



Kreisinfo

Ausgabe I / 2014

I. Aktuelles

1. Allgemeines

Das neue Jahr 2014 bringt einige Änderungen mit sich. Die vorliegende Ausgabe möchte auf eine Reihe dieser Veränderungen hinweisen, damit Vermieter über neue Rechtslagen informiert sind.

Wir wünschen Ihnen ein gesundes und erfolgreiches Jahr 2014.

2. Fortbildung IHK Akademie in Ostbayern: Miet- und Baurecht

Der BWE Kreisverband macht auf Veranstaltungen der IHK Akademie in Ostbayern im **Miet- und Baurecht** aufmerksam, wo Herr Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl eine Reihe von Vorträgen hält, die auch für Mitglieder von Interesse sind. Es handelt sich um folgende Veranstaltungen:

a) Vertragsgestaltung in der Wohnraummiete

Ort : Regensburg
Termin : Freitag, **7. Februar 2014**, 8.30 bis 16.30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 240,00

b) Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht im Spiegel der Gesetzesänderungen

Ort : Regensburg
Termin : Freitag, **21. Februar 2014**, 8.30 bis 16.30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 240,00

c) Einführung in die VOB/B + Workshop

Ort : Regensburg
Termin : Freitag, **28. Februar 2014**, 8.30 bis 16.30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 240,00

d) Mängel am Bau – Umgang mit Mängeln, Mängelrechte und Verjährung, BGB und VOB/B + Workshop

Ort : Regensburg
 Termin : Montag, **10. März 2014**, 9.00 bis 17.00 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 240,00

e) Die Betriebskostenabrechnung mit Workshop + Muster

Ort : Weiden
 Termin : Freitag, **24. Oktober 2014**, 8.30 bis 16.30 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 240,00

f) Die Durchsetzung der Mietforderungen + Muster

Ort : Regensburg
 Termin : Montag, **3. November 2014**, 9.00 bis 17.00 Uhr
 Teilnehmergebühr: € 240,00

g) Die Betriebskostenabrechnung mit Workshop + Muster

Ort : Regensburg
 Termin : Freitag, **12. Dezember 2014**, 8.30 bis 16.30 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 240,00

Die Veranstaltungen finden, wie vorstehend geschildert, in Regensburg bzw. in Weiden statt. Veranstalter ist nicht der BWE Kreisverband Cham sondern die IHK Akademie in Ostbayern. Der Kreisvorsitzende ist BWE Mitglied, er ist als Referent tätig, weshalb für BWE Mitglieder dort kein Nachlass eingeräumt werden kann.

Näheres über Preis, Thema sowie Seminarziel kann der nachfolgenden Anmeldeadresse entnommen werden:

Anmeldung : bei Rückfragen können Sie sich an uns wenden oder direkt an die IHK Akademie in Ostbayern, Regensburg
 Telefonnummer : 0941/280 899-122 (Frau Artinger)

II. Themen

Nachfolgend wollen wir Sie über einige Änderungen informieren, die bereits in Kraft getreten sind bzw. in Kraft treten werden.

Thema 1: Änderungen der Trinkwasserverordnung

1. Legionellenuntersuchung

Sinn und Zweck der Trinkwasserverordnung ist es, dem Menschen gesundes Trinkwasser zur Verfügung zu stellen. In diesem Zusammenhang wurden neue Prüfpflichten und Grenzwerte eingeführt. Der Vermieter sollte diese Vorschriften kennen, da ein Verstoß teuer werden kann. Pflichtverstöße werden mit Ordnungsgeld sanktioniert.

Die Trinkwassernovelle betrifft sämtliche Häuser, die über eine zentrale Warmwasserversorgungsanlage verfügen und in denen sich eine „Großanlage“ zur Trinkwassererwärmung befindet, aus der im Rahmen einer öffentlichen oder gewerblichen Tätigkeit Trinkwasser an Verbraucher abgegeben wird.

Der Begriff der „Großanlage“ ist definiert. Man versteht darunter Warmwasserinstallationen:

- mit entweder einem Kesselspeicher mit einem Volumen mit mehr als 400 Litern oder
- Wasserleitungen mit mehr als 3 Liter Inhalt zwischen dem Trinkwassererwärmer und der Entnahmestelle (Wasserhahn/Dusche), wobei der Inhalt einer Zirkulationsleitung unberücksichtigt bleibt.

Unter „gewerblicher Tätigkeit“ versteht man die Vermietung sowohl von Wohn- und Geschäftsräumen. Die Pflicht erstreckt sich also auch auf den Wohnraumvermieter!

