

## NEWSLETTER 01/ 2016

### HAUSVERWALTUNG SEIGERSCHMIDT GmbH bekommt erneut Fortbildungszertifikat vom Dachverband der Deutschen Immobilienverwalter

Fortbildung ist ein sehr wichtiges Thema bei der Hausverwaltung Seigerschmidt GmbH.

Als Mitglied im Dachverband der Immobilienverwalter haben die Mitarbeiter wieder regelmäßig an Schulungen teilgenommen. Dadurch konnte wieder die erforderliche Punktzahl für das Fortbildungszertifikat erreicht werden. Auch die ersten Schulungsanmeldungen für 2016 stehen schon an. So zum Beispiel für die Verwaltertage in München der IVD oder zur Befähigten Person für Brandschutztüren -sowie Fachkraft für Feststellanlagen des TÜV Süd.



© Seigerschmidt Hausverwaltungen GmbH 2016

## NEWSLETTER 01/2016

### [Trinkwasseranlagen auf Legionellen prüfen](#)

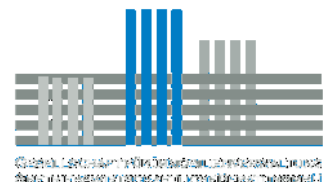
Die aktuelle Trinkwasserverordnung sieht vor, dass Trinkwasserinstallationen in allen Mietshäusern, Wohnungseigentümergeinschaften und gewerblich genutzten Gebäuden bis zum 31. Dezember 2013 erstmalig auf Legionellen zu prüfen sind.

Sofern die Erstuntersuchung einen Grenzwert nicht überschreitet, muss die Anlage nur alle drei Jahre ohne Aufforderung erneut beprobt werden. Die Anlage selbst muss zudem dem Gesundheitsamt gemeldet und ein Betriebsbuch geführt werden. Bei einer Überschreitung des Maximalwertes sind Mieter und Eigentümer zu informieren und Maßnahmen zur Reinigung und Desinfektion einzuleiten. Bei einer sehr hohen Legionellenkontamination müssen Bewohner mit einer zeitweilig eingeschränkten Wassernutzung rechnen. Zudem muss die Anlage umgehend saniert werden.

Nach Angabe etlicher Messdienstleister überschreiten bisher rund 15 Prozent der geprüften Gebäude den Grenzwert für Legionellen. Davon sind etwa drei Viertel der Proben leicht kontaminiert, 23 Prozent stark und fast 3 Prozent gelten als extrem belastet. Hauptursachen für einen Legionellenbefall sind meist zu geringe Temperaturen und „stehendes Wasser“ in den Leitungen, die durch technische Mängel, Leerstand oder Umbauten entstehen.

Der DDIV rät allen Immobilienverwaltern und Eigentümern dringend zur Prüfung. Denn die Trinkwasserverordnung enthält ein Haftungsrisiko für Eigentümer und Verwalter. Laut Bundesgesundheitsministerium gibt es jährlich in Deutschland 10.000 Erkrankungen durch die Legionärskrankheit, von denen sechs bis acht Prozent tödlich verlaufen. Verstöße gegen die Trinkwasserverordnung in Form von nicht beprobten und kontaminierten Leitungen, können mit Geldstrafen und zwei Jahren Haft geahndet werden.

Quelle: <http://ddiv.de/hp867/Es-werden-nicht-alle-schaffen-Frist-fuer-Legionellenpruefung-und-Montage-von-Waermezaehlern-endet-in-acht-Wochen.htm?ITServ=CY3ab5c109X151f23c04efX462e&l=95454463>



## NEWSLETTER 01/2016

### [Trinkwasseranlagen auf Legionellen prüfen](#)

Zum Stand 01.01.2016 hat die Hausverwaltung Seigerschmidt alle verwalteten Häuser beprobt. Besonders positiv ist, dass alle Immobilien durch viel Arbeit und Einsatz seit 2013 nun Legionellen frei sind. Somit bestätigt es sich mal wieder, dass sich für jede Gemeinschaft es lohnt, gemeinsam an einem Strang mit der Verwaltung zu ziehen um "Probleme" in den Griff zu bekommen.

