



# Hemrich Hausverwaltungs KG

Hausanschrift: Hofstraße 20 97070 Würzburg Telefon 0931 / 3552  
Postanschrift: Postfach 11 04 06 97031 Würzburg  
e-mail: [info@hemrich-hausverwaltung.de](mailto:info@hemrich-hausverwaltung.de) Internet: [www.hemrich-hausverwaltung.de](http://www.hemrich-hausverwaltung.de)



## HAUSMITTEILUNG

### Ausgabe 2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir dürfen Ihnen heute die 22. Ausgabe der Hausmitteilungen vorlegen. Es ist guter Brauch, Sie zunächst hinter die Kulissen unserer Firma schauen zu lassen und Ihnen einige wesentliche Informationen über uns und den Schwerpunkt unserer Arbeit zu geben.

Der Glanzpunkt des Jahres 2009 war das Beiratsseminar im Juni des Jahres an dem mehr als 130 Verwaltungsbeiräte unserer Eigentümergemeinschaften teilnehmen konnten. Nahezu 70 % aller WEG waren vertreten. Daneben waren auch eine ganze Reihe Hauseigentümer da, für die wir die Mietwohnungsverwaltung durchführen.

Die Hauptreferate wurden von Herrn RA Fritsch und Herrn Dr. jur. Riecke (Richter am AG Blankenese) gehalten. Die Art, schwierige Rechtsmaterie kurzweilig und auch für Nicht-Juristen verständlich darzustellen, wurde von den Zuhörern mit großem Interesse aufgenommen.

Wir als Verwalter haben uns über die rege Beteiligung gefreut, gibt es uns doch den Mut, über das nächste Beiratsseminar nachzudenken.

Zum ersten Oktober konnten wir Herrn Rechtsanwalt Vogl wieder für unser Team gewinnen, so dass jetzt Herr Bauer und Herr Vogl als juristisch versierte Mitarbeiter der Verwaltung mit Rat und Tat zur Verfügung stehen.

In vielen Versammlungen wurde die akkurate Arbeit unserer Buchhaltung gelobt. Diese Arbeit ist in unserem Hause mit dem Namen Maria Jedig verbunden, die seit 18 Jahren in unserer Firma arbeitet und seit dem Jahr 1997 verantwortlich das Rechnungswesen leitet. So haben wir uns dieses Jahr entschlossen, Frau Jedig Prokura zu erteilen. Wir hoffen, dass sie für uns – und damit für Sie – noch viele Jahre ihre Arbeit in bewährter Qualität fortsetzen kann.

Das zunehmende Alter der von uns verwalteten Immobilien bringt immer neue Aufgaben der Sanierung mit sich. Während die eine oder andere

Gemeinschaft über die Sanierungskosten stöhnt, schlägt sich der Sanierungsumfang in erheblicher zusätzlicher Verwaltungsarbeit nieder. Abstimmung mit Beirat, Architekten, Gutachtern, Handwerkern wegen Angeboten, außerordentliche Eigentümerversammlungen, Baubegleitungen im administrativen Sinn – auch dort wo Architekten eingeschaltet sind – belasten als Zusatz zur täglichen Arbeit den Betrieb zusehends. Selbst die Sanierung einer denkmalgeschützten Fassade war und ist dieses Jahr auf dem Plan.

Wir würden uns – angesichts mancher Forderungen einzelner Eigentümer – schon wünschen, dass diese immer mehr wachsende Belastung auch von unseren Kunden wahrgenommen wird.

Deshalb sind wir umso dankbarer, dass die ganz überwiegende Zahl der von Ihnen gewählten Verwaltungsbeiräte sich bemüht, uns in Rat und Tat zu unterstützen. Auch und gerade die Einzeleigentümer von ganzen Häusern sind angenehme und meist auch verständnisvolle Partner, wenn es um die vielfältigen Probleme und Problemchen ihrer Mieter geht. Auch Ihnen sei an dieser Stelle herzlich gedankt.

Niedrige Zinsen, die Sie als Kreditnehmer freuen, soweit Sie Ihre Immobilien finanziert haben, bedeuten für uns als Anleger Ihrer gesparten Rücklagengelder, natürlich extrem niedrige Verzinsung. Wir bemühen uns immer wieder die Banken, die die Konten der WEGs und der Einzelhäuser führen, dazu zu bewegen, unseren Kunden besondere Zinssätze zu gewähren. Und so ist es uns auch in diesem Jahr gelungen, für Beträge ab 20.000,00 € einen gewissen Vorsprung gegenüber dem allgemeinen Markt zu erzielen.

Unsere Hausmitteilungen beschäftigen sich dieses Jahr – wie könnte es anders sein – mit den Auswirkungen des neuen WEG und dort mit der Frage, wie die Eigentümer ihr vom Gesetzgeber zugewilligtes Recht umsetzen können.

