

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

- 01 Um-Frage
- 02 Energie und Umwelt
- 03 Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung
- 04 Gebäude und Umfeld
- 05 Führung und Kommunikation
- 06 Investment und Rendite
- 07 Sozialmanagement und Kunde
- 08 Vermarktung und Marketing
- 09 Städte als Partner
- 10 Deutschland regional
- 11 Neue Technik
- 12 Menschen

Um-Frage

Passivhaustechnik im Bestand: hier wird gefördert!



Die Energiepreise steigen und steigen: Gas bis Ende 2008 noch einmal um fast 40 Prozent, Heizöl kann bald 1,20 Euro pro Liter kosten. Millionen Wohnungen stehen zur Modernisierung an, aber wie weit geht man bei Heizung und Dämmung? Neubau oder Altbau – konventionelle Modernisierung oder gleich Passivhaus-Standard. Explodierende Energiekosten, wie wirken die sich auf Ihre Modernisierungskonzepte aus – Passivhaus für alle?

Vermarktung und Marketing

Die 50 Top-Websites der Wohnungswirtschaft



Experten des Netzwerks für die Wohnungswirtschaft untersuchten über 1650 Internetauftritte der deutschen Wohnungswirtschaft. Die Kriterien waren Zielgruppenansprache, Angebotspräsentation und Anfragemöglichkeit, also die Bedienerfreundlichkeit für Wohnungssuchende. Hier die 50 besten Internetauftritte der Branche.

Deutschland regional

Wo gibt es preiswert große Wohnungen und Arbeit?

Hätten Sie das gedacht? Wir reden von Geburten, meinen aber Wohnen und Arbeit. Gibt es einen Zusammenhang zwischen der Geburtenrate, bezahlbaren großen Wohnungen und Arbeit in den Regionen. Matthias Günther, Stellvertretender Vorstand des Eduard Pestel Instituts e. V., Hannover, übersetzt uns die neuesten Statistiken.

Sozialmanagement



Hartz IV und die Wohnungswirtschaft - Sabine Petter zu den letzten Entwicklungen

Hartz IV ist in der Wohnungswirtschaft ein Dauerthema. Fehlentscheidungen von der ARGE, bei der Übernahme der Unterbringungskosten, oder Kürzung des ALG II. Die Mitarbeiter in der Vermietungsabteilung oder im Sozialmanagement kämpfen täglich mit den Schwächen des Gesetzes. Sabine Petter, unsere Hartz IV-Expertin, schreibt, was Sie wissen müssen.

Impressum

Chefredakteur
Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-heute.de

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Mieter fragen nach Energiesparkonzepten - Dachausbau: Kostengünstig Dank Licht und Luft zur Traumwohnung - Welche Informationen erreichen mich? - Pflichten und Fallstricke für Wohnungsverwalter - 10 Tipps, damit der Schimmel draußen bleibt

Gebäude und Umfeld

Rauchmelder retten Menschenleben, die Rechtslage und die Anforderungen

600 Menschen sterben jährlich in Deutschland an Bränden.

Wie kann man vorbeugen?

Jeder Brand erzeugt Rauch und vor Rauch schützen vorbeugend Rauchwarnmelder. Darum sollten in jeder Wohnung Rauchwarnmelder installiert sein. Einige Landesregierungen haben das erkannt und gesetzliche Regelungen erlassen. Hier alles über die Rechtslage und die Anforderungen.



Wartung der Rauchmelder ist wichtig, insbesondere weil es bei Rauchmeldern in Schlafzimmern zu Verschmutzung mit Flusen oder Stäuben.

>> Monat für Monat gibt es rund fünfzig Brandtote, meist im privathäuslichen Bereich. Überwiegend tritt der Tod durch Rauchgasvergiftung ein. Zwei Drittel aller Brandopfer werden nachts im Schlaf überrascht. Denn im Schlaf riecht der Mensch nicht das tödlich wirkende Rauchgas. Bereits drei Atemzüge hochgiftigen Brandrauchs können tödlich sein, die Opfer werden im Schlaf bewusstlos und ersticken dann. Selbst das kurze Einatmen einer Lungenfüllung mit Brandrauch kann schon tödlich wirken. Doch wer rechtzeitig akustisch durch den lauten Alarmton oder optisch durch einen Alarmblitz eines Rauchmelders geweckt wird, erhält frühzeitig den notwendigen Vorsprung, um sich und seine Familie in Sicherheit zu bringen und die Feuerwehr zu alarmieren.

