

Betriebskostensenkung durch Luftbildüberfliegung

Die Nassauische Heimstätte GmbH in Frankfurt hat gute Erfahrungen mit der Luftbildüberfliegung ihrer Liegenschaften gemacht. BK aktuell sprach hierüber mit Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt Michael Mayer-Marczona (48) – Leiter des Fachbereichs Außenanlagen – und Dipl.-Betriebswirt (FH) Alexander Wagner (37) – Leiter des Fachbereichs Mieterbezogenes Rechnungswesen.



Dipl.-Ing. Michael Mayer-Marczona



Dipl.-Betriebswirt (FH) Alexander Wagner

BK aktuell: Was waren die ausschlaggebenden Gründe für die Luftbildüberfliegung Ihrer Liegenschaften?

Mayer-Marczona: Als ich 1989 in das Unternehmen kam, gab es keine verlässlichen Massenangaben über die zu pflegenden Freianlagenflächen. Die bekannten Flächenangaben beruhten zum Teil auf Überlieferungen aus alten Verträgen oder nicht nachvollziehbaren Aufmaßen aus der Entstehungszeit einzelner Siedlungen. In den 50er-Jahren wurde einmal pauschal das Verhältnis von Rasen-, Pflanz-, und befestigten Flächen mit 80/16/4 festgelegt. Die zu pflegende Freifläche wurde daraus resultierend nur mit einer qm-Angabe beauftragt.



NASSAUISCHE
HEIMSTÄTTE

tatsächlicher und bisher beauftragter Pflegefläche kam. Es gab z. B. Liegenschaften, wo steile bewaldete Böschungen in der Pflegefläche enthalten, de facto aber nicht zu pflegen waren. Ebenso ein angrenzendes Waldstück als Baulandbevorratung in einer Offenbacher Siedlung. Wir fanden auch Liegenschaften, wo die zu pflegende Freifläche größer war als die tatsächliche Grundstücksfläche inklusive der Gebäude. Der zweite Schritt war die sofortige Änderung der bestehenden Gartenpflegeverträge indem wir die Pflegeflächen in Vegetationsflächen (Rasen- und Pflanzflächen), wassergebundene Trennflächen und befestigte Flächen differenzierten.

Wagner: Ebenso verhielt es sich bei den Straßenreinigungs- und Winterdienstleistungen. Auch hier beruhte die Beauftragung auf „historischen“ Aufmaßen, die nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen und angepasst werden mussten.

BK aktuell: Wie sind Sie anschließend mit den Luftbildern, bzw. den daraus resultierenden Daten umgegangen? Gab es Überraschungen?

Mayer-Marczona: Zuerst einmal haben wir die durch die Befliegung und Luftbilddauswertung gewonnenen Daten bzw. Massenangaben unseren Gartenpflegeverträgen gegenübergestellt. Dadurch haben wir Liegenschaften ermittelt, wo es zu erheblichen Differenzen zwischen



BK aktuell: Wie haben sich die Luftbildüberfliegungen auf die Betriebskosten ausgewirkt?

Mayer-Marczona: Der in den alten Pflegeverträgen gültige Mischpreis über alle Flächenanteile wurde entsprechend der einzelnen Pflegeflächen differenziert. Dieser Schritt wurde im laufenden Vertrag durch kurzfristige Verhandlungen mit den Vertragsfirmen vollzogen. Die erzielte Betriebskosteneinsparung belief sich allein dabei auf ca. 15 – 20 % der Gartenpflegekosten, in etwa die Höhe der Befliegungs- und Auswertungskosten. Eine vollständige Neuausschreibung der Gartenpflegearbeiten, nun mit der beschriebenen Differenzierung der Pflegeflächen, brachte zum Jahreswechsel 2004/2005 eine weitere Kostensenkung von ca. 40% – im Übrigen bei einem erhöhten Pflegeumfang. Wir führen dies zum Einen sicherlich auch auf die allgemeine Marktsituation zurück, auf der anderen Seite war den Bietern mit den nachvollziehbaren und nachprüfbareren Flächenangaben eine deutlich bessere Angebotskalkulation möglich.

BK aktuell: Haben die Luftbildüberfliegungen ggf. zu einem Neuzuschnitt von Bewirtschaftungsflächen geführt?

