Das Minol Magazin für die Immobilienwirtschaft 2–2013

# lesewert

## Rauchwarnmelder

*Sicherheit nach Plan*

## Liebe Leserinnen und Leser,

„Digital ist besser“ hieß das erste Album der deutschen Rockband Tocotronic. Auch die lesewert geht in Zukunft digitale Wege, um noch besser zu werden. Diese Ausgabe ist die letzte, die als gedruckte Publikation erscheint. Im Gegenzug stärken wir die Online-Präsenz des Magazins. Die lesewert bleibt so, wie ihre Leser sie kennen und schätzen: als Magazin rund um die Betriebskostenabrechnung, das fachliche Tiefe mit Verständlichkeit und Freude am Lesen verbindet. Als Online-Ausgabe kann sie noch mehr Profis aus der Wohnungswirtschaft erreichen. Zudem nutzen wir weitere Chancen, die das Internet bietet, indem wir beispielsweise auf weiterführende Informationen verlinken oder Ihnen ein digitales Archiv anbieten. Auch den Dialog mit unseren Lesern wollen wir verstärken. Schauen Sie einfach auf unserer Website vorbei: www.lesewert-magazin.de

Die vorliegende lesewert widmet sich einem Thema, das derzeit viele Wohnungsunternehmen und Verwalter beschäftigt: Rauchwarnmelder. Wir haben einen Fahrplan entwickelt, der Sie durch den gesamten Entscheidungsprozess begleitet – um Ihre Eigentümer und Mieter möglichst sicher vor Bränden zu schützen.

Eine interessante Lektüre wünscht

Alexander Lehmann

*Die lesewert wird digital!*
*Jetzt anmelden zum Online-Magazin:*

**www.lesewert-magazin.de**

## Inhalt

_Titelthema: *Rauchwarnmelder-Navigator* 3-5

_News: *Neuigkeiten aus der Branche und von Minol* 6-7

_Praxis: *Legionellenprüfung für die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG* 8-9

_Portrait: *Was zählt für … Michael Hennrich?* 10-11

_Service: *Prozessoptimierte Betriebskostenabrechnung* 12-13

_Technik: *Rückflussverhinderer* 14

_Spektrum: *Bunte Seite mit Preisrätsel* 15

# Schritt für Schritt

*Die Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern will gut durchdacht sein. Der Navigator von Minol hilft dabei.*

**„Unsere Wohnungen** sind mit modernen Rauchwarnmeldern ausgestattet“: Dieses Sicherheitsversprechen wird auf dem Immobilienmarkt bald selbstverständlich sein. 13 Bundesländer – und damit die deutliche Mehrheit – haben in ihrer Landesbauordnung eine Rauchwarnmelder-Pflicht verankert. Die jüngste gesetzliche Regelung dieser Art betrifft Baden-Württemberg. Dort brauchen Neubauten seit 10. Juli 2013 Rauchwarnmelder. Für bestehende Wohnungen und für Sondergebäude wie Pflegeheime oder Hotels gilt eine Übergangsfrist bis 31. Dezember 2014. Von 2015 an müssen dann alle Wohnungen im Ländle mit Rauchwarnmeldern ausgerüstet sein. Auch in anderen Bundesländern läuft der Countdown zur Nachrüstung des Wohnbestandes: Hessen gibt Wohnungseigentümern noch bis zum Jahresende 2014 Zeit, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Bremen bis Ende 2015, Nordrhein-Westfalen bis Ende 2016 und Bayern bis Ende 2017.

**In den nächsten Monaten** und Jahren werden also viele Vermieter und Verwalter Rauchwarnmelder kaufen und installieren lassen. Hinzu kommt die jährliche Wartung der Melder nach DIN 14676 als langfristige Aufgabe. Was für private Vermieter noch überschaubar ist, wird für Verwalter und größere Wohnungsunternehmen zur Herausforderung. Je mehr Wohnungen im Spiel sind, desto größer sind der Aufwand und die Auswirkung jeder Entscheidung: Welche Geräte bieten langfristig den besten Schutz? Brauchen wir spezielle Melder, beispielsweise für schwerhörige Mieter? Welche Montagetechnik ist für die Bausubstanz vor Ort am besten geeignet? Welcher Dienstleister passt am besten zu unseren Anforderungen? Wie organisieren und finanzieren wir die Geräte, deren Installation und die jährliche Wartung? Wie informieren wir unsere Hausbewohner und können eventuell skeptische Mieter überzeugen? An wen wenden sich Mieter bei Fragen oder einer Störungsmeldung?

**All diese Fragen gilt es zu klären, noch bevor der erste Melder an die Decke geschraubt wird.**

Damit Wohnungsunternehmen und Verwalter bereits im Vorfeld alle Aspekte berücksichtigen, hat Minol einen Navigator entwickelt. Er führt die Wohnungswirtschaft Schritt für Schritt zu einem professionellen Service rund um Rauchwarnmelder. Eine persönliche Beratung kann auch der beste Planer jedoch nicht ersetzen: „Wir empfehlen Immobilienunternehmen, schon in einer frühen Planungsphase den späteren Dienstleister einzubeziehen und gemeinsam eine individuelle Lösung zu erarbeiten“, sagt Eberhard Wendel, Minol-Experte für Rauchwarnmelder.

# Brandschutz

1

## Rechtliche Grundlagen/ Landesbauordnung

**Bundesländer mit Rauchwarnmelder-Pflicht**

Folgende Regelungen gilt es zu beachten:

- Zeitplan: Wann endet die Übergangsfrist zur Ausstattung bestehender Wohnungen?
- Mindestausstattung: Welche Räume müssen ausgestattet werden?
- Zuständigkeiten: Ist der Vermieter nur für die Installation oder auch für die Wartung verantwortlich?

**Bundesländer ohne Rauchwarnmelder-Pflicht**

Rauchwarnmelder lohnen sich auch ohne rechtliche Verpflichtung:

- Sie können im Brandfall Leben retten.
- Vermieter haben keinen Aufwand, wenn sie einen professionellen Dienstleister beauftragen.
- Die Wartungskosten sind umlagefähig.

2

## Wahl des Dienstleisters

**Dienstleister**

- Mit welchen Geräten arbeitet der Dienstleister?
- Hat er ausreichend Erfahrung mit Rauchwarnmeldern und mit den Anforderungen der Wohnungswirtschaft?
- Sind die Monteure nach DIN 14676 als „Q-Geprüfte Fachkraft für Rauchwarnmelder“ zertifiziert?
- Welche Services bietet der Dienstleister dem Auftraggeber (z.B Online-Dokumentation) und den Hausbewohnern (z.B. Infobroschüren, Hotline)?

3

## Wahl der Geräte

**Kriterien:**

- Welche Prüfzeichen haben die Rauchwarnmelder außer der Mindestkennzeichnung „CE“ und „EN 14604“?
- Handelt es sich um hochwertige Geräte mit mindestens 10 Jahre haltbarer Lithium-Batterie?
- Gibt es Belege für die Qualität der Rauchwarnmelder, zum Beispiel das VdS-Zeichen, das unabhängige Qualitätszeichen „Q“ oder Produktbewertungen der Stifung Warentest?

