

Kosten der Überwachungspflichten

Kostenauswirkungen der Überwachungspflichten der Wohnungsunternehmen im Bestand im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht

Kurzfassung

Ziele

Nach **§ 823 BGB** ist der Eigentümer eines Wohngebäudes zuständig für die Verkehrssicherung seines Gebäudes. Zunehmend wird die Verkehrssicherungspflicht von deutschen Gerichten restriktiv ausgelegt, so dass eine umfangreiche Überwachung hinsichtlich der Verkehrssicherheit des Wohnungsbestandes notwendig ist.

Die Anforderungen der Überwachung zur Verkehrssicherheit im Wohnungsbestand sind in Gesetzen, Verordnungen, Satzungen, Normen und den "allgemein anerkannten Regeln der Technik" festgelegt. Die Gerichte ziehen im Schadenfall nicht nur die speziell für den Wohnungsbau geltenden Normen zur Beurteilung heran, sondern beziehen auch andere Regelungen aus dem Gewerbebereich z. B. Arbeitsstättenrichtlinien, Unfallverhütungsvorschriften und berufenossenschaftliche Regeln mit ein. Unterschiedliche Überwachungspflichten von beispielsweise der Außenanlage bis hin zur Gasfeuerstättenwartung sind zu beachten.

Bei einem Wohngebäude können dies über 100 Prüfbereiche sein, die regelmäßig im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zu überwachen sind.

Ziel des Forschungsvorhabens ist es, für die zu benennenden Überwachungspflichten im Wohnungsbestand die Kosten festzustellen und die Auswirkungen auf die Nebenkosten abzuschätzen.

Rechtliche Grundlagen

Die allgemeine Verkehrssicherungspflicht wird aus § 823 Abs. 1 BGB hergeleitet. Der Bundesgerichtshof hat in seinen Leitsätzen den Begriff der "Verkehrssicherungspflicht" folgendermaßen definiert (aus: Behrens, KSA 2000): „Die Verkehrssicherungspflicht folgt aus dem Grundsatz, dass derjenige, der eine Gefahrenquelle schafft, d.h. sie selbst hervorruft oder sie in seinem Einflussbereich andauern lässt, die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zu treffen hat, damit sich die potenziellen Gefahren nicht zum Schaden anderer auswirken.“

Bei Grundstücken und Gebäuden trifft die allgemeine Verkehrssicherungspflicht denjenigen, der den Zutritt zu seinem Grundstück für Dritte eröffnet. Der Verantwortliche hat die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz Dritter vor Gefahrenquellen zu schaffen. Eine absolute Sicherheit ist aber nicht erreichbar, deshalb sind nur solche Sicherungsmaßnahmen notwen-

dig, „die ein verständiger und umsichtiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für ausreichend halten darf, um andere Personen vor Schäden zu bewahren und die für ihn den Umständen nach zumutbar sind.“

(Quelle: BGH, Behrens, KSA 2000)

Zur Beurteilung der notwendigen Schutzvorkehrungen wird in der Rechtsprechung auf die „Verkehrsüblichkeit“ von Schutzmaßnahmen abgestellt. Dazu werden z. B. die „allgemein Anerkannten Regeln der Technik“ in die Bewertung der Schutzmaßnahmen mit einbezogen. Die „allgemein Anerkannten Regeln der Technik“ haben aber keine Gesetzeskraft.

Haftung des Gebäudeunterhaltungspflichtigen:

§ 836 BGB [Haftung des Grundstücksbesitzers bei Einsturz eines Gebäudes]

„(1) Wird durch den Einsturz eines Gebäudes oder eines anderen mit einem Grundstücke verbundenen Werkes oder durch die Ablösung von Teilen des Gebäudes oder des Werkes ein Mensch getötet, der Körper oder die Gesundheit eines Menschen verletzt oder eine Sache beschädigt, so ist der Besitzer des Grundstücks, sofern der Einsturz oder die Ablösung die Folge fehlerhafter Errichtung oder mangelhafter Unterhaltung ist, verpflichtet, dem Verletzten den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen. Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Besitzer zum Zwecke der Abwendung der Gefahr die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat.“

Gegenüber der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht nach § 823 BGB ergibt sich eine verschärfte Haftung des Gebäudebesitzers.

„Insoweit gilt eine gesetzliche Verschuldensvermutung und ein vermuteter ursächlicher Zusammenhang zwischen einem Verschulden des Ersatzpflichtigen und dem Schaden.“

„Um einer solchen Haftung zu entgehen, muss der Ersatzpflichtige den Entlastungsbeweis führen, d. h. er muss beweisen, dass er die zum Zwecke der Abwendung der Gefahr im Verkehr erforderliche Sorgfalt beachtet hat“ (aus: Hübner, KSA, 1995). Dies wirkt wie eine Beweislastumkehr.“

§ 535 BGB [Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags]

„(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der vermieteten Sache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsmäßigen Gebrauche geeigneten Zustande zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustande zu erhalten.“

„Die Fälle, in denen der Vermieter bei der Vermietung von Haus- und Grundbesitz vertraglich auf Schadenersatz in Anspruch genommen werden kann, sind in § 536 BGB 2002 (§ 538 BGB 1995) geregelt. Es handelt sich hierbei um die Fälle, wenn ein Mangel der Mietsache bei Vertragsabschluss vorhanden war bzw. später entstanden ist. Der Mieter kann unter Umständen Schadenersatzansprüche aus dem Mietvertrag gegen den Vermieter geltend ma-

chen, wenn der Vermieter den Mangel zu vertreten hat oder mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug kommt“ (Quelle: Hübner, KSA, 1995).

