

Wohnungseigentum und andere Irrtümer

Das Beste aus 35 Jahren Beirats-Abenteuer



Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Bühnenstück Balkone und Ohnmachtsanfälle	3 - 8
2. Bühnenstück „Das Treppchen“	9 - 10
3. Der Blitzschutz	11 - 15
4. Der Kanal	16 - 18
5. Die Aufzüge	19 - 21
6. Die Dachsanierungen:	22 - 25
7. Die Parkplatz-Reservierung	26 - 27
8. Die Terrassensanierung	28 - 31
9. Die Warmwasserversorgung	32 – 33
10. Die Wasserabrechnung	34 - 37
11. Koordination der Heizungswartung und Schornsteinfeger	38 - 40
12. Nur Buchungsfehler oder Betrugsversuch?	41 - 43
13. Was sind Totleitungen und Legionellen	44 - 45
14. Das Abnahmeprotokoll	46 - 47
15. Wartung eines Rollgitters (wie aus einer Kurbel ein Kabel wurde)	48 - 51

1.) Bühnenstück Balkone und Ohnmachtsanfälle

Mitwirkende:

SPITZE ZUNGE	eine Eigentümerin
GEDULDIGER BÄR	ein Eigentümer, Mann von SPITZE ZUNGE
WILLY	ein Beirat
Ein Richter	Amtsgericht
Ein Pathologe	

Unsere Wohnungseinheit, Baujahr 1966 hat 42 Balkone. Da schon damals in Planung und Ausführung gefuscht wurde, zeigten sich schwere Schäden an den Vorderkanten der Balkone.

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Die Balkone waren ohne vordere Wasserabführung. Die Abdichtung unter den Balkonbelägen endete an der Vorderkante Balkon. Regenwasser lief einfach vorne über die Betonkante. Das in die Belagsfugen eindringendes Wasser sickerte durch bis auf die Abdichtung und lief dann ebenfalls nach vorne über die Kante; Foto 1 - 3 zeigen dann, wie die Stirnseiten nach Jahren aussehen.

Nun ging ein jahrelanges Hin und Her los, denn die Interessenlagen waren sehr unterschiedlich. Wenn mehrere Balkone übereinander liegen, ist es klar, dass der

oberste Balkon das meiste Wasser abbekommt und die größten Schäden hat und je tiefer man schaut, desto weniger haben die Balkone Wasserschäden.

Die WEG scheute sich nun wegen der hohen Kosten, alle Balkone in einem Zuge zu sanieren. Mal wurde überlegt, nur die obersten Balkone zu sanieren. Dann schrien sofort diejenigen auf, die eine Etage tiefer lagen – „mein Balkon ist doch auch beschädigt, nur nicht ganz so schlimm“ usw. Dann wieder mal wollte man strangweise sanieren, dann wieder doch nicht. Dann sollte ein Architekt feststellen, welche Balkone denn am schlimmsten beschädigt seien, um nach seiner Feststellung nur diejenigen Balkone zu sanieren, die der Architekt festlegte. Das scheiterte daran, dass sich kein Architekt fand, der eine sinnvolle Auswahl treffen konnte.

Ein Balkon war besonders schlimm dran. Man beratschlagte und die Lösung war glorreich; „wir nehmen diesen schlimmen Balkon und machen einen Musterbalkon draus. Dann haben wir zwei Fliegen mit einer Klappe geschlagen – der schlimmste Balkon ist gemacht und wir wissen dann schon mal, wie wir sanieren könnten, wenn wir mal wollten“ – prima !

Es wurde fachmännischer Rat eingeholt und der Balkon wurde saniert. Nach dem Abbruch kam der Wiederaufbau, erst die Abdichtung, dann Platten auf Mörtelhäufchen ähnlich Kuhfladen.



An diesem Musterbalkon wurde ein weiteres Mal der Eigentümer auf Nervenstärke geprüft, denn es ging und ging nicht voran.

Der zeitliche Ablauf:

- 14.7. 2000 Gerüst gestellt,
- 18.7.2000 Abbruch des alten Belages,
- 12.8.2000 ein Durchbruch für Wasserabführung gebohrt,
- 16.8.2000 Estrich aufgebracht,
- 14.9.2000 Einlaufstützen in Durchbruch montiert,
- 15.9.2000 Folie verlegt,
- 25.9.2000 Geländermontage,
- 31.10.2000 Geländeranstrich,
- 13.11.2000 Plattenanlieferung
- 14.11.2000 Platten auf der Balkonfläche verlegt
- 21.11.2000 Gerüst demontiert,
- 05.03.2001 Seitliche weiße Sockel angebracht (über eine Leiter)

Nun, ein solcher Balkon hätte gut gerechnet bei entsprechender Vorarbeit und Materialdisposition innerhalb von 4 Wochen fertig sein können. Aber nein, der Balkonsanierer hatte wohl in den Sommermonaten lukrativere Baustellen – er fing mit dem Gerüst an, um sich mal zu zeigen „ich bin jetzt da“ und dehnte die Bauzeit auf ca. 4 Monate aus. Macht ja nichts, der Verwalter war mit dem Balkonsanierer gut bekannt und der wusste, ihn kann keiner.

Als weiteres Malheur stellte sich dann die Sanierungsart heraus. Wie schon erwähnt, lagerten die Platten auf Mörtelfladen und die Platten waren mit ca. 5 mm Fugen verlegt. (das Wasser sollte durch die Fugen und darunter über Gefälle zum gebohrten Loch ablaufen). Durch die Fugen ging aber auch Dreck und Laub und alles, was von Bäumen vom Winde verweht auf dem Balkon landete. Das führte dazu, dass im Frühjahr viele kleine Bäumchen aus den Fugen wuchsen und nach einem Frühling-Platzregen, kam dann schon mal ein kleiner Wurm oder anderes Gekröse aus den Fugen.



Dann endlich kam ein Beschluss zustande, der eine Mehrheit fand – 25 Tage lang, denn dann wurde rechtzeitig vor Ablauf der Frist Einspruch erhoben - ein Ehepaar, (sie hatten in der untersten geschützten Ebene einen Balkon und konnten partout nicht einsehen, wieso sie denn „anderer Leute Balkone“ bezahlen sollten). Nennen wir sie SPITZE ZUNGE und ihn GEDULDIGER BÄR: Sie legten also Einspruch ein mit der Begründung, dass die Balkone nur deshalb kaputt seien, weil die Balkonbesitzer nicht für ausreichende Dichtigkeit der Fugen gesorgt hätten. Dem widersprach die Gemeinschaft und begründeten das damit, dass Abdichtungsmaßnahmen unterhalb der Oberflächen liegen und Sache der Gemeinschaft sei.

Es kam nun der Tag der Gerichtsverhandlung. Man nahm Platz, SPITZE ZUNGE und GEDULDIGER BÄR in der ersten Reihe.

Der Richter erörterte nun die Sachlage und kam zu der Erkenntnis, dass die Schäden auf mangelhafte Abdichtungen und mangelhafte Wasserabführungen an der Balkon-Vorderkante zurückzuführen seien, ja, er ging sogar noch einen Schritt weiter und erklärte, selbst wenn undichte Fliesen-Fugen die Schadensursache seien, dann wäre das immer noch Sache der WEG, denn „auch die Balkonbeläge“ seien Eigentum der WEG. (Das stimmt zwar nicht, ändert aber nicht das Urteil)

Dennoch hatte diese richterliche Aussage fatale Folgen, denn SPITZE ZUNGE, die Widerspruch nicht gewohnt war, fiel in **Ohnmacht**. Ihr Ehemann, GEDULDIGER BÄR war völlig aufgelöst, was soll er nun machen?

Er trug seine Frau zu den hinteren Sitzreihen, denn da lagen die Wintermäntel und legte sie auf weichem Untergrund ab. Dann tätschelte er ihre Wangen und wedelte ihr mit einem Prozessordner frische Luft zu; Schätzchen, Schätzchen, was ist denn, komm zu Dir...

Zwischenzeitlich hatte der Richter die Verhandlung unterbrochen nach einem Arzt telefoniert. Ein Gerichts-Pathologe, der in einem anderen Gerichtsraum wegen einem Mordfall zu tun hatte, kam herbeigeeilt, fühlte den Puls und stellte fest, dass keine Gefahr bestand. SPITZE ZUNGE erholte sich zusehends, ging sogar gestärkt aus der Ohnmacht hervor und saß dann alsbald wieder in der ersten Reihe, um lautstark weiter für ihren Antrag zu kämpfen.

Irgendwie bekam die WEG dann doch die Kurve, dass alle Balkone in einem Zuge saniert wurden. Und wenn sie nicht gestorben sind, leben alle ohne weitere Prozesse noch glücklich und zufrieden.

2.) Bühnenstück „Das Treppchen“

Die Mitwirkenden:	HIRNLOS	Der Ausführende
	WILLY	ein Beirat
	VERWALTUNG	Hausverwaltung
	WIRDBLECHENMÜSSEN	die WEG

Unser Haus liegt am Hang. An einem Trampelpfad waren Gehwegplatten verlegt, die treppenartig in den ansteigenden Boden eingelassen waren. Nach Jahren der Benutzung hatten sich die Gehwegplatten im Erdreich schiefgetreten und es bestand insbesondere bei Glätte die Gefahr, dass jemand ausrutschte. Also wurde beratschlagt und beschlossen, dass es jetzt richtig gemacht wurde. Die VERWALTUNG beauftragte ein Fachmann, Herrn HIRNLOS.

Das Ergebnis sieht man auf dem Foto:



Das, was sich ins Gelände einpassen sollte, war ein riesiges Bauwerk. Am unteren Ende des Hanges hatte HIRNLOS nun eine Treppe aus 4 Stufen gebaut, um dann an der letzten Stufe mit einem Laufsteg wieder in die Horizontale zu gehen.

Das hatte nun mehrere Folgen.

Vorhanden war ein Stahlgeländer, was vor dem „Turmbau zu Babel“ ungefähr der Schräge des Hanges und dem alten Plattenbelag entsprach. Die neu gebaute „Treppe mit Laufsteg“ mit nun anderem Verlauf führte dazu, dass WILLY und Andere immer mehr in die Hocke (bis knietief) gehen musste, wenn man das Geländer benutzen wollte. Gegenüber dem Geländer entstand nun Absturzgefahr von ca. ½ Meter, wie haben auch 80Jährige; HIRNLOS hatte dann auch rein vorsorglich und umsichtig ein altes orangefarbenes Band gespannt, um auf die Gefahr aufmerksam zu machen – wie er sagte.

Auf die Frage, wie wir die Geländerhöhe mit der „Treppen-Laufsteghöhe“ in Einklang bringen könnten sagte er, das sei jetzt **bauseitig**, wir könnten ja das Geländer anpassen lassen. Dann weiter, und wir stellten uns blöde und fragten, wie wir denn an der gegenüberliegenden Seite die Absturzgefahr beseitigen könnten, meinte er, auch das wäre jetzt bauseitig und wir könnten ja ein zweites Geländer anbringen lassen. Er, HIRNLOS könne aber auch mit ein paar Schubkarren Erde an seine Treppe anböschchen, das koste aber extra, denn er müsse ja Erde kaufen und heranschaffen.

Da WILLY von den Vorschlägen von HIRNLOS nicht überzeugt war, rief er die VERWALTUNG an. Sie kam vor Ort, sah und gab dann die Anweisung zum Umbau; die Stufen passen nun annähernd ins Gelände.

Das Ergebnis sieht man auf dem Foto:



Auf die Frage von WILLY an HIRNLOS, warum er nicht gleich so gebaut hätte, sagte HIRNLOS (auf hessisch platt):

„wenn mir kaaner was sacht, dann mach ich des so, wie des fir mich am aafachste is“

Das Ergebnis war, dass die WEG WIRDBLECHENMÜSSEN, zwei mal gezahlt hat und HIRNLOS beim verlassen seiner Wirkungsstätte in den Bart brummelte, dass er von dieser WEG keine Aufträge mehr annehmen würde.

