

Wenn Heizen immer teurer wird

Ist es berechtigt, dass der Vermieter jetzt schon die Vorauszahlungen verdoppelt?

WAS STEHT INS HAUS?

Unser Haus hat eine alte Ölheizung. Da die Ölpreise in letzter Zeit so enorm gestiegen sind, hat mich mein Vermieter kürzlich angerufen und mich aufgefordert, meine monatlichen Vorauszahlungen auf die Nebenkosten ab sofort zu verdoppeln! Ich weiß, dass auch er das Öl beim Lieferanten bezahlen muss, aber eine Verdoppelung der Vorauszahlung kann ich momentan einfach nicht stemmen. Darf er das wirklich einfach so von mir verlangen?

WAS STEHT IM GESETZ?

Nein. Einen Anspruch auf höhere Vorauszahlungen hat der Vermieter nur nach Rechnungslegung, sprich nachdem er Ihnen eine formal und inhaltlich korrekte Abrechnung über die Nebenkosten zugestellt hat. Ergibt diese Abrechnung einen Saldo zugunsten des Mieters und ist davon auszugehen, dass die Beibehaltung der bisherigen Vorauszahlungen auch in Zukunft nicht ausreichen wird, darf der Vermieter vom Mieter die Zahlung entsprechend höherer Vorauszahlungen verlangen. Die Höhe einer monatlichen Vorauszahlung ergibt sich aus dem Ergebnis der Jahresabrechnung, geteilt durch zwölf.

Vermieter dürfen zwar bei der Erhöhung keinen allgemeinen Sicherheitszuschlag, etwa von zehn Prozent für allgemeine Kostensteigerungen, vornehmen. Ist allerdings klar und nachweisbar, dass die Kosten steigen oder bereits gestiegen sind, können sie diese Kostensteigerung in die künftige Erhöhung des monatlichen Abschlags einbeziehen. Eine Begründung der Erhöhung durch den Vermieter ist grundsätzlich nicht erforderlich. Addiert der Vermieter aber einen Zuschlag aufgrund gestiegener

VIER IM RECHT



Über Haus und Wohnung wird oft gestritten. Unsere Experten klären jede Woche eine Frage.

Im Wechsel antworten

- Kathrin-Isabel Stelter, Fachanwältin
- Manfred Puche, Bausachverständiger
- Julia Laumann, Notarin und Anwältin
- Jutta Hartmann, Deutscher Mieterbund

Energiekosten, muss er dem Mieter die maßgeblichen Umstände erläutern.

Der Vermieter hat das Recht auf Anpassung der Vorauszahlung nach Abrechnungslegung nur ein Mal pro Abrechnungsjahr. Eine weitere Anpassung im laufenden Jahr ist ausgeschlossen. Die Erhöhung muss dem Mieter in Textform, zum Beispiel per Mail, mitgeteilt werden. Ob der Mieter die erhöhten Vorauszahlungen mit der nächsten oder erst der übernächsten Miete schuldet, ist höchstrichterlich nicht geklärt. Um kein Risiko einzugehen, sollten Mieter die erhöhten Vorauszahlungen daher am besten mit der nächsten Monatsmiete überweisen.

UND WIE STEHEN SIE DAZU?

Gas- und Ölpreise sind auf einem Rekordniveau, viele Energieversorger haben ihre Preise in der ersten Hälfte 2022 deutlich erhöht. Vermieter reichen die Kosten für Heizung und Warmwasser im Rahmen der jährlichen Heizkostenabrechnung an ihre Mieter durch. Diesen droht daher insbesondere 2023, also in dem Jahr, in dem sie die Abrechnung für 2022 bekommen, eine hohe Nachzahlung. Um auf die gestiegenen Energiepreise und die aller Voraussicht nach erhöhten Nachzahlungsbeträge vorbereitet zu sein, sollten Mieter, sofern sie wirtschaftlich dazu in der Lage sind, jetzt Geld zurücklegen. Mieter, die dazu nicht in der Lage sind, sollten frühzeitig das Gespräch mit ihrem Vermieter suchen. Im Idealfall können sie sich auf eine Rückzahlungsmodalität wie Ratenzahlung einigen, wenn die Abrechnung einen Saldo zu ihren Lasten ergibt. Mieter sollten sich zudem etwa bei ihrem Mieterverein erkundigen, ob es staatliche Unterstützung für sie gibt und wie ihnen geholfen werden kann.