Traditionell machen wir Aussagen zur Marktentwicklung unseres Raumes, wir beschäftigen uns mit



der Modernisierung des Würzburger Fernwärmenetzes und für unsere vermietenden Kunden haben wir Neues zum Mietrecht zusammengestellt.

Wir würden uns freuen, wenn die Lektüre dieser Ausgabe wieder ein Gewinn für Sie ist.

### **Beitrag zum wohnungseigentumsrechtlichen Teil - Änderung des Verteilerschlüssels bei Verbrauchskosten**

Bereits in den Hausmitteilungen 2008 und 2009 haben wir auf verschiedene Neuerungen, die sich durch die Gesetzesnovelle ergeben haben, hingewiesen.

Auch in diesem Jahr möchten wir die Hausmitteilung nutzen und Ihnen eine weitere Neuerung, die sich durch die Gesetzesnovelle ergeben hat, verdeutlichen und hierbei auch auf mögliche damit verbundene Probleme hinweisen.

Die Öffnung des WEG in der Novelle vom Juli 2007 gab der Wohnungseigentümergeinschaft die – begrenzte – Möglichkeit, die Verteilung von Kosten und Lasten auch in Abweichung von getroffenen Vereinbarungen zu regeln.

Das WEG sieht den einzelnen Eigentümer nicht in der Rolle des Mieters, dem ein renditebewusster vermietender Eigentümer gegenüber steht. Es sieht ihn vielmehr in der Rolle des Hausbesitzers, der aus der Logik des Eigentums alle mit dem Besitz, dem Unterhalt und dem Gebrauch des Eigentums zusammenhängenden Kosten zu tragen hat. Deshalb kommt die „leistungsgerechte“ Abrechnung von Kosten im WEG auch gar nicht erst vor.

Die Kostentragung im WEG richtet sich im Prinzip nach der Kapitalbeteiligung an der Gemeinschaft, sprich den Miteigentumsanteilen.

Die Abweichung vom Kapitalprinzip bei den zu verteilenden Kosten war deshalb auch bis in das Jahr 2007 – fast 60 Jahre lang – eine schiere Unmöglichkeit. Erst, wie oben angesprochen, die Öffnung des WEG in der Novelle im Juli 2007 gab der Wohnungseigentümergeinschaft die Möglichkeit, die Verteilung von Kosten und Lasten auch in Abweichung von getroffenen Vereinbarungen zu regeln.

In vielen WEGs besteht immer wieder der Wunsch, bestimmte Kostenarten, die sich weitgehend einer direkten Verbrauchsmessung entziehen, leistungsbezogener und damit angeblich „gerechter“ abzurechnen als es die Regelung in § 16 WEG vorsieht. Hierbei handelt es sich in der Regel um folgende Kostenarten:

- Wasser und Abwasser
- Müll
- Allgemeinstrom
- Aufzugskosten
- Hausmeisterkosten u. Kosten Hausreinigung
- Verwaltergebühren
- Kabelnutzungsgebühren

All diesen Überlegungen liegt die Erkenntnis zugrunde, dass die genutzte Fläche der Wohnung in keinem Sachzusammenhang steht mit der Inanspruchnahme der von der Gemeinschaft gelieferten Leistungen.

#### Einfach ausgedrückt:

Die alleinstehende Person in der großen 4-Zimmer-Wohnung verbraucht sicher wesentlich weniger Wasser und hat sicher ein geringeres Aufkommen an Müll als die 5-köpfige Familie in der 3-Zimmer-Wohnung über oder unter ihr. Die Verwaltung betreibt nach ihren Vorstellungen auch nicht mehr Aufwand für sie, als für jede andere „Partei“ im Haus. Sie möchte für Fernsehen nur soviel bezahlen, wie sie tatsächlich auch fernsehen kann und wenn sie fernsehen gar nicht interessiert, will sie auch mit den Kosten nicht behelligt werden. Zudem wohnt sie im Parterre und nutzt den Aufzug nicht, weswegen sie selbstverständlich auch nicht an den Kosten für den Aufzug beteiligt werden möchte. Zudem nimmt sie den Hausbetreuer viel weniger in Anspruch als viele Andere. Sie ist der Ansicht, dass auch dies berücksichtigt werden sollte.

Sie wünscht sich deshalb folgende Verteilungsschlüssel:

1. Wasser- u. Abwasser: - nach Personen
2. Müll: - nach Personen
3. Allgemeinstrom: - nach Personen
4. Aufzugskosten: - nach Personen oder % nach Stockwerkshöhe
5. Hausmeisterkosten: - zu gleichen Teilen nach Zahl der Wohnungen
6. Verwaltergebühren: - zu gleichen Teilen nach Zahl der Wohnungen

Da unserer allein stehenden Person in der großen 4-Zimmer-Wohnung der Einbau von Wasseruhren zu teuer ist, möchte sie gerne den Abrechnungsschlüssel für Wasser und Abwasser nach Personen. Die grundsätzliche Überlegung, dass die alleinstehende Person in der großen 4-Zimmer-Wohnung sicherlich weniger Wasser verbraucht als die 5-köpfige Familie in der 3-Zimmer-Wohnung ist zunächst nachvollziehbar. Es stellt sich jedoch die Frage, ob die Änderung des Verteilungsschlüssels auch Probleme zur Folge haben könnte.