Hatte der Mieter nach § 536 BGB b Kenntnis von dem Mangel bei Vertragsabschluss oder Annahme, so entfällt das Recht auf Schadensersatz nach § 536 und § 536 a.

Zur strafrechtlichen Verantwortung:

„Die Verletzung seiner Verkehrssicherungspflicht kann für den Hauseigentümer neben zivilrechtlichen auch strafrechtliche Folgen haben, sofern darauf beruhende Körperverletzungen oder gar Todesfälle aufgetreten sind. Im Unterschied zur zivilrechtlichen Haftung erwartet ihn dabei nicht nur eine finanzielle Belastung in Form einer Geldstrafe, sondern schlimmstenfalls sogar eine Haftstrafe.

Als Tatbestände für eine strafrechtliche Verantwortung kommen die fahrlässige Tötung gemäß § 222 StGB, die fahrlässige Körperverletzung gemäß § 230 StGB und die fahrlässige Brandstiftung gemäß § 309 StGB in Betracht. Der Verstoß dürfte dabei jeweils in einem Unterlassen bestehen, doch ist auch ein solches strafbar, sofern man rechtlich dafür einzustehen hat, dass ein bestimmter Erfolg nicht eintritt. Eine solche Garantenpflicht ergibt sich hier aus der Fürsorgepflicht bzw. der Verkehrssicherungspflicht, die der Gebäudeeigentümer gegenüber den Mietern oder sonstigen berechtigten Dritten hat.“ (Quelle: Hanke, Lenz, VSW, 1997)

Rechtsgrundlage

Der Bundesgerichtshof hat in einem grundlegenden Urteil vom 21.01.1965 zur Verkehrssicherungspflicht festgestellt: „Der Verkehrssicherungspflicht ist genügt, wenn die nach dem jeweiligen Stand der Erfahrung und Technik als geeignet und genügend erscheinenden Sicherungen getroffen sind“ (Quelle: Breloer, 1996).

Der Begriff der Anerkannten Regel der Technik (ARdT) bedarf der Auslegung durch die Gerichte, die sich letztlich auf Sachverständigengutachten stützen.

Die Überwachungspflichten der Wohnungsunternehmen im Bestand resultieren aus den Verkehrssicherungspflichten der Wohnungsunternehmen im Bestand. Zur Durchführung der Überwachungspflichten sind geeignete Kontrollen oder Prüfungen durch qualifiziertes Personal vorzunehmen. Als Querschnittsaufgabe können diese Prüfungen nach der II. BV entweder in den Bereich der Betriebskosten oder den Bereich der Instandhaltungskosten fallen.

Die Prüfungen bzw. Kontrollen zur Verkehrssicherung gehören mit zu den turnusmäßigen Inspektionen bzw. Wartungen, die am Gebäude und dessen Anlagen vorzunehmen sind, gehen aber in der Anzahl und Zielrichtung über die Inspektion und Wartung hinaus.

Für die Durchführung der Überwachungspflichten sind entsprechend den Normen und Verordnungen geeignete Personen zu bestimmen. Dies gilt für externe Leistungserbringer ebenso wie für Mitarbeiter. Wichtig ist, daß sich das Wohnungsunternehmen davon über-

zeugt hat, das die Anforderungen an die Qualifikation erfüllt wird. Schließlich liegt es in seiner Auswahlverantwortung, wen es mit der Durchführung der Überwachungspflichten beauftragt.

Umlagefähigkeit der Kosten der Überwachungspflichten

Die Umlagefähigkeit wird entsprechend den 3 Kategorien umlagefähig, bedingt umlagefähig und nicht umlagefähig dargestellt. In der Kategorie „bedingt umlagefähig“ sind diejenigen strittigen Positionen dargestellt, bei denen keine höchstrichterliche Rechtsprechung erfolgt ist beziehungsweise uneinheitliche Rechtsprechung besteht.

| Bereich mit Gefährdungspotential | Regelung durch Gesetz, Verordnung, Rechtsprechung o.ä. | umlagefähig | bedingt umlagefähig | nicht umlagefähig | Hinweis zur Umlagefähigkeit |
|--|---|-------------|---------------------|-------------------|--|
| Einzelabsicherung von Gartenwasserzapfstellen, Heizungs-füllanschlüssen, mieter eigenen Maschinen | freier Auslauf (Niveauregler) Sichtkontrolle jährlich | | 1 | | BetrKV § 2 Nr. 2 „Kosten der Wasserversorgung“ OLG Hamm, WM 97, 542 |
| Rückspülfilter | 2monatliche Wartung | 1 | | | BetrKV § 2 Nr. 2 „Kosten der Wasserversorgung“ OLG Hamm, WM 97, 542 |
| sonst. Filter | 2monatliche Wartung | 1 | | | BetrKV § 2 Nr. 2 „Kosten der Wasserversorgung“ OLG Hamm, WM 97, 542 |
| Dosiergeräte | 1/2jährliche Wartung | 1 | | | BetrKV § 2 Nr. 2 „Kosten der Wasserversorgung“ OLG Hamm, WM 97, 542 |
| Bleileitungen bzw. bleimitterende Buntmetall-Legierungen in Hausinstallationsanlagen von Wohnhäusern | Absenkung des Bleigrenzwertes ab 01.01.2003 nach TrinkwV 2000 auf 0,01 mg/l, Übergangsfrist bis 30.11.2013 mit stufenweiser Absenkung, (ab 1.12.2003 0,025 mg/l) Untersuchung im Einzelfall auf Anordnung des Gesundheitsamtes (in öffentlichen Gebäuden (KiGa, Seniorenwohnanlagen o.ä.) bestehen periodische Untersuchungspflichten) | | | 1 | BetrKV § 1 Abs. 2 Nr. 2 „Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten“ |

