

Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 1 · März 2013



Außenanlagen optimieren Wirtschaftlicher Erfolg durch sichere und gepflegte Außenanlagen

Pflege, Zustand und Funktionalität von Außenanlagen lassen oft zu wünschen übrig. Fünf Minuten zeigen es meist schon: Stolperkanten, Trampelpfade, fehlende Barrierefreiheit, Angsträume durch ungebändigten Pflanzenwuchs und mangelhafte Beleuchtung, schlechte Grünpflege (Wildwuchs, kein ausreichendes Lichtprofil, nicht fachgerechter Gehölzschnitt), fehlende Stellplätze für Fahrräder, Rollatoren usw. Mit Hilfe eines OptimierungsCheck können solche Mängel fachmännisch festgestellt, bewertet und Handlungsvorschläge unterbreitet werden. Während einer Begehung durch Fachpersonal werden Infrastruktur/Erschließung, Vegetation und Ausstattung von Außenanlagen einer qualitativen Betrachtung unterzogen; besonders Funktionalität und Zustand der Außenanlagen sowie deren Entwicklungspotenzial werden dabei untersucht. Ein Optimierungs-Check eignet sich sowohl für einzelne Liegenschaften als auch für ganze Wohnungsportfolios. Die Ergebnisse münden in einen Bericht, der vorhandene Mängel aufzeigt und sowohl allgemeine Pflegeempfehlungen gibt als auch konkrete Sanierungshinweise. Mit diesem Check erhalten Entscheider Empfehlungen zu kurzfristig nötigen Maßnahmen ebenso wie eine Grundlage für Entscheidungen zur mittel- bis langfristigen Planung, Steuerung und Verwaltung der Außenanlagen.

In Hamburg ließ z. B. die Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung eG einen Optimierungs-Check durchführen. Auch hier wurde festgestellt, dass es meist im Kleinen hapert und die resultierenden Vorschläge „keine Millionen verschlingen“. Zu den kleineren Mängeln gehören z. B. falsche Grünpflege wie fehlende fachgerechte Gehölzschnitte, fehlende Hackdurchgänge, Vermüllung, mangelhafter Rasenschnitt und unzureichendes Lichtprofil. Mehr Aufwand erfordert die Beseitigung unebener Wegebeläge, die Erneuerung von Pflanzeinfassungen oder die Verbesserung der Beleuchtungssituation. Wenn Müllstandplätze abseits liegen, zugewuchert und verwahrlost sind, Wegeführungen geändert werden müssen oder der Außenbereich einer grundlegenden Veränderung bedarf, gehören solche Maßnahmen zum Mittel- und Langfristbereich. Oft lässt sich aber das eine mit dem anderen verbinden.

Dass ein in Folge des Checks erstelltes neues Leistungsverzeichnis (LV) Außenanlagenpflege „Wunder bewirken“ kann, zeigt das Beispiel des Eisenbahn-Bauvereins Elberfeld eG aus Wuppertal. Es wurde ein völlig neues LV erstellt, das auf die Belange der Genossenschaft einging, alle Leistungen mit objektiven luftbildgestützten Aufmaßen versah und exakt den Wirtschaftseinheiten zuordnete. Eventualpositionen für Kleinreparaturen ergänzten die Standardleistungen. Ziel des neuen LV war eine höhere Pflegequalität und die lückenlose Abrechnung der erbrachten Leistungen.

Im Vorfeld der LV-Erstellung wurden die Rechnungen der letzten Jahre durchgeforstet, um die bis dahin teils unsortierten Aufträge und Buchungen zu sichten und zuzuordnen. Nach der Neuvergabe der Pflege wurde schnell deutlich, dass die ausführenden Unternehmen vor Rechnungs-

begleichung wiederholt durch einen zwischengeschalteten Fachkontrolleur aufgefordert werden mussten, die angebotene Leistung auch tatsächlich zu erbringen. Neben der vereinfachten Beauftragung und Abrechnung von Kleinaufträgen dokumentiert die deutlich verbesserte Pflegequalität zu nur 80% des bisherigen Preises den Erfolg der Maßnahmen: die Ersparnis machte bereits im ersten Jahr einen mittleren fünfstelligen Betrag aus!