Es ist deshalb an dieser Stelle sinnvoll, über den Schlüssel „Verteilung von Kosten nach Kopfhöhe“



nachzudenken, insbesondere weil diese Überlegungen bei alle Kostenpositionen angewendet werden können, bei denen sich eine Verteilung nach Kopfzahl anbietet.

Wie oben bereits angedeutet, ist das Vorgehen, die Kosten nach Zahl der Bewohner zu verteilen, unmittelbar einleuchtend. Wenn es auch - zugeständenermaßen - individuelle Abweichungen in den Verbrauchsgewohnheiten geben mag, entspricht es doch der allgemeinen Erfahrung, dass eine Einzelperson weniger Wasser verbraucht, weniger oft Aufzug fährt und weniger Müll produziert, als eine 5-köpfige Familie, die im sozialen Umfeld die Wohnung auch noch mit Freunden und Verwandten benutzt.

Leider ist es auch hier - wie so oft - so, dass das Offensichtliche die meisten Tücken enthält, wenn man es genauer betrachtet.

Die Anwendung des Personenschlüssels setzt nämlich eine Definition voraus, was denn „eine Person“ ist. Und genau hier beginnen die Schwierigkeiten.

Die Zahl der Personen in einer Wohnung ist durchaus innerhalb eines Abrechnungszeitraumes variabel.

Man stelle sich vor, eine vermietete Wohnung sei von einem Paar bewohnt, welches im März des Jahres auszieht. Danach steht die Wohnung einen Monat leer, um dann anschließend ab Mai von einer 3-köpfigen Familie bewohnt zu werden. Wie viele Personen sollen für diese Wohnung angenommen werden?

Es bietet sich an, einen bestimmten Tag des Jahres als Stichtag zur Personenermittlung anzunehmen. Dies führt jedoch unter Umständen zu grotesken Ergebnissen. Im obigen Beispiel wird der vermietende Eigentümer seinen ersten Mieter keine Verbrauchskosten berechnen können, ohne einen kräftigen Abschlag vorzunehmen. Der Stichtag bringt weitere Schwierigkeiten:

Was ist mit Bewohnern, die wenige Tage vor dem Stichtag ableben, oder mit neuen Erdenbürgern, die kurz vor dem Stichtag geboren werden? Was ist mit Langzeitbesuch? Was ist mit dem Mitbewohner, der sich monatelang im Ausland aufhält? Was ist mit dem Mitbewohner, bei dem jeder weiß, dass er seine privaten Verhältnisse dynamisch gestaltet und nahezu ununterbrochen immer neue „Gäste“ bei sich einquartiert? Welchen Stellenwert soll die Tatsache haben, dass eine Familie mit drei berufstätigen Mitgliedern, die Wohnung nur als Schlafquartier nutzt, während eine Mutter mit einem Kleinkind und der zu betreuenden Oma in der Wohnung sich dauernd dort aufhält und alle drei hohen Verbrauch an Wasser und Müll haben?

Der Personenschlüssel ist weder klar bestimmbar, noch gibt es irgendeine Gewähr dafür, dass die individuellen Verbräuche auch nur annähernd gleich sind. Damit schafft er neben Problemen in der Erhebung auch keinerlei zusätzliche Leistungsgerechtigkeit.

Er sollte deshalb von der Eigentümergemeinschaft und vom Verwalter als Arbeitsgrundlage abgelehnt werden.

Sollte sich eine WEG somit nicht zum Einbau von Wasseruhren entschließen, so bedeutet dies für die Praxis, dass es bei der Verteilung nach Miteigentumsanteilen bleiben sollte.

### **Müllgebühren**

Die Müllkosten sind in der Praxis die Kostenart, bei der denen die Eigentümer am häufigsten die Änderung des Kostenverteilers in Richtung „Personenschlüssel“ fordern. So auch unsere allein stehende Person in der großen 4-Zimmer-Wohnung. Hier gilt das oben Gesagte zum Personenschlüssel.

### **Aufzugskosten**

Immer wieder wird insbesondere von Parterrebewohnern die Forderung erhoben, von den Aufzugskosten befreit zu werden. Mit dem Hinweis, man benutze den Aufzug nicht, will man auch mit den Kosten für diese Einrichtung nicht belastet werden. So argumentiert auch unsere allein stehende Person in der 4-Zimmer-Wohnung. Hier sollten die Wohnungseigentümergeinschaften eine klare Position beziehen.

Unsere allein stehende Person in der großen 4-Zimmer-Wohnung hat sich in die Anlage **mit Aufzug** eingekauft. Die Anlage ist vorhanden und kann genutzt werden.