Wohnungseigentumsanlagen sind meist ebenfalls betroffen, wenn sie unter den Begriff der „Großanlage“ fallen. Lediglich wenn die Wohnungseigentumsanlage ausschließlich von Selbstnutzern bewohnt wird, fehlt das Merkmal „gewerbliche Tätigkeit“, so dass die Trinkwassernovelle keine Anwendung findet. Sobald aber nur eine einzige Eigentumswohnung vermietet wird, unterliegt die Wohnungseigentumsanlage der Untersuchungspflicht auf Legionellen.

Die Verpflichtung der Trinkwasserverordnung gilt nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser und bei Wohnungen, in denen die Warmwasserversorgung nur mit Hilfe von Durchlauferhitzern erfolgt. Diese gelten als „Kleinanlagen“, so dass sie von der Trinkwasserverordnung nicht erfasst werden.

Die Erstuntersuchung auf Legionellen in privaten, nicht öffentlich genutzten Trinkwasserinstallationen, hat bis spätestens 31. Dezember 2013 zu erfolgen. Das Untersuchungsintervall für private, nicht öffentlich genutzte Trinkwasserinstallationen auf Legionellen wurden von einem auf drei Jahre ausgedehnt, sofern die Untersuchungsergebnisse der Erstuntersuchung den technischen Maßnahmewert für Legionellen von 100 KBE/100ml nicht überschreiten.

Die Untersuchung einschließlich der Probeentnahmen darf ausschließlich durch ein staatlich zugelassenes, akkreditiertes Prüflabor vorgenommen werden. Die Probeentnahme darf nicht durch den Eigentümer selbst erfolgen. Die Labore sind bei den zuständigen Landesgesundheitsämtern gelistet.

Das Untersuchungsergebnis muss schriftlich oder auf Datenträger aufgezeichnet werden. Die Originale müssen mindestens 10 Jahre vom Vermieter bzw. Verwalter aufbewahrt werden.

Die Kosten der Untersuchung können auf den Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden, wenn die Voraussetzungen im Mietvertrag geschaffen sind, beispielsweise durch Vereinbarung der Umlage der Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung.

Dies betrifft nicht den Fall, dass festgestellt wurde, dass das Trinkwasser nicht mehr einwandfrei ist. Die dann in diesem Zusammenhang notwendigen Untersuchungs- und Abhilfemaßnahmen betreffen einen konkreten Schadensfall, sind also mithin nicht laufend und daher nicht als Betriebskosten umlagefähig.

2. Grenzwerte für Blei

Nach § 24 TrinkwV machen sich Vermieter strafbar, wer vorsätzlich oder fahrlässig mikrobiologisch oder chemisch verseuchtes Trinkwasser seinen Mietern zur Verfügung stellt. Dies ist mit Freiheitsstrafe bis zu 2 Jahren oder Geldstrafe geahndet. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Untersuchungs-, Aufzeichnungs- oder Unterrichtungspflichten verstößt oder seine Trinkwasserversorgungsanlage nicht ordnungsgemäß instand hält oder betreibt, begeht nach § 25 TrinkwV eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu € 25.000,00 geahndet werden kann. Der Grenzwert für Blei wurde zum 01.12.2013 auf einen Grenzwert von 0,010 mg/l gesenkt.

Die Gefahr, den Grenzwert zu überschreiten, darf nicht unterschätzt werden. Zwar wurde schon 1973 der Einbau von Bleirohren im Trinkwassernetz verboten, der Gebäudebestand ist allerdings häufig älter, so dass es durchaus vorkommen kann, dass im Gebäude Bleirohre vorhanden sind. Selbst bei Wohnungen, die keine Bleirohre haben, sind erhöhte Werte möglich, da auch aus Stahlrohren, deren Verzinkung Blei als Verunreinigung enthält, Bleiabgaben möglich sind. Eine weitere Gefahrenquelle können Armaturen sein, da die montierten Mischbatterien Messing enthalten können. Die Messingleitungen wiederum enthalten Blei, die ins Wasser gelangen können.

Der Vermieter ist für die Trinkwasserqualität verantwortlich, so dass es empfehlenswert ist, zu prüfen, ob im Gebäude noch Bleirohre oder bleihaltige Rohre/Armaturen vorhanden sind.

Sollte dabei festgestellt werden, dass noch Bleileitungen in der Trinkwasseranlage vorhanden sind, ist der Vermieter verpflichtet, alle Mieter und Nutzer zu informieren. Diese Pflicht gilt seit dem 1. Dezember 2013. Die Information muss unverzüglich schriftlich oder durch Aushang allen betroffenen Verbrauchern bekannt gegeben werden.

