Das Minol Magazin für die Immobilienwirtschaft 2–2016

lesewert

Kampf den Keimen

Die Legionellenprüfung geht in die zweite Runde

Liebe Leserinnen und Leser,

im Mittelpunkt dieses Magazins steht die Legionellenprüfung des Trinkwassers. „Ein alter Hut, das haben wir doch alles längst geregelt“, wird mancher Leser sagen. Doch viele Verwalter sind bis heute in Verzug: Laut dem Verband DDIV war jedes zweite verwaltete Gebäude Anfang 2014 noch ohne Legionellenprüfung, obwohl die Erstbeprobungs-Frist Ende 2013 abgelaufen war. Minol schätzt, dass etwa jedes dritte Mehrfamilienhaus bis heute nicht untersucht wurde. Aktuell ist das Thema aber vor allem wegen des Countdowns für die zweite Legionellenprüfung: Im Regelfall haben Vermieter und Verwalter nur noch bis 31. Dezember 2016 dafür Zeit. Im Titelthema haben wir deshalb Hinweise und Tipps für den zweiten Prüfzyklus zusammengestellt. Auf den Seiten 6 und 7 lesen Sie, welche Erfahrungen Wohnungsunternehmen, eine Sanierungsfirma und ein Gesundheitsamt mit der Legionellenprüfung gemacht haben. Dabei wird deutlich, dass die Untersuchungen keinesfalls überflüssig sind. Fast jedes Wohnungsunternehmen entdeckt dabei technische Mängel an seinen Trinkwasseranlagen.

Welche Messtechnik für ein Hochhaus zeitgemäß ist, zeigen wir in unserem Praxisbericht auf den Seiten 8 und 9. Für die Rubrik Recht konnten wir diesmal zwei Gastautoren gewinnen, die das WEG-Recht für Rauchwarnmelder und ein BGH-Urteil zur Abrechnung kommentieren. Auf den Seiten 12 und 13 möchten wir Ihnen Dr. Anton Bergmann vorstellen, der seit Mitte 2016 die Geschäftsführung von Minol verstärkt. Er ist für die Bereiche Service, Technik und Legionellenprüfung zuständig und beschreibt, was ihn bei dieser Aufgabe antreibt.

Ich hoffe, dass wir mit diesem Themenmix so kurz vor Weihnachten Ihren Geschmack getroffen haben. Entspannte Feiertage und viel Schwung für das neue Jahr wünscht Ihnen herzlichst

Alexander Lehmann

Inhalt

—Titelthema

Legionellenprüfung: Wohnungswirtschaft in den Ring 3-7

—Praxis

Messtechnik und Ablesung für das Hochhaus „SKY“ in Bietigheim-Bissingen 8-9

—Recht

Rauchwarnmelder in WEGs und formale Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung 10-11

—Interview

Was zählt für Dr. Anton Bergmann, neuer Geschäftsführer bei Minol? 12-13

—News

Neuigkeiten von Minol 14

—Spektrum:

Bunte Seite mit Preisrätsel 15

Wohnungswirtschaft in den Ring

Bis Ende 2016 muss das Trinkwasser in einem Großteil der Mehrfamilienhäuser zum zweiten Mal auf Legionellen untersucht werden.

Selten hat eine Gesetzesänderung in der Wohnungswirtschaft so viel Wirbel verursacht wie die Novelle der Trinkwasserverordnung vom 1. November 2011. Sie verpflichtete die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern, das Trinkwasser regelmäßig auf Legionellen untersuchen zu lassen. Mit der zweiten Novelle vom Dezember 2013 hat der Gesetzgeber den bürokratischen Aufwand der Legionellenprüfung reduziert und wichtige Details geklärt. Zum Beispiel wurde die Meldepflicht für Trinkwasseranlagen beim Gesundheitsamt abgeschafft, der Prüfturnus von einem auf drei Jahre erweitert und die Frist für die erste Untersuchung bis zum 31. Dezember 2013 verlängert.

Jetzt ist das Thema wieder aktuell:
Zum einen, weil etwa jedes dritte Mehrfamilienhaus bis heute noch gar nicht auf Legionellen untersucht wurde. Zum anderen, weil die Untersuchung alle drei Jahre wiederholt werden muss. Im Regelfall ist also der nächste Stichtag der 31. Dezember 2016. Vermieter, Wohnungseigentümergemeinschaften und Verwalter müssen also spätestens jetzt aktiv werden. Wer bereits mehrere Beprobungszyklen bei Minol in Auftrag gegeben hat, braucht sich um nichts zu kümmern: Minol kündigt dem Kunden und seinen Mietern den nächsten Beprobungs-Termin rechtzeitig an. Damit die zweite Runde möglichst reibungslos abläuft, hat Minol die folgenden Informationen und Tipps für die Wohnungswirtschaft.

Warum sollte man die Legionellenprüfung unbedingt ernst nehmen?
Am wichtigsten sind die gesundheitlichen Gründe: Laut dem Institut für Hygiene und Öffentliche Gesundheit der Universität Bonn erkranken alleine in Deutschland jährlich etwa 20.000 bis 30.000 Menschen an einer Lungenentzündung, die durch Legionellen hervorgerufenen wird. Sechs bis sieben Prozent dieser Lungenentzündungen verlaufen tödlich.

Dass das Trinkwasser in Wohngebäuden nicht vernachlässigt werden darf, zeigt die statistische Auswertung aller Legionellenprüfungen von Minol: Immerhin 14,9 Prozent der Proben, also etwa jede siebte, überschreiten den technischen Maßnahmenwert von 100 Kolonie bildenden Einheiten (KBE) pro 100 ml Wasser. Das ist der Wert, ab dem das Gesundheitsamt informiert werden muss, das dann weitere Maßnahmen anordnet.

Die Legionellenprüfung in Zahlen

2 Mio.

Mehrfamilienhäuser sind von der Legionellen-Prüfpflicht betroffen

Quelle: GdW

30 %

der betroffenen Liegenschaften wurden bisher trotz Legionellen-Prüfpflicht noch nicht untersucht

(Minol-Schätzung)

10 %

der untersuchten Liegenschaften können nicht beim ersten Mal beprobt werden, sodass mehrere Termine nötig sind

(Minol-Erfahrung)

3 Jahre

beträgt der reguläre Prüfturnus

31.12.2013

Stichtag für die erste Untersuchung des Trinkwassers

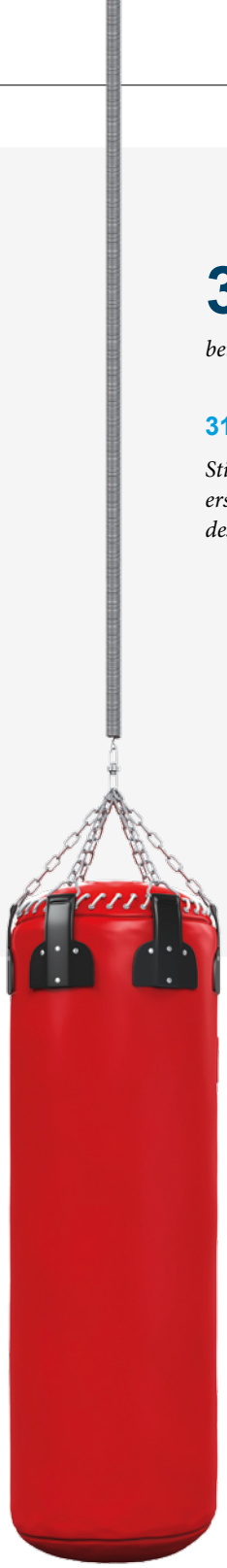
31.12.2016

Stichtag für die zweite Untersuchung des Trinkwassers

5,11

Beprobungen sind pro Liegenschaft im Durchschnitt nötig

(Minol-Statistik)