4

## Information der Eigentümer/Mieter

**Wohnungseigentümergemeinschaften**

Der Verwalter klärt mit der WEG, ob die Geräte gemeinsam angeschafft werden und wer die Wartung verantwortet. Die gemeinsame Beschaffung schafft Kosten- und Sicherheitsvorteile. Optimalerweise übernimmt ein Dienstleister die Installation und Wartung.

**Mietwohnungen**

Die Installation ist Aufgabe des Vermieters. Er informiert die Mieter über die geplanten Maßnahmen und Zuständigkeiten.

**Vor und bei der Installation:**

- Abstimmung der Installationstermine zwischen Vermieter und Dienstleister
- Aushänge im Treppenhaus zur Bekanntgabe der Termine
- Infobroschüren: Bei der Montage sollte jeder Haushalt eine Anleitung zum richtigen Umgang mit den Geräten bekommen.
- Öffentlichkeitsarbeit: Berichte über Rauchwarnmelder in der Mieterzeitung oder in der Lokalpresse fördern die Akzeptanz.

**Nach der Installation:**

Zur Entlastung des Vermieters und Verwalters ist es sinnvoll, wenn der Dienstleister einen telefonischen Auskunfts- und Beratungsdienst anbietet, z.B. für Störmeldungen.

# nach Plan

5

## Installation

- Mögliche Verfahren:

Bohren oder Industriepad-Klebemontage

- Zeitbedarf:

Erfahrene Monteure brauchen pro Wohnung nur wenige Minuten.

- Montageort:

Rauchwarnmelder müssen gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung montiert werden. Laut DIN 14676 ist ein Mindestabstand zu Wänden und Schränken einzuhalten.

6

## Jährliche Wartung

Laut DIN 14676 müssen Rauchwarnmelder mindestens 1x jährlich auf Funktion überprüft werden. Am bequemsten für die Bewohner ist es, wenn der Dienstleister diese Wartung mit der Ablesung des Wärme- und Wasserverbrauchs kombiniert.

**Umfang der Funktionsprüfung:**

1. Alarmprüfung durch Drücken einer Testtaste am Gerät

- Start Selbsttest
- Funktionstest des Sounders (Alarmton)

2. Sichtprüfung vor Ort in der Wohnung:

- Prüfung, ob die Geräte noch an der richtigen Stelle sitzen
- Überprüfung auf Beschädigungen, Schmutz und Staub
- Bei Bedarf: Reinigung oder Austausch
- Prüfung, ob einzelne Räume inzwischen umgenutzt wurden und nun einen Rauchwarnmelder brauchen

7

## Finanzierung

**Geräte- und Installationskosten**

- Der Einbau von Rauchwarnmeldern ist eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 554 Abs. 2 BGB (bei freiwilliger Installation) oder gemäß § 559 BGB (bei gesetzlich vorgeschriebener Einbaupflicht) und deshalb duldungspflichtig.
- Der Vermieter ist berechtigt, die jährliche Nettokaltmiete um elf Prozent der Anschaffungskosten zu erhöhen.
- Bei gemieteten Geräten: Derzeit gibt es keine gefestigte Rechtsprechung zur Umlagemöglichkeit der Mietkosten.

**Wartungskosten**

- Die Wartungskosten sind Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV – sonstige Betriebskosten) und damit grundsätzlich umlagefähig.

8

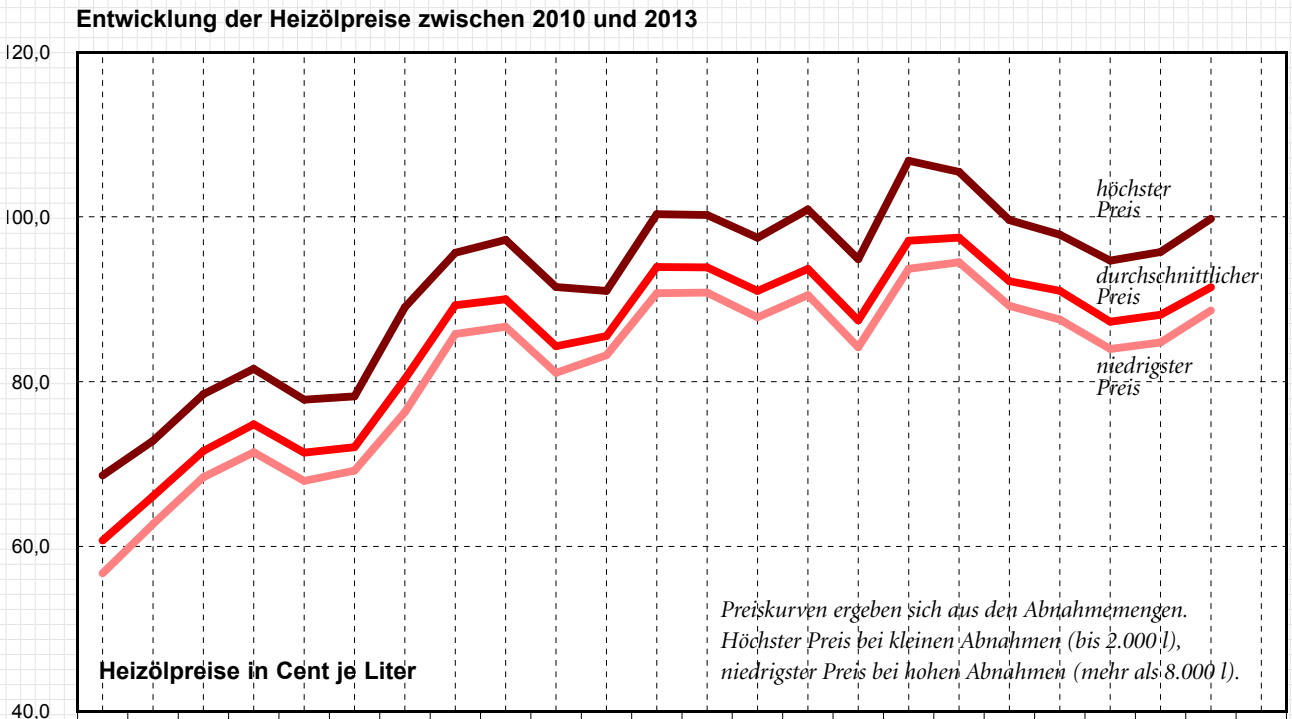
## Dokumentation

Um im Brandfall Haftungsansprüche an den Vermieter zu vermeiden, ist eine lückenlose Dokumentation der Leistungen sehr wichtig.

