

Wenn einem die Decke auf den Kopf fallen könnte

Welche Berechnungen sind vor der Sanierung von alten Holzbalkendecken anzustellen?

WAS STEHT INS HAUS?

Nachdem in meinem Miets- haus erheblicher Schwamm- befall in den Holzbalken- decken festgestellt wurde, stellte ein Sachverständiger fest, dass die Decken voll- ständig ausgetauscht wer- den müssen. Der von mir be- auftragte Statiker sieht in- folge des vollständigen Ersat- zes der Holzbalkendecke den Bestandsschutz in Ge- fahr. Würde er die alte Kon- struktion mit neuen Bere- chnungen nachweisen wollen, so würde sie nach seiner Auf- fassung nicht halten und rät nun, Massivdecken einzu- bauen. Ich halte dies für über- zogen und fühle mich falsch beraten. Wie geht man mit dem Bestand um?

VIER IM RECHT



Über Haus und Woh- nung wird oft gestritten. Unsere Experten klären jede Woche eine Frage.

Im Wechsel antworten

- Katrin Dittert, Fachanwältin
- Stephen-M. Dworok, Bausachverständiger
- Oliver Elzer, Richter am Kammergericht
- Norbert Eisenschmid, Dt. Mieterbund e. V.

WAS STEHT IM GESETZ?

Werden statisch tragende Bauteile infolge Alterung oder Beschädigungen in glei- cher Konstruktionsweise er- setzt, wie sie ursprünglich bestanden haben und wer- den auch nicht anders belas- tet, bleibt der Bestand erhal- ten und es ergibt sich keine gesetzliche Notwendigkeit, eine statische Neubere- chung vorzunehmen und ei- nen Bauantrag zu stellen. Die Auslegungen bestehen- der gesetzlicher Regelungen der einzelnen Bundesländer sind sehr unterschiedlich. Da es keine praxistauglichen Durchführungsbestimmun- gen gibt, kursieren zwischen Fachleuten und Behörden unterschiedlichste Auffas-

sungen. Baupraktisch ist es Ihnen er- laubt, sowohl einzelne als auch alle ge- schädigten Holzbalken entweder zu er- neuern oder mit geeigneten Verstärkungs- maßnahmen zu sanieren. Erneuern Sie die Holzbalken, müssen sie mindestens die ursprüngliche Querschnittsgröße ha- ben. Die neuen Balkenabstände dürfen maximal so groß sein wie zuvor. Verrin- gern Sie die Balkenabstände und vergrößern die Holzbalkenquerschnitte, ent- steht keine schlechtere und gegenüber der ursprünglich vorhandenen Baukon- struktion abweichende Ausführung, die den Bestandsschutz aufheben würde. Da häufig bei Deckensanierungen auch geringfügig Fußbodenaufbauten verän- dert werden, sollten Sie einen stati- schen Lastvergleich zwischen der alten und neuen Belastung von Ihrem Stati- ker vornehmen lassen, damit Sie sicher sind, dass die neuen Balken nicht höher belastet werden.

UND WIE STEHEN SIE DAZU?

Ich würde die geschädigten Holzbalken durch neue ersetzen und die Quer- schnittsabmessungen etwas vergrößern. Danach sollte die gesamte Konstruktion so wieder errichtet werden, wie sie ur- sprünglich war. Damit benötigen Sie kei- nen statischen Nachweis. Sollte eine stati- sche Berechnung bei höherer Belastung der alten Balken erforderlich werden, kann ein anerkanntes statisches Nach- weisverfahren gewählt werden, auch wenn es kein aktuell normiertes Verfah- ren ist. Dies ist jedoch zwischen Ihrem Statiker und Ihnen schriftlich zu vereinba- ren. Besonders wichtig für den Erhalt des Bestandsschutzes Ihrer Holzbalkendecke ist es, dass Sie eine gleichartige Decken- füllung aus Lehm oder Sand wieder ein- bauen, da Sie sonst nicht aus statischen, sondern aus schalltechnischen Gründen den Bestandsschutz der alten Konstruk- tion verlieren würden.

BAUGELD

Die vier günstigsten Anbieter von Hypothekendarlehen in der Region:

- | | |
|---------------------|--------|
| 1. Hypo Vereinsbank | 2,02 % |
| 2. Santander Bank | 2,02 % |
| 3. BBBank | 2,11 % |
| 4. Commerzbank | 2,16 % |

Die vier günstigsten Anbieter im Netz:

- | | |
|--------------------|--------|
| 1. DTW | 2,02 % |
| 2. Interhyp | 2,02 % |
| 3. Comdirekt | 2,02 % |
| 4. Enderlein & Co. | 2,02 % |

Effektivzins, 10 Jahre, Beleihung 60 Prozent, Stand: 23.05.13; Musterberechnung möglich unter www.fmh.de

URTEILE

80 Meter

Versetzt ein Vermieter die Mülltonnen, weil sie auf einem Nachbargrundstück standen und der Nachbar nun 1000 Euro Entschädigung verlangt, so handelt es sich um einen Mangel für die Mieter, wenn sie fortan 80 Meter weiter zu den Tonnen laufen müssen. Der längere Weg rechtfertigt eine Mietminderung (hier: 2,5 Prozent). Im Gegenzug kann nicht verlangt werden, dass der Vermieter die Entschädigung zahlt, damit den Mietern die weiteren Wege erspart bleiben. (Amtsgericht Berlin-Köpenick, 6 C 258/12)

80 Prozent

Reduziert sich der „Lebensraum“ einer Mietwohnung, weil wegen Schimmels Trocknungsgeräte aufgestellt und Möbel abgerückt werden mussten, so hat der Mieter das Recht, die Miete für die Dauer der Beeinträchtigung um 80 Prozent zu kürzen. Hält dieser Zustand eineinhalb Monate lang an, so dürfe er fristlos kündigen, so das Landgericht Köln. Die ohnehin kleine Wohnung sei durch das Aufstellen der Trockner und die von den Wänden gerückten Möbel „auf einen Mikrolebensraum geschrumpft“. (AZ: 1 S 176/11)

80 Jahre

Der Mieter einer in der dritten Etage eines 12-Parteien-Hauses gelegenen Wohnung, der mit Vermieters Segen, jedoch ohne Einschaltung des Bauamtes, für sich und seine 80 Jahre alte Gattin einen Treppenlift einbauen lässt, muss die Anlage entfernen, wenn die Treppe nicht mehr mindestens einen Meter breit ist und so gegen Brandschutzvorschriften verstößt. Dies entschied das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen, obwohl nur 8 Zentimeter fehlten. Ausnahme: Häuser mit maximal 2 Wohnungen. (AZ: 5 K 2704/12) bis