Hinzu kommen juristische und finanzielle Gründe: Sollte es in einem Mehrfamilienhaus zu Legionellen-Erkrankungen oder gar Todesfällen kommen, ist der Eigentümer in einer rechtlich heiklen Situation. Bei Verstößen gegen die Trinkwasserverordnung muss er laut Trinkwasserverordnung mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro oder gar einer strafrechtlichen Verfolgung rechnen.

Auch die Gerichte nehmen den Vermieter in die Verantwortung. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat im Mai 2015 entschieden, dass Vermieter bei einer Legionelleninfektion haftbar gemacht werden können (BGH, Urteil v. 6.5.2015, VIII ZR 161/14). Das Amtsgericht Dresden entschied Ende 2013, dass eine hohe Legionellenkonzentration eine Mietminderung von 25 Prozent rechtfertigt (AG Dresden, Urteil v. 11.11.2013, 148 C 5353/13). Nicht zuletzt droht Wohnungsunternehmen ein Reputationsverlust, wenn die Lokalpresse über stark kontaminierte Liegenschaften oder gar ein Duschverbot berichtet.

Was ist bei der Beauftragung zu beachten?

Nach § 14 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung dürfen die Zeitabstände zwischen den Prüfungen „nicht mehr als drei Jahre betragen“. Eine Liegenschaft, die zuletzt am 14. September 2013 beprobt wurde, musste also bis spätestens 14. September 2016 erneut untersucht werden – und nicht erst im Dezember 2016. Der Dienstleister muss zeitgleich Zugang zum Warmwasserspeicher und allen Wohnungen bekommen, die laut Trinkwasserverordnung zu beproben sind. Für einen reibungslosen Ablauf ist es deshalb wichtig, dass der Eigentümer beziehungsweise Verwalter dem Dienstleister aktuelle Nutzerdaten zur Verfügung stellen. Nur so kann dieser rechtzeitig alle betroffenen Haushalte anschreiben und seinen Besuch ankündigen.

Welche Kosten sind umlegbar?

Umlegbar gemäß § 2 BetrKV sind die Kosten der orientierenden Legionellenuntersuchungen. Nicht umlegbar sind hingegen die Kosten für Maßnahmen zur Bekämpfung des Legionellenbefalls, etwa für eine Gefährdungsanalyse, weitergehende Untersuchung oder Nachuntersuchung.

Wie lassen sich Legionellen verhindern?

Vermieter und Verwalter können davon ausgehen, dass der Legionellengehalt unterhalb des technischen Maßnahmenwertes von 100 KBE/100 ml bleibt, wenn die Trinkwasser-Installation nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik betrieben wird. Hier gelten die DVGW-Arbeitsblätter W 551 und W 553, die DIN 1988-200 und die VDI 6023. Wird dieser gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmenwert überschritten, hat die Trinkwasser-Installation meist technische oder organisatorische Mängel. Legionellen vermehren sich schneller, wenn das Wasser stagniert – zum Beispiel in zu groß dimensionierten Warmwasserspeichern und Rohrleitungen oder dort, wo Räume oder ganze Wohnungen (etwa Ferienwohnungen) lange Zeit ungenutzt bleiben. Ein weiterer Risikofaktor ist Korro-

14,90 %

der betroffenen Liegenschaften sind mit Legionellen belastet.

Dabei sind **8,91 %** *mittel kontaminiert (> 100 KBE/ 100 ml),*

4,72 % *hoch kontaminiert (> 1.000 KBE/ 100 ml)*

und **1,27 %** *extrem hoch kontaminiert (> 10.000 KBE/ 100 ml)*

(Minol-Statistik)

sion durch ungeeignete Materialien bei Rohrleitungen, Anlagen- und Geräteteilen. Vorsicht auch bei zu niedrigen Temperaturen. Die Warmwassertemperatur nach Ablauf von maximal drei Litern darf nicht niedriger sein als 55°C, die Kaltwassertemperatur nicht höher als 25°C. Hier hilft in der Regel ein hydraulischer Abgleich. Für die Hausbewohner gilt folgende Empfehlung: Sie sollten regelmäßig an allen Wasserhähnen Trinkwasser entnehmen und nach einer längeren Entnahmepause erstmal eine Zeitlang das Wasser laufen lassen. Mehr Informationen dazu bietet eine Broschüre des Umweltbundesamtes, die unter dem folgenden Link verfügbar ist: *www.umweltbundesamt.de/publikationen/ratgeber-trink-was-trinkwasser-aus-hahn.*

Was ist bei einer Kontamination zu tun?

Bei einer Kontamination müssen laut TrinkwV auf jeden Fall die Mieter und das Gesundheitsamt informiert werden. Für die Mieter genügt ein Aushang des Labor-Prüfberichtes im Treppenhaus der betroffenen Liegenschaft. In der Regel bestimmt dann das Gesundheitsamt die nächsten Schritte. Ja nach Ursache kommen betriebs-, verfahrens- und bautechnische Maßnahmen in Frage. Die Legionellenbekämpfung ist aufgrund der verschiedenen Anlagen und Kontaminationsstärken individuell sehr unterschiedlich und kann zuweilen sehr aufwändig werden. Oft führt erst eine Kombination verschiedener Maßnahmen zum Ziel. Spezialisierte Dienstleister wie Minol bündeln die dafür nötigen Kompetenzen und unterstützen die Betreiber in enger Abstimmung mit dem zuständigen Gesundheitsamt, Fachplanern und Heizungsbauern während des gesamten Prozesses.

Die Legionellenprüfung von Minol

Orientierende Untersuchung gemäß Trinkwasserverordnung

- Probenahme
- lückenloser Kühltransport ins Labor
- Analyse der Proben im Labor
- Überwachung der vorgeschriebenen Fristen für die Auswertung der Wasserproben
- Weiterleitung der Prüfergebnisse an den Auftraggeber
- Dokumentation und Archivierung (auch online für den Auftraggeber nachvollziehbar)

Optionale Leistungen

- Vor der Legionellenprüfung: Objektbegehung mit Überprüfung und Dokumentation der vorgeschriebenen Entnahmestellen
- Weiterleitung der Prüfergebnisse an das zuständige Gesundheitsamt
- Bei Überschreitung der zulässigen Grenzwerte: Weiterführende Untersuchung der Trinkwasseranlage nach den Vorgaben des Gesundheitsamtes
- Im Falle eines Legionellenbefalls: Gefährdungsanalyse über den Kooperationspartner DEKRA

Kontakt

Kompetenz-Center Legionellen
Telefon: 0711/ 94 91 1032
E-Mail: legionellenpruefung@minol.com

weblink

www.minol.de/legionellenpruefung

Legionellenprüfung: Stimmen aus der Praxis

Welche Erfahrungen haben Wohnungsunternehmen und deren Verbände, Sanierungsbetriebe sowie Gesundheitsämter mit der Legionellenprüfung gemacht?

