

## Weniger Energiekosten durch neue Technik in Aufzugsschächten

Die Wohnanlage Alter Teichweg der dhu Baugenossenschaft Deutsches Heim-Union eG, Hamburg, entwickelt sich mehr und mehr zum Haus der



Nachrüstung der Aufzugsschächte mit energiesparendem System.

Innovationen: Vor fünf Jahren wurden dort erstmals selbstreinigende Keramikplatten an der Außenfassade angebracht. Jetzt wurden die Rauchabzüge in den Aufzugsschächten mit speziellen Klappen abgedeckt. Eine Neuentwicklung, die im Brandfall für Sicherheit sorgt, im Alltag für einen geringeren Energieverbrauch. Hintergrund: Bauordnungsrechtlich war es vorgeschrieben, Aufzugsschächte zur Sicherstellung ihrer Entrauchung im Brandfall mit einer Permanentöffnung zu versehen. Diese Öffnungen haben sich aber als wahre Energiefresser erwiesen, weil durch den Kamineffekt ein erheblicher Teil der Wärme ins Freie zieht. Der Markt bietet seit einigen Jahren zwar Vorrichtungen, die diesen Kamineffekt eindämmen und trotzdem Sicherheit garantieren. In der Montage und Wartung sind sie allerdings aufwendig und damit zu teuer. Ein Problem, für das M. S. Aufzüge die passende Lösung fand. Der in Schleswig-Holstein angesie-

delte Fachbetrieb entwickelte eine kontrollierte und energiesparende Schachtrauchung, die alle Normen und Standards erfüllt. Eine zur Verschließung der Rauchabzugsöffnung installierte Jalousieklappe ist an ein Rauchansaugsystem angeschlossen, das auf einen erhöhten CO<sub>2</sub>-Gehalt im Schacht sowie kleinste Rauchpartikel reagiert und die Jalousieklappe im Bedarfsfall öffnet. Über ein mit kleinen Löchern versehenes Kunststoffrohr werden permanent in allen Etagen Luftproben entnommen, sodass das System unabhängig, in welchem Geschoss z. B. ein Brandt ausbricht, sofort reagiert. Mit dieser neuen Technik wurde der Wärmeverlust so stark reduziert, dass dieses sich mit besseren Werten im Gebäude-Energiepass niederschlägt. Die Mieter wird es besonders freuen, dass die dhu mit dieser Maßnahme die jährlichen Energiekosten um rund 1.200 Euro je Aufzugsschacht verringern konnte.

## Differenzmethode bei Vorabzug zulässig

Der Vermieter ist bei der Abrechnung von Wasserkosten mangels entsprechender Vereinbarungen nicht verpflichtet, verschiedene Nutzergruppen durch jeweils gesonderte Zähler zu erfassen. Der Verbrauch von Wohneinheiten kann in der Weise ermittelt werden, dass der mittels Zwischenzähler gemessene Verbrauch eines gewerblichen Mieters von dem Gesamtverbrauch laut Hauptwasserzähler abgezogen wird. Das hat der BGH mit zwei gleich lautenden Urtei-

len vom 25. November 2009 – VIII ZR 69/09 und VIII ZR 27/09 – entschieden. Danach darf ein Vermieter den nach der Differenzmethode ermittelten Gesamtwasserverbrauch der Wohnungen nach dem Wohnflächenmaßstab auf die einzelnen Wohnungen umlegen, nachdem er zuvor den gemessenen Wasserverbrauch für die gewerblich genutzte Einheit vom Gesamtverbrauch laut Hauptwasserzähler vorabgezogen hatte. Anders als für die Heiz- und Warmwasser-

kostenabrechnung gibt es für den Bereich der Wasser- und Abwasserkostenabrechnung keine der Bestimmung des § 5 Abs. 2 HeizkostenV entsprechende Vorschrift zur Vorfassung von Nutzergruppen. Darüber hinaus schreibt § 556a Abs. 1 BGB eine generelle Verbrauchserfassung für Wasserkosten nicht vor und nimmt die damit verbundenen Ungenauigkeiten bei der Abrechnung in Kauf. Ein weiteres Urteil des BGH aus der Rubrik „praxistauglich“.

# Baumkontrolle – kostengünstig und regelkonform

Zu den wichtigen Verkehrssicherungspflichten des Grundeigentümers gehört die Kontrolle der Bäume. Trotz immer wiederkehrender Unfälle sogar mit Todesfolge wie in Frankfurt a. M. im November 2009 wird auch in der Wohnungswirtschaft oft nicht entsprechend vorgesorgt. Hintergrund hierfür sind meist ungenügende Information durch Leistungsanbieter, Unkenntnis über technische Richtlinien, widersprüchliche Gerichtsurteile oder die Kontrollkosten.