(da brauch er wirklich keine Angst zu haben)

3.) Der Blitzschutz

Vor mehreren Jahren, nach einem schweren Gewitter waren in fast allen Wohnungen elektrische Geräte defekt. Fernseher, Computer, Telefon, Modems, Receiver waren unbrauchbar. Wie sich dann herausstellte, war in der Nähe unseres Hauses ein Blitzeinschlag, der vermutlich über die Hauptstromeinführung bis hin zu den Geräten durchgeschlagen hatte.

Wir erfuhren dann so nach und nach, dass Blitze nicht nur dann Schaden anrichten können, wenn sie direkt in ein Haus einschlagen, sondern wenn sie irgendwo im Gelände in eine Elektroleitung oder in eine städtische Stromversorgung einschlagen. Auf einer WEG-Versammlung haben wir dann darüber abgestimmt, im Zuge der Dachsanierung dann auch gleich den Blitzschutz zu installieren. Es kamen dann die kuriosesten Argumente und auch Fragen, warum und weshalb Blitzschutz, Eine Dame behauptete, wir hätten schon seit Jahren Blitzschutz, warum das jetzt noch mal Thema sei. WILLY bohrte und fragte sie, wo denn der Blitzschutz sein soll ? – nun sagte sie, das sieht doch jeder ! sie zeigte dabei auf ein Foto und deutete auf die Fernseh-Antenne, deren Spitze in den Himmel ragte und sagte – „da haben wir unseren Blitzschutz“.

Nun liebe Frau, das ist unsere Antenne für Radio und Fernseher, wenn da der Blitz reinhaut, verdampft Ihr Fernseher !

- aber, sagte sie, „ich habe mir gerade eine Steckdose gekauft und der Verkäufer hat gesagt, die hätte einen Blitzschutz“!

Nun war WILLY wieder an der Reihe. Also, das ist so, wenn man das Haus und Elektrogeräte vor Blitzschäden schützen will, gibt es eine Staffelung. Erst kommt ein Grobschutz und Mittelschutz.



Grobschutz, sitzt in der Nähe der Hausverteilungen irgendwo im Keller

Der heißt so, weil er das Größte bei einem Blitzschlag ableitet, die sehen ungefähr so aus wie große Sicherungen – die mindern die Kraft eines Blitzes. Und dieser Grobschutz ist Gemeinschaftseigentum, weil er Teil des Hauses ist und nur von der WEG-Gemeinschaft veranlasst werden kann.

Und dann, liebe Frau, können Sie noch zusätzlich Steckdosen mit Überspannungsschutz haben – die können weiter die Kraft eines Blitzes mindern. Garantie gegen Blitzschutz gibt es nicht – WILLY zieht bei Gewitter möglichst alle wichtigen Stecker raus! Sie war dann still und der Blitzschutz wurde im Schlepptau der Dachsanierung mehrheitlich beschlossen. Wir hatten auch noch beschlossen, dass die Blitzschutz-Ableitungen vom Dach zur Erde so auf die Hauswände aufgebracht werden, dass wir später mal Wärmedämmung aufbringen konnten, ohne dass der Blitzschutz noch mal hätte umgebaut werden müssen.

Nun kam die Planung und Ausführung von Dachsanierung und Blitzschutz. Wir hatten beide Gewerke mit Planung und Bauleitung an einen Architekten beauftragt, damit „alles in einer Hand“ bleibt.

Weil das Dach zuerst dran war, wurde das Haus rundum eingerüstet. Das Gerüst hatte der Architekt im Leistungsverzeichnis des Dachdeckers erfasst. Nun muss man wissen, dass ein Gerüst für die Dachsanierung wegen der Absturzgefahr erforderlich ist. Ein solches Gerüst sieht völlig anders aus als z.B. ein Gerüst, was zum Verputzen oder zum Anstreichen oder zum Dämmen der Hauswände benötigt wird. Ein Gerüst als Absturzsicherung wegen Arbeiten vom Dach hat nämlich nur an seiner obersten Lage Geländer – darunter hat das Gerüst wegen der Stabilität nur Bohlen, auf denen man zwar laufen kann, aber keinen seitlichen Schutz gegen Absturz.

Als das Dach soweit fertig war, begannen die Arbeiten am Blitzschutz.

WILLY saß am Kaffeetisch (vierte Etage) und schaute zufrieden in die Landschaft. Lief da nicht gerade ein Monteur an seinem Fenster vorbei?

Ja, stimmt, nicht nur ein Monteur, sondern mehrere. Sie turnten in schwindelnder Höhe auf dem Gerüst herum, ohne Geländer ohne Sicherungsurte, unter ständiger Absturzgefahr!

Der Architekt hatte wohl in seiner Dachdeckerausschreibung vergessen darauf hinzuweisen, dass das Gerüst auch für den Blitzschutz benötigt wird und dass **alle** Gerüstebenen mit Geländern auszustatten sind. Oder er hat bei der Blitzschutzfirma vergessen darauf hinzuweisen, dass die Gerüste nur auf der obersten Ebene Geländer haben und dass die Blitzschutzfirma selbst für Sicherheit zu sorgen hat.

WILLY hätte jetzt eigentlich über das „Amt für Arbeitsschutz“ (früher Gewerbeaufsicht) einen Baustopp veranlassen müssen, mit allen Folgeerscheinungen, mit Krach mit dem Architekten, denn der hatte Ausschreibung und Bauleitung in Auftrag, mit Krach mit der Blitzschutzfirma und Krach mit der WEG und Verwalter, weil das sicher zu Bauverzögerungen und Kosten geführt hätte.

Nein, das hat WILLY alles nicht gemacht, er ist in den Wald und anschließend in die Kirche gegangen und gebetet, das keines der „armen Schweine“, die man zu dieser gefährlichen Arbeit gezwungen hat, vom Gerüst fällt.

Warum sich WILLY von der Baustelle ferngehalten hat, liegt an der Gesetzeslage. Wenn heute ein Unfall passiert, wird nicht nur der direkt Verantwortliche verknackt, sondern jeder kommt in die Mithaftung, der dazu hätte beitragen können, den Unfall zu vermeiden. Wer heute in der Nähe einer Baustelle steht, eine Gefahr erkennt und nicht darauf aufmerksam macht und ihm das nachweisen kann, kann vor dem Richter landen.

Das mangelhafte Gerüst war aber nicht das Ende eines traurigen Vorganges. Als nun die nach unten führenden Blitzschutzleitungen endlich hingen, fing die Firma an, diese Leitungen mit Wandabstand auf Stehbolzen zu befestigen.

Der Wandabstand betrug nun ein paar Zentimeter und WILLY war schleierhaft, wie da später mal Wärmedämmung ohne Umbau aufgebracht werden kann. WILLY hörte mal ganz zaghaft bei der Hausverwaltung nach, denn die gab es ja auch noch – und schwupps, einen Tag später waren alle Leitungen wieder verschwunden und die Baustelle ruhte.

Ein paar Tage später ging es dann weiter. Es wurden neue Leitungen gehängt. Jetzt wurde auch der Grund der kleinen Verzögerung sichtbar. Waren die ersten Leitungen blankes Metall, so waren diese neuen Leitungen jetzt mit Kunststoff ummantelt, vermutlich Isoliermaterial.



Wer meinen könnte, jetzt sei das alles in ordentlichen Bahnen weitergelaufen, der irrt wieder. Vermutlich hatte der Architekt vor der Demontage der falschen Leitungen Blitzschutzfirma gesagt,

- dass alle Leitungen verändert werden müssen, weil später mal Wärmedämmung kommt.
- Darauf hat der Vorarbeiter der Blitzschutzfirma an seine Gehilfen sicher gesagt – „alles weg, kommt Wärmedämmung“.
- Darauf haben sich die Gehilfen, die die Leitungen an die Wand nagelten sicher gesagt,

„nix Lot, nix Wasserwag, nix Zeit, Leitung schnell dran, kann krumm, kommen Dämm“

Ja, so kam es denn auch. Von der Befehlskette über die Verwaltung über den Architekten, über dessen Bauleiter, weiter an den Firmen –Vorarbeiter, weiter an seine fleißigen Arbeiter Ali und Iwan ging das Wort „**später**“ (Dämmung) verloren.

Einige vertikale Leitungen verliefen halt nicht senkrecht nach Lot, sondern für das Auge sichtbar krumm. Wir, die WEG wollten das Beste und lediglich der Hinweis, dass eventuell mal später Wärmedämmung kommen könnte, führte zu krumm verlegten Leitungen.

Da zwischenzeitlich auch die Gerüste abgebaut waren und es Bereiche gab, mit denen man auch mit einem Hubsteiger nicht hinkam, zahlte die Blitzschutzfirma freiwillig eine Entschädigung.

4.) Der Kanal

Eines Tages quoll Gestank aus einem Abwasser-Sammelschacht.

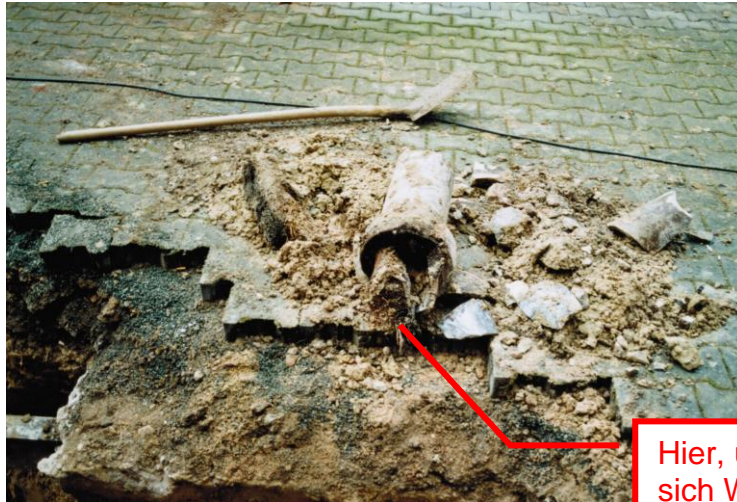
Nachdem der Deckel weggehoben war, wurde das Innere sichtbar.



Hier floss nichts mehr ab. Die Abwässer hatten sich aufgestaut und der Schacht füllte sich langsam mit Exkrementen und Brühe. Eine Kanalreinigungsfirma wurde bestellt und der in der Tiefe liegende Ablauf wurde mit Hochdruck freigespült und der Sammelschacht lief langsam frei.

Danach wurde weitergeforscht, warum und wieso sich der Rückstau bilden konnte. Der Verwalter ließ untersuchen und kam zu dem Ergebnis, dass der Kanal verwurzelt sei, der Kanal sich womöglich gesenkt hatte und womöglich auch beschädigt sei und eine Erneuerung des Kanals dringend zu empfehlen sei. Es folgte der einstimmige Beschluss und die Beauftragung einer Fachfirma.

Dann wurde gegraben und gebaggert. Der Kanal wurde freigelegt und es gab tatsächlich ein Stück Kanal, direkt hinter dem Sammelschacht, in dem sich Wurzelwerk gebildet hatte.



Hier, und nur hier hatte
sich Wurzelwerk gebildet

Der Bagger hatte die gesamte Rohrlänge freigelegt



WILLY betrachtete nun den Kanal und wunderte sich. Der Wurzelbewuchs war nur oben in einem Rohr und der Kanal war auch sonst nicht beschädigt. Die Rohre lagen wie am ersten Tag ohne jegliche Beschädigung oder Verformung im Erdreich. WILLY nahm sich vor, am nächsten Morgen den Polier zu fragen, wo den nun der Kanal außer dem Wurzelwerk beschädigt sei.