Ausstattungspflicht

>> Die Versicherungswirtschaft und die Feuerwehrverbände fordern schon seit langem, den Einbau von Rauchmeldern in Privathaushalten in die Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes aufzunehmen. Bisher haben jedoch nur die Bundesländer Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen gesetzliche Regelungen zur Nutzung von Rauchmeldern in Privathaushalten erlassen. In Kürze sollen sie auch in Nordrhein-Westfalen eingeführt werden. Es ist zu hoffen, dass alle restlichen Bundesländer schnell folgen werden, um besonders in dem stark brandgefährdeten Bereich der Bestandsimmobilien Menschen vor tödlich wirkenden Rauchgasen zu schützen.

Allerdings ist die Wohnungswirtschaft insgesamt aufgerufen, ihren Wohnungsbestand mit lebensrettenden Rauchmeldern auf freiwilliger Basis auszustatten.

Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen erlauben Rauchmelder in Privathaushalten.

Normen und Vorschriften

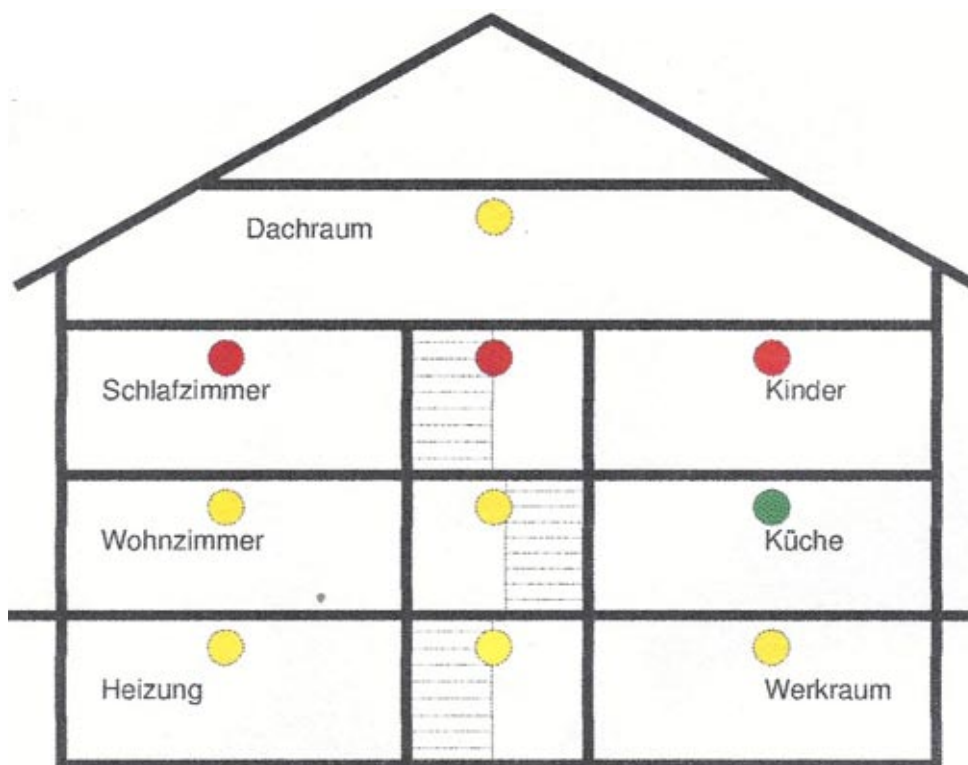
>> Für die Installation von Rauchmeldern sind insbesondere zwei gültige Normen zu beachten. Seit 2005 gibt es die Europäische Gerätenorm für Rauchwarnmelder DIN EN 14604. In ihre sind die Anforderungen, Prüfverfahren und Leistungskriterien für Rauchwarnmelder beschrieben.