- Protokolle des Dienstleisters zu Installation und Wartung

- Im Idealfall: Online-Service für Verwalter, um den Stand des Rauchwarnmelder-Services in allen Wohnungen zu verfolgen

Minol news




| | 01-10 | 03-10 | 05-10 | 07-10 | 09-10 | 11-10 | 01-11 | 03-11 | 05-11 | 07-11 | 09-11 | 11-11 | 01-12 | 03-12 | 05-12 | 07-12 | 09-12 | 11-12 | 01-13 | 03-13 | 05-13 | 07-13 | 09-13 | 11-13 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Cent | 60,7 | 66,1 | 71,6 | 74,8 | 71,4 | 72,1 | 80,3 | 89,3 | 90,0 | 84,3 | 85,5 | 93,9 | 93,9 | 91,0 | 93,7 | 87,4 | 97,1 | 97,5 | 92,2 | 91,0 | 87,3 | 88,1 | 91,5 | |
| Cent | 68,6 | 72,8 | 78,5 | 81,6 | 77,8 | 78,2 | 89,0 | 95,6 | 97,2 | 91,5 | 91,0 | 100,3 | 100,2 | 97,5 | 100,9 | 94,9 | 106,8 | 105,5 | 99,6 | 97,8 | 94,7 | 95,7 | 99,8 | |
| Cent | 56,7 | 62,7 | 68,4 | 71,4 | 68,0 | 69,2 | 76,3 | 85,8 | 86,7 | 81,1 | 83,2 | 90,7 | 90,8 | 87,8 | 90,5 | 84,2 | 93,7 | 94,5 | 89,2 | 87,5 | 84,0 | 84,8 | 88,6 | |

# Heizölpreise: Tendenz nach oben

**Bestellen, wenn die Preise sinken**

Minol wertet regelmäßig die Heizölpreise aus, um Kunden über die langfristige Entwicklung zu informieren. Dabei wird deutlich: Trotz einer kurzen Entspannungsphase Anfang 2013 sind die Heizölpreise in den vergangenen drei Jahren stark gestiegen. Kostete ein Liter Heizöl im September 2010 noch 71,4 Cent, sind es im September 2013 bereits 91,5 Cent. Ein Ende dieser Tendenz ist derzeit nicht absehbar, weil die Nachfrage weltweit steigt. Hinzu kommen politische Unruhen in den Erdöl-Fördergebieten, die oft schlagartige Preissprünge zur Folge haben. Auch wie hart oder mild ein Winter ist, beeinflusst die Preise. Dabei gelten die Preiserhöhungen für Heizöl in ähnlicher Weise auch für Fernwärme und Gas.

„Viele Kunden fragen nach dem günstigsten Zeitpunkt für den Heizölkauf“, sagt Frank Peters aus dem Marketing bei Minol. Eine pauschale Antwort sei leider nicht möglich. Ideale Zeitpunkte waren in der Vergangenheit beispielsweise der September 2010, der Juli 2011, der Juli 2012, aber auch der Januar 2013. Daran sehe man, dass Heizöl nicht mehr zwingend in den Wintermonaten am günstigsten sei. Eine Aussage ließe sich jedoch aus der Entwicklung der letzen Jahre ableiten: „Bestellen Sie dann, wenn der Heizölpreis sinkt. Denn sinkende Preise waren immer ein eher kurzzeitiges Phänomen. Auf eine Preissenkung folgte in den letzten Jahren immer wieder eine Erhöhung über den Preis vor der Preissenkung“, erklärt Peters.

Bei stetig steigenden Energiepreisen ist es Verbrauchern wichtig, ihre Heizkosten im Griff zu behalten. Die verbrauchsabhängige Abrechnung leistet dazu einen wichtigen Beitrag: Nur wer einen finanziellen Vorteil davon hat, wird sparsam mit Heizwärme umgehen.

weblink
*www.minol.de/wissen.html*

Minol news

# Jahresende 2013: Der Countdown läuft

**Nur noch wenige Monate haben Vermieter und Verwalter Zeit, um die rechtlichen Vorgaben zum Jahreswechsel 2013/14 zu erfüllen. Im Einzelnen sind das die folgenden Punkte:**

- **Legionellenprüfung:** Laut Trinkwasserverordnung ist bis Ende 2013 für die meisten Mehrfamilienhäuser eine Überprüfung der Trinkwasseranlage verpflichtend.

- **Wärmezähler für Warmwasser:** In Zentralheizungen mit Warmwasserbereitung muss der Energieanteil für Warmwasser ab 1. Januar 2014 mit einem Wärmezähler erfasst werden. Das schreibt die aktuelle Heizkostenverordnung vor. Die Regelung soll eine genauere und damit gerechtere Verteilung der Wärme- und Wasserkosten bewirken.

- **Gerätemodernisierung:** Ab 1. Januar 2014 müssen zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs „Warmwasserzähler oder andere geeignete Ausstattungen“ verwendet werden. Damit die Abrechnung rechtssicher bleibt, sollten Verwalter die Messausstattung ihrer Immobilien rechtzeitig überprüfen. Nicht mehr zulässig sind Warmwasserkostenverteiler, die bisher zur Erfassung des Warmwasserverbrauchs dienten. Auch Heizkostenverteiler, die vor 1981 montiert wurden oder in einer Bauhöhe von unter 75 Prozent angebracht sind, müssen bis einschließlich 31.12.2013 ersetzt werden.

Mehr Informationen zu diesen Regelungen sowie zur Rauchwarnmelderpflicht hat Minol in einem Kompass für die Wohnungswirtschaft zusammengestellt. Er liegt den aktuellen Kosten- und Nutzeraufstellungen sowie Abrechnungen bei. Auch online ist der Kompass abrufbar (siehe Weblink).

weblink
*www.minol.de/aktion-kompass-hkz.html*

**Regionale Förderung**

Hausbesitzer, die ihre Heizung durch einen hydraulischen Abgleich optimieren wollen, können oft von regionalen Fördermitteln profitieren. Darauf weist die Kampagne „Meine Heizung kann mehr“ hin, die vom Bundesumweltministerium gefördert wird. Bislang sind nur etwa 15 Prozent der Heizungsanlagen in Deutschland durch einen hydraulischen Abgleich richtig eingestellt. Diese Maßnahme ist die Basis für sparsames Heizen, weil nur mit ihr die Wärme effizient und gleichmäßig im Haus verteilt wird. Mehr Informationen: www.meine-heizung.de/service/faqs unter dem Punkt „Förderung“.

**Ergänzungskredit**

Seit 1. März 2013 gibt es ein neues Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Das KfW-Programm 167 „Energieeffizient sanieren – Ergänzungskredit“ fördert Heizungsanlagen auf Basis erneuerbarer Energien. Das Besondere daran: Es kann in Ergänzung zu Zuschüssen aus dem Marktanreizprogramm (MAP) des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) genutzt werden. Das Programm gilt für solarthermische Anlagen, Biomasseanlagen und Wärmepumpen. Es ermöglicht Wohnungsunternehmen und Privatpersonen, Zuschüsse über das MAP zu erhalten und die Restsumme über einen günstigen Kredit der KfW zu bezahlen. Mehr Informationen: www.kfw.de (Suchbegriff: 167)

**Neuer DDIV-Flyer**

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) und die KfW haben einen Informationsflyer zur energetischen Sanierung und zum altersgerechten Umbau veröffentlicht. Der Flyer enthält alles Wichtige zu den KfW-Fördermöglichkeiten speziell für Immobilienverwaltungen und WEG. Hintergrund: Eine gemeinsame Umfrage des DDIV und der KfW ergab, dass nur 5 Prozent aller Immobilienverwalter die KfW-Förderprogramme sehr gut kennen. Bei 60 Prozent der Verwalter sind die Programme eher weniger gut oder gar nicht bekannt. Der Flyer steht zum Download bereit unter www.ddiv.de/presse/pressemitteilungen-2013, siehe Meldung vom 2.9.2013.

