat.

Allerdings macht der BGH auch bei Tätigkeiten des Mieters, die nach außen in Erscheinung treten insoweit eine Ausnahme, als die vom Mieter ausgeübte Tätigkeit keine benennbaren Nachteile für den Vermieter und die Nachbarschaft hat. Als maßgebliches Kriterium zählt hierzu auch der Umstand, ob der Mieter in seiner Wohnung Personal beschäftigt oder Kundenverkehr unterhält. Auch ist entscheidend, ob es zu Belästigungen oder gar Gefährdungen des nachbarlichen Wohnumfeldes kommt. Ist derartige nicht zu befürchten, so kann der Vermieter im Einzelfall zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet sein.

Ungenehmigte Untervermietung einer Wohnung

Vermietet der Mieter einer Wohnung

unberechtigt an eine weitere Person unter, und leugnet er diese Untervermietung seinem Vermieter gegenüber auch noch ab, so ist nach einem kürzlich veröffentlichten Urteil des AG München das Vertrauen zwischen Mieter derart gravierend gestört, dass eine fristlose Kündigung auch ohne vorherige Abmahnung gerechtfertigt ist.

Eigenmächtige bauliche Veränderungen

Entscheidung Landgericht Berlin: Zu selbstständigen baulichen Veränderungen in der Wohnung ist der Mieter ohne vorherige Zustimmung seines Vermieters nicht berechtigt. Unternimmt er diese trotzdem, so bewegt er sich im vertragswidrigen Bereich. Im Regelfall stellen solche eigenmächtig vorgenommenen baulichen Veränderungen auch eine schwerwiegende Vertragsverletzung dar. So entschied das LG Berlin in einem Fall, in welchem der Mieter eine Trennwand in der Wohnung entfernt und das Bad und das Gäste-WC zusammengelegt hatte. Dies berechtigt den Vermieter, so das LG Berlin, zur ordnungsgemäßen Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 des BGB.



SEPA- Umstellung

Aufgrund der neuen SEPA-Vorschriften müssen Kontoinhaber, die eine Einzugsermächtigung erteilt haben, vorab rechtzeitig über ge-

plante Kontobewegungen informiert werden. Dies hat zur Folge, dass zukünftig nicht nur der Vertragspartner (Mieter), sondern auch ein abweichender Kontoinhaber eine Benachrichtigung bezüglich des Abrechnungsergebnisses der Betriebs- und Heizkostenabrechnung erhalten.

Für Fragen rund um's Wohnen steht Ihnen die Verwaltung der ebm gerne zur Verfügung.

Noch einige Informationen zum Jahreswechsel

Unsere Geschäftsstelle ist vom
24.12.2013 bis einschließlich
06.01.2014
geschlossen.

Ab 07.01.2014 sind wir dann für Sie wieder zu unseren veröffentlichten Geschäftszeiten erreichbar.

Neujahr einschießen - das muss sein!



Wir genießen an Silvester das Schauspiel am Himmel - Raketen steigen auf, Sterne in allen Formationen regnen herab, es knallt und leuchtet überall und begleitet uns ins neue Jahr.

Aber bitte denken Sie daran:

Nach einem spektakulären Feuerwerk bleibt immer ein nicht unerheblicher Berg an Restmüll übrig. Lassen Sie die abgebrannten Feuerwerksrückstände nicht einfach liegen. Nicht nur, dass diese Rückstände unsere Hofanlagen verschmutzen und teuer durch unsere Hausmeister entsorgt werden müssen, es bestehen auch Verletzungsgefahren wenn Glasflaschen bzw. Scherben auf den Wegen und Straßen liegen bleiben.



Daher entfernen Sie bitte den Abfall des Feuerwerkes am besten noch in der Silvesternacht, aber aller spätestens am Tag danach.

Wenn Weihnachten vorbei ist - wohin mit dem Christbaum?

Nach dem 06. Januar - dem Dreikönigstag - ist die Glanzzeit für den Christbaum vorbei. Entkleidet von Lametta und sonstigem Schmuck wartet er darauf, entsorgt zu werden. Nur - wohin damit?



Bitte den ausgedienten Christbaum **nicht** einfach hinter dem Haus entsorgen - der Hausmeister wird ihn schon wegräumen.

- Im Bereich der Landeshauptstadt München übernimmt die Müllabfuhr die Entsorgung Ihres Christbaumes, wenn Sie ihn bis spätestens 16.01.2014 an den bekannten Sammelstellen in Ihrer Wohnanlage ablegen.

- Für den Bereich Germering gilt ebenfalls die Regelung der vergangenen Jahre:



Legen Sie Ihren Christbaum bis spätestens 16.01.2014 an den bekannten Sammelstellen ab. Wir werden für den Abtransport sorgen.

Sollten Sie die genannten Termine verpassen, bleibt Ihnen nur die Möglichkeit, Ihren Christbaum bei dem für Ihren Wohnort zuständigen Wertstoffhof abzugeben.

