

WEG Rückerstraße 5

Objektbegehung am 21. Mai 2013

Anwesende: Michael Priegnitz, Jürgen Probst, Dr. Nicolas Jakobs, Olaf Bode
Uhrzeit bzw. Dauer: 19:00 bis ca. 20:15 Uhr

Beurteilt werden sollen gemäß Versammlungsprotokoll vom 26.02.2013 insbesondere das Wärmedämmverbundsystem, die hofseitige Fassade, die Balkone, die Dämmung der Obersten Geschossdecke, Elektrik (Beleuchtung) Dachboden, Versottung Schornstein, Kellerfenster unterhalb der Hauseingangstür und Fensterstürze straßenseitige Fassade. Nach Sichtung etwaiger Mängel soll die Verwaltung und der Verwaltungsbeirat mit diesem Beschluss bereits jetzt bevollmächtigt sein, mögliche Schritte zur Beseitigung der Mängel bis zu einer Höhe von 2.000,00 € einleiten zu dürfen (Einschaltung Gutachter und/oder Beauftragung Handwerker).

Dämmung Oberste Geschossdecke:

Die Arbeiten wurden damals ordentlich ausgeführt. Allerdings weisen die Spanplatten bereits einige Feuchtigkeitsflecken auf - weswegen man in womöglich 5 Jahren darüber nachdenken sollte, OSB-Platten als hochwertigere Lösung darüber legen zu lassen. Zum einen dringt dort weniger Wasser ein, zum anderen sind die OSB-Platten im Hinblick auf die Lagerung von Gegenständen auf dem Dachboden tragfähiger.

Elektrik (Beleuchtung) Schornstein:

Die Maßnahme ist noch nicht umgesetzt worden, wird aber von allen Anwesenden nach wie vor für sehr sinnvoll gehalten. Schließlich hängen diverse Hausbewohner dort ihre Wäsche regelmäßig auf und müssen sich dann mehr oder minder im Dunkeln zu helfen wissen. Daneben wird festgestellt, dass oben vor der Dachbodentür kein Lichttaster für die Treppenhausebeleuchtung vorhanden ist. Herr Bode solle dies über die Firma DG-Elektrotechnik veranlassen, da die Gefahr bestünde im Dunkeln zu stürzen!

Versottung Schornstein:

Herr Priegnitz stellt fest, dass die Versottung nicht weiter fortgeschritten ist. Dennoch solle man dies regelmäßig überprüfen, Feuchtigkeit würde z.B. vom Schornstein auf angrenzende Balken übergreifen können und im schlimmsten Falle Hausschwamm und deren Austausch nach sich ziehen können. In diesem Zusammenhang wurde von Herrn Priegnitz bereits vor einiger Zeit ein Blech in einen Balken geschlagen, um dadurch die Feuchtigkeitsaufnahme zu stoppen. Was die Versottung angeht, so sei man wahrscheinlich früher oder später so oder so dazu angehalten, eine Sanierung der Schornsteine aufgrund neuer Heizungstechnik (Gas-Brennwertkessel) herbeiführen zu lassen (Kunststoff- oder Edelstahlrohr in den Schornstein einziehen lassen).

Kellerfenster unterhalb Eingangstür:

Bereits vor 1,5 Jahren war die Wasserleitung im Gemeinschaftskeller unterhalb der Eingangstreppe eingefroren, weil das dortige alte Holzfenster schadhaft ist. Herr Priegnitz hatte die Leitung damals wieder mühselig aufgetaut und das Kellerfenster so gut es ging mit Dämmung versehen und mit Holzplatten und -brettern verschlossen – was dann bei der Objektbegehung wieder geöffnet wurde um den Zustand begutachten zu können. Alle Anwesenden sind der Meinung, dass der Verwalter das Fenster noch diesen Sommer erneuern lassen soll. Ebenso möge Herr Bode auf Frau Lauff zugehen und um Erlaubnis bitten, ihr altes Kellerfenster auf ihre Kosten ebenfalls erneuern zu dürfen. Frau Lauff war auf der Versammlung am 28.02.2012 davon ausgegangen, dass der Vorverwalter Herr Hermes dies auf ihren Wunsch hin bereits im Jahre 2010 mit erledigt gehabt hätte – dem ist nicht so!

Im Zuge der Vorkellerbegehung wird festgehalten, dass die unzähligen Rohre und Leitungen unterhalb der Kellerdecke eine Kellerdeckendämmung nahezu unmöglich machen bzw. dies mit nicht unerheblichen Kosten einhergehen würde und daher für die Zukunft wohl nicht in Betracht käme!

Hofseitige Balkone:

Der Verwalter wird auf eine schief stehende Balkonstütze auf der linken Hausseite aufmerksam gemacht. Demnach scheint sich eine der vorderen Stützen zwischen dem 1. und 2.OG verschoben zu haben. Ebenso bilden sich zwischen Balkonen und Fassade teilweise leichte Zwischenräume - Abstände zwischen Wandauflegekonsolen/Ankern und dem WDVS - und sollten überprüft werden. Herr Bode solle in den Altunterlagen raussuchen, welches Material / welche Materialstärke hier damals verwandt worden sei und dies an Herrn Priegnitz weiterleiten. Dieser wird die Unterlagen an den Statiker Sunkel weitergeben und um Einschätzung der Situation bitten.

Hofseitige Fassade (Wärmedämmverbundsystem):

Das Abnehmen einer Platte des WDVS soll heute nicht umgesetzt werden. Herr Priegnitz und Herr Prinzhorn hätten sich bereits darauf verständigt, noch im Sommer 2013 ein Teilstück aus dem WDVS der Giebelseite (Grillplatz) herauszunehmen - was einige Zeit in Anspruch nimmt! Die beiden Herren würden sich dann beim Verwalter melden.

Fensterstürze straßenseitige Fassade:

Die Fensterstürze sind leicht verfärbt, was auf korrodierenden Stahl hinweist, aber als unbedenklich einzustufen ist. Viel bedeutender sind im Bereich der vorderen Fassade und der Fenster die Fenstersimse, also die gemauerten äußeren Fensterbänke, die teilweise eingegrissen sind und nach und nach abplatzen. Der Zustand ist mit Fotos aus dem Fenster der Wohnung im 2.OG rechts (Treppenaufgang) dokumentiert worden. Herr Bode solle dies mit einem Bauhandwerker ggf. unter Einsatz einer Arbeitsbühne überprüfen lassen und wenn erforderlich bereits im Rahmen der Verkehrssicherung erste Ausbesserungsarbeiten durchführen lassen. Sollten hier umfangreichere Maßnahmen erforderlich werden, solle der Verwalter womöglich von mehreren Bauhandwerkern hierüber Angebote einholen und das Thema für die nächste ordentliche Versammlung auf die Tagesordnung setzen. Weiter ist der grüne schmale Streifen am Sockel schadhaft, loser Putz sollte also abgeschlagen werden, der Bereich dann neu verputzt und gestrichen werden. Die Herren Priegnitz und Probst wollen sich der Arbeit noch im Sommer 2013 annehmen und erhalten hierfür eine noch zu bestimmende Aufwandsentschädigung der WEG durch den Verwalter!

Die vorstehenden Gegebenheiten und Mängel sind mit Fotos festgehalten worden und können auf Wunsch per E-Mail zur Verfügung gestellt werden.

gez. Olaf Bode Hausverwaltung