Zusätzlich baut die Gesetzgebung auf die Norm DIN 14676 „Rauchmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung“ auf. Darin heißt es u. A. wörtlich: „In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut (oder angebracht) und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird“. Das sollte auch in den Bundesländern ohne bisherige gesetzliche Vorgabe als grundlegender Minimalschutz beachtet werden.

Entsprechend der Anwendungsnorm DIN 14676 müssen Rauchwarnmelder nach DIN EN 14604 zertifiziert sein. Der Nachweis dafür erfolgt über eine Typenprüfung. Sie muss durch eine unabhängige Produktionszertifizierungsstelle erfolgen. In Deutschland ist das die VdS Schadensverhütung GmbH.

Generelle Basis für Planung, Einbau und Installation von Rauchwarnmeldern ist die DIN 14676. Sie gilt für private Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung (z. B. Hotelräume, Altenwohnungen, u. Ä.) und richtet sich an alle für den Brandschutz zuständigen Behörden, Architekten, Fachplaner, Sachverständige, Bewohner, Hauseigentümer und die Wohnungswirtschaft.

Rauchwarnmelder müssen nach DIN EN 14604 zertifiziert sein.



Planungsbeispiel für Installation von Rauchmeldern

- *Mindestausstattung*
- *Optimale Ausstattung*
- *Ausstattung mit Einschränkung in Küchen sind Rauchmelder so anzubringen, dass Falschalarme auszuschalten sind.*

Beispiel Wohnhaus

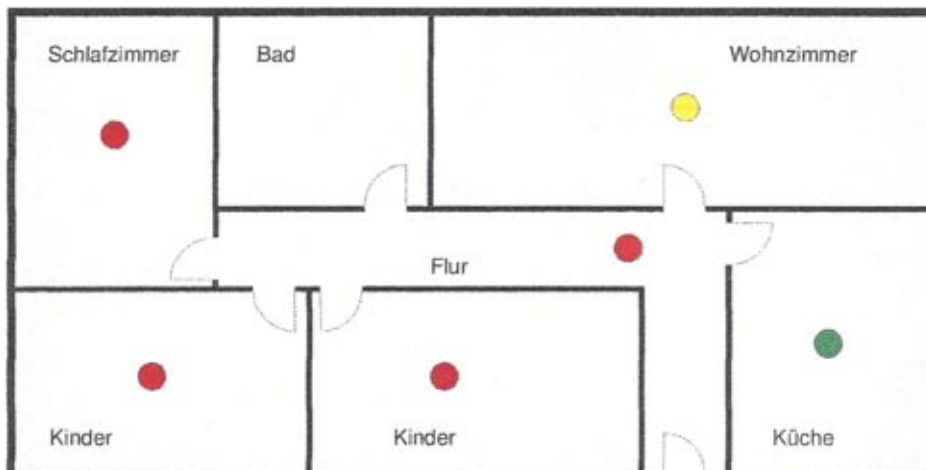
Einbau und Wartung

>> Mindestens ein Rauchwarnmelder muss in Schlafräumen und Kinderzimmern sowie Rettungswegen und Fluren installiert werden. In größeren Wohngebäuden empfiehlt es sich, zusätzlich auf jeder Etage eines Treppenhauses einen Rauchmelder zu installieren. Wichtig ist beim Einbau, sie so zu platzieren, dass Brandrauch frühzeitig durchs Gerät erkannt und gemeldet wird. Die Montage sollte immer an der Raumdecke und in der Raummitte erfolgen mit einem Mindestabstand von 50 cm zu den Wänden. Nassräume und Küchen müssen nicht zwingend ausgestattet werden. Besonders geregelt wird in der DIN 14676 die Ausstattung in Fluren, Gängen und winkligen Räumen.

