

Schwerpunktthema:  
**Betriebskostenmanagement**

Premiere in der Wohnungs- und Versicherungswirtschaft:

## Berechenbare und sichere Außenanlagen – Eine „Aufführung in drei Akten“

Im ersten Akt unserer „Aufführung“ sind wir ausführlich auf die Bestandsaufnahme als Grundlage für Betriebskostenabrechnung, Kontrolle und Planung eingegangen (Betriebskosten aktuell 3/2008). Da die Außenanlagen quasi das Bühnenbild des gesamten Stückes darstellen, darf die Bühne für die Akteure nicht gefährlich sein. Die Sicherheit Ihrer Außenanlagen, zu denen auch Wege, Bäume, Spielplätze und -geräte gehören, sollte Ihnen deshalb besonders am Herzen liegen. Nicht zuletzt auch deswegen, um unan-

genehme, öffentlichkeitswirksame und kostspielige Prozesse wie zum Beispiel diesen zu vermeiden (siehe Kasten „Kölner Stadtanzeiger“).

### Zweiter Akt: Sicherheit der Außenanlagen

Wenn Sie die Möglichkeit hätten, Ihre Aufwendungen für Schäden aus der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten und zugleich auch die Kosten der Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung deutlich zu senken, würden Sie diese Chance beim



Schopfe packen? Einem rheinischen Wohnungsunternehmen ist das gelungen (s. Grafik nächste Seite).

Die Kulissen Ihrer Wohnanlagen sollten sicher sein: Nicht nur aus Verantwortung Ihren Mietern gegenüber, sondern auch zur effizienten Gestaltung der Versicherungsprämien. Die Notwendigkeit der Beachtung von Verkehrssicherungspflichten ergibt sich aus den bestehenden Gesetzen. In der Regel versichern sich Wohnungsunternehmen gegen die aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflichten resultierenden Folgen über eine Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung. Doch Vorsicht vor der Annahme, dass mit dem Abschluss der Versicherung alle Haftungsrisiken abgedeckt sind. Eine in der Praxis oft zu prüfende Frage ist die des Auswahlbeziehungsweise Organisationsverschuldens. Hier geht es direkt an die ▶

### Kölner Stadtanzeiger: Unfall beim Spaziergang im Schlosspark Gymnich Kind von Ast erschlagen: Bewährungsstrafe

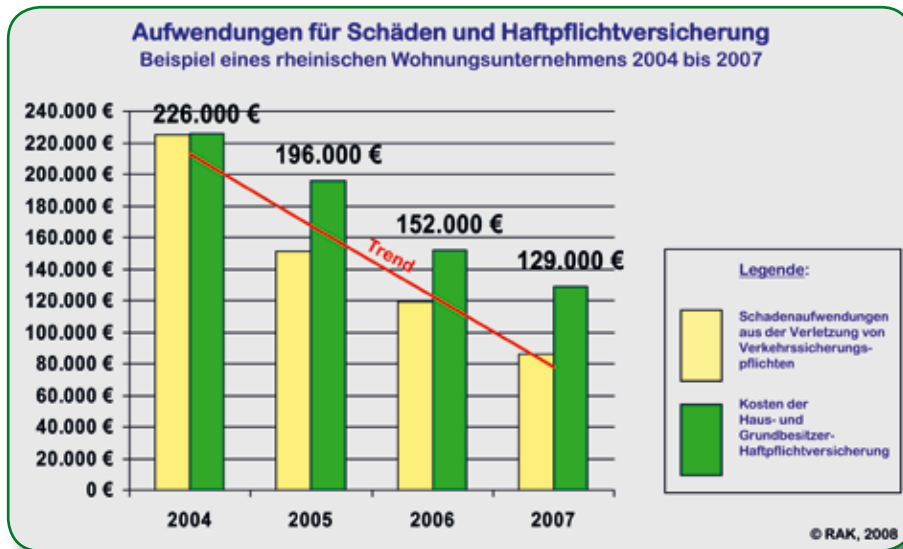
Vor knapp zwei Jahren wurde im Schlosspark Gymnich eine Vierjährige von einem Ast erschlagen. Am Dienstag (14.10.08) verurteilte das Amtsgericht Brühl den ehemaligen Geschäftsführer des Parks. Den Ermittlungen zufolge hätte der Baum längst gefällt sein müssen.

