

Schimmelbildung durch moderne Fenster – Vermieter muss zahlen

www.vqc.de

Schimmel in Haus und Wohnung ist nicht nur unangenehm und ungesund, sondern beschäftigt auch mehr und mehr die Gerichte. Zu einem Urteilsspruch mit Tragweite ist das Landgericht Gießen in seinem Urteil vom 2. April diesen Jahres (1 S 199/13) gekommen. In dem Urteilsspruch geben die Juristen einem Mieter recht, der wegen Schimmelbildung in seiner Wohnung die Miete um 15 Prozent minderte. In dem konkreten Fall war der Schimmel auf den Einbau modernster, dichtschießender Fenster zurückzuführen, die kaum noch eine natürliche Luftzirkulation zuließen. Dem könne nur durch richtiges Lüftungsverhalten entgegengewirkt werden, so Udo Schumacher-Ritz, Vorsitzender des Vereins zur Qualitäts-Controlle am Bau e.V. (Göttingen). Am besten mehrfach am Tag für drei bis fünf Minuten Stoßlüften, bei besonders energieeffizienten Häusern kann das auch gerne noch öfter am Tag geschehen. Ein Kippen der Fenster ist hingegen gänzlich ungeeignet und nur Energieverschwendung, so Schumacher-Ritz weiter. Außerdem müssten laut dem Sachverständigen Möbelstücke bei gut gedämmten Häusern an der Außenwand mit einem Abstand von mindestens fünf Zentimetern aufgestellt werden. Das Landgericht Gießen hingegen geht außerdem davon aus, dass von einem durchschnittlichen Mieter dieses Fachwissen nicht erwartet werden könne. Wenn ein spezielles Lüftungsverhalten erforderlich sei, müsse der Mieter entsprechend informiert werden. Wenn dies nicht geschehe, könne er die Miete entsprechend kürzen.

Der VQC e.V. (Göttingen) ist ein unabhängiger Verein, in dem sich Bauträger und Sachverständige zusammengefunden haben. Das gemeinsame Ziel: Eine möglichst hohe Bauqualität für den Bauherren. Um dies zu gewährleisten, hat der VQC einen hohen bautechnischen Standard definiert, der gleichzeitig die Grundlage der Gutachten bei Qualitätskontrollen bei Wohnbauten bildet.



Moderne Fenster sind High-Tech, müssen aber nach wie vor zum effektiven Lüften geöffnet werden. Foto: VQC e.V.

Bei Licht bleibt die Natur unerreicht

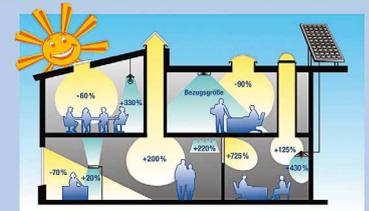
www.fvlr.de

Die Leuchtmittelhersteller haben in den vergangenen Jahren ihren Innovationsgeist deutlich unter Beweis gestellt. Doch so gut die Leuchtmittel inzwischen natürliches Licht imitieren können – an das Spektrum des Originals, der Sonne, reichen sie nicht heran. Bei der Planung von Gebäuden bleibt deshalb immer der Anspruch bestehen, neben der notwendigen künstlichen Beleuchtung auch das natürliche Licht in ausreichendem Maße einzubinden. In den meisten Gebäuden kann Tageslicht die Beleuchtung tagsüber ganz oder teilweise übernehmen, wenn die entsprechenden baulichen Einrichtungen wie Fenster, Dachoberlichter oder Lichtschächte zur Verfügung stehen.

Beim Blick auf die Beleuchtungsstärke wird der Unterschied zwischen künstlichem Licht und Tageslicht besonders deutlich. Während Leuchtmittel in der Regel Beleuchtungsstärken von 100 bis 1.000 Lux am Arbeitsplatz im Innenraum erzielen, liegt die Stärke des Tageslichts selbst an einem trübem Wintertag draußen noch bei 3.000 Lux. An einem Sommertag kann die Außenbeleuchtungsstärke auf bis zu 100.000 Lux ansteigen. Das Sonnenlicht hat außerdem ein kontinuierliches Spektrum, an das das menschliche Auge in seiner Empfindlichkeit angepasst ist. Im Gegensatz dazu produziert eine Leuchtstofflampe, wie sie vielfach bei der Beleuchtung von Arbeitsplätzen eingesetzt wird, ein diskontinuierliches Licht (3-Banden-Leuchte). Das bedeutet, dass es die Farbwiedergabe von Gegenständen verfälschen kann.

Die üblichen Fenster ermöglichen eine den Anforderungen entsprechende Arbeitsplatzbeleuchtung mit Tageslicht meist nur bis zu einer Raumtiefe von etwa 4,50 m, wenn von normal geschnittenen Räumen mit einem Breiten- zu Längenverhältnis von bis zu 1 : 2 ausgegangen wird. Für Räume mit großer Grundfläche und Raumtiefe, die direkt unter einem Flachdach liegen, sowie für eingeschossige Produktionsgebäude mit Flachdach bietet sich deshalb eine Tageslichtbeleuchtung allein oder zusätzlich durch Dachoberlichter wie Lichtkuppeln oder Lichtbänder an.

Ein Vergleich: Tageslicht- und Kunstlichtversorgung



Jährliche Amortisationskosten für die Beleuchtung mit Tageslicht und Kunstlicht (bezogen auf die Kosten einer Standard-Leuchtstoffröhre in %)

Kostenfreie Muster-Ingenieurverträge aktualisiert

www.bayika.de/download

Umsichtig formulierte Verträge sind eine solide Basis bei Bauvorhaben. Je klarer und eindeutiger ein Vertrag im Vorfeld Aufgaben und Pflichten regelt, desto geringer ist das Konfliktpotential. Die Bayerische Ingenieurekammer-Bau hat daher einen Muster-Ingenieurvertrag nach HOAI 2013 erstellt. Alle Vertragsvorlagen wurden jetzt komplett aktualisiert, außerdem gibt es drei neue Vertragsvorlagen und diverse Anhänge. Alle Vorlagen stehen ab sofort kostenfrei als ausfüllbare PDF-Formulare auf der Homepage der Kammer zum Download bereit. »Im Vergleich zu vielen anderen erhältlichen Vertragsmustern sind unsere deutlich flexibler. Sie bestehen aus einem Allgemeinen Teil und zehn verschiedenen Modulen, die je nach Themengebiet ergänzt werden. Durch dieses Baukastenprinzip und dadurch, dass wir die Vertragsvorlagen nicht mit Elementen aufblähen, die das BGB bereits regelt, können wir ein schlankes Vertragswerk anbieten«, erklärt Dr.-Ing. Heinrich Schroeter, Präsident der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau. »Besonders haben wir darauf geachtet, dass das Vertragsmuster neutral und ausgewogen ist und somit von Auftraggebern wie Auftragnehmern gleichermaßen verwendet werden kann. Außerdem sind alle unsere Vertragsmuster kostenfrei als PDF-Dateien erhältlich und können bequem direkt am Rechner ausgefüllt werden«, betont Dr. Schroeter. Alle Vertragsmodule sind jetzt auf dem neusten Stand und wurden zudem um drei Vertragsvorlagen für den Leistungsbereich Geotechnik, für Gebäude und Innenräume sowie für Freianlagen ergänzt. Neu sind auch Anlagen z. B. zur Abnahme von Ingenieurleistungen. Ein weiteres Modul zu den Leistungen nach Baustellenverordnung befindet sich in Vorbereitung.



Bayerische Ingenieurekammer-Bau, Anne Schraml, München