

Den Keller dicht machen

Oft sind Unwetter Schuld an überschwemmten Kellern, manchmal sind Baumängel die Ursache. VON URSULA HORVATH

Schwere Unwetter in der Buckligen Welt, ein Tornado über Tulln und Klosterneuburg. Ganze Ortschaften standen unter Wasser. Die Feuerwehr in Niederösterreich ist im Dauereinsatz, um die Spuren der Verwüstung zu beseitigen.

IST DER KELLER ÜBERSCHWEMMT, muss das Wasser so schnell wie möglich abgepumpt werden. „Rufen Sie sofort eine Wasserschaden-Sanierungsfirma wie Belfor oder Munters oder einen Installateur,

der über eine entsprechende Pumpe verfügt. Auch bei der Versicherung muss der Schaden sofort gemeldet werden. Lässt man sich zu lange Zeit, kann es sein, dass die Versicherung nicht zahlt“, erklärt der Bausachverständige Günther Nussbaum. Dann muss rasch der Fußboden-Aufbau kontrolliert werden. Nasser Dämmstoff beginnt nämlich leicht zu schimmeln. „Mit Entfeuchtungsgeräten wird trockene Luft in den Fußboden-Aufbau geblasen und gleichzeitig wird die Feuchtigkeit abgesaugt“, so Nussbaum.

DOCH NICHT IMMER ist ein Hochwasser Schuld an einer Katastrophe. Häufig ist Wasser im Keller das Ergebnis von Baumängeln. Damit der Keller trocken bleibt, sollte man beim Hausbau einige Punkte beachten. Vor Baubeginn muss je-

„Bei Wohnnutzung muss auch ein wasserundurchlässiger Beton abgedichtet werden.“

Günther Nussbaum, Bausachverständiger

denfalls eruiert werden, ob es Grundwasser gibt und wie hoch es steigen kann. Architekt oder Baumeister sollten sich darum kümmern und den Grundwasserstand bei der Kellerplanung entsprechend berücksichtigen.



Heute werden Keller von Einfamilienhäusern in den meisten Fällen nicht mehr gemauert, sondern aus Dichtbeton gefertigt. „Nutzt man den Keller als Wohnraum, muss auch ein wasserundurchlässiger Beton abgedichtet werden“, betont Nussbaum. Denn auch wenn Wasser in flüssiger Form keine Chance hat, diffundiert die Feuchtigkeit in Gasform durch die Wand. Während nämlich die Erde kühl und feucht ist, ist die Luft im Inneren des Hauses warm und trocken. Eine Dampfsperre ist daher auch bei WU-Beton wichtig. Sonst kommt es später zu Schimmelbildung.

Wo Bodenplatte und Kellerwand aneinanderstoßen, entsteht eine Fuge. Um hier Wassereintritt zu vermeiden, wird ein Fugenband eingesetzt. Wo Rohre und Kabel die Außenmauer durchdringen, muss man ebenfalls auf entsprechende Dichtungen achten. Bei Hochwasser sind konventionelle Kellerfenster kritisch. Anbieter wie die Firma Aco haben spezielle Leibungsfenster im Programm, die sich selbst bei großem Wasserdruck nicht verformen. „Machen Sie den Keller so dicht wie möglich“, rät Marin Lackner von Aco. „Und zwar von Anfang an.“ Denn was man beim Hausbau versäumt, kann man später nur schwer nachholen. □
www.bauherrenhilfe.org
www.aco-passavant.at

Experten am KURIER-Wohntelefon

DIESE WOCHE:

Barbara Walzl-Sirk

Obfrau des Mieterschutzverbands

Ich bin Eigentümer einer Wohnung. Nach einem Dachbodenausbau hatte ich Risse an der Decke. Ich habe mir von der Verwaltung das Geld auszahlen lassen und mich selbst um die Reparatur gekümmert. Später sind Teile der Decke heruntergebrochen. Die Versicherung will den Schaden nicht bezahlen. Wie soll ich jetzt vorgehen?

Grundsätzlich hätte das Unternehmen, das den Dachbodenausbau durchgeführt hatte, auf eigene Kosten die in ihrer Wohnung entstandenen Schäden beheben müssen. Diese Vorgangsweise haben Sie aber abgelehnt und die Bezahlung einer Abschlagszahlung bevorzugt. Ich rate Ihnen, zunächst einmal die von Ihnen in diesem Zusammenhang unterfertigte Vereinbarung genau durchzulesen bzw. überprüfen zu lassen, ob alle konsumentenschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten wurden. Aufgrund Ihrer Schilderungen befürchte ich aber, dass Sie keine über die Abschlagszahlung hinausgehenden Ansprüche geltend machen können.