**Berlin zieht nach**

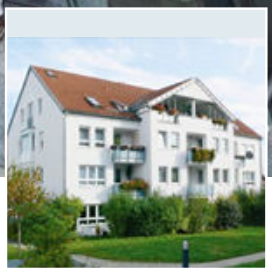
Der Berliner Bausenator Michael Müller will Rauchwarnmelder verpflichtend machen. Das haben verschiedene Tageszeitungen am 12. und 13. September unter Berufung auf die Senatsverwaltung berichtet. Berlin wolle im nächsten Jahr seine Bauverordnung novellieren und plane im Zuge dessen auch eine Pflicht zur Aus- und Nachrüstung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern. Die Feuerwehr der Bundeshauptstadt fordert eine solche Regelung bereits seit Mitte der 90er Jahre. Berlin, Sachsen und Brandenburg sind derzeit die einzigen Bundesländer ohne Rauchwarnmelder-Pflicht. Brandenburg hat jedoch ein entsprechendes Gesetz für 2014 angekündigt. Für die Berliner Senatsverwaltung ist das ein Impuls, das Baurecht anzugleichen.

# Eins-a-Prüfungs

*Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG hat sich frühzeitig gekümmert. Das Ziel war klar: den Aufwand für die Mieter so gering*

*Gutes Team (von links): Kaufmännischer Vorstand Josef Vogel, Prokuristin Antje Durach und Assistentin Yvonne Naumann*

**Der Stuttgarter Wohnungsmarkt** ist angespannt. Der durchschnittliche Mietpreis liegt bei 9,70 Euro pro Quadratmeter. Da ist die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) mit einer durchschnittlichen Miete von 6,30 Euro in Stuttgart eine Insel der Seligen. Landesweit liegt die Miete im Schnitt sogar nur bei 5,71 Euro. Kein Wunder also, dass der Leerstand bei unter einem Prozent liegt. Dieser niedrige Preis kommt nicht von ungefähr. „Als Genossenschaft stellen wir nicht die Rendite in den Vordergrund, sondern verpflichten uns zu einer verantwortungsvollen Wohnungsversorgung“, betont Josef Vogel, kaufmännischer Vorstand der LBG, und verweist nicht ohne Stolz auf die Eigenkapitalquote von fast 48 Prozent. „Dazu gehört natürlich, sehr genau zu rechnen und vernünftig zu wirtschaften.“ In den vergangenen neun Jahren hat die Genossenschaft mehr als 160 Mio. Euro in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer rund 5.500 Wohnungen in Baden-Württemberg investiert. Dabei nutzt sie unter anderem die niedrigen Zinsen der KfW-Förderbank. „Das trägt wesentlich dazu bei, dass wir mit vergleichsweise geringen Mieterhöhungen auskommen und nach wie vor bezahlbare Mieten anbieten können“, sagt Josef Vogel. Doch die LBG bietet mehr als bezahlbaren Wohnraum. So hat sie in diesem



# vorbereitung

*um die Organisation der Legionellenprüfung wie möglich zu halten.*

Jahr eine der ersten Senioren-WGs im Herzen Stuttgarts eröffnet mit sechs barrierefreien Wohnungen und einem Gemeinschaftsbereich. Seit 2006 besteht eine Kooperation mit dem Arbeiter-Samariter-Bund, der den LBG-Mietern wohnbegleitende Dienstleistungen bietet wie Hausnotruf, Mahlzeitendienst oder sogar häusliche Pflege zu vernünftigen Preisen. Außerdem können die Mieter jeweils eine Gäste- und Ferienwohnung in Stuttgart sowie in Friedrichshafen mit Blick auf den Bodensee zu günstigen Konditionen nutzen. Auch sozial engagiert sich die Genossenschaft in vielfältiger Weise. In Sigmaringen hat sie 2005 ein komplettes Wohngebäude zu einem günstigen Pauschalpreis an den AGJ Fachverband für Prävention und Rehabilitation in der Erzdiözese Freiburg e.V. vermietet und unterstützt so nachhaltig die Wiedereingliederung von Wohnungslosen. Für dieses Projekt ist die Genossenschaft mit dem Preis Soziale Stadt 2012 ausgezeichnet worden.

**Bei der Umsetzung** gesetzlicher Vorgaben wie der Legionellenprüfung hat die LBG stets das Wohl der Mieter im Blick. Bereits im vergangenen Jahr hat das Unternehmen alle nötigen Vorbereitungen für die Erstprüfung getroffen. „Wir wollten nicht abwarten, bis man sich endlich auf Fristen und andere Formalitäten geeinigt hat“, sagt Josef Vogel. „Denn je besser wir uns vorbereiten, desto reibungsloser geht die Erstprüfung für uns und unsere Mieter über die Bühne.“ Und so wurden bereits im Sommer 2012 die ersten Entnahmestellen installiert. Dafür hat die LBG ihre Sanitärpartner beauftragt, die auch für die Heizungsanlage zuständig sind. „Der Vorteil ist, dass die Fachhandwerker unsere Liegenschaften gut kennen und die Installation der Ventile zusammen mit der Heizungswartung erfolgen konnte. Damit bleibt der Aufwand möglichst gering“, erklärt Prokuristin Antje Durach, die bei der LBG die technische Abteilung leitet.

*„Wir wollten nicht abwarten, bis man sich endlich auf Fristen und andere Formalitäten geeinigt hat. Denn je besser wir uns vorbereiten, desto reibungsloser geht die Erstprüfung für uns und unsere Mieter über die Bühne.“*

*Josef Vogel,*
*kaufmännischer Vorstand der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG*

**Für die Probenahme** und Laboranalyse hat die Genossenschaft einen Dienstleister beauftragt. Bei der Wahl spielten die Qualität der Leistung und die Zuverlässigkeit eine wichtige Rolle. Beides hat Minol bereits unter Beweis gestellt, denn die Leinfelden-Echterdinger rechnen schon seit 1993 die Wärme- und Wasserkosten für den Löwenanteil der Liegenschaften ab – und haben der LBG als langjährigem Kunden einen guten Preis gemacht. „Wir wollen die Kosten für die Mieter so gering wie möglich halten, das ist klar“, betont Antje Durach. Darüber hinaus sei ein hohes Maß an Flexibilität wichtig. „Wir sind ein großes Wohnungsunternehmen mit eigenen Strukturen. Von unserem Servicepartner erwarten wir, dass er sich auf unsere Bedürfnisse einstellt“, erklärt sie. Zum Beispiel nutzt Minol auf Wunsch die gleichen Liegenschaftsnummern wie die LBG – das macht die Verwaltung der Legionellenprüfung für das Wohnungsunternehmen einfacher. Darüber hinaus erhält die LBG die Prüfergebnisse vorab per Mail als PDF-Dokument. „Der Versand per Post hat uns einfach zu lange gedauert. Wir möchten natürlich sofort wissen, ob wir einen Legionellenbefall haben oder nicht, damit wir frühzeitig und fristgerecht die entsprechenden Maßnahmen einleiten können“, macht Antje Durach klar.

