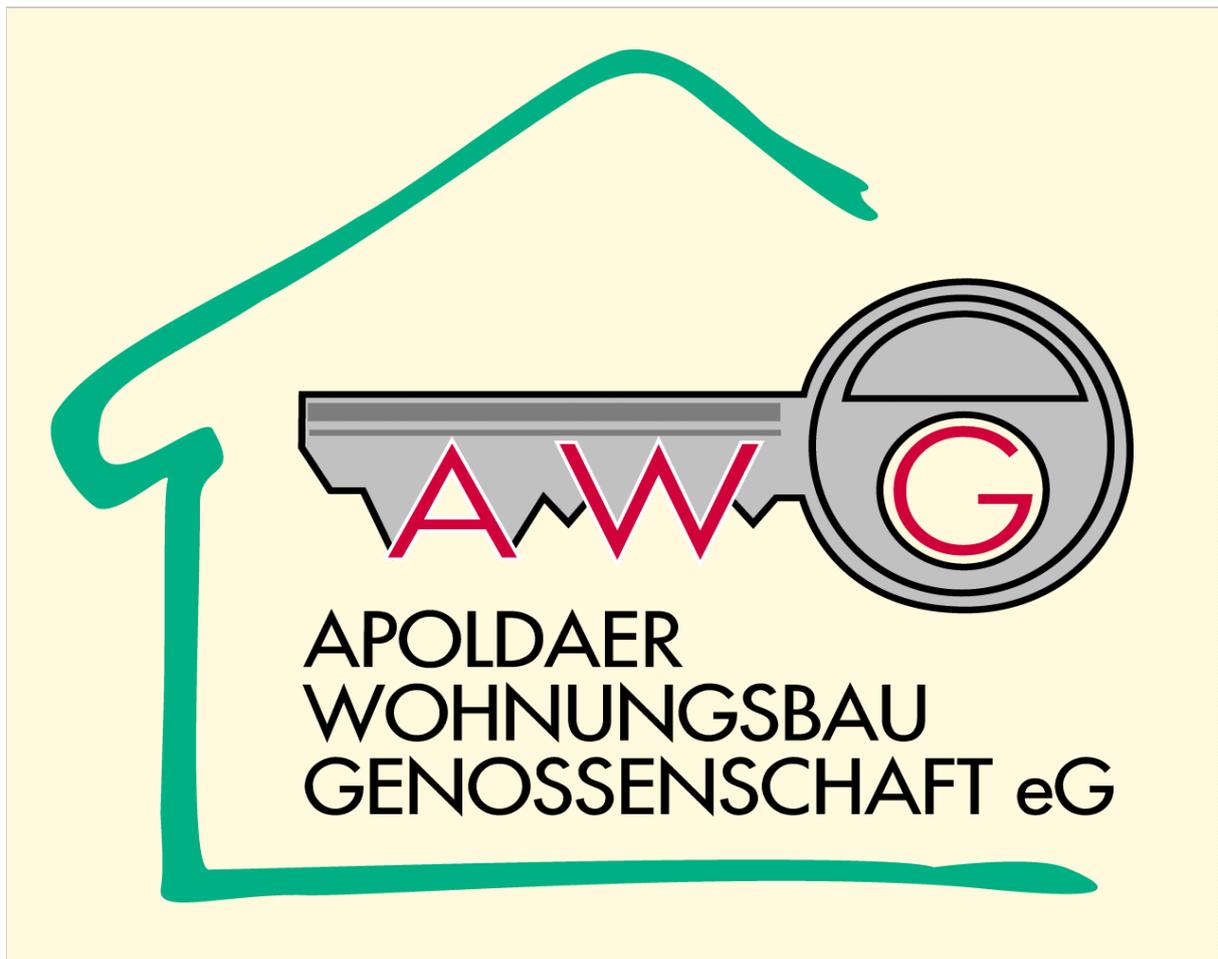


Mitgliederinformationen

der
AWG Apoldaer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Ausgabe November 2015



Sehr geehrte Mitglieder,

nicht ohne Grund hatten wir uns in der letzten Ausgabe mit der Interessenvertretung der Wohnungsbaugenossenschaften auf Landes- und Bundesebene beschäftigt. Aber auch genossenschaftsintern muss die Umsetzung der Mitgliederinteressen langfristig gewährleistet sein. Während wir bei den Vertreterwahlen immer genügend Vertreter und Ersatzvertreter gewinnen konnten, bereitete die Mitgliedergewinnung für den Aufsichtsrat zunehmend Schwierigkeiten. Insofern sind wir sehr froh, dass wir mit der Wahl eines neuen Aufsichtsratsmitgliedes zur Vertreterversammlung am 24.06.2015 dieses Gremium wieder ausreichend besetzen konnten. Wir wünschen daher dem neu gewählten Aufsichtsrat viel Erfolg bei der Bewältigung der weiteren anspruchsvollen Aufgaben.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre AWG

*Liste der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter für den Zeitraum
der Geschäftsjahre 2013 - 2017*

(Vertreter und *Ersatzvertreter* jeweils alphabetisch geordnet, Stand November 2015)

Wahlbezirk I

Apolda Ost / Süd / West

Bechmann, Jürgen
 Clauß, Christine
 Ehrhardt, Martin
 Fiedler, Ines
 Fischer, Horst
 Heilborn, Antje
 Koch, Mandy
 Kroitzsch, Bernd
 Noske, Christoph
 Oberthür, Manfred
 Schoder, Petra
 Tetzl, Alfreda
 Vogel, Liane
 Walter, Manfred
 Weber, Anja
 Wenserritt, Manuela
Backhaus, Adelheid
Borrmann, Dieter
Eigenstetter-Oschmann,
Krimhild
Fuchs, Marion
Göring, Christiane
Häußer, Alfred
Mett, Gudrun
Musal, Heiko
Neumann, Hartmut
Riks, Roberto
Schaaf, Roland
Schlücke, Christa

Wahlbezirk II

Apolda Nord, Bereich unterhalb
Parkhaus

Georgy, Silke
 Günther, Wolfgang
 Hahn, Thomas
 Heider, Uwe
 Hirschleb, Horst
 Höhn, Eva-Maria
 Kett, Angelika
 Klaus, Gudrun
 Klopfleisch, Andrea
 König, Erhard
 Landgraf, Otto
 Lips, Jürgen
 Milkoreit, Wolfgang
 Saalborn, Manfred
 Schob, Elisabeth
 Tetzl, Rosmarie
Hoffmann, Günther
Kowalczewski, Fritz
Kremberg, Carry
Lohmann, Gabriele
Riese, Annett
Schmidtchen, Hans-Jürgen

Wahlbezirk III

Apolda Nord, Bereich oberhalb
Parkhaus

Bayer, Christel
 Cheno, Christiane
 Cheno, Jürgen
 Freding, Claus
 Gansau, Harry
 Jahn, Otto
 Kühnel, Dieter
 Oßwald, Claudia
 Rosenberg, Bernd
 Sachse, Thomas
 Schellenberger, Marikka
 Schumann, Kerstin
 Schwenkenbecher, Christiane
 Stephan, Gerd
 Wagner, Christian
 Zimmer, Margitta
Albrecht, Bernd
Albrecht, Sabine
Conrad, Manfred
Hielscher, Peter
Hoffmann, Andrea
Schulz, Carmen
Schunk, Volker

Wahlbezirk IV

Bad Sulza einschließlich Mit-
glieder ohne Wohnung

Fulsche, Ursula
 Hillberg, Dieter
 Meißner, Hans-Jürgen
 Unvericht, Werner
Schuster, Bettina

25. Vertreterversammlung

Entsprechend Genossenschaftsgesetz und Satzung sind die ordentlichen Vertreterversammlungen in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres durchzuführen. Da mag es eigentlich kaum verwundern, dass im 25. Jahr der deutschen Wiedervereinigung auch die 25. Vertreterversammlung unserer Genossenschaft stattfand. Aber das muss durchaus nicht so sein. Während zusätzliche Vertreterversammlungen wegen Unstimmigkeiten bei der Feststellung des Jahresabschlusses und der Ergebnisverwendung eher die große Ausnahme sind, können vorgesehene Änderungen der Satzung, der Wahlordnung oder der Hausordnung häufig zu Meinungsverschiedenheiten führen, die erst bei weiteren Versammlungen geklärt werden können. Abgesehen von dem hohen organisatorischen Aufwand ist dies natürlich dem genossenschaftlichen Klima wenig dienlich. Daher legen wir auch überaus großen Wert auf die unserer Meinung nach so wichtigen Vertreterkonferenzen mit der Einbeziehung nicht nur der Vertreter, sondern auch der Ersatzvertreter. Doch manchmal sind außerdem noch zusätzliche Vorbereitungen erforderlich, um die genaue Interessenlage klären und repräsentative Beschlussfassungen vornehmen zu können. So wurde beispielsweise 2007 eine Satzungskommission gebildet, um in Vorfeld der Vertreterkonferenz und Vertreterversammlung die neuen Möglichkeiten des novellierten Genossenschaftsgesetzes abwägen und die beabsichtigten Satzungsänderungen vorbereiten zu können. Insofern kann man also durchaus aus der Anzahl der Vertreterversammlungen schon einige Rückschlüsse ziehen. Zufällig dürfte eher sein, dass zur 25. Vertreterversammlung auch 25 Vertreterinnen und Vertretern anwesend waren. Mit 48,1 % lag die Anwesenheit damit wiederum im Durchschnitt der vergangenen Jahre.