Herausgeber :

Eisenbahner-Baugenossenschaft
München-Hauptbahnhof eG
www.ebm-muenchen.de

Redaktion:
Klaus Schaffarczik (verantwortlich)

Fürstenrieder Straße 36
80686 München

Telefon 0 89 / 13 07 98 - 0
Fax 0 89 / 13 07 98 - 99

Dezember 2013

Achtung Legionellen!

Sicher haben auch Sie in den letzten Wochen die Aushänge in den Treppenhäusern bemerkt oder aber auch direkt eine Legionellenwarnung als direktes Anschreiben der ebm erhalten.

Es entsteht bei vielen Wohnungseigentümern Zeitdruck mit der Durchführung der Trinkwasseruntersuchungen auf Legionellenbefall bis zum Jahresende. Ursprünglich war in der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) gefordert, sämtliche Leitungssysteme bis zum 31. Oktober 2012 zu untersuchen. Mit der Zweiten Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom Dezember 2012 wurde diese Frist verlängert auf den 31. Dezember 2013. Die ebm hat die Firma Brunata mit der flächendeckenden Untersuchung der Trinkwarmwasserleitungen in allen Wohnanlagen beauftragt. Die sogenannten „orientierenden Untersuchungen“ können bei ebm-eigenen Wohnanlagen so fristgerecht durchgeführt werden.

Aus den Ergebnissen dieser Untersuchungen können verschiedene Massnahmen erforderlich werden:

1. Die Untersuchungswerte liegen unter dem technischen Massnahmewert von 100 KBE (KBE = Kolonienbildende Einheit) je ml. Das Trinkwarmwassersystem ist unbedenklich. Über den Aushang eines Zertifikates informiert die ebm die Bewohner.
2. Die Untersuchungswerte liegen über 100 KBE aber unter 10.000 KBE je ml. Das Trinkwarmwassersystem muss über eine durch einen Sachverständigen durchzuführende

Gefährdungsanalyse auf Schwachstellen überprüft werden. Dabei werden kurzfristige, mittelfristige und langfristige Massnahmen festgelegt, inwiefern das Leitungssystem zu ändern ist. Das zuständige Gesundheitsamt ist zu informieren. Zugleich ist eine Information an die Mieter durch Aushang oder Anschreiben über die Höhe der Ergebnisse vorgeschrieben. Nachuntersuchungen müssen veranlasst werden.

3. Die Untersuchungen ergeben Werte über 10.000 KBE/100 ml. Der „Gefahrenwert“ ist damit überschritten. Das zuständige Gesundheitsamt muss sofort informiert werden. Neben der zu veranlassenden Gefährdungsanalyse werden kurzfristige Massnahmen festgelegt, wie z.B. ein durch das Gesundheitsamt verhängtes Duschverbot oder der Einsatz von Microfiltern. Selbstverständlich müssen auch hier die Bewohner informiert werden und Nachuntersuchungen zum Nachweis der Beseitigung der Schwachstellen im System werden veranlasst.

Legionellen sind bewegliche Bakterien, die vorwiegend in Süßwasser aber auch im Boden vorkommen. Aufgrund ihrer natürlichen Verbreitung kommen Legionellen in geringer Konzentration auch im Grundwasser vor. Daher können sie sich auch in geringer Konzentration in dem von Wasserwerken gelieferten Trinkwasser befinden.

Bis zu Temperaturen von etwa 20 °C vermehren sich Legionellen nur sehr langsam. Erst über 20 °C steigt die Vermehrungsrate allmählich an und ist etwa zwischen 30 und 45°C optimal. Ab etwa

50 °C erfolgt meist kaum noch Vermehrung und bei etwa 55 °C ist diese nicht mehr möglich und es kommt langsam zum Absterben. Eine sichere und mit steigenden Temperaturen zunehmend raschere Abtötung findet erst knapp oberhalb von 60 °C statt. Vermehrungsorte für Legionellen sind Wuchsbeläge oder Biofilme, die bevorzugt gebildet werden, wenn große Oberflächen vorhanden sind, wie z.B. in Filtern oder in zusätzlichen Ablagerungen durch Kalkausfall, Schlämme oder Korrosionsprodukte. In derartigen Biofilmen können Legionellen wirkungsvoll durch zusätzlich produzierte Schleimsubstanzen vor Desinfektionsmaßnahmen geschützt überleben.

Als Hauptinfektionsweg ist das Einatmen erregerrhaltiger, lungengängiger Aerosole aus dem Warmwasserbereich anzusehen. Somit stellen insbesondere Duschen aber auch Aerosole am Wasserhahn Gefahrenquellen dar.

Erkrankungen mit Legionellen treten in zwei unterschiedlichen Verlaufsformen auf, wobei bei beiden Begleiterscheinungen wie Unwohlsein, Fieber, Kopf-, Glieder-, Thoraxschmerzen, Husten, Durchfälle und Verwirrtheit vorkommen können.

Die eigentliche "Legionärskrankheit" zeigt sich in einer schweren Lungenentzündung, die unbehandelt in 15-20% der Fälle tödlich verläuft. Die Inkubationszeit beträgt 2-10 Tage, in seltenen Fällen bis zu zwei Wochen.

