

Inhaltsverzeichnis

1. Aktuelle Gerichtsurteile

- BGH bejaht Beschlusszwang für Gestattung baulicher Veränderungen
- Mini-Solaranlagen im Wohnungseigentumsrecht
- Anforderungen an die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots des Vermieters
- Gestattungsbeschluss über Terrassenvergrößerung begründet kein rechtsgeschäftliches Sondernutzungsrecht
- Fehlerhafter Vermögensbericht – Anfechtungsgrund für Beschlüsse über Nachschüsse und die Anpassung der Vorschüsse?
- Klage auf künftige Räumung einer Wohnung kann gerechtfertigt sein
- Erneuter Kurswechsel beim BGH: Die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen trifft nicht mehr den Verwalter, sondern die GdWE
- Die Geltendmachung von Mängelrechten gegen Bauträger (Neubau) und Verkäufer (gebrauchte Eigentumswohnung) unterfällt nicht der Ausübungsbefugnis nach § 9a Abs. 2 WEG

2. Relevante Gesetzesnovellen

- GEG-Novelle: Abgestimmter Referentenentwurf zum GEG in der Verbändeanhörung
- EU-Parlament stimmt mit großer Mehrheit für ambitionierte Gebäuderichtlinie
- Vereinsrecht: Bundesrat billigt Gesetz zur Ermöglichung hybrider und virtueller Mitgliederversammlungen
- Kurzfristige Energiesparmaßnahmen: Verordnung bis 15. April 2023 verlängert
- Was bei Behörden künftig digital geht - Das neue Onlinezugangsgesetz

3. Modernisieren, sanieren, erhalten

- Energetische Sanierung umsetzen? Für WEG finanziell nicht machbar
- Sanierungsbedarf bei jeder zweiten gekauften Immobilie
- PV-Strategie der Bundesregierung vorgestellt: Steckersolargeräte und Mehrfamilienhäuser im Fokus
- Für 39 Prozent der privaten Vermieter kommt aktuell keine Sanierung in Frage
- Berliner halten energetische Sanierung für wichtig
- Solarheizungen: Jahresbilanz belegt steigende Nachfrage
- Absatz von Heizungswärmepumpen in 2022 um 53 Prozent gestiegen
- Kabinett einigt sich: Smart-Meter-Rollout soll wieder durchstarten
- Steuerliche Förderung für energetische Maßnahmen teils höher als Direktförderung
- Solar-Pflicht bei grundlegenden Dachsanierungen

4. Mieten, kaufen, wohnen

- Wendepunkt: Kaufpreise für Wohnimmobilien fallen das erste Mal seit 13 Jahren
- Provisionssplitt: Keine Nachteile für Makler
- Wohnungsmarkt: Unterbringung von Flüchtlingen

- Wohnungsmarkt: Aktuelle Stunde im Bundestag
- Diskussion zu Wohneigentumsbildung im Bauausschuss des Bundestages
- Größtes Defizit am deutschen Wohnungsmarkt seit 30 Jahren

5. Rezension

- Wie geht modernes Immobilienmanagement?

1. Aktuelle Gerichtsurteile

BGH bejaht Beschlusszwang für Gestattung baulicher Veränderungen

Zur alten Gesetzeslage war umstritten, ob individuelle bauliche Veränderungen einzelner Eigentümer einer Zustimmung durch Beschluss bedurften. Der BGH riss diese Frage in vielen Entscheidungen an, ohne sie abschließend zu beantworten. Zum neuen Wohnungseigentumsgesetz (WEMoG) hat er diese Frage nunmehr geklärt und einen „Beschlusszwang“ bejaht. Bisläng liegt nur die Mitteilung der Pressestelle des BGH vor. Auch diese ist aber gehaltvoll.

Mit Urteil vom 17. März 2023 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 140/22 hat der BGH eine wichtige Frage geklärt. Wohnungseigentümer, die eine bauliche Veränderung am gemeinschaftlichen Eigentum vornehmen möchten, bedürfen zuvor einer Gestattung durch Beschluss, ehe sie loslegen. Der Kollektivakt stellt sicher, dass alle über die anstehende Baumaßnahme informiert sind, die Voraussetzungen und die Einhaltung aller gesetzlichen und technischen Vorgaben checken und gegebenenfalls Auflagen erteilen können.

Der Fall

In dem zugrundeliegenden Fall ging es um eine Zweiergemeinschaft in Bremen. Die Klägerin und die Beklagten bilden eine GdWE mit zwei Doppelhaushälften. Nach der Gemeinschaftsordnung (GO) von 1971 bestimmt sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach dem Gesetz, wobei jedem Wohnungseigentümer ein Gartensondernutzungsrecht hinter seiner Doppelhaushälfte eingeräumt wurde. In einem Nachtrag zur GO wurde vereinbart, dass die Sondernutzungsberechtigten allein für Reparaturen und Instandhaltungen verantwortlich und kostenpflichtig sind. Die Beklagten beabsichtigen gegen den Willen der Klägerin den Bau eines Swimmingpools auf ihrer Gartensondernutzungsfläche. Nachdem die Beklagten mit dem Bau des Swimmingpools begonnen hatten, hatte die Klägerin noch vor dem 01.12.2020 Unterlassungsklage erhoben. Die Beklagten wandten ein, dass der Nachtrag zur GO die bauliche Veränderung gestatte, ein Beschluss nicht erforderlich sei und die Klägerin ihrerseits in der Vergangenheit ohne das Einverständnis der Beklagten und ohne Beschluss bauliche Veränderungen vorgenommen habe, was allerdings streitig ist.

Die Entscheidung

Die Klage hatte in allen drei Instanzen Erfolg. Der Klägerin steht ein Unterlassungsanspruch gemäß § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB zu. Bauliche Veränderungen müssten – so der BGH – gemäß § 20 Abs. 1 WEG nunmehr durch einen Beschluss gestattet werden. Dieser fehle. Das gesetzliche Beschlusserfordernis aus § 20 Abs. 1 WEG sei auch nicht durch eine Vereinbarung in der GO gemäß § 10 Abs. 1 S. 2 WEG abbedungen worden. Die GO enthalte lediglich die Vereinbarung (Einräumung) eines Sondernutzungsrechts an der Gartenfläche einschließlich Zuständigkeit und Kostentragungspflicht für Reparaturen und Instandhaltungen. Bei diesen Begriffen handle es sich um Maßnahmen der Erhaltung, die also bereits nach der gesetzlichen Definition in § 13 Abs. 2 WEG und § 20 Abs. 1 WEG qualitativ hinter einer baulichen Veränderung zurückblieben und von dieser abzugrenzen seien. Beim Bau des Swimmingpools handle es sich nicht um eine Reparatur oder Instandhaltung. Ebenso wenig bestünden Anhaltspunkte für eine konkludent (stillschweigend) getroffene, von dem Beschlusserfordernis bei baulichen Veränderungen abweichende Vereinbarung. Diese lasse sich insbesondere nicht den streitigen baulichen Veränderungen entnehmen, die die Klägerin selbst vorgenommen haben soll.

Dem Unterlassungsanspruch könnten die Beklagten nicht einen ihnen möglicherweise zustehenden Anspruch auf Gestattung gemäß § 20 Abs. 3 WEG entgegenhalten. Zwar könne gemäß dieser Vorschrift jeder Wohnungseigentümer grundsätzlich verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle beeinträchtigten Wohnungseigentümer einverstanden sind oder wenn von vornherein kein anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt werde. Doch dies könne letztlich dahinstehen. Denn selbst wenn man zugunsten der Beklagten unterstelle, dass der Swimmingpool

die Grenze der Beeinträchtigung nicht überschreite, fehle es an einem Gestattungsbeschluss. Der BGH stellt ausdrücklich klar, dass jede von einem einzelnen Wohnungseigentümer individuell beabsichtigte bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums einen legitimierenden Beschluss voraussetze, ehe mit der Baumaßnahme begonnen werde.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Es ist Sache des bauwilligen Wohnungseigentümers, einen Gestattungsbeschluss herbeizuführen. Dazu ist in der Regel eine Eingabe beim Verwalter zur Aufnahme in die Tagesordnung erforderlich, sinnvollerweise verbunden mit einigen aussagekräftigen Unterlagen und Nachweisen. Der Beschluss muss positiv gefasst sein, ehe mit der Baumaßnahme begonnen wird. Sonst droht eine Unterlassungsklage, ggfls. sogar im Wege einer einstweiligen Verfügung. Den Beschlussantrag muss grundsätzlich der Bauwillige vorlegen, und zwar in einer hinreichend bestimmten Form und Weise. Wird sein Antrag mehrheitlich abgelehnt, muss er gegebenenfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage (§ 44 Abs. 1 S. 2 WEG) den erforderlichen Gestattungsbeschluss mit gerichtlicher Hilfe erkämpfen.

Vorteil eines bestandskräftigen Gestattungsbeschlusses ist außerdem, dass nicht nur zwischen den aktuellen, sondern auch den künftigen Wohnungseigentümern feststeht, dass die bauliche Veränderung von Anfang an zulässig war.

Fazit für die Gemeinschaft (GdWE)

Der Swimmingpool ist keine privilegierte bauliche Veränderung (§ 20 Abs. 2 WEG), auf die ein Wohnungseigentümer gegenüber der GdWE nach neuem Recht einen Anspruch hat. Würde eine Mehrheit für den Swimmingpool stimmen, könnte eine dagegen gerichtete Anfechtungsklage nur darauf gestützt werden, dass die bauliche Veränderung die Wohnanlage grundlegend umgestaltet oder einen anderen Wohnungseigentümer ohne dessen Einverständnis gegenüber anderen Miteigentümern unbillig benachteilige. Der Pressemitteilung nach betrachtete der BGH den Swimmingpool als eine grundlegende Umgestaltung der Sondernutzungsfläche. Nähere Angaben zu Größe, Tiefe etc. des Swimmingpools sind dem Sachverhalt nicht zu entnehmen.

Wie wäre es nach dem neuen WEG 2020 (WEMoG)?