Abb.: 1 Ausschnitt: Tabelle Trinkwasser, Grundwasser Intervalle der Überwachung (IFB 2005)

Im Folgenden sollen einzelne Bereiche mit Gefährdungspotential mit den maßgeblichen Überwachungspflichten nach den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ dargestellt werden.

Elektroanlagen

Für Elektroanlagen ist eine regelmäßige, wiederkehrende Prüfung in Wohnungen nach DIN EN 50110 (Quelle: VDE 0105) ohne Angabe einer Prüffrist erforderlich.

Für den gewerblichen Bereich gilt nach den Regeln der Berufsgenossenschaft, dass elektrische Anlagen alle 4 Jahre nach der Berufsgenossenschaftlichen Vorschrift für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit (Quelle: BGV A 2) zu prüfen sind. Fehlerstromschutzeinrichtungen (FI-Schalter) sind nach BGV A 2 alle 6 Monate und Geräte (z. B. gewerblich genutzte Waschmaschinen) - in der Regel 1 x jährlich zu prüfen. Prüfungen der Elektroanlagen sind laut VDE 105 – Teil 100 – Abschnitt 5.3.3 "Prüfen" – von Elektrofachkräften auszuführen. Laut Prüfliste BGV A 2 ist durch den Benutzer die Fehlerstromschutzeinrichtung durch Betätigen der Prüfeinrichtung zu prüfen. Dies könnte durch individual-rechtliche Regelung im Mietvertrag auch der Mieter (Benutzer) sein.

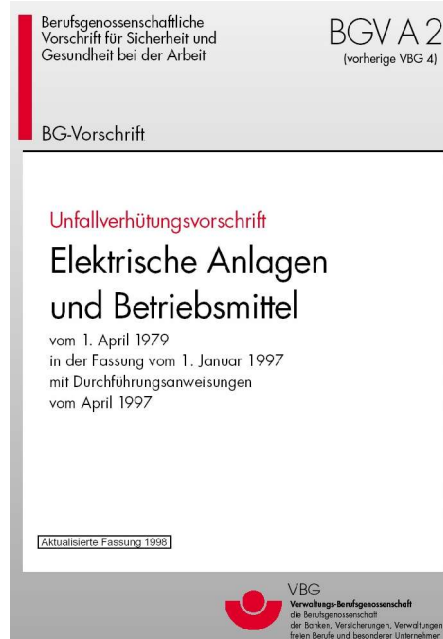


Abb.: 2 Bild Berufsgenossenschaftliche Regel für Elektroanlagen

(Quelle: Berufsgenossenschaftliche Vorschrift für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit BGV A2, Januar 1997)

Laut Urteil des OLG Saarbrücken (Quelle: AZ 4U 109/92) wird eine Vermieterprüfpflicht für elektrische Anlagen bejaht. Das OLG Saarbrücken ist der Auffassung, dass die Prüflisten der Unfallverhütungsvorschriften nicht nur für gewerbliche, sondern auch für privat genutzte Räume gilt. Die Staatsanwaltschaft Hannover hat nach einem tödlichen Elektrounfall eines Kleinkindes die Geschäftsführer der vermietenden Wohnungsgenossenschaft strafrechtlich angeklagt und sich dabei auf die vierjährige Prüffrist der Berufsgenossenschaften bezogen. Der Rechtsstreit ist durch Vergleich im August 2001 und Zahlung von jeweils 5000,00 DM durch die beiden Geschäftsführer beigelegt worden.

Der Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen weist zur Prüffrist für Elektroanlagen auf eine Europäische Empfehlung (Quelle: ES 59009, März 2000) hin, die zur Zeit nicht durch den VDE in nationale Richtlinien umgesetzt ist, die wesentliche detaillierte Regelungen je nach Anlagenalter von 5-10 Jahren vorsieht.

EUROPÄISCHE SPEZIFIKATION ES 59009, März 2000
Inspektion und Prüfung von elektrischen Installationen in Wohnungen (Org. in Englisch)

| Typ der Installation | Datum der Fertigstellung | Häufigkeit der Inspektion und Prüfung |
|-------------------------|--------------------------|--|
| Bestehende Installation | vor 1940 | alle 5 Jahre |
| | von 1940 bis 1949 | alle 5 Jahre |
| | von 1950 bis 1959 | alle 7 Jahre |
| | von 1960 bis 1969 | alle 8 Jahre |
| | von 1970 bis 1979 | alle 9 Jahre |
| | von 1980 bis 1989 | alle 10 Jahre |
| | von 1990 bis 1999 | alle 10 Jahre |
| Neuinstallation | von 2000 | bei jedem Wechsel des Mieters maximal alle 3 Jahre bei jedem Wechsel des Vermieters und wenn kein Wechsel des Mieters oder Vermieters alle 10 Jahre |

Diese Empfehlung erscheint praktikabler als eine einfache Übertragung der Vorschriften aus dem gewerblichen Bereich. Nach einer Untersuchung des VDE (Quelle: Verband für Elektrotechnik, Elektrounfälle in Deutschland, 2002, www.nw-verlag.de) gab es im Jahr 2001 insgesamt 28 tödliche Unfälle im privaten Bereich durch elektrischen Strom in Deutschland, insbesondere im Bad.