Obwohl nicht unmittelbar aus der Tagesordnung erkennbar, war diese Vertreterversammlung von besonderer Bedeutung für unsere Genossenschaft. Denn hinter Punkt 7 verband sich eine schwierige Problematik, nämlich die Absicherung der zukünftigen Mindestbesetzung des Aufsichtsrates (*Siehe hierzu auch Punkt 5 der Vertreterkonferenz*). Zur Verdeutlichung möchten wir auszugsweise die Berichterstattung des Vorstandes wiedergeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

möchten Sie zuerst die schlechte oder zuerst die gute Nachricht hören?

Die schlechte Nachricht: Seit dem 15.10.2014 ist unsere Frauenquote im Aufsichtsrat futsch.

Die gute Nachricht: Wir haben einen neuen Kandidaten für den Aufsichtsrat gefunden.

Um Irritationen vorzubeugen, bislang existieren lediglich freiwillige Vereinbarungen bezüglich der Frauenquote. Ob ein vorgeschriebenes Geschlechterverhältnis tatsächlich förderlich ist, darüber werden sich wohl die Gelehrten noch lange streiten. Wie dem auch sei, wir möchten lediglich ganz formal unter dem Aspekt der Mitarbeit in den genossenschaftlichen Gremien die Frauenquote darstellen.

| Position | Jahr | gesamt | Männer | Frauen | |
|----------|------|--------|--------|--------|------|
| | | abs. | abs. | abs. | % |
| VV | 1992 | 57 | 42 | 15 | 26,3 |
| | 1998 | 67 | 53 | 14 | 20,9 |
| | 2003 | 52 | 46 | 6 | 11,5 |
| | 2008 | 52 | 41 | 11 | 21,2 |
| | 2013 | 52 | 34 | 18 | 34,6 |
| AR | 1990 | 12 | 10 | 2 | 16,7 |
| | 1992 | 9 | 7 | 2 | 22,2 |
| | 2001 | 8 | 6 | 2 | 25,0 |
| | 2002 | 7 | 5 | 2 | 28,6 |
| | 2005 | 7 | 4 | 3 | 42,9 |
| | 2006 | 5 | 4 | 1 | 20,0 |
| | 2010 | 4 | 3 | 1 | 25,0 |
| | 2015 | 3 | 3 | 0 | 0,0 |
| VS | 1990 | 3 | 3 | 0 | 0,0 |
| | 2015 | 3 | 3 | 0 | 0,0 |
| MA AWG | 2014 | 15 | 6 | 9 | 60,0 |
| | 2015 | 13 | 5 | 8 | 61,5 |

Doch letztendlich nützt die beste Frauenquote nichts, wenn zwar Eignung und Fähigkeiten vorhanden sind, aber Bereitschaft, Mut und Zutrauen zur Mitarbeit fehlen. Unter diesem Aspekt dürften nicht nur die tabellarische Auflistung der Frauenquote, sondern auch die personellen Entscheidungen und Veränderungen in unserer Genossenschaft wesentlich verständlicher erscheinen. Und damit wäre gleichzeitig der Bogen von der angeblich schlechten zur guten Nachricht gespannt.

Gewiss hat die Unternehmensform Genossenschaft viele Vorteile, aber sie hat eben auch einige Nachteile. Schon mehrere Male haben wir in unseren Berichterstattungen darauf hingewiesen, dass gerade die Absicherung der Besetzung der ehrenamtlichen Funktionen im Aufsichtsrat und der Vertreterversammlung immer schwieriger wird und im Extremfall sogar existenzgefährdend werden kann. Sie erinnern sich sicherlich noch an die Beispiele Auflösung der GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft 1905 Apolda im Jahre 1985 oder der Wohnungsgenossenschaften Bad Frankenhausen, Heldrungen und Voigtstedt im Jahre 2011 wegen Nichtbesetzung der Gremienämter. Egal ob Vor- oder Nachwendezeit, es waren also nicht wirtschaftliche, sondern ganz formelle Faktoren, die zur Einstellung des Geschäftsbetriebes führten. Wie sie im Folgenden noch weiter sehen werden, kann jedoch auch ein positives Jahresergebnis nicht über gewisse wirtschaftliche Schwierigkeiten hinwegtäuschen. Keinesfalls sollte es aber passieren, dass wir aus den o. g. formalen Gründen unseren Geschäftsbetrieb einstellen müssten. Daher haben wir schon immer intensive Bemühungen unternommen, um unsere genossenschaftlichen Gremien ausreichend zu besetzen. Wir sind daher sehr froh ihnen heute jemanden vorstellen zu können, der nicht nur über die Bereitschaft und den Mut zur Mitarbeit im Aufsichtsrat, sondern auch über die Fähigkeiten, die Eignung und, bei Frauen würde mir jetzt dieser Hinweis schwer fallen, über das entsprechende Alter verfügt, um auch in diesem Gremium eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ermöglichen zu können. Ende vergangenen Jahres schieden 2 langjährige Mitarbeiterinnen durch Erreichen des Renteneintrittsalters regulär bzw. vorzeitig aus unserem Unternehmen aus. Dadurch waren teilweise kurzfristige Personalum- und -neubesetzungen notwendig geworden, wobei neben der Eignung auch Aspekte der Nachhaltigkeit und evtl. spätere Veränderungen berücksichtigt werden sollten. Bei der Neubesetzung der freien Personalstelle kam uns zwar der Umstand zugute, dass Fr. Rößler wegen Auflösung, bitte nicht verwechseln mit Insolvenz, der SANBAU GmbH Apolda ihre dortige Tätigkeit als Geschäftsführerin beendete, andererseits bedeutete jedoch entsprechend der Satzungsregelung die Aufnahme eines Angestelltenverhältnisses in der AWG das Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat. Einer solchen Verfahrensweise konnten wir nur zustimmen, wenn auch der verbleibende Aufsichtsrat damit einverstanden und die Aufsichtsratsfunktion uneingeschränkt gegeben ist. Wir waren sehr erleichtert, dass sich Hr. Uwe Neugebauer bereit erklärte, das verantwortungsvolle Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden zu übernehmen. Mit Wirkung vom 15.10.2014 legte daher Fr. Rößler ihr Mandat als Mitglied des Aufsichtsrates nieder und konnte somit eine Mitarbeiterstelle annehmen. Zugleich nahm der Aufsichtsrat eine Neukonstituierung vor. An dieser Stelle möchten wir recht herzlich Fr. Kerstin Rößler für ihre über 10jährige Mitarbeit im Aufsichtsrat, davon 9 Jahre als Aufsichtsratsvorsitzende, und Hrn. Uwe Neugebauer für seine über 15jährige Mitarbeit, 4 Jahre im Vorstand und 10 Jahre im Aufsichtsrat, danken.