Es hatte dann über Nacht sehr stark geregnet, fast wolkenbruchartig und die Grube lief etwa zur Hälfte voll mit Wasser, so dass das Rohr nicht mehr zu sehen war. Der Erste an der Baustelle war der Baggerfahrer. Er sah nun seine Arbeitsstätte überflutet, wusste sich aber sofort zu helfen. Er fuhr mit seinem Bagger an die untere Stelle des Kanals, hob die Baggerschaufel und ließ diese dann wuchtig aus ca. 3m auf das unter der Wasseroberfläche vermutete Rohr fallen.

Die Wirkung trat sofort ein. Er hatte wohl ein größeres Loch im Rohr gerissen und das Wasser lief mit Strudelwirkung unter schlüpfend- schmatzenden Geräuschen ab – das Rohr war wieder sichtbar.

Zwischenzeitlich war auch der Bauleiter eingetroffen. WILLY fragte nun, wo denn der Kanal außer dem Wurzelwerk noch beschädigt sei. „das siehst du doch, der Kanal ist gebrochen“ und zeigte auf die große Öffnung, die der Bagger vorher gerissen hatte. WILLY machte nun das einzig richtige, er gab auf und ließ den Dingen ihren Lauf.

5.) Die Aufzüge

In unserer Wohnanlage gibt es insgesamt 3 Aufzüge, Baujahr 1967.

Als die Störungshäufigkeit zunahm, kamen erste Überlegungen auf, die Aufzüge zu sanieren; es wurde aber noch etwas zugewartet.

Dann stellte der TÜV Mängel bei seinen wiederkehrenden Prüfungen und Zwischenprüfungen fest, zum Beispiel, „die Bremswirkung ist nicht ausreichend, das Getriebe hat zu viel Spiel, die Gewindestange am Bremslufthebel ist gebrochen, die Treibscheibenwelle ist dreifach gelagert; es ist eine zerstörungsfreie Prüfung erforderlich, usw.“.

Zusätzlich kamen neue Vorschriften/Verordnungen hinzu, die der WEG vor Augen führten, dass über 40 Jahre alte Aufzüge sanierungsbedürftig sind. Zum Zeitpunkt dieser Vorgänge galt eine (jetzt überholte) Betriebssicherheitsverordnung:

Eine Betriebssicherheitsverordnung ist eine reine nationale (keine EN) Verordnung, nach der die Aufzüge in Deutschland zu betreiben sind. Und in dieser Verordnung war unter einem § 15 eine Forderung zu beachten, nach der die Prüffristen (wiederkehrende Prüfung und Zwischenprüfung) auf der „*Grundlage einer sicherheitstechnischen Bewertung*“ zu ermitteln sind. Und dann, nach einem § 27 war zu beachten, dass diese sicherheitstechnische Bewertung bis spätestens bis zum 31.12.2007 durchzuführen sei.

Diese sicherheitstechnische Bewertung ist ein schriftlicher Bericht und vergleicht den Sicherheitsstandard zum Zeitpunkt der Errichtung (z.B. 1967) mit den Vorschriften/Normen/Richtlinien zum Zeitpunkt der sicherheitstechnischen Bewertung, z.B. Dezember 2007.

Jetzt gibt es Betreiber, die machen immer nur das Notwendigste, ohne zu merken, dass sie durch eine „Salami-Taktik (Scheibchen für Scheibchen) letztendlich sehr viel mehr bezahlen, als wenn eine zusammengefasste Sanierung durchgeführt wird.

Unsere WEG hat in diesem Fall richtig gehandelt. Sie hat alle Mängelpunkte gesammelt, hat das Ganze fachkundig planen und ausschreiben lassen und dann nach ordentlicher Angebotsauswertung die Sanierung der Aufzüge an den **Günstigsten** beauftragt.

Ei verflixt, jetzt liegt da schon wieder so eine Fußangel, wer ist denn der „Günstigste“

Nun, was gehört zu den Auswahlkriterien. Zunächst eine Firma, die einen guten Ruf hat und von der man weiß, dass sie zuverlässig und ordentlich arbeitet. Es nutzt nichts, eine billige Firma zu beauftragen, die man nicht kennt, Das kann gut gehen, muss aber nicht. Es nutzt auch nichts, sich nur auf bekannte Namen zu verlassen, denn auch dort erliegt man manchmal der Versuchung, durch Einfach-Aufzüge „billig“ zu sein.

Dann muss man unbedingt mit der Sanierungsausschreibung auch **Wartungsverträge** mit ausschreiben und auch auswerten. Es nutzt überhaupt nichts, wenn man günstig saniert und nachträglich mit den Wartungskosten das „Fell über die Ohren gezogen“ bekommt. Natürlich braucht es etwas Sachverstand zwischen Vollwartung, Gewährleistungswartung, Normalwartung mit und ohne Störungsbeseitigung zu unterscheiden. Und bei Wartungsverträgen es ist wichtig, auf Nebenkosten wie Fahrkosten, Einsatzpauschalen zu achten. Es gibt Firmen, bei denen hat es den Anschein, als wollten sie Ihren Gewinn alleine durch's Kilometergeld machen.

Dann gibt es noch ein weiteres Ausschreibungskriterium, nämlich den **Fern-Notrufvertrag**. Früher war es ausreichend, wenn in der Aufzugskabine ein Notrufknopf war und wenn dann bei Betätigung ein lautes Signalhorn in das Treppenhaus brüllte – irgendjemand hat schon reagiert oder auch nicht. Oder der Ruf ging in eine Hausmeisterwohnung. Wenn dieser da war hat er auch (meistens) geholfen. Nur, das alles war nicht zuverlässig und heute wird mehr verlangt. Nämlich der sog. „Fern-Notruf“. Hierbei geht der Notruf an eine den Normen/Richtlinien entsprechende Zentrale, die ständig, rund um die Uhr besetzt sein muss und alle Notrufeingänge und deren Bearbeitung / Erledigung schriftlich dokumentieren muss.

Zusammengefasst heißt das, der Günstigste ist derjenige, dessen Zuverlässigkeit und Qualität man kennt, der die Sanierung günstig anbietet und der auch in den Folgekosten der Günstigste ist.

Wenn sich abzeichnet, dass eine andere Firma als die aktuelle Wartungsfirma saniert, muss natürlich darauf geachtet werden, dass alle bestehenden Aufzugs-Altverträge rechtzeitig gekündigt werden können, damit nicht plötzlich bei beiden Firmen Wartungskosten / Notrufrufen zu zahlen sind. Jeder Betreiber solle sich hüten, die eine Firma sanieren zu lassen und weiterhin die „alte“ Firma warten zu lassen. Der Betreiber gerät in eine Verantwortungsschnittstelle, weil bei einer Störung oder bei einem Schaden die Verantwortung zwischen den beiden Firmen hin und her geschoben wird.

Bei den Notruf-Verträgen ist besondere Vorsicht geboten. Es gibt Firmen, die den Betreiber ohne große Not Vertragslaufzeiten von z.B. 10 Jahren unterjubeln. Wenn dann am Aufzug eine Reparatur notwendig ist und der arme Betreiber glaubt nun, die Wartungsfirma = Notruffirma wegen überhöhter Reparaturkosten wechseln zu müssen und er bei den Wartungsverträgen gerade noch mal ungeschoren rauskommt, dann hängt er immer noch auf den Notrufverträgen. Sicher kann er die Firma wechseln, schlimmstenfalls zahlt er 10 Jahre lang Notrufgebühren doppelt. (nennt man heute Kundenbindung)

Was gar nicht zu empfehlen ist, dass ein Notrufvertrag mit einer anderen als der Wartungsfirma abgeschlossen wird. Es gibt Fälle, bei denen die „Notruffirma“ durch Befreiungsversuche Schäden verursacht hat, weil sie die Anlage nicht kannte. WILLY kennt einen Fall, bei dem der Subunternehmer der Wartungsfirma nachts um 2 eine eingeschlossene Person nur deshalb nicht befreien konnte, weil der den Schlüsseltresor (mit hinterlegtem Haustürschlüssel) nicht finden konnte.

(ein Schlüsseltresor sitzt vor der Haustür rechts oder links oder an einem anderen abgestimmten und dokumentierten Ort, zu dem nur die Notruffirma (Befreiungsfirma) einen Schlüssel hat. Im Schlüsseltresor sind dann alle Schlüssel hinterlegt, die eine Befreiungsfirma benötigt, um jederzeit ins Haus, an alle Haltestellen und in den Triebwerksraum zu kommen. Selbstverständlich werden Schlüssel nur gegen Unterschrift herausgegeben. (muss die Hausverwaltung machen)

6. Die Dachsanierungen:

Wir sind im Frühjahr 1984 in unsere Wohnung eingezogen. Über uns war nur noch das Dach und die Tauben, darauf hatten wir großen Wert gelegt. Dass etwas mit dem Flachdach nicht stimmte, merkten wir, als es draußen richtig kalt wurde. Die Wohnung wurde nicht warm, auch wenn die Heizkörper- Vorlauftemperatur auf 90 Grad hochgedreht wurde und die Heizkörper ächzten. Dafür zeigte unser Hygrometer eine Luftfeuchtigkeit von über 75 %. Ich sagte zu meiner Frau und das sollte lustig sein, - wenn die Luftfeuchte 100 % beträgt, fängt es in unserer Wohnung an zu regnen.

Ich habe das dann der Hausverwaltung gemeldet. Es kam auf der Versammlung unter „Verschiedenes“ kurz zur Sprache.

Nun muss man wissen, wenn etwas unter Verschiedenes geschoben wird, dann will die Verwaltung und/oder auch die Gemeinschaft nicht so richtig ran. „Verschiedenes“ kann nur besprochen, nicht beschlossen werden und das Ergebnis ist meistens so wie eine Blähung im Wind – das Thema verliert sich.

Dann kam uns ein glücklicher Umstand zu Hilfe. In einer Parallelwohnung neben uns, auch Penthouse mit Bullauge in der Decke, kam Wasser durch. Das Bullauge mit einem Durchmesser von ca. 80 cm durchdrang die Dachhaut. An der Nahtstelle zwischen Bullaugen und Dachhaut war das Ganze undicht. Was zuerst tröpfelte, entwickelte sich immer mehr zu einem Rinnsal. Der arme Nachbar war nur noch damit beschäftigt, Eimer auszuleeren.

Die Verwaltung tat nun das, was sie tun musste, sie orderte einen Fachmann zwecks Schadensuntersuchung und Mängelbeseitigung. Der Besichtigungstag kam, nach einem Dachrundgang kam dann die Aussage „Das Dach ist fertig und muss erneuert werden“. Auf einer WEG-Versammlung wurde dann beschlossen, das Dach zu erneuern. Beim Abbruch des alten Daches kam dann zum Vorschein, warum unsere Wohnung kalt und die Luftfeuchtigkeit hoch war. Die Dachhaut (Teerpappe) war an vielen Stellen gerissen, Darunter als Isoliermaterial waren ca. 4 cm Kork, der bröselig und völlig durchnässt war. Wir hatten nicht unsere Wohnung, sondern das Dach und Umwelt geheizt.

Nun kam die Sanierung. Der von der WEG beauftragte Architekt, ein älterer, erfahrener Herr, nennen wir ihn „WEISSALLESBESSER“ plante, schrieb aus, holte Angebote ein, wertete aus, machte Vorschläge (Umkehrdach, Kaltdach, ach nein lieber nicht; Umstellung von Flachdach auf Satteldach, ach nein, lieber nicht usw.)

Als dann alles durchgekaut war, schlug uns der Architekt vor, anstelle von Bitumenbahnen eine weiße Kunststoffbahn über Styropor-Dämmplatten zu legen, das sei jetzt Stand der Technik ! Punkt, aus.

Nun sind wir Eigentümer Laien und kaufen uns einen Sachverstand ein, der uns dann berät. Wir stimmten zu und es kam die Zeit der Sanierung durch eine Firma, die ihren Firmensitz etwa 120 Km von unserem Haus hatte. Angeblich fand sich keine Firma in unserer mittleren Großstadt von ca. 300.000 Einwohnern.

