

Tipps für den Herbst:

Sorgen Sie jetzt schon für den Winter vor!

- Räumen Sie die Dinge im Freien weg, die durch Feuchtigkeit, Nässe, Kälte oder Schnee beschädigt werden könnten, z. B. Garten-, Balkon- oder Terrassenmöbel/-deko, Grill, Sonnenschirm, Sommerspielzeug der Kinder sowie Topfpflanzen, die nicht frostsicher sind.
- Fenster und Türen können jetzt noch abgedichtet oder bei milden Temperaturen (über 8 Grad) nachgestrichen werden.
- Entfernen Sie Laub aus den Dachrinnen und vor Abflussrohren.
- Muss Heizöl nachbestellt werden?
- Besorgen Sie rechtzeitig feinen Splitt oder Sand zum Streuen der Gehwege – oftmals gibt es bereits Ende Oktober Eisglätte mit Rutschgefahr.



Das Team von Predöhl Haus + Grundverwaltung stellt sich vor:



Nadine Füllgrabe
Immobilienfachwirtin
Kundenbetreuerin
Miethausteam

Seit dem 1. August 2017 verstärke ich das Team „Miethausverwaltung“ der Predöhl Haus + Grundverwaltung GmbH in Northeim.

Das Wichtigste in Kurzform über meine Person:

Ich bin gelernte Immobilienkauffrau und geprüfte Immobilienfachwirtin mit elfjähriger Berufspraxis in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft.

Vorher ausgeübte Tätigkeit(en):

Als Kundenberaterin im Außendienst war ich vorher für die Betreuung und Vermietung eines Wohnungsbestandes im ehemaligen Landkreis Osterode am Harz zuständig.

Diese Aufgaben erfülle ich für Sie:

Ich bin für Sie als Hauseigentümer die Ansprechpartnerin für alle Anliegen rund um Ihre Immobilie.

Darauf freue ich mich besonders in meinem „neuen Job“:

Besonders freue ich mich auf das breit gefächerte Aufgabengebiet, interessante Immobilien und den Kontakt zu Ihnen – unseren Kunden.

Kontakt: Tel.: 05551 9944-88 | Fax: 05551 9944-55 | E-Mail: nadine.fuellgrabe@predoehl-immobilien.de

HERAUSGEBER
Predöhl Haus + Grundverwaltung GmbH
Breite Str. 52 | 37154 Northeim
Tel. 05551 9944-0 | Fax 05551 9944-55
info@predoehl-immobilien.de

Öffnungszeiten:
Montag bis Donnerstag: 9.00 bis 17.00 Uhr
Freitag: 9.00 bis 12.00 Uhr



Fotos: fotolia.com & pink-chocolate.de

Aktuelle Informationen für Wohnungseigentümer und alle Interessierten

2 | 2017



Der Herbst, der Herbst, der Herbst ist da!

Tipps zum richtigen Heizen und Lüften

Mit Beginn des Herbstes werden in Häusern und Wohnungen allmählich wieder die Heizungen hochgefahren. Damit Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden vermieden werden, sollten einige Hinweise zum richtigen Heizen und Lüften Beachtung finden. Mieter und Eigentümer können zudem bei richtigem Verhalten Energie sparen, denn etwa 70 Prozent der im Haushalt verbrauchten Energie werden zum Heizen benötigt.

Vermeiden Sie dauerhaft gekippte Fenster!

Das Lüften per Kippstellung der Fenster erfordert mehr Zeit, um die Raumluft auszutauschen. Es muss also wesentlich länger gelüftet werden. Dies hat zwei Nachteile: Erstens kühlt der Raum stark aus und die Wände werden kalt. Und an kalten Wänden kondensiert die Feuchtigkeit in der Raumluft. Deshalb kann es bei Kippstellung der Fenster über kurz oder lang zu Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung kommen. Ein weiterer Nachteil: In der Heizperiode führt diese Art der Lüftung zu einem deutlich höheren Energieverbrauch. Sorgen Sie stattdessen bei ausgeschalteter Heizung maximal zehn Minuten lang für Durchzug (drei- bis viermal täglich).



