



**Sitzung des Arbeitskreises der AGW „Wohnungsmarkt“
am 12./13.11.2007 in Berlin**

**Standardisierte Vorgaben für den
Abschluß von technischen
Wartungsverträgen bei der
Bewirtschaftung von Wohnanlagen**

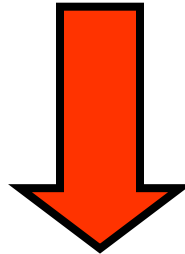
Carl Peter Blöcker

**Sitzung des Arbeitskreises der AGW „Wohnungsmarkt“
am 12./13.11.2007 in Berlin**

1. Allgemeine Rahmenbedingungen.

1.1. Rechtliche Grundlagen:

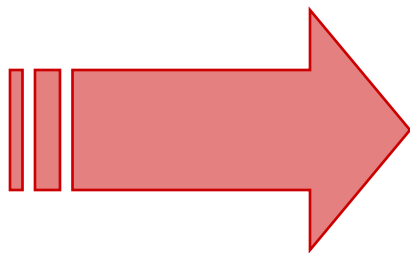
§ 556 Abs. (3) BGB:



....dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten....

Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ist zu beachten!

(§§ 556 Abs. 3, 560 Abs. 5 BGB ;
§ 20 Abs. 1 NMV 1970 und § 24 Abs. 2 II. BV)



**Vermieter als
Treuhandler für
den Mieter**

1.2. Weitere signifikante Einfluß- und Bewertungsfaktoren.

Höhe der Betriebskosten entscheidend für

- Wettbewerbsposition
 - Ertragsspielräume
 - Leerstandskosten

Sitzung des Arbeitskreises der AGW „Wohnungsmarkt“ am 12./13.11.2007 in Berlin

- Mietervereine werden kritischer, fragen nach.
- Mietervereine verschaffen sich selbst Transparenz (Heizspiegel, Betriebskostenspiegel)
- Öffentliche Attacken: *„Jede zweite Nebenkostenabrechnung ist falsch!“*

Über welche Betriebskostenanteile aus Wartungsverträgen reden wir?

*durchschnittliche Kosten 2006
(inkl. MwSt)*

➔ Aufzugsanlagen	€ 1,59 m ² p.a.
➔ Heizungsanlagen	€ 0,09 m ² p.a.
➔ sonstige	<u>€ 0,02 m² p.a.</u>
	€ 1,70 m² p.a.



*..also für eine 70 m² große Wohnung
ca. € 120,00 p.a. bzw. ca. € 10,00 mtl.!*

2. Organisatorische Maßnahmen

2.1. Mitwirkung des Bereiches „Hausbewirtschaftung/ Wohnungsverwaltung“ bei Festlegung der Ablauf- organisation des Wohnungsunternehmens (Schnittstellenorganisation(en)),

denn

Sitzung des Arbeitskreises der AGW „Wohnungsmarkt“ am 12./13.11.2007 in Berlin

„Nahezu sämtliche Bewirtschaftungskosten – insbesondere die Betriebskosten – werden ihrer Höhe nach zu wesentlichen Teilen bereits zum Zeitpunkt der Planung/Baudurchführung für die nächsten 100 Jahre festgelegt.“

Sitzung des Arbeitskreises der AGW „Wohnungsmarkt“ am 12./13.11.2007 in Berlin

**2.2. Einbindung des Bereiches „Hausbewirtschaftung/
Wohnungsverwaltung“ in das Vergabe-/Auftragswe-
sen sämtlicher für diesen Bereich zuständigen
Funktionen.**

**Ziel: Sicherstellung nachhaltig optimale Kosten-
verläufe.**

**2.3. Einbeziehung der Rechtsabteilung bei der Aus-
gestaltung **sämtlicher Auftrags- und Vertragsmu-
ster** sowie sonstiger Vereinbarungen (Verträge!).**

**Ziel: Uneingeschränkt rechtssichere Vertragsunterlagen
und Vereinbarungen.**

3. Maßnahmen zur Optimierung von Betriebskosten beim Abschluß von Wartungsverträgen.

3.1. Betroffene Gewerke:

Wartungen von

- ➔ Aufzugsanlagen,**
- ➔ Heizanlagen inkl. Fernwärmeübergabestationen,**
- ➔ Gasversorgungsanlagen/gasversorgte Endgeräte,**
- ➔ Spielgeräte,**
- ➔ Druckerhöhungsanlagen,**