Freianlagen / Kinderspielplätze

In den Bereichen wo Kinder spielen und sich aufhalten ist es besonders wichtig

Gefahrenquellen zu vermeiden und zu kontrollieren, da Kinder nur über eine eingeschränkte Einsichtsfähigkeit verfügen.

Kinderspielplätze sind nach der europäischen Norm EN 1176-7 wöchentlich (oder je nach Nutzungshäufigkeit) durch Fachkundige (visuelle Prüfung) zu kontrollieren, sowie mindestens alle 1-3 Monate ist nach Herstelleranleitung eine operative Prüfung und einmal jährlich eine Hauptinspektion und Wirksamkeitsprüfung der Organisation der Sicherheitsmaßnahmen vorzunehmen. Nach einer Untersuchung von TÜV und Zeitschrift ÖKOTEST im Mai 2003 waren von den 150 untersuchten Spielplätzen nur die Hälfte ohne Beanstandung („gut“). Insbesondere verrottete Holzkonstruktionen, Fangstellen für Kleidung und mangelhafte Fallschutzunterlagen bereiteten Probleme. Auf eine gute Drainage der Sandunterlagen ist u. a. zu achten, damit nicht bei plötzlichem Frost der weiche Sand steinhart überfriert. Ebenso ist zu prüfen, ob nicht giftige Pflanzen den Spielspaß beeinträchtigen, wie z. B. Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme, Goldregen usw.



Technischer Teil (Überprüfung sicherheitsrelevanter Details der Spielgeräte)

Bei Fallräumen (Zone um die Spielgeräte herum) ist zu beachten, dass diese sich nicht überschneiden dürfen und frei von Gegenständen sind!

| | Überprüfung | JA | NEIN |
|----------------------------|--|----|------|
| Gerätesicherheit allgemein | Bei Spielgeräten aus Holz: Fäulnis an den Stützen (speziell im Boden/Luft-Bereich) Fäulnis an den anderen Holzteilen | | |
| | Bei Spielgeräten aus Stahl: Korrosion an den Stützen (speziell im Boden/Luft-Bereich) Korrosion an den anderen Bauteilen | | |
| | Sind die Spielgeräte fest mit dem Untergrund verbunden? (Schmelz- oder an den Stützen und beschränkt durch die Stützanker zu prüfen) Gibt es scharfe Ecken und Kanten an den Spielgeräten? | | |
| | Sind die Oberflächen frei von Splintern, herausstehenden Teilen? (Schrauben, Nägel, etc.) Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) | | |
| | Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) | | |
| | Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) | | |
| | Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) | | |
| | Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) | | |
| | Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) | | |
| | Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) Sind die Befestigungselemente der Spielgeräte fest angezogen und gesichert? (Schrauben, Mutter, etc.) | | |
| Spielgerät | Überprüfung Fallraum entspricht der DIN EN 1176 (7,1) der Fallhöhe + 0,5 m (Fallraum ist um das Spielgerät) Fallschutzanlage (Sand, Erde, Kies oder Rindenmulch) n. DIN EN 1177 Über den Fallhöhe + 0,5 m mindestens 200 mm + 200 mm für den Vorfallbereich Absturzicherung entspricht der DIN EN 1175 Die 3 m hohe Absturzicherung vorgelagert mit ab 1-2 m Geländer als Absturzicherung überlässt sich mindestens ab 2 m festhalten an Absturzicherung Fangstellen vorhanden | JA | NEIN |

Abb.: 4 Ausschnitt aus Spielplatzcheck der Elterninitiative „Sichere Spielplätze“ und dem Deutschen Grünen Kreuz (Quelle: www.dgk.de, 2004)

Bäume

Bäume sind nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und der Oberlandesgerichte einmal im belaubten und einmal im unbelaubten Zustand auf ihre Standfestigkeit zu kontrollieren. Die Baumkontrollen sind als Sichtkontrollen auf Stand- und Bruchsicherheit vom Boden aus von Fachleuten bzw. fachlich eingewiesenen Personen auszuführen. Eine Baumkontrolle allein im un-

belaubtem Zustand ist auf jeden Fall unzureichend. Dies betrifft alle Grünanlagen, Kinderspielplätze und begleitenden Baumpflanzungen an Verkehrswegen.

Die Gefahrenpotentiale, die durch die Wohnungsunternehmen zu überwachen sind, gliedern sich in folgende übergeordnete Bereiche:

1. **Konstruktion und Standsicherheit,**
2. **Feuerschutz,**
3. **Absturz und Sturzsicherung,**
4. **Maschinen und Anlagentechnik, Elektroanlagen,**
5. **Trinkwasser, Grundwasser,**
6. **Druckbehälter,**
7. **Heizungsanlagen, Tanks,**
8. **Gasleitungen,**
9. **Gasgeräte,**
10. **Abgasführung Gas,**
11. **Freianlagen,**
12. **unbebaute Grundstücke,**
13. **öffentliche Verkehrsflächen sowie**
14. **Sicherheit und Unfallverhütung.**

Kosten der Überwachungspflichten

Die Kosten der Überwachungspflichten ergeben sich insbesondere aus dem internen und / oder externen Aufwand der Wohnungsunternehmen für die Durchführung der Kontrollen. Die Kosten die durch die Einsatz von externen Leistungserbringern entstehen, sind in der Regel gut abgrenzbar, die Abgrenzung der intern entstehenden Kosten in Verwaltung und Regiebetrieb stellt sich aufwendiger dar und muss teilweise entsprechend den anfallenden Arbeitsanteilen abgeschätzt werden.