Das alte Dach wurde bis auf die Rohdecke abgerissen, die Wärme-Dämmplatten wurden aufgebracht. Dann kam die abdichtende Dachhaut, nämlich die vom Architekten empfohlene weiße Kunststoffhaut.

Die Arbeiten verliefen tagelang gut bis zu dem Zeitpunkt, als der Architekt mit quietschenden Rädern um die Ecke kam, eine Vollbremsung hinlegte und rief – STOP , STOP, er fuchtelte mit den Armen in der Luft herum so, als wolle er einen sich nähernden Güterzug anhalten. Mit STOP meinte er den Lastzug Kies und die Leute, die seit Tagen Kies aufs Dach schafften.

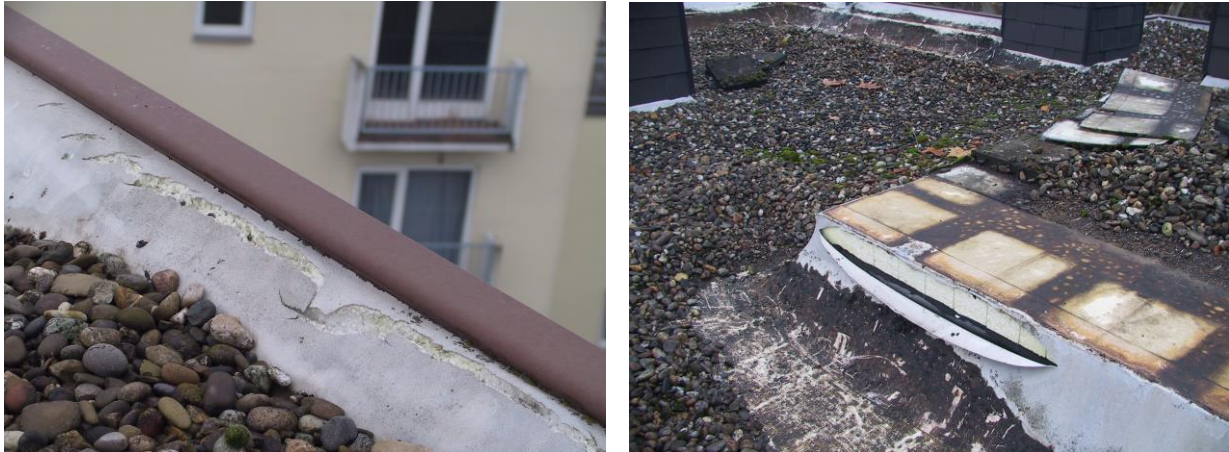
Was war geschehen?

Bei seiner Systemumstellung von Bitumenbahnen auf Kunststoff hatte er nicht daran gedacht, dass die neuen Bahnen nicht mit dem Untergrund verschweißt werden können, sondern dass die Bahnen mit Kies belastet werden müssen, damit sie bei Sturm nicht wegfliegen. Als die Hälfte des Kieses bereits auf das Dach geschafft war, ließ er das Ganze nochmals von einem Statiker nachprüfen. Der hatte ihm wohl die Hiobsbotschaft mitgeteilt, dass die Rohdecke für zusätzliche Kieslast nicht ausgelegt sei.

Das Dach war fast gefüllt und die X- Tonnen zuviel wurden wieder heruntergeschafft. Es blieb eine keine Alibi-Schicht von ca. 2-3 cm, die die Statik gerade noch zuließen.

Nach knapp 17 Jahren, wir waren rein zufällig mal auf dem Dach, weil die Lüftungsschächte kontrolliert wurden, sagte WILLY, was ist denn das?

Ein rein zufälliger Blick auf den Dachrand ergab erschreckende Bilder;



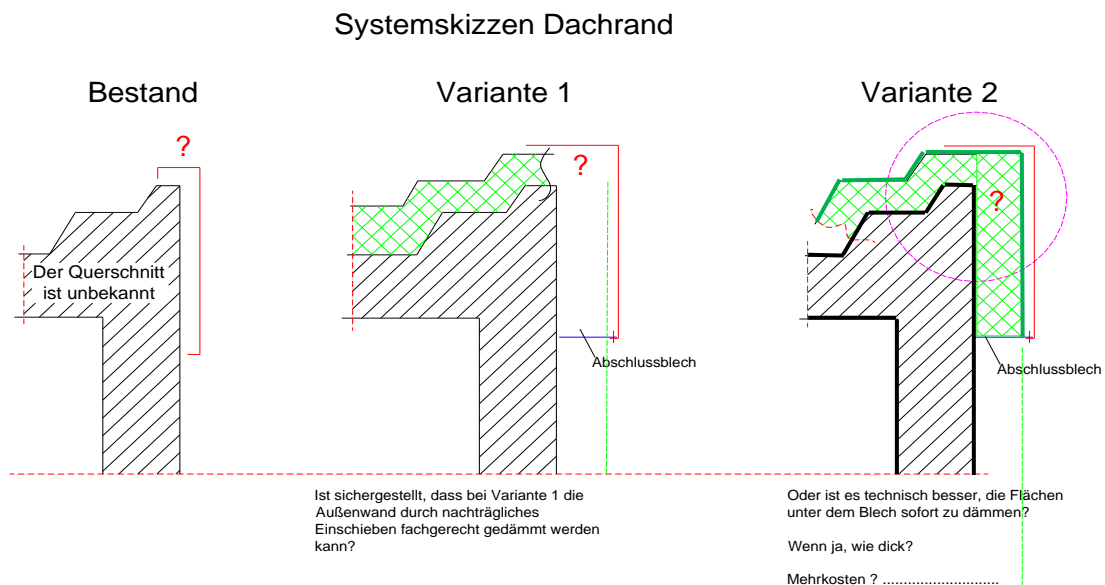
fast umlaufend an der Attika waren lange Risse in der Dachhaut, aus denen Styropor sichtbar wurde. An Aufkantungungen war die Dachhaut aufgerissen und hing in Fetzen nach unten.

Die vielgepriesene Dachhaut lag also an den Rändern frei und ohne Kiesbedeckung. Dann wurden zwischenzeitlich Fachberichte über ähnliche Schadensbilder bekannt, dass sich an den Dachrändern Spannungen aufbauen und die Häute aufreißen. Unser damaliger gutbezahlter Architekt (voll nach HOAI) war zwischenzeitlich nicht mehr zu greifen, aus der Haftung und die WEG stellte sich innerlich darauf ein, dass innerhalb von 17 Jahren die zweite Dachsanierung fällig war.

Zwischenzeitlich hatten wir den Verwalter gewechselt. Wieder wurde beratschlagt, wieder wurde abgestimmt und es war Wunsch der Gemeinschaft, die Attika des Daches so überkragen zu lassen, dass später ohne erneuten Umbau der Attika bei einer eventuellen Wärmedämmung von unten angestoßen werden konnte.

Auf einer WEG-Versammlung ging es etwas stürmisch zu, bis sich die Gemeinschaft endlich durchsetzen konnte, denn der Verwalter wollte aus für uns nicht nachvollziehbaren Gründen die Vorhaltung für die Außendämmung nicht.

Nach einer Vorgabe des Beirates sollte dann untersucht werden:



Es war dann soweit, dass wir wieder einen Architekten beauftragten. Er war mit dem vollen Leistungsbild der HOAI beauftragt. Auch wurde die Frage erörtert, wie denn der Dachrand / Attika auszubilden sei. Es wurde Variante 2 gewählt und auch ausgeführt. Heute haben wir vorbildlich die Anschlüsse einer Außendämmung vorbereitet.

Nachsatz: Obwohl wir (die Beiräte) auf das in der Skizze dargestellte Abschlussblech (Kleintiergitter) bereits in der Planung hingewiesen hatten, war das in der Ausschreibung vergessen worden. Lakonische Antwort des Jungdynamikers war :

„auch wenn es in der Ausschreibung drin gewesen wäre, hätte es Geld gekostet“

Na ja das stimmt, nur mit dem Unterschied, dass es mehrfach kostet, weil Firmen bei Nachträgen meistens so richtig zulangen. (Die WEG WIRDBLECHEBMÜSSEN hat dann ja auch geblecht)

7. Die Parkplatz-Reservierung

Geht man nach einer Baugenehmigung, so muss für jede Wohnung ein Parkplatz nachgewiesen sein. In der Praxis stimmt das nur bedingt, weil in der Baugenehmigung manchmal Plätze eingezeichnet sind, die so eng und so ungünstig liegen, dass sie nicht zu benutzen sind. Dennoch hatte die Gemeinschaft gerade mal so viel Parkplätze auf dem eigenen Gelände, dass jeder Autobesitzer einen Parkplatz findet. Das war auch deshalb so, weil nicht alle Wohnungen bewohnt und einige ältere Menschen kein Auto hatten.

Allerdings war es ungeregelt, wer auf welchem Platz steht. (bis auf „Platzhirsche der ersten Stunde“, die sich die besten Plätze geangelt und auch gleich ihr Nummernschild und Namen angenagelt hatten) Aber es kam über die vielen Jahre zu einer unabgesprochenen Stellplatzordnung, bei der letztendlich jeder einen „festen“ Platz hatte. Jeder respektierte den Platz des Anderen.

Das ging so lange gut, bis neue Leute ins Haus zogen, die zwei Autos hatten. Unbedarft düsten sie auf dem Gelände hin und her und da sie durch ihre berufliche Tätigkeit an keinen Feierabend gebunden waren, konnten sie von ihren Fenstern aus beobachten, wo gerade Plätze frei wurden und – schwupps - stellten sie ihre Autos ab und der Platz war voll.

Na bravo !

denn zwischenzeitlich hatte sich durch die sich von selbst gebildete Stellplatzordnung auch ein Anspruchsdenken entwickelt, aus dem einige ein Gewohnheitsrecht ableiteten - eine Art **Eigentumserwerb durch Duldung** - was es in der Gesetzgebung sicher so nicht gibt.

Jedenfalls war es so, dass ab diesen Zeitpunkt immer zu wenig Parkplätze vorhanden waren und es galt wieder das „Windhundprinzip“, wer zuerst da war, hatte die Wahl und stellte sich irgendwo hin. Wer nachmittags von seiner Arbeit kam, hatte fast immer Pech. Oder wer einen Platz hatte und später nochmals wegfuhr, konnte sicher sein, dass er nach seiner Rückkehr keinen Platz auf dem Gelände fand.

Mit einer Ausnahme, nämlich von „SCHWEINCHEN SCHLAU“.

SCHWEINCHEN SCHLAU hatte zusätzlich zu seinem Auto auch ein Motorrad.
Bevor es also morgens wegfuhr holte es sein Motorrad und stellte es quer über den PKW-Abstellplatz. Wenn er später von der Arbeit oder vom Einkauf zurückkam, schob es das Motorrad zur Seite und stellte seinen PKW ab.



Bevor der Streit eskalierte, kam irgendjemand auf die rettende Idee: wir machen es wie die Stadt – Parkraumbewirtschaftung - ! „wir sollten unsere Flächen vermieten und mit jedem Interessenten einen Nutzungsvertrag abschließen“ !

In der Folgezeit kam es dann auch so. Wir haben aus kostenlosen Plätzen Mietplätze geschaffen – dadurch sind ein Teil der Autos freiwillig ausgeschieden, wir hatten wieder eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen, fast jeder bekam „seinen“ Wunschplatz.

Für den Fall, dass wieder mal mehr Interessenten als Plätze da sind, haben wir mehrheitlich ein „Rotationssystem“ beschlossen.

Und wenn sie nicht gestorben sind parken sie noch heute glücklich und zufrieden.