Mayer-Marczona: Ein Problem in der Darstellung unserer Gartenpflegekosten gegenüber unseren Mietern war der zu große Zuschnitt unserer Pflegegebiete. Mit dem nun zur Verfügung stehendem umfangreichen Kartenmaterial („Plots“) und Luftbil-

Fortsetzung nächste Seite

dem unseres Bestandes waren wir in der Lage, räumlich eng zusammenhängende Pflegegebiete über mehrere Verwaltungseinheiten zu bilden und vor allen Dingen auch nachvollziehbar darzustellen.

Wagner: Abrechnungstechnisch werden die Gartenpflegekosten eines Pflegegebietes auf die darin enthaltenen Liegenschaften (= Abrechnungseinheiten) im Verhältnis der Wohnflächen vorverteilt. Hierdurch wird erreicht, dass sämtliche Liegenschaften eines Pflegegebietes wohnflächenabhängig an den Pflegekosten beteiligt werden. Erst im zweiten Schritt erfolgt die Kostenverteilung innerhalb der Abrechnungseinheiten auf die Mieter gemäß dem vereinbarten Verteilungsschlüssel. Letztendlich werden sämtliche Mieter, die an den Freiflächen partizipieren, auch wohnflächenanteilig mit Kosten belastet.

BK aktuell: Wie haben sich diese Ergebnisse auf die Betriebskostenabrechnung ausgewirkt? Gab es Probleme mit Mietern?



Wagner: Grundsätzlich hat sich die erreichte Kostensenkung natürlich positiv ausgewirkt. Erhöhte Nachfragen gab es dort, wo es durch die Umverteilung der Kosten wegen der neuen Pflegegebiete zu Kostensteigerungen kam. Wie auch bei der Umstellung auf einen verbrauchsabhängigen Verteilungsmaßstab, z.B. bei den Wasserkosten, führte die

gerechtere Kostenverteilung bei einigen Liegenschaften – trotz gesunkener Kosten im Zuge der Neuausschreibung – nicht zwangsläufig zu einer Kostensenkung. Dennoch haben die zwischenzeitlich geführten Gespräche gezeigt, dass die Mieter unsere Argumentation zum räumlichen Zusammenschluss einzelner Liegenschaften in einem Pflegegebiet aufgrund der aussagekräftigen und aktuellen Pläne besser nachvollziehen und letztendlich auch akzeptieren können.

BK aktuell: Ist das nur etwas für große Unternehmen oder ist das auch für kleine Unternehmen darstellbar? Würden Sie es auch anderen Unternehmen empfehlen?

Mayer-Marczona: Empfehlen kann ich nur jedem Unternehmen sich um nachvollziehbare und unstrittige Grundlagen einer Ausschreibung oder eines Vertragsabschlusses zu kümmern. Ob dies den Aufwand einer Befliegung und eines luftbildgestützten Katasters seiner Liegenschaftsflächen rechtfertigt, kann ich für fremde Unternehmen nicht beantworten. Sicherlich sind die Fixkosten einer Befliegung erst einmal relativ hoch. Für kleinere Unternehmen lohnt es sich vielleicht auch, sich bei kommunalen Befliegungen, z. B. für städtische Versiegelungskataster, anzuhängen oder mit anderen Wohnungsunternehmen zu kooperieren.

BK aktuell: Hat sich der Aufwand gelohnt, schließlich bleiben die Kosten der Luftbildüberfliegungen bei Ihnen hängen, während die Mieter davon profitieren?

Wagner: Vordergründig hat natürlich der Mieter den Hauptnutzen, da die Gartenpflegekosten gesenkt und gerechter verteilt werden konnten. Aber auch wir als Vermieter profitieren von den Kostensenkungen. Schließlich können dadurch unvermeidliche Kostensteigerungen, insbesondere bei öffentlich administrierten Kostenarten, wie Grundsteuern, Müll-, Wasser- und Kanalgebühren, und bei den Heizkosten leichter kompensiert werden. Als Unternehmen sehen wir unsere Vorteile darüber hinaus in einer besseren Rechtssicherheit bei strittigen Fragen zur Nebenkostenabrechnung.