## Juristischer Hintergrund

Einige Oberlandesgerichte, wie jüngst das OLG Rostock, vertreten die Ansicht, dass regelmäßig zweimal jährlich jeder Baum zu kontrollieren sei (AZ: 5 U 334/08 vom 10.07.2009). Dagegen steht die mehrfach wiederholte Aussage des BGH (ursprünglich vom 21.01.1965; NJW 1965, 815), dass in einem „angemessenen Zeitabstand“ zu kontrollieren sei und nicht nach einer starren Vorgabe. Am 2. Juli 2004 – V ZR 33/04 – hat der BGH hierzu erneut entschieden: „Wie oft und in welcher Intensität solche Baumkontrollen durchzuführen sind, lässt sich nicht generell beantworten. Ihre Häufigkeit und ihr Umfang sind von dem Alter und Zustand des Baumes sowie seinem Standort abhängig ...“

## Fachlicher Hintergrund

Die „Richtlinie zur Überprüfung der Verkehrssicherheit von Bäumen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. von 2004 setzt sich ausführlich und abschließend mit der Kontrolle von Bäumen auf Verkehrssicherheit auseinander. In der Richtlinie wird beschrieben, welche Details zu kontrollieren sind und welche Qualifikation ausführende Fachleute

mitbringen müssen. Die sogenannte Baumkontrollrichtlinie stellt den heutigen Stand der Technik dar und ist als technisches Regelwerk eine Stufe unter deutschen und EU-Normen angesiedelt. Kurz gesagt, sind Baumkontrollen an folgenden Kriterien zu messen: Alter, Baumzustand, Baumstandort, Verkehrssituation und -erwartung (in der Wohnungs-



Baumkontrolleur im Bestand.

(Foto: Hansa Luftbild)

wirtschaft zu vernachlässigen), Entwicklungsphase und Zumutbarkeit erforderlicher Maßnahmen.

## Beispiel Hamburg

Die Wohnungsgenossenschaft von 1904 e. G., die Baugenossenschaft Deutsches Heim-Union eG und die Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG haben ihren Gesamtbaumbestand bisher einmal jährlich kontrollieren lassen. Die Baumpflege richtete sich nach den Ergebnissen der Baumkontrolle und wurde von spezialisierten Dienstleistern durchgeführt. Die Genossen-

schaften haben nun entschieden, die Baumkontrollen auf ein neues Fundament zu stellen. Ein Mehrjahresprogramm sieht vor, dass Hansa Luftbild als Dienstleister das Baumkataster über zwei Jahre zu ergänzen und in dieser Zeit vorzugsweise alte Bäume, Exemplare mit Vorschäden und solche in der Reifephase kontrolliert. Wenn die notwendigen Werte für alle Bäume vorliegen, wird vor Beginn der 2012er Kontrollen ein Baumkontrollhandbuch erstellt, in dem die Kontrollzyklen je Baum für die nächsten Jahre festgelegt sind. Baumdaten und Handbuch werden jährlich aktualisiert.

Die Baumpflege wird auch zukünftig durch Dritte anhand eines Leistungsverzeichnisses erbracht, das auf den Controllergebnissen basiert. Die beschriebene Umstellung der Baumkontrollen führt gegenüber der bisherigen Handhabung zu einer Einsparung von durchschnittlich 7.000 € jährlich, was gut 20 % entspricht. Weiterhin erübrigt es sich für die Kooperationspartner nun, die Kontrolle jährlich neu zu vergeben. Beachtung der Verkehrssicherungspflichten, Verbesserung der Außenanlagenqualität und Optimierung der Betriebskosten müssen sich nicht widersprechen. Vergleichbar nehmen beispielsweise auch die Stadt Hamburg und die Landesstraßenverwaltung Nordrhein-Westfalen die Baumkontrollen vor.

## Ausblick

In der Planung ist ein Baumpflegekonzept, in dem abseits der Verkehrssicherheit mittel- und langfristige Strategien zur Baumbestandsoptimierung erarbeitet werden sollen. Im Konzeptrahmen werden auch Themen wie Kriminalprävention, Vandalismus und Mieterstruktur berücksichtigt.

# Trauer um Carl Peter Blöcker

Seit dem ersten Erscheinen von „Betriebskosten aktuell“ vor über sechs Jahren hat Carl Peter Blöcker an dieser Stelle teilweise pointiert aber immer fachkundig zu praxisrelevanten Themen rund um die wohnungswirtschaftlichen Betriebskosten Stellung bezogen. Am 16. Januar 2010 ist er im Alter von 68 Jahren plötzlich und unerwartet verstorben. Er hinterlässt Frau und zwei erwachsene Töchter.