Datenbasis der Kosten

Auf der Grundlage des entwickelten Fragebogens wurden Expertenbefragungen zur Umsetzung der Überwachungspflichten und zu den Kosten der Überwachungspflichten durchgeführt. Folgende Wohnungsunternehmen waren maßgeblich mit Auskünften und Unterstützung beteiligt:

- der Spar- und Bauverein Hannover mit einem Wohnungsbestand von 8.100 Wohnungen,
- die Stadtbau-GmbH Regensburg mit einem Wohnungsbestand von ca. 8.000 Wohnungen (Eigentum und Verwaltung) und die
- NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH Wolfsburg mit einem Wohnungsbestand von ca. 12.000 Wohnungen.

Zusätzliche Hintergrundgespräche auf Seminaren und Tagungen zum Thema Überwachungspflichten sind zusätzlich berücksichtigt worden. Um die Breite der Kosten der Überwachungspflichten darzustellen, wurden weitere Recherchen zu Einzelkosten durchgeführt

Als Grundlage für die Modellberechnungen wurden einfach strukturierte Mehrfamilienwohnhäuser mit und ohne Aufzug in Hannover gewählt. Alle anfallenden Kosten wurden auf den Vergleichsmaßstab Euro je m² Wohnfläche und Monat bezogen. Datenbasis sind in der Regel Einzelkosten mit Erfassungstand 2002-2003 .

In der Regel wurden die Einzelkosten aus Niedersachsen angewendet.

Die üblichen Intervalle wurden in Anlehnung an die internen Regelungen eines Wohnungsbaunternehmens aus Hannover gewählt.

Die Modellrechnung gibt deshalb nicht die konkreten Objektkosten wieder, die von dem Wohnungsbaunternehmen abgerechnet wurden, sondern es handelt sich hier um eine beispielhafte Berechnung der üblichen anfallenden Kosten der Überwachungspflichten unter der Annahme das alle gebäudespezifischen Kontrollen durchgeführt werden.

Hilfsmittel zur Dokumentation

Checklisten

Checklisten sind ein bewährtes Hilfsmittel um Kontrollen effizient durchzuführen und zu dokumentieren.

Das IFB hat beispielhaft für ein süddeutsches Wohnungsunternehmen Checklisten zur Unterstützung der Hauswarte bei der Durchführung der Kontrolle der Verkehrssicherung entwickelt. Dabei wird von einem mindestens monatlichen Turnus der Kontrollrundgänge ausgegangen. Unterteilt sind die Checklisten in den Außenanlagen- und Gebäuderundgang.

| CHECK-Liste Verkehrssicherheit | | Monat: Januar | | | | | | | | | |
|--------------------------------|---|-------------------------------------|----------------|--------|-------|------|-------------------------------------|----------------|-------|------|--|
| Außenanlagen | | | | | | | | | | | |
| Gebäude: | | | | | | | | | | | |
| Verwaltungseinheit: | | | | | | | | | | | |
| ID Nr | Gefahrstellen | O.K. | Instandhaltung | Gefahr | Datum | Name | Gefahr erled. | Reparatur erl. | Datum | Name | |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | |
| 1 | Gehsteig Streu- und Räumpflicht Streupflicht durchgeführt Kehrpflicht / Streugut beseitigt Laubfall geräumt | | | | | | | | | | |
| 2 | Einfriedung Zaunpfosten standsicher Zaun in Ordnung | | | | | | | | | | |
| 3 | Hauszuwegung Streu-Räumpflicht keine Stolperkanten über 2 cm Höhe | | | | | | | | | | |
| 4 | Außenbeleuchtung funktionsfähig | | | | | | | | | | |
| 5 | Feuerwehrezufahrt und Feuerwehraufstellfläche freigehalten über Verkehrsflächen mind. 4m Lufttraum unter Bäumen | | | | | | | | | | |
| 6 | Sicherheitsbeschilderung in Ordnung | | | | | | | | | | |
| 7 | Unterflurhydranten zugänglich | | | | | | | | | | |
| 8 | Abfallabstellplatz geräumt und gekehrt | | | | | | | | | | |
| 9 | Zugang Garagen / Mieterparkplätzen geräumt und gekehrt | | | | | | | | | | |
| 10 | Kellerabgang gesichert | | | | | | | | | | |

Abb.: 5 Auszug Checkliste Verkehrssicherheit in Außenanlagen für den Hauswart (Quelle:

IFB 2004
 Wurzelschäden / Kellerreste gegen Abheben gesichert
 Wurzelbereich vital
 Ordnung ohne Scherben u.ä.
 Ordnung ohne Scherben u.ä.