Die vorliegende Unterlassungsklage wurde noch nach alter Rechtslage erhoben. Die Prozessführungsbefugnis verblieb bei der Klägerin, da die GdWE die Rechtsverfolgung nicht an sich zog. Materiell war ab dem 01.12.2020 der neue § 20 WEG anzuwenden. Eine Unterlassungsklage, die ein einzelner Wohnungseigentümer nach dem 01.12.2020 erhebt, wäre unzulässig. Der Swimmingpool auf der benachbarten Sondernutzungsfläche beinhaltet keine Beeinträchtigung der eigenen Wohnung, wie etwa bei Geruch, Gestank, Erschütterung, Einsehbarkeit, verbauter Blick etc. Klägerin wäre die GdWE. Hat diese keinen Verwalter und handelt es sich um eine Zweiergemeinschaft, würde die GdWE gesetzlich durch den verbliebenen Wohnungseigentümer vertreten werden, da der Prozessgegner nicht auf beiden Seiten des Prozessrechtsverhältnisses auftauchen kann und darf.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt
W|I|R Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de*

Mini-Solaranlagen im Wohnungseigentumsrecht

Zunehmend mehr Wohnungseigentümer möchten auf dem Balkon ihrer Wohnung steckerfertige Fotovoltaikanlagen aufstellen. Oft sind es faltbare, im Einsatz aufgeklappte 1,5 - 1,8 m² große Solarmodule in Verbindung mit einem Wechselrichter, der den vom Modul produzierten Gleich- in Wechselstrom zur Einspeisung in das Hausnetz umwandelt. Verbunden sind Modul und Wechselrichter über ein Gleichstromkabel. Umgangssprachlich

ist von Mini-Solaranlagen oder Balkonkraftwerken die Rede. In einer Gemeinschaft am Bodensee scheiterte das Vorhaben an der Ablehnung der Mehrheit.

Mit Urteil vom 9. Februar 2023 zum gerichtlichen Aktenzeichen 4 C 425/22 WEG entschied das Amtsgericht Konstanz, dass ein Wohnungseigentümer keinen Anspruch auf Zustimmung zur Montage einer Fotovoltaikanlage auf den Balkon seiner Wohnung habe, wenn die Mehrheit dagegen sei. Ob das Urteil rechtskräftig wurde, ist derzeit unbekannt.

Der Fall

Mutter und Tochter gehört die Wohnung Nr. 9, die an den (Enkel-)Sohn vermietet ist. Dieser hat mit Zustimmung von Mutter und Großmutter, jedoch ohne die Zustimmung der übrigen Eigentümer an der Außenseite des Balkons eine Mini-Solaranlage anbringen lassen. Das ausgeklappte Modul hat eine Fläche von 1,00 m x 0,68 m = 1,68 m² und ist an einen Wechselrichter angeschlossen. Die Wohnung liegt in einer größeren Gemeinschaft mit mehreren Dutzend Wohnungen, die an der streitgegenständlichen Fassadenfront allesamt Balkone haben. Die Lage der Wohnung lässt sich dem Urteil nicht entnehmen, ebenso wenig, ob es um die Vorderfassade zur Straße oder Rückfassade geht. Ein anderer Wohnungseigentümer (unten links im Gebäude) hatte eine ähnliche Solaranlage angebracht. Mit Beschluss der Eigentümerversammlung vom 4. Oktober 2022 wurde unter TOP 2 der Verwalter ermächtigt, alle rechtlichen Mittel gegen die rechtswidrigen baulichen Veränderungen (Aufhängen von Sonnenkollektoren an Balkonbrüstungen) durch die Klägerinnen und den anderen Eigentümer zu ergreifen. Der Beschlussantrag der Klägerinnen zu TOP 3 auf Genehmigung ihres Balkonkraftwerkes wurde abgelehnt. Die Klägerinnen erhoben Beschlussklage, die darauf gerichtet ist, den Beschluss zu TOP 2 für ungültig zu erklären und die Gemeinschaft zu verpflichten, der Mini-Solaranlage am Balkon der Wohnung Nr. 9 zuzustimmen. Sie bringen vor: der Sohn/Enkel wolle sein E-Bike laden, das Solarmodul auf dem Balkon dürfe rechtlich nicht anders behandelt werden als eine Wallbox in der Garage; das Modul mit rund 1,7 m² falle im Verhältnis zur Gesamtfassade von 920 m² optisch nicht ins Gewicht. Das Modul sei in der neutralen Farbe schwarz gehalten. Rechtliche Mittel gegen das Modul zu ergreifen, sei überzogen und unbestimmt. Die Gemeinschaft hält entgegen, die Optik der Fassade werde durch den Zahnlücken-Anblick gut sichtbar gestört; die Klägerin hätten nicht angeboten, die Einbau- und Folgekosten sowie die Haftung zu übernehmen.

Die Entscheidung

Das Amtsgericht Konstanz weist die Klage ab. Anhand der drei Farbfotos, die es in Augenschein genommen hat, sei festzustellen, dass eine rechtswidrige bauliche Veränderung vorliege. Ein Eingriff in die Substanz des Gebäudes sei nicht erforderlich. Eine privilegierte bauliche Veränderung sei zu verneinen, da § 20 Abs. 2 WEG mit den dort genannten vier baulichen Maßnahmen abschließend sei. Eine erweiternde (analoge) Anwendung der Vorschrift sei unzulässig. Die Größenverhältnisse an der Betroffenen Fassade seien rechtlich nicht maßgeblich. Es komme nicht auf den Gesamteindruck an, sondern darauf, dass das Solarmodul aufgrund seiner Größe und der schwarzen Farbe von außen deutlich sichtbar sei, wenn man den Blick gezielt dorthin richte. Der Rechtsverfolgungsbeschluss sei nicht unbestimmt. „Alle rechtlichen Mittel“ bedeute bei objektiver Betrachtung alles, was erforderlich sei, um außergerichtlich und gegebenenfalls gerichtlich auch mit Anwalt die Entfernung des Moduls umzusetzen.

Fazit für Wohnungseigentümer

Bemerkenswert ist die Sprache: Freunde kleiner Fotovoltaikanlagen auf Balkonen sprechen verniedlichend von der Mini-Solaranlage in der „neutralen Farbe schwarz“. Gegner sprechen von Balkonkraftwerk und Zahnlückenblick, was beim Leser ein gewaltiges Bauwerk und Schmerzen suggeriert.

Damit die Stromausbeute optimiert wird, sollte das Modul nach Süden mit einem Neigungswinkel von 20-30° ausgerichtet sein. Eine feste Montage ist nicht nötig, das Modul kann gegebenenfalls an die Außenfassade gelehnt werden, möglicherweise sogar unsichtbar hinter die Balkonbrüstung. Teilweise wird dann bereits eine bauliche Veränderung verneint, weil es an einem Substanzeingriff

in das gemeinschaftliche Eigentum fehlt unter Solarmodule insbesondere kein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes ist. Es ist Alleineigentum des Mieters. Nicht zu vergessen ist allerdings, dass Wechselrichter, Energiesteckdose und Verkabelung in jedem Falle bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum und/oder Sondereigentum und als solche rechtlich zu behandeln sind. Wer seine Rechtsposition verbessern will, sollte im Beschlussantrag zusagen, das Solarmodul unsichtbar zu entfernen, wenn es nicht in Betrieb ist. Anbieten muss er die Kostentragung nicht. Dies ist bereits die gesetzliche Rechtsfolge einer erteilten Gestattung (§ 21 Abs. 1 WEG).

Wird der Mini-Solaranlage mehrheitlich zugestimmt, haben es Gegner schwer, mit der Anfechtungsklage erfolgreich zu sein. Nur unter den Voraussetzungen des § 20 Abs. 4 WEG wäre die Gestattung rechtswidrig. Eine grundlegende Umgestaltung wird in der Regel zu verneinen sein, da die Wohnanlage eine Wohnanlage bleibt. Werden einzelne Eigentümer – insbesondere direkte Nachbarn – geblendet, kann darin eine unbillige Beeinträchtigung gegenüber anderen liegen.

Fazit für die Gemeinschaft

Rückbauansprüche betreffend Mini-Solaranlagen im Außenbereich muss die Gemeinschaft verfolgen. Grundsätzlich muss das Wagnis der Prozessführung einschließlich Prozesskostenrisiko von der GdWE eingegangen werden. Anderes gilt nur, wenn die Klage aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen bereits von vornherein aussichtslos ist. Ein Rückbauprozess muss nicht zwingend durch eine Beschlussfassung legitimiert sein. Der Verwalter darf unter Umständen direkt einen Rechtsanwalt beauftragen. Zumindest eine außergerichtliche anwaltliche Aufforderung wird häufig von untergeordneter Bedeutung sein und keine nennenswerten finanziellen Folgen auslösen.

Zum Stromerzeuger wird die GdWE im Gegensatz zum Betrieb einer gemeinschaftlichen Photovoltaikanlage auf dem Dach durch Balkonkraftwerke nicht. Sie treffen keine steuerlichen Pflichten. Der aufstellende Wohnungseigentümer muss die Anlage beim örtlichen Netzbetreiber anmelden und in das Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur eintragen lassen.

AG Konstanz 9.2.2023 – 4 C 425/22 WEG

Dr. Jan-Hendrik Schmidt
W·I·R Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de

Anforderungen an die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots des Vermieters

Die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots durch den Vermieter als mietvertragliche Nebenpflichtverletzung kann vom Mieter nicht gefordert werden, wenn der Mietvertrag erst zu einem späteren Zeitpunkt als der Dienstleistungsvertrag geschlossen wurde, urteilte der BGH. Erst wenn der Vermieter trotz erhobener Einwendungen keine möglichen kostensenkenden Maßnahmen als Korrektur während des laufenden Mietvertrages ergreift, könnte ein Verstoß vorliegen. Die Darlegens- und Beweislast für die Nichteinhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots trägt der Mieter.

Der Fall

Die Vermieterin hatte seit dem Jahr 2010 für eine größere Wohnanlage mit mehreren Gebäuden ein Dienstleistungsunternehmen für das Müllmanagement beauftragt. Das Management beinhaltete die Nachsortierung des Mülls der gesamten Anlage, die Ermittlung der Restmüllmenge pro Haushalt durch ein Chipsystem, die Reinigung der Mülltonnenstandplätze sowie die Entfernung von Beistellungen. Für das streitgegenständliche Gebäude als Teil eines Gesamtkomplexes mehrerer Gebäude stand nach der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Düsseldorf ein Mindestrestmüllvolumen von rund 5.000 Litern zur Verfügung, welches nicht ausgeschöpft wurde. Die erst nach Abschluss des Müllmanagementvertrages geschlossenen Mietverträge in dem

Gebäudekomplex enthielten eine Regelung, wonach die Kosten für die Abfallentsorgung sowohl nach der Quadratmeterzahl als auch dem individuellen Verbrauch je Wohneinheit unter Berücksichtigung einer wöchentlichen Mindestmenge von 20 Litern Restmüll für jeden Haushalt in Anlehnung an die Abfallentsorgungssatzung der Stadt Düsseldorf auf die Mieter umgelegt werden sollten.