Zum einen ist es nicht Sache der Wohnungseigentümergeinschaft darauf Rücksicht zu nehmen, dass ein Eigentümer zur Verfügung stehende Anlagen nicht nutzt. Zum anderen ist eine Überwachung der Nutzung des Aufzuges nicht möglich.

Im Mietrecht hat der BGH zu unterscheiden, ob es gerecht ist, einem Mieter, der im Parterre wohnt, mit den Kosten für den im Haus vorhandenen Aufzug zu belasten.

In seiner Begründung hat der BGH ausgeführt, dass der Mieter ja einen Bekannten im 3. OG besuchen könnte und hierfür den Aufzug nutzen könnte.

Die Begründung des Bundesgerichtshofes zeigt, wie kompliziert es auch für die obersten Gerichte in unserem Land ist, hier gerechte Entscheidungen zu finden.



Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass somit eine Verteilung nach Miteigentumsanteilen sachgerecht ist und möglichst nicht geändert werden sollte. Von einer grotesken Alternative wird aus Wien berichtet. Dort gibt es den „Münzaufzug“.

Wir überlassen es der Phantasie des Lesers, sich dies auszumalen.

### **Hausmeisterkosten**

Was die Hausmeisterkosten angeht, so fühlt sich unsere allein stehende Person in der 4-Zimmer-Wohnung durch die Verteilung der Kosten nach Miteigentumsanteilen ebenfalls benachteiligt. Sie argumentiert, dass der Hausbetreuer eigentlich keine Arbeit in und für die Wohnung erledigt, sondern er die Unterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums besorgt. Der Einzelne hat bezüglich seiner Wohnung keinen größeren Nutzen als jeder andere. Deshalb ist sie der Ansicht, dass doch bitte alle für den Hausbetreuer das Gleiche bezahlen.

Diese Argumentation geht jedoch völlig an der Rechtswirklichkeit einer Wohnungseigentümergeinschaft vorbei. Der einzelne Eigentümer hat nämlich gar keine Wohnung gekauft, sondern einen Miteigentumsanteil am Grundstück. Dieser Miteigentumsanteil ist mit Sondereigentum an einer definierten Wohnung verbunden. Gerade weil der Hausbetreuer nur für das Miteigentum zuständig ist – in der Wohnung, sprich im Sondereigentum des jeweiligen Eigentümers hat er rechtlich nichts verloren – ist er für jeden Eigentümer in der Pflege und Werterhaltung entsprechend dem jeweiligen Miteigentumsanteil tätig.

#### Deshalb gilt hier:

Der Schlüssel der Kostenverteilung der Hausmeisterkosten, sowie der Hausreinigungskosten nach Miteigentumsanteilen ist sachgerecht. Es dürfte schwer sein, einen anderen Schlüssel einem deutschen Amtsrichter überzeugend klar zu machen.

#### Dies bedeutet folgendes:

Sollte eine Wohnungseigentümergeinschaft die Verteilung der Kosten für Hausbetreuer und Hausreinigung nach Einheiten wünschen und wird gegen einen solchen Beschluss Rechtsmittel eingelegt, so ist davon auszugehen, dass das Amtsgericht den Beschluss aufhebt, da dieser nicht sachgerecht ist.

Wird er nicht angefochten, bleibt er rechtsgültig bestehen. Auf keinen Fall wird er als nichtig anzusehen sein, da das „Verschenken von Rechten und Geld“ erlaubt ist.

Mit diesen kurzen Überlegungen möchten wir dem Leser zeigen, dass das Offensichtliche die meisten Tücken enthält, wenn man es genauer betrachtet.

### **Das Wichtigste zur neuen Heizkostenverordnung 2009**

Im Hinblick auf die Novellierung der Heizkostenverordnung stellt sich die Frage, was sich ab 1. Januar 2009 für Sie als Eigentümer/Eigentümergeinschaft ändert. Im Folgenden möchten wir Ihnen kurz die Änderungen durch die Heizkostenverordnung 2009 erläutern und Sie dahingehend sensibilisieren, wo Handlungsbedarf entstehen könnte.

Ca. ein Drittel des gesamten Energieverbrauchs entfallen auf Wohngebäude, wobei  $\frac{3}{4}$  dieser Energie für das Beheizen der Räume verwendet wird. Weitere 12 % entfallen auf die Wassererwärmung.

Die Bundesregierung plant, die Co<sub>2</sub>-Emissionen im Jahr 2020 gegenüber 1990 um 40 % sinken zu lassen. Die novellierte Heizkostenverordnung ist somit ein wichtiger Bestandteil des integrierten Energie- und Klimaprogramms der Bundesregierung.

Um dieses hochgesteckte Ziel erreichen zu können, soll energiebewusstes Verhalten noch stärker belohnt werden als bisher.