URTEIL

Honorarordnung für Architekten gilt rückwirkend bis Ende 2020

Höchstrichterlicher Schlussstrich unter einen langen Streit: Architekten und Ingenieure können für vor 2021 abgeschlossene Verträge Nachforderungen stellen, wenn die vereinbarten Pauschalhonorare unter den damals geltenden Mindestsätzen lagen.

Seit 2021 gibt es eine neue Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen, die statt vorgeschriebener Mindest- und Höchstsätze nur noch Empfehlungen gibt. Deutsche Gerichte können die damalige HOAI bei Streitigkeiten zwischen Planern und Privatleuten jedoch weiter anwenden, entschied der Bundesgerichtshof (BGH). Die Frage war unter Gerichten heftig umstritten. Sie hatten zahlreiche Verfahren ruhend gestellt. Auf sie dürften nun viele „Aufstockungsklagen“ von Planern zukommen.

Vor dem BGH war der Inhaber eines Ingenieurbüros aus Nordrhein-Westfalen

erfolgreich. Er hatte eine offene Forderung von mehr als 100 000 Euro geltend gemacht und diese mit der HOAI begründet. Ursprünglich vereinbart war für ein Bauvorhaben ein Pauschalhonorar von rund 55 000 Euro. Aus Sicht des Oberlandesgerichts Hamm war die Nachforderung gerechtfertigt, weil der Pauschalpreis im Ingenieurvertrag gegen den Mindestpreiskarakter der HOAI als zwingendes Preisrecht verstieß (Az. VII ZR 174/19). Die dagegen gerichtete Revision wies der BGH zurück.

Grundlage für das BGH-Urteil ist eine Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs. Die Karlsruher Richter hatten die Sache dem obersten Gericht der EU vorgelegt. Das entschied im Januar 2022 überraschend: Deutsche Gerichte können die Honorarordnung bei Streitigkeiten zwischen Privatleuten – also zum Beispiel Architekt und Häuslebauer – weiter anwenden. Das Urteil gilt allerdings nur für Altverträge. *DPA*

NACHRICHT

Täuschung beim Hauskauf: Auch Maklerin bekommt keine Provision

Nach der erfolgreichen Anfechtung eines Grundstückskaufvertrags wegen Täuschung muss einem Urteil zufolge auch die Maklerin ihre Provision zurückzahlen. Laut Landgericht im rheinland-pfälzischen Frankenthal verliert die Immobilienmaklerin auch dann ihren Courtageanspruch, wenn sie nichts von der Täuschung wusste.

Ein Ehepaar aus Baden hatte Ende 2016 eine Immobilie im Außenbereich einer Gemeinde im Landkreis Germersheim erworben. Im Exposé der Maklerin wurde das Objekt mit „idyllischem Wohnen in sonniger Alleinlage“ beworben. Der Verkäufer wusste zu dieser Zeit bereits, dass das Gelände nur in Kombination mit einem landwirtschaftlichen Betrieb zu Wohnzwecken genutzt werden darf, teilte dies den Käufern jedoch nicht mit. Auch die Maklerin hatte davon keine Kenntnis. Als das Ehepaar 2017 erfuhr, dass die erworbene Immobilie für sie nicht als Wohnhaus nutzbar war, erklärten sie die Anfechtung des Kaufvertrags – dieser wurden rückwirkend unwirksam. Damit war laut Gericht auch dem Anspruch der Maklerin auf die Vermittlungsprovision der Rechtsgrund entzogen. Der Anspruch bestehe nur bei wirksamem Abschluss eines Kaufvertrags, begründete die Zivilkammer ihre Entscheidung. Der Anspruch auf Rückzahlung der Provision sei auch nicht verjährt, weil die Käufer innerhalb der Frist von drei Jahren einen Mahnbescheid beantragt hätten, so dass der Lauf der Verjährung den Richtern zufolge ab diesem Zeitpunkt gehemmt war. *AFP*

BAUGELD

Die vier günstigsten Anbieter von Hypothekendarlehen in der Region:

1. BB Bank eG	2,53 %
2. Santander	2,83 %
3. Commerzbank	3,05 %
4. Deutsche Bank	3,11 %

Die vier günstigsten Anbieter im Netz:

1. Interhyp	2,53 %
2. DTW Immobilien	2,79 %
3. Dr. Klein	2,79 %
4. Enderlein	2,79 %

Effektivzins, 10 Jahre, Beleihung 60 Prozent, Stand: 15.6.22; Musterberechnung möglich unter www.fhm.de

Grün liegt in der Luft

Rotterdam hat seine Dächer als zweite Ebene der Stadt entdeckt – für Gärten, Spaziergänge und ein nachhaltiges Wassermanagement

VON ROLF BROCKSCHMIDT

Gepflegte Backsteinhäuser, zwei Stockwerke hoch, rote Haustüren, davor eine kleine Terrasse und eine Gartenlandschaft, durch die sich entlang des Weges ein türkisfarbenes Rohr schlängelt, in das manchmal eine Sitzfläche integriert ist. Das Rohr führt wie ein Ariadnefaden durch den Gemeinschaftsgarten, der von vier unterschiedlich hohen Wohntürmen, ebenfalls in Backsteinoptik, gesäumt wird.

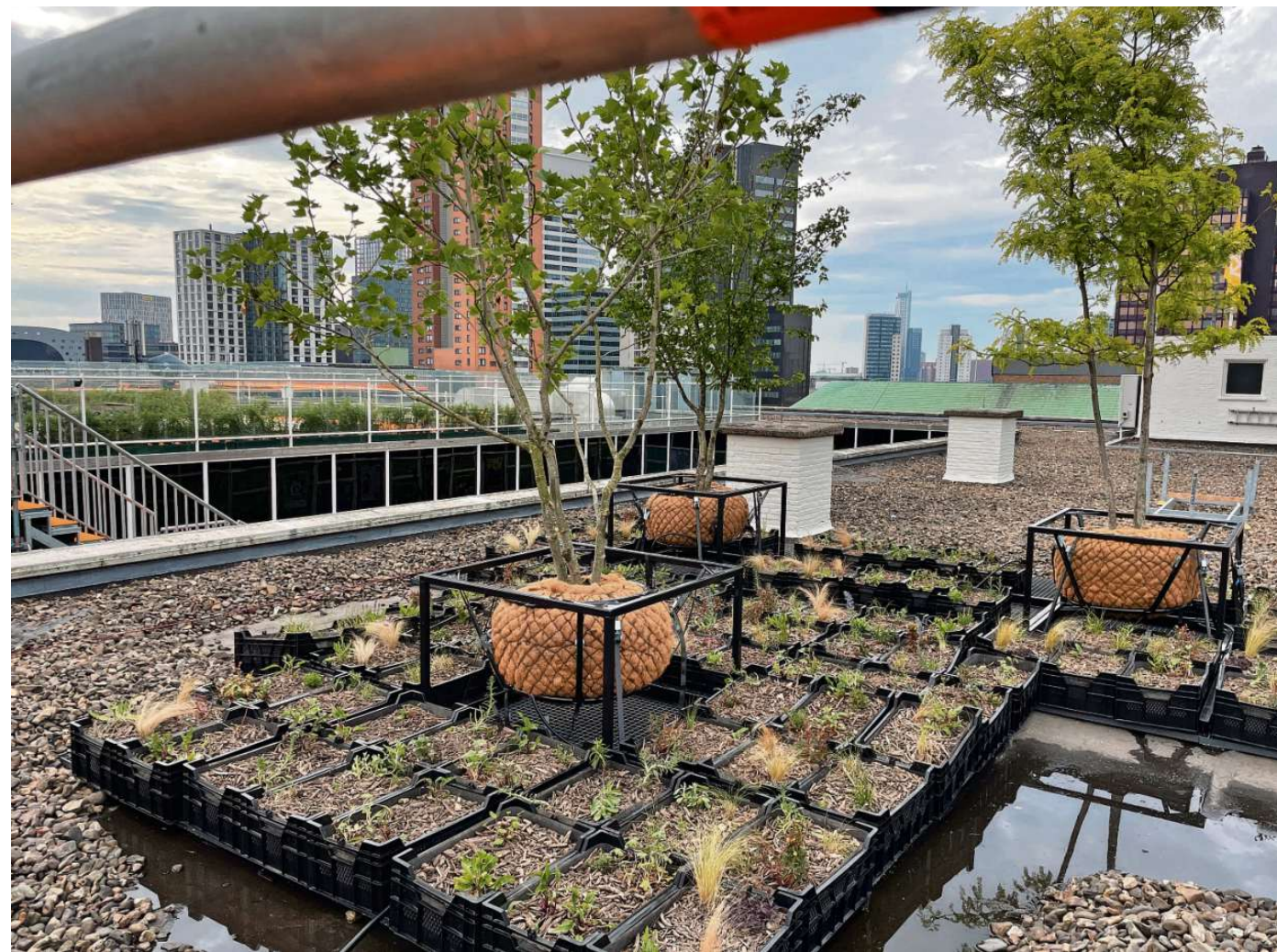
Hier handelt es sich nicht um eine Vorstadtdylle, sondern um ein ambitioniertes Wohnungsbauprojekt in Katendrecht, einer ehemaligen Hafenhälfte im Süden Rotterdams im Bezirk Feijenoord, jenseits der Maas, wo vor dem Krieg chinesische Schauerleute und Hafendarbeiter wohnten. 1940 wurde das Quartier bis auf den dreieckigen Deliplein, an dem heute kleine Geschäfte und Restaurants liegen, von der deutschen Luftwaffe bombardiert. Bis zu Beginn der neunziger Jahre war Katendrecht ein Viertel mit einem schlechten Ruf. „Traust Du dich, am Kap zu wohnen?“, lautete ein Spruch in der Stadt. Doch Rotterdam unternimmt seit 2007 einiges, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Dazu gehören auch Grünflächen. Aber die Stadt wächst und wächst, und der Raum wird immer knapper. Seit 2008 hat die Stadtverwaltung deshalb die Dächer als zweite Ebene der Stadt entdeckt. Das oben beschriebene Projekt „De Groene Kaap“ (Das Grüne Kap) mit über 400 Miet- und Eigentumswohnungen des Architektenbüros Massa und LOLA Landscape Architects hat vor sechs Jahren den Raum am Maashafen zugewiesen bekommen, um hier mehr als nur ein Wohnungsbauprojekt zu planen. Koos de Kok, der Gründer von Massa, erzählt, er habe von Anfang an die Dächer mit in die Planung einbezogen.