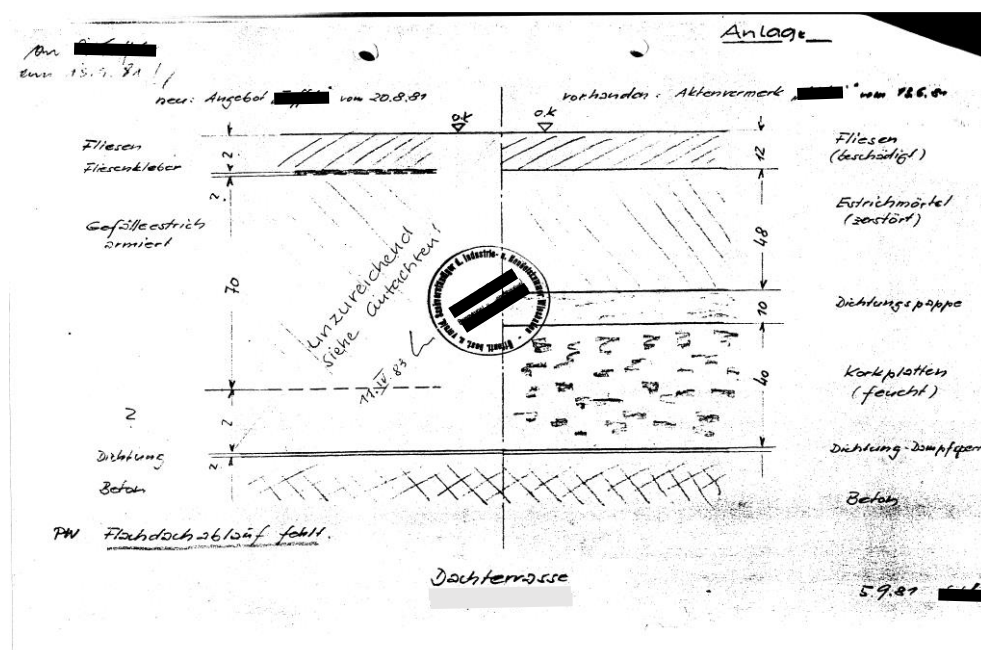
8. Die Terrassensanierung

Unsere Kaufentscheidung zu dieser Wohnung war wesentlich geprägt von einer großen Terrasse von 60m². mit einem traumhaften Blick über Stadt, Kirchen, Türme, Theater, Berge. Wir waren von diesem Blick derart fasziniert, wie geblendet, unfähig klar zu denken; wir haben die Geschichten und Probleme um diese Terrasse nicht erkannt oder wollten sie nicht erkennen.

Der Terrassenboden war kaputt, Fliesen waren geplatzt und teilweise abgeblättert. Das Ganze wurde gekrönt von einem gerade zu Ende gegangenen Prozess der Gemeinschaft mit unserem Vorbesitzer, weil er dieser Terrasse ein kleines Holzhäuschen ohne Zustimmung gebaut hatte.

Die Gemeinschaft, angetrieben von eifrigen Beiräten, hatte erkannt, dass man diesen Aufbau zwangsläufig wegbekommt, wenn die Terrasse saniert werden muss. Es wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben und dem Gutachter nahegebracht, „worauf es der Gemeinschaft ankommt“; „ja“, die Terrasse muss saniert werden und zur Sanierung ist es erforderlich, den Aufbau zu entfernen – die WEG hatte ihr Ziel erreicht. Dem Gutachten waren weitere Details zu entnehmen, dass eine Grundsanierung erforderlich sei, auch weil ein notwendiges Gefälle unter der Abdichtung fehle – Feuchtigkeit würde sich stauen und bei Kälte alles hochfrieren.

Ein eifriger Beirat, nennen wir ihn „große Klappe“ hatte sogar eine eigene Skizze gefertigt und dem Gutachter „zugearbeitet“.



Aus dieser Skizze konnte man entnehmen, dass die wasserabführende Schicht ohne Gefälle ausgeführt war. Der Gutachter baut sein Gutachten ohne eigene Nachprüfung hierauf auf und behauptet dann, die Sanierung sei auch deshalb erforderlich, weil die „wasserabführende Schicht“ nicht im Gefälle nach dem Ablauf hin hergestellt war“

Nun wurde von der Verwaltung ein Architekt eingeschaltet, der mal „drüberschaut“ und Angebote einholt. Dem Architekten hatte man auch das Gutachten in die Hand gedrückt, es solle beachtet werden.

Es kam zur Beauftragung und dann zur Ausführung und mit der Ausführung zu einem Prozess.

Was war geschehen?

Um das Nachfolgende zu verstehen, muss man wissen, dass bei einem Flachdach, bei einer Terrasse oder auch bei einem Balkon die Abdichtung, also die wasserableitende Schicht **mit Gefälle** ausgeführt werden muss. In der Regel 1,5 bis 2 %. (2 Prozent bedeuten, dass auf 100 cm Länge das Gelände um 2 cm ansteigt)

Bevor nun die ausführende Firma mit dem Abbruch der Terrasse begann, hatte sie mit zeitlichem Vorlauf Wärmedämmplatten aus Styropor bestellt. Man hatte das Gutachten gelesen und daraus entnommen, dass der Terrassen-Rohboden kein Gefälle hat. Es wurden sogenannte **Wärmedämmkeile** bestellt. Das waren Dämmplatten mit ansteigenden Dicken, denn es war die planerische Absicht, das notwendige Gefälle mittels diesen Dämmkeilen herzustellen. Dämmkeil bedeutet, dass z.B. ein 1 m langes Stück Styropor an der dünnsten Stelle 8cm dick war und bei 2 % Gefälle am anderen Ende 10 cm Dicke hatte. Die Folgeplatte begann dann mit 10 cm und endete mit 12 usw. Das heißt, bis zum in der Mitte liegenden Gully waren es 5 Meter und der Höhenunterschied vom Gully bis zum Terrassenrand war dann 10cm. Alles O.K.? - ja, alles O.K. !

Es näherte sich der Abbruchttag. Die Firma rückte an und mit schweren Vorschlagshämmern und kräftigen Kerlen wurde die Terrassenoberfläche so zertrümmert, dass das Haus und die Bewohner bebten.

Die gute Stimmung kippte schlagartig, als die Rohdecke zum Vorschein kam. Es war eine Betondecke mit Gefälle. Die Architekten Pfusch & Knorz, der Bauleiter Rudi Ratlos, der Verwalter ICHNICHTSCHULD wurden bleich, denn das jetzt sichtbar werdende hatte enorme Konsequenzen:

Verlegt man die Dämmkeile auf die Rohdecke, hat man $2 \times 2\% = \text{ca. } 4\%$ Gefälle,

- Dadurch steht alles und jeder Tisch so schräg, dass man beim Kaffeetrinken schon etwas aufpassen muss, dass nichts überschwappt,
- Das umlaufende Terrassengeländer war jetzt rundum um ca. 10 cm zu niedrig, weil ja das Geländer geblieben, aber der Terrassenboden sich angehoben hatte. (die Geländerhöhe wird durch die Bauordnung vorgeschrieben).
- Noch viel schlimmer war, dass jetzt die Terrassenoberfläche höher als die Terrassentür lag und dass dadurch bei jedem Regen das Wohnzimmer volllaufen würde.

Nun war Handlungsbedarf angesagt. Es wurde ein Ortstermin vereinbart, an dem die Architekten „Pfusch & Knorz“, der Bauleiter „Rudi Ratlos“, der Verwalter „Ichnichtschuld“ und Wohnungseigentümer WILLY teilnahmen.

Es wurden tolle Lösungen kreiert.

Das Problem des zu niedrigen Geländers wurde dadurch gelöst, dass die Architekten Pfusch & Knorz dem Wohnungseigentümer empfahlen, Blumenkübel entlang der Geländer zu rücken, „denn wer nicht am Geländer stehen kann, kann auch nicht abstürzen“.

Nun ging es um das enorme Gefälle von ca. 4 cm. „Das ist doch überhaupt kein Problem, sagte der Schlaueste, wir füllen ab der Terrassenmitte am Gully beginnend, nach außen abflachend soviel Estrich auf, dass wir am Ende wieder das richtige Gefälle haben. (tatsächlich kam am nächsten morgen der Bauleiter Rudi Ratlos mit einem Stundenzettel zum Wohnungseigentümer und wollte den Mehr-Estrich und Mehrstunden unterschrieben haben. Rudi war nicht nur ratlos, sondern auch noch dummdreist)

Für das Problem an der Terrassentür hatte jetzt der andere Architekt den Knaller auf der Zunge. Er sah, dass die Terrassentür nicht bodentief verglast war, sondern dass

der untere Türschenkeln aus Holz mit ca. 30 cm Höhe bestand. „Wir schneiden die Tür unten ab, setzen eine feste Schwelle und stoßen daran die Terrassenoberfläche an, dann passt es wieder“, Dass WILLY über 20 Jahren das Genick einzieht, weil die Tür jetzt nur noch eine lichte Höhe von 1,85 m hat, war für ihn nicht weiter hinderlich.

Im Prozess wurde um Mehrkosten wegen dem 4% igen Gefälle gestritten, wer wann und warum Schuld hatte.

9. Die Warmwasserversorgung

Als wir eingezogen waren, merkten WILLY und Frau bald, dass mit dem Warmwasser etwas nicht stimmte. Es gab Zeiten, da kam nur Kaltwasser oder lauwarme Brühe. Dann, wenn man viel Wasser hatte weglaufen lassen, wurde es langsam warm und steigerte sich bis heiß. Manchmal zu heiß, bis 90 Grad.

Wenn WILLY unter der Dusche stand, das Handrad an der Dusche zwischen Warm- und Kaltwasser auf erträgliche Temperaturen eingeregelt hatte, brauchte WILLY's Frau in der Küche oder auch jemand in der Nachbarwohnung das Kaltwasser aufzudrehen, gab es einen Kaltwasser-Druckverlust und nur durch einen schnellen Sprung weg von der Dusche konnte sich WILLY vor Verbrühungen retten.

Was war los ?

WILLY fragte zunächst unseren Wohnungsvorbesitzer, nennen wir ihn Jochen. Jochen war vom Beruf her Heizungsverkäufer bei einer großen Firma.

Ja, sagte Jochen, das Problem ist bekannt, „wer morgens der Erste ist und Duschen will, muss erst eine halbe Badewanne weglaufen lassen, bis es warm wird; das sei deshalb so, weil das System keine Zirkulationsleitung habe“.

Nun ist die Zirkulationsleitung eine kleine, aber wichtige Hilfsleitung, die es möglich machen soll, dass ein ständiger Wasserkreislauf unter Einbindung des heißen Boilers entstehen kann und dass dadurch die Warmwassertemperatur auf annähernd 60 Grad C gehalten werden soll.

Da WILLY Jochen nicht glauben konnte, ging WILLY der Sache nach. (WILLY hatte in den Sechzigern im Elternhaus selbst eine Heizung berechnet und installiert.) Er ging also in den Keller, fand im Gewirr aller Installationen unterhalb der Kellerdecke zwei dicke Leitungen, einmal Kaltwasser, einmal Warmwasser. Daneben, vor sich hinschlummernd eine Zirkulationsleitung – kalt.

Nun war WILLY schon einen Schritt weiter; Zirkulationsleitung ist da, aber kalt. Wäre sie in Funktion gewesen, hätte sie heiß sein müssen. WILLY hat das dann der Hausverwaltung gemeldet und gefragt, ob er der Sache nachgehen darf, ja, darf er.

Nachdem WILLY sich den Schlüssel zum Heizungsraum geholt hatte, stand er nun mitten drin, in der „Technik“.

Nun muss man immer eine Anlage auf sich wirken lassen. Die Funktionen beobachten. Und dann nach einiger Zeit „spricht“ diese Anlage mit einem. Man erkennt die Funktionsweise und versteht, was der Planer und anschließend der Wartungsmonteur sich bei ihrer Arbeit gedacht hatten.