Da Menschen mit Gehörschäden selbst den 85 db(A) lauten Alarmton eines akustischen Rauchwarnmelders nicht wahrnehmen können, wurden spezielle Geräte dafür entwickelt. Dabei sendet der Melder bei Alarm einen grellen Lichtblitz aus. Zusätzlich ist mit dem Gerät eine kleine Scheibe verbunden, die in das Bettzeug des Schlafenden gelegt wird und bei Alarm vibriert, um auch nachts früh genug vor dem tödlichen Brandrauch zu warnen.

Zur Wartung wird vorgeschrieben, dass mindestens einmal jährlich eine Sicht- und Alarmprüfung vorgenommen werden muss. Geprüft wird, ob die Öffnungen zum Eindringen des Rauchgases frei sind – an dieser Stelle kann es schnell zu Verschmutzung mit Flusen oder Stäuben kommen – oder das Gerät insgesamt beschädigt ist sowie die Batterien (bei mit Batterie betriebenen Geräten) bzw. die Stromzufuhr (bei kabelgebundenen Geräten) funktionsfähig sind. Grundsätzlich muss probeweise immer ein Alarm ausgelöst werden.

Die Montage sollte immer an der Raumdecke und in der Raummitte erfolgen mit einem Mindestabstand von 50 cm zu den Wänden.



Beispiel Wohnung

Planungsbeispiel für Installation von Rauchmeldern

● Mindestausstattung

● Optimale Ausstattung

● Ausstattung mit Einschränkung in Küchen sind Rauchmelder so anzubringen, dass Falschalarme auszuschalten sind.

Wichtige Sichtprüfung

>> Die Funktionsprüfung mit Funktechnologie ist bei Rauchwarnmeldern nur eingeschränkt möglich. Dabei stellt die reine Alarmprüfung kein Problem dar, dagegen wird in der Norm ausdrücklich eine Sichtprüfung gefordert. Diese ist aber funktechnisch nicht machbar, da mit Funkmodulen nur die Funktionsbereitschaft abgefragt werden kann.

So verlagern Anbieter, die eine Funktionsprüfung per Funk anpreisen, die vorgeschriebene Sichtprüfung auf die Wohnungswirtschaft. Dafür muss der Hausbesitzer, der seine Verkehrssicherungspflicht auf seine Mieter überträgt, im Schadensfall nachweisen, wie die Übertragung der Pflicht rechtstechnisch vorgenommen wurde. Sehr wichtig ist dabei, ob der Mieter auch tatsächlich diese Pflicht aktiv übernommen hat. Und der Vermieter muss sich der Einhaltung der übernommenen Verpflichtung vergewissern. Das ist in den Gebäudebereichen, die außerhalb der Wohnung liegen, einigermaßen kontrollierbar möglich. Dagegen gibt es immer Probleme, wenn der Mieter in seiner Wohnung den Zugang behindert und der Hausbesitzer oder sein Stellvertreter keine Kontrolle mehr hat, ob der Wohnungsmieter in seinen Räumen die Rauchmelder vorschriftsmäßig warten lässt und eine Funktionskontrolle durchführt.

Der Vermieter muss sich der Einhaltung der übernommenen Verpflichtung durch den Mieter vergewissern.

Installationspflicht und Kosten

>> Installationspflicht besteht (außer in Mecklenburg-Vorpommern) für den Immobilienbesitzer, wodurch er auch die Kosten der erstmaligen Installation von Rauchwarnmeldern zu tragen hat. Bei Neubauten sind die Kosten der Rauchmelder in den Gesamtherstellungskosten enthalten und fließen in die Kalkulation der Erstmiete mit ein, wodurch es keine Probleme gibt.

Im Wohnungsbestand ist der gesetzlich vorgeschriebene nachträgliche Einbau von Rauchwarnmeldern nach bisheriger Ansicht eine vom Vermieter nicht zu vertretende Modernisierung gemäß § 558 BGB, weshalb die Nettokaltmiete um elf Prozent der aufgewendeten Kosten erhöht werden kann. Das allerdings nur dann, wenn der Vermieter den Einbau im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchführt bzw. durchführen lässt.

Anders sieht es aus, wenn der Vermieter einem Dritten den Betrieb der Rauchwarnmelder überträgt. Hier ist der Vermieter nicht Bauherr im Sinne von § 559 BGB und der beauftragte Betreiber des Rauchwarnmelders nicht Vermieter. In diesem Fall kann keine Mieterhöhung durchgeführt werden.