Wolfgang D. Heckeler
Präsident Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.:

„Das Aufgabengebiet und die Verantwortungsbereiche von Immobilienverwaltungen steigen von Jahr zu Jahr. Schuld daran ist nicht allein die novellierte Trinkwasserverordnung. Allerdings wird sichtbar, dass nicht alle Unternehmen mit den wachsenden Anforderungen Schritt halten können, schließlich gilt es in der Praxis mehr als 60 Gesetze und Verordnungen anzuwenden, die auch stetig einem Wandel unterliegen. Nach unseren Recherchen hängen viele Verwalter mit der Legionellenprüfung hinterher. Das ergab unser DDIV-Branchenbarometer, das wir als Dachverband Deutscher Immobilienverwalter jährlich bundesweit durchführen. Obwohl die gesetzlich festgeschriebene Erstbeprobung bis zum 31. Dezember 2013 hätte absolviert sein müssen, hatten Anfang 2014 nur knapp die Hälfte ihre verwalteten Einheiten auf Legionellen untersucht. Bei Kleinstverwaltungen (bis 400 WE) hatten gar ein Viertel der Unternehmen erst weniger als 20 Prozent ihres Bestandes erstbeprobt. Das zeigt: Immobilienverwaltungen brauchen langfristig starke und zuverlässige Unternehmen an ihrer Seite, um die verschiedenen Verantwortungsbereiche stemmen zu können."

Frank Luft
Betriebsleiter der Otto Kamp GmbH:

„Unser Unternehmen ist seit 1982 auf die Trinkwassersystemerhaltung spezialisiert. Wir stellen leider immer wieder fest, dass die meisten Hauswasserinstallationen nur unzureichend gewartet und gereinigt werden: Die Wasserwerke liefern zwar bis zum Hauptwassereingang sehr gute Trinkwasserqualität, doch bis zu den Entnahmestellen in den Wohnungen leidet die Qualität durch Schlamm, Korrosion und Keime in den Leitungen. Die Legionellen-Prüfpflicht für Mehrfamilienhäuer hat viele dieser Mängel offengelegt. Wir werden unter anderem mit orientierenden, weitergehenden und Nachuntersuchungen sowie Gefährdungsanalysen und Sanierungen beauftragt. Die Kosten zum Beispiel für eine technische Mängelbeseitigung schwanken zwischen 2.000 und 20.000 Euro, je nach Art der Mängel und Größe des Objektes. Manchmal reichte es aus, einen neuen Filter einzubauen und den Speicher professionell zu reinigen, in anderen Anlagen müssen wir einen aufwändigen hydraulischen Abgleich durchführen, Stagnationsbereiche zurückbauen und das gesamte Trinkwassersystem reinigen und desinfizieren. Um Legionellen vorzubeugen, empfehlen wir Hausbesitzern vor der Beprobung eine Inspektion des Trinkwassersystems. Der Hausbesitzer erhält dann von uns einen Prüfbericht mit einer Bewertung der Anlage und Empfehlungen zur sinnvollen Trinkwasser- und Systemerhaltung, individuell abgestimmt auf das jeweilige Problem und System. Da jedes System für sich ein Unikat ist, ist eine Pauschalempfehlung nicht möglich.“

Michael Hubrich
Technik-Verantwortlicher der Baugenossenschaft Münster am Neckar:

„Als gelernter Installateur- und Heizungsbaumeister halte ich die Legionellen-Prüfpflicht für sinnvoll. Zum Bestand unserer Baugenossenschaft gehören 88 Liegenschaften. Zudem verwalten wir 25 Liegenschaften für Wohnungseigentümergemeinschaften. Von all diesen Gebäuden sind insgesamt 27 von der Legionellen-Prüfpflicht betroffen. Wir haben verschiedene Angebote eingeholt und uns für Minol entschieden. Bei der ersten Untersuchung zeigte sich, dass drei Gebäude belastet waren. Meist lag die Legionellen-Konzentration nur minimal über dem technischen Maßnahmenwert. In einem Gebäude wurde jedoch eine hohe Konzentration festgestellt, so dass wir uns zu einer radikalen Lösung entschlossen haben: Wir haben die Warmwasserversorgung von einem zentralen zu einem dezentralen System umgestellt. Die Hausbewohner haben wir sowohl per Brief als auch per Aushang über die Prüfergebnisse informiert. Wir waren sehr gut vorbereitet, um Fragen zum Gesundheitsrisiko durch Legionellen zu beantworten. Doch überraschenderweise war das für die Bewohner kein so brisantes Thema wie erwartet. Viele Rückfragen bezogen sich auch auf die Kosten von Maßnahmen, die nach dem positiven Prüfergebnis möglicherweise entstehen.“

Dr. Karlin Stark
Präsidentin des Landesgesundheitsamtes Baden-Württemberg

„Die Legionellen-Prüfpflicht für Mehrfamilienhäuser hat bei den Gesundheitsämtern und beim Landesgesundheitsamt zu einem erheblichen Mehraufwand geführt. Insbesondere bestand und besteht ein hoher Beratungsbedarf. Bei Überschreitungen stellt das zuständige Gesundheitsamt fest, welche Maßnahmen getroffen werden müssen und ob die Weiterverwendung des Wassers eingeschränkt werden muss. Die Verbraucher sind in geeigneter Form zu informieren. Legionellosen sind seit 2001 meldepflichtig. Die gemeldeten Erkrankungsfälle schwanken, sie bewegen sich seit 2005 zwischen 70 und 170 pro Jahr. Ein Rückgang der Meldezahlen seit Einführung der Beprobungspflicht von Mehrfamilienhäusern ist nicht zu verzeichnen. Allerdings sind Rückschlüsse auf die tatsächliche Entwicklung von Legionellosen schwierig, da bei grippeähnlichen Erkrankungen insbesondere bei milden Erkrankungsverläufen, üblicherweise keine Erregerdiagnostik durchgeführt wird.“

Christian Brokate
Vorstand der Baugenossenschaft Esslingen EG:

„Für die Legionellenprüfung gilt das gleiche wie zum Beispiel auch für die Montage von Rauchwarnmeldern: Jede Maßnahme, und sei sie noch so sinnvoll, bezahlt letztlich der Mieter. Deshalb achten wir darauf, den Aufwand möglichst gering zu halten. Unser gesamter Wohnungsbestand mit rund 300 Hauseingängen und annähernd 3.000 Wohnungen ist von der Prüfpflicht betroffen. Für uns hat es sich bewährt, alles an einen externen Dienstleister zu delegieren: die Koordination, die Einrichtung der Entnahmestellen vor der ersten Untersuchung und die Beprobungen. Bei der Legionellenprüfung vor drei Jahren wurde der Grenzwert von 100 KBE/100 ml nur in zwei Wohnungen überschritten. Im einen Fall genügte eine thermische Behandlung, um die Legionellen abzutöten und die wasserführenden Leitungen zu desinfizieren. Im anderen Fall mussten wir einen toten Leitungsstrang abklemmen lassen, der nach einer Badmodernisierung vor einigen Jahren in der Wand verblieben war. Wir haben alle Bewohnerinnen und Bewohner per Aushang über die Messergebnisse informiert. Weil wir ja nur in zwei Fällen Maßnahmen ergreifen mussten, gab es erwartungsgemäß so gut wie keine Reaktionen. Wir rechnen damit, dass die anstehende Prüfsaison wieder so reibungslos abläuft wie beim ersten Mal.“

Hohe Ansprüche – auch an die Messtechnik

Die Bietigheimer Wohnbau GmbH hat das exklusive Hochhaus „SKY“ errichtet. Es bietet seinen Nutzern einen hohen Komfort – auch bei der Abrechnung und beim Rauchwarnmelder-Service. Sämtliche Geräte werden von Minol per Funk abgelesen und inspiziert.

Von den umlaufenden Balkonen aus haben die Bewohner eine gute Aussicht auf das Umland.

Walk-by-Ablesung: Die Verbrauchswerte werden per Funk erfasst.

Kompakt und schick: Wasserzählerblöcke von Minol

Hochmodern, fast schon futuristisch ragt das SKY in den Himmel. Die geschichtete Schwarz-Weiß-Fassade mit bodentiefer Rundumverglasung und umlaufenden Balkonen ist nicht nur von außen ein Hingucker. Innen genießen die Nutzer maximales Tageslicht und eine einzigartige Aussicht. Das 18-stöckige Wohn- und Geschäftshaus würde man in Frankfurt, Hamburg oder München vermuten. Doch zukunftsweisende Architektur geht auch in Bietigheim-Bissingen: Unter der Marke BW-Individual, die für exklusive Wohn- und Geschäftsräume steht, hat die Bietigheimer Wohnbau GmbH das Großprojekt mittlerweile fast fertiggestellt. Mit 55-jähriger Erfahrung und mehr als 160 Mitarbeitern gehört die BW zu einem der führenden Wohnungsunternehmen des mittleren Neckarraums. Die hundertprozentige Tochter der Stadt Bietigheim-Bissingen hat seit ihren Anfängen mehr als 13.000 Neubaueinheiten gebaut und verkauft. Zum täglichen Geschäft gehört auch die professionelle Vermietung und Verwaltung von Wohneigentum.

„Das SKY ist ein Leuchtturmprojekt unter unseren Neubauten. Mit einer Mischung aus exklusiven Wohn- und Gewerbeeinheiten richtet es sich an besonders anspruchsvolle Kunden“, sagt Carsten Schüler, Geschäftsführer der BW. Die unteren zehn Etagen sind für Büroflächen vorgesehen: mit Einheiten zwischen 95 und 345 Quadratmetern und flexibler Raumaufteilung. In den oberen acht Stockwerken befinden sich 22 Zwei- bis Vierzimmer-Eigentums- und Mietwohnungen mit jeweils 67 bis 172 Quadratmetern Wohnfläche, dazu „on top“ zwei Penthäuser über je zwei Etagen mit ca. 200 Quadratmetern Fläche. Materialien und Ausstattung sind hochwertig. Die Energieversorgung übernimmt ein erdgasbetriebenes Blockheizkraftwerk.

Passende Funk-Lösung

Bei der BW stand von Anfang an fest, dass auch die Messtechnik hohen Anforderungen entsprechen muss. „Zum einen haben wir nach einer zeitgemäßen, weitgehend einheitlichen Geräte- und Abrechnungslösung für die Gewerbeeinheiten und die Wohnungen gesucht“, sagt Harald Wegmann, Leiter des Bereichs Bauträgerschaft. „Zum anderen wollten wir den Bewohnern auch bei der Verbrauchsablesung und der Rauchwarnmelder-Inspektion größtmöglichen Komfort bieten.“ Dafür kam nur eine ganzheitliche Funk-Lösung in Frage, bei der alle Geräte von außerhalb des

weblink
www.bw-sky.de

Gebäudes ausgelesen beziehungsweise inspiziert werden. Die Wahl fiel auf die Messtechnik von Minol. Mit dem Energiedienstleister aus Leinfelden-Echterdingen arbeitet die BW bereits seit rund 40 Jahren zusammen. Seit mehr als sieben Jahren übernimmt Minol die Ausstattung, Abrechnung und Gerätewartung für alle Neubauten des Wohnungsunternehmens. Zudem rechnet der Energiedienstleister den Verbrauch von rund zwei Dritteln der Bestandswohnungen ab und erbringt zusätzliche Leistungen wie den Rauchwarnmelder-Service, die Erstellung von Energieausweisen und die Legionellenprüfung.

„Wir schätzen vor allem das Know-how und die Zuverlässigkeit von Minol“, sagt Wegmann. „Unsere Ansprechpartner kennen unsere Bedürfnisse – und die unserer Kunden. Bei Problemen stehen sie uns, wenn nötig, auch direkt vor Ort zur Seite. Bei einem Großprojekt wie dem SKY war uns das besonders wichtig.“ Die speziell geschulten Monteure und Fachhandwerker installierten im gesamten Gebäude 32 Wärmezähler, 78 Wasserzählerblöcke, 116 Unterputz-Wasserzähler sowie 100 Rauchwarnmelder in den Wohnungen. „Der reibungslose Ablauf kam uns bei der aufwendigen Gesamtplanung des Gebäudes sehr entgegen. Die Geräte wurden fristgerecht montiert, sodass wir die ersten Wohnungen bereits übergeben konnten“, sagt Wegmann.

Ablesung aus der Ferne

Künftig werden alle Zähler einmal jährlich per Funk ausgelesen. Auch die Rauchwarnmelder, die nach der aktuellen Anwendungsnorm einmal pro Jahr auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft werden müssen, inspiziert Minol aus der Ferne. Die Geräte sind mit Sensoren ausgestattet, die eine Verschmutzung oder Verstopfung der Raucheintrittsöffnungen melden. Sie erkennen zudem, ob sich innerhalb eines Mindestabstands von 50 Zentimetern Gegenstände befinden, die den Raucheintritt behindern könnten. Auch der Status der fest eingebauten Zehn-Jahres-Batterie ist von außen feststellbar.