## Wohnen wird als zu teuer empfunden

Fast zwei Drittel der Deutschen sind der Ansicht, die mit ihrer Wohnung oder ihrem Haus verbundenen Kosten seien relativ oder sehr hoch. Nur knapp 30 Prozent stufen die Preise als angemessen ein. Für niedrig halten gerade mal fünf Prozent ihre Wohnkosten. Das geht aus einer von ImmobilienScout24 durchgeführten Trendumfrage hervor. Danach wird deutlich, dass sich für die meisten Deutschen die Vorstellung von

gerechten Preisen nicht mit ihren tatsächlichen finanziellen Belastungen vereinbaren lässt. Insbesondere die Preissteigerungen für Strom sowie Heizung und Warmwasser werden für die Verteuerung des Wohnens verantwortlich gemacht. Ein Drittel der Befragten benennt die gestiegenen Kalt- und Abwasserpreise als Grund. Nur knapp 14 Prozent führen ihre gestiegenen Wohnkosten auf eine Erhöhung der Kaltmiete zurück.

Trotz der einhelligen Meinung, dass die finanziellen Belastungen in vielen Bereichen ansteigen, lebt nur ein Teil der Deutschen kostenbewusst: 60,8 Prozent sparen gezielt Stromkosten, 55,1 Prozent bei Heizung und Warmwasser. Jeweils etwa ein Viertel der Befragten achtet auf die Ausgaben bei Gas beziehungsweise Kalt- und Abwasser. Immerhin 16,4 Prozent sparen nach eigenen Angaben in gar keinem Bereich gezielt Geld ein.



Verantwortung der Unternehmensführung. Pauschale Anweisungen an Mitarbeiter, sich zum Beispiel um die Kontrolle der Standfestigkeit von Bäumen zu kümmern, sind kein Freibrief. Der Gesetzgeber verlangt, dass die Unternehmensleitung geeignete Mitarbeiter auswählt und deren Arbeit auch kontrolliert. Darüber hinaus müssen die Prüftätigkeiten der Mitarbeiter und auch die der Unternehmensleitung dokumentiert werden.

Der Teufel steckt also wie so häufig im Detail und im Einzelfall kann es dazu kommen, dass der Versiche-

rungsschutz durch den jeweiligen Versicherer eingeschränkt oder komplett versagt wird. Die professionelle und im Einklang mit den bestehenden Gesetzen ordnungsgemäße Bearbeitung dieses Themas ist also eine unerlässliche Grundvoraussetzung, um als Unternehmensleitung auf der sicheren Seite zu sein.

Die Problematik einer umfassenden Bearbeitung dieses Themas haben auch einige Versicherer erkannt. Diese sind bereit, sich zum Beispiel in Form einer Anschubfinanzierung an den zusätzlichen Kosten einer Software zur Risikoerfassung und

-verwaltung zu beteiligen, wenn sich Unternehmen diesem Thema verstärkt widmen. Schäden, für die ein Wohnungsunternehmen wegen beweisbarem Unverschulden durch das funktionierende Risiko-Managementsystem nicht aufkommen muss, wirken sich auch direkt erfolgswirksam beim Versicherer aus – und somit auch auf seine Prämiengestaltung.

„sicher(t)wohnen“ hilft Ihnen dabei, ein individuelles Drehbuch zu erstellen und führt Regie durch alle Akte mit dem Ziel, Außenanlagen zu inventarisieren, Verkehrssicherheit zu überwachen, notwendige Maßnahmen unverzüglich einzuleiten, Betriebskosten zu stabilisieren und Außenanlagen für ein sicheres und schöneres Wohnumfeld zu optimieren.

Der Wechsel eines Bühnenbildes während eines Stückes wird in der Theatersprache „Verwandlung“ genannt. Lesen Sie im dritten und letzten Akt, wie eine solche Verwandlung Ihrer Außenanlagen dazu führen kann, dass nicht nur die Ästhetik sowie das subjektive Sicherheitsempfinden profitieren, sondern auch Betriebskosten stabilisiert beziehungsweise gesenkt werden können.