Seine praktische an seinem reichhaltigen Erfahrungsschatz partizipieren lassen. Den im September vergangenen Jahres in der fünften Auflage erschienenen Kommentar „Die Betriebskosten in der Wohnungswirtschaft“ aus dem Hammonia-Verlag hat er mit seinem Fachwissen zu einem wichtigen Nachschlagewerk für die wohnungswirtschaftliche Praxis gemacht. Als langjähriger Vorsitzender des wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen hat er die Verbandsarbeit maßgeblich mit praxisbe-

zogenen Vorschlägen unterstützt und begleitet. Hierfür wurde er mit der Silbernen Ehrennadel des Verbandes ausgezeichnet. Er war Mitbegründer und einer der Motoren des Arbeitskreises „Geislinger Konvention“. Den 27. April 2010 als Termin für die Feierlichkeiten zum 10-jährigen Bestehen der „Geislinger Konvention“ hatte er sich rot in den Kalender eingetragen. Diese Feier wird jetzt ohne ihn stattfinden müssen, genauso wie „Betriebskosten aktuell“ nun ohne seine Kommentare erscheinen muss.

Einer seiner Lieblingsprüche war: „Wer lächelt, hat noch Reserven!“ Carl Peter Blöcker hat bis zum Schluss gelächelt – am Ende aber waren seine Reserven aufgebraucht.

Aufgrund seiner in über vier Jahrzehnten Berufspraxis erworbenen hohen Fachkompetenz und seiner menschlichen, bisweilen knorrigem Art genoss Carl Peter Blöcker bundesweit hohe Wertschätzung. Neben seiner beruflichen Tätigkeit hat er in unzähligen Seminaren und Fachveranstaltungen junge Nachwuchskräfte aber auch gestan-

## Betriebskostenumlage bei preisgebundenen Wohnungen

Für eine wirksame Umlage der Betriebskosten bei preisgebundenen Wohnungen ist gemäß § 20 Abs. 1 Satz 3 NMV Voraussetzung, dass diese dem Mieter bei Überlassung der Wohnung nach Art und Höhe bekannt zu geben sind. In Rechtsprechung und Literatur wurde bisher überwiegend die Auffassung vertreten, dass es hierzu einer Aufschlüsselung der Betriebskosten nach den einzelnen Positionen bedarf und die Angabe einer Gesamtsumme nicht ausreicht.

Dem ist das Landgericht Itzehoe in einem bemerkenswerten Urteil vom 24. April 2009 – 9 S 108/08 – nunmehr entgegengetreten. Danach genügt es zur Bekanntgabe im Sinne des § 20 Abs. 1 Satz 3 NMV, wenn dem Mieter die umzulegenden Betriebskostenarten und die Höhe der monatlichen Betriebskostenvorauszahlung in einer Summe mitgeteilt wird. Das Landgericht schränkt diese Feststellung zunächst zwar auf den Fall der Erstvermietung bei neu geschaffenen Wohnraum ein, es ist aber nicht erkennbar, warum die zur Begründung ins Feld geführten

Argumente nicht auch für Folgevermietungen gelten sollten. So wurde die Art der umzulegenden Betriebskosten im vorliegenden Fall durch Bezugnahme auf und Beifügung der



maßgeblichen Vorschriften (Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV bzw. § 2 BetrKV) bekanntgegeben. Die Höhe der umzulegenden Betriebskosten war in Form der bezifferten Betriebskostenvorauszahlung angegeben. Diese Angaben ermöglichen es dem Mieter nach Auffassung des Landgerichts Itzehoe hinreichend, abzuschätzen welche Kosten neben der Kalt-

miete auf ihn ungefähr zukommen. Ein Erfordernis, die Betriebskosten im einzelnen aufzuschlüsseln und jeweils mit einem Vorauszahlungsbetrag zu versehen, ergebe sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 3 NMV nicht. Dem Interesse des Mieters sei hinreichend Rechnung getragen, wenn er die gesamte Höhe seiner Belastung mit Betriebskosten abschätzen kann.

Anmerkung: Diese Entscheidung spiegelt sehr gut die Lebenswirklichkeit wider. Erfahrungsgemäß interessieren die meisten Mieter sich weniger für die Einzelbestandteile ihrer Miete als für ihre gesamte Wohnkostenbelastung, so dass es weniger auf die detaillierte Aufschlüsselung der einzelnen Betriebskostenpositionen als auf die möglichst realistische Höhe des Vorauszahlungsbetrages ankommt. Soweit es kein Erstbezug ist, kann Mietern, die sich dafür interessieren, auf Wunsch immer noch eine Betriebskostenabrechnung des Vorjahres gezeigt werden.