Von der Straße aus ist davon nicht viel zu sehen. Die vier Wohntürme und die flacheren Verbindungsbauten aus dunklem Backstein ähneln vom Äußeren her dem ebenfalls preisgekrönten Projekt „Little C“ am Coolhaven. Zwischen „De Groene Kaap“ und dem nächsten Wohnturm liegt der Astana-Plein, ein quadratischer grüner Platz mit einer Bronzeskulptur in der Mitte. Genau gegenüber dieses kleinen Parks führt eine breite Treppe durch ein Gebäude des „Groene Kaap“ in eine Gartenlandschaft im Innern des Wohnblocks mit einem Pfad und Treppen, die langsam ansteigen.

Der schlechte Ruf des Viertels ist wie weggefegt

Schon nach wenigen Metern vergisst man, wo man sich befindet. Folgt man dem Pfad vorbei an den Häusern mit den roten Türen, überquert man eine Brücke, die durch das Haus in den nächsten Innengarten führt. Und plötzlich merkt man, dass man sich im dritten Stock befindet. Die Gartenlandschaft wurde auf das mehrgeschossige Parkhaus gebaut, an dessen Rand Familienwohnungen errichtet wurden, so dass es unsichtbar bleibt. Unterirdische Tiefgaragen boten sich im Hafengebiet nicht an, da Rotterdam sowieso schon unter dem Meeresspiegel liegt und dieser steigt. Die von LOLA entworfene Dachlandschaft zieht sich in ei-



Himmliches Vergnügen. Beim Rooftop Walk lernt man, dass Bäume extraktlein für die Dächer gezüchtet werden. Fotos: R. Brockschmidt

nem Rundweg über den Gebäudekomplex. Eigentlich sollte dieser Weg öffentlich zugänglich sein, das war das Versprechen der Investoren an die Stadt, als Ergänzung zum schicken Deliplein. Doch da immer wieder Fahrräder gestohlen wurden, schloss man auf Beschwerden von Wohnungseigentümern die Tore, die eigentlich von 7 bis 22 Uhr offen sein sollten. Die Diskussion darüber hält in der Stadtgesellschaft an.

