

## Leseprobe zum Download



Liebe Besucherinnen und Besucher unserer Homepage,

tagtäglich müssen Sie wichtige Entscheidungen treffen, Mitarbeiter führen oder sich technischen Herausforderungen stellen. Dazu brauchen Sie verlässliche Informationen, direkt einsetzbare Arbeitshilfen und Tipps aus der Praxis.

Es ist unser Ziel, Ihnen genau das zu liefern. Dafür steht seit mehr als 30 Jahren die FORUM VERLAG HERKERT GMBH.

Zusammen mit Fachexperten und Praktikern entwickeln wir unser Portfolio ständig weiter, basierend auf Ihren speziellen Bedürfnissen.

Überzeugen Sie sich selbst von der Aktualität und vom hohen Praxisnutzen unseres Angebots.

Falls Sie noch nähere Informationen wünschen oder gleich über die Homepage bestellen möchten, klicken Sie einfach auf den Button „In den Warenkorb“ oder wenden sich bitte direkt an:

**FORUM VERLAG HERKERT GMBH**

**Mandichostr. 18**

**86504 Merching**

Telefon: 08233 / 381-123

Telefax: 08233 / 381-222

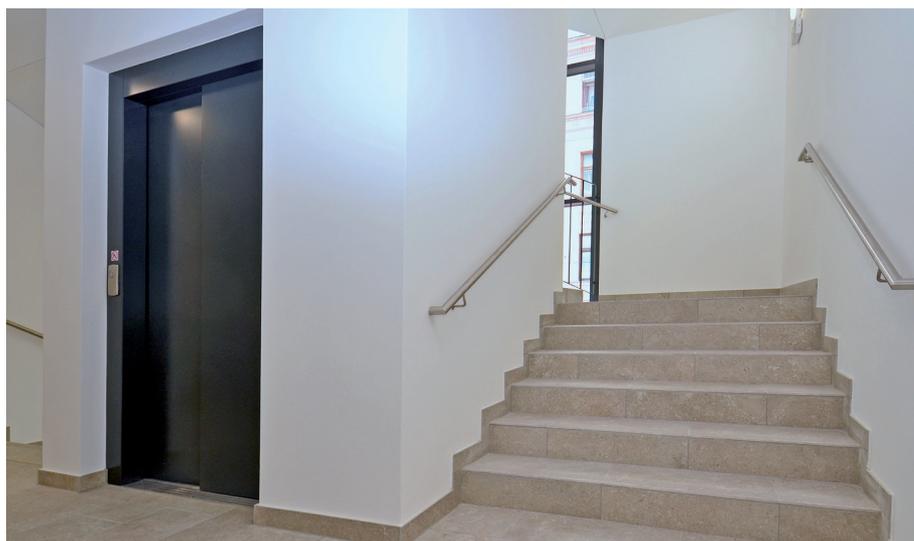
**E-Mail: [service@forum-verlag.com](mailto:service@forum-verlag.com)**

**[www.forum-verlag.com](http://www.forum-verlag.com)**



# Für Sauberkeit und Ordnung

Der Unterhalt der gemeinschaftlich genutzten Bereiche bei Mietwohnungs- und Wohnungseigentumsobjekten ist ein wichtiger Tätigkeitsbereich für Hausmeister. Was es dabei zu beachten gibt, erfahren Sie im folgenden Beitrag.



© photo 5000 - stock.adobe.com

Eine ausreichende Beleuchtung des Treppenhauses muss aus Sicherheitsgründen jederzeit gewährleistet sein.

**D**ie Kosten für Hausmeistertätigkeiten müssen sowohl bei Miet- wie auch bei Eigentumsobjekten nach ihrer Art unterschiedlich auf die Mieter bzw. Eigentümer umgelegt werden, weshalb ein Nachweis der auf die jeweiligen Tätigkeiten entfallenden Stunden erforderlich ist.