Unsere Hausverwaltung hat uns darüber informiert, dass fünf Bäume im Hof geschnitten werden müssen. Eine Eigentümerin hat sich bei den Gärtnern so aufgeregt, dass einer stehen geblieben ist. Jetzt sagt die Verwaltung, wir müssten durch ein Gutachten beweisen, dass die Entfernung dieses Baumes wirklich notwendig ist. Aber wie kommen wir dazu? Schließlich hat ursprünglich die Verwaltung bekannt gegeben, dass die Bäume gefällt werden müssen. Was sollen wir jetzt tun?

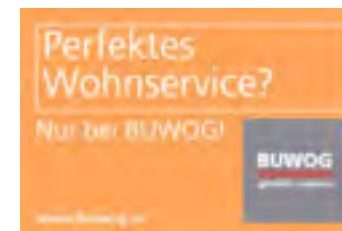
Wenn Gefahr in Verzug ist, ist die Verwaltung verpflichtet, ent-

sprechende Schneidarbeiten zu veranlassen. Ob jedoch eine gänzliche Entfernung des Baumes stattzufinden hat oder nicht, bedarf der Begutachtung des Baumes. Außerdem darf man in Wien nicht so ohne Weiteres Bäume entfernen. Das Wiener Baumschutzgesetz sieht vor, dass jeder Grundeigentümer verpflichtet ist, den auf seinem Grundstück vorhandenen Baumbestand zu erhalten. Nicht verboten ist das Schneiden von Bäumen, sofern diese Verschönerungsarbeiten ohne Gefährdung für den Baum erfolgen. Ist aber ein Fällen notwendig, bedarf dies einer behördlichen Bewilligung. Das Schneiden der Bäume ist also ohne behördliche Bewilligung möglich, das Fällen eines Baumes bedarf aber einer Genehmigung. Ist der Umfang der Schneidarbeiten strittig, muss ein Sachverständiger prüfen, in welchem Umfang der Baum geschnitten werden kann bzw. ob das Schneiden sinnvoll ist oder nicht.

Ich bin Eigentümerin einer Wohnung und möchte, dass wir auf eine verbrauchsabhängige Heizkosten-Abrechnung umsteigen. Wie muss ich da vorgehen?

Das Heizkostenabrechnungsgesetz sieht vor, dass in Gebäuden mit mindestens vier Nutzungsobjekten, die durch eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage mit

Wärme versorgt werden, die Heizkosten zum überwiegenden Teil auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs abzurechnen sind, sofern die Wärmeabnehmer Einfluss auf den Verbrauch haben und die erwartete Energieeinsparung die Kosten übersteigt, die sich aus dem Einbau und Betrieb der Vorrichtung zur Ermittlung der Verbrauchsanteile ergeben. Sie können aufgrund dieses Gesetzes einen Antrag auf Einbau von Messeinrichtungen zur Erfassung des Verbrauches bei der Schlichtungsstelle bzw. dem zuständigen Bezirksgericht einreichen. Dabei ist aber zu beachten, dass der Energieverbrauch überwiegenden vom Wärmeabnehmer beeinflussbar sein muss und der Einbau bzw. die dafür aufgewendeten Kosten wirtschaftlich sein müssen. Mit dem Antrag müssten Sie auch einen Kosten-Nutzen-Vergleich vorlegen, um die Wirtschaftlichkeit überprüfen zu können. Unabhängig davon können



DAS NÄCHSTE MAL AM KURIER-WOHNTELEFON

Markus Kaspar

Notar, Liegenschafts- und Wohnrechtsexperte

31. 5. 2010

10.00 bis 11.00 Uhr

Tel: 01/52 65 760

Sie aber auch eine Befragung der einzelnen Wohnungseigentümer vornehmen, um festzustellen, ob Ihr Wunsch auch von anderen mitgetragen werden würde.

Ich werde aus meiner Mietwohnung ausziehen und die Genossenschaft sagt, ich muss vor der Rückgabe die Tapeten und die Küche entfernen. Stimmt das?

Die Genossenschaft kann von Ihnen verlangen, dass Sie die von Ihnen eingebaute Küche entfernen. Es gibt leider keine Verpflichtung, Möbeln abzulösen. Oft erklären sich aber Genossenschaften bereit, die Küche einem Nachmieter anzubieten. Will dieser aber die Küche nicht übernehmen, müssten Sie diese entfernen. Ähnlich verhält es sich auch mit den von Ihnen angebrachten Tapeten. Wurde im Mietvertrag vereinbart, dass Sie keine Tapeten anbringen dürfen und haben Sie dennoch welche angebracht, müssten Sie diese entfernen. Gleich verhält es sich, wenn die Tapeten über die normale Abnutzung hinaus verunreinigt sind. Auch in diesem Fall müssten Sie diese entfernen. Leider gibt es bis dato immer wieder widersprüchliche Entscheidungen der Gerichte und keine eindeutige gesetzliche Regelung.

„Für das Fällen eines Baumes braucht man in Wien eine behördliche Genehmigung.“