Die Stadt gewinnt an die 19 Quadratkilometer Fläche

Das zeigt die Fragilität dieses Projektes, das Privates und Semiöffentliches miteinander in Einklang bringen sollte. Die Gartenlandschaft mit über 84 europäischen Pflanzen und „Insektenhotels“ aus totem Holz ist gut für die Biodiversität und das Wassermanagement. Unter der Sedimentschicht liegen Kisten, die etwa bei plötzlichem Starkregen das Wasser erst sammeln, um es dann an das Grundwasser oder an die Pflanzen abzugeben. Insofern dienen die Dächer nicht nur der Erholung, der Biodiversität und dem Stadtklima, sie tragen auch zum Wassermanagement bei. Damit kombinieren diese Dächer drei Funktionen, die die Verwaltung in einem Katalog festgelegt hat.

„Wir haben 18,5 Quadratkilometer Flachdachfläche in Rotterdam, bedingt durch die Kriegerzerstörungen und den modernistischen, schnellen Wiederaufbau“, erzählt Paul van Roosmalen, Projektmanager für multifunktionale Dächer in der Abteilung Stadtentwicklung. Rotterdam leistet sich als einzige Gemeinde der Niederlande eine Abteilung für das Dachmanagement. Die Stadt grenzt direkt an Schiedam und Barendrecht, so kann sich Rotterdam nicht ins Umland ausdehnen, die Skyline zeigt, wohin die Reise geht: Wohntürme schießen in die Höhe. „Die Dächer der bestehenden Gebäude werden noch nicht genügend genutzt“, sagt van Roosmalen, „dabei sind sie einfach freier Raum“.

Dächer bieten Raum für eine gemischte Nutzung: Energiegewinnung, Wohnen, Erholung, Natur, Wasser. „Wenn man dieses Potenzial kombiniert,

erhöht sich der Wert des Daches.“ Eine Anfrage eines Investors läuft, der zehn Jahre die Errichtung von kleinen Häusern auf dem Dach eines Bürogebäudes genehmigt haben möchte. Dabei seien viele komplizierte Fragen zu klären wie etwa die der Sicherheit, des Zugangs, der Isolierung etc. Nicht jedes Dach eigne sich für die Begrünung, da Insekten nur eine bestimmte Flughöhe hätten, dann drei bis vier Stockwerke sei dann Schluss. Aber auf hohen Gebäuden könne man das Regenwasser sammeln und kontrolliert abgeben. Dabei ließe sich durch die Fallhöhe noch Energie gewinnen. Das hört sich utopisch an, doch als Koos Kok begann, das „Groene Kaap“ zu planen, war er der Erste, der Dächer in die Gestaltung mit einbezog. Heute sei das ein Trend, sagt er, dabei werde allerdings auch viel Greenwashing betrieben – mit Grünflächen, die im Entwurf schön aussähen, aber dann nicht realisiert würden.

Die Bewirtschaftung des Daches kostet Geld, doch sie kann den Wert des Hauses steigern, auch für die Gesellschaft, ist van Roosmalen überzeugt. „Wir müssen neu denken. Bei der Planung einer Küche im Haus fragt auch niemand, ob sich das rechnet“, sagt er. Die Gemeinde könne stimulieren und Anreize schaffen: „Tu etwas mit deinem Dach!“

Das Festival der Rotterdamer Dachte, das seit 2015 existiert, ist so eine Gelegenheit. Zurzeit verbindet eine temporäre Brücke über die dicht befahrene Coolinginsel in 30 Meter Höhe das Weltwirtschaftszentrum mit dem Kaufhaus de Bijenkorf, auf dessen Dach eine Ausstellung zur Dachnutzung stattfindet. Von hier oben schaut man auf die Flachdächer der Fußgängerzone Lijnbaan, nur zwei Stockwerke hoch. Sie schreiben praktisch mit ihrer schwarzen Dachpappe nach Dachbegrünung als Oase der Ruhe und Erholung fern vom Lärm der Einkaufsstraße. „Mit solchen Aktionen stimuliert man die Dachnutzung“, sagt Léon van Geest, Direktor der Stiftung Rotterdamer Dakendagen. An drei Tagen können sich auch Hausbesitzer auf 50 Dächern in der Stadt informieren. Das Interesse bei Privatbesitzern sei groß, sagt van Geest. Bei den bestehenden Bauten müsse man den Investor überzeugen, aber der sei in erster Linie an der Rendite interessiert. Und eine Dachnut-

zung kostet. Aber bei Renovierungsarbeiten könne sich eine Aufrüstung lohnen.