Zugang der Betriebskostenabrechnung dokumentieren

Gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB muss die Betriebskostenabrechnung dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums zugegangen sein. Oft kommt es vor, dass Mieter sich auf den Nicht-Zugang der Betriebskostenabrechnung berufen, wenn der Vermieter sie relativ kurz vor Ende dieser Abrechnungsfrist versandt hat. Kann der Vermieter den Zugang seiner Betriebskostenabrechnung beim Mieter nicht beweisen, muss er sie erneut zustellen. Erfolgt dieses erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist, ist er mit möglichen Nachforderungen ausgeschlossen. (§ 556 Abs. 3 BGB). Der Mieter hat sein Ziel erreicht. Um dieses zu vermeiden, sollte der fristgerechte Zugang der Betriebskostenabrechnung rechtssicher dokumentiert werden. Dieses kann

z. B. in Form des sogenannten „Einwurfeschreibens“ erfolgen oder – besser noch – durch Zustellung durch den Hauswart oder andere Mitarbeiter des Vermieters. Diese müssen allerdings den Inhalt der Briefe kennen, um dessen Zugang beim Mieter ggf. im Rahmen einer Zeugenaussage bestätigen zu können. Denkbar ungeeignet sind in diesem Fall per Einschreiben mit Rückschein versandte Betriebskostenabrechnungen. Wird der Mieter nicht angetroffen, hinterlässt der Zusteller lediglich einen Benachrichtigungszettel. Mit dem Einwerfen des Benachrichtigungszettels ist jedoch noch kein Zugang des Schreibens gegeben (OLG Braunschweig, Beschluss vom 3. November 2004 – 9 UF 177/04; NJW 2005, S. 1585).

Sonstige Betriebskosten... eine „offene Schublade für den Rest“?

Jede Tagesordnung einer Vereinsversammlung enthält in der Regel als letzte Ziffer den Punkt „Verschiedenes“ oder „Sonstiges“. Hierunter wird oft ellenlang alles diskutiert, was in die vorangegangenen Tagesordnungspunkte nicht passte oder vergessen wurde.

Manchmal hat man den Eindruck, dass dieses auch für die Ziffer 17 zu § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV), die „Sonstigen Betriebskosten“, gilt.

Das darf oder kann jedoch nicht der Fall sein. Abgesehen davon, dass auch die „Sonstigen Betriebskosten“ den grundsätzlichen Kriterien wohnungswirtschaftlicher Betriebskosten unterworfen sind (sie müssen dem Eigentümer/Erbbauberechtigten der betroffenen Immobilien laufend und bei ordnungsgemäßer Geschäftsführung effektiv entstehen), gilt auch hier der rechtliche Rahmen des § 556 Abs. 3 BGB: Sie müssen dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechen.

Insoweit dürfen die „Sonstigen Betriebskosten“ nicht als Generalklau-

Carl-Peter Blöcker
Abteilungsleiter bei
der GWG Gesell-
schaft für Bauen und
Wohnen mbH, Ham-
burg, Vorsitzender
des Fachausschus-
ses „Wohnungswirt-
schaft“ beim Verband
norddeutscher Woh-
nungsunternehmen
e.V.



sel für alle sonstigen in inhaltlicher Nähe zu wohnungswirtschaftlichen Betriebskosten anfallenden Positionen herangezogen werden. Die Ziffer 17 zu § 2 BetrKV stellt vielmehr einen Auffangtatbestand für objektiv anfallende, den allgemeinen Kriterien für Betriebskosten entsprechende, aber nicht unter Ziffer 1 bis 16 § 2 BetrKV ansetzbare Betriebskostenarten dar. Sie haben insoweit uneingeschränkt den Anforderungen des § 1 BetrKV zu entsprechen. Die Rechtsprechung hierzu ist zwar nicht einheitlich, es empfiehlt sich aber, bei Abrechnung einzelner Positionen unter dieser Betriebskos-

tenposition strenge Maßstäbe anzulegen.

Auf jeden Fall sollten bereits bei Mietvertragsabschluss die vertraglichen Grundlagen geschaffen werden. Nach herrschender Rechtsauffassung reicht es im Regelfall aus, in den mietvertraglichen Vereinbarungen die Position „Sonstige Betriebskosten“ im Sinne einer sachgerechten Transparenz durch beispielhafte Aufzählung näher zu erläutern. Dabei sollten nicht nur die bereits feststehenden Positionen sondern auch die Positionen angegeben werden, die möglicherweise erst in der Zukunft anfallen.

