

Ausgabe

3|15

Juni

Der Immobilien Verwalter

Verbandsübergreifend
Das Original seit 1995



**Seit 30 Jahren erfolgreicher Partner
der Wohnungswirtschaft**

PORSCHE
Fenster und Türen

Ein Unternehmen der WERU GmbH

**Rund um den Sonnenschutz | Der paradoxe Wirtschaftskreislauf |
Die WEG in der Umsatzsteuer | Anzeigepflicht für Messgeräte |
Reibungsloses Auf und Ab**



Wenn es darum geht, 84
Wohnungen energieeffizient zu
sanieren, dann brauchen Sie
..mehr als Farbe.

Der Brillux Objektservice.

**Behalten Sie den Überblick in jeder Bauphase.
Mit dem Brillux Objektservice.**

Die bauphysikalische Bewertung und die Berechnung von U-Werten und Schalldämmwerten des WDV-Systems? Die Leistungsbeschreibungen für Ihre nächste Ausschreibung? Ein professioneller Farbentwurf für eine ganze Wohnanlage? Eine Präsentation vor der Eigentümer-Versammlung? Oder ein neues Farbleitsystem? Was immer Sie bei der Projektentwicklung, Vermarktung oder Verwaltung benötigen, der Brillux Objektservice hilft – effizient, zuverlässig, direkt. Rufen Sie uns einfach an: 0251/7188-8824

www.brillux.de/wohnungswirtschaft

 **Brillux**
..mehr als Farbe



Mietpreisbremse bringt unerwünschte Effekte

Der Bundesrat hat im März das Mietrechtsnovellierungsgesetz gebilligt und damit den Weg zur Einführung der Mietpreisbremse in den Bundesländern geebnet. Seit Anfang dieses Monats trat in Berlin als erstem Bundesland die Mietpreisbremse in Kraft. In den letzten Ausgaben des ImmobilienVerwalters wurde das Thema Mietpreisbremse bereits von vielen Seiten beleuchtet.

Jens-Ulrich Kießling, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des IVD, begrüßt, dass bei genereller Kritik zentrale, von der Immobilienwirtschaft geforderte Nachbesserungen Eingang in das Gesetz gefunden haben. Dazu zählt er in erster Linie die unbefristete Herausnahme neu errichteter Wohnungen.

Dass die Hürden für den Nachweis von Mangellagen bei der Mietpreisbremse höher sind als bei der 2013 geschaffenen Ermächtigung zum Erlass von Kappungsgrenzenverordnungen, ist ebenfalls ein wichtiges Signal. Kießling appelliert an die Verantwortung der Bundesländer.

Auch ich bin der Meinung, dass die Länder nicht leichtfertig mit der Ermächtigungsgrundlage umgehen dürfen. Sie dürfen nur solche Gebiete als Mangellage ausweisen, in denen sie die Voraussetzungen eines angespannten Wohnungsmarkts tatsächlich nachgewiesen haben.

Trotz der Nachbesserungen wird sich der von der Großen Koalition mit der Mietpreisbremse beabsichtigte Effekt, Menschen mit geringem Einkommen leichter Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu verschaffen, nicht einstellen. Im Gegenteil: Von den gedeckelten Neuvermietungs-Mieten würden insbesondere die Gutverdiener profitieren, da sich die Vermieter im Zweifelsfall immer für den Mieterinteressenten mit der besseren Bonität entscheiden werden.

Unterdessen wird aber bereits ein unerwünschter Effekt der Mietpreisbremse sichtbar: die sich abkühlende Dynamik der Baugenehmigungen. Auch Kießling sagt, dass hohe Baukosten und Steuern sowie ordnungsrechtliche Verschärfungen Investoren abschrecken, wie an der Entwicklung der Baugenehmigungszahlen abzulesen ist. „Die kurze Boomphase scheint vorbei, bevor sie richtig begonnen hat. Wohnungsneubau ist und bleibt das einzige wirksame Mittel gegen steigende Mieten“, kommentiert der BID-Vorsitzende den abgeschwächten Aufwärtstrend beim Neubau im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr.