**200 Objekte** aus dem Bestand wurden bisher untersucht. Nur in einem Fall waren die Grenzwerte überschritten, so dass eine thermische Desinfektion des Leitungssystems notwendig war. „In diesem speziellen Fall handelte es sich um einen technischen Defekt der Heizungsanlage“, erklärt Antje Durach. „Erhöhte Legionellenwerte können aber auch durch stagnierendes Wasser auftreten, daher sollte heißes Wasser mehrmals in der Woche gezapft werden. Das zeigt, wie wichtig eine konsequente Aufklärung der Mieter beim Thema Legionellen ist.“ Gut, ein Expertenteam wie das von Minol an der Seite zu haben.

*Michael Hennrich ist seit 2008 Vorsitzender der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Württemberg. Er hat Rechtswissenschaft an der Universität Passau und an der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn studiert. Seit 1995 arbeitet er als selbstständiger Rechtsanwalt in Kirchheim unter Teck. Während seines Referendariats war er wissenschaftlicher Mitarbeiter für den Bundestagsabgeordneten Elmar Müller. Seit 2002 ist er außerdem selbst Bundestagsmitglied und vertritt die Interessen des Wahlkreises Nürtingen. Hennrich ist verheiratet und hat zwei Söhne.*

# Was zählt für ...

*... Michael Hennrich? Der Bundestagsabgeordnete und Rechtsanwalt aus Kirchheim unter Teck ist Vorsitzender der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Württemberg und spricht über die Details der neuen Rauchwarnmelderpflicht in Baden-Württemberg.*

**Herr Hennrich, in vielen deutschen Bundesländern sind Rauchwarnmelder bereits seit Jahren Pflicht. Jetzt zieht auch Baden-Württemberg nach. Wie bewerten Sie die neue Regelung ganz allgemein?**

**Hennrich:** Die Regelung hat sowohl Licht- als auch Schattenseiten. Sie trägt einerseits zur Sicherheit der Bewohner bei, und das ist sehr wichtig. Andererseits sind damit natürlich auch Kosten verbunden. Während die Mietpreise in den vergangenen zehn Jahren um 11,7 Prozent gestiegen sind – sie liegen damit deutlich unter der Verbraucherpreissteigerung von 17,5 Prozent –, haben wir bei den Betriebskosten ein Plus von bis zu 64 Prozent. Grund dafür sind unter anderem auch immer mehr gesetzliche Vorschriften wie etwa die Legionellenprüfung, die Nachrüstung von Wärmezählern und jetzt die Wartung von Rauchwarnmeldern. Jede Maßnahme im Einzelnen betrachtet mag zwar nicht so teuer sein, zusammengerechnet ergibt sich daraus aber ein ordentliches Sümmchen. Und das verteuert das Wohnen.

**Nun zu den Details der Pflicht: Laut Landesbauordnung ist der Vermieter für den Einbau der Geräte zuständig. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft – also die jährliche Wartung der Geräte – liegt beim unmittelbaren Besitzer oder beim Eigentümer. Was steckt hinter dieser Regelung?**

**Hennrich:** Es geht hier um die Erfüllung der sogenannten Verkehrssicherungspflicht. Sie besagt ganz generell, dass Eigentümer beziehungsweise Besitzer – sei es von Hunden, Autos oder Gebäuden – dafür sorgen müssen, dass davon keine Gefahr für andere ausgeht. Die Verkehrssicherungspflicht für ein Gebäude liegt grundsätzlich beim Eigentümer. Er muss beispielsweise überstehende Gehwegplatten ebnen oder Laub vom Gehweg entfernen. Für die Verkehrssicherheit der Rauchwarnmelder ist laut Landesbauordnung in Baden-Württemberg hingegen zunächst der jeweilige Wohnungsnutzer verantwortlich – also meistens der Mieter, es sei denn, der Eigentümer zieht die Pflicht an sich.

Eigentümern kommt diese Regelung entgegen, weil sie sie nicht zur Wartung verpflichtet, ihnen aber dennoch die Wahl lässt, sich selbst darum zu kümmern. Und gerade das empfehlen wir unseren Mitgliedern. Erstens, weil es juristisch noch nicht geklärt ist, ob ein nicht funktionierender Rauchwarnmelder im Brandfall Einfluss auf die Haftung hat und wer dann tatsächlich haftet – Mieter oder Eigentümer? Und zweitens, weil es sehr schwer zu kontrollieren ist, ob der Mieter der Wartungspflicht auch nachkommt. Es kann zum Beispiel vorkommen, dass er dazu körperlich nicht mehr in der Lage ist. Oder er weiß nicht, was es

dabei zu beachten gibt. Für Eigentümer und Vermieter ist es daher ratsam, einen professionellen Dienstleister zu beauftragen. Dieser erledigt alles nach Vorschrift und kümmert sich auch um die rechtssichere Dokumentation von Installation und Wartung.

**Warum ist die Dokumentation aus rechtlicher Sicht so wichtig?**

**Hennrich:** Wenn es brennt, ist der Schaden meist sehr groß. Allein durch die Löscharbeiten entstehen häufig teure Wasserschäden. Ganz zu schweigen von den Kosten, wenn Menschen verletzt werden. Wenn Einbau und Wartung der Rauchwarnmelder nicht richtig dokumentiert wurden, können etwa im Falle eines Brandes oder bei einem Fehlalarm möglicherweise finanzielle Nachteile für den Eigentümer entstehen. Hier ist aber noch einiges ungeklärt. Deshalb sind Eigentümer und Vermieter auf der sicheren Seite, wenn sie über einen Dienstleister für zuverlässig funktionierende Rauchwarnmelder und die entsprechende Dokumentation sorgen lassen.

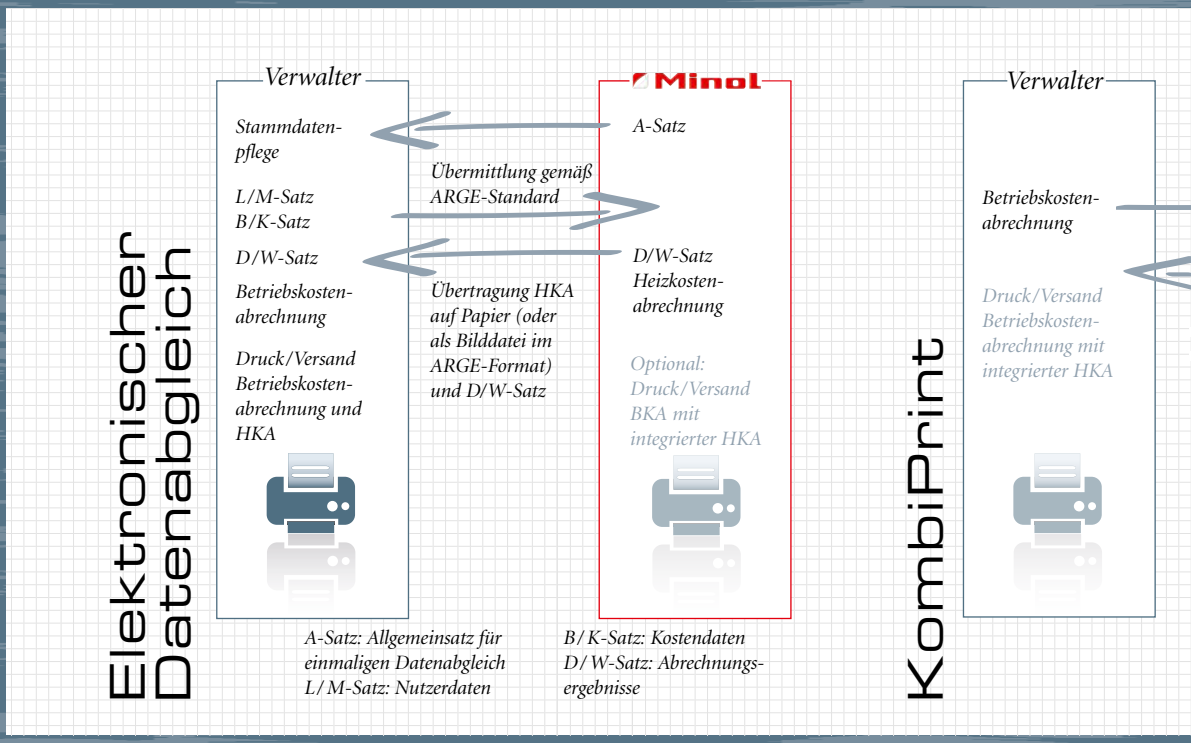
**Die Verankerung der Rauchwarnmelderpflicht in der Landesbauordnung ist dem Wunsch nach schneller Umsetzung geschuldet. Bis zum 31. Dezember 2014 müssen im Ländle also rund 15 Mio. Rauchwarnmelder nachgerüstet werden – ist das zu schaffen?**