Aufgrund der vorgenannten als auch zur Absicherung der zukünftigen Veränderungen soll in diesem Jahr eine Ergänzungswahl für den Aufsichtsrat durchgeführt werden. Als Kandidat konnte Herr Gordon Stachelroth, Geschäftsführer der Stachelroth Haustechnik GmbH Apolda und langjähriger Geschäftspartner der AWG gewonnen werden. Aufgrund der beruflichen und fachlichen Qualifikation und Erfahrungen sind die entsprechenden persönlichen und fachlichen Voraussetzungen zur Wahrnehmung eines Aufsichtsratsamtes gegeben, so dass wir der Vertreterversammlung die Wahl von Herrn Gordon Stachelroth in den Aufsichtsrat unserer Genossenschaft empfehlen.“ *(Weiter dazu siehe Punkt 5. der Vertreterkonferenz)*

Selbstverständlich war auch die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft Gegenstand der Berichterstattung. Zwar konnte, wie auch im vorangegangenen Jahr, wieder ein positives Jahresergebnis erreicht werden, dennoch bereitet die zunehmende Leerstandsentwicklung weiterhin Probleme. Die Analyse zeigt, dass leider von keiner Abschwächung des Bevölkerungsrückgangs, schon gar nicht in unserer Region, und somit auch von keiner Verbesserung der schwierigen Randbedingungen sowie unserer Einnahmesituation auszugehen ist. Insofern könnten wir doch eigentlich mit unserem positiven Jahresergebnis von 393,7 T€ ganz zufrieden sein. Sind wir aber nicht. Denn die widrigen Randbedingungen unserer strukturschwachen Region verhindern ein weitaus besseres Jahresergebnis. Hemmnis unsere Entwicklung sind nicht die Mieten, sind nicht die Betriebskosten, sind nicht schlechte Wohnungen, sind nicht schlechte Wohnungsverwaltung und auch nicht schlechter Betreuungsservice. Hemmnis ist einzig und allein die mangelnde Nachfrage. Leider sträuben sich noch viele gegen diese Tatsache. Mangelnde Nachfrage hat eben nicht ihre Ursache in den fehlenden Wohnungsangeboten oder den zu hohen Mieten, die angeblich eine Mietpreisbremse erfordern, nein Leerstand ist die Folge strukturschwacher Gebiete und geringer Erwerbsmöglichkeiten. Und eben in diesem Hemmnis sehen wir eine Gefahr für die nachhaltige Entwicklung der nächsten Jahre. Vorstand und Aufsichtsrat dankten allen Mitgliedern, Mitarbeitern und Geschäftspartnern für die geleistete Arbeit und das entgegengebrachte Vertrauen verbunden mit dem Wunsch, uns auch zukünftig weiter so engagiert und konstruktiv zu unterstützen.

Tagesordnung der 25. Vertreterversammlung vom 24.06.2015

1. Eröffnung, Begrüßung, organisatorische Bekanntgaben
 - 1.1 Benennung des / der Schriftführers / -in
 - 1.2 Ernennung der Stimmenzähler / -innen
2. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2013
3. Vorlage des Jahresabschlusses für 2014
 - 3.1 Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2014
 - 3.2 Anfragen zum Jahresabschluss 2014
 - 3.3 Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates
4. Feststellung des Jahresabschlusses 2014 *(Beschlussvorlage Nr. 1)*
5. Ergebnisverwendung des Geschäftsjahres 2014 *(Beschlussvorlage Nr. 2)*
6. Beschlüsse der Vertreterversammlung über Entlastungen
 - 6.1 Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2014 *(Beschlussvorlage Nr. 3)*
 - 6.2 Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014 *(Beschlussvorlage Nr. 4)*
7. Wahlen in den Aufsichtsrat
8. Anträge von Mitgliedern
9. Mitteilungen und Anfragen
10. Schlusswort

16. Vertreterkonferenz am 04.11.2015

Hauptthema der diesjährigen Vertreterkonferenz war die Einbaupflicht von Rauchwarnmeldern in Bestandswohnungen bis zum 31.12.2015. Als Gastredner zu diesem komplexen Thema konnten wir Herrn Frank Usung, Niederlassungsleiter von der TECHEM Energy Services GmbH Erfurt gewinnen. An der Vertreterkonferenz nahmen 35 der 78 Vertreter und Ersatzvertreter teil, das entspricht einer Quote von 44,9 %.

Tagesordnung

1. Begrüßung und Einleitung
2. Einbaupflicht von Rauchwarnmeldern in Bestandswohnungen bis 31.12.2018
Referent: Herr Frank Usung – Niederlassungsleiter der TECHEM Energy Services GmbH Erfurt
3. Rauchwarnmelder und Raucherfälle
4. Legionellenuntersuchungen 2015
5. Neukonstituierung des Aufsichtsrates am 24.06.2015
6. Anfragen und Hinweise der Vertreter und Ersatzvertreter
7. Termin der nächsten Vertreterversammlung
8. Schlussbemerkungen

Anlagen: 1 - Anwesenheitsliste
2 - PowerPoint Präsentation zur 16. Vertreterkonferenz
3 - techem PowerPoint Präsentation zu Rauchwarnmeldern

zu 2. Einbaupflicht von Rauchwarnmeldern in Bestandswohnungen bis 31.12.2018 *Referent: Herr Frank Usung – Niederlassungsleiter der TECHEM Energy Services GmbH Erfurt*

Nach einer Kurzvorstellung des Unternehmens techem und insbesondere der Niederlassung Erfurt erläuterte Hr. Frank Usung anhand einer umfangreichen PowerPoint Präsentation (Anlage 3) die sich mit Inkrafttreten der novellierten Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 ergebenden Pflichten zum Einbau von Rauchwarnmeldern in Bestandswohnungen. Nach § 48 (4) der ThürBO müssen in vorhandenen Wohnungen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege führen, jeweils bis zum 31.12.2018 einen Rauchwarnmelder (RWM) haben. Die RWM müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Üblicher Weise wurden mit der Novellierung der ThürBO auch neue bzw. verbindliche Technische Baubestimmungen eingeführt, so dass für RWM die Vorschriften DIN 14676: 2012-09 „Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung - Betrieb, Einbau und Instandhaltung“ und DIN EN 14604: 2005-10 „Rauchwarnmelder“ gelten.

Zur DIN 14676:

Zwar ist für diese DIN keine Zertifizierung erforderlich, jedoch wird empfohlen, Dienstleister mit Fachkräften für Rauchwarnmelder für Planung, Einbau und Instandhaltung zu beauftragen.

Der Einsatz von Rauchwarnmeldern dient in erster Linie der frühzeitigen Warnung von Personen vor Brand und Brandrauch. Falls keine Personen anwesend sind, bieten sie aber keinen Schutz vor Sachschäden.

Es dürfen nur Rauchmelder, welche der DIN EN 14604 entsprechen, genutzt werden. Diese sind so anzubringen, dass Brandrauch bereits in der Entstehungsphase zuverlässig erkannt wird. Bei einer Raumfläche von bis zu 60 m² ist in der Regel ein Rauchwarnmelder zu in-

stallieren. Dabei sollte die maximale Einbauhöhe von sechs Metern nicht überschritten werden.

Ein Rauchwarnmelder muss mittig an der Zimmerdecke, mindestens aber 50 cm von der Wand entfernt angebracht werden. Bei Räumen mit deckenhohen Teilwänden oder Möblierungen sollte zusätzlich in jedem Raumteil ein Melder zur Überwachung montiert werden.

Bei der Grundausstattung sind besonders Kinderzimmer, Schlafbereiche und Flure mit Rauchwarnmeldern auszustatten.

Um die Funktionssicherheit des Rauchwarnmelders sicherzustellen, darf er nicht überstrichen oder verdeckt werden. Bei Renovierungsarbeiten sollte der Melder daher abgedeckt werden, damit er nicht verschmutzen kann. Dies schützt den Melder und verhindert Fehlalarme.

Der Rauchwarnmelder muss entsprechend der Bedienungsanleitung, mindestens jedoch einmal jährlich, einer Funktionskontrolle unterzogen werden.

Die Batterie sollte im Rauchwarnmelder einmal jährlich oder nach Herstellerangaben ausgetauscht werden. Bei Verwendung von Langzeitbatterien, z. B. Lithium, muss der Batteriewechsel nach Herstellerangaben erfolgen. Die jährliche Verpflichtung zur Wartung gemäß DIN 14676 bleibt erhalten.

Zur DIN EN 14604:

Jeder Rauchwarnmelder muss dauerhaft mit folgenden Angaben gekennzeichnet sein:

- Zertifizierungsnachweis nach DIN EN 14604
- Name oder Handelszeichen und Adresse des Herstellers oder Lieferanten
- Herstellungsdatum oder Fertigungsnummer
- vom Hersteller empfohlenes Datum für einen Austausch, wenn die übliche Wartung regelmäßig durchgeführt wurde
- Hinweise zum Tauschen der Batterie: Art oder Anzahl der vom Hersteller empfohlenen Batterien und der beim Auswechseln der Batterie unbedingt sichtbare Hinweis für den Benutzer: "Nach jedem Batteriewechsel ist der ordnungsgemäße Betrieb des Rauchwarnmelders unter Anwendung der Prüfeinrichtung zu prüfen."
- zu jedem Rauchwarnmelder muss eine Anleitung geliefert werden, die Informationen über Anweisungen für Standortwahl, Montage und Wartung erhält; zusätzlich müssen auf dem Produkt das Symbol für die CE-Kennzeichnung sowie die Nummer des EG-Konformitätszertifikates angegeben sein

Nachfolgend geben wir auszugsweise die TECHEM-PowerPoint Präsentation wieder. Nähere sowie vertiefende Informationen können der Homepage der TECHEM Energy Services GmbH unter www.techem.de entnommen werden.