Die Kosten für eine Wasserbeprobung auf Blei sind nicht umlagefähig, da es sich nicht um Kosten handelt die laufend anfallen. Es handelt sich um eine Maßnahme die vermeiden soll, dass die Mietsache ab Inkrafttreten des Grenzwerts Gesundheitsgefahren für den Mieter birgt.

Pflichtverletzungen sind wiederum sanktioniert. Bei schuldhafter Verletzung der Informationspflicht liegt eine Ordnungswidrigkeit nach § 25 Nr. 16 TrinkwV vor, die mit Bußgeld geahndet werden kann.

3. Zusammenfassung

Vermieter und Verwalter von Wohnungseigentumsanlagen haben durch die neuen strengeren Anforderungen der Trinkwasserverordnung Handlungsbedarf. Dies muss nicht nur im Interesse der Nutzer von Trinkwasser, sondern auch im eigenen Interesse, beachtet werden. Es drohen Sanktionen!

Thema 2: Wärmehähler

Seit dem 1. Januar 2014 sind Vermieter verpflichtet, bei Zentralheizungen, die für die Warmwasserversorgung anfallende Wärmemenge zu messen. Dies gilt für sämtliche verbundenen Heizanlagen, d. h., wenn die zentrale Anlage zur Versorgung mit Wärme mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden ist, z. B. durch einen gemeinsamen Heizkessel.

Eine derart verbundene Heizungsanlage muss bis spätestens 31. Dezember 2013 Wärmehähler im Heizungskeller installiert haben, vgl. § 9 Abs. 2 HeizkV. Es muss ein Wärmehähler, d. h. der Temperaturfühler am Vor- und Rücklauf und das Messteil für den durchfließenden Wärmeträger an der zentralen Warmwasserbereitungsanlage angebracht werden.

Der Bestandsschutz für ältere Gebäude zur Erfassung des Energieverbrauchs für Wärme und Warmwasser in den Wohnungen endet damit am 31. Dezember 2013.

Alte Warmwasserkostenverteiler, die am 1. Januar 1987 bereits in den Gebäuden eingebaut waren, müssen ausgetauscht werden, § 12 Abs. 2 Nr. 1 HeizkV.

Alte Heizkostenverteiler, die am 1. Juli 1981 eingebaut waren, müssen bis zum 31. Dezember 2013 ausgetauscht werden, § 12 Abs. 2 Nr. 2 HeizkV. Dabei handelt es sich in der Regel um Verdunstungsgeräte, da die elektronischen Heizkostenverteiler noch nicht so lange auf dem Markt sind.

Eine Ausnahme ist nach § 9 Abs. 2 Satz 2 HeizkV nur möglich, wenn die Messung der Wärmemenge einen „unzumutbaren hohen Aufwand“ verursachen würde.

Ein Verstoß gegen diese Pflicht führt dazu, dass dem Mieter nach § 12 HeizkV ein Kürzungsrecht in Höhe von 15 % zusteht.

Thema 3: SEPA Zahlungsverfahren ab 1. Februar 2014

Die Standards der SEPA (Single Euro Payments Area) zur Schaffung eines einheitlichen Eurozahlungsverkehrsraums, treten mit diesem Datum in Kraft. Dies hat auch Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft, da viele Zahlungen über das Lastschriftverfahren abgewickelt werden.

Anstatt wie bisher, erfolgt eine Identifizierung nicht mehr anhand von Kontonummer und Bankleitzahl, sondern künftig durch IBAN (International Bank Account Number, internationale Kontonummer) und BIC (Bank Identifier Code, internationale Bankleitzahl). Die persönliche IBAN und BIC findet man bei allen Lastschriften und Überweisungen, z. B. auch auf dem Kontoauszug.

Handlungsbedarf besteht für Vermieter, die die Mieten aufgrund einer vom Mieter erteilten „Einzugsermächtigung“ vom Konto des Mieters einziehen (Lastschrift).

Kein Handlungsbedarf besteht für Vermieter, deren Mieter die Miete per „Dauerauftrag“ bezahlen. In diesem Fall erfolgt durch die Bank des Mieters die Umstellung, die den Dauerauftrag zur Zahlung der Mieten erteilt hat.

Vermieter haben, sofern sie nach wie vor Gebrauch machen wollen von der Einziehungsermächtigung, folgendes zu tun:

- a) Der Vermieter muss sich eine so genannte „Gläubiger-Identifikationsnummer“ besorgen. Der Vermieter ist in Bezug auf die zu zahlenden Mieten Gläubiger des Mieters, der Schuldner ist. Diese Gläubiger-Identifikationsnummer kann ausschließlich im Internet bei der Deutschen Bundesbank (www.glaebiger-id.bundesbank.de) beantragt werden. Sofern die Gläubiger-Identifikationsnummer fehlt, kann der Vermieter nach dem 01.02.2014 keine Mieten mehr einziehen.