[www.sichertwohnen.de](http://www.sichertwohnen.de)

## INSM Abwassermonitor belegt erhebliche Kostenunterschiede

Der im Auftrag der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (INSM) von der Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH (IW Consult) erstellte Abwassermonitor 2008 belegt große Unterschiede bei den Abwassergebühren der Kommunen ([www.insm-abwassermonitor.de](http://www.insm-abwassermonitor.de)). Zur Herstellung der Vergleichbarkeit wurden die Abwassergebühren auf Grundlage der Bedürfnisse einer vierköpfigen Familie in einem definierten Musterhaus erhoben. Neben den Kosten für das Schmutzwasser wurden auch die Kosten für das Niederschlagswasser ermittelt. Zusätzlich wurden anteilig auch die in vielen Städten einmalig erhobenen Beiträge zur Deckung der Kosten für die Herstellung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen einbe-

zogen. Im „Abwassergebührenranking“ der so ermittelten jährlichen Abwassergebühren belegt Karlsruhe mit 226,32 Euro für die vierköpfige Familie den ersten Platz, während die gleiche Familie beim Schlusslicht Potsdam mit 786,48 Euro mehr als den dreifachen Preis zahlen müsste. Bei der Analyse der strukturellen Preisunterschiede in den 100 größten Differenzen im Ost-West-Vergleich offenkundig. So zahlen die Bürger in ostdeutschen Städten durchschnittlich 15 Prozent höhere Abwassergebühren als im Westen. Für die teilweise erheblichen Gebührenunterschiede konnte IW Consult kaum strukturelle Zusammenhänge erkennen, sodass die Höhe der Gebühren mit üblichen Strukturvariablen, wie Einwohner-

dichte, Wirtschaftsleistung, Verschuldung usw. nicht ausreichend erklärt werden kann. Die Verfasser der Studie vermuten die Gründe für die Unterschiede vielmehr in betriebswirtschaftlichen Entscheidungen bezüglich der Abschreibungen des Anlagevermögens oder bei der Höhe der Eigenkapitalverzinsung. Ihr Fazit: „Aufgrund der großen Unterschiede bei den Preisen sind hier in erster Linie die Städte gefordert, um mehr Transparenz in den Gebührenschnur zu bringen. Für den Bürger ist es ebenfalls nicht ersichtlich, warum in seiner Stadt die einzelnen Gebühren dreimal so hoch sind wie in anderen Städten. Da er aber letztlich derjenige ist, der die Gebühren bezahlen muss, hat er auch ein Recht, die Gründe zu erfahren.“

# Sind Durchschnittswerte immer das Kriterium für weitergehende Handlungserfordernisse?

Seit Jahren haben wir nicht nur an dieser Stelle versucht, mit Praxistipps dem zum Teil überproportionalen Anstieg der wohnungswirtschaftlichen Betriebskosten entgegenzuwirken. Über die „Geislinger Konvention“ als sehr effektives Verfahren zur Ermittlung optimaler Betriebskosten-Benchmarks, mit deren Hilfe zeitnah steuernd auf Betriebskosten Einfluss genommen werden kann, haben wir ebenfalls mehrfach berichtet. Neben einem wohlverstandenen Eigeninteresse sollten Aktivitäten in diesem Bereich auch zur Wahrung des Wirtschaftlichkeitsgebotes nach § 556 Abs. 3 BGB nicht vernachlässigt werden. Dabei sollte gleichwohl unter Kosten-Nutzen-Betrachtungen analysiert werden, wie optimale Ergebnisse im Bereich der Betriebskostensteuerung sicher gestellt werden können. Dazu gehört zum Beispiel auch, sich zur Identifizierung von Auffälligkeiten beziehungsweise Abweichungen im „Betriebskosten-Ranking“ von den anonymen Kennwerten „Kosten je Quadratmeter Wohnfläche“ zu verabschieden. Dabei geht es darum, die Parameter in die Beurteilung festgestellter Betriebskostenhöhen einzubeziehen, die diese letztendlich auf der Kostenentstehungsseite bestimmen. Hier einige Beispiele:

- Sind in den untersuchten Wohnanlagen bereits Wohnungswassermesser installiert? Sie reduzieren die Kosten der Be- und Entwässerung durchschnittlich um bis zu 15 Prozent bis 18 Prozent.

- Handelt es sich bei den Aufzugsanlagen um jüngere oder ältere Modelle und welche Leistungsumfänge und -intervalle umfassen die abgeschlossenen Wartungsverträge?