Andreas Mattner, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses sieht dies ähnlich: Die Mietpreisbremse sei kein Allheilmittel gegen steigende Mieten. Auch ich denke da ähnlich wie Mattner. Und obwohl sich die Bundesregierung den Bürokratieabbau auf die Fahnen geschrieben hat, schafft sie ein Bürokratiemonster für

die Vermieter. Besonders bundesweit tätige Wohnungsunternehmen müssen einen erheblichen Aufwand betreiben und künftig sehr sorgfältig darauf achten, welche Wohnungsbestände in Kommunen mit Mietpreisbremse liegen und wie sich dort die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen lässt. Hinzu kommt, dass die Kriterien für die Einführung der Mietpreisbremse sehr schwammig sind. Das führt zur Rechtsunsicherheit.

Ich appelliere daher an die Länder, von diesem planwirtschaftlichen Element nur restriktiv Gebrauch zu machen. Statt zu bremsen sollte die Wohnungspolitik endlich wieder Gas geben. Sinnvoll wäre eine degressive AfA in den von der Mietpreisbremse betroffenen Gebieten. Nur wenn der Wohnungsbau dauerhaft stimuliert und die durch den Staat verursachten Kosten wie Grunderwerbsteuer, unverhältnismäßige steigende technische und energetische Anforderungen, städtebauliche Wünsche und Vorgaben und Kostentreiber wie Abschöpfungsmodelle auf den Prüfstand kommen, lässt sich bezahlbarer Wohnraum realisieren.

Mit herzlichen Grüßen aus Stuttgart

Ihr

Dieter A. Kuberski

Politik

5 Verschwendung von Steuergeldern

Recht

6 Rund um den Sonnenschutz
10 Verwalterwissen zur aktuellen Rechtsprechung
14 Der paradoxe Wirtschaftskreislauf
16 Die WEG in der Umsatzsteuer

Schwerpunkt

Abrechnungsservices

22 Anzeigepflicht für Messgeräte
26 Vernachlässigung der Abrechnungen
28 Intelligent vernetzt
28 Impressum
29 FAQ: Verbrauchsabhängige Abrechnung

Schwerpunkt

Erneuerbare Energien

32 EU-Ziel für Erneuerbare
33 Wärmepumpe ist Herz des Heims
34 Anlage heizt mit Wärmepumpen

Titelbild

Mit dem neuen Produkt „Kunststofffenster“ wurde die Modernisierung von Wohnanlagen einfacher, schneller und kostengünstiger. Die Erwartung und das Vertrauen in die moderne Technik war deshalb bei der Wohnungswirtschaft groß – und das Unternehmen Porsche erfüllt diese Erwartung und das Vertrauen seit nunmehr 30 Jahren.

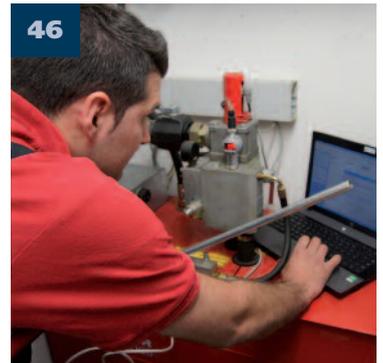
22



34



46



Gebäudetechnik

36 Kostspielige Schimmelschäden
37 Bodengleiches Duschelement
38 Sicherheitsglas als Bodyguard
39 Neues Fußbodenheizungssystem
40 Sicher leben mit Hausautomation
41 Vorteil Vorsatzbalkon
42 Vorschriften für Aufzugbetreiber
43 Mehr Raum in Aufzugschächten
44 Reibungsloses Auf und Ab
46 Lesermeinung

Management

47 Tipp des Monats
48 Digitalisierung in der Hausverwaltung

Zahlen, Daten, Fakten

50 Statistiken und Grafiken

Jährlich 112 Millionen wegen falscher Nebenkosten

Verschwendung von Steuergeldern

In Deutschland haben Empfänger von Sozialleistungen nach Paragraf 22 Sozialgesetzbuch II einen Anspruch auf Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU). Die Kommune übernimmt demnach die Mietnebenkosten. Die Krux: Auf Richtigkeit geprüft werden darf diese Abrechnung durch die Ämter nicht, da es ihnen untersagt ist, in die Rechtsbeziehung zwischen Mieter und Vermieter einzugreifen, so Andreas Ebeling, Sprecher der Berliner Jobcenter.