# ALFA zeigt Optimierungspotenziale bei Heizungsanlagen auf

Das vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) und namhaften Herstellern und Dienstleistern der Wohnungswirtschaft gestartete Projekt Allianz für Anlageneffizienz (ALFA) hat sich als wichtiger Meilenstein der Vorbereitung und Umsetzung gering investiver Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in den Wohnungsbeständen erwiesen. Durch das Zusammenwirken von Planern und umsetzenden Handwerksunternehmen sowie den Einsatz geeigneter Komponenten kann ein maßgeblicher Beitrag zur Senkung der Betriebskosten und zur Steigerung der Energieeffizienz geleistet werden, unabhängig davon, ob Fernwärme, Gas oder Öl als Energieträger zum Einsatz kommen. Ein zentraler Punkt für die Optimierung der Heizungsanlagen ist der hydraulische Abgleich von Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen. Heizungsanlagen wurden in der Vergangenheit häufig nicht richtig berechnet und ausgestattet. Aber auch eingebaute voreinstellbare Thermostatventile sind in der Regel nicht voreingestellt und der hydraulische



Siegfried Rehberg (BBU): Mieter bei Heizungsoptimierung einbeziehen.

Abgleich ist nicht durchgeführt. Dabei ist die Höhe möglicher Einsparungen von der vorgefundenen Anlage und nach der Optimierung von der Unterstützung im Betrieb durch die Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens insbesondere der Hauswarte vor Ort abhängig. Siegfried Rehberg, Technischer Referent im BBU: „Bei solchen Optimierungsmaßnahmen zeigt sich, dass es unbedingt erforderlich ist, die Mieter vorab und während des anlaufenden ‚neuen‘ Betriebs der Heizungsanlagen über die Auswirkungen zu informieren. Denn die Mieter müssen ihr Heizverhalten teilweise ändern.“ Das ALFA-Projekt machte auch deutlich, dass die alleinige Fokussierung nur

auf die maximale Senkung des Energieverbrauchs und der Anschlusswerte zu Problemen führen könnte. Zur komplexen Beurteilung der Energieeffizienzsteigerung ist es unerlässlich, die vorhandenen bauphysikalischen Gegebenheiten der Gebäudehülle, der Lüftung und des Nutzerverhaltens einzubeziehen. So können bei Absenkungen der Heizungsfahrkurve durch Optimierung insbesondere „Problemzonen“ der Gebäudehülle an Anschlüssen, z. B. an Fenstern und Balkonen, entstehen. Das gilt insbesondere dann, wenn Nutzer mit falsch verstandenem Sparen Räume gar nicht mehr oder mit zu niedrigen Temperaturen beheizen und ihr Lüften reduzieren. Zukünftig sollte deshalb die Frage einer „optimalen Fahrkurve in Abhängigkeit der Gebäude-Rahmenbedingungen“ diskutiert werden.

## § Kosten der Öltankreinigung sind Betriebskosten

Mit seinem Urteil vom 11. November 2009 – VIII ZR 221/08 – hat der BGH entschieden, dass die wiederkehrenden Kosten der Reinigung des Öltanks einer Heizungsanlage umlagefähige Betriebskosten sind. Anders als einige unterinstanzliche Gerichte stellt der BGH ausdrücklich fest, dass es sich bei den Kosten der Öltankreinigung nicht um Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten handelt, sondern um nach § 2 Nr. 4 Buchst. a BetrKV umlagefähige Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Kosten für die Pflege und Reinigung der Anlage. Dazu zählten auch die in regelmäßigen Abständen von mehreren Jahren anfallenden Kosten für

die Reinigung eines Öltanks. Interessant, was der BGH in diesem Zusammenhang zur Frage des laufenden Entstehens und zur Frage des Umlegungszeitraumes ausgeführt hat. Danach reicht ein Turnus von fünf bis sieben Jahren aus, um die wiederkehrenden Belastungen als laufend entstehende Kosten und damit als umlagefähig anzusehen. Diese Kosten müssen auch nicht über mehrere Jahre verteilt umgelegt werden, sondern dürfen in vollem Umfang in dem Abrechnungszeitraum umgelegt werden, in dem sie entstehen. Der BGH setzt damit seine Linie fort, die er schon im Zusammenhang mit seinem „E-Check-Urteil“ zur Umlage der Kosten für die Überprüfung

einer Elektroanlage eingeschlagen hat (Urteil vom 14. Februar 2007 – VIII ZR 123/06).

### 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@vnw.de

Herstellung:  
Hammonia-Verlag GmbH