Richtiges Lüften und Heizen spart Geld, sorgt für ein gutes Raumklima und beugt gesundheitsschädlicher Schimmelbildung vor.



Fahren Sie die Heizung öfter mal herunter!

Nachts und bei längerer Abwesenheit kann die Raumtemperatur abgesenkt und somit Energie gespart werden. Außerdem sorgen kühlere Räume für einen erholsamen Schlaf, da die Luft von besserer Qualität ist. Hierbei sollte jedoch eine Mindesttemperatur von 16°C beachtet werden, da es sonst zur Kondensation von Feuchtigkeit kommen kann. Auch wenig genutzte Räume sollten daher von Zeit zu Zeit leicht geheizt werden, um Schimmelbildung vorzubeugen. Beachten Sie: Je kühler ein Zimmer ist, desto öfter muss es gelüftet werden.

Halten Sie Türen zu weniger beheizten Räumen geschlossen!

Kühle Räume sollten nicht mit der Luft aus wärmeren Räumen geheizt werden. Denn auf diesem Weg gelangt nicht nur Wärme, sondern auch Luftfeuchtigkeit in den kühlen Raum. Daraus resultiert eine Steigerung der relativen Luftfeuchte, die das Wachstum von Schimmelpilzen begünstigt. Achten Sie grundsätzlich auf eine ausreichende Luftfeuchtigkeit von 40 bis 60 Prozent. Strömt dauerhaft kalte Außenluft ein, sinkt auch die Luftfeuchtigkeit. Mit Hilfe eines Hygrometers lässt sich die Luftfeuchtigkeit messen und Schimmelbildung vorbeugen.

Breite Str. 52 | 37154 Northeim | Tel. 05551 9944-0 | info@predoehl-immobilien.de | www.predoehl-immobilien.de

Buntes Herbstlaub

Gefahr auf Gehwegen und Schutz im Garten

Die bunte Farbenpracht im Herbst erfreut uns in der Regel, aber sie bringt auch eine Menge Arbeit mit sich, denn: Wer Herbstlaub in Massen vor der Haustür vorfindet, sollte aktiv werden!



Die Gehwege müssen von der herbstlichen Pracht befreit werden. In der Regel hat die Gemeinde die Pflicht zum Kehren auf die Hausbesitzer übertragen. Aus diesem Grund tragen sie die finanziellen Folgen, wenn Passanten auf glitschigem Herbstlaub ausrutschen und sich verletzen. Bei Mietobjekten vereinbaren die Eigentümer mit ihren Mietern normalerweise, dass diese für die „Reinigung“ der Bürgersteige zu sorgen haben. Doch selbst wenn diese Regelung im Mietvertrag schriftlich festgehalten ist – der Eigentümer bleibt in der Pflicht, die regelmäßige und ordnungsgemäße Reinigung zu kontrollieren!

Mit diesen Tipps bekommen Sie das Laubproblem in den Griff:

Wie oft muss gekehrt werden?

Genaue Regelungen zur Häufigkeit liegen nicht vor. Türmt sich das Laub allerdings zu Bergen, müssen Mieter oder Hausbesitzer häufiger den Besen schwingen. Andererseits ist es auch nicht zumutbar, den Blätterhaufen den ganzen Tag über zu beseitigen.

Das bedeutet: Nicht jeder Unfall, der auf laubbedecktem Boden passiert, führt automatisch zu Schadenersatzansprüchen. Im Streitfall würde ein Richter prüfen, ob der Fußgänger den Unfall eventuell durch sorgloses Verhalten mitverschuldet hat.

Im Garten/Grünen liegen lassen!

Während Bürgersteige von herabfallenden Blättern befreit werden müssen, besteht im Garten dazu kein Anlass. Im Gegenteil: Die bunte Blätterdecke bietet den Pflanzen in den kalten Monaten Schutz vor Frost. Bei starkem Regen bleiben so auch mehr Mineralien in der Erde. Komposthaufenbesitzer können abwechselnd Zweige und Laub schichten – die Blätter verrotten zu einem nährstoffreichen Humus, der wiederum die Gartenerde im Frühjahr ersetzt.