Katharina von Knop, Geschäftsführerin von Mineko, einem Unternehmen für Nebenkostenabrechnungen, hat in einer Hochrechnung ermittelt, dass durch diese Gesetze Mehrkosten in Höhe von 112.000.000 Euro für die deutschen Steuerzahler entstehen können.

Sicheres Einkommen: „Zweite Miete“

In Deutschland empfangen laut aktueller Statistiken fast eine Million Menschen Sozialleistungen und knapp 800.000 Haushalte Wohngeld. Da die Kosten für Miete und Heizung lediglich für „angemessen große Wohnräume“ übernommen werden, sind auch nur Wohnungen in einem gewissen Preissegment geeignet. Für Vermieter sind Empfänger von Sozialleistungen herzlich willkommen, da von einer regelmäßigen Zahlung der Miete durch das Amt und einer Übernahme der Nebenkosten ohne weitere Überprüfung ausgegangen werden kann. Dies bedeutet wenig Stress bei sicheren Einkünften.

Unsicherheit: Rechte oft unbekannt

Vielen Mietern sind ihre Rechte nicht bekannt – oftmals fehlt auch das Wissen über die komplizierten Nebenkostenabrechnungen. Noch schwieriger ist es häufig für ausländische Mitbürger, da Betriebskosten in anderen Ländern meist komplett anders berechnet werden oder bereits in der Miete enthalten sind. Sprachbarrieren und Unsicherheiten im Umgang mit dem deutschen Mietrecht erschweren dabei die Prozesse von Neben-

kostenabrechnungen immens. So werden Abrechnungen akzeptiert, ohne sie zu hinterfragen. Weiterhin müssen die Kosten für eine Prüfung vom Mieter selbst übernommen werden. Der Sachbearbeiter ist lediglich befugt, Hinweise zu geben, wenn eine Abrechnung vom Durchschnittswert des Bundeslands abweicht, aber nicht dazu, die Kosten zu übernehmen. Bei Empfängern sozialer Leistungen reißt der klassische Weg ein riesiges Loch in die eigene Kasse.

Fazit: Bei Verdacht Alternative suchen

Eine klassische Prüfung der Mietnebenkosten sieht vor, dass ein Mieter einen niedergelassenen Anwalt beauftragt. Dieser kostet zirka 150 Euro. Bei einem im Vergleich günstigen Mieterverein wird dennoch eine Jahresgebühr von 70 Euro fällig. Durch die bestehenden Regelungen ist eine wirkliche Prüfung der Nebenkostenabrechnung kaum möglich, da Mieter-schutzbund und Anwalt für Empfänger



MARGOT KESSLERPIXELIO.DE

Laut dem Unternehmen Mineko verschwenden Kommunen jährlich 112 Millionen Euro Steuergelder.

Abzocke: Nicht immer vorsätzlich

Eine aktuelle Studie von Mineko zeigt, dass 88 Prozent aller Nebenkosten in Deutschland falsch sind – nicht ausschließlich zu gunsten der Vermieter, aber im Fall der von den Kommunen gezahlten Abrechnungen immer zu ungunsten des Steuerzahlers. „Das Konstrukt der Nebenkosten ist derart kompliziert, dass Vermieter oft selbst nicht sicher sind, ob bestimmte Kosten umlagefähig sind oder nicht. Demnach kann eine Überprüfung der Nebenkostenabrechnung für beide Seiten sinnvoll sein, um Transparenz zu gewährleisten und zusätzlich die Steuerzahler zu entlasten.“, so Katharina von Knop.

von Sozialleistungen zu kostspielig sind und das Sozialamt selbst nur im seltensten Härtefall prüfen darf. Sollte der Verdacht einer falschen Abrechnung seitens des Mieters bestehen, gibt es allerdings alternative Möglichkeiten zu Mieterbund und Anwalt: Gewisse Einrichtungen der Kirchen (zum Beispiel Caritas oder Deutsches Rotes Kreuz) bieten Beratungen an. Weiterhin gibt es Services zur Überprüfung der Nebenkostenabrechnung durch Experten (zum Beispiel von Mineko), die kostengünstig und seriös sind, aber keine Jahresverträge voraussetzen.