Die Mieter mehrerer Wohnungen verlangten für die Jahre 2016, 2017 und 2018 die Rückzahlung der Kosten für das Müllmanagement, die die Vermieterin in den Betriebskostenabrechnungen als Kosten der Abfallbeseitigung auf die Mieter umgelegt hatte. Nach Ansicht der Mieter seien Kosten für Müllmanagement neben den reinen Entsorgungs- und Abfuhrkosten nicht umlagefähig, da ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vorliege. Dem folgten sowohl das Amtsgericht, als auch die Berufungsinstanz und führten u. a. zur Begründung aus, dass die Beweislast für die Erforderlichkeit zusätzlicher Müllmanagementkosten der Vermieter trage. Auch liege kein sachlicher Grund für die Notwendigkeit einer Nachsortierung des Restmülls vor, so die Instanzgerichte.

Die Entscheidung

Den Begründungen der Vorinstanzen folgte der BGH nicht. Zwar sei es gemäß § 556 Abs. 3 S. 1 BGB eine mietvertragliche Nebenpflicht des Vermieters, in der Regel der Höhe nach angemessene Kostenentscheidungen gemäß dem Wirtschaftlichkeitsgrundsatz bei Abschluss von Dienstleistungsverträgen zu treffen. Dies gelte insbesondere bei auf die Mieter umlegbare Betriebskosten. Denn bei Verletzung dieser vermierterseitigen Pflichten könne es zu Schadensersatzansprüchen der Mieter kommen. In den hier zu entscheidenden Fällen liege allerdings keine Nebenpflichtverletzung aus den Mietverträgen vor, da diese zum Zeitpunkt des Abschlusses des Müllmanagementvertrages noch nicht bestanden, so der BGH.

Zu prüfen sei nach den Ausführungen des Bundesgerichtshofes vielmehr, ob bei der Feststellung überhöhter Kosten im Vergleich zu deren Nutzen eine Kündigung des Dienstleistungsvertrages in Betracht zu ziehen gewesen wäre und dies auch wirtschaftlich im Bereich des Zumutbaren liege. In diesen Fällen müsse geprüft werden, ob der Vermieter diese Korrekturmöglichkeit nicht ergriffen habe und damit ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot anzunehmen wäre. Allerdings hatte das Berufungsgericht hierzu keine Ausführungen in der Urteilsbegründung gemacht.

Bezüglich der Notwendigkeit der Entstehung von Kosten für ein Müllmanagement sei dieses laut BGH aber nicht allein deshalb unwirtschaftlich, weil das für den Gebäudekomplex vorhandene Behältervolumen nicht vollständig ausgenutzt worden sei. Durch eine verbrauchs- und verursachungsabhängige Abrechnung könne auch ein kostenbewusster Umgang mit Müll erreicht werden. Gleiches gelte für das im Müllmanagement enthaltene Nachsortieren des Mülls, denn dieses diene der Verhinderung von falschen Befüllungen der Müllbehälter. Schließlich merkte der BGH noch an, dass entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts die Darlegungs- und Beweislast für ein pflichtwidriges Verhalten des Vermieters hier bei den Mietern liege. Dies gelte insbesondere für die Frage, ob das bestehende Müllmanagement entsprechend der Behauptung der Mieter überflüssig sei.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 25. Januar 2023 - VIII ZR 230/21

Vorinstanzen:

LG Düsseldorf, Urteil vom 5. Juli 2021, Az. 21 S 54/20

AG Düsseldorf, Urteil vom 24. September 2020 - 21 C 146/18

Gestattungsbeschluss über Terrassenvergrößerung begründet kein rechtsgeschäftliches Sondernutzungsrecht

Gestattet die Mehrheit einem Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung, hat er die Kosten zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen. So ist es in § 21 Abs. 1 S. 1 und 2 WEG verankert. Man spricht von einem gesetzlichen Sondernutzungsrecht. Ist der Beschluss dennoch nichtig? Ein Fall aus dem Amtsgerichtsbezirk Mühlheim an der Ruhr geht möglicherweise bis zum BGH.

Mit Urteil vom 11.11.2022 zum Aktenzeichen 19 S 19/22 bejahte das Landgericht Düsseldorf in der Berufungsinstanz die Beschlusskompetenz, einem Eigentümer die Erweiterung seiner Terrasse zu gestatten, auch wenn er dadurch „faktisch“ ein Sondernutzungsrecht an einer Gemeinschaftsfläche erhalte. Die rechtsgeschäftliche Begründung eines Sondernutzungsrechts, die in der Tat nichtig wäre, läge darin nicht. Das Landgericht ließ die Revision zum Bundesgerichtshof zu, weil die Frage der Zulässigkeit faktischer Sondernutzungsrechte infolge baulicher Veränderungen höchstrichterlich zu klären sei.

Der Fall

Der Kläger begehrt im Wege der Beschlussersetzungsklage den Rückbau einer durch den Miteigentümer A errichteten Erweiterung seiner Terrasse. Der Kläger ist einer von 3 Miteigentümern der GdWE. A gehört die Erdgeschosswohnung mit Terrasse. Ohne vorherige Zustimmung erweiterte er diese um 13,28 qm auf etwa das Dreifache ihrer ursprünglichen Größe. Nachträglich stimmte die Eigentümerversammlung der vorgenommenen baulichen Veränderung zu. Der Beschluss wurde mit 2 Ja-Stimmen (darunter die Stimme des A) und einer Nein-Stimme des Klägers gefasst. Der Beschluss wurde bestandskräftig, nachdem der Kläger seine gegen ihn gerichtete Anfechtungsklage wieder zurückgenommen hatte. In derselben Versammlung hatte der Kläger beantragt, dass die GdWE den A auf Rückbau verklagt, was mit einer Ja- gegen 2 Nein-Stimmen abgelehnt wurde. Das Amtsgericht hatte der Beschlussersetzungsklage stattgegeben, das Landgericht Düsseldorf wies die Klage ab.

Die Entscheidung

Der Kläger könne nicht beanspruchen, dass die GdWE Rückbauklage gegen den A erhebe. Da der Gestattungsbeschluss bestandskräftig sei, könnten Überlegungen zur Rechtmäßigkeit des Beschlusses dahinstehen. Dies gelte insbesondere für die Frage, ob in einer – wie hier – erheblichen Erweiterung der Terrassenfläche eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage als Ganze liegen könne. Der Gestattungsbeschluss sei nicht mangels Beschlusskompetenz nichtig. Dies wäre allerdings der Fall gewesen, wenn im Beschluss die rechtsgeschäftliche Begründung eines Sondernutzungsrechts an der von der Terrasse überbauten Grundstücksfläche liegen sollte. So sei es aber nicht. Vielmehr sei das alleinige Nutzungsrecht die gesetzliche Rechtsfolge der Gestattung (§ 21 Abs. 1 S. 2 WEG). Anders als nach früherer Rechtslage läge darin keine rechtsgeschäftliche Einräumung eines Sondernutzungsrechts, so dass der Beschluss wirksam sei.

Einen Anspruch auf gerichtliche Beschlussersetzung habe der Kläger daher nicht, weil das Führen aussichtsloser, namentlich von vornherein unbegründeter Rückbauprozesse, gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verstoße.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Begehren Wohnungseigentümer von der GdWE die Gestattung einer baulichen Veränderung am Sondereigentum oder gemeinschaftlichen Eigentum, sind sie bei der Abstimmung nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen. Gesetzliche Stimmrechtsverbote gemäß § 25 Abs. 4 WEG betreffen diesen Fall nicht. Daher war nicht zu beanstanden, dass A an der Abstimmung beteiligt war, obwohl zu erwarten war, dass er seine Terrassenerweiterung „super findet“. Versammlungsleiter müssen das wissen und berücksichtigen.

Die Gestattung einer baulichen Veränderung kann sowohl als Einwilligung und somit vor ihrer Vornahme beschlossen werden als auch – wie hier im Fall – als nachträgliche Zustimmung (Genehmigung), wenn die Baumaßnahme bereits durchgeführt wurde.

Fazit für die Gemeinschaft

Die Dreiergemeinschaft im Fall hatte keinen Verwalter. Im Beschlussersetzungsprozess wurde sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten, allerdings ohne den Kläger, da dieser nicht auf beiden Seiten des Prozessrechtsverhältnisses erscheinen kann. Grundsätzlich ist die GdWE verpflichtet, streitige Ansprüche geltend zu machen, falls erforderlich, nicht nur außergerichtlich, sondern vor Gericht. Wenden sich Wohnungseigentümer mit schlüssig dargelegten Ansprüchen an sie, muss die GdWE, vertreten durch den Verwalter, grundsätzlich aktiv werden. Nur wenn die verlangte Rechtsverfolgung von vornherein aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen evident aussichtslos ist, kann anderes gelten.

Wie wäre es nach dem neuen WEG 2020 (WEMoG)?

Ausgangspunkt des Streits waren Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 25.3.2021, so dass neues Recht galt. Deshalb ein Blick auf die alte Gesetzeslage: Damals gab es die gesetzliche Rechtsfolge („faktisches Sondernutzungsrecht“) nicht, so dass ein Beschluss mangels Beschlusskompetenz nichtig gewesen wäre, wenn und weil man darin nicht nur die Zustimmung zur baulichen Veränderung gesehen hätte, sondern zugleich die Begründung eines Sondernutzungsrechts. Das war zweifelhaft, aber damalige Rechtsprechung des BGH, so dass sich Diskussionen an dieser Stelle erübrigten.

Dr. Jan-Hendrik Schmidt

W'l'R Breiholdt Nierhaus Schmidt

Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg

www.wir-breiholdt.de

Fehlerhafter Vermögensbericht – Anfechtungsgrund für Beschlüsse über Nachschüsse und die Anpassung der Vorschüsse?

Bis zur WEG-Reform zum 1. Dezember 2020 war die Darstellung des Anfangs- und Endbestandes aller Bankkonten wesentlicher Bestandteil der Jahresrechnung, da nur so deren rechnerische Schlüssigkeit überprüft werden konnte. Mängel oder Fehler in der Darstellung führten zur Anfechtbarkeit der diesbezüglichen Beschlüsse.

Seit der Reform hat der Verwalter nach Ablauf des Kalenderjahres gemäß § 28 Abs. 4 Satz 1 WEG einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Wohnungseigentümern ein möglichst genaues Bild über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft geben soll. Der Vermögensbericht muss u.a. die Kontostände aller Bankkonten und den Stand der Erhaltungsrücklage ausweisen. Diese Angaben sind damit als vormals existenzieller Bestandteil der Jahresrechnung von dort in den Vermögensbericht verschoben worden.

Das AG Wiesbaden hat sich in seinem Urteil vom 1. Juli 2022 (AZ 92 C 3463/21) mit der Frage auseinandergesetzt, ob falsche Angaben zu den Kontenständen im Vermögensbericht ebenfalls zur Anfechtung der Beschlüsse über Nachschüsse oder die Anpassung der Vorschüsse führen.