techem

Techem Portfolio

Wegweisende Technologien - sichere und komfortable Lösungen

Dipl.Ing. Frank Usung



techem

Techem – Ihr starker Partner voller Energie

Techem in Zahlen

- Seit über 60 Jahren erfolgreich am Markt
- Dienstleister für knapp zehn Millionen Wohnungen
- Weltweit mehr als 48,2 Millionen Messgeräte im Einsatz
- Weltmarktführer mit 28,3 Millionen Funkmessgeräten
- 2,5 Mio. Rauchwarnmelder, davon 910.000 mit Funküberwachung
- Contracting-Dienstleister für 4.300 Liegenschaften in Deutschland mit rund 560 Gigawattstunden Wärmelieferung
- Jahresnutzungsgrad der Anlagen durchschnittlich 90,7%
- In Deutschland flächendeckend an fast 100 Standorten und weltweit in über 20 Ländern präsent
- Weltweit knapp 3.400 Mitarbeiter

Techem - Ihr starker Partner für Bauanleger

techem

Kostenblock Legionellen

Gemäß § 14 Abs. 3 TrinkwV ist verpflichtend, wer

Trinkwasser im Rahmen einer **gewerblichen** oder **öffentlichen Tätigkeit** abgibt

Betreiber einer **Wasserversorgungsanlage** ist, in der es aufgrund von Duschen oder anderer Einrichtungen zur **Vernebelung** des Trinkwassers kommt

Betreiber einer **Wasserversorgungsanlage** ist, in der sich eine **Großanlage zur zentralen Trinkwassererwärmung** befindet

Laut § 3 TrinkwV („Begriffsbestimmungen“) Abs. 12 ist eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung eine Anlage mit

Speicher-Trinkwassererwärmer oder zentralem Durchfluss-Trinkwassererwärmer jeweils mit einem Inhalt von mehr als 400l oder

einem Inhalt von mehr als 3 Litern in mindestens einer Rohrleitung zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle, nicht berücksichtigt wird der Inhalt einer Zirkulationsleitung

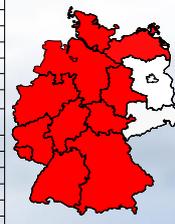
Ergänzend regelt dieser Paragraph, dass „entsprechende Anlagen in Ein- und Zweifamilienhäusern nicht zu den Großanlagen zur Trinkwassererwärmung zählen“

6 | Techem Funk-Rauchwarnmelder – Vorname Nachname - DDMMYYYY

techem

Landesbauordnungen im Überblick

| Bundesland | Neubau | Umbau | Bestand | Nachrüstung Bestand bis |
|------------------------|-----------------------------------|-------|---------|-------------------------|
| Bayern | X | X | X | 31.12.2017 |
| Baden-Württemberg | X | X | X | 31.12.2014 |
| Berlin | Keine RWM Pflicht (Stand 05/2014) | | | |
| Brandenburg | Keine RWM Pflicht (Stand 05/2014) | | | |
| Bremen | X | X | X | 31.12.2015 |
| Hamburg | X | X | X | 31.12.2010 |
| Hessen | X | X | X | 31.12.2014 |
| Mecklenburg-Vorpommern | X | X | X | 31.12.2009 |
| Niedersachsen | X | X | X | 31.12.2015 |
| Nordrhein-Westfalen | X | X | X | 31.12.2016 |
| Rheinland-Pfalz | X | X | X | 12.07.2012 |
| Saarland | X | X | X | 31.12.2016 |
| Sachsen | Keine RWM Pflicht (Stand 5/2014) | | | |
| Sachsen-Anhalt | X | X | X | 31.12.2015 |
| Schleswig-Holstein | X | X | X | 31.12.2010 |
| Thüringen | X | X | X | 31.12.2018 |



16.11.2015

Techem Funk-Rauchwarnmelder – Vorname Nachname - DDMMYYYY

techem

Einbauorte

Mindestausstattung

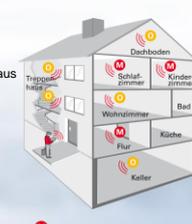
- Räume, in denen sich Personen nachts aufhalten, z.B. Kinder- und Schlafzimmer
- Flure und Räume, die als Fluchtwege daraus und aus der Wohnung genutzt werden

Keine Einbaupflicht für

- Küche und Bad

Platzierung

- An der Decke, möglichst in Raummitte
- Mind. 50 cm Abstand zu Wänden, Möbeln
- Raumgröße und -Form berücksichtigen



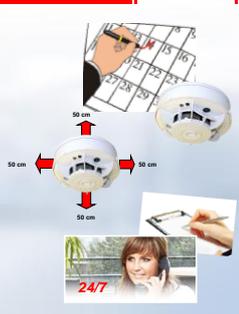
14 | Techem Funk-Rauchwarnmelder – Vorname Nachname - DDMMYYYY

techem

Der Aufwand für die Wohnungswirtschaft

Inspektion und Wartung (jährl.)

- Prüfungen/Anfahrten planen
- Termine mit Bewohnern vereinbaren
- Funktionsfähigkeit und Warnsignale der Rauchwarnmelder kontrollieren
- Umfeld von mind. 50 cm um jedes Gerät auf Hindernisse überprüfen
- Prüfergebnisse lückenlos dokumentieren und archivieren
- Wartung durchführen falls erforderlich und ggf. Batterien austauschen
- Störungen jederzeit entgegennehmen und schnellstmöglich beseitigen



16 | Techem Funk-Rauchwarnmelder – Vorname Nachname - DDMMYYYY

techem

Die Gerätetechnik

- Automatische Abdeck- und Umfeldüberwachung** zur Verschmutzungs- und Hinderniserkennung
- Automatische Geräteprüfung** der Elektronik inkl. Batterie, Bauteile, Rauchererkennung etc. sowie der Warnsignale
- Überprüfung per Funk und Anzeige des Gerätestatus im Kundenportal**
mit Techem Smart System mindestens 2x monatlich



17 | Techem Funk-Rauchwarnmelder – Vorname Nachname - DDMMYYYY

techem

Die Vorteile

- Wegweisende Gerätetechnik für dauerhaft hohe Sicherheit**
Qualitätsgeprüft und zertifiziert für den Langzeiteinsatz > 10 Jahre
- Ferninspektion ohne Betreten der Wohnung**
Zur Inspektion und Geräteüberprüfung muss niemand mehr in die Wohnung, die Bewohner müssen nicht anwesend sein.
Es bleibt kein Rauchwarnmelder ungeprüft!



18 | Techem Funk-Rauchwarnmelder – Vorname Nachname - DDMMYYYY

Neben finanziellen sind auch logistische, verwaltungstechnische und eigentumsrechtliche Aspekte zu berücksichtigen. Raumnutzungen müssen konform zur Installationspflicht von RWM vorgenommen werden. Die Montage der RWM in den Wohnungen erfordert zwar einen umfangreichen organisatorischen Aufwand. Wesentlich höher sind jedoch die laufenden Aufwendungen für die Instandhaltung und Überwachung sowie insbesondere zum Nachweis der Verantwortlichkeiten (z. B. bei Fehlalarmen, Defekten, Manipulationen, unzulässige Raumnutzungen, Überstreichen oder Übertapezieren, Verschmutzungen usw.). Zwar bestimmt die ThürBO die Nachrüstplicht für RWM auch für Bestandsgebäude, jedoch enthält sie keine Aussagen zur Zuordnung der Einbau- und Betriebspflicht. Dies ist insbesondere bei nicht vollständig privatisierten Eigentümergemeinschaften problematisch. Weiter müssen neben technischen auch versicherungstechnische Aspekte berücksichtigt werden. Aufgrund der vielfältigen vorgenannten, sowie weiterer, insbesondere mietrechtlicher Gründe (Umlegbarkeit der Kosten bei Kauf, Miete oder Leasing, Modernisierungsankündigung mit Hinweis auf neue Betriebskosten) sowie zur Gewährleistung der Rechtssicherheit sollten daher Einbau und Instandhaltung einem zertifizierten Dienstleister übertragen werden. Wegen

der jährlichen Ablesungen der Wohnungszähler und Heizkostenverteiler sollte zudem versucht werden auf bereits bestehende Vertragspartner zurückzugreifen.

zu 3. Rauchwarnmelder und Raucherfälle

Während Einigkeit gegen Brandrauch besteht, scheiden sich bei Tabakrauch doch erheblich die Geister. Zwar sollte bei Belästigungen immer versucht werden, diese gütlich zu regeln, dennoch gelingt dies nicht immer. Häufig wird dann versucht, sich anhand der bestehenden Rechtsprechung zu orientieren. Abgesehen vom Juristendeutsch sind aber häufig die Urteile sehr umfangreich und schwierig einzuordnen hinsichtlich ihrer Übertragbarkeit auf den jeweiligen Streitfall. Deshalb haben wir anhand einiger Beispielfälle versucht, einige Kriterien zur Übertragbarkeit herauszuarbeiten und diese unter der separaten Überschrift „Allgemeine Einordnung von Urteilen“ darzustellen.