www.mineko.de

Das werkvertragliche Pflichteneinmaleins

Rund um den Sonnenschutz



RIKEPIXELIO.DE

Bei der Ausführung eines Bauwerks haben alle Beteiligten – Bauherr, Architekt, Sonderfachleute und Unternehmer – neben den eigentlichen Leistungspflichten auch Informationspflichten, um den werkvertraglichen Erfolg sicherzustellen. Der Umfang solcher Pflichten hängt immer vom Kenntnisstand des zu Unterrichtenden ab. Ein Beispiel hierfür zu den Rechtsbeziehungen zwischen dem Bauherrn und dem Architekten wird nachfolgend mit den verschiedenen Facetten bei der technischen Ausführung und der daraus folgenden rechtlichen Bewertung dargestellt. Selbst wenn diese einzelfallbezogen sind, zeigen sie doch typischerweise auf, dass gerade hierdurch ein Bauprozess entschieden wird.

Die Glasfassade und der unzureichende Sonnenschutz

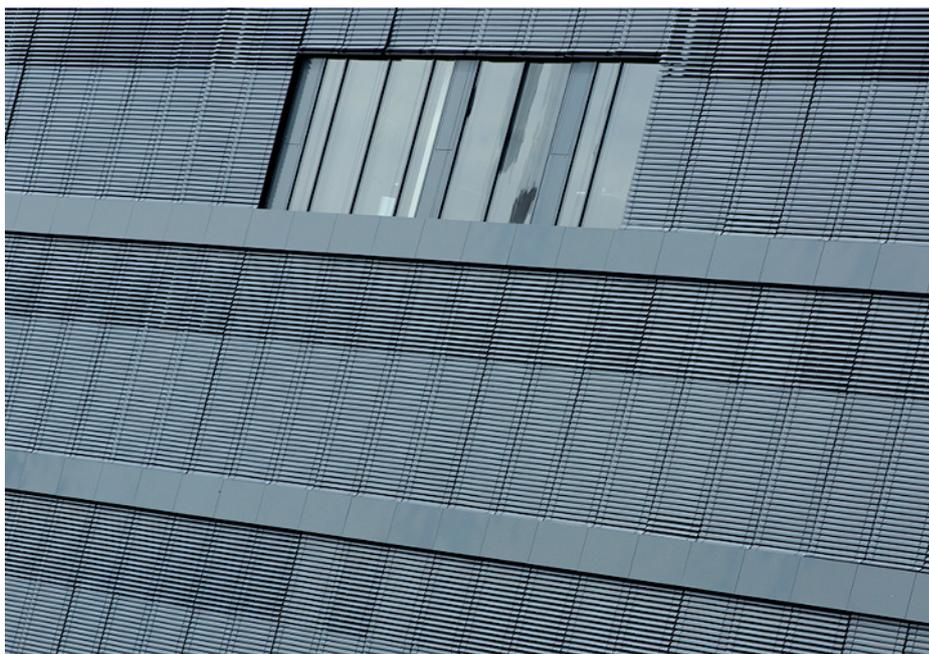
Für ein Bürogebäude mit einem Herstellungsaufwand von zirka 38,5 Millionen Mark (ca. 19,7 Millionen Euro) beauftragte der Bauherr den Architekten für die Leistungsphasen 1 bis 5 HOAI (Honorar-