**Hennrich:** Die Übergangsfrist ist viel zu kurz bemessen und das im Prinzip ohne triftigen Grund. Denn bei uns in Baden-Württemberg ist das Gefahrenpotenzial für Brände auch nicht größer als in anderen Bundesländern wie beispielsweise Bayern oder Nordrhein-Westfalen, in denen die Übergangsfristen deutlich länger sind. Besonders betroffen ist die gewerbliche Wohnungswirtschaft, denn sie richtet ihre Ausgaben nach längerfristigen Wirtschaftsplänen und hat große Wohnungsbestände gleichzeitig aufzurüsten.

Wir empfehlen daher allen Eigentümern, sich möglichst schnell um die Umsetzung der Pflicht zu kümmern. Dabei ist es wichtig, auf den Erwerb hochwertiger Geräte zu achten, die etwa bei der Stiftung Warentest gut abgeschnitten haben und alle relevanten Normen erfüllen. Einige Haushalte haben auch schon Rauchwarnmelder an der Decke, allerdings sind diese häufig nicht richtig angebracht. Denn auch bei der Montage gibt es genaue Vorschriften zu beachten, etwa wie ein Melder an Dachschrägen zu montieren ist. Als Laie ist man da schnell überfordert. Bei einem Dienstleister sind Eigentümer deshalb gut aufgehoben, bieten ihren Mietern ein Mehr an Sicherheit und sind vor allem selbst rechtlich abgesichert.

# Prozessoptimierte Bet

*Weniger Aufwand, bessere Qualität: Mit ProBeko minimiert Minol den*




Bei der Betriebskostenabrechnung setzen Verwalter auf ganz unterschiedliche Systeme und Vorgehensweisen. Am Ende steht jedoch bei den meisten die manuelle Zusammenführung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung. Das ist aufwändig und bindet viele Ressourcen – teilweise über Tage und Wochen hinweg. Weil Minol seinen Kunden diese mühsame Arbeit genauso ersparen möchte wie etwa die aufwändige und fehleranfällige manuelle Datenübertragung, bieten die Leinfelden-Echterdinger unter dem Dach der „Prozessoptimierten Betriebskostenabrechnung“, kurz ProBeko, unterschiedliche Lösungen an. Die Kür ist dabei die „integrierte Abrechnung“: Der Verwalter muss sich weder um den Datenaustausch, noch um die Verarbeitung der Daten für die Abrechnung oder die Zusammenführung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung kümmern – das alles übernimmt Minol.

Laut Prof. Dr. Ulrich Bogenstätter, dem Studiengangleiter für Technisches Gebäudemanagement an der Fachhochschule Mainz, lässt sich der Aufwand der Betriebskostenabrechnung durch eine integrierte Heizkostenabrechnung um 14 bis 20 Prozent senken. Wo eine vollständige Integration technisch nicht möglich ist, bietet Minol mit Services wie dem elektronischen Datenaustausch, Kombi-Print oder den Online-Services Lösungen an, die dem Verwalter ebenfalls die tägliche Arbeit erleichtern. Alle Angebote basieren auf automatisierten Prozessen und Schnittstellen. Damit garantiert Minol eine besonders hohe Abrechnungsqualität.

**Online-Services Minol Direct**

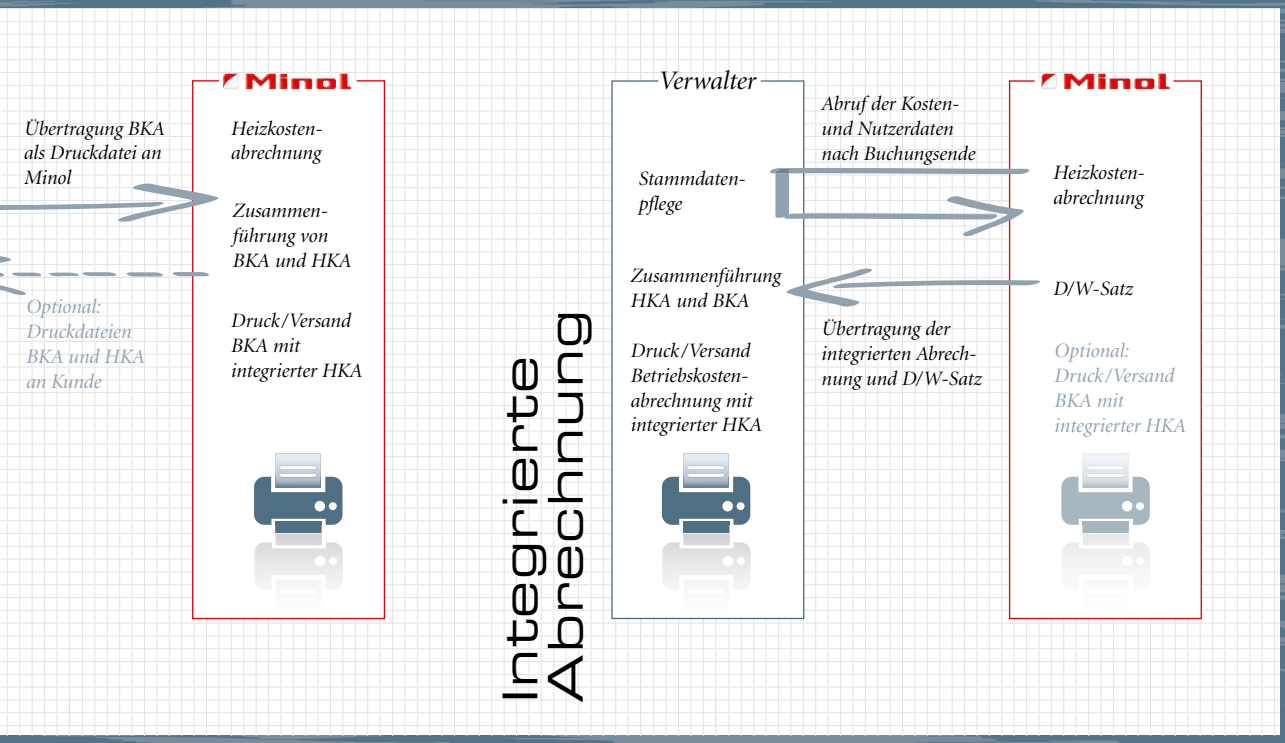
Minol hat für alle relevanten Schritte der Abrechnung einen Online-Service, von der Kosten- und Nutzeraufstellung über das Abrechnungsarchiv bis zum eReport mit Verbrauchs- und Kostenanalysen für die Abrechnung. Diese Services können uneingeschränkt mit anderen Leistungen kombiniert werden, sodass jeder Kunde das für ihn passende Paket zusammenstellen kann. Mehr Infos unter www.minol-direct.de