Sitzung des Arbeitskreises der AGW „Wohnungsmarkt“ am 12./13.11.2007 in Berlin

- ➔ **Notstromanlagen**
 - stationäre Akkumulatoren,
 - Notstromaggregate zum Netzstromersatz,
- ➔ **Blitzschutzanlagen,**
- ➔ **Rauch- und Wärmeabzugsanlagen,**
- ➔ **CO/CO₂- Warnanlagen.**

Sitzung des Arbeitskreises der AGW „Wohnungsmarkt“ am 12./13.11.2007 in Berlin

3.2. Grundsätzliche Fragen.

(Auswirkungen z.T. bereits durch bauseitig erfolgten Festlegungen in und an den Gebäuden).

- Einsatz neuester Technik.
- Bereich der Wartungs- und Leasingverträge:
Leistungsumfänge nur in unbedingt erforderlichem Rahmen.
(im Regelfalle sollte auf Vollwartungsverträge wegen der häufig damit verbundenen mietrechtlichen Problematik verzichtet werden).

Sitzung des Arbeitskreises der AGW „Wohnungsmarkt“ am 12./13.11.2007 in Berlin

3.3. Vertragliche Ausgestaltung von Bewirtschaftungsverträgen.

3.3.1. Bei Ausschreibung und Vergabe sollte sichergestellt werden:

- ↪ Langfristige Bindung des Auftragnehmers bei vorzeitiger Kündigungsmöglichkeit durch den Auftraggeber.
- ↪ Laufzeiten der Verträge identisch mit den Abrechnungsperioden des Auftragsgebers.
- ↪ Keine „automatischen“ (indizierte) Preisanpassungen in die Verträge aufnehmen.
- ↪ Vermeidung von Vollwartungsverträgen.

3.3.2. Kostendegressionseffekte sichern durch gebündelte Großaufträge.

Sitzung des Arbeitskreises der AGW „Wohnungsmarkt“ am 12./13.11.2007 in Berlin

3.3.3. Je Gewerk Einheitsverträge mit klar definierten Leistungsbeschreibungen abschließen.

3.3.4. Vermeidung nicht erforderlicher Leistungen.

3.4. Ausschöpfung sämtlicher Möglichkeiten technischer Maßnahmen zur Einsparung verbrauchsabhängiger Betriebskosten.

Sitzung des Arbeitskreises der AGW „Wohnungsmarkt“ am 12./13.11.2007 in Berlin

3.5. Überprüfung betriebskostenrelevanter Mengengerüste.

3.6. Zusätzliche Überprüfung der Bestimmungsfaktoren einzelner Betriebskostenarten über Wartungsverträge.

.....denn der „**anonyme**“ Maßstab „**Kosten €/m²/mtl.**“

bedeutet

- ▶ häufig keine **klare Definition** der Leistungsinhalte
- und
- ▶ Leistungsumfänge.

Sitzung des Arbeitskreises der AGW „Wohnungsmarkt“ am 12./13.11.2007 in Berlin

.....*hier ein Beispiel in Zahlen:*

⇒ *Wartung Aufzugsanlagen (hier: Vollwartungsvertrag).*

Benchmarks (Kosten p.a. € je Haltestelle)

<i>Baujahr</i>	<i>bis 1964</i>	<i>344,83</i>
<i>Baujahr</i>	<i>1965 - 1970</i>	<i>301,72</i>
<i>Baujahr</i>	<i>1971 - 1978</i>	<i>241,38</i>
<i>Baujahr</i>	<i>1979 – 1996</i>	<i>163,79</i>

Sitzung des Arbeitskreises der AGW „Wohnungsmarkt“ am 12./13.11.2007 in Berlin

⇒ noch Wartung Aufzugsanlagen -

Benchmarks (Kosten p.a. € je Haltestelle)

Baujahr ab 1997

nur Teilwartung (10 Jahre!) 85,50

⇒ Notrufeinrichtungen (komplett)

Kosten je Aufzug 474,14

Sitzung des Arbeitskreises der AGW „Wohnungsmarkt“ am 12./13.11.2007 in Berlin



..... *die Ergebnisse*

bis **31.12.2005**/ab **01.01.2006**

„reine Wartung“

Kosten je Aufzug	3.106,00	1.555,00
Kosten je Haltestelle	396,00	198,00
Kosten je Mieteinheit	100,00	50,00