Raucherfall 1: Der rauchende Nachbar – Anspruch auf Unterlassung bzw. Gebrauchsregelung

- Urteil des BGH vom 16.01.2015, Az.: V ZR 110/14
- Ehepaar in Brandenburg raucht 12 – 20 Zigaretten/Tag auf Balkon im EG, der hochziehende Rauch belästigte die darüber wohnenden Nachbarn auf ihrem Balkon
- Kläger (Belästigter) 2 x gescheitert, erst BGH endgültig entschieden
- Nachbar hat zwar Unterlassungsanspruch, jedoch nur bei wesentlicher Geruchsbelästigung und nachgewiesener Gesundheitsgefährdung, unwesentliche Immissionen von Rauch, Lärm, Gerüchen usw. begründen keinen Unterlassungsanspruch
- Feststellung des Tatbestandes (Ortstermine, Prüfung von Sachgutachten, etc.) hat durch das Gericht zu erfolgen, nicht den Vermieter
- Gericht kann bei Vorliegen der o. g. Voraussetzungen Gebrauchsregelung vorschreiben, d. h. wer wann, wo und wieviel rauchen darf

Raucherfall 2: Der ständig stark rauchende Nachbar – fristlose Kündigung

- Urteil des LG Düsseldorf vom 26.06.2014, Az.: 21 S 240/13; Urteil des BGH steht noch aus
- 75jähriger Raucher sollte nach 40 Jahren seine Mietwohnung räumen
- BGH hat das Urteil des LG aufgehoben und zur erneuten Verhandlung zurückgewiesen
- lt. BGH könne eine Kündigung möglich sein, wenn die Belästigungen nicht durch einfache und zumutbare Maßnahmen (Lüften über Treppenhausfenster) verhindert werden könnten sowie unerträgliche Beeinträchtigungen und nachweisliche Gesundheitsgefährdungen vorlägen
- Feststellung des Tatbestandes (Ortstermine, Prüfung von Sachgutachten, etc.) hat durch das Gericht zu erfolgen, nicht den Vermieter
- ob im speziellen Fall tatsächlich eine fristlose, d. h. keine ordentliche Kündigung mit gesetzlich vorgeschriebener Kündigungsfrist zulässig ist, bleibt abzuwarten
- Anmerkung: fristlose Kündigung bedeutet nicht sofortigen Auszug, sondern meist angemessene Frist innerhalb von 2 – 4 Wochen

Raucherfall 3: Der zeitweise stark rauchende Nachbar – Mietminderung?

- Ja: LG Berlin vom 30.04.2013, Az.: 67 S 307/12
- Nein: LG Berlin vom 03.03.2009, Az.: 63 S 470/08
- zeitweise starkes Rauchen auf Nachbarbalkon an Wochenenden, Feiertagen bzw. zu anderen bestimmten Tageszeiten
- fundierter Nachweis der Beeinträchtigungen und Belästigungen erforderlich

zu 4. Legionellenuntersuchungen 2015

Was haben Rauch und Legionellen gemeinsam? Sie sollten möglichst nicht in die Lunge gelangen. Zwar besteht zumeist keine akute Gesundheitsgefahr, aber gesundheitsfördernd sind sie meistens nicht (Ausnahmen: medizinische Inhalationen).

Die Frist zur Erstuntersuchung von Warmwasseranlagen auf Legionellen war am 31.10.2012 gem. sog. Trinkwasserverordnung 2011 (*eigentlich 1. Änderungsverordnung zur Trinkwasserverordnung 2001*) auf den 31.12.2012 und dann nochmal mit der 2. Änderungsverordnung zur Trinkwasserverordnung (*vom 05.12.2012*) auf den 31.12.2013 verschoben worden. Da die AWG die Erstuntersuchungen bereits am 31.12.2012 abgeschlossen hatte, gilt nicht der 31.12.2013 als Beginn für den 3jährigen Wiederholungszyklus, sondern bereits der 31.12.2012 bzw. die konkreten Daten, an denen die Erstuntersuchungen im Jahre 2012 durchgeführt wurden. Insofern mussten also bereits 2015 und nicht erst 2016 die ersten Wiederholungsprüfungen vorgenommen werden, d. h. folglich sind 2018 die zweiten, 2021 die dritten usw. Wiederholungsprüfungen erforderlich. Von den 75 Verwaltungseinheiten der AWG besitzen 39 eine zentrale Warmwasserversorgung, die alle 3 Jahre auf Legionellenbefall geprüft werden müssen. Das sind sehr strenge und aufwändige Prüfungen, die man eigentlich nur erfüllen kann, wenn man die Anlagen auch ständig wartet und instandhält. Hat man nämlich einmal Legionellen im Warmwassernetz, ist es äußerst schwierig und vor allem sehr teuer, diese wieder loszuwerden. Deshalb sind wir sehr froh, dass es keine Beanstandungen gab und die Anlagen uneingeschränkt weiter betrieben werden können.

Wartung der Anlagen:

- Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.), d. h. insbesondere Einsatz zertifizierter Produkte und Verfahren
- Absicherung Warmwassertemperatur von 60 °C am Boilerausgang
- Gewährleistung der Temperatur in der Zirkulationsleitung von mindestens 55 °C
- Durchführung einer regelmäßigen thermischen Desinfektion auf über 70 °C Wassertemperatur, sog. wöchentliche Legionellenschaltung
- Vermeidung der Anlagenüberdimensionierung
- Zirkulationsleitungen sind möglichst nah an die Zapfstellen heranzuführen
- Vermeidung von Wasserstagnation, ggf. entfernteste Entnahmestellen dezentral versorgen
- Gewährleistung gleichmäßiger Durchströmung und Verhinderung von Druckschwankungen mit Rücksaugeffekten (z. B. durch Wasserstopper, Wannenslifte u. ä.)
- Dämmung von Kaltwasserleitungen zur Sicherung von Wassertemperaturen < 25 °C
- Sicherstellung eines bestimmungsgemäßen Betriebes der Anlage nur durch Befugte
- Reinigung / Entschlammung der Boiler und Wasserfilter, Prüfung der Opferanoden

Weitere grundsätzliche Vorbemerkung:

- im Gegensatz zu vielen anderen Gesetzen unterliegt die Trinkwasserverordnung nicht allein dem Zivilrecht (Ordnungswidrigkeiten), sondern zugleich dem Strafrecht (Straftaten)
- gleiches gilt für bestimmte Arbeitsschutzgesetze
- im Privatrecht entstehen Rechtsfolgen nach Verschulden und Vorliegen eines Schadens
- im Strafrecht entstehen bereits Rechtsfolgen wenn kein Schaden vorliegt, z. B unerlaubte Handlungen, unterlassene Pflichten usw.
- im Strafrecht gibt es daher abgesehen von Prozessurteilen (Klage zulässig oder nicht) nur Sachurteile, nämlich Verurteilung oder Freispruch