Die Checklisten ergänzen Unternehmensanweisungen der Geschäftsführung zu den einzelnen Bereichen der Überwachungspflichten der Wohnungsunternehmen im Bestand. In den

Unternehmensanweisungen ist durch die Geschäftsführung zu regeln, wer für die einzelnen Bereiche zuständig ist, welche Qualifikationen für die Durchführung der Überwachungspflichten notwendig sind und in welchem Intervall die Kontrollen oder Prüfungen unternehmensintern erfolgen sollen.

EDV-gestützte Systeme

Zur Unterstützung der verschiedenen Überwachungspflichten gibt es für einzelne Bereiche EDV-gestützte Systeme zur Kontrolle und Dokumentation.

Sicherheitsbegehung im Bestand, viterra Wohnen&Unilog Integrata

Das Wohnungsunternehmen viterra Wohnen (die Viterra Wohnen AG ist zum 21.07.2003 rechtlich auf die Viterra AG in Essen verschmolzen), hat für seinen Bestand von rund 152.000 Wohnungen und Häusern mit den Schwerpunkten Ruhrgebiet und Rhein-Main zusammen mit einer EDV-Firma (Unilog Integrata, Essen) ein Kontrollsystem für eine 2-jährige Sicherheitsbegehung mittels PDA (Personal Digital Assistant) und einer Anbindung an eine zentrale Datenbank (ORACLE) entwickelt. Die Daten zu den kritischen Bauteilen werden vor Ort mit dem PDA erfaßt und im Wohnungsunternehmen in die zentrale Datenbank übertragen.

Spielplatzkontrolle mit Worknet (Fa. Cadnet, Hannover)

Das EDV-System ist im Einsatz bei der GAG Köln AG für mehr als 500 Spielplätze, verteilt auf 11 Geschäftsstellen mit insgesamt ca. 70 Hauswarten und einem Jahresvolumen von ca. 35.000 Dokumenten bzw. Prüfungen. Das Aufnehmen vor Ort erfolgt auf einem Papier-Protokoll. Das softwaregestützte Erfassen der Daten erfolgt automatisch über Scanner in die Worknet-Datenbank.

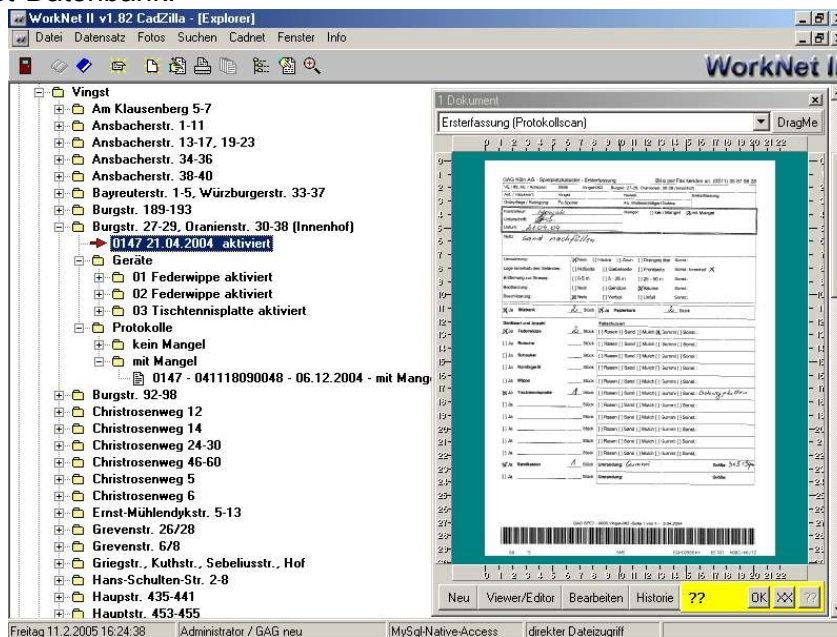


Abb.: 6 Spielplatzkontrolle mit Worknet, Ersterfassung (Quelle: Fa. Cadnet, Hannover 2005)

Durch den BarCode auf dem Papier-Protokoll wird gesichert, das jedes Dokument nur einmal erfasst wird. Die Kreuze der Checklisten werden durch einen Scanner erfasst und vom WorkNet Datenbank-System ausgewertet.

Dadurch sind auch statistische Auswertungen zur Mängelanfälligkeit einzelner Spielplätze möglich und es können vom Wohnungsunternehmen strategische Überlegungen zur Sanierung oder ggf. Zusammenlegung einzelner Spielplätze zu Kostenreduzierung der Instandhaltungskosten getroffen werden.

Spielplatzkontrolle mit Satellitenunterstützung Wohnbau Mainz GmbH

Die Wohnbau Mainz GmbH lässt ihre 205 Spielplätze regelmäßig durch einen externen Leistungserbringer aus Ingelheim überprüfen, der für die Vor-Ort-Erfassung Laptops mit satellitengestützter Orts- und Zeiterfassung einsetzt. Dadurch ist nachvollziehbar wann und wo die Spielplatzkontrollen durchgeführt wurden. Ein Inspekteur ist für ca. 68 Spielplätze zuständig. Das Kontrollprotokoll wird mit einem elektronischen Signaturschlüssel von dem Trust Center der Deutschen Telekom AG signiert und vor Veränderungen geschützt. Auf dem Laptop sind die Lagepläne und Herstellerlisten der Spielplätze gespeichert. Der Inspekteur kann damit direkt einen Bestellvorgang für defekte Teile über das Internet auslösen. Nach Reparatur defekter Teile erfolgt eine Nachkontrolle. Die zusätzlichen Kosten für die EDV-Erfassung betragen ca. 0,04 € je Kontrollgang und Wohneinheit (Quelle: S. 39, Verbandsmagazin VdW Rheinland-Westfalen, VdW Südwest 9/2004). Bei ca. 57 Kontrollgängen pro Jahr ergibt dies zusätzliche Kosten von ca. 2,28 € je Wohneinheit und Jahr bzw. bei einer 70 m² Wohnung ca. 0,03 € je m² Wohnfläche und Jahr. Dazu kommen die Spielplatz-Kontrollkosten von annähernd 0,04 €/m² WF und Jahr nach IFB-Recherchen.