Beide Beispiele zeigen deutlich, dass ein gestuftes Konzept aus • Bestandserfassung, • OptimierungsCheck, • Qualitäts- und Kostenoptimierung sowie • Modernisierung und Erneuerung vergleichsweise geringe Investitionen bedarf und schon ein Jahr nach Umsetzung zu einer Verringerung der Betriebskosten bei gleichzeitiger Qualitätssteigerung führt, die von den Mietern positiv wahrgenommen wird. Die Entkoppelung von Aufmaß, Erstellung des Leistungsverzeichnisses, Pflege und Kontrolle trägt dabei maßgeblich zum Gelingen bei.

Über Umsetzung und Erfolge von baulichen Maßnahmen zur Qualitäts- und Kostenoptimierung bei der Hamburger Genossenschaft soll zu einem späteren Zeitpunkt berichtet werden.



Tielbaar Hauseingang

Quelle: Herbstreit Landschaftsarchitekten



Weitere Informationen:
www.hansaluftbild.de

Thermenwartung als Betriebskosten Wartungskosten auch ohne Kostenobergrenze umlagefähig

Noch 1991 hielt der BGH eine formularmietvertragliche Abwälzung der Wartungskosten einer Gastherme für unwirksam, wenn sie keine Kostenobergrenze enthielt. Er begründete dieses damals u. a. damit, dass für den Mieter die für die mitvermieteten Gasthermen zusätzlich zu zahlenden Wartungskosten ohne Nennung einer Kostenobergrenze nicht überschaubar seien. Das benachteilige den Mieter unangemessen im Sinne des § 9 AGBG (jetzt: § 307 BGB).

Nun die Kehrtwende: Mit Urteil vom 7. November 2012 - VIII ZR 119/12 - entschied der BGH, dass die Kosten der jährlichen Gasthermen-Wartung auch dann formularmäßig wirksam auf die Mieter abgewälzt werden dürfen, wenn die Formulklausel keine Kostenobergrenze enthält. Danach gehören Wartungskosten für eine Gastherme zu den Betriebskosten einer Wohnung im Sinne von § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 2 Nr. 4d und 5c BetrKV. Sie können gemäß § 7 Abs. 2 HeizKV vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden. Für Betriebskosten, deren Umlage auf den

Mieter gesetzlich bestimmt oder vertraglich vereinbart ist, sieht das Gesetz jedoch keine Obergrenze vor. Es ist lediglich das Wirtschaftlichkeitsgebot gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BGB zu beachten.

Auch die Tatsache, dass die Wartungskosten nicht durch Betriebskostenvorauszahlungen abgedeckt sind, sondern je nach Anfall abgerechnet werden, macht die Vereinbarung über die Kostentragungspflicht gemäß § 307 BGB nicht unwirksam.