**Elektronischer Datenaustausch**

Mit dem elektronischen Datenaustausch können sich Eigentümer und Verwalter die manuelle Datenübermittlung an Minol sparen. Auf Knopfdruck wird ein gespeicherter Datensatz mit allen relevanten Daten per E-Mail oder über das gesicherte Online-Portal an Minol übermittelt. Minol erstellt damit die Abrechnung, schickt sie dem Verwalter ausgedruckt auf Papier zu und übermittelt die Ergebnisse zudem als Datensätze in sein System. Für den Verwalter heißt das: Er muss die Abrechnungsergebnisse nicht mehr manuell auf

# triebskostenabrechnung

*Arbeitsaufwand für Verwalter bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung.*




den Nutzerkonten verbuchen. Wer möchte, erhält statt des Ausdrucks eine Bilddatei (E898), die mithilfe gemeinsamer Ordnungsbegriffe an der richtigen Stelle in den Druckstrom der Betriebskostenabrechnung eingebunden wird. So können beide Abrechnungen zusammen ausgedruckt und verschickt werden – ganz ohne Sortieraufwand. Während mit dem klassischen Datenaustausch nur bestimmte Datensätze übertragen werden, bietet Minol mit dem E-Satz auch einen sogenannten Volldatenaustausch. Damit lässt sich die Heizkostenabrechnung komplett im Kundensystem abbilden.

**KombiPrint – Integriertes Drucken**

Eine weitere Möglichkeit, das manuelle Sortieren zu umgehen, ist die intelligente Drucklösung KombiPrint für alle gängigen Softwarelösungen. Der Verwalter stellt dabei wie gewohnt seine Betriebskostenabrechnung und schickt diese als Druckdatei direkt aus dem System an Minol. Dort wird die Datei mit der Heizkostenabrechnung zusammengeführt. Auf Wunsch druckt Minol anschließend die komplette Endabrechnung für die Wohnungseigentümer oder Mieter aus und verschickt sie – entweder direkt an die einzelnen Empfänger oder als Sammelversand beispielsweise an den Hausmeister. Möchte ein Verwalter Druck und Versand lieber selbst übernehmen, sendet Minol ihm die um die Heizkostenabrechnung ergänzten Druckdateien elektronisch zu.

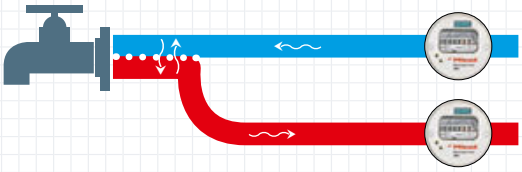
**Integrierte Abrechnung – alles aus einem Guss**

Wer mit GES, Wodis Sigma oder SAP ERP-Programmen arbeitet, braucht sich um die Zusammenführung von Heiz- und Betriebskostenabrechnung überhaupt nicht mehr zu kümmern: Bei der integrierten Abrechnung übernimmt Minol nach Möglichkeit den gesamten Datenaustausch, der Verwalter erhält die Abrechnungsergebnisse zum Verbuchen auf seinen Mieterkonten und die Abrechnung wird zum gemeinsamen Ausdruck in die Betriebskostenabrechnung integriert. Hier entfällt nicht nur die mühsame, fehleranfällige Zuordnung von Hand, sondern die Unterlagen stehen auch vollständig im Kunden-System zur Verfügung. Weil Aufträge und Prozesse mittels automatisierter Statusabfragen gesteuert werden, kann sich der Verwalter auf eine termingerechte und fehlerfreie Bearbeitung verlassen. Auf Wunsch druckt Minol die kompletten Abrechnungen auch aus und verschickt sie direkt an die Wohnungseigentümer oder Mieter.

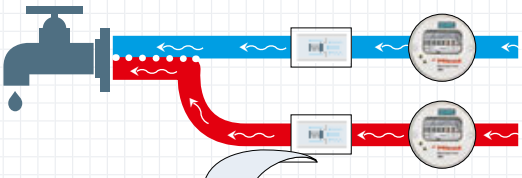
**Ansprechpartner**

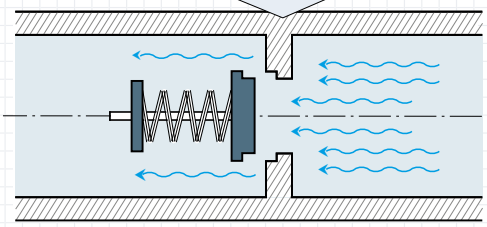
*für Fragen zur Prozessoptimierten Betriebskostenabrechnung ist Walter Pantel (walter.pantel@minol.com)*

## Rückflussverhinderer: So funktioniert's

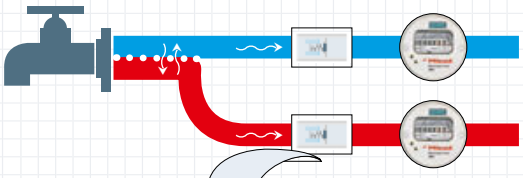


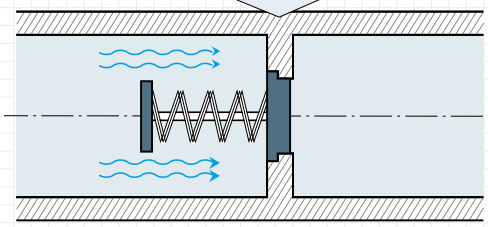
*Ohne Rückflussverhinderer: Ändert sich der Wasserdruck nach einem Zapfvorgang, kann das Wasser bei defekten Einhebelmischern wieder durch den Wasserzähler zurückfließen.*





*Mit Rückflussverhinderer: Die Feder im Rückflussverhinderer lässt den Wasserdurchfluss nur in Richtung der Armaturen zu.*





*Mit Rückflussverhinderer: Bei Druckschwankungen blockiert er den Rückfluss und sichert so ein exaktes Messergebnis.*

# In geregelten Bahnen

*Kein Wasser entnommen und trotzdem läuft der Zähler? Weil Rückströme in Wasserleitungen manchen Wohnungseigentümer und Mieter irritieren, hat Minol den Rückflussverhinderer entwickelt.*