Sitzung des Arbeitskreises der AGW „Wohnungsmarkt“ am 12./13.11.2007 in Berlin



..... *die Ergebnisse*

bis **31.12.2005**/ab **01.01.2006**

Gesamtkosten Wartung/ Notdienstservice

Kosten je Aufzug	3.253,00	2.018,00
Kosten je Haltestelle	415,00	257,00
Kosten je Mieteinheit	104,00	65,00

Sitzung des Arbeitskreises der AGW „Wohnungsmarkt“ am 12./13.11.2007 in Berlin

4. Aufbau von Standard-Wartungsverträgen.

4.1. Definition betroffene Anlagen/Gewerke.

4.2. **Eindeutige Detailangaben** zum vertragsgemäßen Leistungsumfang; also auch

- ☛ Bereitstellung **aller erforderlichen Hilfsmittel** (z.B. Werkzeuge, Messgeräte) sowie

- ☛ **Lieferung/Auffüllen** aller ökologisch unbedenklichen Hilfs- und Betriebsstoffe: evtl. Festlegung von Leistungsintervallen).

4.3. **Genaue Beschreibung** der zu liefernden und instandzuhaltenden Aggregate/Anlagenteile.

Sitzung des Arbeitskreises der AGW „Wohnungsmarkt“ am 12./13.11.2007 in Berlin

- 4.4. **Beachtung aller Gesetze und Verordnungen** (DIN-EU-Normen, Vorgaben durch die Technischen Überwachungsvereine, Technische Überwachungsämter und/oder Landesämter für Verbraucherschutz, usw.).
- 4.5. **Eindeutige Regelungen** für Notfallmaßnahmen, insbesondere
➔ z.B. Fristen, Termine.
- 4.6. Weitergehende Pflichten des Auftragsnehmers:
 - **Beachtung der anerkannten Regeln der Technik, der gesetzlichen Bestimmungen und Schutzvorschriften, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften.**

Sitzung des Arbeitskreises der AGW „Wohnungsmarkt“ am 12./13.11.2007 in Berlin

- Einsatz von Subunternehmern nur **nach Abstimmung** mit dem Auftraggeber.
- Informationspflichten durch den Auftragnehmer festlegen bei Kenntnisnahme von Mängeln und Schäden bei den zu wartenden Aggregaten/Anlagen(teilen).
- Fertigung von Wartungsprotokollen unter Beachtung **vertraglicher vereinbarter Wartungsintervalle**.

4.7. Festlegung von Arbeitszeiten für die Durchführung der Wartungsarbeiten.

Sitzung des Arbeitskreises der AGW „Wohnungsmarkt“ am 12./13.11.2007 in Berlin

- 4.8. Verpflichtung des Auftragsnehmers für den Abschluß einer Haftpflichtversicherung (Deckungssummen vereinbaren für Personen-/Sach- und Vermögensschäden).
- 4.9. Festlegung der Vergütung:
- Grundsätzlich Festpreise für die gesamte Laufzeit der Verträge (**keine „automatische“ Anhebung der Wartungskosten auf der Basis von Preisgleitklauseln!**).
 - Vergütung umfaßt grundsätzlich alle Nebenkosten, wie Fahr- und Transportkosten, Auslösungen, Tage- und Übernachtungsgelder, Notdienstpauschale, Schmutz- und Erschwerungszuschläge, Arbeiten außerhalb betriebsüblicher Arbeitszeiten, usw..

Sitzung des Arbeitskreises der AGW „Wohnungsmarkt“ am 12./13.11.2007 in Berlin

4.10. Laufzeit/Vertragsdauer.

➤ **Feste** Vertragsdauer vereinbaren:

(also nicht: „.....tritt mit dem Termin der Unterzeichnung in Kraft.....“).

4.11. Salvatorische Klauseln.

➤ Regelungen für Streitfälle treffen.

➤ Gerichtsstand festlegen.

➤ Schriftform vereinbaren.

4.12. Sonstige Vereinbarungen.

Sitzung des Arbeitskreises der AGW „Wohnungsmarkt“
am 12./13.11.2007 in Berlin

Bei allen vertraglichen Vereinbarungen ist **immer**
sicherzustellen, daß die **uneingeschränkte Be-**
triebs- und Verkehrssicherheit der zu wartenden
Aggregate, Anlagen und Einrichtungen **in vollem**
Umfange ständig gewährleistet ist!

Sitzung des Arbeitskreises der AGW „Wohnungsmarkt“
am 12./13.11.2007 in Berlin

***Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!***

Carl Peter Blöcker