Quelle: Vaillant

Wartung von Hydraulikaufzügen

Ölanalyse und Mikrofiltration bei hydraulischen Aufzugsanlagen

Zu den Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzuges gemäß § 2 Nr. 7 BetrKV zählen u. a. „die Kosten der Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft“. Für diese Arbeiten werden in der Regel Wartungsverträge mit entsprechenden Fachfirmen geschlossen. Handelt es sich um Vollwartungsverträge, ist bei Hydraulikaufzügen in der Regel auch der Austausch des Hydrauliköls in den Intervallen gemäß Herstellerrichtlinien vorgesehen. Dieser Austausch dient der Aufrechterhaltung der Betriebs- und Funktionsfähigkeit. Gleichwohl ist umstritten, ob die Kosten für diesen Ölwechsel einschließlich der Tankreinigung, die abhängig von der Aufzugsgröße schnell mit einem vierstelligen Betrag zu Buche schlagen können, als Betriebskosten umlagefähig sind. Anders als die Kosten für Schmierstoffe, Reinigungsstoffe und Reinigungsgerät zählt z. B. Langenberg die Kosten für den Austausch des Hydrauliköls zu den Instandsetzungskosten und hält sie deshalb nicht für umlagefähig (Langenberg, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 6. Auflage, A 98). Diese Eingrenzung der umlagefähigen Aufzugskosten erscheint jedoch zu eng. Von Instandsetzungskosten kann in diesem Zusammenhang nur die Rede sein, wenn der Austausch des Hydrauliköls nicht aufgrund der Herstellerrichtlinien, sondern wegen eines Defekts oder aus Anlass von Reparaturarbeiten erfolgt. Das unabhängige Beratungs- und Planungsbüro für Aufzug- und Fördertechnik „DieAufzugBerater“ (www.dieaufzugberater.de) hat schon vor geraumer Zeit über eine Alternative zum regelmäßigen Hydraulikölwechsel informiert: Die regelmäßige Ölanalyse und -wenn erforderlich - die Mikrofiltration, mit der sich zwei Betreiberziele erreichen lassen, nämlich zuverlässiger Betrieb und Kostenersparnis. Mit Hilfe der Labor-Ölanalyse kann kostengünstig und herstellernerneutral präzise die Ölqualität beurteilt und ein Trendverhalten beim Öl dokumentiert werden. In dem Laborbericht werden verschiedene Ölparameter wie Verschleiß, Verunreinigung, Ölzustand, Additive und Zusatzteste mit der Ermittlung der Reinheitsklasse nach ISO 4406 (1999) aufgelistet. In einer Kurzbe-

wertung werden die weitere Verwendbarkeit des Öls eingeschätzt und gegebenenfalls erforderliche Aktivitäten vor einer weiteren Verwendung, wie z. B. eine Mikrofiltration, genannt. Mit der Mikrofiltration können im Öl befindliche feinste Feststoffverunreinigungen und Wasser im Nebenstrom ausgefiltert werden. Der Alterungsprozess der Flüssigkeit verlangsamt sich, Systemstörungen, Verschleiß und Ausfälle werden reduziert. Gegenüber dem regelmäßigen Austausch des Hydrauliköls alle fünf Jahre liegen die Kosten der Ölanalyse (je nach Frequentierung der Anlage in der Regel alle zwei bis drei Jahre) und die Kosten der Mikrofiltration bei fünf bis zwanzig Prozent. Während die Aufzugsanlage für die Entnahme der Ölprobe grundsätzlich kurzzeitig stillgelegt werden muss, ist die Mikrofiltration auch bei laufendem Aufzugsbetrieb ohne Eingriff in das Hydrauliksystem möglich. Beispiele aus der Praxis zeigen, dass mit Ölanalyse und gegebenenfalls Mikrofiltration die Reinheitsklasse des Hydrauliköls auch nach zehn Jahren den Forderungen des Aggregatherstellers entspricht. Die Ölwechselzyklen konnten deutlich über die von den Herstellerrichtlinien vorgegebenen Intervalle hinaus verlängert und Kosten gespart werden. Vor diesem Hintergrund dürfen die Kosten der regelmäßigen Ölanalyse und der Mikrofiltration als Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs gemäß § 2 Nr. 7 BetrKV umlagefähig sein.



Quelle: Lutz Aufzüge

PETER KAY - AUFGESPIESST

Stopp-Taste gegen Regelungswut



Nach der Senkung des Energieverbrauchs und der Vermeidung von Energieverschwendung in Europa hat sich die EU-Kommission jetzt die Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs zum Ziel ihrer Aktivitäten auserwählt. Auf Grundlage der sogenannten Öko-Design-Richtlinie, der schon die gute alte Glühbirne zum Opfer gefallen ist, sollen ab 2014 beim Bau und bei der Modernisierung von Gebäuden nur noch von der EU genehmigte, besonders sparsame Duschköpfe, Wasserhähne

und WC-Spülarmaturen zum Einsatz kommen. Schließlich ist der Wasserverbrauch in Europa ja noch nicht geregelt! Dabei sind wir in Deutschland schon jetzt Weltmeister im Wassersparen: 2010 hat jeder Einwohner durchschnittlich 121 l Trinkwasser täglich verbraucht, 20 Jahre davor waren es noch 144 l. In Europa können damit nur die