ordnung für Architekten und Ingenieure) vollständig sowie mit der künstlerischen Oberleitung. Das Gebäude sollte eine Ganzglasfassade haben. Außerdem wurden für zusätzliche bautechnische Fragen drei Fachingenieure für Bauphysik vom Bauherrn beauftragt. Nach der Errichtung des Gebäudes stellte sich heraus, dass die Raumtemperatur durch die Sonneneinstrahlung unzulässig hoch lag. Die Gründe hierfür lagen in der unzureichenden Schutzwirkung der angebrachten Stoffscreens (Stoffbahnen) und im Fehlen einer mechanischen Gebäudekühlung. Im Prozess standen sich der Architekt seiner Klage auf das rechtliche Architektenhonorar und der Bauherr mit der Forderung auf Rückzahlung des bereits gezahlten Architektenhonorars sowie einer Schadenersatzforderung von zirka 1,6 Millionen Euro gegenüber. Die bei dem Vorhaben beteiligten Fachingenieure unterstützten den Architekten, weil sie im Falle seiner Verurteilung mit Rückgriffsansprüchen gegen sich wegen eigener Fehler rechnen mussten. Im Ergebnis hat sowohl das Landgericht (LG) als auch das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf in einem Urteil vom 6. März 2014 dem Architekten recht

gegeben, seinen restlichen Honoraranspruch bejaht und die Ansprüche des Bauherrn abgewiesen. Der Prozess wurde noch nach dem bis Ende 2001 geltenden Schuldrecht geführt. Im alten wie im neuen Recht ist Voraussetzung für den werkvertragsrechtlichen Schadenersatzanspruch ein Verschulden des Unternehmers.

Für den Umfang der Pflichten des Architekten gelten folgende Grundsätze der Rechtsprechung: Der Architekt muss die Probleme, die sich aus der Bauaufgabe, den Planungsanforderungen und den Zielvorstellungen des Auftraggebers ergeben, analysieren und klären. Soweit er hierzu nicht über die notwendigen Spezialkenntnisse verfügt, hat er dies dem Auftraggeber anzuzeigen, damit dieser einen Sonderfachmann einschalten kann, der die notwendigen Fachkenntnisse vermittelt. Die Einschaltung von Sonderfachleuten entbindet den Architekten nicht von seiner eigenen Verantwortlichkeit. Denn er muss deren Gutachten oder Fachplanung allerdings nur nach der von ihm als Architekten zu erwartenden Kenntnis überprüfen. Die Verantwortung des Ar-

chitekten entfällt, wenn der Mangel nicht auf seinen Vorgaben beruht, sondern auf denen des Auftraggebers, die Auswahl des Sonderfachmanns sorgfältig erfolgte und er nach seinem Kenntnisstand den Mangel des Sonderfachmanns nicht erkennen konnte. Für die Praxis ist der Hinweis wichtig, dass die im Einzelfall unter den Beteiligten ausgetauschten Informationen in einem späteren Prozess zweifelsfrei nachgewiesen werden müssen. Denn Zeugenaussagen sind bei einem längeren zeitlichen Abstand zwischen dem Ereignis und der gerichtlichen Auseinandersetzung regelmäßig mit Zweifeln verbunden. Im vorliegenden Fall lag zwischen dem Vertragsabschluss mit dem Architekten und dem vorausgegangenen selbstständigen Beweisverfahren vor dem eigentlichen Verfahren in der ersten Instanz vor dem LG einen Zeitraum von knapp vier Jahren. Hätte auch nochmals vor dem OLG eine Beweisaufnahme erfolgen müssen, hätte sich dieser Zeitraum verdoppelt und damit auch der Anlass für Zweifel. Bei einem ähnlichen Streit zwischen einem Auftraggeber und einem Unternehmer



LICHTKUNST/73PIXELIO.DE

über die Art der Ausführung des Werkvertrags gelten die gleichen Pflichten zur Dokumentation von Bedenken des Unternehmers gegen die Ausführung in der vom Bauherrn gewünschten Art. Die

Grenze für diese Verpflichtung liegt hier ebenfalls bei den von einem sorgfältigen Bauunternehmer zu erwartenden Kenntnissen. Die Frage der Einschaltung von Sonderfachleuten stellt sich hier nur in der ▶

Hausbank München Von Haus aus der richtige Partner.