Beim weitaus häufiger vorkommenden "Pontiac-Fieber" handelt es sich um eine fiebrige, grippeähnliche Erkrankung mit einer Inkubationszeit bis zu zwei Tagen, die meist ohne Lungenbeteiligung binnen weniger Tage abheilt. In

Deutschland schätzt man, dass jährlich mindestens 100.000 Erkrankungen vorkommen.

Vor allem sind ältere Menschen, Raucher sowie Menschen mit geschwächtem Immunsystem wie beispielsweise Diabetiker verstärkt betroffen. Allgemein erkranken Männer mehr als doppelt so häufig wie Frauen. Kinder sind meist nur sehr selten betroffen.

Das Legionellenwachstum bzw. die Vermehrung wird begünstigt durch zu geringe Warmwasserentnahme und -temperatur, Durchflussverminderung im Leitungssystem und Kalkablagerungen in den Perlatoren. Zahlreiche Untersuchungsberichte zeigen, dass ein Trinkwarmwassersystem insgesamt in Ordnung ist, d.h. die Werte unter dem technischen Maßnahmewert von 100 KBE je 100 ml liegen. Lediglich einzelne gravierende Überschreitungen an einzelnen Zapfstellen erfordern das gesamte Maßnahmenpaket für die gesamte Anlage. Mehrfach beobachtete Gründe für einzelne „Ausreißer“ sind sogenannte „Todleitungen“ bei längerer Abwesenheit der Bewohner, verkalkte Perlatoren (Luftsprudler), reduzierte Durchflüsse an den Wohnungsabsperungen und der Einsatz von Armaturen, die kein DWVG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Prüfzeichen tragen. Vorgenannte Armaturen werden leider noch immer in den Baumärkten zu günstigen Preisen angeboten.

Hieraus wird deutlich, dass in hohem Maße das Verhalten der Bewohner beim Entstehen von Legionellenkolonien im Trinkwassersystem einer Wohnanlage ist. Und ebenso folgt hieraus unser Aufruf und Bitte an Sie, um Ihre Mithilfe bei der Vermeidung

von Legionellenkontaminationen:

- Vermeiden Sie den Einsatz vermeintlich günstiger Armaturen ohne DWVG Prüfsiegel!
- Reinigen und entkalken Sie regelmäßig die Perlatoren (Luftsprudler) an den Wasserarmaturen. Erneuern Sie diese von Zeit zu Zeit!
- Öffnen Sie die Wohnungsabsperung und Eckventile vollständig!
- Vermeiden Sie den Einsatz sogenannter Wasserbremsen in den Armaturen!
- Sorgen Sie bei längerer Abwesenheit dafür, dass regelmäßig Durchfluss durch die Armaturen stattfinden kann oder schließen Sie die Wohnungsabsperventile um stagnierendes Wasser in den Leitungen zu vermeiden!

Sparsamkeit beim Wasserverbrauch mag auf der einen Seite richtig sein. Andererseits schaden Sie durch zu geringe Wasserbewegung im Leitungsnetz sich selbst und Ihren Nachbarn durch mangelhafte Wasserqualität. Kosteneinsparung zeigt sich dabei nur vordergründig. Letztendlich fallen die entstehenden Kosten - auch wenn sich entsprechend erforderliche Umbauten nicht in den Betriebskosten niederschlagen - auf Sie als Bewohner der Wohnanlage zurück, da die aus einer Kontamination erforderlichen Investitionen in das Trinkwasserleitungsnetz an anderer Stelle fehlen und damit einer ständigen Verbesserung des Wohnungsumfeldes im Wege stehen.

Die orientierenden Erstuntersuchungen der ebm – Wohnanlagen werden bis zum Jahresende abgeschlossen sein. Bisher wurde bei 30 Trinkwassersystemen von 32 Anlagen die orientierende Untersuchung durchgeführt. 23 Anlagen konnten vollständig beprobt werden. Bei weiteren 7 Anlagen liegen nur vorläufige Analyseergebnisse vor, da teilweise Bewohner zur Probenahme trotz Ankündigung nicht angetroffen werden konnten. Die Wasserqualität von 16 Anlagen entspricht dabei voll den Anforderungen an die Trinkwasserverordnung. Ein entsprechendes Zertifikat wurde zur Information der Bewohner im Treppenhaus ausgehängt, sofern es sich dabei nicht um ein vorläufiges Ergebnis handelt. 13 Anlagen zeigten Legionellenkontamination über 100 KBE aber unter 10.000 KBE.

Mit **einem** Kontaminationswert von 19.000 KBE je 100 ml wurde eine Anlage ermittelt. Durch das Gesundheitsamt wurde hier ein Duschverbot angeordnet. Als Sofortmaßnahme wurden sämtliche Brauseköpfe durch vollständige Filter ersetzt. Die erforderlichen Gefährdungsanalysen wurden für die betroffenen Anlagen beauftragt. Teilweise liegen die Gutachten vor und die dabei ausgesprochenen Empfehlungen werden unmittelbar umgesetzt.



Legionella Pneumophila