Das ist im Fall von „De Doelen“ passiert, Rotterdams Konzert- und Kongresszentrum von 1966, eine Ikone des Wiederaufbaus der zerstörten Stadt und Nationaldenkmal. Auf zwei Seiten wird das Dach begrünt, das Regenwasser wird mit dem sogenannten Polderdak-System in acht Zentimeter hohen Kisten unter der Sedimentschicht erst einmal gesammelt und dient je nach Lage der Bewässerung der Pflanzen oder dem Wassermanagement bei Starkregen. Ein automatisches Schleusensystem ist mit der Wettervorhersage verbunden und lässt 24 Stunden vor dem Starkregen das Wasser in den Boden laufen. So sind die Kisten dann bereit, das Regenwasser aufzunehmen.

Die Fluchtwege, die über das Dach führen, können nun mit entsprechender grüner Umgebung außerhalb von Veranstaltungen als Fläche für kleine Konzerte genutzt werden und damit auch ein neues Publikum anziehen, glaubt Martin van Lent, Programmmanager für das Dach bei „De

Dachgärten steigern auch den Wert der Häuser

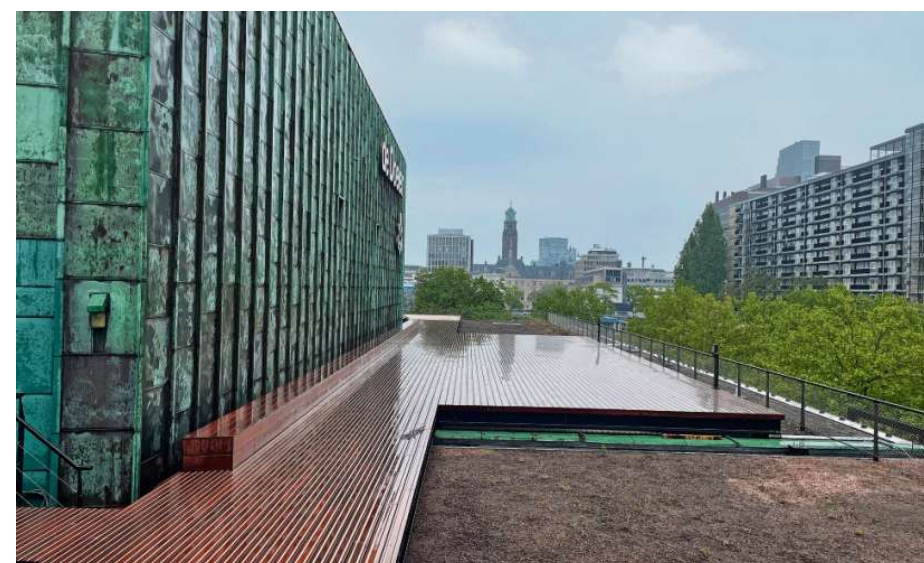
Doelen“. Das sei mit dem Denkmalschutz nicht ganz einfach gewesen, aber wenn man alle an einen Tisch setze, funktionieren das trotzdem. Auch hier kombiniert das neue Dach drei Funktionen: Nachhaltigkeit, Wassermanagement und Soziales.

Bei privaten Neubauten werde das Dach jetzt immer öfter gleich in die Gestaltung mit einbezogen, sagt Koos Kok von Massa. „Es muss ein angenehmer Raum sein, der neu entsteht. Es reicht nicht, ein paar Pflanzenkübel auf das Dach zu setzen“, sagt Kok. „Es muss ein Raum entstehen, der Verbindungen zur Außenwelt schafft und in dem ich mich gerne aufhalte. Das soziale Funktionieren muss mitgedacht werden“, so Kok. Und vielleicht öffnen sich auch wieder die Tore am „Groene Kaap“ für alle.

— Der Rotterdam Rooftop Walk findet bis zum 24. Juni im Rahmen des Rotterdamer Architekturmonats statt. Mehr Infos: rotterdamarchitectuurmaand.nl



Stufenweise. Pfade und Treppen verbinden im Wohnviertel „De Groene Kaap“ die landschaftlich gestalteten Zonen über einer Hochgarage – bloß der Zugang wurde beschränkt.



Denkmalnutz. Rotterdams Kongress- und Konzerthalle „De Doelen“, eine Architekturikone der 60er Jahre, wird aktuell ebenfalls mit Grünzonen für kleine Dachkonzerte versehen.