### Zuordnung der Kosten für Hausmeistertätigkeiten

Bei Wohnungsmietverträgen gilt die Betriebskostenverordnung (BetrKV), in der alle auf den Mieter umlagefähigen Kosten aufgelistet sind. Hier wird allgemein zwischen Kosten für den laufenden Betrieb des Gebäudes (z. B. für die Allgemeinbeleuchtung) und Instandhaltungskosten, die nicht umlagefähig sind, unterschieden. **Wichtig:** Für den Hausmeister bedeutet das, seine jeweils aufgewendeten Stunden genau zu protokollieren, damit eine eindeutige Zuordnung möglich ist.

Bei Gewerberaummietverträgen kann die Umlage aller Betriebskosten frei vereinbart werden, sodass der jeweilige Mietvertrag die Grundlage zur Abrechnung bildet.

Bei Wohnungseigentum gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) werden die Vorauszahlungen der einzelnen Eigentümer i. d. R. zum einen für die Betriebskosten (also analog der BetrKV) als Hausgelder und zum anderen für Kosten für die Instandhaltung als Einzahlungen auf die Instandhaltungsrücklage geleistet. Zur Instandhaltung gehören die Inspektion (regelmäßige Sichtprüfung der Anlagen), Wartung, Instandsetzung und Verbesserung von Bauteilen und Bauelementen.

**Wichtig:** Auch hier muss der Hausmeister seine einzelnen Tätigkeiten nach ihrer Art genau festhalten, damit sie entweder den Hausgeldern oder der Instandhaltungsrücklage zugeordnet werden können.

### Allgemeinbeleuchtung

Zu den Verkehrssicherungspflichten im Rahmen der Betreiberpflichten gehört u. a. eine ausreichende Beleuchtung. Diese Pflichten werden meist auf den Hausmeister übertragen. Aus Sicherheitsgründen muss v. a. eine jederzeit verfügbare Beleuchtung von Treppenhäusern und allen Nutzern zugänglichen Fluren als Fluchtwege gewährleistet sein. Die entsprechenden Vorschriften dazu finden sich in der DIN 18015-2 „Elektrische Anlagen in Wohngebäuden – Art und Umfang der Mindestausstattung“.

### Anforderungen an Lichtschalter

Die für die Beleuchtung dieser Bereiche notwendigen Lichtschalter müssen selbstleuchtend sein – es sei denn, es ist ein Orientierungslicht als Dauer- bzw. Nachtlicht vorhanden. Bei Intervallschaltungen (Treppenlichtzeitschalter) ist zu gewährleisten, dass die Brenndauer für alle Nutzer ausreichend ist, um sicher in das und aus dem Gebäude zu gelangen.

Als Richtwert gelten mindestens 30 Sekunden Brenndauer, um den nächsten Treppenabsatz zu erreichen und den Lichtschalter erneut zu betätigen. Noch größere Sicherheit bietet eine Warnfunktion, die als Ausschaltvorwarnung das Licht in dreimal kürzer werdenden Abständen ca. 30 Sekunden vor Abschaltung flackern lässt.

### Tipp

In Treppenhäusern und Fluren wird eine wöchentliche Überprüfung der Funktionsfähigkeit von Leuchtmitteln, selbstleuchtenden Lichtschaltern und Warnfunktion empfohlen.



Bei der Einrichtung von Trockenräumen ist auf eine ausreichende Belüftung zu achten.

ckern lässt. Bei automatischen Beleuchtungsschaltungen ist diese Pflicht. Die Bewohner sollten über die Warnfunktion aufgeklärt werden.

**Prüfung der Sicherheitsbeleuchtung**

Ist eine Sicherheitsbeleuchtung wie beispielsweise in Garagen, Hochhäusern, Verkaufs- und Versammlungsstätten sowie Schulen erforderlich, müssen gemäß DIN EN 50172 „Sicherheitsbeleuchtungsanlagen“ und DIN VDE 0100-718 „Errichten von Niederspannungsanlagen – Anforderungen für Betriebsstätten, Räume und Anlagen besonderer Art“ die in der nebenstehenden Tabelle dargestellten Wartungen und Prüfungen durchgeführt sowie im Prüfbuch eingetragen werden.