Belgier mithalten, alle anderen verbrauchen deutlich mehr - Spanien ist mit durchschnittlich 270 l pro Kopf und Tag Spitzenreiter. Die niedrigen Verbräuche in Deutschland lassen sich mit dem flächendeckenden Einbau von Wohnungswasserzählern, der verbrauchsbewussten Beschaffung von Spül- und Waschmaschinen und nicht zuletzt auch dem hohen Kostenbewusstsein der Haushalte zurückführen. Dieser ausgeprägte Wasserspar-Drang führt bereits dazu, dass viele Wasserbetriebe ihre Wasser- und Abwassernetze regelmäßig durchspülen müssen, damit das Abwasser nicht fault oder Rohre und Kanäle zuwachsen. Deutschland ist ein wasserreiches Land, von den verfügbaren Wasserressourcen werden weniger als ein Fünftel genutzt. Da braucht es keine zusätzlichen Vorgaben aus Brüssel. Viel sinnvoller wäre es, den durchschnittlichen Wasserverbrauch in Deutschland als Benchmark zu nehmen und die europäischen Nachbarn zur Erreichung ähnlicher Zielwerte anzuhalten. Anstelle kostentreibender Vorschriften sollte es besser eine Stopp-Taste gegen die Regelungswut der EU-Bürokraten geben!

Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 1 · März 2013



Quelle: Techem

Keine monatlichen Heizkostenabrechnungen Abgerechnet wird zum Schluss

Mit dem Inkrafttreten der EU-Energieeffizienzrichtlinie am 4. Dezember 2012 steht fest: Monatliche Heizkostenabrechnungen - wie ursprünglich vorgesehen - sind vom Tisch. Zeit zu fragen, für wen eigentlich diese segensreiche Erfindung gut gewesen wäre - außer für die Abrechnungs-Dienstleister? Was, außer einem gigantischen Mehraufwand bei Abrechnungs- und Verwaltungskosten, jeder Menge Verwirrung bei den Verbrauchern und neuem, unendlichem Streitpotenzial hätte das gebracht? Wird vielleicht durch monatliche Abrechnungen mit entsprechender Nachforderung oder Gutschrift Energie gespart? Heizen Mieter anders, wenn sie wissen, dass es jeden Monat eine Abrechnung gibt, unabhängig davon, ob Sommer oder Winter ist? Lläuft die Heizungsanlage effizienter, wenn monatlich eine Abgrenzung von Öl- oder Gasverbrauch am Hauptzähler vorgenommen wird? Oder wird die Heizkostenabrechnung etwa preiswerter, weil nur noch kleinere Beträge abzurechnen sind? Lassen wir uns nichts vormachen: es gibt keinen vernünftigen Grund, Heizkosten monatlich abzurechnen, jedenfalls nicht in der professionellen Wohnungswirtschaft. Auch nicht für die Mieter. Es gibt vielmehr Gründe, eingespielte Verfahrensabläufe beizubehalten und zu optimieren. Solange es keine Möglichkeit gibt, die Wetterentwicklung über 12 Monate genau zu prognostizieren und dann monatlich abzugrenzen, kann eine Monatsabrechnung nicht funktionieren. Auch ein täglicher Blick auf das „Funkmessgerät“ sagt ohne Bezug zum aktuellen Wetter, seiner Historie und der Prognose nichts aus. Der Erfindungsreichtum der EU-Bürokratie und der Lobbyisten scheint grenzenlos. Dauernd zaubert irgendeiner ein neues Kaninchen aus dem Hut, um unsere langfristige Beziehung zu festigen oder gar nur seine Daseinsberechtigung zu dokumentieren. Aber auch hier gilt: abgerechnet wird zum Schluss.