Kostenanteile bei den Überwachungspflichten

Der nicht umlagefähige Anteil bei den exemplarischen Inspektionskosten für ein Mehrfamilienhaus mit Aufzug liegt bei ca. 0,13 € je m² Wohnfläche und Monat und ist der Kaltmiete zuzurechnen. Der umlagefähige Anteil bei den exemplarischen Inspektionskosten für ein Mehrfamilienhaus mit Aufzug liegt bei ca. 0,64 € je m² Wohnfläche und ist in den Betriebskosten enthalten.

Der nicht umlagefähige Anteil bei den exemplarischen Inspektionskosten für ein Mehrfamilienhaus ohne Aufzug liegt bei ca. 0,15 € je m² Wohnfläche und Monat und ist der Kaltmiete zuzurechnen. Der umlagefähige Anteil bei den exemplarischen Inspektionskosten für ein Mehrfamilienhaus ohne Aufzug liegt bei ca. 0,25 € je m² Wohnfläche und ist in den Betriebskosten enthalten.

Nach dem GdW Zahlenspiegel kompakt (Stand 31.12.2003) betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete in Gesamtdeutschland 4,27 € je m² Wohnfläche und Monat, sowie die durchschnittlichen "kalten" Betriebskosten 1,26 € je m² Wohnfläche und Monat und die warmen Betriebskosten ca. 0,85 € je m² Wohnfläche und Monat (GdW Jahresstatistik 2003). Die gesamten Betriebskosten betragen somit durchschnittlich ca. 2,11 € je m² Wohnfläche und Monat (GdW Jahresstatistik 2003).

Der Kostenanteil der Überwachungspflichten im Verhältnis zur Nettokaltmiete beträgt also ca. 3,0 % für das Mehrfamilienhaus mit Aufzug, bei den Betriebskosten beträgt der Anteil im Verhältnis ca. 30 %. Der Kostenanteil der Überwachungspflichten im Verhältnis zur Nettokaltmiete beträgt also ca. 3,5 % für das Mehrfamilienhaus ohne Aufzug, bei den Betriebskosten beträgt der Anteil im Verhältnis ca. 12 %.

Den Hauptkostenanteil im Verhältnis hat demnach der Mieter über die Betriebskosten zu tragen, die Belastung des Vermieters hält sich mit annähernd 3 % an der Nettokaltmiete in Grenzen.

Bei den technischen Anlagen sind die größten Einsparpotentiale zu erwarten. Die Räumungs- und Streupflicht ist auch auf den vorderen Plätzen in der Rangfolge nach den prozentualen Anteilen zu finden. Unter Sonstiges (unter 2% Anteil an den Kosten der Überwachungspflichten) befinden sich im wesentlichen Sichtkontrollen einzelner Gebäudeelemente.