**Wasch- und Trockenräume**

Die Nutzung dieser Gemeinschaftsanlagen liefert häufig die Grundlage für Streitigkeiten zwischen den Nutzern, sodass eine eindeutige Zuordnung der jeweiligen Nutzungszeiten für die einzelnen Parteien (Mieter und Eigentümer) empfehlenswert ist. Geregelt werden kann dies im Rahmen der Hausordnung, die z. B. Anlage der Mietverträge ist und gleichzeitig deutlich sichtbar für alle Nutzer ausgehängt wird.

**Nutzungsvarianten**

Eine Variante der Nutzung von Wasch- und Trockenräumen ist das Aufstellen der eigenen Geräte der Nutzer bzw. Mieter, sodass nur die Versorgung mit entsprechenden elektrischen Anschlüssen

sowie Zu- und Abwasser gewährleistet sein müssen.

**Hinweis**

Für die Mieter besteht keine Nutzungspflicht der Wasch- und Trockenräume. Sie können ihre Wäsche auch innerhalb der Wohnung waschen und trocknen (= vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache gemäß § 541 BGB), soweit dadurch keine zu hohe Luftfeuchtigkeit – v. a. in Verbindung mit höheren Raumtemperaturen – entsteht, die zu möglichen Schimmelschäden führen könnte.

Die zweite Variante der Nutzung von Wasch- und Trockenräumen sind Geräte, die vom Vermieter bzw. der Eigentümergemeinschaft aufgestellt und mit käuflich zu erwerbenden Chips bedient werden. In diesem Fall obliegen Wartung und Instandhaltung dem Betreiber, d.h. auch hier kommt der Hausmeister zum Einsatz.

**Anforderungen an die Baukonstruktion**

Häufig werden Wasch- und Trockenräume im Untergeschoss bzw. Keller eingerichtet. Hierbei ist eine entsprechende Wärmedämmung gegenüber den nicht beheizten Räumen (z.B. Abstellräumen) sowie eine ausreichende Be- und Entlüftung (Feuchteanfall) wichtig, damit die entstehende Feuchtigkeit nicht in die Wände oder Decken eindringen kann, wo sie ggf. zu irreparablen Schäden führt.

Liegen die Räume unterhalb der Rückstauenebene (i. d. R. Straßenoberkante), so ist der Einbau von Hebeanlagen erforderlich. Diese verhindern bei Starkregen einen möglichen Rückstau des Abwassers, der dann mitsamt anderer Abwässer in das Gebäude fließt. Ergänzend dazu sind Rückstauklappen sinnvoll.

**Garagen**

Die Anforderungen an Garagen sind länderspezifisch in den Garagenverordnungen – basierend auf der Muster-Garagenverordnung (M-GarVO) – geregelt. Hier nach wird in

Prüfintervall	Gegenstand der Prüfung
Erstprüfung vor Inbetriebnahme	<ul style="list-style-type: none"> <li>Messung lichttechnischer Werte</li> <li>Prüfung der Stromquellen, Schalt- und Steuergeräte</li> </ul>
täglich	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sichtprüfung: Funktion der Anzeigen der zentralen Stromversorgungsanlage</li> </ul>
wöchentlich	<ul style="list-style-type: none"> <li>Funktionsprüfung: Zuschaltung der Stromquelle für Sicherheitszwecke</li> </ul>
monatlich	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überprüfung der Überwachungseinrichtung</li> <li>Überprüfung aller Meldelampen und -geräte</li> <li>Umschalten aller Leuchten auf Batterie-/SV-Betrieb und Überprüfung aller Leuchten</li> </ul>
jährlich	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überprüfung aller Meldelampen und -geräte</li> <li>Überprüfung der Ladeeinrichtung auf Funktion</li> <li>Überprüfung aller Leuchten und hinterleuchteten Zeichen über die gesamte Betriebsdauer</li> <li>Prüfung der Batterien gemäß DIN EN 50272-2 (VDE 0510-2) „Sicherheitsanforderungen an Batterien und Batterieanlagen – Stationäre Batterien“</li> <li>Prüfung aller Einstellwerte</li> <li>Kapazitätstest der Anlage</li> </ul>
alle 2 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> <li>Messung der Beleuchtungsstärke gemäß DIN 5035-6 „Beleuchtung mit künstlichem Licht – Messung und Bewertung“</li> </ul>

