

Führung / Kommunikation

## Rauchwarnmelder retten Leben, aber die Geräte- und Wartungsqualität ist entscheidend, sagen Wohnungsunternehmen

Markenprodukte haben einen hohen Stellenwert bei Verbrauchern. Vor allem die Qualität entscheidet. Das bestätigen 66 Prozent der befragten Teilnehmer einer Studie von Dezember 2015\*. Diese Überzeugung lässt sich auch auf die Wohnungswirtschaft übertragen: Die Branche setzt auf bekannte Marken, die Vertrauen und Erfahrung versprechen, sieht sie sich doch mit heiklen Rechtsfragen konfrontiert. Das gilt insbesondere bei der mittlerweile bundesweit verankerten Rauchwarnmelderpflicht. Seine Expertise auf diesem Feld unterstreicht das Hamburger Unternehmen Kalorimeta AG & Co. KG (Kalo) mit der Zahl von 1,8 Millionen Rauchwarnmeldern, die es bundesweit wartet.



400 Brandtote und zehnmal so viele Verletzte gibt es nach Angaben des Forums Brandrauchprävention pro Jahr in Deutschland. Rauchwarnmelder können mit ihrem lauten Signalton in Brandfällen die Bewohner alarmieren und lebensrettende Sekunden zur Flucht ermöglichen. Quelle: klein design photography

In Münster ist man bereits gut ausgerüstet: Die Wohn+Stadtbau GmbH, das Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, hat sich bereits frühzeitig um die Ausstattung seiner Liegenschaften mit Rauchwarnmeldern gekümmert. Die rund 6.000 Wohnungen sind mit insgesamt ca. 18.500 Rauchwarnmeldern bestens geschützt. Sebastian Albers, Prokurist und Abteilungsleiter Hausbewirtschaftung der Wohn+Stadtbau, erklärt, warum sich das Wohnungsunternehmen für einen professionellen Dienstleister entschieden hat: „Die Preis- und Leistungsbeschreibung von Kalo hat uns im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung ebenso überzeugt wie die hohe Kompetenz auf diesem Gebiet. Nicht zuletzt war der umfangreiche Service für uns ausschlaggebend: Die 24-Stunden-Rufbereitschaft ist im Störfall wichtig. Auch von der schnellen Installation der Anzahl Rauchwarnmelder in unseren Wohnungen innerhalb kürzester Zeit waren wir beeindruckt.“

Alle anderen Wohnungsunternehmen und Gebäudeeigentümer in Nordrhein-Westfalen, aber auch in Bayern, müssen sich beeilen, sofern sie ihre Bestandsbauten noch nicht mit Rauchwarnmeldern ausgestattet

**Ca 18.500 Rauchwarnmelder sorgen für Sicherheit.**



Vorsicht in NRW und Bayern: Die Praxis zeigt, gerade gegen Ende der Übergangsfrist werden viele Aufträge ausgelöst, es kann zu Engpässen bei Rauchwarnmeldern und Kapazitäten kommen. Quelle: Kalo

haben: Am 31. Dezember 2016 endet in Nordrhein-Westfalen und ein Jahr später in Bayern die Übergangsfrist. Durch die zu erwartende große Zahl der benötigten Geräte kann es zu Lieferengpässen kommen. Hinzu kommt der hohe personelle Aufwand zur Installation der Geräte vor Ort. Wer noch keine Entscheidung hinsichtlich eines Dienstleisters in diesem Bereich getroffen hat, sollte sich beeilen, raten die Kalo Experten. Denn hier ist der Gebäudeeigentümer verpflichtet, für die Ausstattung seiner Liegenschaft mit Rauchwarnmeldern zu sorgen. Bei der Beauftragung rät Kalo dazu, einen strategischen Partner mit der Installation der Melder zu betrauen, um Rechtssicherheit zu gewährleisten. Denn der Dienstleister muss in der Lage sein, den hohen Aufwand leisten zu können, der erforderlich ist, wenn tausende Wohnungen in einem engen Zeitfenster ausgestattet werden müssen. Zudem müssen Bewohner über den Einbau der Rauchwarnmelder informiert und Termine abgestimmt werden, damit die Geräte installiert werden können.