Werden Rauchwarnmelder eingebaut – egal ob Neubau oder nachträglich bei Altimmobilien – werden diese rechtlich zum Bestandteil der vermieteten Wohnung und müssen nach DIN 14676 vorschriftsmäßig behandelt werden. Die jährlich anfallenden Kosten lassen sich als Betriebskosten umlegen. Diese Umlage fällt unter sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV.

Werden Rauchwarnmelder eingebaut – egal ob Neubau oder nachträglich bei Altimmobilien – werden diese rechtlich zum Bestandteil der vermieteten Wohnung.

Sondereigentum (WEG-Recht)

>> Im WEG-Recht entscheidet grundsätzlich der Eigentümer, ob und wie Rauchwarnmelder in seiner Wohnung eingebaut werden. Gemäß dem neuen WEG-Recht kann die Mehrheit der Eigentümerversammlung festlegen – auch wenn einzelne Eigentümer dagegen stimmen – dass im Gebäude und den Wohnungen Rauchwarnmelder entsprechend der DIN 14676 eingebaut werden müssen. Beachten muss jeder Wohnungseigentümer, dass er nicht nur die Pflicht zum Einbau, sondern auch die Pflicht zur regelmäßigen Wartung hat. Dazu muss er auch die jährlich vorgeschriebene Wartung (Funktionsprüfung) rechtssicher dokumentieren. In der Praxis kann das zu Problemen führen, besonders dann, wenn der Wohnungseigentümer seine Wohnung nicht selber nutzt, sondern beispielsweise vermietet hat. Hier muss er unbedingt den Hausverwalter zur Dokumentation verbindlich verpflichten.

Im Schadensfall (Sach- oder Personenschaden) kann es beim Gericht oder der Gebäudeversicherung liegen, wie eine selbst unterzeichnete Bestätigung der Eigenmontage und Eigenwartung anerkannt wird.

Brandschutzeinrichtungen sind baurechtlich in den jeweiligen LBO Landesbauordnungen und der Baugenehmigung ausführlich vorgeschrieben. Betreiber solcher Schutzeinrichtungen ist die jeweilige Eigentümergemeinschaft. Ist ein Hausverwalter beauftragt, hat er im Rahmen seiner Obliegenheits- und Verkehrssicherungspflicht für die Funktionsfähigkeit zu sorgen, z. B. durch Wartungsverträge mit Unternehmen. Die behördlich vorgeschriebenen Sicherheitsbestimmungen (Baurecht, LBO, Normen, u. Ä.) dürfen in keinem Fall von der Eigentümergemeinschaft außer Kraft gesetzt werden.

Es gibt Anbieter, die ein darauf speziell ausgerichtetes Leistungspaket anbieten. Neben Einbau und Wartung zählt dabei besonders die lückenlose und rechtssichere Dokumentation der erbrachten Leistung nach DIN 14676. Vor Beauftragung sollte man unbedingt prüfen, ob das anbietende Unternehmen ausreichend Erfahrung, Personal und die technischen Voraussetzungen hat, um die vertraglich fixierte Leistung kostengünstig und zuverlässig erbringen zu können. ■

Nach dem neuen WEG-Recht kann die Mehrheit der Eigentümerversammlung festlegen – auch wenn einzelne Eigentümer dagegen stimmen – dass im Gebäude und den Wohnungen Rauchwarnmelder entsprechend der DIN 14676 eingebaut werden müssen.

Literatur:

A13BV16611 „Sicher und gesund wohnen – Checkliste für Hauseigentümer und Mieter“ (ISBN 978-3-410-16611-5)

DIN 14676 „Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung“.

DIN V VDE V 0826-1 „Gefahrenwarnanlagen (GWA) für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung“

ÖNORM EN 14604 „Rauchwarnmelder“

Links:

www.rauchmelder-lebensretter.de
www.bvbf-brandschutz.de

Hans Jürgen Krollkiewicz
 berat. Ing. BDB