Legionellenfall 1: Mangel bereits bei > 100 KBE/100 ml

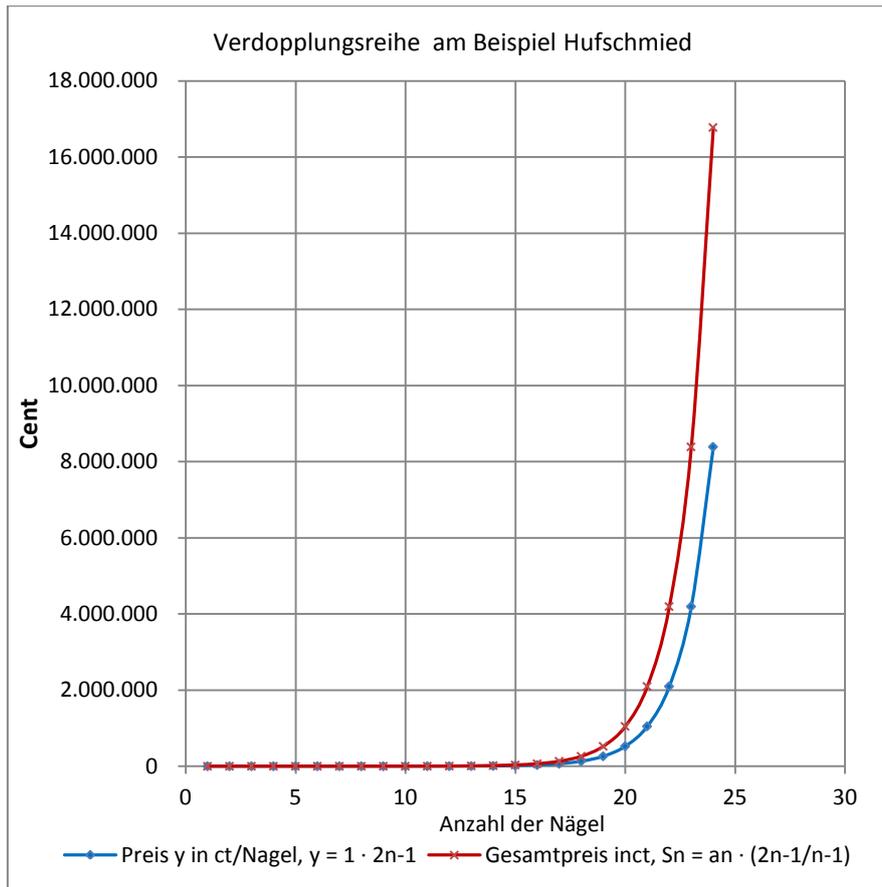
- AG Dresden vom 11.11.2013, Az.: 148 C 5353/13
- KBE = Koloniebildende Einheiten
- festgestellte Legionellenkonzentration in der Wohnung 14.000 KBE/100 ml
- Mangel besteht zwar bereits bei > 100 KBE/100 ml, Gesundheitsgefährdung jedoch erst bei > 10.000 KBE/100 ml
- insofern liegt bei < 10.000 KBE/100 ml nur eine unerhebliche Tauglichkeitsminderung vor ohne Anspruch auf Mietminderung
- bei > 10.000 KBE/100 ml wegen Gesundheitsgefährdung 25 % Mietminderung möglich ab Bekanntwerden der Gefahr
- bei unerkannten Gefahren besteht lediglich allgemeines Lebensrisiko (z. B. widerrechtlich eingebaute und unzulässige Armaturen wie Wasserstopper, Duschbrausearmaturen, insbesondere die Brauseschläuche, Wannenlifte ohne Rückflussverhinderer, ...)
- Anmerkung: wegen des möglichen exponentiellen Bakterienwachstums sind Sanierungsmaßnahmen nur erfolgreich, wenn sie zur Verringerung der Kontamination um mindestens eine Zehnerpotenz führen
- 1. Exkurs: Der kluge Hufschmied
- 2. Exkurs: Szenario Legionellenwachstum

1. Exkurs: Der kluge Hufschmied

Ein Hufschmied beschlägt ein Pferd. Jedes Hufeisen muss mit 6 Nägeln befestigt werden, also insgesamt 24 Nägel. Er fragt? "Willst Du für alle Nägel 100 € bezahlen, oder für den 1. Nagel 1 Cent (ct), den 2. Nagel 2 ct, den 3. Nagel 4 ct usw.?" Natürlich entscheidet sich der Kunde für das Cent-Geschäft. Wieviel Cent muss er zahlen?

Hier gilt die Verdopplungsreihe, jedoch zusätzlich in Verbindung mit einer Summenfolge.

| Nagelanzahl n | Preis y in ct/Nagel, $y = 1 \cdot 2^{n-1}$ | Gesamtpreis in ct, $S_n = a_n \cdot (2^n - 1/n - 1)$ |
|---------------|--|--|
| 1 | 1 | 1 |
| 2 | 2 | 3 |
| 3 | 4 | 7 |
| 4 | 8 | 15 |
| 5 | 16 | 31 |
| 6 | 32 | 63 |
| 7 | 64 | 127 |
| 8 | 128 | 255 |
| 9 | 256 | 511 |
| 10 | 512 | 1.023 |
| 11 | 1.024 | 2.047 |
| 12 | 2.048 | 4.095 |
| 13 | 4.096 | 8.191 |
| 14 | 8.192 | 16.383 |
| 15 | 16.384 | 32.767 |
| 16 | 32.768 | 65.535 |
| 17 | 65.536 | 131.071 |
| 18 | 131.072 | 262.143 |
| 19 | 262.144 | 524.287 |
| 20 | 524.288 | 1.048.575 |
| 21 | 1.048.576 | 2.097.151 |
| 22 | 2.097.152 | 4.194.303 |
| 23 | 4.194.304 | 8.388.607 |
| 24 | 8.388.608 | 16.777.215 |



Ergebnis:

Der 1. Nagel kostet zwar nur 1 ct, der 24. Nagel jedoch 83.886,08 €. Insgesamt kosten alle Nägel 167.772,15 €. Mit 100 € hätte man lediglich 13 Nägel, also rund die Hälfte der Nägel bezahlen können. Exponentielle sind im Gegensatz zu linearen Funktionen schwierig vorstellbar und führen daher oft zu Fehlinterpretationen. Daher versucht man möglichst eine Linearisierung zu erreichen (vgl. 2. Exkurs).

2. Exkurs: Szenario Legionellenwachstum

Exponentialfunktionen dienen zur Beschreibung des Bakterienwachstums. Zu Beginn braucht man wenigstens 1 Bakterium. Nach einer bestimmten Zeitspanne verdoppelt sich die Anzahl. Die Tabelle zeigt beispielhaft ein mögliches Wachstumsszenario.

| x | y | ln y |
|-------------|--------------------|---------------------------------|
| Zeit x in h | Anzahl Legionellen | natürl. Log. Anzahl Legionellen |
| 0 | 1 | 0,0000 |
| 1 | 2 | 0,6931 |
| 2 | 4 | 1,3863 |
| 3 | 8 | 2,0794 |
| 4 | 16 | 2,7726 |
| 5 | 32 | 3,4657 |
| 6 | 64 | 4,1589 |
| 7 | 128 | 4,8520 |
| 8 | 256 | 5,5452 |
| 9 | 512 | 6,2383 |
| 10 | 1024 | 6,9315 |
| 11 | 2048 | 7,6246 |
| 12 | 4096 | 8,3178 |
| 13 | 8192 | 9,0109 |
| 14 | 16384 | 9,7041 |
| 15 | 32768 | 10,3972 |

Anmerkungen:

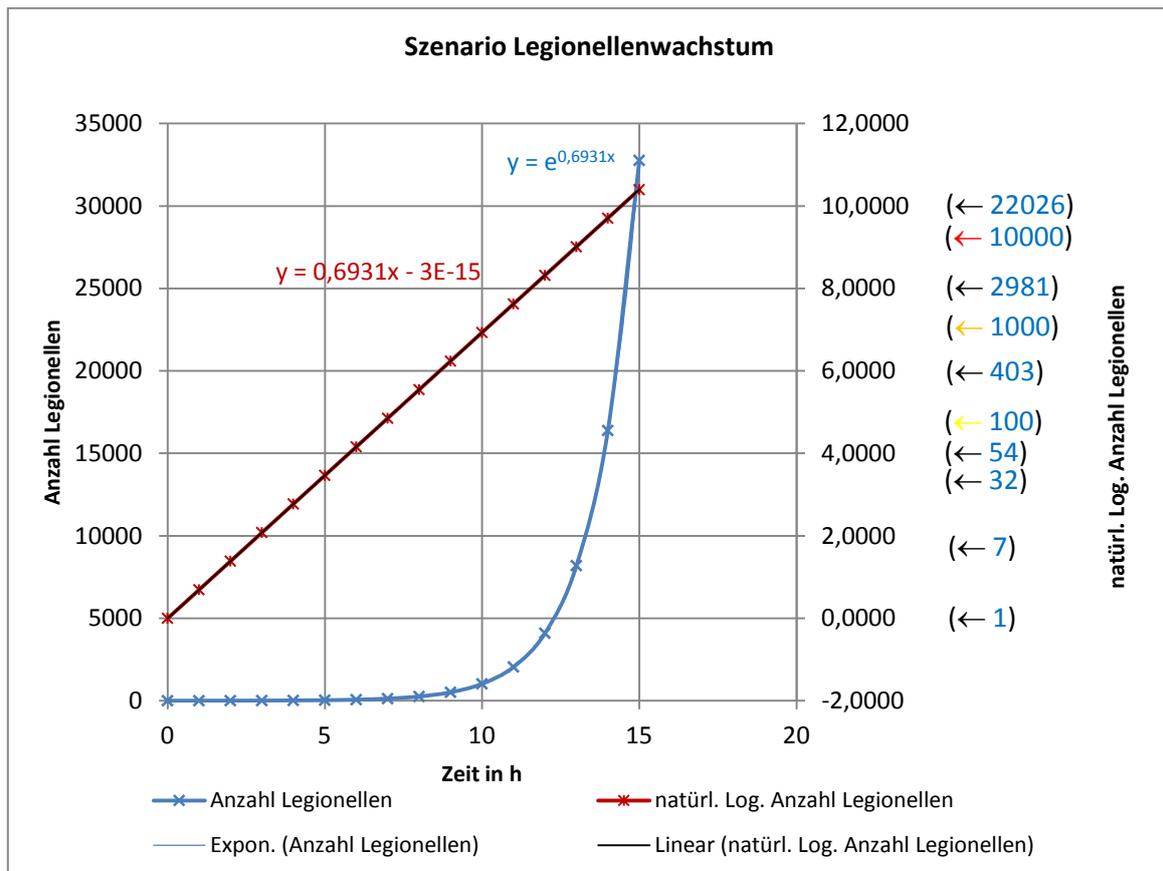
- bei Verdopplung der Zeit von 5 h auf 10 h erhöht sich Bakterien-/ Legionellenanzahl um das 32fache

