



Deutscher
BundeswehrVerband

Landesverband West

Standortkameradschaft Köln
Arbeitsgruppe Wohnungsfürsorge Heidekaul

50968 Köln, 30.06.2009

Gedächtnisprotokoll

über das Informationsgespräch von Vertretern der Arbeitsgruppe Wohnungsfürsorge Heidekaul (AG Heidekaul) und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bundesanstalt)

Am 30.06.2009 fand das abschließende **Informationsgespräch** zu den **Betriebskostenanfragen** sowie zu sonstigen Mieterfragen statt. Am Gespräch nahmen teil Frau Hermann, Frau Sauer und Frau Schierenberg für die Bundesanstalt sowie Herr Arends und Herr Wulf für die AG Heidekaul.

Das **Ergebnisprotokoll** der Begehung mit dem Grünflächenamt am 16.04.2009 wurde der Bundesanstalt übergeben.

Das **Heizen außerhalb der Heizperiode** wird durch eine klare **Handlungsanweisung an den zuständigen Hausmeister** für die Zukunft eindeutig geregelt. ¹⁾

Es wurde mit der Bundesanstalt vereinbart, noch einmal einen **gemeinsamen Antrag** an das Grünflächenamt zu stellen, den **Baumbestand** entlang der Militärringstraße und westlich der Häuser 29-33 zu lichten.

Bezüglich der Erneuerung der **Wasser-Steigleitungen im Hochhaus** wurde entgegen dem Schreiben vom 22.12.2008 Nr. I.3 festgestellt, dass derzeit keine Begutachtung vorgesehen ist.

Hinsichtlich des Personenkreises, der zugangsberechtigt zu den **Papier- und Verpackungsmüll-Containern** im Heidekaul/Faßbenderkaul sein soll, wurde einer eindeutigen Bestimmung des Personenkreises zugestimmt. Eine deutlichere Markierung durch Verbotsschilder wird geprüft. ²⁾

Der von der AG Heidekaul beabsichtigten Anfrage an das Straßenverkehrsamt, ob ein Schaden an der **Bordsteinkante** zwischen Haus 1 und 11 instandgesetzt werden kann und ob eine Nichtnutzbarkeit der Fläche vor den Containern vor Haus 1 (z.B. Bepflanzung) möglich ist, wurde zugestimmt.

Die Bundesanstalt erarbeitet derzeit eine **neue Hausordnung**. Sobald diese vorliegt, wird sie allen Mietern zur Verfügung gestellt.

Ansprechpartner der Arbeitsgruppe Wohnungsfürsorge Heidekaul (AG Heidekaul) nrf GbR

Vorsitzender:

Andreas Wulf
Heidekaul 11
50968 Köln-Raderthal
Tel.: 0221/2807753
Fax: 03222/1155964

stv. Vorsitzender:

Detlef Walter
Heidekaul 7
50968 Köln-Raderthal
Tel.: 0221/342410

Schriftführer:

Hauke Michelsen
Heidekaul 1
50968 Köln-Raderthal
Tel.: 0221/395158

Kassenverwalter:

Heinz Georg Arends
Heidekaul 3
50968 Köln-Raderthal
Tel.: 0221/3761270
Fax: 0221/3404844

...

*Wir sind für
unsere
Mitglieder da!*

Die beiden **Außentürdrücker der Kellereingänge Haus 1 und Haus 33** werden durch einen Knauf ausgetauscht. Danach sind die Hauseingangs- und Kellertüren (**Fluchttüren** des ersten Rettungsweges/Brandschutz), angesichts der möglichen Erhöhung des Gefahrenpotentials im Brandfalle durch abgeschlossene Hauseingangstüren, nicht mehr zu verschließen. Auf Grund der aktuellen Änderung der Hausordnung wird es hierzu keine gesonderte Änderung geben.

Die Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) sind zum Monat März dieses Jahres aktualisiert worden.³⁾

Das von der AG Heidekaul geplante **Betriebskosten-ABC** wird - mit Blick auf die neuen AVB (Stand 03/2009) - seitens der Bundesanstalt nicht unterstützt. In den neuen AVB ist im Sinne des § 2 Nummer 17 der Betriebskostenverordnung ein umfangreicher Katalog von sonstigen Betriebskosten vorgesehen, der bei neuen Mietverträgen vereinbart wird (z.B. auch Dachrinnenreinigung). Es wird darauf hingewiesen, dass in den Mietverträgen der Heidekaulmieter zum Teil unterschiedliche Vereinbarungen getroffen wurden. Insbesondere in den älteren Verträgen können nicht alle Betriebskosten umgelegt werden, da entsprechende Vereinbarungen fehlen.