| Die größten Kostenanteile der exemplarischen Inspektionskosten für ein Mehrfamilienwohnhaus mit Aufzug | Die größten Kostenanteile der exemplarischen Inspektionskosten für ein Mehrfamilienwohnhaus ohne Aufzug | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|------------|---|---------|---|---------|---|---------|---|--------|---|--------|---|--------|---|--------|---|--------|---|--------|----|--------|----|--------|----|--------|--|----------|------------|---|---------|---|---------|---|---------|---|---------|---|--------|---|--------|---|--------|---|--------|---|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|--------|
| <table border="1"> <caption>Data for Pie Chart: Mehrfamilienwohnhaus mit Aufzug</caption> <thead> <tr><th>Category</th><th>Percentage</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>26.44 %</td></tr> <tr><td>2</td><td>21.47 %</td></tr> <tr><td>3</td><td>15.76 %</td></tr> <tr><td>4</td><td>8.86 %</td></tr> <tr><td>5</td><td>6.80 %</td></tr> <tr><td>6</td><td>6.76 %</td></tr> <tr><td>7</td><td>3.34 %</td></tr> <tr><td>8</td><td>2.39 %</td></tr> <tr><td>9</td><td>2.22 %</td></tr> <tr><td>10</td><td>2.03 %</td></tr> <tr><td>11</td><td>2.01 %</td></tr> <tr><td>12</td><td>1.92 %</td></tr> </tbody> </table> | Category | Percentage | 1 | 26.44 % | 2 | 21.47 % | 3 | 15.76 % | 4 | 8.86 % | 5 | 6.80 % | 6 | 6.76 % | 7 | 3.34 % | 8 | 2.39 % | 9 | 2.22 % | 10 | 2.03 % | 11 | 2.01 % | 12 | 1.92 % | <table border="1"> <caption>Data for Pie Chart: Mehrfamilienwohnhaus ohne Aufzug</caption> <thead> <tr><th>Category</th><th>Percentage</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>15.12 %</td></tr> <tr><td>2</td><td>14.00 %</td></tr> <tr><td>3</td><td>13.08 %</td></tr> <tr><td>4</td><td>11.15 %</td></tr> <tr><td>5</td><td>8.56 %</td></tr> <tr><td>6</td><td>7.56 %</td></tr> <tr><td>7</td><td>5.68 %</td></tr> <tr><td>8</td><td>4.51 %</td></tr> <tr><td>9</td><td>3.27 %</td></tr> <tr><td>10</td><td>2.89 %</td></tr> <tr><td>11</td><td>2.48 %</td></tr> <tr><td>12</td><td>2.48 %</td></tr> <tr><td>13</td><td>2.45 %</td></tr> <tr><td>14</td><td>2.41 %</td></tr> <tr><td>15</td><td>2.37 %</td></tr> <tr><td>16</td><td>2.00 %</td></tr> </tbody> </table> | Category | Percentage | 1 | 15.12 % | 2 | 14.00 % | 3 | 13.08 % | 4 | 11.15 % | 5 | 8.56 % | 6 | 7.56 % | 7 | 5.68 % | 8 | 4.51 % | 9 | 3.27 % | 10 | 2.89 % | 11 | 2.48 % | 12 | 2.48 % | 13 | 2.45 % | 14 | 2.41 % | 15 | 2.37 % | 16 | 2.00 % |
| Category | Percentage | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 26.44 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 21.47 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 15.76 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 8.86 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 6.80 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 6.76 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 3.34 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | 2.39 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | 2.22 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | 2.03 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | 2.01 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | 1.92 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Category | Percentage | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 15.12 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 14.00 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 13.08 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 11.15 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 8.56 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 7.56 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 5.68 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | 4.51 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | 3.27 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | 2.89 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | 2.48 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | 2.48 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | 2.45 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | 2.41 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | 2.37 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | 2.00 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 1 Personenaufzug 2 Aufzugswärter 3 Hebeanlage 4 Sonstiges (Einzelanteile unter 2%) 5 Rufanlagen in Personenaufzügen 6 Räumungs- und Streupflicht 7 Balkon-, Treppenhausgeländer öffentlich 8 Kraftbetätigte Tore 9 Trinkwasseranlage nach DIN 1988-8 10 Elektrische Anlage Wohnungen / Haus 11 Druckerhöhungsanlagen 12 Dachdeckung / Schneesicherung | <ul style="list-style-type: none"> 1 Gasfeuerstätten, Gasetagenheizung / Gas-Durchlaufheizung / Wartung 2 Trinkwasseranlagenwartung nach DIN 1988-8 3 Räumungs- und Streupflicht 4 Sonstiges (Einzelanteile unter 2%) 5 Legionellen – Orientierende Untersuchung der Trinkwarmwasseranlage 6 Gasfeuerstätten Wartung SHK 7 Elektrische Anlage Wohnungen / Haus 8 Schachtabdeckungen und Lichtschächte 9 Gasleitungen innenliegend 10 Wege, Treppen, Rampen – Zuwegung 11 Freihalten von Fluchtwegen 12 Wege, Treppen, Rampen – Fußwegreinigung 13 Balkon-, Treppenhausgeländer öffentlich 14 Teppichklopfstangen 15 Schornstein / Abgasrohr 16 Spülung Wasserleitung bei Leerstand | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Abb.: 7 Vergleich der größten Kostenanteile der exemplarischen Inspektionskosten für ein Mehrfamilienwohnhaus mit Aufzug und ohne Aufzug (Quelle: IFB 2005)

Generelle Ansätze und Empfehlungen zur Kostenreduzierung

Generell können folgende Ansätze und Empfehlungen zur Kostenreduzierung genannt werden:

- Integration der Überwachungspflichten in das Instandhaltungsmanagement,
- Sanierung bzw. Stilllegung überwachungsintensiver Anlagen,
- Vermeidung z.B. von Leerstandsfolgen durch Stagnation des Trinkwassers in Bezug auf Kontamination des Trinkwassers mit Legionellen durch regelmäßiges Spülen der Trinkwasserleitungen durch Öffnen der Entnahmeventile,
- Vergabebeschreibung als Leistungsziel, nicht als Leistungsbeschreibung,
- mehrjährige Aufträge mit langfristiger Angebotskalkulation,
- Zusammenfassung von Inspektionsarbeiten zu Großaufträgen (Menge),
- Angebotsnachfrage zu Sammelleistungen aus einer Hand (Bündelung),
- Vergabe an Generalunternehmer,
- Vergabe an Regiebetrieb mit Einsparungen im Verwaltungsaufwand, sowie
- Neuordnung des Portfolios (Wohnungsbestandes) mit Herausnahme von Kosten-Ausreißern.

Durch Mengenbündelung bei der Überprüfung der Elektroanlagen (E-Check) konnten z. B. von einzelnen Wohnungsunternehmen deutlich günstigere Marktpreise erzielt werden, da über den festen Umsatz verlässliche Gewinnmargen für den Auftragnehmer gesichert sind.

Die Überwachungspflichten können auch als Chance für die Wohnungsunternehmen begriffen werden, ein integriertes Instandhaltungsmanagement aufzubauen, das sowohl die Vorsorge vor Gefahren als auch die nachhaltige Bewirtschaftung des Bestandes im Rahmen eines ganzheitlichen Gebäudemanagements nach DIN 32736 miteinander vereint.