Allerdings ist diese rechtliche Bewertung nur eine Seite der Medaille: Vergessen wir nicht, dass jede Kostenposition, die als „Sonstige Betriebskosten“ in die Einzelabrechnungen einfließt, die Summe der abzurechnenden wohnungswirtschaftlichen Betriebskosten insgesamt erhöht. Unsere Kunden bewerten am Ende nur die Gesamthöhe der von ihnen zu übernehmenden Betriebskosten. Dieses sollten wir bei jeder Entscheidung in diesem Zusammenhang mit beachten. Deshalb sollten die Betriebskostenpositionen „Sonstige Betriebskosten“ nicht als „Sammelbecken aller möglichen Betriebskostensurrogate“ gesehen und verwendet werden!

Verkehrssicherung des Baumbestandes

Wichtiger Bestandteil der Außenanlagen ist der Baumbestand. Seine Kontrolle und Pflege dient nicht nur dem gepflegten Erscheinungsbild, sondern auch dem Ausschluss von Gefahren, die insbesondere von altem Baumbestand ausgehen können. Zu den damit im Zusammenhang stehenden Verkehrssicherungspflichten haben sich der BGH und mehrere Instanzgerichte in der Vergangenheit bereits geäußert. Ein Regelwerkausschuss der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) hat dieses aufgegriffen und im Dezember 2004 in einem Regelwerk zur Verkehrssicherungspflicht bei Bäumen – der FLL-Baumkontrollrichtlinie – umgesetzt. Danach bedürfen grundsätzlich alle Bäume, die

z. B. an Straßen, Wegen, Plätzen oder Spiel- und Sportanlagen stehen, einer regelmäßigen Kontrolle in Form einer Sichtkontrolle durch fachlich qualifizierte Inaugenscheinnahme. Positiv dabei ist, dass die Richtlinie keine starren Halbjahreskontrollen vorsieht, wie von Teilen der Rechtsprechung gefordert. Hier wird vielmehr unterschieden zwischen unterschiedlichen Anforderungen bei Jungbäumen, Bäumen in der Reife- und Alterungsphase und stark geschädigten Bäumen. Bei Anlagen mit nach dieser Klassifizierung unterschiedlichem Baumbestand, der keine Besonderheiten aufweist, kann eine einheitliche Jahreskontrolle eingeführt werden. Da die fachliche Eignung zur Durchführung dieser Regelkontrollen nicht an eine bestimm-

te Ausbildung des Baumkontrolleurs anknüpft, könnten diese Kontrollen auch von entsprechend eingearbeiteten Hauswarten durchgeführt werden. Sinnvoll und zweckmäßig ist es, diese Prüfungsleistungen bei Bewirtschaftungs- bzw. Pflegeverträgen in den Arbeitsvorgaben oder in der Ausschreibung zu formulieren und die durchgeführten Kontrollen sorgfältig zu dokumentieren. Möglicherweise daraus resultierende zusätzliche Kosten können wegen ihrer unmittelbaren Nähe zu den Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen als Kosten für den Hauswart oder als Kosten der Gartenpflege umgelegt werden (s. hierzu auch sinngemäß LG Landshut, Urteil vom 8. Oktober 2003 – IZ S 1677/03 – in Betriebskosten aktuell 3/2004, S. 3).

Vielversprechende Kooperation

Interview mit Dr. Joachim Wege, Verbandsdirektor des VNW, zum Thema „Betriebskosten-Benchmarking“ und der Partnerschaft mit DomData

Dr. Joachim Wege
Verbandsdirektor
des VNW



Herr Dr. Wege, viele Unternehmen zögern noch, ein aussagestarkes Betriebskosten-Benchmarking einzusetzen. Woran liegt das?

Dr. Wege: Früher sahen einige Vermieter Betriebskosten „nur“ als durchlaufenden Posten. Unsere Unternehmen wollen hingegen mit einem erfolgreichen Betriebskosten-Management die Entwicklung der so genannten „Zweiten Miete“ positiv beeinflussen – im Sinne ihrer Kunden, also der Mieter. Dies führt zu einem Imagegewinn und einer gefestigten Position in einem stark umkämpften Markt. Betriebskosten lassen sich nur mit optimalen Werkzeugen miteinander vergleichen, um Einsparpotentiale zu erschließen. Ein leistungsstarkes Betriebskosten-Benchmarking kann dabei helfen.

Was zeichnet das Betriebskosten-Benchmarking des VNW aus?