Statt des geplanten **Betriebskosten-ABC** soll eine im Vorstand der AG Heidekaul erarbeitete Information die **abschließende Beantwortung** der gestellten Fragen in Bezug auf die Nebenkostenabrechnung beinhalten. Diese Information und ein erläuternder Rundbrief sind der Bundesanstalt zur Mitzeichnung und ggf. Einarbeitung von Änderungen und Ergänzungen gegeben worden, bevor eine Verteilung an die Mieter im Heidekaul erfolgt.

Die **Reinigung des Spielplatzes** gehört derzeit nicht zum Umfang des Hausmeisterservices. Der **Eigentümer** ist gem. § 5 Nr. 2 der Satzung der Stadt Köln vom 15. August 1999 **verpflichtet**, den Sand auf privaten Spielflächen für Kleinkinder mindestens einmal pro Jahr oder bei starker Verschmutzung auch häufiger auszuwechseln. Die Kosten für die Erneuerung bzw. Reinigung des Sandes auf dem Kinderspielplatz dürfen auf alle Mieter umgelegt werden, mit denen die Umlage der Gartenpflegekosten vereinbart wurde.

Die **haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen**, die auf die Mieter umgelegt werden, werden für die Abrechnungsperiode 2008/2009 auf telefonische oder schriftliche Anfrage der Mieter nach Fertigstellung der Nebenkostenabrechnung erstellt. Die zuständige Ansprechpartnerin ist Frau Christine Schierenberg mit der Telefonnummer 0221/880498-70. Eine grundsätzliche Aufnahme des Nachweises in die Nebenkostenabrechnung wird geprüft.⁴⁾

Ob die **Aufzugskosten** Haus 1-9 wieder auf die **Erdgeschossmieter** umgelegt werden, konnte uns noch nicht mitgeteilt werden. Hier erfolgt noch eine Prüfung. Auf das mögliche Konfliktpotenzial wurde hingewiesen.⁵⁾

Ob es in den Häusern mit Stromzählern für die Pumpen **Verwechselungen** mit den **Stromzählern** für allgemeinen Strom gegeben hat, wird derzeit geprüft.

Für das **Heizwerk im Faßbenderkaul** werden die umlagefähigen von den nicht umlagefähigen Kosten (Grundsteuer, Entwässerung) nach den Quadratmetern des Heizungskellers zu den übrigen Räumen (Büro-, Sozial- und Lagerräume) getrennt. Die Kostenanteile für die Garagenflächen und die entsprechenden Zufahrtswege werden auf die Wohn-

raummieter nicht umgelegt, da für die Garagen gesonderte Verträge abgeschlossen werden. Zur besseren Übersicht sollen die nicht umgelegten Betriebskosten ab dem Abrechnungszeitraum 2009/2010 in der Betriebskostenabrechnung aufgenommen werden.

Es gibt nur einen Wasserzähler im Heizkraftwerk. Über diesen wird sowohl der Wasserverbrauch des Heizwerks als auch der Wasserverbrauch des Hausmeisterbüros erfasst. Ergänzungen im geschlossenen Leitungssystem der Heizung sind, auch nach Auskunft eines Fachmannes, nicht oder nur bei Störungen oder Schäden vorgesehen. Auf Grund dieser Tatsache wird der Wasserverbrauch für den Bereich Faßbenderkaul in Zukunft (ab dem Abrechnungsjahr 2008/2009) nicht mehr auf die Mieter umgelegt werden.

Ferner soll ein neuer **Winterdienst**-Vertrag abgeschlossen werden, in dem - entsprechend dem Wunsch der Vertreter AG Heidekaul - ein pauschales Entgelt (auch wenn es gar nicht schneit oder gefriert) nicht mehr vereinbart werden soll. Eine entsprechende Ausschreibung läuft derzeit.⁶⁾

Entsprechend dem Schreiben der Bundesanstalt vom 22.12.2008 Nr. II.1.f Abs. 3 sind entgegen den Vereinbarungen in den Mietverträgen die Erdgeschossmieter von ihren **Räumungs- und Sicherungspflichten** im Winter entbunden, weil die Bundesanstalt entsprechende Hausmeister-Firmen verpflichtet hat. Derzeit wird geprüft, ob eine entsprechende Änderung aller Mietverträge erforderlich ist.⁷⁾

Die Vergabe der nichtöffentlichen Arbeiten für die Liegenschaft Heidekaul erfolgt jeweils nach einer **Ausschreibung** zugunsten des wirtschaftlichsten Angebotes. Hierzu gehören die Ausschreibungen für die Vergabe der Hausmeisterdienste für Gartenpflege, Straßen- und Fußwegreinigung sowie Winterdienst, aber auch die Vergabe des Brennerservices für das Heizwerk oder der Gasdichtigkeitsprüfung. Die Vergabe erfolgt entweder nur für die Wirtschafts- und Abrechnungseinheit Heidekaul oder ist, bei gemeinsamer Vergabe für weitere Mietobjekte, über den einheitlichen Quadratmeterpreis nachprüfbar.