So kann Minol alle Zähler und Geräte im Walk-by-Verfahren ablesen und überprüfen: Mit Hilfe von Handcomputern erfasst ein Service-Mitarbeiter die jeweiligen Verbrauchsdaten der Zähler sowie die Funktionsparameter der Rauchwarnmelder und übermittelt sie verschlüsselt an Minol. Dazu reicht eine Position am oder im Gebäude – die Wohnungen und Büroräume betritt der Ableser nicht. Die Bewohner müssen also nicht zu Hause sein und keinen Urlaubstag opfern. Terminabsprachen entfallen. Mit der einheitlichen Funk-Lösung ist auch der Verwaltungsaufwand für die BW gering: Minol übermittelt die Verbrauchsdaten direkt an das Online-Portal „Minol direct“, wo die BW die Ablese-Ergebnisse einsehen kann. Auch der Status der Rauchwarnmelder-Funktionsprüfung ist jederzeit abrufbar. Damit ist die BW beispielsweise bei Rückfragen der Bewohner jederzeit auskunftsfähig. Nach Eingabe der Kosten- und Nutzerdaten und der entsprechenden Bestellung erstellt Minol zudem automatisch die Abrechnung.

Recht aktuell

Abrechnungen werden einfacher

Gute Nachrichten für Verwalter und Eigentümer: Durch mehrere Urteile lockert der Bundesgerichtshof seine formalen Anforderungen an Betriebskostenabrechnungen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in den vergangenen Jahren seine Rechtsprechung immer wieder selbst auf den Prüfstein gestellt und dabei teilweise auch aufgegeben. Man denke nur an die Jahrzehnte währende liberale Rechtsprechung zur Schönheitsreparaturklausel, deren Verwendungsmöglichkeiten in Mietverträgen nun aber seit 2004 schrittweise sehr stark eingeschränkt wurde. Mit umgekehrter Zielsetzung erleichtert die BGH-Rechtsprechung aktuell die Anforderungen bei der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen.

Vorwegabzug bei Gesamtkosten zulässig

So gab der BGH mit dem Urteil vom 20.1.2016 (VIII ZR 93/15) seine bisherige Rechtsprechung zum unzulässigen Vorwegabzug auf. Dem Rechtsstreit zugrunde lag eine Betriebskostenabrechnung, bei der eine Abrechnungseinheit über mehrere Gebäude hinweg gebildet wurde. Die Abrechnungen enthielten als „Gesamtkosten“ jeweils nur die auf das Haus heruntergebrochenen Kosten, nicht jedoch die auf alle Häuser entfallenden Kosten. Die Karlsruher Mietrichter erkannten darin keinen formellen Mangel. Dabei distanzierten sie sich ausdrücklich von ihrer bisherigen Haltung zu Vorwegabzügen. Denn bisher galten Vorwegabzüge als unzulässig: Mit dem Urteil vom 14.2.2007 (VIII ZR 1/06) hatte der VIII. Zivilsenat beim BGH entschieden, dass der Vermieter verpflichtet sei, nicht umlagefähige Kostenbestandteile der Hauswartkosten herauszurechnen und die Berechnung in der Abrechnung darzustellen. Gleiches sollte für Sonderkosten gelten, die Gewerbemieter im Hause verursachten (BGH-Urteil vom 11.8.2010, VIII ZR 45/10). Die Abrechnung mit „bereinigten“ Gesamtkosten machte die Abrechnung insoweit formell unwirksam.

Einwendungsfrist für Mieter verschärft

Erstmals klar gestellt wurde im BGH-Urteil vom 11.5.2016 (VIII ZR 209/15), dass die zwölfmonatige Einwendungsfrist des Mieters auch für eine fehlerhafte Umlage von Verwaltungs- und Instandsetzungskosten gilt. Insoweit läge nur ein materieller Fehler vor, der dem Einwendungsausschluss in § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB unterliegt. Das bedeutet: Wenn der Mieter zu spät bemängelt, dass die Betriebkostenabrechnung nicht umlagefähige Kosten enthält, muss er auch diese Kosten tragen.

Lockerung der Begrifflichkeiten

Nach einer weiteren Entscheidung vom 10.2.2016 (VIII ZR 137/15) ist es schließlich unschädlich, wenn der Vermieter bei der Umlagevereinbarung im Mietvertrag statt auf die aktuell geltende Betriebskostenverordnung versehentlich noch auf die am 31.12.2003 außer Kraft getretene II. Berechnungsverordnung verweist. Die Bezeichnung „Betriebskosten“ sei inzwischen wie „Schönheitsreparaturen“ ein durch Rechtsprechung und Gesetz definierter Begriff, der keiner genaueren Aufschlüsselung für den Mieter im Vertrag mehr bedürfe.

Die letzte Entscheidung sollte indessen nicht als Freifahrtschein missverstanden werden. Denn die zunehmende Technisierung der Immobilien (Smart Home, Smart Grid, Smart Metering, Sicherheitseinrichtungen) bringt es zwangsläufig mit sich, dass immer mehr „Sonstige Kosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrkV entstehen und umzulegen sind. Das ist nach aktueller Rechtsprechung nicht bereits dann möglich, wenn die Umlage von Betriebskosten nur unter Hinweis auf die Betriebskostenverordnung (bzw. II. Berechnungsverordnung) im Mietvertrag vereinbart ist. Vielmehr sind die einzelnen sonstigen Betriebskosten (z. B. Betriebs- und Wartungskosten von Klimaanlagen oder Kosten für E-Check) ausdrücklich zu bezeichnen. Neu entstehende Betriebskosten können zudem nur eingeführt werden, wenn sie benannt sind und dem Vermieter die Einführung neuer Betriebskosten in einer Öffnungsklausel des Mietvertrages gestattet wurde (BGH-Urteil vom 27.9.2006, VIII ZR 80/06). Vielleicht erfährt aber auch diese Rechtsprechung demnächst eine Lockerung.

Gastautor
Heinz G. Schultze
Rechtsanwalt, Fachanwalt für WEG- und Mietrecht, Fachanwalt für Baurecht Schultze Immobilienanwälte, Leipzig

Rauchwarnmelder sind Pflicht für WEGs

Der Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern gehören nicht in die Hände des einzelnen Eigentümers, sondern sind meist Sache der gesamten Wohnungseigentümergemeinschaft.

In jüngster Zeit kursiert vereinzelt die Auffassung, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft die Verantwortung für die Ausstattung und Wartung von Rauchwarnmeldern von sich weisen und die Umsetzung der Rauchwarnmelderpflicht einfach jedem einzelnen Eigentümer überlassen sollte. Diese Einschätzung ist falsch und widerspricht der aktuellen Rechtslage. Der Einbau von Rauchwarnmeldern sowie deren DIN-gerechte Wartung stellen laut den jeweiligen Landesbauordnungen eine öffentlich-rechtlich normierte Verkehrssicherungs- bzw. Brandschutzpflicht dar (vgl. BGH, 17.6.2015, VIII ZR 216/14). Daraus ergibt sich eine Wahrnehmungskompetenz der WEG nach § 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 1 WEG (BGH, 9.3.2012, V ZR 161/11). Die Wohnungseigentümergemeinschaft kann gemeinschaftsbezogene Pflichten der einzelnen Wohnungseigentümer durch einfachen Mehrheitsbeschluss an sich ziehen und hat eine Beschlusskompetenz für die Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern (BGH, 8.2.2013, V ZR 238/11). Die Rauchwarnmelder sind dann kein Sondereigentum, sondern Verwaltungsvermögen (vgl. § 10 Abs. 7 WEG). Der Verwalter als Vollzugsorgan der Gemeinschaft ist auf deren Kosten für die Umsetzung nach entsprechender Beschlussfassung zuständig.