Sachverhalt

Im vorliegenden Fall hatte der Verwalter erst in der befassten Eigentümerversammlung den Vermögensbericht zur Einsichtnahme vorgelegt. Die daraufhin gefassten Beschlüsse über die Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse focht ein Miteigentümer an. Er rügte u. a. die verspätete Vorlage des Vermögensberichtes und die unrichtige Angabe der Kontostände des Girokontos und der Erhaltungsrücklage.

Entscheidung

Die Anfechtungsklage blieb ohne Erfolg. Das Gericht stellte zwar fest, dass es nicht ausreichend sei, den Vermögensbericht in der Versammlung zur Einsicht vorzulegen, da das Gesetz im § 28 Abs. 4 S. 2 WEG bestimmt, dass der Vermögensbericht jedem Eigentümer zur Verfügung zu stellen sei. Die Vorlage in der Versammlung zur Einsichtnahme stelle keine Zur-Verfügung-Stellung im gesetzlichen Sinne dar. Für die Anfechtbarkeit des Beschlusses über die Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse sei dies jedoch unbeachtlich.

Auch fehlerhafte Angaben im Vermögensbericht zum Bestand der Konten führen nicht zur Anfechtbarkeit der Beschlüsse. Allenfalls könne ein Anspruch auf Berichtigung des Vermögensberichtes geltend gemacht werden.

Dass nur sich auswirkende Fehler im Rechenwerk der Jahresabrechnung zur Anfechtbarkeit von Beschlüssen über Nachschüsse bzw. Anpassung der Vorschüsse führen sollen, ist vom Gesetzgeber gewollt. Eine fehlerhafte Darstellung von Kontenständen im Vermögensbericht ist unbeachtlich, da er nicht Gegenstand der Beschlussfassung ist.

Es wird trotzdem empfohlen, den Vermögensbericht mit großer Sorgfalt zu erstellen und den Eigentümern rechtzeitig vor der Versammlung zuzustellen. Am zweckmäßigsten ist die Übersendung zusammen mit der Jahresabrechnung und der Einladung zur Versammlung.

Fehler im Vermögensbericht können mittelbar zur Anfechtung anderweitiger Beschlüsse führen, wenn z. B. aus den Angaben falsche Vorstellungen der Wohnungseigentümer über die Finanzierbarkeit einer beschlossenen Baumaßnahme entstanden sind oder ein falscher Ausweis der Erhaltungsrücklage zu unzulänglichen Beiträgen der Eigentümer führt.

Sollte deshalb eine weitere Versammlung mit Zweitbeschlüssen notwendig werden, fallen die Kosten hierfür dem Verwalter zur Last. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann zudem vom Verwalter die Korrektur des Vermögensberichtes verlangen.

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt

Strunz Alter
Rechtsanwälte PartG mbB
Zschopauer Straße 216
09126 Chemnitz

Klage auf künftige Räumung einer Wohnung kann gerechtfertigt sein

Widerspricht ein Mieter einer ausgesprochenen Kündigung des Mietverhältnisses mit der Begründung, die Suche nach einer Ersatzwohnung sei innerhalb der Kündigungsfrist erfolglos geblieben und es drohe die Obdachlosigkeit, kann die Besorgnis des Vermieters rechtfertigen, er entziehe sich damit dem Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung. Der Vermieter kann dann ausnahmsweise Klage auf künftige Räumung erheben.

Der Fall

Die Vermieter einer Wohnung kündigten das Mietverhältnis mit Schreiben vom 23. Juni 2020 wegen Eigenbedarfs mit einer Frist zum 31. März 2021. Mit anwaltlichem Schreiben aus Januar 2021 widersprach der Mieter der Kündigung. Als Begründung wurde ausgeführt, die Wohnungssuche sei bisher erfolglos geblieben, so dass ihm ab Ende März die Obdachlosigkeit drohe, was eine unzumutbare Härte im Sinne des § 574 Abs. 2 BGB darstelle. In dem Schreiben wurde zugesichert, umgehend die Vermieter zu informieren, wenn er eine neue Wohnung gefunden habe. Im Februar 2021 erhoben die Vermieter Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung spätestens zu Ende März 2021. Die Rückgabe der Wohnung erfolgte dann genau am 31. März 2021, nachdem die Suche Erfolg hatte.

Beide Parteien streiten nach übereinstimmender Erledigungserklärung noch um die Kosten des Räumungsrechtsstreits. Das Amtsgericht hatte dem Mieter die Kosten auferlegt. Die Berufungsinstanz hielt hingegen die Räumungsklage für unzulässig und traf die Kostenentscheidung zugunsten des Mieters. Das Landgericht vertrat die Ansicht, bei einer Räumungsklage sei eine Klage auf zukünftige Leistung gemäß § 259 BGB nur möglich, wenn der Mieter seine Pflicht zur Räumung bestreite. Anders sei es aber, wenn er grundsätzlich dazu bereit sei, jedoch die rechtzeitige Umsetzung am noch fehlenden Ersatzwohnraum scheitere. Eine Besorgnis, der Mieter werde sich einer Räumung entziehen, besteht laut Landgericht trotz erfolgtem Widerspruch der Kündigung daher nicht.

Die Entscheidung

Der Bundesgerichtshof folgt der Entscheidung der Berufungsinstanz nicht. Das Einreichen der Klage auf künftige Räumung könne je nach den Umständen des Einzelfalls zulässig sein.

Eine auf zukünftige Leistung gerichtete Klage sei nach § 259 ZPO ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Besorgnis bestehe, der Schuldner werde sich der rechtzeitigen Leistung entziehen. Diese Voraussetzungen hätten laut BGH im konkreten Fall vorgelegen.

Zwar habe der Mieter nicht die Wirksamkeit der Kündigung und damit seine Pflicht zur Räumung und Herausgabe der Wohnung bestritten. Jedoch wollte er mit dem Widerspruch gegen die Kündigung dem Vermieter klar machen, dass er bei einer weiterhin erfolglosen Wohnungssuche zu einem Auszug nicht bereit sei, so der BGH. Dies reiche aus, die Besorgnis der Vermieter auszulösen, er werde die Räumung der Wohnung als geschuldete Leistung nicht fristgerecht erbringen. Es gäbe bei Wohnungsmietverhältnissen auch keinen anderen Bewertungsmaßstab für das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 259 BGB, führt der BGH weiter aus. Jedenfalls werde keine Böswilligkeit des Mieters als Schuldner der Leistung für das Erfüllen des Sich-Entziehens der Leistung verlangt. Maßgeblich sei allein die Besorgnis der fehlenden Bereitschaft der Umsetzung bei Fälligkeit der geschuldeten Leistung.

Sofern ein Mieter einer Kündigung widerspreche und der Vermieter auf Grundlage dessen bereits die Klage auf künftige Räumung einreiche, müsse das zuständige Gericht neben der Wirksamkeit der Kündigung auch die vom Mieter angeführten Härtegründe prüfen. Dadurch seien laut BGH die Interessen des Mieters hinreichend gewahrt.

Die im vorliegenden Fall vom Mieter vorgebrachte Begründung, es liege eine besondere Härte im Sinne des § 574 Abs. 2 BGB vor, sofern eine geeignete Ersatzwohnung nicht rechtzeitig gefunden werden kann, werde erst bei der vorzunehmenden Abwägung zu den Folgen der Kündigung relevant. Hier könne die Gewährung einer Räumungsfrist in Frage kommen. Nach den Ausführungen des BGH dürfe dem Vermieter jedenfalls nicht die Möglichkeit einer gerichtlichen Klärung des Bestehens seines Räumungsanspruchs bis zum Zeitpunkt des Ablaufs der Kündigungsfrist versperrt bleiben.

Der Rechtsstreit wurde daher zur erneuten Entscheidung, auch über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Bundesgerichtshof, Beschluss vom 25. Oktober 2022, Az. VIII ZB 58/21

Vorinstanzen:

Landgericht Lübeck, Urteil vom 23. September 2021, Az. 14 T 25/21

Amtsgericht Lübeck, Urteil vom 5. Mai 2021, Az. 27 C 398/21

Erneuter Kurswechsel beim BGH: Die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen trifft nicht mehr den Verwalter, sondern die GdWE

Erst traf die Beschlussdurchführungspflicht die Gemeinschaft, dann den Verwalter, jetzt wieder die Gemeinschaft. In seinem Urteil von Ende 2022 geht der BGH zurück „auf Start“. Ein anderer Aspekt der Entscheidung ist auch interessant: Die Formulierung unbestimmter Beschlussanträge ist ein Fehler des Verwalters bei der Versammlungsleitung. Sehr gewagt ist es, Verwaltungsmaßnahmen „in Abstimmung mit dem Beirat“ zu beschließen. Der Bundesgerichtshof (BGH) scheint das lockerer zu nehmen - jedenfalls dann, wenn er anstelle einer Gemeinschaft einen Beschluss rechtskräftig in die Welt setzt.

Mit Urteil vom 16. Dezember 2022 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 263/21 setzte der BGH in einem Fall aus Berlin, der zum zweiten Mal auf seinem Tisch landete, anstelle der Wohnungseigentümer, die sich sträubten und stritten, einen Beschluss über die Erneuerung einer Terrassentür in die Welt, dessen Formulierung Verwalter und sonstige Rechtsanwender „zucken“ lässt.

Der Fall

Es geht um eine Beschlussersetzungsklage, die vor dem 1. Dezember 2020 startete. Der Kläger ist Eigentümer einer im Erdgeschoss gelegenen Wohnung, die von einem Stahlpodest aus über eine Tür betreten werden kann. Die Tür, die keine Türschwelle hatte und von außen abgeschlossen werden konnte, war erneuerungsbedürftig, so dass in einer Versammlung am 31. Januar 2017 zu TOP folgender Beschluss gefasst wurde:

„Die Eigentümerversammlung beauftragt die Eigentümergemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, drei Angebote für die Erneuerung der Terrassentür (...) einzuholen. Der optische Eindruck

soll erhalten bleiben. (...) Der Vertrag soll in Abstimmung mit dem Beirat mit dem auskömmlichsten Anbieter abgeschlossen werden (...)“.