- mathematischer Wachstumsverlauf gilt für Idealbedingungen
- praktisch bestehen immer gegenläufiger Zerfallsprozesse (Bsp. Wasserqualität des Ganges)
- Wachstums- und Zerfallsprozess können beeinflusst werden, z. B. sog. Legionellenschaltung

Mathematische Darstellungsarten für Exponentialfunktionen bei Bakterienwachstum:

allgemein: $y = f(x) = a \cdot b^x$ a = Startwert, hier = 1 Legionelle bzw. 1 KBE/100 ml
 x = Zeit als variabler Exponent, hier in Stunden
 b = Basis als Summe aus Zu wachsrate = 100 % + Rate in %, bei Verdopplung Rate = 100 %
 y = Funktionswert zum Zeitpunkt t

speziell: $y = f(x) = 1 \cdot 2^x$
 transponiert: $y = f(x) = e^{0,6931 \cdot x}$



Legionellenfall 2: Mangel erst bei > 10.000 KBE/100 ml

- AG München vom 25.06.2014, Az.: 452 C 2212/14
- festgestellter Legionellenbefall von 1.700 KBE/100 ml nur an einer Entnahmestelle und nicht in der Wohnung des Beklagten
- da Konzentration < 10.000 KBE/100 ml liege weder Gesundheitsgefahr noch Mangelhaftigkeit der Wohnung vor
- Einstufung der Anlage in eine mittlere Legionellenkontamination resultiert lediglich aus dem technischen Maßnahmewert und nicht aus medizinischen Aspekten
- Mietminderung auch nicht für Wohnung an der Entnahmestelle möglich

Legionellenfall 3: Haftung und Schadenersatz des Vermieters

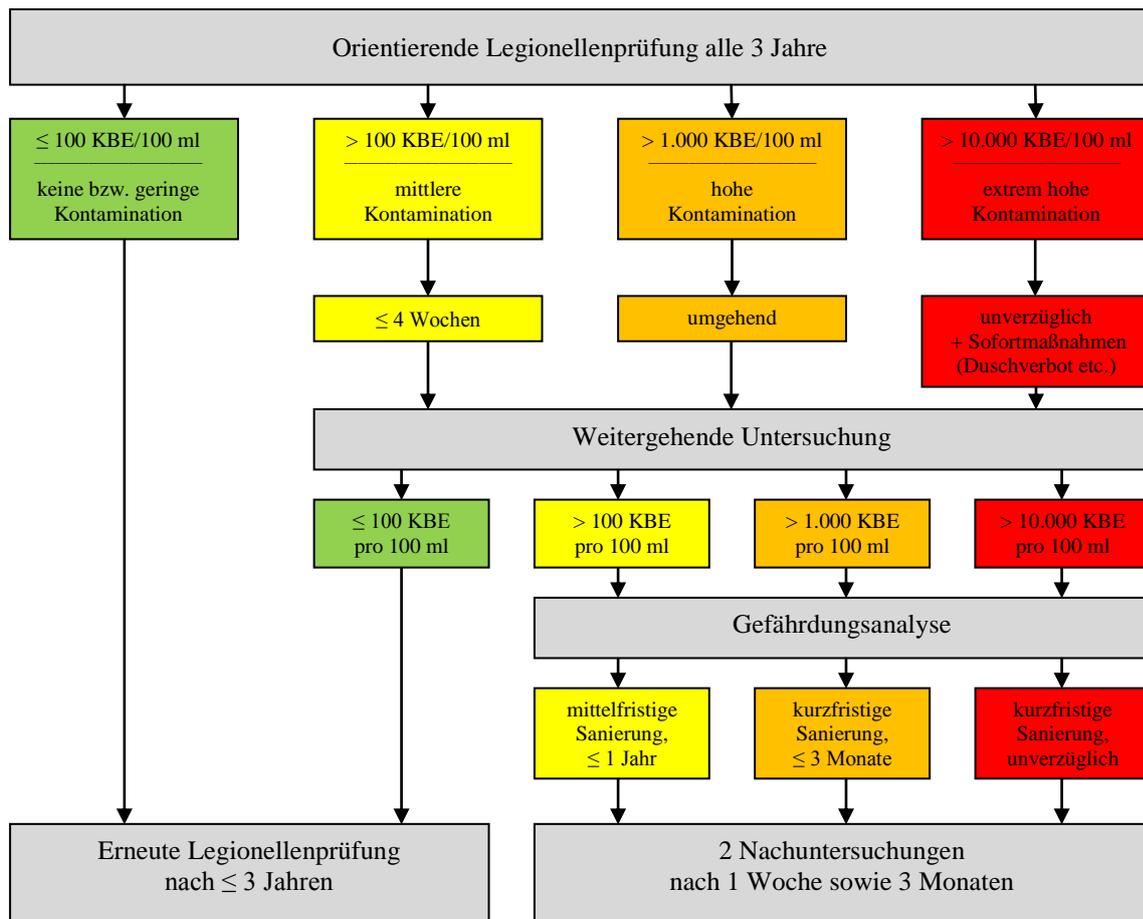
- BGH vom 06.05.2015, Az.: VIII ZR 161/14
- Rechtsstreit zu verstorbenem Mieter wegen angeblicher Legionelleninfektion aufgrund nicht ordnungsgemäßer Warmwasseranlage

- 2008 Feststellung einer teilweise stark erhöhten Legionellenkonzentration (? KBE/100 ml) im Keller und der Wohnung
- bei Erkrankung des Mieters durch Legionellen infolge unzureichender Wartung und Vernachlässigung der Verkehrssicherungs- bzw. Untersuchungspflichten Schadenersatz und Schmerzensgeld
- Haftung auch dann möglich, wenn Ursache vor Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung 2011 liegt
- Klageabweisung aufgrund fehlender kausaler Zusammenhänge durch die Klägerseite und Nachweis der Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten der Beklagten
- unterlassene Prüfungen oder Wartungen werden strafrechtlich geahndet

Allgemeine Einordnung von Urteilen

- Urteil = Gerichtsentscheidung über den Streitgegenstand, d. h. Rechtsprechung zu Sachverhalten quasi zwischen den Paragraphen, sog. Grundsatzurteile z. B. des BGH können in spätere Gesetzesänderungen eingehen
- Unterscheidung zwischen Urteilen im Zivil- und Strafrecht und weitere Unterteilung in Feststellungs- und Sachurteile
- Feststellungsurteile sind Gerichtsentscheidungen zur prozessualen Zulässigkeit einer Klage, wie z. B. klageabweisenden Urteile (*siehe Legionellenfall 3*), Kündigungsschutzklage, Räumungsklage, Zahlungsklage
- Sachurteile sind gerichtliche Entscheidungen über die Sache selbst, d. h. den konkreten Streitgegenstand (*siehe Raucherfall 3*)
- wegen der Spezifik jeder Angelegenheit ist bei Sachurteilen der Sachverhalt insgesamt und nicht der reine Urteilstext entscheidend
- unvollständige Auszüge oder Zitate von Sachurteilen führen daher häufig zu Fehlinterpretationen und Rechtsnachteilen
- dazu AWG-Beispiel: unter dem Deckmantel angeblicher extremer Lärmimmissionen durch ständige Überlautstärke des Fernsehers aus einer Wohnung in der Comptersstraße wurden Mieterstreitigkeiten ausgetragen, gegenseitige Beschuldigungen ohne entsprechende verwertbare Nachweise, selbst Polizei stellte vor Ort keinen Lärm fest, Beibringung von Lärmprotokollen und unabhängigen Zeugenaussagen wurde abgelehnt
- RAin des Mietervereins Weimar zitierte auszugsweise Urteil BGH vom 20.06.2012, Az. VIII ZR 268/11: „Bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm oder Schmutz ist die Vorlage eines detaillierten Protokolls nicht erforderlich. Vielmehr genügt grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen es geht und zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz dies ungefähr auftrat.“
- Urteil betrifft jedoch die Anfertigung eines weiteren Lärmprotokolls bei Hundegebell; eine erste Klage auf Durchsetzung einer Mietminderung war wegen fehlendem substantiierten Sachvortrag abgelehnt worden, bei einer 2. Klage war ein detailliertes Lärmprotokoll vorgelegt worden, aber von der Beklagtenseite zurückgewiesen worden, weil es nur für einen bestimmten und nicht für den gesamten Zeitraum bzw. immer wieder erneut vorgelegt wurde; letztendlich entschied jedoch der BGH, dass bei unveränderter Sachlage, in diesem Fall weiteres Bellen der 4 Hunde, durch den erstmals erfolgten substantiierten Vortrag keine weiteren qualifizierten Lärmprotokolle angefertigt werden müssen, weil Hundegebell quasi nur laut sein kann
- Rangfolge/Wertigkeit von Urteilen entsprechend den Gerichtsebenen: BGH (*Bundesgerichtshof, Hauptsitz in Karlsruhe, Nebensitz in Leipzig für Strafsenat*), OLG (*Oberlandesgericht z. B. in Jena*), LG (*Landgericht, z. B. in Erfurt*), AG (*Amtsgericht, z. B. in Apolda*)