In NRW den Einbau von Rauchwarnmeldern jetzt schon planen

## Qualität ist entscheidend

Bei der Wahl der richtigen Rauchwarnmelder ist deren Qualität ausschlaggebend. Zudem müssen sie regelmäßig gewartet werden. Diese Aspekte waren auch für die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG entscheidend, wie der Immobilienökonom (ebs) Ralf Niedmers, Vorstand und kaufmännischer Leiter, erläutert: „Für uns ist ein störungsfreier Ablauf absolut wichtig. Wir möchten, dass sich unsere Bewohner wohlfühlen. Zuvor hatten wir andere Rauchwarnmelder im Einsatz, die häufiger Fehlalarme ausgelöst haben. Die Einsätze von Polizei und Feuerwehr, aufgebrochene Türen und – zurecht – verärgerte Bewohner entsprachen nicht unseren Anforderungen an modernes Wohnen. Kalo setzte Qualitätsmelder ein, die regelmäßig gewartet werden. Die Melder arbeiten nun störungsfrei und das Problem wurde zur Zufriedenheit aller Beteiligten gelöst.“

Regelmäßige Wartung ist nötig

## Mieter müssen den Einbau von Rauchwarnmeldern dulden

Mit dem BGH-Urteil vom 08. Februar 2013 (V ZR 238/11) kann eine WEG den Einbau neuer Rauchwarnmelder sowie den Abschluss eines Wartungsvertrages beschließen. Einzelne Wohnungseigentümer können sich nicht gegen den Beschluss der Mehrheit wehren und die Montage oder Wartung in eigener Regie erledigen, sofern eine Einbaupflicht im Landesrecht verankert ist (was mittlerweile überall gilt). Die Montage der Rauchwarnmelder stellt auch keinen Eingriff ins Sondereigentum dar, da die Montage an der Decke (Gemeinschaftseigentum) erfolgt. Auch ist die die Übertragung der Wartungspflicht von Rauchwarnmeldern an die Mieter in einigen Bundesländern möglich (außer: Brandenburg, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen-Anhalt, Thüringen). Allerdings birgt das auch Risiken: Überträgt der Verwalter bzw. Eigentümer die Wartungspflicht an die Mieter, entlässt ihn das nicht vollständig aus der Haftung. Laut Rechtsexperten ist es denkbar, dass den Mieter im Schadensfall trotz übertragener Wartungspflicht nur eine Mitschuld treffen könnte, selbst wenn er für einen defekten Rauchwarnmelder verantwortlich sein sollte. Nach allgemein gültigen zivilrechtlichen Grundsätzen hat der Eigentümer im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht für die Wohnungen in seinem Mietshaus ohnehin für den Schutz der Mieter und deren Besuchern vor vermeidbaren Gefahren zu sorgen. Somit hat der Eigentümer auch die Funktionssicherheit technischer Geräte zu gewährleisten. Darüber hinaus ergibt sich noch ein weiterer Aspekt: Überträgt der Eigentümer die Wartung auf seinen Mieter, müsste er überprüfen, ob der Mieter seine Wartungspflicht auch erfüllt hat. Zudem stellt sich die Frage, ob einige Bewohner aus gesundheitlichen Gesichtspunkten überhaupt dazu

Eigentümer muss die Funktionssicherheit technischer Geräte gewährleisten

in der Lage sind, diese zuverlässig auszuführen. Dieses Thema wird die Branche auch in den kommenden Jahren noch weiter beschäftigen, denn mit der Überalterung der Bevölkerung wird dieser Aspekt weiter aktuell bleiben. Daher ist es sinnvoller, einen professionellen Dienstleister zu beauftragen, der auch die komplette Haftung übernimmt.

## Jahrelange Expertise von Kalo

Der Hamburger Messdienstleister war vor 10 Jahren eines der ersten Unternehmen der Branche, das im Rauchwarnmeldergeschäft aktiv wurde. Mittlerweile übernimmt es bundesweit für über 1,8 Millionen Rauchwarnmelder die Wartung. Kalo verfügt über ein flächendeckendes Netz von zertifizierten Servicefachkräften und montiert und wartet Rauchwarnmelder für die Wohnungswirtschaft von kleinen Wohnanlagen bis zur Großsiedlung. Hinsichtlich der Organisation der Montage- und Wartungsprozesse hat Kalo seine Dienstleistungen für die Bedürfnisse der Branche optimiert. Das Unternehmen lässt sich die Montage von den Wohnungsnutzern schriftlich bestätigen und gewährleistet in allen Fällen eine konsequente Restantenverfolgung. So ist eine rechtssichere Umsetzung und Dokumentation der Rauchwarnmelderpflicht gewährleistet. Kommt es zu Störfällen, können sich die betroffenen Nutzer zudem im Rahmen einer 24-Stunden-Rufbereitschaft an das Unternehmen wenden. Es empfiehlt sich zudem, Rauchwarnmelder nicht zu kaufen, sondern zu mieten. Werden die Geräte gemietet, ist gesichert, dass der Gerätevermieter für eine ordnungsgemäße Funktion während der gesamten Mietlaufzeit verantwortlich ist. So ist seine eigentliche Bestimmung gewährleistet: Ein Rauchwarnmelder muss im Brandfall schnell die Bewohner alarmieren und so dafür sorgen, dass sie sich rechtzeitig in Sicherheit bringen können. Dies kann nur funktionieren, wenn die Rauchwarnmelder an der richtigen Stelle montiert, regelmäßig gewartet und inspiziert sowie einer Funktionsprüfung unterzogen werden.