Gastbeitrag von
Reinhard Zehl
WohnCom Berlin

Quelle: privat

Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen

§ 35a EStG: Winterdienst auf öffentlichem Grund ja - Legionellenprüfung nein?

In seinem Anwendungsschreiben vom 15. Februar 2010 zu § 35a EStG hat das BMF unter II Nr.12 ausgeführt, dass bei Dienstleistungen, die sowohl auf öffentlichem Gelände als auch auf Privatgelände durchgeführt werden, nur die Aufwendungen für das Privatgelände als haushaltsnahe Dienstleistung gemäß § 35a Abs. 2 EStG begünstigt sind.

Beispielhaft aufgezählt

werden dabei Leistungen für die Straßen- oder Wegereinigung und den Winterdienst. Dem ist das Finanzgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 23. August 2012 -13 K 13287/10 - entgegengetreten. Danach zählen auch die auf öffentlichen Gehwegen erbrachten Leistungen des Winterdienstes zu den begünstigten haushaltsnahen Dienstleistungen. Das Finanzamt wollte die steuerlich geltend gemachten Kosten von rund 150 Euro für den Winterdienst auf dem öffentlichen Gehweg mit Hinweis auf die Ausführungen des BMF in seinem Anwendungsschreiben vom 15. Februar 2010 nicht anerkennen. Das Finanzgericht sah das anders. Dabei wies es u. a. darauf hin, dass die Grundstücksgrenze jedenfalls dann keine räumliche Grenze der Förderung ist - wie vom BMF jedoch vorgesehen - wenn eine Dienstleistung, die auf dem Privatgelände selbst als haushaltsnahe Dienstleistung zu berücksichtigen ist, auf Grundlage der öffentlich rechtlichen Verpflichtung auch auf öffentlichem Gelände erbracht wird. Die Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig, da das Finanzamt Revision beim BFH eingelegt hat. Auch hier gilt: Kosten in der Betriebskostenabrechnung oder bei der Aufstellung der begünstigten Aufwendungen als haushaltsnahe Dienstleistung darstellen mit dem Hinweis darauf, dass für die Anerkennung durch das Finanzamt keine Haftung übernommen wird.

Unsere in „Betriebskosten aktuell“ 4/2012 (DW 12/2012, S. 32) geäußerte Auffassung, dass die Kosten der Legionellenprüfung zu den nach § 35a Abs. 3 EStG begünstigten Aufwendungen zählen, wird vom GdW-Fachausschuss Steuern nicht geteilt. Mit Blick auf die Beurteilung seiner Meinung nach vergleichbarer Leistungen durch die Finanzverwaltung (Gutachter-tätigkeiten, Kontrollaufwendungen des TÜV, technische Prüfdienste/-leistungen) verneint er eine Begünstigung nach § 35a EStG. Das BMF sieht dieses in einem Schreiben vom 14. November 2012 genauso, verweist aber gleichzeitig darauf, dass eine verbindliche Entscheidung darüber durch das zuständige Finanzamt getroffen wird. Ob Vermieter ihren Mietern diese Möglichkeit aus Sorge über eine Haftungs-Inanspruchnahme wegen unter Umständen zu Unrecht geltend gemachter Steuerermäßigungen verwehren wollen, müssen diese vor diesem Hintergrund selbst entscheiden.



Quelle: SRHH

Strukturierter Gaseinkauf beim VNW Gasbeschaffung an der EEX führt zu günstigeren Preisen