Der damals bestellte Verwalter setzte den Beschluss in der Weise um, dass eine Terrassentür mit einer 10 cm hohen Türschwelle eingebaut wurde, die nicht von außen abgeschlossen werden kann. Der Kläger ist damit nicht einverstanden und beantragte in der Versammlung vom 22. Mai 2018, dass der Verwalter den Auftrag zum Einbau einer ebenerdigen abschließbaren Außentür erteilen muss. Zu dieser Versammlung legte er für eine solche Tür drei Vergleichsangebote vor. Sein Antrag wurde abgelehnt. Hiergegen wendet sich der Kläger mit seiner Beschlussersetzungsklage. Seinen Hauptantrag richtet er darauf, dass das Gericht anstelle der Versammlung aus den dem Verwalter vorliegenden drei Vergleichsangeboten ein Angebot auswählt und den Verwalter mit der Umsetzung beauftragt. Mit dem Hilfsantrag erstrebt er eine in das Ermessen des Gerichts gestellte Entscheidung, die notwendigen und gebotenen Schritte zu unternehmen, um die 2017 eingebaute Tür durch eine Terrassentür zu ersetzen, die von ihren Maßen und Sicherheitsstandards mindestens der vorherigen Tür entspricht. Amtsgericht Schöneberg in erster und Landgericht Berlin in zweiter Instanz hatten die Klage abgewiesen. Das Landgericht meinte, der Kläger hätte den Verwalter verklagen müssen. Der BGH sah dies „in der ersten Revisionsrunde“ anders und verwies den Fall zurück zum Landgericht, das die Berufung des Klägers „auch in der zweiten Runde“ zurückwies, da richtiger Klagegegner der Verwalter sei, nicht die übrigen Wohnungseigentümer (Beklagten) und auch nicht die Gemeinschaft (GdWE). Das Landgericht ließ abermals die Revision zu. Diese hatte teilweise Erfolg. Der BGH ersetzte und verkündete für die Wohnungseigentümer folgenden Beschluss:

„Es ist beschlossen, dass der zu TOP 5 auf der Eigentümerversammlung vom 31. Januar 2017 gefasste Beschluss unter Aufrechterhaltung im Übrigen dahingehend klargestellt wird, dass die dort genannte Terrassentür ebenerdig und von außen abschließbar sein soll.“

Die Entscheidung

Nach Ansicht des BGH war zumindest dem Hilfsantrag stattzugeben. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts sei weder der (bestellte) Verwalter noch die GdWE passivlegitimiert, sondern – da es sich um ein Altverfahren handle – die übrigen Wohnungseigentümer. Dies habe der BGH inzwischen mehrfach zur neuen Rechtslage entschieden, was das Berufungsgericht im Zeitpunkt seiner Entscheidung freilich nicht habe wissen können.

Zu Recht habe das Berufungsgericht den Beschluss vom 31. Januar 2017 dahin ausgelegt, dass eine ebenerdige und von außen abschließbare Tür einzubauen sei, weil nur sie der Optik der alten Tür entspräche, und dass der Verwalter den Vertrag in Abstimmung mit dem Beirat mit dem auskömmlichsten Anbieter abschließen müsse. Der Begriff „Erneuerung“ impliziere, dass die neue Tür in ihren Maßen und in ihrer Funktionalität der alten Tür zu entsprechen habe. Zudem sei der optische Eindruck zu erhalten. Aus der Bezeichnung als Terrassentür folge nicht, dass die neue Tür eine Schwelle haben müsse. Die eingebaute Tür mit Schwelle entspreche daher nicht der alten Tür; der optische Eindruck sei dadurch verändert worden, so dass ein Anspruch auf Einbau der richtigen Tür bestehe, basierend auf einer entsprechenden klarstellenden Beschlussfassung.

Da über den Inhalt des Erstbeschlusses zwischen dem Kläger einerseits und den Beklagten sowie dem Verwalter andererseits Streit bestünde, sei ein solcher klarstellender Zweitbeschluss erforderlich. Dies habe der Kläger mit seinem Klagantrag ersichtlich angestrebt. Derartige deklaratorische Beschlüsse seien unbedenklich, wenn sie lediglich eine klarstellende Funktion haben und keine Zweifel an der Rechtslage aufkommen lassen. So verhalte es sich hier, da der klarstellende Zweitbeschluss des BGH die abweichende (gegenteilige) und bislang streitige Auslegung des Erstbeschlusses beilege und einer eindeutigen Regelung zuführe.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Vor Erhebung einer Beschlussersetzungsklage muss der klagende Wohnungseigentümer sein Anliegen grundsätzlich als Beschlussgegenstand in die Versammlung bringen. Seine Miteigentümer müssen mit der Thematik befasst werden (Vorbefassung), insbesondere, um ihnen die Chance zu geben, den begehrten Beschluss positiv zu fassen. Nur in Ausnahmefällen ist eine Vorbefassung nicht erforderlich, insbesondere dann, wenn es reine Förmerei wäre. Dies ist etwa der Fall, wenn mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit feststeht, dass das Anliegen des Klägers ohnehin von der Stimmenmehrheit zurückgewiesen werden würde. Im hier besprochenen Fall wurde dies vom

BGH angenommen. Zudem hatte der Kläger die Versammlung ein Jahr später nochmals befasst und eine Beschlussnachbesserung verlangt. Wohnungseigentümer, die eine Thematik in die Versammlung bringen wollen, müssen grundsätzlich keine ausformulierten Beschlussanträge einbringen. Da die Gemeinschaft ein weites Ermessen hat, genügt eine schlagwortartige Bezeichnung. Am Ende der Diskussion wird der Beschlussantrag formuliert. Im Fall reichte es aus, dass der Kläger allgemein eine Entscheidung der Versammlung bzw. des Gerichts „über die notwendigen und geboten Schritte“ einforderte, um eine Terrassentür zu bekommen, die in ihren Maßen und Sicherheitsstandards „mindestens“ der vorherigen Tür entsprach.

Das WEG verwendet den Begriff der Erneuerung als Oberbegriff u. a. für Instandhaltung und Instandsetzung. Im Fall führt der BGH aus, dass „Erneuerung“ impliziere, dass die neue Tür in ihren Maßen und in ihrer Funktionalität der alten Tür zu entsprechen habe. Nicht angesprochen werden musste die Frage, wann eine optische Umgestaltung die Grenze zu einer baulichen Veränderung überschreiten würde.

Die Herbeiführung von Beschlüssen betrifft die Willensbildungsebene. Ist ein Beschluss in der Welt, wird von der Durchführungsebene gesprochen.

Fazit für die Gemeinschaft

Die Frage, wen die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen trifft, ist seit Jahren umstritten. Der BGH vollzog Rollen vorwärts und rückwärts. Im Jahr 2012 hatte der BGH entschieden, dass die rechtsfähige Gemeinschaft zur unverzüglichen Umsetzung gefasster Beschlüsse verpflichtet sei. Im Jahr 2015 bestätigte er dies in einer anderen Entscheidung. Im Jahr 2018 gab er diese Rechtsprechung auf und entschied, dass die Beschlussdurchführungspflicht den Verwalter treffe und nicht die Gemeinschaft (siehe dazu hier). Zu dem seit dem 1. Dezember 2020 geltenden neuen WEG entscheidet der BGH nunmehr, dass die Pflicht zur Beschlussdurchführung nicht mehr den Verwalter, sondern die Gemeinschaft trifft. Angesichts der gesetzgeberischen Fokussierung der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums auf die GdWE ist das zutreffend. Abgrenzungsschwierigkeiten bleiben der Praxis dadurch erspart. Kompliziert wird es in Haftpflichtfällen, die mehrere Jahre zurückreichen und auf einer verzögerten Beschlussdurchführung aufsetzen.

In Randziffer 25 des Urteils führt der BGH aus, der Kläger habe Anspruch darauf, dass der Beschluss der Versammlung vom 31. Januar 2017 ordnungsgemäß vollzogen werde. Im Wege der Auslegung stellt der BGH fest, dass „ordnungsgemäß“ ebenerdig ohne Türschwelle und von außen abschließbar heiße. Wird ein Zitterbeschluss bestandskräftig, bleibt sein Inhalt zwar ordnungswidrig, da der bloße Zeitablauf den Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung nicht in einen rechtmäßigen Zustand verwandelt. Dennoch hat jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch auf „ordnungsgemäßen“ Vollzug des Zitterbeschlusses. Der Fall ist ein anschauliches Beispiel dafür, dass trotz Eintritt der Bestandskraft der Inhalt eines Beschlusses (dessen Auslegung) zwischen den Eigentümern und/oder dem Verwalter streitig bleiben kann. Der klarstellende (deklaratorische) Zweitbeschluss kann in der Praxis ein probates Mittel sein, um Streitigkeiten beizulegen und eine klare Auslegungs- und Beschlussdurchführungsvorgabe festzulegen.

Wie wäre es nach dem neuen WEG 2020 (WEMoG)?

Nach dem neuen WEG ist die Beschlussersatzklage nicht mehr gegen die übrigen Eigentümer zu richten, sondern die GdWE. Hier handelte es sich um einen Altfall, sodass Übergangsrecht angewendet werden musste. Beklagte blieben daher die übrigen Wohnungseigentümer, entschieden wurde aber nach der neuen Gesetzeslage, da diese im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung in der letzten Tatsacheninstanz galt. Mündlich verhandelt wurde vor dem Berufungsgericht im Jahr 2021, also nach dem 1. Dezember 2020. Darauf kam es insoweit an.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt
W·I·R Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de*

Die Geltendmachung von Mängelrechten gegen Bauträger (Neubau) und Verkäufer (gebrauchte Eigentumswohnung) unterfällt nicht der Ausübungsbefugnis nach § 9a Abs. 2 WEG

Das neue WEMoG sollte die bisherige Rechtsprechung zum Bauträgervertragsrecht unberührt lassen. Daraus wurde geschlussfolgert, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) weiterhin die auf Beseitigung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum gerichteten Rechte durchsetze, wenn sie die Rechtsverfolgung per Mehrheitsbeschluss an sich gezogen habe. Das hat der BGH nun bestätigt.

In der amtlichen Gesetzesbegründung zum WEMoG (Bundestags-Drucksache 19/18791) heißt es auf Seite 47, dass die in der Streichung des § 10 Abs. 6 S. 3 WEG (2007) liegende Abschaffung der sog. gekorenen Ausübungsbefugnis sowie die Neureglung des § 9a Abs. 2 WEG 2020 (WEMoG) die bisherige Rechtsprechung zum Bauträgervertragsrecht unberührt lassen. Viele zogen daraus den Schluss, dass somit weiterhin die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) die auf Beseitigung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum gerichteten Rechte anstelle der Erwerber bzw. Käufer durchsetze, wenn die GdWE die Rechtsverfolgung per Mehrheitsbeschluss an sich gezogen habe. Jetzt hat der Bundesgerichtshof (BGH) diese Sichtweise erstmals bestätigt und entschieden, dass die Mängelrechtsverfolgung von vornherein nicht der Ausübungsbefugnis gemäß § 9a Abs. 2 WEG unterfällt und die Beschlusskompetenz für das „Ansichziehen“ aus §§ 18 Abs. 1, 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG folgt.