Verwalter-Service

Branchen-Software für die Miet- und WEG-Verwaltung

- wartungsfrei
- immer aktuell
- rechtssicher
- zeitsparend



Die zertifizierte Branchen-Software VS3 ermöglicht es Immobilienverwaltern, die Ausführung von Verwaltungsaufgaben auf professionelle und effektive Weise abzuwickeln. Die hauseigene Software unterstützt durch Automatisierung folgende Bereiche:

- Datenmanagement (Personen-, Objekt-, Wohnungs-, Umsatz- und freie Stammdaten)
- Gesamt- und Einzelabrechnung
- Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan

- Betriebskostenabrechnung für Mieter
- Teilintegrierte Heizkostenabrechnung
- Druckservice für Abrechnungen
- Plausibilitätsprüfung bei Be- und Abrechnungen
- Archivierung sämtlicher Auswertungen

Weitere Informationen unter:

www.hausbank.de/immobilienwirtschaft/verwalter-service
Telefon 089 55141-434 · verwalter@hausbank.de



www.hausbank.de

Hausbank

Weise, dass der Unternehmer den Bauherrn nicht über Sachverhalte aufklären muss, die diesem auch von Sonderfachleuten vermittelt werden.

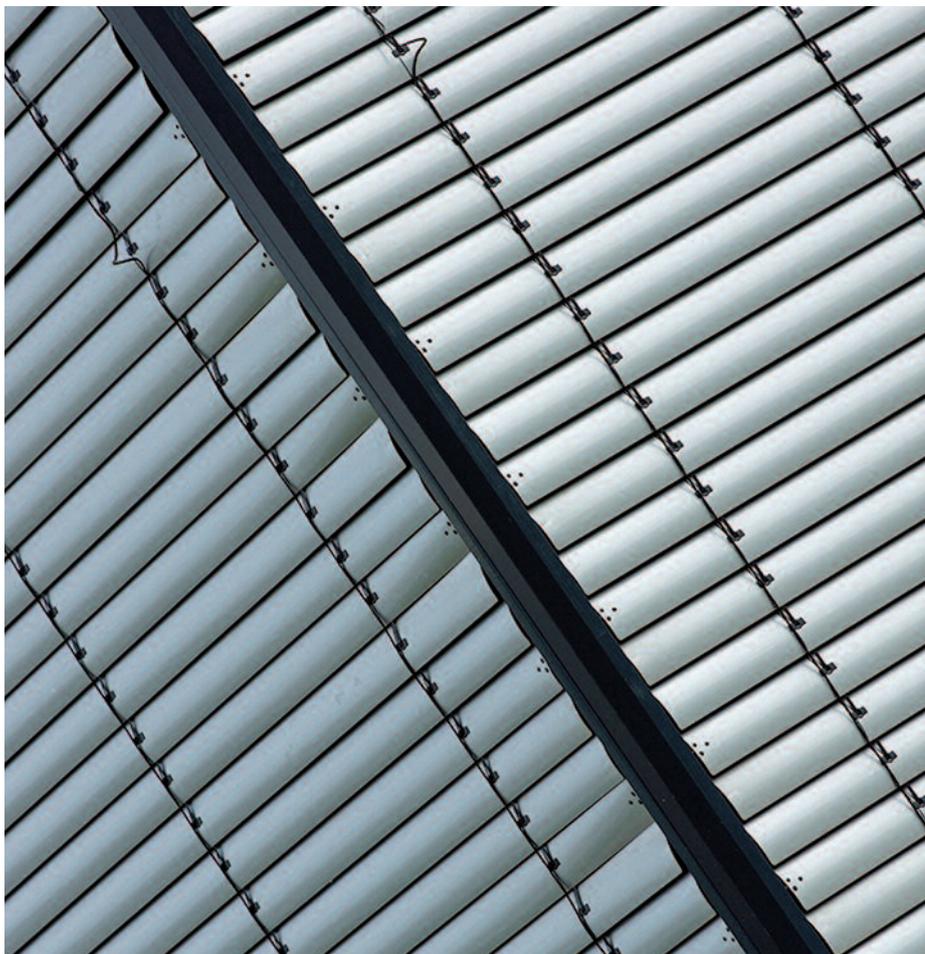
Die unzureichenden Sonnenscreens

Für den Austausch des unzureichenden Sonnenschutzes und die Anbringung von Aluminiumlamellen verlangte der Auftraggeber Schadenersatz in Höhe von zirka 956.000 Euro, den der Architekt aber nach Auffassung des OLG nicht durch einen Planungsfehler verschuldet hatte.