Die neue Heizkostenverordnung gilt für alle Abrechnungszeiträume, die ab dem 1. Januar 1990 beginnen. Um einen bewussten Energieverbrauch zu belohnen, ist der Verteilungsschlüssel „70 % nach Verbrauch, 30 % nach Grundkosten“ für die Kosten der Wärmeversorgung zukünftig bei vielen Gebäuden vorgeschrieben. Die Regelung findet sich in § 7 Abs. 1 HeizkVO.

Für den Verteilungsschlüssel gelten folgende Faustregeln:

Grundsätzlich besteht die freie Wahl des Verbrauchskostenanteils durch den Vermieter zwischen 50 % und 70 %.

Ein verbrauchsabhängiger Anteil von 50 % ist in jedem Fall dann angemessen, wenn die Rohrleitungen überwiegend ungedämmt und freiliegend sind.

Sollte ein wesentlicher Teil des Wärmeverbrauchs wegen der ungedämmten Rohre nicht erfasst werden können, so kann nach den anerkannten Regeln der Technik (VDI-Linie 2077) verfahren werden.

Jedoch ist ein Verbrauchsanteil von 70 % vorgeschrieben für gas- oder ölbeheizte Gebäude,



die nicht der Wärmeschutzverordnung von 1994 entsprechen und bei denen die freiliegenden Rohre überwiegend gedämmt sind.

Auch bezüglich der Erfassungsgeräte gibt es Neuerungen. So müssen viele alte Erfassungsgeräte bis spätestens 31. Dezember 2013 durch zeitgemäße Technologie ersetzt werden, da deren Bestandschutz zum 31. Dezember 2013 endgültig ausläuft. Auszutauschen sind:

- Heizkostenverteiler (z. B. Verdunster) die vor Juli 1981 installiert wurden.
- Warmwasserkostenverteiler, die vor dem 1. Januar 1987 eingebaut wurden.

Bis 31. Dezember 2013 genießen diese Warmwasserkostenverteiler und sonstige Ausstattungen zur Verbrauchserfassung unter bestimmten Voraussetzungen jedoch noch Bestandschutz.

Für den preisfreien Wohnungsbau besteht somit Bestandschutz für Warmwasserkostenverteiler, wenn sie vor dem 01.01.1987 bereits installiert waren. Für sonstige Ausstattungen zur Verbrauchserfassung besteht Bestandschutz, wenn sie vor dem 01.07.1981 bereits installiert waren.

Für Wasserzähler zur Erfassung der Energie bei Fernwärme besteht Bestandschutz, wenn die Geräte vor dem 30.09.1989 bereits installiert waren.

Dieser Bestandschutz gilt jedoch nur dann, wenn das verwendete Erfassungssystem noch „zum Heizungssystem passt“. Die Ausstattungen müssen also für das jeweilige Heizungssystem geeignet sein und so angebracht werden, dass ihre technisch einwandfreie Funktion gewährleistet ist, vgl. § 5 Satz 4 HeizVo.

Werden oder wurden also im Haus oder im Heizungssystem Veränderungen vorgenommen, so kann dieser Bestandschutz erlöschen. Ausnahmeregelungen bestehen zudem für Passivhäuser.

Zusammengefasst bedeutet dies, dass für all die Grundstückseinheiten bezüglich der Warmwasserkostenverteiler und sonstiger Ausstattungen zur Verbrauchserfassung Bestandschutz besteht, soweit die oben aufgeführten Voraussetzungen vorliegen und das verwendete Erfassungssystem noch „zum Heizungssystem passt“.

### **Marktentwicklung - Rahmenbedingungen**

Wie bereits in den letzten Jahren auch, wollen wir auch in diesem Jahr im Rahmen unserer Hausmitteilung etwas zur Marktentwicklung in Würzburg und Umgebung sagen.

Wie in den Jahren zuvor müssen wir auch in diesem Jahr unsere Aussage vom letzten Jahr nur wenig modifizieren.

Im Bereich der Wohnungsvermietung stellt sich die Situation wie folgt dar:

Grundsätzlich zeigt die Entwicklung für Mieten in Würzburg und den Randgemeinden eine weiter steigende Aufwärtsbewegung. Die Nachfrage für Mietwohnungen bei Studenten im oberen Frauenland ist weiterhin ansteigend.

Interessant für Studenten sind jedoch auch Wohngebiete wie Lindleinsmühle, Lengfeld, Heidingsfeld oder Versbach. Die Nachfrage nach 1- oder 2-Zimmer-Wohnungen übertrifft bei Weitem das vorhandene Angebot an Mietwohnungen.

Besonders gesucht in Würzburg sind familiengeeichte 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen in guter Lage.

Laut Marktbericht 2009 der Firma Reinhart Immobilien Marketing stiegen die Mieten für Wohnimmobilien im Stadtbereich Würzburg bei Bestandsobjekten durchschnittlich auf 6,50 €/m<sup>2</sup> und 8,70 €/m<sup>2</sup> bei Neubau- bzw. Erstbezugwohnungen.

Was Eigentumswohnungen angeht, so sind insbesondere gebrauchte Eigentumswohnungen im Stadtzentrum und den Innenstadt nahen Wohngebieten Sanderau, Mainviertel oder vordere Zellerau, sowie unteres Frauenland besonders gefragt.