Gemeinschaft muss tätig werden

Die Rauchwarnmelderpflicht löst aber nicht nur ein Handlungsrecht aus, sondern bewirkt sogar eine Handlungspflicht der Gemeinschaft gemäß § 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 1 WEG, jedenfalls sofern die Nachrüstpflicht sämtliche Wohnungseigentümer betrifft (LG Karlsruhe, 30. 6.2015, 11 S 109/14). Das gilt auch oft bei einer gemischt genutzten Anlage. Wenn sämtliche Wohnungseigentümer auch Inhaber von Teileigentumseinheiten (z. B. Garagen) sind und es keinen reinen Teileigentümer ohne Wohnungseigentum gibt, ist jeder Sondereigentümer zur Ausstattung verpflichtet. In diesen Fällen gibt es gemäß § 21 Abs. 4 WEG sogar einen gerichtlich durchsetzbaren Anspruch des einzelnen Eigentümers auf Tätigwerden der Gemeinschaft (LG Karlsruhe, 30. 6.2015, 11 S 109/14). Doch selbst wenn nicht alle Eigentümer von der Nachrüstpflicht betroffen sind, besteht gemäß § 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 2 WEG eine Beschlusskompetenz der Gemeinschaft (BGH, 08.02.2013, V ZR 238/11).

Bundesrecht geht vor Landesrecht

Der Einbau und die Wartung sollten trotz teils abweichender Regelung in den jeweiligen Landesbauordnungen per Beschluss der Gemeinschaft übertragen werden. Bauordnungen sind nur landesrechtliche Normen. Wohnungseigentumsgesetz und Mietrecht als Bundesrecht gehen vor. Auf Grund der Regelung z. B. in § 15 Abs. 7 BWBauO ist die Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer verpflichtet, das Gebäude mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Daraus ergibt sich nicht nur die Befugnis, durch Mehrheitsbeschluss die Nachrüstung mit Rauchwarnmeldern zu regeln, sondern auch eine Verpflichtung der Gemeinschaft (LG Karlsruhe, 30.6.2015, 11 S 109/14). Die Wahrnehmung dieser Verpflichtung muss jedoch ordnungsmäßiger Verwaltung gemäß § 21 Abs. 3, 4 WEG entsprechen (LG Karlsruhe, 17.11.2015, 11 S 38/15).

Fazit

Die Erfüllung der Brandschutzauflagen sowie der Verkehrssicherungspflicht ist eine elementar wichtige Aufgabe, die Menschenleben retten kann. Das sollte nicht den einzelnen Eigentümern überlassen werden. Durchdachte Brandschutzkonzepte inklusive einheitlicher Ausstattung und Wartung durch einen professionellen Dienstleister gelten als sicherste Lösung. Daher ist das Verwaltungsermessen der Eigentümerversammlung in der Rechtssprechung häufig zu Gunsten einer Einheitslösung auf Null reduziert (Riecke, NZM 2016, S. 217, 219 m. w. N.).

Gastautor
Dr. Olaf Riecke
Zivil-, WEG-, Nachlass- und Vollstreckungsrichter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese

Was zählt für...

... Dr. Anton Bergmann, neuer Geschäftsführer Service, Technik und Legionellenprüfung bei Minol?

Herr Dr. Bergmann, mit neuen gesetzlichen Vorgaben etwa zur Legionellenprüfung, Rauchwarnmelderpflicht oder zum Energieausweis sind die Anforderungen an die Immobilienverwaltung in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Gleichzeitig erwarten Wohnungseigentümer und Mieter mehr Transparenz und Service. Wie muss die Wohnungswirtschaft ihre Prozesse an diese Gegebenheiten anpassen?

Bergmann: Die Wohnungswirtschaft muss flexibler werden: Angesichts der zunehmenden Digitalisierung in allen Lebensbereichen erwarten Mieter auch von ihren Vermietern und Verwaltern schnelle, zuverlässige und nachvollziehbare Prozesse, die mit möglichst wenig Aufwand verbunden sind. Wer an Self-Tracking, Online-Shopping und 24-Stunden-Hotlines gewöhnt ist, versteht nicht, warum er Verbrauchswerte nur einmal jährlich erfährt oder sich extra frei nehmen muss, um auf den Ableser zu warten. Die zunehmende Anzahl an Single-Haushalten verstärkt den Trend hin zu individuellen Terminen, etwa am Abend oder am Wochenende. Wohnungsunternehmen müssen künftig also einen Weg finden, diese unterschiedlichen Ansprüche stärker zu bedienen – etwa mit Funklösungen – und gleichzeitig die immer komplexeren Prozesse und Zuständigkeiten zu stemmen: Verwalter müssen gesetzliche Vorgaben, beispielsweise zur Legionellenprüfung, gut überblicken, Fristen einhalten, Kontrolltermine organisieren, Prüflabore beauftragen und bei einem positiven Befund schnell Gegenmaßnahmen einleiten. Solche Prozesse zu bündeln, ist gerade für kleinere Unternehmen nicht leicht. Das bedeutet zum einen, dass die Wohnungswirtschaft stärker auf Dienstleister angewiesen ist: Starke Partner, die professionell, gut vernetzt und kundennah aufgestellt sind. Doch auch die Dienstleister müssen ihre Prozesse an die gestiegenen Anforderungen der Wohnungsunternehmen anpassen.

Was müssen Dienstleister wie Minol leisten, um die Wohnungswirtschaft wirksam zu unterstützen?

Bergmann: Wir von Minol kennen und bedienen die Bedürfnisse professioneller Verwalter und Vermieter seit Jahrzehnten – trotzdem müssen wir in Zukunft noch schneller und verlässlicher werden, um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden. Dazu bauen wir die Kommunikation mit der Wohnungswirtschaft so aus, dass Verwalter und Vermieter zum Beispiel noch schneller und konkreter auf Fragen der Mieter antworten können. Mit dem Online-Portal Minol direct bieten wir unseren Kunden bereits seit einigen Jahren ein praktisches Tool, um sämtliche Schritte rund um die Abrechnung, den Rauchwarnmelder-Service oder Energieausweis zu bündeln, zu überblicken und digital zu steuern. Künftig wollen wir das Angebot ausweiten, unsere internen und externen Prozesse noch stärker automatisieren – ohne dabei an Kundennähe zu verlieren.

Mit Ihnen als neuem Geschäftsführer für diese Bereiche erklärt Minol die Serviceorientierung zur Chefsache. Warum diese neue Fokussierung?