Prüfintervalle und Gegenstand der Prüfung für die Sicherheitsbeleuchtung

- Kleingaragen – Nutzfläche  $\leq 100 \text{ m}^2$
- Mittelgaragen – Nutzfläche  $> 100 \text{ m}^2$  und  $\leq 1.000 \text{ m}^2$
- Großgaragen – Nutzfläche  $> 1.000 \text{ m}^2$

unterschieden.

Eine weitere Kategorisierung erfolgt nach offenen und geschlossenen Garagen, wobei offene Garagen unmittelbar ins Freie führende Öffnungen (meistens Gittertore), die mindestens 1/3 der Umfassungswände ausmachen, aufweisen. Zu automatischen Garagen zählen Garagen mit automatischen Förderanlagen (z.B. Doppelparker).

## Anforderungen an Garagen

In den entsprechenden Verordnungen der Länder werden für die unterschiedlichen Garagenarten Anforderungen an den Brandschutz, die Breite und Neigung der Zu- und Abfahrten, die Größe der einzelnen Stellplätze etc. gestellt.

Weiterhin ist in geschlossenen Großgaragen i. d. R. eine Sicherheitsbeleuchtung erforderlich, die ähnlich der für Flucht- und Rettungswege im Gebäude (vgl. Treppenhäuser und Flure) betrieben werden muss. Zudem müssen – je nach Anforderungen – Lüftungsanlagen und CO-Warnanlagen installiert werden.

## Inspektion von Garagen

Die Inspektion von Garagen wird zunächst als Sichtprüfung durchgeführt. Hierbei ist v.a. auf Schäden durch Feuchteinflüsse durch die einfahrenden Fahrzeuge und von außen eindringende Feuchtigkeit zu achten. Insbesondere können Tausalze (Streusalze) in den Beton eindringen und zu entsprechenden Schäden führen, die schließlich eine Betonsanierung erforderlich machen.

Liegt die Garage im Bereich des Grundwassers, wird üblicherweise eine weiße Wanne (wasserundurchlässiger Beton), eine schwarze Wanne (Abdichtung mit Bitumen-Systemen) oder eine Kombination aus beiden ausgeführt. In diesem Fall ist bei der Sichtprüfung v.a. auf Risse in der Konstruktion zu achten und deren Entwicklung zu dokumentieren.

## Tipp

Ein- bis zweimal pro Jahr sollte eine Überprüfung des Soll-Zustands der Garage erfolgen und anschließend ggf. erforderliche Reinigungsmaßnahmen durchgeführt werden.



Tiefgaragen sollten ein- bis zweimal pro Jahr u. a. auf Schäden durch Feuchteinflüsse überprüft werden.



Bei Müllsammelplätzen ist auf Sauberkeit und Hygiene sowie eine richtige Sortierung des Mülls zu achten.

Weiterhin müssen die Entwässerungseinrichtungen überprüft werden, damit stehendes Wasser nicht zu Schäden führt. Dies betrifft v.a. die meist im Bereich der Zufahrt bzw. am Einfahrtstor eingebauten Entwässerungsrinnen. Besonders im Herbst ist dort der Regenabfluss durch das sich ansammelnde Laub nicht mehr möglich.