Carl Peter Blöcker

- Wie ist bei den Straßenreinigungskosten das Verhältnis zwischen Straßenfrontmeter und Wohnfläche? Wie viel Müllkapazität muss den Mietern permanent zur Verfügung gestellt werden, um eine Vermüllung der Wohnanlagen zu verhindern?
- Wie ist für den Bereich der Gebäudereinigung das Verhältnis der zu reinigenden Flächen zu den Nutzflächen und welche Leistungsinhalte und -intervalle sehen die abgeschlossenen Serviceverträge vor? Bei Altenwohnanlagen führen die im Regelfall zusätzlich vorhandenen allgemeinen Verkehrsflächen (z. B. Gemeinschaftsräume) automatisch zu höheren Kosten je Quadratmeter Wohnfläche.
- Gleiches gilt auch für den Bereich der Gartenpflegekosten.
- Bei den Hauswartkosten ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen hauptberuflichen und nebenamtlichen Mitarbeitern. Darüber hinaus sind die Leistungsinhalte der Hauswartverträge in die Analyse einzubeziehen.

- Welche Leistungen beauftragt das Wohnungsunternehmen bei den „Sonstigen Betriebskosten“ und rechnet seinen Mietern gegenüber ab? Eine interne Überprüfung der Angemessenheit der Betriebskosten könnte somit auf Basis nachstehender Ausgangsdaten in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt werden:

- Ermittlung der Durchschnittswerte „Kosten je Quadratmeter-Wohnfläche“ je Kostenart.
- Clustering der kostenartenbezogenen Einflussfaktoren zu entsprechenden „Gruppenbildungen“ der Wohnanlagen des Unternehmens.
- Bildung eines Rankings – auf- oder absteigend – nach Kostendurchschnittswerten innerhalb jeder Gruppe.
- Festlegung von Einzelwerten, bei denen weitergehende Prüfungen – gegebenenfalls vor Ort – erfolgen. Die diesen Werten zugrunde liegenden Verträge und/oder Gebührenbescheide sind dabei einzubeziehen.

So lässt sich unter Kosten-Nutzen-Aspekten überflüssiger Aufwand in den Fällen vermeiden, in denen zunächst auffällige Werte durch die für diese Wohnanlagen geltenden Rahmenbedingungen plausibel werden. Sachgerecht ermittelte Vergleichswerte verhindern unnützen Aufwand und erhöhen die Effektivität der Betriebskostensteuerung.

Carl Peter Blöcker, Hamburg.

## Wartungskosten für Rauchwarnmelder

In mehreren Bundesländern ist die Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern gesetzlich geregelt. Bei bestehenden Mietverhältnissen ist die Umlage der Wartungskosten für (nachträglich installierte) Rauchwarnmelder in der Regel nicht vereinbart. Da diese Wartungskosten (Prüfung auf Beschädigungen, optische Funktionsprüfung, Probealarm, Reinigung und ggf. Batteriewechsel) Betriebskosten i. S. von § 2 Nr. 17 BetrKV sind, stellt sich

die Frage nach ihrer Umlagefähigkeit auf die Mieter. Sind die Rauchwarnmelder bei Mietvertragsabschluss bereits vorhanden, muss die Umlage ihrer Wartungskosten ausdrücklich unter „sonstige Betriebskosten“ vereinbart sein. Der Einbau von Rauchwarnmeldern stellt eine Modernisierungsmaßnahme i. S. von 554 Abs. 2 BGB dar, weil sie der Sicherheit der Bewohner dient. Entstehen durch duldungspflichtige Maßnahmen neue Betriebskosten,

so kann ihre Umlage bei fehlender vertraglicher Umlagevereinbarung im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung erklärt werden (s. hierzu auch Blank, Anforderung an die Betriebskostenabrechnung, ZMR 2008, S. 745 ff.). Die Kosten der Anmietung von Rauchwarnmeldern dürften unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebotes ebenfalls umlegbar sein (s. Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 10. Auflage, Rdn. 5457).

# Energie-Effizienz mit gering-investiven Maßnahmen gesteigert

Bei der Suche nach Wegen zur Effizienzsteigerung in der energieintensiven Haustechnik setzt die WGS Wohnungsgesellschaft Sömmerda mbH seit einigen Jahren verstärkt auf gering-investive Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit ihrer Heizungsanlagen. Mit Erfolg. Neben dem Umbau vorhandener Einrohrheizungen unter Nutzung noch brauchbarer Anlagenteile (25 bis 30 Prozent Energieeinsparung, Aufwand 20 bis 25 Euro/qm) und der Optimierung von Einrohrheizungen durch thermischen Strangabgleich mit Rücklauf-Temperaturbegrenzung (acht bis zehn Prozent Energieeinsparung, Aufwand drei bis vier Euro/qm) werden bei der WGS Heizungsregelungen durch Verbindung von Heizkostenerfassung und Regeltechnik permanent optimiert (Aufwand 0,60 Euro/qm). Der Praxistest belegt den Erfolg dieser Maßnahmen. Am Beispiel eines 1970 gebauten und 1994/95 komplexsanierten achtgeschossigen Wohngebäudes mit 192 Wohnungen wird dieses deutlich. Nach der Sanierung von Außenhaut und Haustechnik