Bei den Beiträgen zur **Sach- und die Haftpflichtversicherung** der Bundesanstalt handelt es sich um Versicherungsbeiträge, die bundesweit mit einem Versicherungskonsortium abgeschlossen wurden, um eine möglichst geringe Beitragsbelastung zu erhalten. Der Vergleich mit den Betriebskostenspiegeln für das Bundesgebiet und für das Land Nordrhein-Westfalen zeigt, dass dieses Ziel erreicht ist, da die umgelegten Versicherungskosten der Bundesanstalt am unteren Grenzwertbereich des Bundesgebietes liegen und somit sehr günstig sind. Die Kosten der umgelegten Sach- und Haftpflichtversicherungsbeiträge werden durch ein Versicherungskonsortium nach Quadratmeter ermittelt und festgelegt. Der Versicherungsvertrag mit der Bundesanstalt wird entsprechend ergänzt und dient als Abrechnungsgrundlage.

Ergänzungen der Bundesanstalt vom 27.08.2009 zum Gedächtnisprotokoll:

- 1.) Eine Handlungsanweisung wurde inzwischen erstellt und ist als Information an die Mieter herausgegeben worden (Rundbrief vom 13.07.2009).
- 2.) Eine deutlichere Markierung soll durch ein Verbotsschild erfolgen.
- 3.) Die neuen AVB sind am 16.10.2009 dem Vorstand zugegangen.
- 4.) Ergänzung durch die E-Mail von Frau Sauer, Bundesanstalt, vom 13.10.2009:

In vorbezeichneter Angelegenheit teile ich Ihnen mit, dass es meiner Kollegin Frau Schierenberg leider nicht mehr möglich gewesen ist, den Nachweis über haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen in die NKA für den Abrechnungszeitraum 2008/2009 aufzunehmen. Für den Abrechnungszeitraum 2009/2010 bleibt jedoch die Planung über die Erstellung der Nachweise bestehen.

5.) Ergänzung durch die E-Mail von Frau Sauer, Bundesanstalt, vom 13.10.2009:

In Anlehnung an das Schreiben vom 20. September 1988 und nach erneuter eingehender Rücksprache mit Frau Hermann werden die Aufzugskosten entgegen der Ankündigung auch in Zukunft nicht auf die Erdgeschossmieter umgelegt werden. Da das BGH-Urteil vom 20.09.2006 lediglich eine Möglichkeit eröffnet, die Erdgeschossmieter an den Aufzugskosten im Wege der Betriebskostenabrechnung zu beteiligen, sind die Aufzugskosten weiterhin von Mietern des ersten bis sechsten Obergeschosses zu tragen.

6.) Ein neuer **Winterdienst**-Vertrag wird – wie besprochen – abgeschlossen.

7.) Damit ist die haftungsrechtliche Verantwortlichkeit der Erdgeschossmieter zur Erledigung der Winterdienst-Arbeiten auf die durch die Bundesanstalt veranlasste Betrauung einer Firma wirksam übertragen worden. Daher müssen sich die Erdgeschossmieter keinerlei Risiko ausgesetzt sehen. Eine entsprechende Änderung aller Mietverträge ist nicht vorgesehen.

Ergänzung durch die E-Mail von Frau Sauer, Bundesanstalt, vom 13.10.2009:

Wie bereits dargelegt, bezieht sich die Entbindung der Erdgeschossmieter von ihren Räumungs- und Sicherungspflichten nicht nur auf den Winterdienst, sondern auch auf die übrigen Dienste der Straßen- und Fußwegreinigung; die seinerzeit an Hausmeisterfirmen übertragen worden sind (siehe Schreiben vom 15.01.1998 und vom 13.03.1980). Bei neuen Mietverträgen werden die Mieter entsprechend § 6 AVB von ihren Räumungs- und Reinigungspflichten entbunden, wenn die Vermieterin hierzu andere beauftragt und die Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegt. Die Notwendigkeit einer entsprechenden Änderung der Mietverträge entfällt.