Seit Anfang 2012 beschafft der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) Gas für seine Mitgliedsunternehmen an der Leipziger Energiebörse EEX (European Energy Exchange). Dazu hat er in Folge einer Deutschlandweiten Ausschreibung einen Rahmenvertrag über die Gasbeschaffung und -lieferung für die teilnehmenden VNW-Mitgliedsunternehmen mit der E.ON Hanse Vertrieb GmbH geschlossen. Auf Grundlage einer abgestimmten Beschaffungsstrategie kauft E.ON Hanse die für das jeweilige Lieferjahr benötigten Mengen in wöchentlichen Tranchen an der Leipziger EEX ein. Damit wird sichergestellt, dass der Gaspreis sich immer im Durchschnitt der Marktentwicklung bewegt. Dazu Detlef Guhl, im E.ON Hanse Vertrieb für die Wohnungswirtschaft zuständig: „Durch unsere mit dem VNW abgestimmte Beschaffungsstrategie vermeiden wir Preisspitzen, die bei einem Einkauf der gesamten Gasmenge an einem ungünstigen Zeitpunkt zu einem überhöhten Gaspreis führen würden. Als erfahrener Dienstleister und Energielieferant können wir diesen Prozess sehr gut steuern, insbesondere auch die temperaturbedingten Mehr- oder Mindermengen so ausgleichen, dass sich das auf den Gaspreis nicht auswirkt.“ Der VNW sieht seine Strategie durch die aktuellen Gaspreise bestätigt. Michael Pistorius, für die Gasbeschaffung zuständiger Referent im VNW: „In der Vergangenheit wurde der Gaspreis abhängig von der Ölpreisentwicklung viermal im Jahr angepasst. Das ist mit unserer Beschaffungsstrategie jetzt vorbei. Vor Beginn eines Lieferjahres steht der Gaspreis für die gesamte Lieferperiode fest. Vergleicht man den aktuellen Gaspreis für 2013 mit dem Preis, wie er sich nach der alten Methode ergeben hätte, so ist er um 17% günstiger. Wir halten das für ein sehr gutes Ergebnis, mit dem die Wohnungsbaugenossenschaften einen weiteren Beitrag leisten, das warme Wohnen für ihre Mieter bezahlbar zu halten.“



Quelle: E.ON

DAS INTERESSANTE URTEIL

Kosten für Namensschilder nicht umlagefähig

Laut Definition ist eine Voraussetzung für die Umlagbarkeit als Betriebskosten, dass sie durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstückes laufend entstehen (§ 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV). Diese Definition hatte ein Vermieter aus dem schwäbischen Teil Bayerns für sich so interpretiert, dass er die Kosten für die Neu- bzw. Ersatzbeschaffung der Namensschilder als Betriebskosten gegenüber seinen Mietern abrechnen wollte. Schließlich handele es sich um Kosten, die durch bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes entstünden und dieses durch Mieterwechsel, Beschädigungen oder Diebstahl mit einer gewissen Regelmäßigkeit – als laufend. Das Amtsgericht Augsburg sah dieses jedoch anders. Mit Urteil vom 11. Januar 2012 – 21 C 4988/11 – entschied es, dass die geltend gemachten Kosten für die Namensschilder nicht umlegbar sind. Zur Begründung bezieht das Amtsgericht sich unter anderem auf § 24 Abs. 2 Satz 2 II. BV, wonach Betriebskosten nur angesetzt werden dürfen, „wenn sie in ihrer Höhe nach feststehen oder wenn mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann“. Weder für die Erforderlichkeit der Anschaffung neuer Namensschilder noch die hierfür entstehenden Kosten seien jedoch im Vorfeld bestimmbar. Die-

ser Teil der Begründung erscheint – vorsichtig formuliert – nicht ganz überzeugend, weil die in Bezug genommene Bestimmung des § 24 II. BV den Ansatz von Bewirtschaftungskosten – dazu zählen auch die Betriebskosten – für die zulässige Kostenmiete innerhalb einer Wirtschaftlichkeitsberechnung regelt. Für den Regelfall der Betriebskostenumlage und -abrechnung ist diese Bestimmung nicht einschlägig, da es dort auf die tatsächlich entstandenen Betriebskosten ankommt. Überzeugender ist dagegen die weitere Begründung, dass die Kosten der Erneuerung unbrauchbar gewordener oder entwendeter Namensschilder keine Betriebskosten sind (Anmerkung: also Instandhaltungskosten).

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:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Standort Hamburg