Mit Urteil vom 11. November 2022 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 213/21 bestätigt der BGH, dass die Streichung der gekorenen Ausübungsbefugnis nach dem alten § 10 Abs. 6 S. 3 Halbsatz 2 WEG keine Auswirkungen auf die bisherige Praxis der Mängelrechtsverfolgung hat. Das Urteil wurde von dem u. a. für das Wohnungseigentum und den Grundstückskauf zuständigen V. Zivilsenat gesprochen, da der zugrunde liegende Fall den Kauf von gebrauchten Eigentumswohnungen betraf, nicht den Erwerb neuer Wohnungen vom Bauträger. Die Vorsitzende Richterin des V. Zivilsenates, Frau Dr. Bettina Brückner, teilte indessen auf der Fachtagung 2022 in Fischen/Allgäu mit, dass vor der Entscheidung eine interne Abstimmung mit dem u.a. für das Bauvertragsrecht zuständigen VII. Zivilsenat des BGH erfolgt sei. Die Ausführungen im Urteil dürften daher weitreichend auch für die Mängelrechtsverfolgung gegen Bauträger gelten.

Der Fall

Die Beklagte, eines der größten in Deutschland tätigen Immobilienunternehmen, teilte das Grundstück mit dem vorhandenen Altbau im Jahr 2012 in Wohnungs- und Teileigentum auf und begann mit dem Verkauf. Ab Januar 2013 ließ sie für den ursprünglich beabsichtigten, letztlich aber nicht durchgeführten Bau einer Tiefgarage die Böden des Innenhofs auf deren Tragfähigkeit untersuchen. Dabei wurde eine aufgefüllte Kiesgrube mit Altlastenverdacht entdeckt, was eine Bodenanalyse für Schadstoffe erforderlich machte. Während dem Altlastenverdacht teilweise nachgegangen wurde, schloss die Beklagte für weitere Einheiten Kaufverträge ab unter Ausschluss der Sachmängelhaftung. Nachdem ein Baugrunduntersuchungsbericht eingetroffen war, setzte die Beklagte den Verkauf von Wohnungen an weitere Käufer fort, wobei in den Kaufverträgen auf eine Altlastenauskunft der zuständigen Gesundheitsbehörde der Landeshauptstadt München hingewiesen wurde.

Am 22. Mai 2014 und am 8. Oktober 2015 fanden Eigentümerversammlungen statt, in denen die Wohnungseigentümer beschlossen, die Beklagte wegen der Altlasten gerichtlich in Anspruch zu nehmen. Die Beschlüsse wurden nicht angefochten. Das Landgericht München I hat mit Urteil vom 27. April 2018 festgestellt, dass der Klägerin Ansprüche auf sog. kleinen Schadensersatz zustehen. Die weitergehende Klage hat es abgewiesen. Auf die Berufungen beider Parteien hat das OLG München nach mündlicher Verhandlung vom 1. Juli 2021 – also nach dem Inkrafttreten des WEMoG zum 1. Dezember 2020 – mit Urteil vom 2. September 2021 das Urteil abgeändert, den Hauptantrag abgewiesen und die Beklagte auf den Hilfsantrag zur Beseitigung der vorhandenen Altlasten durch Sanierung bestimmter Grundstücksflächen verurteilt, soweit ein bestimmter Benzoopyren-Wert im Oberboden überschritten wurde.

Bezüglich der Zulässigkeit der Klage führte das OLG aus, dass sich die Prozessführungsbefugnis der GdWE nach der Neuregelung der Ausübungsbefugnis zum 1. Dezember 2020 aus § 9a Abs. 2 WEG ergebe, da die Nacherfüllungsansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer

gemeinschaftsbezogen im Sinne dieser Vorschrift seien. Zudem folge die Prozessführungsbefugnis aus den beiden Eigentümerbeschlüssen, mit denen die GdWE die Rechtsverfolgung an sich gezogen habe. Das OLG ließ die Revision zum BGH zu.

Die Entscheidung

Zumindest im Ergebnis – nicht in der Begründung – folgt der BGH dem OLG. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts unterfielen die auf Beseitigung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum gerichteten Rechte (hier: Nachbesserung) nicht der gesetzlichen Ausübungsbefugnis gemäß § 9a Abs. 2 WEG. Der Anwendungsbereich dieser Norm sei nicht eröffnet. Stattdessen folge die Prozessführungsbefugnis der Klägerin für die ihr fremden Rechte aus den Kaufverträgen (gebrauchte Eigentumswohnungen) aus den Beschlüssen der Eigentümerversammlungen vom 22. Mai 2014 und 8. Oktober 2015. Die Beschlüsse hätten ihre Wirkung nicht durch das während des Berufungsverfahrens in Kraft getretene WEMoG für die Zukunft verloren. Soweit sich die Beklagtenseite auf den vorletzten Absatz der amtlichen Gesetzesbegründung zu § 9a Abs. 2 berufe, wonach Beschlüsse, die auf Grundlage des alten § 10 Abs. 6 S. 3 Halbsatz 2 WEG aF gefasst wurden, ab dem 1. Dezember 2020 nach allgemeinen Grundsätzen (Verstoß gegen Verbotsgesetz, § 134 BGB) „für die Zukunft ihre Wirkung verlieren würden“ (BT-Drucksache 19/18791, Seite 47), sei diese Aussage offenkundig nicht auf die Rechtsprechung zum Bauträgervertragsrecht bezogen (Rn 35 des Urteils).

Die Beschlusskompetenz, die gemeinschaftliche Rechtsverfolgung an sich zu ziehen, folge nach neuem Recht aus § 18 Abs. 1 und § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG. Ob ein Anspruch auf die kaufvertragliche Nachbesserungspflicht (§ 439 Abs. 1 BGB) gestützt werde oder sich aus dem Werkvertragsrecht ergebe (§§ 634 Nr. 1, 635 Abs. 1 BGB), spiele keine Rolle. Der BGH habe bereits vor der Normierung der Ausübungsbefugnis in § 10 Abs. 6 S. 3 WEG aF (galt vom 1. Juli 2007 bis 30. November 2020) entschieden, dass es sich bei der Mängelbeseitigung am gemeinschaftlichen Eigentum bzw. dessen erstmalige mangelfreie Herstellung um Unterfälle der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 21 Abs. 1 und 5 Nr. 2 WEG aF) handele, so dass es keines Rückgriffs auf die Beschlusskompetenz in § 10 Abs. 6 S. 3 WEG aF bedurft habe. Diese Erwägungen behielten auch nach der neuen Gesetzeslage (WEMoG) ihre Gültigkeit. Dies gelte jedenfalls für die primären Mängelrechte, wie z. B. Nacherfüllung.

Update: Der für das Bauträgerrecht zuständige VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs zieht nach

Die Wohnungseigentümergeinschaft (GdWE) kann die Geltendmachung von Mängelansprüchen der Erwerber aus den Bauträgerverträgen per Mehrheitsbeschluss an sich ziehen. Die große Reform des Wohnungseigentumsgesetzes zum 1. Dezember 2020 (WEMoG) hat an der Beschlusskompetenz der Eigentümer und der Prozessführungsbefugnis der GdWE nichts geändert. Nachdem zuerst der u. a. für das Wohnungseigentumsrecht und den Kauf gebrachter Eigentumswohnungen zuständige V. Zivilsenat des BGH dies im vergangenen Jahr entschieden hatte, schließt sich der VII. Senat dem ausdrücklich an. Sein Beschluss vom 1. Februar 2023 mit dem Aktenzeichen VII ZR 887/21 wurde am 16. März 2023 auf der Webseite des BGH veröffentlicht. Im dortigen Fall hatte der in den Vorinstanzen unterlegene Bauträger mit seiner Nichtzulassungsbeschwerde die Prozessführungsbefugnis der GdWE bekämpfen wollen. Damit scheiterte er endgültig.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Kaufverträgen und Bauträgerverträgen über den Erwerb von zu errichtendem, neu errichtetem, totalsaniertem oder gebrauchtem Wohnungseigentum sind per se Beschränkungen der Rechtsverfolgungskompetenz immanent. Jedenfalls primäre Mängelansprüche kann und darf der einzelne Erwerber nicht individuell verfolgen, wenn die Gemeinschaft die Rechtsverfolgung durch einen Mehrheitsbeschluss an sich gezogen hat. In einem solchen „Ansichziehen“ liegt also zugleich ein „Wegnehmen“ aus der Hand des Rechtsinhabers. Wie die Rechtslage bei sekundären Mängelansprüchen ist (kleiner Schadensersatz, Minderung), bleibt abzuwarten. Hierzu musste sich der BGH nicht äußern. Eine Stellungnahme des VII. Zivilsenats bleibt ebenfalls abzuwarten.

Die streitgegenständlichen Mängel (Altlastenverdacht) betrafen nicht das Gebäude, sondern die Grundstückfläche (Böden im Innenhof und im südlichen Außenbereich). Sie sind zwingender Bestandteil des gemeinschaftlichen Eigentums und werden auch im Bauträgervertragsrecht nach

kaufrechtlichen Elementen übereignet. Im vorliegenden Fall spielte dies keine Rolle. Bauträgerverträgen hingegen setzen sich aus einem kaufrechtlichen und einem werkvertraglichen Element zusammen. Darauf kam es hier nicht an.

Fazit für die Gemeinschaft

Bildlich gesprochen, hat der BGH die ausgestreckte Hand des Gesetzgebers (Seite 47 der amtlichen Begründung) ergriffen und hält an der bisherigen Rechtslage fest. Jedenfalls dann, wenn – wie hier – gleichgerichtete Ansprüche mehrerer Erwerber auf Erfüllung bzw. Nacherfüllung gegen einen einzigen Veräußerer verfolgt werden, gibt es für den BGH keine Veranlassung zur Abkehr von bisherigen Rechtsprechungsgrundsätzen.

Der Verweis auf die Beschlusskompetenz nach dem WEMoG (§§ 18, 19 WEG) dürfte im vorliegenden Fall nicht weiterhelfen. Maßgeblich ist die Beschlusskompetenz im Zeitpunkt der Beschlussfassung, hier also 2014 und 2015. Es ist anzunehmen, dass die damalige Beschlusskompetenz (§ 21 Abs. 1, 3 und 5 Nr. 2 WEG aF) über den 30. November 2020 hinaus fortwirkt und die damals gefassten Beschlüsse alle damaligen, aktuellen und zukünftigen Eigentümer binden (§ 10 Abs. 3 S. 2 WEG bzw. § 10 Abs. 4 WEG aF). Die damaligen Beschlüsse wurden also nicht etwa am 1. Dezember 2020 hinfällig und wirkungslos.