sank der Jahresenergieverbrauch von 280 kWh/qm auf rund 80 kWh/qm. Dieses an sich schon gute Ergebnis konnte die WGS durch den Einsatz eines „adapterm“ genannten neuen Regelungssystems noch weiter optimieren. Mit diesem System werden die mit Funk zur Fernauslesung ausgestatteten Heizkostenverteiler mit dem elektronischen Regler der Fernwärmehausanschlus-



stationen verbunden. Die von den elektronischen Heizkostenverteilern verarbeiteten Daten zur Heizkörpertemperatur (= Vorlauftemperatur) und Umgebungstemperatur (= Raumtemperatur) werden mittels Funk ausgelesen und per Signal als externe Bedarfsanforderung für den Fernwärmeregler gesendet. Dies führt zu einer Adaption der Vorlaufkennlinie mit einer Absenkung der Vorlauftemperatur von i.d.R. bis zu acht Grad. Die für den Austausch

von drei elektronischen Fernwärmeregler und den Erwerb eines „adapterm“-Adapters aufgewendeten Kosten lagen bei etwa 0,60 Euro/qm. Seit März 2006 läuft die Anlage, gegenüber dem Durchschnittsverbrauch der Jahre 2000 bis 2005 von 537 MWh (klimabereinigt) sank der Durchschnittsverbrauch der Jahre 2006 und 2007 auf 452 MWh (klimabereinigt). Die eingesparten Kosten waren schon nach einem Jahr höher als der gesamte Investitionsaufwand! Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) plädiert deshalb schon seit geraumer Zeit dafür, die gering-investiven Kosten des Energiemanagements – ähnlich wie die des Müllmanagements bei den Kosten der Müllbeseitigung – im Rahmen der Heizkostenabrechnung ansetzen zu dürfen. Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege: „Die Ansetzbarkeit der Kosten des Energiemanagements würde das Investor-Nutzer-Dilemma in dieser Frage lösen und so mit wenig Aufwand große Effekte sowohl für den Geldbeutel der Mieter als auch für die Umwelt erzielen.“

## § Prüfungskosten von Gasleitungen nicht umlagefähig?

Mit seinem Urteil vom 23. November 2007 – 7 C 260/07 – (WM 2008, S. 598) zur Frage der Umlagefähigkeit der Kosten von Dichtigkeitsprüfungen von Gasleitungen hat das Amtsgericht Trier nicht gerade zur Vereinheitlichung der Auffassungen hierzu beigetragen. Denn anders als zum Beispiel das Landgericht Hannover (s. Betriebskosten aktuell 4/2007) oder das Amtsgericht Bad Wildungen (s. Betriebskosten aktuell 1/2005) hält das AG Trier diese Kosten grundsätzlich für nicht umlagefähig. Im entschiedenen Fall handelte es sich um die Dichtigkeitsprüfung einer vom Zähler im Keller bis zur Gasetagenheizung in der Wohnung führenden Gasleitung. Der Vermieter wollte die Kosten hierfür unter den „Kosten der

Reinigung und Wartung der Gasetagenheizung“ umlegen. Dieses hielt das AG Trier im vorliegenden Fall für unzulässig.

Nach dem Wortlaut sei eine Gasleitung, die im Keller beginne, nicht Teil einer Etagenheizung. Der Umstand, dass die Etagenheizung ohne die Zuleitung nicht funktioniert, spielte für das AG keine Rolle. Die Kosten einer Gasleitungsprüfung könnten auch nicht als Kosten der Betriebssicherheit der Etagenheizung selbst angesehen werden. Eine Abwälzung dieser Kosten auf den Mieter sei nur möglich, wenn dies im Vertrag eindeutig vereinbart sei.

In diesem Fall hätte der Vermieter die Kosten der Gasdichtigkeitsprü-

fung deshalb konkret unter den „Sonstigen Betriebskosten“ vereinbaren müssen.

### Impressum

Ein Sonderteil der  
DW Die Wohnungswirtschaft

Verantwortlich:  
Michael Pistorius  
VNW Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e. V.

Tel.: 040 52011-229  
Fax.: 040 52011-201  
E-Mail: info@bekoben.ch.de

Herstellung:  
Hammonia-Verlag GmbH