Dieser umfangreiche Servicegedanke war auch für das Wohnungsunternehmen aus Münster ein wichtiger Aspekt, wie Albers berichtet: „Der Alles-aus-einer-Hand-Service ist uns enorm wichtig. Diesen setze ich bei all unseren Dienstleistungsunternehmen voraus. Kalo als Anbieter war neu für uns, da wir im Abrechnungsgeschäft mit anderen Dienstleistern im Support arbeiten. Wir nehmen Kalo allerdings als lösungsorientierten Dienstleister sehr positiv wahr. Insbesondere der enge Draht zu unserem Ansprechpartner ist uns wichtig. Mit ihm fühlen wir uns gut aufgehoben, denn er kümmert sich sehr intensiv und kompetent.“

Ähnliche Überlegungen überzeugten auch die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek, denn Kalo übernimmt bereits seit Längerem auch das Abrechnungsgeschäft der rund 3.500 Wohnungen der Wohnungsgenossenschaft. Vorstand Niedmers führt aus, welche Gesichtspunkte darüber hinaus wichtig waren: „Wir beleuchten natürlich alles auch immer unter der Voraussetzung der Wirtschaftlichkeit. Mit dem Alles-aus-einer-Hand-Service können wir gewährleisten, dass unsere Mitglieder nur einen Termin für die technischen Dienstleistungen wahrnehmen müssen. Das ist ein sehr wichtiges Kriterium für uns: Eine Anfahrt, ein Termin, alles aus einer Hand – das ist kosteneffizient. Die Kombination, beide Dienstleistungen aus einer Hand erhalten zu können, erleichtert uns das Handling technischer Dienstleistungen somit ungemein.“

## Wahlfreiheit für den Kunden

Kalo bietet zwei Arten von Rauchwarnmeldern: Konventionelle Rauchwarnmelder werden jährlich in einer Sichtprüfung durch zertifiziertes Fachpersonal in Augenschein genommen und auf ihre Funktionalität hin überprüft. Dabei wird auch kontrolliert, ob die Melder noch an ihren jeweiligen Bestimmungsorten sind und richtig verbaut wurden. Die Bestätigung des Sichttermins und der Wartung erfolgt durch den Wohnungsnutzer. Der Funkrauchwarnmelder KaloRemotus wird durch eine Ferninspektion überprüft: Hierbei werden alle wichtigen Geräteparameter, wie der Verschmutzungsgrad der Rauchkammer, die Verstopfungserkennung und Batteriespannung, überprüft – und das ohne die Wohnung betreten zu müssen. Ein Demonstageschutz ist bei den Rauchwarnmeldern vorhanden, zudem überprüft das Gerät, ob sich in seiner Nähe Hindernisse befinden. Bei Funkmeldern wird ein elektronisches Prüfprotokoll erstellt. Ob Sichtprüfung oder Ferninspektion – nur mit einem zuverlässigen Partner an ihrer Seite sind Wohnungsunternehmen und Gebäudeeigentümer auf der rechtssicheren Seite und Wohnungsnutzer abgesichert. Kalo hat mehr als 60 Jahre Erfahrung im Massengeschäft und mit Dienstleistungen in der Wohnungswirtschaft. Das Unternehmen ist bundesweit aufgestellt und verfügt über große Montagekapazitäten.

Rauchwarnmelder nicht kaufen, sondern mieten

link klappt noch nicht!!!  
kommt nur die pwc startseite

\*Quelle: <http://www.pwc.de/de/pressemitteilungen/2015/markenprodukte-qualitaet-schlaegt-preis-bei-kaufentscheidungen.html>