Bergmann: Service war bei Minol schon immer Chefsache. Mittlerweile sind die Anforderungen jedoch komplexer geworden: In den vergangenen Jahren haben wir unser Leistungsspektrum über die klassische Abrechnung hinaus sukzessive erweitert. Damit bieten wir Wohnungsunternehmen sämtliche Dienstleistungen aus einer Hand, müssen die zusätzlichen Prozesse aber auch exakt koordinieren und weiter optimieren.
Als Partner der Wohnungsunternehmen müssen wir zudem die individuellen Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigen. Deshalb weiten wir die Serviceorientierung bei Minol systematisch aus. Nicht über einen Top-down-Ansatz, sondern indem jeder Mitarbeiter seinen Beitrag zur Servicequalität versteht und einbringt. Das zu orchestrieren ist meine Aufgabe.

Mit welchen konkreten Schritten wollen Sie den Servicebereich bei Minol ausbauen? Was steht dabei für Sie im Fokus?

Dr. Anton Bergmann ist seit dem 1. Juni 2016 neues Mitglied der Minol-Geschäftsführung. Er verantwortet die bundesweit 20 Serviceniederlassungen und die zentralen Kompetenzzentren für Service, Technik und Legionellenprüfung. Der 52-Jährige wurde in Washington DC geboren und ist zweisprachig aufgewachsen (Deutsch und Englisch). Nach seinem Astro- und Kernphysikstudium und nach der Promotion an der Stanford University war er für die Unternehmensberatung McKinsey tätig. Anschließend übernahm er verschiedene Leitungsaufgaben bei der Deutschen Telekom. Direkt vor seinem Wechsel zu Minol war er für die Bereichsleitung Infrastruktur Service bei der MVV Energie AG verantwortlich. Der passionierte Wanderer ist mit einer deutschen Frau verheiratet, hat zwei Söhne und eine Tochter.

Bergmann: Im Wesentlichen konzentrieren wir uns, wie schon erwähnt, auf zwei Säulen: Eine stärkere Standardisierung unserer Prozesse und gleichzeitig einen hohen Grad an Kundennähe. Als einer der wenigen Energiedienstleister haben wir ein dichtes bundesweites Netz an Niederlassungen. Jedem Wohnungsunternehmen steht auf diese Weise ein kompetenter persönlicher Ansprechpartner zur Seite. Diese breite Flächenorganisation wollen wir beibehalten und weiter verbessern, indem wir einen zusätzlichen zentralisierten Innendienst für Standardprozesse einrichten. Dieser kümmert sich um Standardanfragen, zum Beispiel Reparaturaufträge, und entlastet damit die Niederlassungen, die sich damit stärker auf die individuelle Betreuung ihrer Kunden vor Ort konzentrieren können. Künftig wollen wir außerdem unsere Online-Angebote für Verwalter und Vermieter erweitern und noch nutzerfreundlicher und effizienter gestalten. Darüber hinaus erhöhen wir die Geschwindigkeit und Qualität unserer Wertschöpfungskette, indem wir unser Netz an Service-Partnern ausweiten und leistungsfähiger machen. Installateure und Ableser erhalten beispielsweise spezielle Tablets, mit denen sie ausgelesene Daten noch einfacher und schneller an Minol übermitteln können. So wollen wir unsere Prozesse stärker automatisieren.

Inwiefern profitieren Wohnungsverwalter davon?

Bergmann: Je schneller wir relevante Daten beispielsweise über das Online-Portal bereitstellen, desto besser informiert und handlungsfähiger sind auch die Verwalter. Sie haben einen aktuellen Überblick und können beispielsweise Abrechnungen schneller und effizienter bearbeiten. Zudem sind sie ihren Wohnungsnutzern gegenüber jederzeit auskunftsfähig. So profitieren die Verwalter von zunehmend automatisierten Standard-Prozessen. Gleichzeitig haben sie bei Minol einen persönlichen Ansprechpartner, der ihnen bei akuten Fragen und Problemen beratend zur Seite steht. So beschleunigen wir die Prozesse und heben gleichzeitig die Qualität.

Wie in allen Bereichen führt auch in der Wohnungswirtschaft kein Weg an der Digitalisierung vorbei. Was bedeutet das für die Service- und Abrechnungsprozesse?

Bergmann: Die Digitalisierung ist für viele Wohnungsunternehmen Herausforderung und Lösung zugleich. Gerade in kleinen Unternehmen sind manuelle Prozesse noch weit verbreitet. Auf Dauer können sie so die vielen zusätzlichen Anforderungen jedoch nicht stemmen. Nur mit digitalen Prozessen können sie Kosten reduzieren, effizienter arbeiten und gleichzeitig ihren Service verbessern. Eine wichtige Basis hierfür sind Funkgeräte. Diese erhöhen den Komfort für die Bewohner, weil die Daten aus der Ferne ausgelesen werden, und sie reduzieren den Verwaltungsaufwand, weil sie direkt ins Online-Portal übertragen werden.

Wenn die Prozesse Schritt für Schritt automatisiert werden, ist (persönlicher) Service dann überhaupt noch wichtig?

Bergmann: Selbstverständlich. Zum einen lässt sich nicht alles digitalisieren: Wir werden immer Monteure brauchen, die Zähler oder Rauchwarnmelder in den Wohnungen installieren und reparieren. Und auch in den Niederlassungen brauchen unsere Kunden persönliche Ansprechpartner, denen sie ihr Vertrauen schenken können, die sie beraten und die Verantwortung übernehmen.

Sie waren rund 25 Jahre Qualitäts- und Servicemanager in der Telekommunikation, jetzt sind Sie bei einem Dienstleister für die Wohnungswirtschaft. Wie würden Sie ganz allgemein einen guten Service definieren? Worauf kommt es an?

Bergmann: Service bedeutet, Kunden die Nutzung eines Produkts so leicht wie möglich zu machen. Es muss einfach zu bedienen, schnell montiert und schnell repariert sein. Service ist kein reiner Kostenfaktor, sondern Kernstück eines Unternehmens wie Minol. Deshalb ist es wichtig, sich auf neue Anforderungen rechtzeitig einzustellen und die Servicequalität kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Minol news

Rauchwarnmelder für Hörgeschädigte

Kombination mit Funk-Alarm-Monitor „alarmo“

Viele Hörgeschädigte können die durchdringenden akustischen Signale von Rauchmeldern nicht wahrnehmen. Sie sind auf Vibrationsalarme oder Blitzmodule angewiesen. Minol hat auch für Hörgeschädigte eine sichere Lösung: Alle Rauchwarnmelder von Minol sind kompatibel mit dem System „alarmo“ von Humantechnik, das bereits in vielen Wohnungen von Gehörlosen installiert ist. Dieses erfasst im Alarmfall das akustische Signal des Rauchwarnmelders und wandelt es in Blitzlicht oder Vibrationen um. Der Abstand zwischen Rauchwarnmelder und Funk-Alarm-Monitor sollte nicht zu groß sein – idealerweise steht der Monitor auf einem Regal unter dem Melder. Der Vorteil: Alle Wohnungen im Haus können einheitlich mit Minol-Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. Teure Sondermodelle sind überflüssig. Der Eigentümer ist übrigens nicht verpflichtet, spezielle Systeme für hörgeschädigte Mieter einzubauen. Gegebenenfalls übernimmt ein Versicherungsträger oder die Krankenkasse die Kosten der Alarmerweiterung.