Auch in den Zeiten von Börsencrash und hoher Arbeitslosigkeit steigt die Nachfrage nach Immobilien als sichere Kapitalanlage. Von großer Bedeutung ist hierbei jedoch – verständlicherweise - die richtige Lage.

### **Modernisierung des Würzburger Fernwärmenetzes**

Die Kraft-Wärmekopplung (KBK) gehört in Würzburg schon immer zu den Fundamenten einer zukunftsorientierten Energieversorgung. Seit dem Jahr 1954 betreibt die WVV ihre Strom- und Fernwärmeerzeugung in KWK-Anlagen und verteilt die entstehende Wärme in einem Fernwärmenetz von 66 Kilometern Länge. Bei modernen KWK-Anlagen werden mit einem besonders hohen Wirkungsgrad Strom und Fernwärme gleichzeitig erzeugt.

In der modernsten KWK-Anlage Würzburgs, dem Heizkraftwerk an der Friedensbrücke, das die WVV in den vergangenen Jahren mit 90.000.000 € modernisiert hat, wird ein Gesamtwirkungsgrad von bis zu 85 % erreicht. Das bedeutet, die hier eingesetzte Brennstoffenergie wird etwa doppelt so effektiv genutzt wie in herkömmlichen Kraftwerken.



Wie uns die WVV mitgeteilt hat, sieht sie es als ihre Verpflichtung an, das Fernwärmesystem auch weiterhin zukunftsfähig zu gestalten und den Ansprüchen der Kunden, sowie der Umwelt gerecht zu werden.

Deshalb startet die WVV im Jahr 2010 ein Modernisierungsprogramm für das Fernwärmenetz.

Zielsetzung der Modernisierung ist es, die Grundlage für einen weiteren, zukunftsorientierten Netzbetrieb sowie die Möglichkeit zur zukünftigen Verdichtung und zum Ausbau des Fernwärmenetzes zu schaffen. Darüber hinaus bereitet sich die WVV auch darauf vor, die Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien in das Wärmenetz zu integrieren.

Mit der Modernisierung des Fernwärmenetzes erhalten alle Kunden der WVV in Würzburg eine langfristig sichere, preiswerte und ökologisch sinnvolle Energieversorgung von der WVV garantiert.

Im Mittelpunkt der Modernisierung steht ab dem Jahr 2010 beginnend die Umstellung des derzeitigen Dampfnetzes in den Stadtteilen Zellerau, Sanderau und der Altstadt auf eine moderne Heizwasser-versorgung.

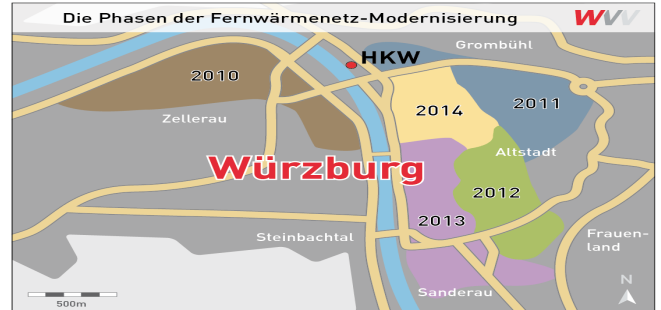
Die Umstellung wird in 5 getrennten Jahres-schritten, beginnend in der Zellerau, erfolgen.

Die Temperaturen des Fernwärmenetzes sind beim Heizwasserbetrieb wesentlich geringer als beim Dampfbetrieb. Dadurch ist der Wärmeverlust natürlich geringer – das spart Energie und schont die Umwelt, ohne dass die Nutzer auf Wohnkomfort verzichten müssen.

Die WVV teilte uns deshalb mit, dass die bisherigen Dampfübergabestationen pünktlich zum Umstellungstermin durch eine moderne Heizwasser-Kompaktstation ersetzt sein müssen.

Die Umstellung der Übergabestation findet ab dem Jahr 2010 jeweils von Mai bis September in den jeweiligen Umstellungsschritten statt. Die WVV informiert die Betroffenen frühzeitig über den Verlauf und den genauen Zeitpunkt der Umstellung der jeweils betroffenen Anwesen von Dampf auf Heizwasser. Die WVV hat uns zugesagt, alle Betroffenen, sowie uns als Hausverwaltung, in jeder Phase der Umstellung zur Seite zu stehen und kostenlos zu beraten, sowie konkrete Lösungen anzubieten. Auch weitere notwendige, technische Informationen und Vorgaben für die Umstellung der Übergabestationen werden frühzeitig an die Betroffenen sowie an uns als Hausverwaltung herausgegeben, sodass wir rechtzeitig mit der Planung und den Vorarbeiten beginnen können.

Im Folgenden finden Sie eine Grafik, die die Phasen der Wärmenetz-Modernisierung nach Jahreszahlen darstellt.