Es besteht zum Teil Unsicherheit, wessen Gläubiger-ID zu verwenden ist, wenn Funktionen wie z.B. die Verwaltung von Wohneigentum auf Dritte übertragen werden können.

Beim Einzug der SEPA-Basis-Lastschrift ist die Gläubiger-ID des Zielkontoinhabers zu verwenden. Übertragen auf einen im Auftrag des Kontoinhabers (z.B. eine Wohnungseigentümergeinschaft – WEG) bevollmächtigten Dienstleisters (z.B. Hausverwaltung), hat dieser Dienstleister die Gläubiger-ID des Kontoinhabers zu verwenden.

Im Falle von Treuhandkonten hat der Treuhänder (Hausverwaltung) seine Gläubiger-ID zu verwenden. Im Rahmen der Mandatserteilung sollte der Treuhänder aber kenntlich machen, für wen er den Einzug tätigt (entweder im Rahmen einer erweiterten Kontobezeichnung oder durch Nutzung des Datenelements „CreditorReferenceParty“). Durch die Information des Zahlers bzgl. der Gläubiger-ID des Treuhänders, sowie durch die Nennung einer eindeutigen Mandatsreferenz ist der Zahler in der Lage, die eine Kontobelastung eindeutig einem Mandat zuzuordnen und ggfs. zu sperren.

- b) Es ist die IBAN und BIC der Bankverbindung des Mieters zu ermitteln. Der Vermieter sollte hier Kontakt mit seiner Hausbank aufnehmen, die ihm für die ihm bekannten Kontonummern und Bankleitzahlen seiner Mieter IBAN und BIC ermitteln kann.

HINWEIS: Die IBAN wird grundsätzlich vom kontoführendem Institut vergeben und ist daher vom Mieter erhältlich. Die Kreditinstitute melden bei der Bundesbank ihre Konvertierungsregeln ein. Damit kann aus der Kontonummer und der Bankleitzahl die IBAN und BIC ermittelt werden. Viele Finanz- und Buchhaltungsprogramme können ebenfalls eine Umrechnung in IBAN vornehmen; ebenso verschiedene Tools auf den Internetseiten der Banken.

- c) Es ist eine individuelle Mandatsreferenznummer dem Mieter zuzuweisen. Dies ist eine maximal 35stellige alphanummerische Kennung, beispielsweise der Name des Mieters oder bestimmte Buchstaben- und Zahlenreihenfolgen, die dem Mieter zugeordnet werden.

HINWEIS: Leerstellen dürfen als Zeichen nicht verwendet werden.

- d) Der Vermieter muss den Mieter über den Wechsel auf das neue SEPA Zahlungsverfahren schriftlich informieren und dem Mieter dabei die Gläubiger-Identifikationsnummer (des Vermieters) sowie die dem Mieter zugewiesene Mandatsreferenznummer mitteilen.

Ein entsprechendes Muster für das Mitteilungsschreiben befindet sich auf der Homepage **www.bwe-cham.de**, in dem im Mitgliedsbereich ein Musterschreiben ausgedruckt werden kann.

Nachfolgend einige Links zur weiteren Verwendung:

- <http://www.sparkasse.de/firmenkunden/konto-karte/sepa/index.html>
- https://www.spk-cham.de/privatkunden/konten_karten/sepa/vorteile/index.php?n=%2Fprivatkunden%2Fkonten_karten%2Fsepa%2Fvorteile%2F
- <https://www.sepadeutschland.de>

Thema 4: Die neue EnEV 2014

Die EnEV 2014 enthält neue Verschärfungen und Anforderungen, die auch Vermieter zu beachten haben. Die neue EnEV 2014 wurde am 21. November im Bundesgesetzblatt verkündet. Sie tritt am **1. Mai 2014** in Kraft.

Die EnEV 2014 enthält gegenüber der EnEV 2009 folgende wichtige neue Eckpunkte:

1. Neubau

Verschärfung der primärenergetischen Anforderungen (Gesamtenergieeffizienz) an neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude um 25 % ab 01.01.2016. Die Wärmedämmung der Gebäudehülle muss zudem im Schnitt etwa 20 % besser ausgeführt werden.

2. Bestand

Für den Gebäudebestand sind auch im Sanierungsfall keine Verschärfungen erfolgt.