Im Ausgangspunkt liegt die Rechtsverfolgungskompetenz für Mängelrechte aus Bauträger- und Kaufverträgen beim einzelnen Erwerber. Dies ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, denn der Wohnungseigentümer, der selbständig Ansprüche auf mangelfreie Ersterstellung oder Beseitigung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum verfolgt, handelt im wohlverstandenen Interesse aller anderen Eigentümer und im Gemeinschaftsinteresse. Ob und inwieweit in Ausnahmefällen anderes gelten kann, musste nicht beurteilt werden. Brenzlich sind insoweit unterschiedliche oder sogar gegensätzliche Soll-Beschaffenheitsvereinbarungen zu dem geschuldeten Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums in verschiedenen Verträgen.

Eine Beschlusskompetenz zum Zugriff auf die Mängelrechtsverfolgung bezüglich des Sondereigentums gegen den Willen des Erwerbers dürfte weiterhin nicht gegeben sein. Darin läge kein zulässiges „Ansichziehen“, sondern ein unzulässiges (nichtiges) Wegnehmen der Rechtsverfolgungszuständigkeit des alleinigen Rechtsinhabers. Denkbar dürfte jedoch weiterhin sein, dass der Sondereigentümer die GdWE ermächtigt, (auch) insoweit Mängelansprüche gegen den Bauträger bzw. Verkäufer geltend zu machen. Dies entspricht ebenfalls der höchstrichterlichen Rechtsprechung aus der Zeit vor dem 1. Juli 2007.

Wie wäre es nach dem neuen WEG 2020 (WEMoG)?

Für Beschlüsse, die nach dem 1. Dezember 2020 gefasst werden, ergibt sich die Beschlusskompetenz zum „Ansichziehen“ der Mängelrechtsverfolgung in Bezug auf Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum aus § 18 Abs. 1 und § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG. Es handelt sich laut BGH um eine besondere Variante der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt
W·I·R Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de*

2. Relevante Gesetzesnovellen

GEG-Novelle: Abgestimmter Referentenentwurf zum GEG in der Verbändeanhörung

Die Ampelkoalition hat sich auf einen Kompromiss bezüglich der Details zur Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) geeinigt. Danach soll es dabei bleiben, dass ab 1. Januar 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben werden soll. Jedoch sind diverse Ausnahmen geplant.

Auf einen Kompromiss zu den Regeln für 65 Prozent Erneuerbare im Heizungskeller hat sich die Regierung am Freitag nach den Beschlüssen des Koalitionsausschusses geeinigt. Abweichend von der im Bundeswirtschaftsministerium (BMWK) entworfenen Gesetzesnovelle (wir haben berichtet) sieht der jetzt veröffentlichte Entwurf des BMWK und BMWSB folgende Regelungen vor:

- Von dem geplanten erweiterten Betriebsverbot für fossil betriebene Niedertemperatur- und Brennwertkessel ab einem Alter von 30 Jahren sollen Ein- und Zweifamilienhäuser ausgenommen sein, wenn sie seit 2002 selbst genutzt wurden. Im Falle eines Eigentümerwechsels muss der Austausch innerhalb von zwei Jahren erfolgen.
- Eigentümer, die älter als 80 Jahre sind, sollen bei einem Heizungsdefekt auch künftig eine mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizung einbauen dürfen.
- Für die Heizungserneuerung im Bestand dürfen auch Gasheizungen zum Einsatz kommen, die auf 100 Prozent Wasserstoff umrüstbar sind. Neben grünem soll auch blauer Wasserstoff möglich sein. Voraussetzung soll ein verbindlicher Investitions- und Transformationsplan für Wasserstoffnetze sein. Außerdem müssen die Heizungsanlagen bereits 2030 mit mindestens 50 Prozent Biomethan und spätestens ab 2036 mit mindestens 65 Prozent Wasserstoff betrieben werden.
- Etagenheizungen sollen insgesamt nun 13 Jahre Zeit für die Transformation erhalten statt der bisher angekündigten 6 Jahre. Für den Umgang mit Etagenheizungen in Gebäuden mit Wohnungseigentümergeinschaften wurde die dafür gesondert vorgesehene Regelung überarbeitet. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vertreten durch den Verwalter muss weiterhin innerhalb einer kurzen Frist, nämlich bis zum 31. März 2024 vom bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger Daten zur Heizungsanlage sowie bis zum 31. Mai 2024 weitere Informationen von den Wohnungseigentümern zu ihren Heizungsanlagen verlangen, die innerhalb von 2 Monaten mitzuteilen sind.
- Die notwendige kommunale Wärmeplanung und der Wärmenetzausbau soll mit Übergangsfristen bis 2035 ermöglicht werden, woraus auch Pflichten für die Netzbetreiber hergeleitet werden.
- Bei Neubauten sollen nun auch Hybrid-Heizungen zugelassen sein.

Wie im ursprünglichen Entwurf gilt aber weiterhin, dass Heizkessel längstens bis zum 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden dürfen. Auch Gaskessel sind dann nur noch zulässig, wenn sie zu 100 Prozent mit „grünen Gasen“ betrieben werden.

Unklar ist noch, wie eine sozial gerechte Umsetzung der Pläne und eine entsprechende Förderung für die Heizungserneuerung aussehen soll. Wirtschaftsminister Habeck hatte eine einkommensabhängige Gestaltung angekündigt. Das Gesetz soll nach Durchlaufen des parlamentarischen Gesetzgebungsprozesses noch vor der Sommerpause verabschiedet werden und ab dem 1. Januar 2024 in Kraft treten. Im Rahmen der Verbändeanhörung wird der VDIV Deutschland innerhalb der knapp bemessenen Anhörungsfrist bis zum 11. April 2023 zu diesem Referentenentwurf Stellung nehmen.

EU-Parlament stimmt mit großer Mehrheit für ambitionierte Gebäuderichtlinie

Das Parlament der Europäischen Union hat einen Entwurf für die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) angenommen. Er enthält umfangreiche Maßnahmen und einen zeitlichen Fahrplan zur Steigerung der Renovierungsquote sowie zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen von Gebäuden.

Das Parlament ist damit den Vorschlägen des Ausschusses für Industrie, Forschung und Energie (wir haben berichtet: <https://vdiv.de/news-details/eu-effizienzrichtlinie-parlamentsausschuss-legt-ambitionierte-plaene-fuer-gebaeudesanierung-vor>) gefolgt: Ab 2026 sollen alle Neubauten, die Behörden nutzen, betreiben oder besitzen, emissionsfrei sein. Für alle übrigen Neubauten soll das ab 2028 gelten. Darüber hinaus sollen alle Neubauten, bei denen dies technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist, ebenfalls bis 2028 mit Solaranlagen ausgestattet werden.

Bestandsgebäude müssen zeitlich gestaffelt bestimmte Energieeffizienzklassen auf einer Skala von A bis G erreichen. Dabei entspricht die Energieeffizienzkategorie G den 15 Prozent der Gebäude mit den schlechtesten Werten im Gebäudebestand eines Mitgliedstaats. Dem Entwurf zufolge müssen Wohngebäude bis 2030 mindestens Klasse E und bis 2033 Klasse D erreichen. Für Nichtwohngebäude und öffentliche Gebäude gelten kürzere Fristen: Sie müssen diese Energieeffizienzklassen bis 2027 bzw. bis 2030 erreichen. Auch für Bestandsgebäude soll eine Solarpflicht eingeführt werden. Wohngebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, müssen bis 2032 mit einer Solaranlage ausgestattet werden. Im Falle von Eigentümer- oder Mieterwechsel sind energetische Nachrüstpflichten vorgesehen.

Die EU-Staaten können Ausnahmen erlauben, beispielsweise für Gebäude, die wegen ihres besonderen architektonischen oder historischen Wertes unter Schutz stehen oder auch für Sozialwohnungen, bei denen Renovierungen zu Mieterhöhungen führen würden, die sich durch Energiekosteneinsparungen nicht ausgleichen lassen. Auch eine Anpassung der neuen Zielvorgaben für einen bestimmten Teil der Gebäude soll möglich sein – „je nachdem, ob die Renovierungen wirtschaftlich und technisch durchführbar und qualifizierte Arbeitskräfte verfügbar sind“.

Ziel der EPBD-Überarbeitung ist, dass der Gebäudebereich in der EU bis 2030 wesentlich weniger Treibhausgasemissionen erzeugt sowie Energie verbraucht und bis 2050 klimaneutral wird.

In der CDU/CSU-Fraktion, der FDP-Fraktion und bei Vertretern der Immobilienwirtschaft stießen die Vorschläge des Parlaments auf viel Kritik. Sie befürchten, dass Eigentümer die vorgesehenen Sanierungen nicht bezahlen können. Jutta Paulus, Fraktion der Grünen im Europäischen Parlament, wies gegenüber der Tagesschau darauf hin, dass sich eine nächsthöhere Energieeffizienzkategorie oft bereits mit Einzelmaßnahmen wie einem Fenstertausch, der Dämmung der Kellerdecke oder der obersten Geschossdecke erreichen lässt

Auch VDIV-Verbandsgeschäftsführer Martin Kaßler sieht diese Einschätzung hingegen mehr als kritisch. „Wer annimmt, dass es mit einigen wenigen Maßnahmen getan sein sollte, einen entsprechend verbesserten Standard zu erreichen, ist weit weg von der Praxis. Gerade im Hinblick auf die angekündigten Maßnahmen der Bundesregierung, u.a. im Entwurf zum Gebäudeenergiegesetz dargelegt, entstehen schnell hohe Kosten im fünfstelligen Bereich pro Eigentümer.“

Das EU-Parlament, der EU-Rat und die EU-Kommission müssen nun im sogenannten Trilog die endgültige Form der Vorschriften erarbeiten. Der Rat hatte seinerseits deutlich moderatere Vorschläge vorgelegt. Im Anschluss müssen die Mitgliedsstaaten sie in nationales Recht umsetzen.

Vereinsrecht: Bundesrat billigt Gesetz zur Ermöglichung hybrider und virtueller Mitgliederversammlungen

Das Gesetz ergänzt das Bürgerliche Gesetzbuch um eine Regelung, die es erlaubt, dass Vereinsmitglieder auch ohne Anwesenheit am Versammlungsort im Wege der elektronischen Kommunikation an der Mitgliederversammlung teilnehmen und andere Mitgliederrechte ausüben können.

Neben dieser Möglichkeit der so genannten hybriden Versammlung können die Vereinsmitglieder auch beschließen, dass Versammlungen rein virtuell stattfinden, die Teilnahme also nur mittels elektronischer Kommunikation möglich ist. In der Gesetzesbegründung heißt es, dass angesichts der voranschreitenden Digitalisierung die damit eröffneten Möglichkeiten sinnvoll seien. Zudem führe dies zu einer Stärkung der Mitgliedschaftsrechte und Förderung des ehrenamtlichen Engagements.