Ein weiteres Problem stellt der Anfahrtschutz von tragenden Bauteilen dar. Dieser stellt sicher, dass bei einem versehentlichen Anprall eines Fahrzeugs an die tragenden – d.h. statisch erforderlichen – Bauteile, keine Gefährdung für das Gebäude entsteht. Werden beispielsweise Schäden an den Stützen festgestellt, müssen ggf. zusätzliche Maßnahmen zum Anfahrtschutz ergriffen werden. Hierzu können Stahlbauteile (ähnlich den Leitplanken an Straßen) eingesetzt werden.

## Müllentsorgung

Die Müllsammelplätze befinden sich entweder im Außenbereich oder innerhalb eines Gebäudes – häufig im Keller oder in speziellen Gebäudeteilen. Sauberkeit und Hygiene sind hier ein ebenso wichtiger Aspekt wie die richtige Sortierung des Mülls. Nur so kann die Möglichkeit des Recyclings genutzt und eine entsprechende Entsorgung gewährleistet werden.

### Inspektion der Müllsammelplätze und -behälter

Die richtige Zuordnung des Mülls sollte vom Hausmeister in Stichproben kontrolliert werden. Ebenso sind die Zuwege und das direkte Umfeld der Müllbehälter bzw. -container sauber zu halten. Auch die Überwachung der ausreichenden Anzahl bzw. Größe der jeweiligen Müllbehälter ist eine wesentliche Aufgabe des Hausmeisters. Sind die entsprechenden Behälter bereits vor dem Abholtermin ge-

füllt oder sogar überfüllt, so ist mit dem Hauseigentümer eine Ergänzung der Behälter oder die Wahl größerer Müllbehälter zu besprechen.

### Vorgaben zur Mülltrennung

In den jeweiligen Hausordnungen finden sich meist Hinweise, wie der Müll zu sortieren ist und welche Gegenstände nicht mit dem normalen Hausmüll oder in den jeweiligen Abfallbehältern für Glas, Altpa-

pier, Bio-Abfälle oder Verpackungsmaterialien entsorgt werden dürfen. Hierzu gehören beispielsweise sperrige Gegenstände, die gesondert mit dem Sperrmüll abgeholt werden müssen.

**Wichtig:** In den einzelnen Gemeinden gelten unterschiedliche Vorgaben zur Mülltrennung, die über die jeweiligen Entsorgungsunternehmen in Erfahrung gebracht werden sollten. ■

## Die Autorin

**Ingrid Kaiser** studierte Architektur mit der Vertiefungsrichtung Baubetrieb sowie Wirtschaftsingenieurwesen. Sie ist Büroinhaberin des ak architekturbüro kaiser in Sanitz bei Rostock mit dem Schwerpunkt energieeffizientes Bauen. Des Weiteren hält sie zahlreiche Seminare zu den Themenbereichen Architektur, Energieeffizienz, Hochbau, Projektmanagement, Immobilienwirtschaft und Facility Management.



# Das 1x1 für den Hausmeister



## Vorteile:

- Übersichtliche Struktur zum schnellen Nachschlagen: Jetzt nach Themenrubriken und alphabetisch sortiert
- Erweiterte Inhalte speziell für den Hausmeister-Alltag: Brandschutz, elektrische Geräte, Ladungssicherung u. v. m.
- Aktuelle gesetzliche Grundlagen: Alles Wichtige auf einen Blick

Infos und Bestellung unter:  
[www.forum-verlag.com/3399a](http://www.forum-verlag.com/3399a)

## Bestellmöglichkeiten



### Der Hausmeister

Für weitere Produktinformationen oder zum Bestellen hilft Ihnen unser Kundenservice gerne weiter:

#### Kundenservice

📞 **Telefon: 08233 / 381-123**

✉ **E-Mail: [service@forum-verlag.com](mailto:service@forum-verlag.com)**

Oder nutzen Sie bequem die Informations- und Bestellmöglichkeiten zu diesem Produkt in unserem Online-Shop:

#### Internet

🌐 **<http://www.forum-verlag.com/details/index/id/5906>**