3. Alte Heizkessel

Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden und nach dem 01.01.1985 eingebaut wurden, müssen nach 30 Jahren außer Betrieb genommen werden. Wurden die entsprechenden Heizkessel vor 1985 eingebaut, dürfen diese schon ab 2015 nicht mehr betrieben werden.

Ausnahmen gelten für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für bestimmte selbstnutzende Ein- und Zweifamilienhausbesitzer. Im Falle eines Eigentümerwechsels ist die Pflicht allerdings vom neuen Eigentümer innerhalb von 2 Jahren zu erfüllen.

4. Energieausweis

Im Bereich des Energieausweises wurden erhebliche Veränderungen gegenüber der alten Rechtslage vorgenommen.

- a) Neuskalierung des Bandtachs im Energieausweis für Wohngebäude bis 250 kWh/(m²a) und Stärkung der Modernisierungsempfehlungen. Der Bandtacho wird zusätzlich durch Energieeffizienzklassen von A+ bis H ergänzt. Sinn und Zweck ist es, dass der Verbraucher anhand dieser Einstufungen, die bereits bei bestimmten Haushaltsgeräten bekannt sind, eine bessere Übersicht und Vergleichbarkeit bekommt. In der alten EnEV wurde diese Skalierung noch abgelehnt, da dies zu einer „Stigmatisierung des Deutschen Wohnungsbestandes“ führen würde. Man sah die Gefahr, dass Eigentümer evtl. nur gerade so viel sanieren, damit die nächsthöhere Klasse erreicht wird. Diese Bedenken wurden zu Gunsten der Effizienzklassen, weil weitverbreitet, aufgegeben.

Die Regelung betrifft allerdings nur neue Energieausweise für Wohngebäude, die nach dem Inkrafttreten der Neuregelung ausgestellt werden. Sofern also für den Verkaufs- bzw. Vermietungsfall ein gültiger Energieausweis nach bisherigem Recht vorliegt, also ohne Angabe einer Energieeffizienzklasse, besteht keine Pflicht zur Angabe einer Klasse in der Immobilienanzeige.

- b) Energieausweise müssen künftig vom Aussteller mit Registrierungsnummern versehen werden. Die Nummern werden zunächst vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) und später von einer noch zu bestimmenden Landesbehörde vergeben.
- c) Im Verkaufs- oder Vermietungsfall muss nun der Energieausweis spätestens bei der Besichtigung vorgelegt oder ausgehändigt werden, unabhängig davon, ob der Interessent dies ausdrücklich verlangt. Bisher war lediglich vorgeschrieben worden, dass Energieausweise „zugänglich“ gemacht werden müssen. Vermieter sollten dokumentieren, dass diese Vorlage erfolgt ist.
- d) Der Energieausweis muss künftig auch an den Käufer oder Mieter ausgehändigt werden.
- e) Energetische Kennwerte (Endenergie) müssen künftig im Falle des Verkaufs oder der Vermietung in Immobilienanzeigen angegeben werden. Liegt ein Energieausweis mit Energieeffizienzklasse vor, muss die entsprechende Einstufung auch veröffentlicht werden.
- f) Erweiterung der Aushangpflicht für Energieausweise (gilt für öffentliche Gebäude mit starkem Publikumsverkehr ab 250 m² Nutzfläche und entsprechende private Gebäude ab 500 m² Nutzfläche).
- g) Einführung von Stichprobenkontrollen für Energieausweise. Berichte über Inspektionen von Klimaanlagen (gem. EU-Vorgabe).
- h) Für denkmalgeschützte Immobilien besteht weiterhin keine Verpflichtung, einen Energieausweis erstellen zu lassen.

Zusammenfassung

Es bleibt abzuwarten, ob der Energieausweis seine Aufgabe erfüllt. Letztlich soll dieser mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt für die energetische Qualität schaffen und so ein Anreiz für Investitionen in das eigene Gebäude sein. Erkaufte werden die neuen Anforderungen und Vorschriften mit einem erhöhten Bürokratieaufwand für alle Beteiligten und bei Neubauten mit erhöhten Baukosten.

Vermieter sollten sich auf die neue Situation einstellen und darauf achten, dass in den Mietverträgen klargestellt wird, dass die Werte des Energieausweises weder eine Zusicherung noch eine Beschaffensvereinbarung darstellen. Es drohen sonst Haftungsrisiken.

Der Energieausweis darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass maßgeblich für den Energieverbrauch primär das Nutzerverhalten ist, nicht abstrakt berechnete Werte.

Mit freundlichen Grüßen

RA Dr. Andreas Stangl
- Kreisvorsitzender