Der Raum verdreckt, Leitungen ohne Wärmedämmung, Bullenhitze im Raum, keine Bestandsunterlagen, keine Wartungsanleitungen, keine Betriebsanleitungen, keine Wartungsberichte.

was erkannte WILLY:

Im Raum stand ein Kessel, ein Dinosaurier, über 2 Meter hoch. Kessel mit Brennkammer und Brenner bildeten mit dem direkt darüberliegenden Boiler eine Einheit. Der Kessel war mit einem Thermostat versehen. Es war auf 90 Grad eingestellt. (draußen war es ein milder Frühlingstag) Und weil der Boiler mit dem Kessel direkt verbunden war, hatte das Brauchwasser natürlich auch 90 Grad.

Im Zirkulationskreislauf war ein Ventil eingebaut. Ein Pfeil auf dem Ventil gab die Fließrichtung an und weil der Pfeil gegen die Fließrichtung zeigte, ging nichts durch und die Funktion der Zirkulationsleitung war außer Kraft gesetzt.

Na ja, das Haus ist Baujahr 1967, WILLY mit Frau sind 1984 eingezogen, dieser Zustand davor dauerte ja nun 17 Jahre, die Leute waren halt duldsam, habe sicher selten geduscht und gewartet, bis Plätschergeräusche beim Nachbar vermuten ließen, dass der seine Morgentoilette mit Warmwasser hinter sich hatte.

Als Sofortmaßnahme hat WILLY dann die Kesseltemperatur von 90 Grad auf 70 Grad heruntergenommen: das reichte aus, die Zimmerwärme zu halten und minderte die Verbrühungsgefahr. In der Folgezeit wurde dann die Heizung erneuert, Boiler von Kessel getrennt und mit einer temperaturgesteuerten Ladepumpe auf exakt 60 Grad C gehalten. Die Zirkulationsleitung wurde durch eine richtig montierte Zirkulationspumpe in Funktion gebracht und alle, die noch nicht gestorben sind, können bis zum heutigen Tag jederzeit wohltemperiertes Wasser zapfen.

WILLY sei Dank

10. Die Wasserabrechnung

Lange Jahre wurde in unserem Haus der Wasserverbrauch nach dem „Pro-Kopf-Prinzip“ berechnet. Nun gab es einen SCHLAUMEIER, der anfang vorzurechnen, dass er ja 4 Monate Schulferien habe, dass er in dieser Zeit viel auf Studienreisen sei und dass er das bei der Berechnung der Wasserkosten berücksichtigt haben wolle. Dann fingen andere an, in die Diskussion einzusteigen, dass er (der SCHLAUMEIER) ja über längere Zeit seine Tante zu Besuch hatte, ob den die Tante nicht geduscht habe. Sich nicht gewaschen und keine Zähne geputzt habe und ob sie (die Tante des SCHLAUMEIERS) keinen Stuhlgang hatte, zu dessen Entsorgung sicher Wasser gespült werden musste.

Wiederum andere wollten Reduzierung haben, weil ihr Kleinkind wie ein Erwachsener berechnet wurde – nach der Argumentation „Kleinkinder sind klein und verbrauchen demnach weniger Wasser als Erwachsene.

So waberte das über Jahre durch die Versammlungen, bis dann endlich Wasserzähler für Warm- und auch Kaltwasser beschlossen und auch ausgeführt waren. Waren wir nun alle der Meinung, es würde ab diesem Zeitpunkt genau auf die verbrauchte Literzahl abgerechnet, so irrten wir uns;

nein, der Ärger ging weiter, denn jetzt hatte man 4 Mengenummessungen:

- a) den Hauptwasserzähler der Stadtwerke
- b) den Zähler vor dem Wasserboiler, um das Kaltwasser für Warmwasser abzulesen
- c) aus den Wohnungen die Summen der einzelnen Kaltwasserzähler
- c) aus den Wohnungen die Summen der einzelnen Warmwasserzähler.

Die Unbedarften (auch WILLY) glaubten nun in ihrer Einfältigkeit, dass z.B. die Summe aller Wohnungs-Warmwasserzähler gleich dem Wert des Zählers am Warmwasserbeuler entspräche.

Nein, weit gefehlt, das tut er nicht !!

Die Summe aller Wohnungszähler und Nebenzähler (Waschküche, Garten usw.) ergaben z.B. 146,357 m³ und die Boileruhr zeigte einen tatsächlichen Verbrauch vom 252,52 m³

Was war den jetzt passiert ?? - als wir die Wasseruhren für viel Geld beschlossen haben, wurde uns doch vorgeschwätzt, jetzt würde jeder nach seinem genauen Verbrauch abgerechnet!!

Nun, nach Recherchen kamen wir dahinter, dass einige Wasseruhren stehengeblieben sind. - ja wieso denn, wir haben doch neue, genormte und geeichte Uhren !! Es wurde sich beim Dienstleister (nennen wir ihn BRUTECH) beschwert, der dann sagte: „ja wenn in so alte Leitungen (40 Jahre) neue Uhren eingebaut werden, dann können wir (BRUTECH) doch nichts dafür, wenn die Uhren verdrecken und stehen bleiben – und außerdem sei es gängige Praxis, dass gelegentlich Messdifferenzen bis zu 30 % auftreten“ – zusätzlich bombardierte uns BRUTECH mit Gerichtsurteilen. In denen das alles nachzulesen sei.

Wir, die Gemeinschaft WIRDBLECHENMÜSSEN wurde kleinlaut und wir wünschten uns, wir hätten das alles vor den Einbau von teuren Zählern und Mietverträgen gewusst. Im Nachhinein haben wir dann erfahren, was da alles an Meß-Ungenauigkeiten sein kann und zu dulden sei, z.B:

- Je nach Typ und Einbaulage beginnen Wohnungswasserzähler erst ab einem Durchfluss von 12 Liter/stunde zu zählen,
- Wenn der Wohnungswasserzähler aus technischen Gründen senkrecht eingebaut werden muss, beginnt u.U. eine Messung von 20 Litern /Stunde.
- Wenn sehr wenig Wasser durch den Wohnungszähler läuft, wenn z.B. der Einlauf beim WC-Kasten extrem niedrig eingestellt ist, wenn es z.B. eine Stunde dauert, bis der Wasserlasten gefüllt ist, ja dann bezahlen die anderen das Wasser zum Wegspülen.

Nun, nach allen Untersuchungen und Argumenten wollten wir mal die größten Fehler beseitigen, nämlich die während den Meßperioden stehenbleibenden Wasseruhren aufspüren.

Anstatt den tatsächlichen Warmwasserverbrauch von 252,52 m³ (am Boilerzufluß gemessen) setzt BRUTECH 146,357 m³ eingesetzt, was einen Kubikmeterpreis von € 2.187,58 : 146,357 m³ = € 14,946876 €/m³ ergibt,

Wäre der tatsächliche Verbrauch von 252,52 m³ eingesetzt worden, so hätte das einen Warmwasserpreis von € 2.187,58 : 252,52 m³ = € 8,663 €/m³ ergeben.

Nun, die vorgenannte Berechnungsmethode mit dem hohen Kubikmeterpreis sei rechtens, weil ja sonst der WEG-Kasse das Geld vom Schwund fehlen würde, außerdem gälte das Motto, „wer viel Wasser verbraucht, soll dann auch anteilig mehr an Schwund zahlen“.

Wer also wenig verbraucht, hängengebliebene Zähler nicht meldet, sich kaum wäscht, keine Zähne putzt, Haare nur jeden Monat 1 x, auch für das „große Geschäft“ die Spartaste benutzt, den Zufluss des Toi-Wasserkastens auf 2 Stunden ausdehnt, ins öffentlich subventionierte Hallenbad geht, dort duscht und seine Exkremeute dort lässt, der spart.

11. Koordination der Heizungswartung und Schornsteinfeger

Es ist gesetzliche Pflicht, die Heizung ein Mal im Jahr vom Schornsteinfeger prüfen zu lassen. Prüfung heißt auch nachmessen, ob die Abgastemperaturen stimmen, der Wirkungsgrad der Heizung schlecht ist und ob zu viel Schadstoffe im Abgas sind.

Zur Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Werte hat dann die Heizungsfirma Kessel und Brenner zu warten. Warten heißt im Wesentlichen, dass die Brennkammer im Kessel von Rückstränden gesäubert wird, die ölzerstäubenden Düsen ausgetauscht werden und dass das Öl-Luftgemisch sauber aufeinander abgestimmt wird. Weiterhin werden alle Filter ausgetauscht. Dann noch weitere kleine produktspezifischen Kontrollen und Mängelbeseitigung, die durch Augenscheinnahme aufgefallen sind.

Zusammenfassend kann man also sagen, dass die Wartungsfirma schon ordentlich Arbeit hat, um optimale Brennerwerte zu erhalten und jede schwäbische Hausfrau wird erkennen, dass eine Schornsteinfegermessung erst dann Sinn macht, wenn die Heizungsfirma vorher gewartet hat.

Nicht so im hochtechnisierten Deutschland. Hier kommen Schornsteinfeger und Heizungsfirma unabgestimmt immer dann, wenn es gerade so passt. Schornsteinfeger und Wartungsfirma kennen sich in den meisten Fällen nicht bzw. denken nicht daran, ihre Termine zu koordinieren. Der Schornsteinfeger kommt dann, wenn der Straßenzug nach seinem internen Terminplan „dran“ ist. Die Heizungsfirma kommt dann, wenn sie zwischen Heizungs-Neuinstallationen „Luft“ hat und ihre Monteure auslasten will.

Die Folge davon ist oft, dass der Schornsteinfeger kommt, seine Messungen durchführt und äääh, die Werte stimmen nicht, er meldet und setzt eine Frist, wann er gedenkt noch mal nachzumessen; ja verdammt noch mal, die Messwerte können nicht stimmen, weil die Heizung 1 Jahr betrieben wurde und sich selbstverständlich die Voraussetzung zur sauberen Verbrennung in dieser Zeit verschlechtert haben.

Der Geschädigte ist die WEG, weil jetzt Mehrfachkosten für den Schornsteinfeger anfallen.

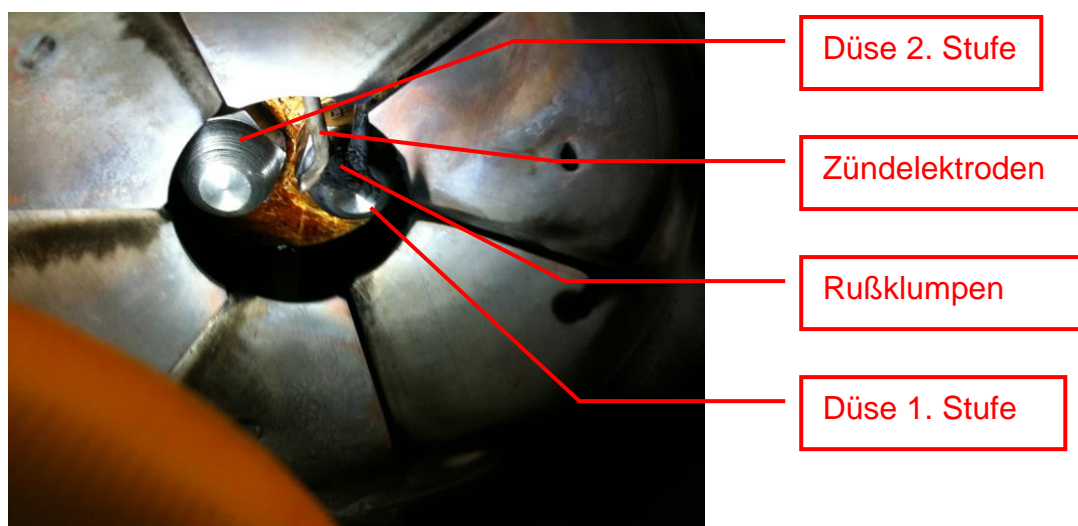
Als eines Tages der Schornsteinfeger wieder mal nachgemessen hatte, stellte er zu hohe Werte fest. Da die Wartung aber durchgeführt war, ging die Ursachenforschung los, wieso die Abgaswerte beanstandet werden, obwohl doch gewartet war – was war den jetzt wieder los ?