Von Zeit zu Zeit führen manche Wasserzähler scheinbar ein Eigenleben. Der ein oder andere Hausbewohner kennt vermutlich das Phänomen: Das Sternrad des Wasserzählers zuckt, obwohl in der eigenen Wohnung kein Wasser entnommen wird. Schuld daran ist nicht etwa ein eigenwilliger Zähler, sondern defekte oder qualitativ minderwertige Einhebelmischer. Wenn diese die Kalt- und Warmwasserleitungen innerhalb des Mischers nicht dicht voneinander trennen, treten sogenannte Querströme auf: Weil der Wasserdruck im Kalt- beziehungsweise Warmwasserleitungssystem nach jedem Zapfvorgang vorübergehend abfällt, strömt das Wasser bei einem undichten Mischer aus dem Leitungssystem mit dem höheren Druck in das Leitungssystem mit dem geringeren – so lange bis der Druck beider Leitungssysteme ausgeglichen ist. Der jeweilige Warm- oder Kaltwasserzähler läuft dabei kurz rückwärts. Für einen Bewohner, der lediglich sieht, dass im Moment kein Wasser entnommen wird, ist das irritierend. Außerdem verringert das Rückwärtszählen die Verbrauchsanzeige des Wasserzählers. Diese Fehlanzeige kann schlussendlich die Genauigkeit der Abrechnung beeinflussen.

Um negative Auswirkungen auf die Wassermessung zu vermeiden, hat Minol unter Federführung von Senior-Geschäftsführer Werner Lehmann den Rückflussverhinderer für den Wasserzähler Minomess Micro entwickelt. Dieser lässt den Wasserdurchfluss nur in die vorgesehene Richtung zu: Bei Umkehrung der Strömungsrichtung durch Druckausgleiche im Wassersystem blockiert ein Ventil mit einer Feder automatisch den Rückfluss und verhindert so, dass der Wasserzähler umgekehrt läuft.

Den Rückflussverhinderer von Minol gibt es schon seit 2008 als Zubehör im Minomess Micro. Mittlerweile ist das clevere Bauteil mehrfach patentiert und vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zertifiziert. Seit vergangenem Jahr legt Minol den Rückflussverhinderer kostenlos jedem Micro-Wasserzähler bei – ein wertvoller Service für Vermieter und Verwalter. Auch wenn sich die Druckschwankungen kaum auf die Abrechnung auswirken, irritieren sie dennoch viele Bewohner. Der Rückflussverhinderer vermeidet Reklamationen und Nachfragen bei Verwaltern und Vermietern.

# Heißes & Kaltes aus ... den Niederlanden

## Der Zukunft entgegen schwimmen

Wasser ist eine der wichtigsten Ressourcen unseres täglichen Lebens. Doch wie das Hochwasser im Sommer in Deutschland gezeigt hat, besitzt es auch eine große zerstörerische Kraft. Diese haben auch andere Länder schon oft zu spüren bekommen, beispielsweise die Niederlande. Rund ein Viertel der Gesamtfläche des Landes liegt unter dem Meeresspiegel. Seine Landsleute haben seit vielen Jahren immer wieder mit Überschwemmungen und Sturmfluten zu kämpfen. Das hat die Holländer erfinderisch gemacht. Denn anstatt sich nur mit Dämmen oder anderen Präventionsmaßnahmen vor dem Wasser zu schützen, gibt es noch ein ganz anderes Konzept: mit dem Wasser leben. Ein Vertreter dieser Vision ist Koen Olthuis, der als erster Architekt ausschließlich Bauten entwirft, die auf dem Wasser schwimmen. Das Prinzip ist einfach: Die Gebäude werden auf einer wasserdichten Betonwanne errichtet, die mit Luft oder Styropor gefüllt ist und als Schwimmkörper dient. Die Wanne ist an meterhohen Pfeilern festgebunden, die tief im Boden verankert sind. Steigt der Wasserspiegel an, gleitet auch das Gebäude an den Pfeilern nach oben. Dabei sind der Kreativität keine Grenzen gesetzt. So zeigen die Entwürfe des Architekten, dass auch ganze Häuserblocks, Hotels oder Einkaufszentren auf dem Wasser gebaut werden können. Selbst eine Moschee und eine Siedlung auf dem Ozean in Form einer Blume plant das Architektenteam derzeit. Ob sich das Konzept von holländisch Venedig durchsetzt, wird sich noch zeigen. Vielversprechend ist es allemal.

## Die lesewert-Preisfrage:

*Die Lesewert-Preisfrage: Wie heißt das von Koen Olthius geleitete Architekturbüro?*

*Schicken Sie das Lösungswort bitte bis zum 31. Januar 2014 an lesewert@minol.com.*

*Wasser von seiner schönsten Seite: Diesmal verlosen wir den hochwertigen Bildband „Europas Wilde Wasser“ zum Schmökern an kalten Winterabenden. Als Gewinner des Rätsels 1-2013 hat Heinrich Schneider von der Immobilienvertriebs- und Verwaltungs GmbH aus Keltern-Dietlingen eine praktische Gartenliege mit Sonnenschutz erhalten. Herzlichen Glückwunsch!*

Gezählt...

**15**

*Millionen – etwa so viele Rauchwarnmelder müssen bis Ende 2014 in Baden-Württemberg nachgerüstet werden.*

*Quelle: Intern, Das offizielle Mitteilungsmagazin des CDU-Kreisverbandes Breisgau-Hochschwarzwald, Ausgabe 7/8, Juli/August 2013*

Impressum

***Herausgeber:*** *Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG*
*Nikolaus-Otto-Straße 25*
*70771 Leinfelden-Echterdingen*
*Telefon 0711 9491-0*
*www.minol.de*

***Koordination:*** *Carmen Flad*
*E-Mail: lesewert@minol.com*
*www.lesewert-magazin.de*

***Bilder:*** *CC/Rammler (S. 3), CC/Radis (S. 8), Fotolia/wormig (S.7), Photocredits /Architect Koen Olthuis, Waterstudio.NL (S. 15).*

***Redaktion und Gestaltung:***
*Communication Consultants GmbH*
*Engel & Heinz*
*E-Mail: lesewert@postamt.cc*
*www.communicationconsultants.de*

# Sie sind Vermieter.
# Werden Sie Schutzengel.

## Rauchwarnmelder vom Spezialisten für die Wohnungswirtschaft – günstig, flexibel zu montieren und mit umfassendem Service.

Rauchwarnmelder retten im Ernstfall Ihr Leben, das Ihrer Mieter und erhöhen gleichzeitig Attraktivität und Marktwert Ihrer Wohnungen. Minol Rauchwarnmelder sind ideal für Wohnungseigentümer. Denn neben unserem Rauchwarnmelder-Service bekommen Sie das ganze Know-how für die Wohnungswirtschaft mit dazu.

- Umfassender Service mit jährlicher Sicht- und Funktionsprüfung der Melder ohne Mehraufwand bei der Verwaltung
- Schneller und flexibler Einbau der Melder
- 24h-Mieter-Hotline für Störanfragen
- Umfassende rechtssichere Dokumentation
- Garantierte Sicherheit für alle bundesweiten Anforderungen

Minol
*Alles, was zählt.*

**Mehr über den Minol Rauchwarnmelderservice und weitere Leistungen wie Abrechnung, Monitoring und MinoGas unter www.minol.de**