Tipps aus der Praxis

Rund 1.000 Verwalter besuchten die diesjährige Seminarreihe von Minol

Hochklassige Referenten und aktuelle Vorträge aus der Praxis sorgen dafür, dass sich die Minol-Fachtagungen für die Wohnungswirtschaft wachsender Beliebtheit erfreuen. Das Themenspektrum der diesjährigen Veranstaltungen reichte von aktuellen Rechtsprechungen über gesetzliche Vorgaben bei Verbrauchsschätzungen bis hin zu Tipps für die digitale Wohnungsverwaltung. Minol bietet eine Reihe von Services, um die Abrechnung zu digitalisieren. Das Interesse war groß: An den elf Veranstaltungen bundesweit nahmen insgesamt rund 1.000 Fach- und Führungskräfte aus der Wohnungswirtschaft teil. Highlight war die Fachtagung in den Stuttgarter Wagenhallen, bei der Günther Oettinger, EU-Kommissar für Digitale Wirtschaft und Gesellschaft, die Keynote hielt.

Prominenter Gastreferent bei der Tagung in den Stuttgarter Wagenhallen: EU-Kommissar Günther Oettinger (Zweiter von links) mit Familie Lehmann

Minol organisierte elf Veranstaltungen im Bundesgebiet.

Funk-Vorreiter Norwegen

Minol liefert Funk-Messgeräte mit täglicher Auslesung

Täglich die Verbrauchswerte der Heizung auswerten und so Hausbewohner beim Energiesparen unterstützen – für Minol technisch kein Problem. Der Messtechnik-Spezialist hat gerade in Oslo (Norwegen) 554 Wohnungen mit 3.000 Funk-Heizkostenverteilern ausgestattet. Der norwegische Kunde Sletteløkka Boligsameie ermöglicht so den Wohnungsnutzern, ihren Verbrauch bis auf den Tag genau zu verfolgen und durch Änderungen im Verbrauchsverhalten Heizkosten einzusparen. Überzeugt hat den Kunden auch die in Schweden entwickelte Minoweb-Software. In Deutschland ist ein solch enger Ableseturnus derzeit aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Dienstleister dürfen im Regelfall nur die Daten für die jährliche Abrechnung per Funk erheben. Bei einem Nutzerwechsel ist es erlaubt, die Verbrauchswerte zur Monatsmitte oder zum Monatsende zu erfassen. Bei Minol ist man deshalb überzeugt, dass die angestrebte Digitalisierung der Energiewende ohne Änderungen beim Datenschutz nicht machbar ist.

Heißes & Kaltes aus ... dem Schwimmbad

Die lesewert-Preisfrage:

Passivhäuser gelten als energieeffizient, komfortabel und wirtschaftlich. Das Bambados ist das erste Freizeitbad, das diesen Standard erreicht. In welchem Jahr wurde das Bad eröffnet?

Schicken Sie die Lösung bitte bis zum 1. Februar 2017 an lesewert@minol.com. Unter den richtigen Einsendungen verlosen wir diesmal eine schicke Glas-Karaffe mit vier Trink-Gläsern.

Der Gewinn der vergangenen Ausgabe – ein Picknickkorb mit Decke – ging an Bianka Radler von der SW Verwaltungsgesellschaft mbH in Böblingen.

Herzlichen Glückwunsch!

Badespaß trifft Umweltschutz

Vergnügen ohne Reue: Das Bambados in Bamberg ist das erste Passivhaus-Hallenbad Europas. Viele Hallenbäder sind wahre Energiefresser. Die hohen Kosten sprengen die Etats vieler Gemeinden. Am Ende steht oft die Schließung. Diese Entwicklung müssen die Bamberger nicht fürchten. Ihr Bambados Hallenbad erfüllt den Passivhaus-Standard – dies hat das Passivhaus-Institut in Darmstadt als unabhängiges Forschungsinstitut bestätigt. Es steckt voll intelligenter Technik und kommt mit weniger als halb so viel Energie aus wie vergleichbare Schwimmbäder. Dabei bietet es alle Annehmlichkeiten eines modernen Erlebnisbads, einschließlich Wasserfall-Grotte und Wildwasserkanal. Ein eigenes Blockheizkraftwerk, das Holz als Brennstoff nutzt, versorgt das Bad mit Strom und Wärme. Der CO_2-Ausstoß reduziert sich dadurch um 1.525 Tonnen pro Jahr.

Eine Besonderheit ist die speziell für das Bambados entwickelte „Bamberger Rinne“. Die Rinne funktioniert einfach gesagt so, dass das Wasser möglichst gleichmäßig abläuft und wenig spritzt. Das reduziert die Verdunstung und mindert den Lüftungsbedarf, was wiederum Strom spart. Auch die doppelte Gebäudehülle und die mit Erdgas beheizten Saunaöfen sorgen für eine positive Energiebilanz. 75 Prozent weniger Wärmeverlust und 80 Prozent weniger CO_2-Ausstoß als herkömmliche Bäder – diese vom Passivhaus-Institut durch ein zweijähriges Monitoring bei laufendem Betrieb erhobenen Zahlen können sich sehen lassen.

Gezählt...

121

Liter Trinkwasser verbraucht laut Statista eine Person in Deutschland pro Tag. Den größten Anteil daran haben die Bereiche Baden/Duschen/Körperpflege (30 %), Toilettenspülung (27 %) und Wäsche waschen (12 %).

Impressum

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

Koordination: Vianney de La Houplière und Frank Peters
E-Mail: lesewert@minol.com
www.lesewert-magazin.de

Bilder: Titel: ©fotolia.de, Björn Wylezich; S.3: ©thinkstock.com, golubovy; S.4: ©fotolia.de, nerthuz; S.6/7: ©iStock.com, allanswart; Vektor-Illustration: S.3/4: ©iStock.com, KateDemianov; S.4: ©iStock.com, -VICTOR-, Rakdee; S.5: ©thinkstock.com, Moto-rama; S.6/7: DDIV, Otto Kamp GmbH, BGM, Regierungspräsidium Stuttgart, BG Esslingen, S.10/11: Dr. Riecke, Hr. Schultze, S. 15: Stadtwerke Bamberg

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

Zahlen ändern sich.
Werte bleiben.

Einen Urlaubstag für die Ablesung und Rauchmelderwartung zu nehmen ist eine Möglichkeit. Seinen Verbrauch schätzen zu lassen die andere. Das geht besser!

Mit dem Minol-Funksystem werden Messgeräte und Rauchwarnmelder von außerhalb der Wohnung abgelesen und auf Funktion geprüft. Termine in den Wohnungen gehören damit der Vergangenheit an. Weil Ihre Wohnungseigentümer und Mieter Besseres zu tun haben.

Mehr über die Minol-Fernablesung und weitere Leistungen unter minol.de

Minol
Alles, was zählt.

Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG | 70766 Leinfelden-Echterdingen

minol.de