Nun, zwischenzeitlich waren die Vorschriften verschärft und der Wirkungsgrad heraufgesetzt worden. Der Wartungsmonteur kam, sah und sagte, wenn die Abgastemperatur zu hoch ist, machen wir eine kleinere Düse rein. Gesagt, getan und die Messwerte stimmten - ist ja toll.

Dann nach 3 Tagen war die Heizung kalt. Ja was denn jetzt schon wieder ? der Monteur kam, sah und sagte, es läge an der Zündung; „ich habe die Zündung jetzt gereinigt und die Heizung läuft wieder“ – na gut, wir werden sehen.

Dann nach 3 Tagen war die Heizung kalt. Ja was denn jetzt schon wieder ?

Als der Monteur kam, war es wieder die Zündung. Jetzt wollte WILLY wissen, was wirklich los war. Er bat den Monteur, mal den Blick auf die Zündung freizugeben und WILLY sah dann einen dicken Rußklumpen, der zwischen den Zündelektroden hing. (wie bei einer Zündkerze beim Auto). Nein, dann kann kein Zündfunke mehr springen.



Jetzt kam so langsam die Sache ins Rollen und die Wahrheit ans Licht:

Der Brenner war von Anfang an überdimensioniert und zu groß für den Kessel – die kleine Oberfläche der Brennkammer konnte die Wärme der riesigen Flamme

überhaupt nicht umsetzen – statt ca. 150 Grad Abgastemperatur hatten wir so ungefähr 240 Grad – wir haben jahrelang den Himmel mitgeheizt. Dass der Monteur versucht hatte, dies durch eine kleine Düse und damit kleinerer Flamme auszugleichen, war gut gemeint, er hatte aber dadurch die Situation „verschlimmbessert“, weil jeder Brenner eine auf dessen Größe abgestimmte Düsen haben muss.

Dass in der Folge darauf die Heizungsfirma sofort mit einem Angebot für einen neuen Brenner zur Hand war, war zwar gut, aber der Preis war überhöht. Die Firma dachte wohl „wenn die nicht kalt sitzen wollen oder ständig Kosten für Zündreinigungen bezahlen wollen, wir der Auftrag schon kommen“

Nun, die wussten nicht, dass WILLY in der Lage war, dieses bisschen Dreck zwischen den Zündelektroden selbst wegzukratzen. Dadurch hatte die Gemeinschaft Zeit gewonnen, um ein zusätzliches günstigeres Angebot einzuholen, ohne dass die Bewohner auf Wärme hätten verzichten müssen.

Später wurde WILLY doch noch gescholten und eines Tages schrieb die Hausverwaltung:

„Im Übrigen stört es die Heizungsfirma, dass WILLY den Monteuren bei ihrer Arbeit ständig über die Schulter schaut“

Es stört ihn – warum wohl ?

12. Nur Buchungsfehler oder Betrugsversuch ?

WILLY prüft als Erstes die Kontoauszüge und vergleicht diese mit den Sachkonten. Er prüft zunächst, ob die Bankbelege vollständig sind, also dass vom 1. Januar bis 31.12. alle Belege vorhanden sind. Zuerst wird geprüft, ob die Beträge vom 1. Januar mit den Summen vom 31.12. des Vorjahres übereinstimmen. Dann hangelt er sich vom ersten Kontoauszug zum nächsten usw. bis zum letzten Kontoauszug 31.12. des zu prüfenden Jahres.

Mit Mail vom **12.1.2017**, Einschreiben vom **10.2.2017**, Mail **1.3.2017** bat WILLY um Einsicht in die Kontoauszüge 2016. Anlässlich eines Treffens vor Ort übergab dann der Verwalter ein Bündel kopierter Kontoauszüge. (keine Angst, später hat WILLY die Kopien mit den Originalen verglichen)

WILLY setzte sich dran und begann zunächst die Vollständigkeit zu prüfen. Es wurde festgestellt, dass Kontoauszüge fehlten. Der Verwalter wurde per Mail vom 13.März 2017, 10.53 Uhr angeschrieben und es wurde um Übersendung gebeten.

Von:
Gesendet: Montag, 13. März 2017 10:53
An: G
Cc: B
Betreff: WEG Bankbelege
2016 Abrechnung 2016,
Anlagen:

Sehr geehrter Herr

zunächst Danke für die Übergabe der Kopien Bankbelege 2016

Bei der ersten Durchsicht fehlen folgende Belege:

Kontoauszug Nr. 2/2016, fehl. Seite 6 von 8
Kontoauszug Nr. 9/2016, fehl. Seite 4 von 4
Kontoauszug Nr. 13/2016, fehl. Seite 1 von 3 und 2 von 3
Kontoauszüge Nr. 10 fehlen komplett
Kontoauszüge Nr. 11 fehlen komplett
Ich bitt um Übersendung.

Mit freundlichen Grüßen

Nachdem dann nichts kam, wurde mit Mail vom 31.3.2017 erinnert:

Von:
Gesendet: Freitag, 31. März 2017 13:35
An:
Cc:
Betreff:

Sehr geehrter Herr

Meine Bitte, die nichtkopierten Bankauszüge nachzuliefern bleibt auch unbeantwortet.

Ihr Verhalten ist nicht nachvollziehbar.
Was ist nur mit Ihnen los. Seit Wochen höre ich nichts mehr von Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Dann, am 11.4.2017 erhielt WILLY erneut Bankauszüge. Es war immer noch nicht vollständig und WILLY mahnte erneut mit Mail vom 15.4.2017

An:
Betreff: WG: WEG
Bankbelege 2016 Abrechnung 2016,
Anlagen:

Sehr geehrter Herr

zunächst besten Dank für die Übersendungen am 11.4.2017, es passt noch nicht ganz, was noch fehlt, ergänze ich in rot

ansonsten wünsche ich Ihnen und Ihrer Familie frohe Ostern

Mit freundlichen Grüßen

Von:
Gesendet: Montag, 13. März 2017 10:53
An:
Cc:
Betreff: WEG

Sehr geehrter Herr

zunächst Danke für die Übergabe der Kopien Bankbelege 2016

Bei der ersten Durchsicht fehlen folgende Belege:
Kontoauszug Nr. 2/2016, fehl. Seite 6 von 8, erledigt
Kontoauszug Nr. 9/2016, fehl. Seite 4 von 4, war mein Fehler, ich bitte um 3 von 4
Kontoauszug Nr. 13/2016, fehl. Seite 1 von 3 und 2 von 3, es fehlt noch 1 von 3
Kontoauszüge Nr. 10 fehlen komplett, fehlt noch komplett,
Kontoauszüge Nr. 11 fehlen komplett. erledigt
Ich bitt um Übersendung.

Dann gehe langsam an die Prüfung der Einnahmenseite:
Ich füge eine Seite „Einnahmen durch Stellplatzmieten bei; hier sind gelbte Lücken; ich bitte um Klärung ist noch offen

Weitere Prüfungsergebnisse folgen.

Mit freundlichen Grüßen

Nach dieser Mail vom 13.3.2017 wurde immer wieder nach den restlichen Bankbelegen schriftlich nachgefragt. Nach einer dringenden Bitte der Beiräte, den Belegordner und die fehlenden Kontoauszüge im Büro des Verwalters kopieren zu dürfen, kam dann auch ein Termin zustande. Zuerst 21. Juni, wurde vom Verwalter **abgesagt**, dann 22. Juni – wurde vom Verwalter **abgesagt**, dann endlich 23. Juni. Zunächst hat WILLY den kompletten Belegordner kopiert. Danach wollte er wie vereinbart die Original-Bankbelege mit den bisher erhaltenen Kopien vergleichen und die noch fehlenden Bankunterlagen kopieren.

Nein, das geht heute nicht, denn er, der Verwalter verwahre die Bankunterlagen wegen Einbruchgefahr nicht in seinem Büro, sondern in seiner Wohnung.

Danach hat der Verwalter erneut Kontoauszüge gesandt. Es war wieder nicht zu kontrollieren, denn darin befanden sich **Sammel- Überweisungen**, deren Aufschlüsselungen fehlten.

WEG	Kontokorrent EUR-Konto	Kontonummer
	Kontoauszug	Nr. 9/2016
	erstellt am 05.09.2016 21:29	Blatt 3 von 4
Bu-Tag	Wert	Vorgang
		Übertrag von Blatt 2
19.08.	19.08.	EURO-ÜBERWEISUNG PN:804
		154.715,46 H 473,94 S
22.08.	22.08.	EURO-ÜBERWEISUNG PN:804
		19.245,64 S
		SEPA Sammel-Überweisung mit 3 Überweisungen

Nach erneuten Mühen konnte dann endlich die Sammelüberweisung beigetrieben werden, die dann finale Erkenntnisse brachte:

RZBK 1901	SEITE:	118
SEPA-ZV	LEISTUNG PER:	22.08.2016
	ERSTELLT AM:	23.08.2016/04:33
1. ZAHLUNG	WRG: EUR BETRAG:	
BETEILIGTER IBAN:	INT.ZAHLUNGS ID:	
BETEILIGTER BIC:		ID BETEILIGTER: NEIN
BETEILIGTER NAME:		
VERWENDUNGSZWECK1:	re-nr 955	
2. ZAHLUNG	WRG: EUR BETRAG:	9.211,44+
BETEILIGTER IBAN:	INT.ZAHLUNGS ID:	
BETEILIGTER BIC:		ID BETEILIGTER: NEIN
BETEILIGTER NAME:		
VERWENDUNGSZWECK1:	re-nr	
3. ZAHLUNG	WRG: EUR BETRAG:	5.000,00+
BETEILIGTER IBAN:	INT.ZAHLUNGS ID:	
BETEILIGTER BIC:		ID BETEILIGTER: NEIN
BETEILIGTER NAME:		
VERWENDUNGSZWECK1:		

Die 2. und 3. Zahlung ging auf das private Konto des Verwalters. Mit anwaltlicher Hilfe wurde das Geld zurückgeholt. (vom Konto der Mutter des Verwalters).

Buchungsfehler ja oder nein ???

13. Was sind Totleitungen und Legionellen

Die „Öffentliche Hand“ sorgt seit Jahrzehnten über qualitativ hochwertiges und sauberes Wasser. Diese Garantie ging vom Wasserwerk bis zur Hauseinführung und endete am Wasserzähler; dahinter hatte die „Stadt“ keinen Einfluss mehr, denn das war „Privatbesitz“
Nun kam es aber vor, dass Menschen an Legionellen erkrankten: Legionellen sind Keime, die beim Einatmen tödlich enden können. (z.B., wenn Duschnebel eingeatmet wird)
Zwischenzeitlich gibt es die Trinkwasserverordnung und auf dieser Gesetzesgrundlage haben die Gesundheitsämter das Recht, in Häusern und Wohnungen Messungen durchzuführen oder Messungen zu erzwingen. Sind die Messwerte zu hoch, ist unverzüglich nach den Ursachen zu suchen und Fehlerquellen zu beseitigen.

Eine der Ursachen können „Totleitungen“ mit Belüftungsventil sein. In diesem Totleitungs-Rohrsträngen kann Wasser über Jahre stehen. Totleitungen sitzen am obersten Punkt einer Versorgungsleitung und das Belüftungsventil sollte verhindern, dass bei Badewannenarmaturen **ohne** Rückschlagsicherung **und** Rohrbruch **und** Druckabfall Schmutzwasser ins Leitungsnetz gesaugt wird. (wenn z.B ein Brausekopf in der vollen Badewanne liegt, wird bei fehlendem Belüftungsventil bei einem Rohrbruch das nach unten zurückströmende Wasser die Seifenbrühe und Sonstiges aus der Badewanne oder Bidet ins Leitungsnetz gesaugt). Und dann umgekehrt, wenn die „Stadt“ repariert hat und Wasser in das Netz pumpt, kommt an jedem Wasserhahn verschmutztes Wasser heraus. Die Mutter mit Kleinkind hätte dann Badewasser im Babybrei.