Mit dem vom VNW in Abstimmung mit den anderen Verbänden entwickelten Betriebskosten-Benchmarking

sind auch kleine Unternehmen in der Lage, kostengünstig alle entscheidungsrelevanten Informationen transparent zu machen. Sie können die Betriebskosten ihrer Wohnungsbestände eben nicht nur hausintern, sondern mit denen anderer Wohnungsunternehmen vergleichen. Dabei geht es um Betriebskostendaten aller teilnehmenden Wohnungsunternehmen in der Region, bundesweit oder mit einer vergleichbaren Gruppe von Wohnungsunternehmen. Die Vergleichskriterien können frei gestaltet werden:

Die DomData Software&Consulting GmbH beschäftigt ca. 250 Mitarbeiter und agiert europaweit mit Standorten in Deutschland, Polen und der Schweiz. DomData entwickelt neben unternehmensübergreifender Software auch branchenspezifische IT-Lösungen, vor allem für die Immobilienwirtschaft. www.domdata.de

beispielsweise nach Baujahr, Bautyp, Modernisierungsgrad, Ausstattung oder anderen frei wählbaren Merkmalen.

Ist Datenmissbrauch ausgeschlossen?

Ja natürlich, denn die konkreten Daten, die miteinander verglichen werden können, bleiben selbstverständlich Eigentum des jeweiligen Wohnungsunternehmens. Die zusammengefassten Daten eines

jeden Unternehmens und Wohnungsbestandes bleiben dabei für andere Nutzer anonym, sind jedoch entsprechend gestellter Abfragen aggregiert und anonym auswertbar. Und dies für jeden Teilnehmer im Rahmen unseres Betriebskosten-Benchmarkings.

Was versprechen Sie sich von der Partnerschaft mit DomData?

Die DomData Software&Consulting GmbH ist ein großes und im Wohnungswirtschaftlichen Markt anerkanntes Unternehmen, das wir als starken Partner für die Weiterentwicklung unseres Betriebskosten-Benchmarkings gewinnen konnten.

Wie sieht die konkrete Zusammenarbeit aus?

Die Kooperation sieht vor, dass sich an den grundlegenden Eigenschaften unseres Betriebskosten-Benchmarkings in Zukunft nichts ändern wird. Die DomData-Entwickler arbeiten auf Basis unserer Erfahrungen und unseres Wissens, um das Betriebskosten-Benchmarking des Verbandes weiter voranzubringen, von der Performance bis zu noch aussagestärkeren Auswertungen. Und die ersten Arbeiten, wie sie sich bis heute präsentieren, zeigen, dass wir gemeinsam auf einem guten und vielversprechenden Weg sind.

EVM „Betriebskostenfreundliche“ Außenanlagen bei der EVM Berlin eG

Der Erbbauverein Moabit eG (EVM), Berlin, ist es gelungen, die Außenanlagen einer in den späten zwanziger Jahren gebauten Siedlung ansprechend neu zu gestalten und gleichzeitig Betriebskosten in beachtlicher Höhe zu senken. Dabei wurden die baulichen Veränderungen so behutsam vorgenommen, dass der Zwanziger-Jahre-Charme der Siedlung erhalten blieb. Für die Bewohner besonders interessant ist die betriebskostensparende Planung und Ausführung einzelner Details: Durch eine neue verbreiterte Wegeführung wurde nicht nur der Weg für die Müllabfuhr verkürzt, sondern auch die Nutzungsmöglichkeit für größere

1,1 m³-Container geschaffen. Eine Reduzierung der jährlichen Müllbeseitigungskosten von über 4.100 Euro ist damit vorprogrammiert. Ein Großteil des Niederschlagswassers versickert künftig auf dem Hof und nur noch etwa 10 Prozent entwässern in den Kanal. Kostenersparnis jährlich über 2.500 Euro. Die neuen Versickerungsblöcke wurden harmonisch in die Gartenanlage eingefügt, die wie eine Flusslandschaft anmutet. Die flachen Mulden sind Rasenmäher-freundlich gestaltet und erlauben so eine effektivere und kostengünstigere Pflege. Ein gelungenes Beispiel für „betriebskostenfreundliche“ Planung und Gestaltung.

Impressum

Herausgeber:

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.

Ansprechpartner:
Michael Pistorius

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

Verantwortlich:
Michael Pistorius

Herstellung:
Hammonia-Verlag GmbH,
Werbeagentur, Hamburg