Ab in die richtige Tonne!

Wer eine Biotonne besitzt, kann darin überschüssiges Laub am schnellsten loswerden. Die Restmüll- oder Papiertonne sind hingegen ungeeignet und für die Entsorgung verboten. In vielen Gemeinden gibt es spezielle Säcke für

Laub, die meist abgeholt werden oder Laubkörbe an den Straßen. Infos dazu finden Sie im kommunalen Abfallkalender oder beim Entsorger vor Ort.

Verbrennen verboten!

Den Blätterberg einfach verbrennen, erscheint im ersten Moment als einfache und schnelle Lösung. Doch diese Entsorgungsart ist nicht nur in den meisten Kommunen verboten, sie hat auch unangenehme Nebeneffekte. Durch den hohen Wassergehalt raucht und stinkt brennendes Laub und Feinstaub wird freigesetzt.

Überfluss vermeiden!

Laub kann sich in Regenrinnen und vor Abflussrohren sammeln und somit zu einer dicken Schicht formieren, die wasserdicht wie Plastikfolie ist. Durch die Verstopfung der Abflüsse, sucht sich der Regen vom Dach oder vor Ablaufgittern einen anderen Weg und teure Wasserschäden können entstehen. Vermeiden lässt sich dies durch das Anbringen spezieller Gitter, von denen die Blätter abrutschen oder durch regelmäßige Reinigung und Kontrolle.



Heizperiode – Rechte und Pflichten

Während der Heizperiode, in der Regel vom 1. Oktober bis 30. April, muss der Vermieter die zentrale Heizungsanlage so einstellen, dass eine Mindesttemperatur in der Wohnung zwischen 20 und 22 Grad Celsius erreicht werden kann.

Allerdings muss der Vermieter nicht „rund um die Uhr“ diese Mindesttemperaturen garantieren. Nachts, also zwischen 23.00 bzw. 24.00 und 6.00 Uhr, reichen nach der Nachtabsenkung auch 18 Grad Celsius aus.

Mietvertragsklauseln, nach denen zum Beispiel eine Temperatur von 18 Grad Celsius zwischen 8.00 und 21.00 Uhr ausreichen soll, sind unwirksam.

Wird die Mindesttemperatur von 20 bis 22 Grad Celsius im Winter nicht erreicht, liegt – so der Deutsche Mieterbund – ein Wohnungsmangel vor. Der Vermieter ist verpflichtet, diesen Mangel abzustellen. Solange dies nicht geschehen ist, kann der Mieter die Miete mindern, das heißt weniger zahlen. Bei einem völligen Heizungsausfall und Minusgraden im Winter ist eine Mietminderung bis zu 100 Prozent möglich. Wird es in der Wohnung nur noch maximal 18 Grad Celsius warm, ist eine Mietminderung bis zu 20 Prozent denkbar.

+++ Heizpflicht kann auch im Sommer gelten +++

Die Heizpflicht gilt nicht nur in der kalten Jahreszeit. Ist der Sommer kühl und absehbar, dass die Raumtemperatur für mehr als zwei Tage unter 18 Grad sinkt, muss der Vermieter – laut Deutschem Mieterbund – ebenfalls für eine Heizmöglichkeit seiner Mieter sorgen.

Bleibt es in der Wohnung auf Dauer kalt, drohen sogar Gesundheitsschäden und der Mieter ist in diesem Fall auch berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen.

Auch der Ausfall der Warmwasserversorgung ist laut Deutschem Mieterbund ein Wohnungsmangel, der vom Vermieter beseitigt werden muss und den Mieter zum Beispiel zu einer Mietminderung berechtigt. Das Gleiche gilt bei einer mangelhaften Warmwasserversorgung, das heißt wenn die Mindestwarmwassertemperatur zwischen 40 und 50 Grad Celsius nicht erreicht wird.

Quelle: Deutscher Mieterbund