Woran erkannt man, ob Totleitungen in der Wohnung sind.



Von Belüftungsventilen sind nur obere Wohnungen betroffen, weil dort die Wasserleitungen enden. Im vorliegenden Fall wurde in 2016 beschlossen, in einer Wohnung mit Legionellenbefall die Totleitungen zu beseitigen, Quasi als Muster, um an Kosten zu kommen. Es wurden Schränke abgerückt, gesucht gestemmt. Leitungen freigelegt, abgeschnitten und Stopfen drauf, anschließen Löcher verschlossen, verputzt und gemalert, Schränke wieder beigerückt und fertig war´s.



Eine solche Aktion erfordert Koordination zwischen Wohnungsinhaber, Installateur, Maurer, Maler, Schrankweg- und hinschieber.

Koordinieren darf nur die Verwaltung. Und weil das für jede Wohnung sehr zeitaufwändig ist, wurden in unserer Anlage die restlichen 14 Totleitungen bis heute (2019) nicht beseitigt.

Leider sind die Gesundheitsämter überlastet und kommen mit Kontrollen nicht nach. Aber wehe, wenn jemand durch Legionellen erkranken würde!!

Ein Beirat sollte zur eigenen Absicherung dokumentieren, dass er immer wieder erinnert hat und sollte in seinem „Bericht des Beirats“ kundtun, warum das nicht voran ging.

Ein Abnahmeprotokoll ist ein Dokument. Es hat Einfluß auf Vertragsstrafe, Mängelbeseitigung, Beginn der Gewährleistungszeit und Ende der Gewährleistungszeit.

Es muss unterschreiben: Der Auftraggeber, (Verwaltung) der Auftragnehmer und falls beauftragt, der Architekt / die Architektin. Im vorliegenden Protokoll hatte nur der Auftragnehmer (die ausführende Firma) unterschrieben. An der Stelle des Auftraggebers war ein nicht zu identifizierender Kringel, als habe man eine Hühnerkralle in Tinte getaucht und dann mal übers Papier gezogen. Die Unterschrift des Architekten fehlt ganz, obwohl er für Mängelfeststellung oder Mängelfreiheit beauftragt und bezahlt wird.

Was macht dann der Beirat ? er wird wieder lästig und weist verschämt darauf hin, dass er, soweit er die VOB kennt, Unterschriften fehlen.

Nach kurzer Zeit kam dann ein überarbeitetes Abnahmeprotokoll mit Unterschriften !

Gewährleistungserklärung

Die Gewährleistung für die abgenommene Leistung beginnt mit dem heutigen Tage und endet am: 27.02.2023

Teilnehmer der Abnahme: Herr (FNW), Herr (Beirat),
Herr (Auftragnehmer), Herr (Architekt)

Wiesbaden, 28.02.2019
Ort, Datum

Dipl. Ing. Architekt

Unterschrift Auftraggeber

Unterschrift Auftragnehmer

Na also, geht doch !

15. Wartung eines Rollgitters;

- und wie aus einer Kurbel ein Kabel wurde

Unsere WEG hat eine Tiefgarage, die mit einem elektrisch betriebenen Rollgitter ausgerüstet ist. Eines Tages bekomme ich einen Anruf der Verwaltung, die Wartung dieses Tores stehe an und ob es möglich wäre, der Wartungsfirma den Zugang zu ermöglichen.

Ja, mache ich gerne.

Der Wartungsmonteur kam pünktlich. Er prüfte rauf und runter, die Lichtschranken, Endschalter und alles, was zu seinem Prüfungsumfang gehörte. Als seine Funktionsprüfung abgeschlossen war fragte ich, wie denn bei Stromausfall geöffnet werden könne.

Er suchte und fand im Innern der Garage eine Kurbel, ähnlich einer Markisenkurbel. Er suchte dann weiter und fand in der Nähe des oben angeordneten Rohrmotors eine Öse, in der sich die Kurbel einhängen lies.



Er kurbelte und kurbelte, es tat sich nichts, das Rollgitter bewegte sich nicht. Sein Kommentar – da scheint etwas kaputt zu sein –

Ich bat ihn, das in seinem Monteurbericht zu erwähnen, denn ein Tiefgaragen-Rollgitter müsste in einem Notfall eigentlich manuell zu öffnen sein, dachte ich.

Der Bericht kam über die Hausverwaltung zu mir und das Ergebnis sah wie folgt aus;

Erster Bericht:

Zum Schreiben seines Berichtes hat auch dieser Monteur einen Hühnerfuß in ein Tintenfass getaucht, mit der linken Hand entweder am Handy oder an der Bierflasche und dann mit der Hühnerkrallen drübergefahren.

absolut unleserlich!

Bemerkungen	<p>- Außenkabel ohne Funktion</p> <p>- Innentaster nicht zweckgebunden angeschl.</p>
-------------	--

Der Beirat hat dann bei der Verwaltung nachgefragt, was das wohl heißen mag und wenn es die Verwaltung auch nicht lesen könne, bei der Firma um Korrektur bitten. Die sah so aus:

Zweiter Bericht:

<p>Außenkabel ohne Funktion</p> <p>Innentaster nicht zweckgebunden angeschl.</p>
--

Nun fiel dem Beirat ein, was wohl mit dem Außenkabel gemeint war. Aus der **Kurbel** ohne Funktion wurde ein **Kabel** ohne Funktion. Dass aus einer nicht funktionierenden Kurbel ein gefährdender Zustand entstehen kann (Stromausfall und Feuerweh) juckte den Monteur weiter nicht. Meine Bitte am Tag der Prüfung, er möge das in seinem Bericht aufnehmen, war nicht mehr auf seinem „Schirm“ (ein oft gebrauchter Satz, wenn etwas vergessen wurde)

Tage später, keiner weiß warum, kam dann nochmal ein Bericht, jetzt handgeschrieben, etwas leserlicher, aber immer noch **Kabel** statt **Kurbel**

Dritter Bericht:

Bemerkungen	<p>- Innentaster nicht angeschlossene</p> <p>- Außenkabel ohne Funktion</p> <p>- Tarifliche o. Sicherheit in Ordnung</p>
-------------	--

Was macht jetzt der Beirat? Auf gar keinen Fall geht er ohne Einverständnis der Verwaltung direkt auf die Wartungsfirma zu, denn damit würde er in die Arbeit und Verantwortungsbereich der Verwaltung eingreifen.

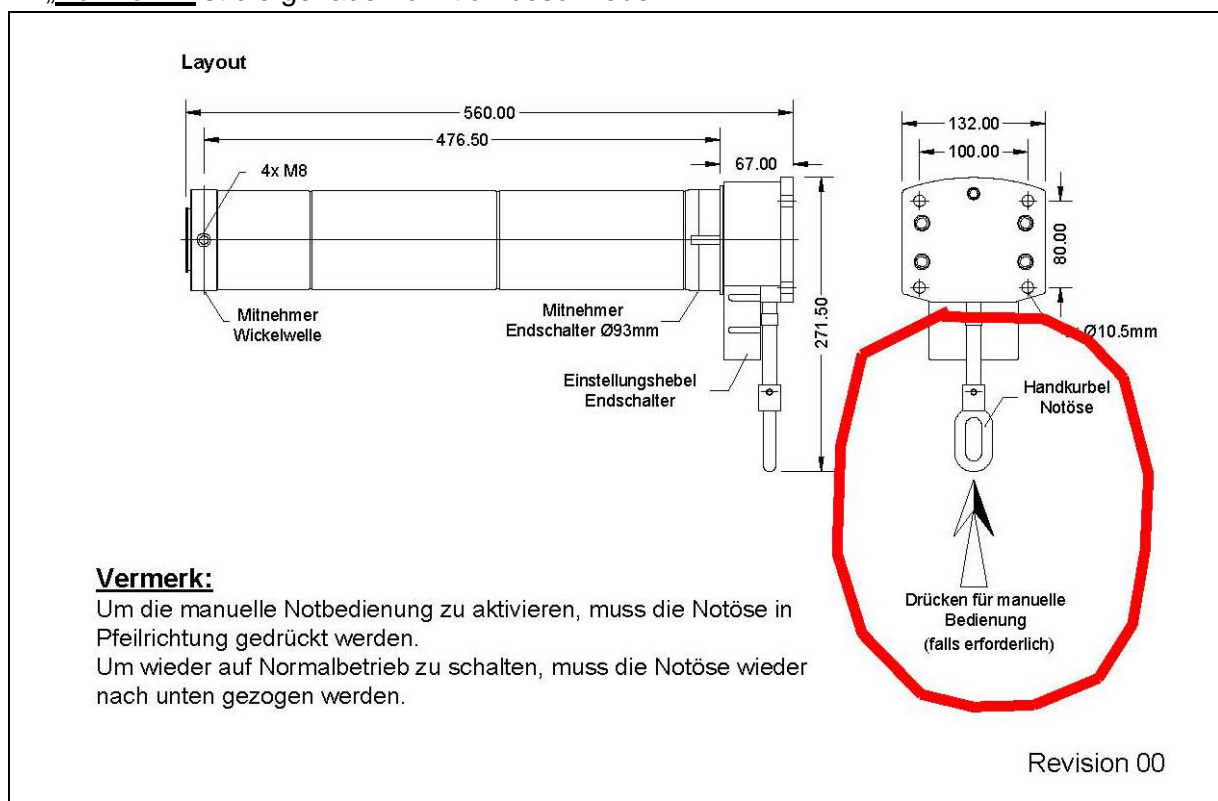
Wie soll sich der Beirat jetzt verhalten? - lässt er alles hängen und ignoriert eine Sicherheitslücke? - denkt er – für was haben wir eine Wartungsfirma – für was haben wir eine Verwaltung – was geht's mich eigentlich an? - wenn eines Morgens der Strom weg ist, sollen doch die Parker selbst sehen, wie sie aus der Garage rauskommen ?

Nein, denkt er nicht und versucht in Erfahrung zu bringen, was da wohl defekt ist, wenn sich das Tor von Hand nicht öffnen lässt. Er sucht nach der Herstellerfirma des Antriebs. Erste Hinweise gab das am Tor angebrachte Typenschild:



Da steh "Teckentrup", sogar mit Rufnummer. Gesagt, getan und sich mit Teckentrup in Verbindung gesetzt, Auskunft erhalten, Funktionsplan erhalten und dann endlich erkannt, wie die Notbefreiung funktioniert. Im nachfolgenden Funktionsschema ist zu entnehmen:

Im „**Vermerk**“ ist die genaue Funktion beschrieben.



Diese Geschichte ist noch nicht zu Ende. Wenn man sich das Typenschild genau ansieht, ist unten ein gelber Aufkleber mit „Nächster Prüftermin“. Der Betrachter kann nicht deuten, welches Datum gemeint ist; oben steht wohl der Monat, vielleicht ist Mai gemeint und unten sind Jahre von 13 bis 18 zu sehen, ohne Kennung, welches Jahr wohl gemeint ist. Wir schreiben das Jahr 2019. Bezüglich Prüfplakette hat die Verwaltung bei der Wartungsfirma nachgefragt – die neue Plakette wird noch angebracht- hieß es. (ist jetzt 3 Monate her, die Plakette fehlt immer noch)

Das ist das (vorläufige) Ende der Geschichte „Kabel statt Kurbel“. Soll man (frau) lachen oder weinen? Eher weinen. Der Beirat ist der Meinung, wenn schon die ordentliche WEG ihren gesetzlichen Verpflichtungen nachkommt, einen Wartungsvertrag mit einer Fachfirma abschließt, dass dann die Wartungsfirma auf eine wichtige Fehlfunktion aufmerksam macht und Lösungsmöglichkeiten vorschlägt.

Oder ist der Beirat zu streng und soll durchwinken ??

Copyright

Werner F.
Dipl.-Ing.