Der weitere Vorteil für alle betroffenen von uns verwalteten Anwesen ist, dass zunächst in der ersten Phase die beiden Anwesen von Frau Gertrud Hemrich, der Komplementärin unserer Firma, „in Angriff genommen werden“.

Wir werden also, bevor die Umstellung in den einzelnen von uns verwalteten Anwesen vollzogen werden muss, erste Erfahrungen mit der Umstellung sammeln, die wir dann selbstverständlich bei den anderen Objekten in die Planung und Durchführung mit einfließen lassen können.

Die Verwaltungsbeiräte der betroffenen Anwesen werden wir selbstverständlich auch zukünftig über Neuerungen in diesem Bereich auf dem Laufenden halten.

Die WVV will sich an den Kosten für die notwendige Erneuerung der Heizwasserkompaktstation anteilig beteiligen. Die Höhe der Kostenbeteiligung richtet sich nach dem Alter der vorhandenen Anlage. Genaueres ist jedoch noch nicht bekannt.

### Informationen zum Mietrecht

#### Schönheitsreparaturen im Blickwinkel der Rechtsprechung 2008/2009

##### 1. Einleitung

Der Streit um den Themenbereich der so genannten Schönheitsreparaturen nimmt in der mietrechtlichen Praxis einen erheblichen Stellenwert ein. Dabei bedeutet die Durchführung von Schönheitsreparaturen grundsätzlich Instandsetzung von Abnutzungserscheinungen, die beim normalen Wohnen durch den Mieter entstanden sind. Da der Vermieter für die Gebrauchsgewährung der Wohnung Miete erhält, gehört die Vornahme von Schönheitsreparaturen nach gesetzlicher Intention (§ 535 BGB) grundsätzlich zur Instandhaltungspflicht des Vermieters.



Ohne besondere Vereinbarungen im Mietvertrag ist der Mieter daher nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Diese sind alleine Sache des Vermieters. In fast allen Mietvertragsformularen ist diese Verpflichtung jedoch dem Mieter auferlegt.

Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter auch durch Formular Klauseln weitgehend zugelassen.

Die Schönheitsreparaturen umfassen grundsätzlich nur Maler- und Tapezierarbeiten im Inneren der Räume. Die für den preisgebundenen Wohnraum geltende Definition des § 28 Abs. 4, 2. Berechnungsverordnung wird entsprechend auch für den frei finanzierten Wohnungsbau angewendet. Somit umfassen die in diesem Zusammenhang durchzuführenden Arbeiten das Tapezieren, das Anstreichen der Wände und Decken, der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre, der Innentüren, sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Die in § 28 Abs. 4, 2. Berechnungsverordnung enthaltene Bestimmung, wonach auch das Streichen der Fußböden von den mieterseits durchzuführenden Schönheitsreparaturen umfasst ist, ist durch die bautechnische Entwicklung nach Ansicht des Bundesgerichtshofes überholt. An diese Stelle tritt die gründliche Reinigung eines in der Wohnung vorhandenen Teppichbodens.

## 2. Folge einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel

Ist eine so genannte Schönheitsreparaturklausel wegen der Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung unwirksam, so tritt an die Stelle dieser unwirksamen Vereinbarung die gesetzliche Grundintention, dass dem Vermieter damit die gesamten Schönheitsreparaturen obliegen.

Im Weiteren möchten wir Ihnen nunmehr in einer kurzen Darstellung wichtige höchstrichterliche Entscheidungen im Zusammenhang mit den Schönheitsreparaturen darstellen. Diese Darstellung soll jedoch nicht den Anspruch auf Vollständigkeit haben.

- a) Eine Vielzahl von Entscheidungen des Bundesgerichtshofes beschäftigt sich in dem benannten Zeitraum mit der Wirksamkeit von Klauseln, die sich mit Renovierungsfristen befassen.

Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass die in einigen Mietverträgen festgeschriebenen Fristenpläne nur Richtlinien für die Notwendigkeit von Schönheitsreparaturen sind. Entscheidend

sei es in diesem Zusammenhang, auf den Renovierungsbedarf im Einzelnen abzustellen.

Unwirksam sind jedoch auf jeden Fall so genannte „starre Fristenpläne“, durch die der Mieter unabhängig von dem individuellen Renovierungsbedarf des Raumes nach Fristablauf zur Schönheitsreparatur verpflichtet ist.

Wirksam hingegen sind so genannte „weiche“ Fristenpläne, nach denen die Schönheitsreparaturen in der Regel durchzuführen sind und dabei zusätzlich der Zustand der Wohnung oder der Grad der Abnutzung berücksichtigt wird.

- b) Der Bundesgerichtshof hat in einer weiteren wichtigen Entscheidung klargestellt, dass eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen, unwirksam sei.

Sie benachteilige ihn unangemessen, da sie nicht auf den Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Rückgabe beschränkt sei, sondern auch die Arbeiten während des Mietverhältnisses fasse.