Schematische Darstellung Ablauf Legionellenprüfungen von Warmwasseranlagen



zu 5. Neukonstituierung des Aufsichtsrates am 24.06.2015

Am 24.06.2015 fand in dieser Räumlichkeit die 25. ordentliche Vertreterversammlung statt. Turnusgemäß waren eigentlich zwar keine Aufsichtsratswahlen erforderlich, jedoch wurde zur Absicherung der zukünftigen Mindestbesetzung eine Ergänzungswahl durchgeführt. Schon seit längerem hatten wir für eine Mitarbeit bislang vergeblich geworben. Insofern waren wir sehr erfreut, dass wir einen Kandidaten gewinnen konnten. Herr Gordon Stachelroth, Geschäftsführer der Stachelroth Haustechnik GmbH Apolda und langjähriger Geschäftspartner der AWG erklärte seine Bereitschaft und stellte sich zur Wahl zur ehrenamtlichen Mitarbeit im Aufsichtsrat unserer Genossenschaft zur Verfügung. Aufgrund der beruflichen und fachlichen Qualifikation sowie der persönlichen Eignung waren die entsprechenden Voraussetzungen zur Wahrnehmung eines Aufsichtsratsamtes gegeben. Vor der Abstimmung zur Wahl stellte sich Herr Stachelroth den Wähler nochmals persönlich vor und gab allen Anwesenden Gelegenheit für weitere Anfragen. Nach der Wahl bedankte sich Hr. Stachelroth für das einstimmige Ergebnis und das damit ihm entgegengebrachte Vertrauen. Aufgrund der neuen Zusammensetzung führte der Aufsichtsrat unmittelbar im Anschluss an die Vertreterversammlung eine Sitzung zur Neukonstituierung durch. Seit der letzten Konstituierung in der außerordentlichen Sitzung vom 14.10.2014 setzte sich der Aufsichtsrat bis zur Vertreterversammlung vom 24.06.2015 wie folgt zusammen:

| | |
|----------------|--|
| Hr. Neugebauer | <i>Vorsitzender</i> |
| Hr. Hahn | <i>Schriftführer u. Stellv. Vorsitzender</i> |
| Hr. Hertwig | <i>Stellv. Schriftführer</i> |

Entsprechend der gem. Satzung § 24 (7) durchgeführten Wahl setzt sich nunmehr der Aufsichtsrat seit der o. g. Neukonstituierung ab dem 24.06.2015 wie nachfolgend aufgeführt zusammen:

| | |
|-----------------|------------------------------|
| Hr. Neugebauer | <i>Vorsitzender</i> |
| Hr. Stachelroth | <i>Stellv. Vorsitzender</i> |
| Hr. Hahn | <i>Schriftführer</i> |
| Hr. Hertwig | <i>Stellv. Schriftführer</i> |

Wir möchten uns an dieser Stelle nochmals recht herzlich bei Hrn. Gordon Stachelroth für seine Wahlannahme bedanken und wünschen ihm viel Erfolg bei Mitarbeit in diesem wichtigen Gremium unserer Genossenschaft.

zu 6. Anfragen und Hinweise der Vertreter und Ersatzvertreter

Zu den nachfolgenden Anfragen und Hinweisen nahm das hauptamtliche technische Vorstandsmitglied Stellung:

1. Wann erfolgt in der AWG der Einbau von RWM und was geschieht in der Zwischenzeit?

Das Mietrecht verpflichtet uns bei der Gestaltung der Betriebskosten zum Grundsatz der Wirtschaftlichkeit. Daher müssen wir auf einen Einbautermin orientieren, der der gesetzten Einbaufrist möglichst nahe kommt. Insofern gehen wir von einem Einbau erst im Jahre 2018 aus. Wie im Vortrag von unserem Gastredner Hrn. Usung bereits erwähnt, besteht in Berlin, Brandenburg und Sachsen bislang noch keine Pflicht für den Einbau von RWM in Bestandswohnungen. Insofern ist von keiner akuten Gefahr bei einer Nichtausrüstung auszugehen. Andererseits gilt es zu bedenken, dass nur ein Teil des Gebäudebestandes zusätzlich abgesichert wäre. Insbesondere in den Dach- und Kellergeschossen besteht keine Nachrüstpflicht, obwohl auch hier Risiken bestehen. Einen wesentlichen Einfluss auf die Risikominimierung hat jedoch die Wahrnehmung der allgemeinen Obhutspflicht der Bewohner. Die strikte Umsetzung und Einhaltung der Hausordnung bietet daher beste Voraussetzungen für eine bestmögliche Gefahrenabwehr. Ungeachtet dessen könnte selbstverständlich jeder einzelne zu eigenen Lasten Rauchwarnmelder installieren. Jedoch sein nochmals darauf hingewiesen, dass nur hochwertige und ordnungsgemäß installierte sowie vorschriftsmäßig gewartete RWM die Erwartungen erfüllen können.

2. Warum gibt's es in der AWG keine sog. Pflichtstunden mehr?

In der Vertreterversammlung von 1999 hatten die Vertreter aufgrund eines Antrages von Mitgliedern über die Beschlussvorlage zur Streichung der sog. Pflichtstunden zu befinden. Laut damaliger Satzung waren die Mitglieder zur Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums jeweils zur Ableistung von jährlich 10 Pflichtstunden verpflichtet. Die Vertreterversammlung beschloss damals wenn auch nicht einstimmig, so doch mit sehr hoher Mehrheit wegen angeblich fehlender Notwendigkeit zukünftig auf diese Pflicht zu verzichten.

3. Werden in der AWG Asylbewerber aufgenommen?

Diese Frage kann nicht abschließend beantwortet werden. Eine Direktvermietung setzt lt. Genossenschaftsgesetz und Satzung den Erwerb der Mitgliedschaft voraus. Mitglieder können jedoch nur natürliche Personen (mit Aufenthaltsgenehmigung), juristische Personen oder Personenhandelsgesellschaften werden. Erst wenn diese Antragsvoraussetzungen gegeben sind und eine die Mitgliedschaft in der Genossenschaft erworben wurde, besteht das Anrecht auf wohnliche Versorgung. Beispielsweise könnte durchaus, wie in anderen Regionen praktiziert, die Kommune (Stadtverwaltung, Landratsamt, etc.) die Mitgliedschaft und somit Mietwohnungen erwerben, die dann für die Unterbringung von Asylbewerbern genutzt werden könnten. Sofern ein Wohnungsun-

ternehmen über Wohnungen mit Belegungsbindung, z. B. als Gegenleistung für gewährte Fördermittel, verfügt, können diese nunmehr auch entsprechend der neuen Regelungen zur Unterbringung von Asylbewerbern genutzt werden, d. h. das Wohnungsunternehmen hat insofern keine eigene Möglichkeit zur Belegung der Wohnungen. Letztendlich könnte jedoch der Gesetzgeber bei entsprechenden Änderungen auch Auflagen zur Vermietung von Leerwohnungen erteilen. Gegenwärtig gab es jedoch bei uns noch keine Anfragen zur Unterbringung von Asylbewerbern.

zu 7. Termin der nächsten Vertreterversammlung und Vertreterkonferenz

Am Mittwoch, den 29.06.2016 um 17.00 Uhr wird die 26. ordentliche Vertreterversammlung und am Mittwoch, den 02.11.2016 um 17.00 Uhr die 17. Vertreterkonferenz hier in dieser Räumlichkeit stattfinden.

zu 8. Schlussbemerkungen zur 16. Vertreterkonferenz

Herr Dr. Langbein bedankte sich bei allen Anwesenden für ihre Teilnahme und ihr Interesse sowie die große Sachlichkeit und Disziplin bei dieser Veranstaltung. Außerdem wünschte er allen Vertretern und Ersatzvertretern viel Erfolg bei ihrer zukünftigen Arbeit.