### [Verkehrssicherungspflicht: Leise rieselt der Schnee oder worauf der Eigentümer achten muss](#)



Vereinzelt sind sie schon gefallen, die ersten Schneeflocken. Während Kinder freudig Schneemänner bauen, ärgern sich viele Grundstücks- und Hauseigentümer über jede Menge Mehrarbeit. Schließlich sind sie für die gefahrlose Nutzung ihres Grundstückes und anliegender Gehwege verantwortlich. Ganz gleich ob Hausbesitzer oder Wohnungseigner: Bewohner, Gäste und Passanten müssen alle Wege gefahrlos nutzen können. Was Wohnungseigentümer und Hausbesitzer gleichermaßen beachten müssen, hat der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) übersichtlich zusammengetragen:

### **Kehr- und Räumpflicht: Mehr als einen schmalen Pfad schaffen**

Grundsätzlich ist es Aufgabe der öffentlichen Hand für die Winterräumung zu sorgen. Das trifft in der Praxis allerdings meist nur für Straßen zu. Die Verantwortung für Gehwege wird in den meisten Satzungen an die Anlieger weitergegeben. Trotz regionaler Unterschiede herrscht in den Kernpunkten weitestgehend Einigkeit: An Werktagen müssen Eigentümer von morgens 7 Uhr bis abends 20 Uhr für geräumte Wege und Grundstückszugänge sorgen, an Sonn- und Feiertagen gilt diese Pflicht von 9 Uhr bis 20 Uhr. Dabei reicht ein schmaler Trampelpfad allerdings nicht, schließlich sollen die Gehwege auch Kinderwagen und Rollstühle passieren können. Üblich ist eine Räumung – je nach kommunalen Bestimmungen - zwischen 0,80 und 1,50 Meter Breite.

## **Mehrmals täglich Schippen**

Wenn es die Witterung verlangt, genügt es nicht nur morgens die Wege zu räumen. Gehwege und Zugänge müssen den gesamten Tag gefahrfrei begehbar sein. Für Berufstätige ist das nur schwer zu gewährleisten. Ist es dem Eigentümer nicht möglich auch tagsüber für geräumte Wege zu sorgen, sollte die Räum- und Kehrpflicht auf Dritte übertragen werden. Schließlich ist der Eigentümer schadenersatzpflichtig, ganz gleich, ob er im Schadensfall nicht räumen konnte oder wollte. Wird die eigene Immobilie vermietet, besteht die Möglichkeit, die Schneebeseitigungsarbeiten vertraglich auf einen oder mehrere Mieter zu übertragen.

## **Kehrpflicht besser an Profis übertragen**

Um auf Nummer sicher zu gehen, sollten Hausbesitzer und Wohnungseigentümer die Kehrpflicht besser einem Dienstleister übertragen. Gerade, wenn sie Haus oder Wohnung nicht selbst nutzen und so nicht vor Ort sein können. Doch auch dann kann sich der Eigentümer nicht entspannt zurücklehnen: er muss die Arbeiten des Räumungsdienstes kontinuierlich überwachen und gegebenenfalls Nachbesserungen einfordern. Hat der Eigentümer seine Kontroll- und Überwachungspflichten nachweislich wahrgenommen und es ist dennoch ein Schadensfall eingetreten, haftet der beauftragte Dienstleister.

## **Den Blick nach oben nicht vergessen**

Bei Eis und Schnee achtet jeder meist auf die eigenen Füße. Allerdings sollte auch der Blick nach oben nicht vergessen werden. Schnell hat sich auf den Dächern eine dicke Schneedecke gebildet, die als Dachlawine abzugehen droht. Auch herabfallende Eiszapfen können gefährlich werden.

Pflichten gelten bei Schnee und Eis aber auch für Passanten und Anwohner: Sie müssen beim Begehen von Fußwegen Vorsicht walten lassen. Gerade, zur frühen Morgenstunde oder nachts. Wer außerhalb der festgelegten Räumungszeiten – wohlmöglich in unangemessenem Schuhwerk - spazieren geht, darf sich auf freie oder gestreute Fußgängerwege nicht verlassen und trägt im Falle eines Unfalls eine Mitschuld. Werden aber all diese Pflichten beachtet, steht der weißen Winterfreude sicher nichts mehr im Wege.

*Bildquelle: Lupo / Pixelio.de*