Der Bundesgerichtshof stellt jedoch klar, dass der Vermieter vor dem Hintergrund der Weitervermietung ein Interesse daran hat, die Mietsache bei Vertragsende in einer Farbgestaltung zurück zu erhalten, die von möglichst vielen Mietinteressenten akzeptiert wird.

Hieraus folgt, dass der Mieter während der Mietzeit grundsätzlich die Wohnung nach seinem freien Belieben renovieren kann. Entscheidet er sich jedoch für einen farbigen Anstrich, so ist er verpflichtet, bei Rückgabe der Räume wieder eine neutrale Farbgestaltung in den Räumen anzubringen.

- c) Viel diskutiert ist auch die Entscheidung des Bundesgerichtshofes, wonach sich der Mieter vertragsgemäß verhält, wenn er in der Wohnung raucht und es hierdurch zu Ablagerungen von Nikotin kommt.

Der Bundesgerichtshof wies darauf hin, dass das Rauchen jedoch dann über den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung hinausgeht und einen Schadensersatzanspruch seitens des Vermieters begründet, wenn die dadurch verursachten Verschlechterungen der Mietwohnung sich nicht mehr durch gewöhnliche Schönheitsreparaturen beseitigen lassen, sondern vielmehr umfassende Instandsetzungsarbeiten erforderlich sind.



- d) Vor allem bei Altmietverträgen ist häufig die Verpflichtung des Mieters festgeschrieben, die angemieteten Wohnräume „besenrein“ zurück zu gewähren.

Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass diese Verpflichtung sich lediglich auf die Beseitigung von grober Verschmutzung bezieht. Hier hat der Mieter also wortwörtlich die Wohnräume lediglich mit einem Besen zu reinigen.

- e) Klargestellt hat der Bundesgerichtshof auch in einer weiteren wichtigen Entscheidung, dass der Vermieter bei der Verwendung einer unwirksamen Renovierungsklausel keinen Anspruch auf Zuschlag von 0,71 € pro m<sup>2</sup> zur ortsüblichen Vergleichsmiete hat.

- f) Aus der Vermietersicht hat der Bundesgerichtshof zuletzt in einer absolut richtungsweisenden Entscheidung darauf hingewiesen, dass dem Mieter ein Anspruch auf Wertersatz aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung zustehen würde, wenn er aufgrund einer von ihm nicht erkannten unwirksamen Endrenovierungsklausel bei Vertragsende Schönheitsreparaturen durchführt.

Dabei richtet sich die Höhe des Wertersatzes nicht nach der durch die Maßnahme eingetretenen Wertsteigerung. Maßgeblich sei vielmehr, das, was der Mieter billigerweise neben dem Einsatz an Freizeit sowie Materialkosten und Vergütung für die Arbeiten von Verwandten und Bekannten aufgewendet hat oder hätte.

Abschließend ist festzuhalten, dass sich die höchstrichterliche Rechtsprechung in diesem Bereich in ständiger Weiterentwicklung befindet. Nahezu wöchentlich finden sich neue Entscheidungen zu diesem Themengebiet in der Tagespresse und den einschlägigen Fachzeitschriften.

Daher soll Ihnen mit dieser kurzen Zusammenfassung ein gegenwärtiger Anhaltspunkt für die höchstrichterliche Rechtsprechung an die Hand gegeben werden.

In Anbetracht dieser Entwicklung in der Rechtsprechung, die voraussichtlich in den folgenden Jahren ihre Fortsetzung finden wird, ist die Übertragung der Sondereigentumsverwaltung, wie auch die Mietverwaltung, durch eine professionelle, juristisch versierte Hausverwaltung aus unserer Sicht empfehlenswert.

Alle Hausmitteilungen schließen mit einem Ausblick in die Zukunft. Auch das ist Tradition.

Diese Ausgabe wird in diesem Sinn zwei Gedanken aufgreifen:

Zum einen die Bitte, unsere Dynamik zu unterstützen, indem Sie, wo immer es geht, den Wert unserer Dienstleistung dort bekannt machen, wo die Firma Hemrich Hausverwaltungs-KG noch nicht Verwalter ist.

Mir - als Nachfolgerin meines Mannes ist es wichtig, deutlich das Signal zu geben, dass ich an diese Firma, ihre Mitarbeiter und deren Motivation glaube.

Ich möchte die Firma Hemrich Hausverwaltungs-KG auf dem gesunden Wachstumspfad weiterführen. Dazu bitte ich um Ihre Mithilfe.

Zum anderen das Versprechen, dass das Grundmotiv meines Mannes auch weiterhin bei uns oberste Gültigkeit hat:

Wir wollen nicht nur verwalten, sondern wir wollen auch gestalten.

Ihre Hausverwaltung  
- HEMRICH -  
Hausverwaltungs-KG

Gertrud Hemrich

Mitgeholfen haben:



Michael von Hauff  
RA Sascha Bauer  
RA Gerd Vogl