Bauherrn beauftragte Fachingenieur eine thermische Gebäudesimulation durchgeführt, dabei den Wert von 0,25 zugrunde gelegt und die Realisierung dieses Werts mit Gewebestores für möglich gehalten. Der Architekt war auch nicht in der Lage, diese Aussage des Fachingenieurs überprüfen zu können.

Der bloße Unterschied hinsichtlich des Komforts bei der Bedienung zwischen den Stoffbahnen und den Aluminiumlamellen war dem Auftraggeber auch ohne eine besondere Erläuterung durch den Architekt

die Richtigkeit dieser Aussagen überprüfen zu können. Die dem Architekten mögliche oberflächliche Prüfung ergab keine Bedenken. Der Bauherr wies zwar darauf hin, dass der Architekt zuvor bereits andere Gebäude mit Glasfassaden geplant hatte. Dies kann zwar im Einzelfall als Nachweis ausreichender Kenntnisse ausreichen. Im Falle des OLG Düsseldorf überzeugt dieses Argument das Gericht aber nicht, weil der Bauherr selbst zu dieser Frage einen Fachingenieur beauftragt hatte und damit zu erkennen gab, dass dieses Wissen beim Architekten auch nach seinem Urteil nicht vorhanden war.



Der Architekt hatte nicht falsche Angaben zu den verwendeten Baumaterialien für die Begutachtung durch die Fachingenieure geliefert, die wiederum deren Aussage zum Wärmeschutz beeinflusst haben könnten. Der Architekt hatte die beteiligten Fachingenieure im Auftrag des Bauherrn eingeschaltet. Zweifel an ihrer Fachkompetenz brauchte er dabei nicht zu haben.

Im Laufe des Prozesses kam auch die größere Windanfälligkeit der Screens im Verhältnis zu Aluminiumlamellen zur Sprache. Da dieser Gesichtspunkt aber in den Äußerungen der drei Sonderfachleute keine Rolle spielte, bestand hierzu auch keine Prüfungspflicht des Architekten.

Die Schutzwirkung der Screens war auch dadurch gemindert, dass der Abstand zwischen den Sonnenschutzkästen und der Fassade von 8 auf 6 Zentimeter verringert wurde, was durch die geringere Hinterlüftung den Wärmeschutz verringerte. Auch hier entlastete den Architekten eine Aussage eines Fachingenieurs, dass dies noch akzeptabel sei. Der Fachingenieur hatte dabei darauf verwiesen, dass der Abstand eines Screens selbst höher und selbst bei Winddruck die Hinterlüftung ausreichend sei.

Das Gericht ließ dabei zunächst die Frage offen, ob angesichts der baulichen Beschaffenheit des Gebäudes mit der Ganzglasfassade hier ein Abminderungsfaktor z von 0,4 nach der einschlägigen DIN-Vorschrift 4108-2 (1981) zu beachten gewesen wäre, weshalb der tatsächlich nur erreichte Wert von 0,25 unzureichend war. Nach den eingangs dargelegten Grundsätzen musste der Architekt nicht selbst die hierzu notwendigen Fachkenntnisse besitzen. Tatsächlich hat der hierzu vom

ten ersichtlich. Außerdem gab es mehrere Besprechungsprotokolle unter Beteiligung des Bauherrn und aller drei Fachingenieure (Bedeutung schriftlicher Unterlagen!) zum Temperaturverhalten des Gebäudes und zu den verschiedenen Sonnenschutzalternativen. Im Prozess konnte der Bauherr die Richtigkeit dieser Protokolle nicht infrage stellen. Auch bezüglich dieser Aussagen der Fachingenieure konnte vom Architekten kein entsprechendes bauphysikalisches Fachwissen verlangt werden, um

Der nachträgliche Einbau einer mechanischen Kühlung

Hierbei ging es um einen Betrag von zirka 558.000 Euro, den der Architekt bei einer Verletzung seiner Pflichten in den Leistungsphasen 3 oder 4 schuldete. Die technische Notwendigkeit stand im Prozess vor dem OLG aufgrund eines TÜV-Gutachtens im vorausgegangenen selbststän-