Konkret wird § 32 BGB in Anlehnung an § 5 Absatz 2 Nummer 1 und Absatz 3a GesRuaCOVBekG um einen Absatz 1a ergänzt, nach dem der Vorstand auch ohne Ermächtigung in der Satzung vorsehen kann, dass Vereinsmitglieder an der Mitgliederversammlung ohne Anwesenheit am Versammlungsort im Wege der Bild- und Tonübertragung teilnehmen und Mitgliederrechte auf diesem Wege ausüben können.

Wie wichtig auch die Ermöglichung reiner Online-Eigentümerversammlungen im Wohnungseigentumsgesetz ist, zeigt der in der letzten Woche bekannt gewordene Referentenentwurf zu den EE65-Pflichten für neu einzubauende Heizungsanlagen im Gebäudeenergiegesetz. Zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes müssen Eigentümergemeinschaften eine Vielzahl wichtiger Entscheidungen zu energetischen Sanierungsmaßnahmen treffen. Die zurückliegenden Jahre zeigen deutlich, was passiert, wenn Versammlungen (pandemiebedingt) nicht stattfinden. Umso wichtiger ist es, die aktuellen Erfahrungen und digitalen Möglichkeiten auch im Wohnungseigentumsrecht zu nutzen. Auch das Vereinsrecht neben dem Aktienrecht zeigen, welche wichtige Ergänzung das virtuelle Versammlungsformat darstellen.

Nun wird es Zeit, dass der Plan des Bundesministeriums für Justiz, eine gesetzliche Beschlusskompetenz im WEG-Recht einzuführen, in die Tat umgesetzt wird und der angekündigte Referentenentwurf dazu auf den Weg gebracht wird.

Die Drucksache zum Nachlesen finden Sie hier ([https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2022/0101-0200/193-22\(B\).pdf?__blob=publicationFile&v=1](https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2022/0101-0200/193-22(B).pdf?__blob=publicationFile&v=1)).

Kurzfristige Energiesparmaßnahmen: Verordnung bis 15. April 2023 verlängert

Der Bundesrat hat der von der Bundesregierung beschlossenen Verlängerung der Vorgaben zum Energiesparen für Privathaushalte, Unternehmen und die öffentliche Hand bis 15. April 2023 zugestimmt.

Die entsprechende Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMav) war am 1. September 2022 in Kraft getreten und sollte eigentlich nur bis zum 28. Februar 2023 gelten. Die Verordnung schreibt u. a. für öffentliche Arbeitsstätten eine maximale Raumtemperatur von 19 Grad vor. Außerdem dürfen Gebäude, Denkmäler und Werbeflächen zu bestimmten Zeiten nicht beleuchtet und private Swimming-Pools nicht beheizt werden.

Die Bundesregierung hatte den Beschluss zur verlängerten Geltungsdauer damit begründet, dass der Energieverbrauch weiter verringert werden müsse. Die früheren russischen Energielieferungen könnten noch nicht vollständig durch andere Lieferquellen und erneuerbare Energien ersetzt werden. Auch wenn die Gasspeicher aktuell gut gefüllt seien, sei eine Notsituation nicht vollständig auszuschließen.

Anders als die ursprüngliche Verordnung bedurfte die Verlängerung nur der Zustimmung des Bundesrates. Dieser forderte die Bundesregierung in einer begleitenden Entschließung auf, die Gasversorgungslage und die Lage an den Energiemärkten auch nach Ende der Geltungsdauer der Verordnung detailliert zu prüfen und die Verordnung gegebenenfalls wieder in Kraft zu setzen.

Was bei Behörden künftig digital geht - Das neue Onlinezugangsgesetz

Bis Ende dieses Jahres sollen diverse Verwaltungsleistungen in Deutschland auch digital angeboten werden, darunter etwa 60 im Themengebiet Bauen und Wohnen. Das Onlinezugangsgesetz (OZG) regelt den Zugang zu den Verfahren für Privatpersonen und Unternehmen und soll diesen erleichtern.

Mit dem Onlinezugangsgesetz (OZG), welches seit 2017 in Kraft ist, werden Bund, Länder und Kommunen verpflichtet, bis spätestens Ende 2023 ihr Verwaltungsleistungen auch digital anzubieten. Alles, was beantragt werden kann, wird zukünftig auch elektronisch machbar sein. Im Bereich Bauen und Wohnen sollen über 60 Verwaltungsleistungen digitalisiert werden. Schnellere, digitale Planungs- und Genehmigungsprozesse und die gebündelte Digitalisierung verwandter Leistungen sind dabei das erklärte Ziel. Unter anderem umfassen diese Leistungen neben

Wohngeldantrag und Ummeldung nach einem Umzug auch Bauanträge oder Anträge zum Breitbandausbau.

Detaillierte Informationen dazu, was bereits jetzt digital möglich ist und zum Fortschritt einzelner Prozesse finden Sie hier (<https://www.onlinezugangsgesetz.de/Webs/OZG/DE/themen/digitalisierungsprogramm-foederal/themenfelder/bauen-und-wohnen/bauen-und-wohnen-node.html>).

3. Modernisieren, sanieren, erhalten

Energetische Sanierung umsetzen? Für WEG finanziell nicht machbar

Das sagen 96 Prozent der Immobilienverwaltungen in der aktuellen VDIV-Blitzumfrage. Auch die Erhaltungsrücklagen reichen nicht aus, aber Eigentümerinnen und Eigentümer sind kaum in der Lage deutlich höhere Rücklagen oder Sonderumlagen zu leisten – so die Antworten der rund 1.600 Immobilienverwaltungen.

Neben dem überwältigenden Anteil derer, die WEG nicht in der Lage sehen, umfassende energetische Sanierungen vorzunehmen (96 Prozent), schätzen 87 Prozent der Verwaltungen zudem, dass die Erhaltungsrücklagen nicht ausreichen. 88 Prozent der befragten Immobilienverwaltungen wollen den Gemeinschaften daher eine Erhöhung der Erhaltungsrücklagenzahlungen vorschlagen. Im Durchschnitt soll die Erhöhung bei rund 59 Prozent liegen. Weit über 90 Prozent gehen allerdings davon aus, dass die Eigentümer nicht in der Lage sein werden, deutlich höhere Rücklagen zu leisten oder sogenannte Sonderumlagen zahlen zu können.

85 Prozent der befragten Unternehmen gaben zudem an, über zu wenig Personal zu verfügen, um energetische Sanierungsmaßnahmen begleiten und umsetzen zu können. Über 58 Prozent gehen davon aus, dass ihr Unternehmen dafür nicht ausreichend qualifiziert ist und begründen dies mit dem entsprechend fehlendem Fachpersonal.

Was ist zu tun?

„Die Ergebnisse sind alarmierend. In Zeiten steigender Zinsen und hoher Inflation kommen die Sanierungspläne der Bundesregierung zur Unzeit. Es besteht die ernsthafte Gefahr, dass Wohnungseigentümer die finanziellen Mittel nicht aufbringen können. Am Ende steht womöglich der Notverkauf des lang ersehnten Eigentums“, so VDIV Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler.

„Der Einbau eines neuen Heizsystems macht zudem nur Sinn, wenn dieser in ein energetisches Gesamtkonzept des Wohngebäudes integriert wird. Ein entsprechend kostenfrei zur Verfügung stehender Sanierungsfahrplan, wie im Koalitionsvertrag 2021 angekündigt, würde die dann zu erwartenden Kosten benennen und zur Versachlichung der Diskussion beitragen. Bis heute fehlt jedoch jegliche Umsetzung.“

„Die Ergebnisse zeigen eindeutig, dass an zwei Stellschrauben gedreht werden muss. Zum einen ist es notwendig, die Umsetzungszeiträume von GEG und EPBD zu strecken. Zum anderen müssen bestehende Förderprogramme und Zuschüsse deutlich aufgestockt und neue steuerliche Abschreibemodelle aufgelegt werden. Insoweit bleibt abzuwarten, ob die kürzliche Ankündigung der Bundesregierung, bei dieser Mammutaufgabe tatsächlich „niemanden im Stich“ lassen zu wollen, Realität werden wird“, so VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler abschließend.

Die Ergebnisse der Umfrage können Sie hier (<https://vdiv.de/publikationen>) abrufen.

Zum Hintergrund:

Rund 10 Millionen Wohnungen, etwa 23 Prozent aller Wohnungen in Deutschland, liegen in Wohnungseigentümergeinschaften. Bereits 1977 gab sich Deutschland mit der Wärmeschutzverordnung (WSVO), die maximal zulässige Wärmedurchgangskoeffizienten für Außenbauteile festlegte, erste rechtliche Richtlinien für den Klimaschutz in Gebäudebestand. Seitdem hat es regelmäßig Aktualisierungen und neue Vorschriften gegeben – zuletzt durch Ukraine-Krieg und Klimakrise so häufig und gleichzeitig kurzfristig in der Umsetzung wie nie zuvor. Diese

sorgen für große Herausforderungen für den Gebäudebestand, der zu ca. 36 Prozent unsaniert, zu ca. 51 Prozent teilsaniert und nur zu etwa 4 Prozent vollsaniert ist (rund 8 Prozent sind Neubau). Die Sanierungsrate liegt seit 2005 praktisch unverändert bei etwa 1 Prozent pro Jahr, in WEG noch deutlich darunter.

Sanierungsbedarf bei jeder zweiten gekauften Immobilie

48 Prozent der in den Jahren 2020 und 2021 von Interhyp finanzierten Immobilien gehören zu den Effizienzklassen F, G und H und müssen nach den Plänen der Europäischen Union in den kommenden Jahren saniert werden. Das dokumentiert eine Untersuchung von mehr als 100.000 Immobilien, die der Immobilienbewerter Sprengnetter im Auftrag von Interhyp durchgeführt hat.

Die Energieeffizienzklassen und darüber hinaus die CO₂-Emissionen sowie der End- und Primärenergiebedarf/-verbrauch je finanziertem Objekt wurden in einem anonymisierten Vergleichsverfahren ermittelt. 73 Prozent der Immobilien aus dem Interhyp-Portfolio sind älter als 20 Jahre. „Sieben Prozent von ihnen liegen jedoch bereits in den Energieeffizienzklassen A bis C“, sagt der Vorstandsvorsitzende der Interhyp Gruppe Jörg Utecht. „Hier haben die Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Objekte also bereits in den vergangenen Jahren energetisch saniert.“ Insgesamt zählen rund ein Fünftel der von Interhyp finanzierten Immobilien zählen zu den Energieeffizienzklassen A+, A und B.

PV-Strategie der Bundesregierung vorgestellt: Steckersolargeräte und Mehrfamilienhäuser im Fokus

Auf dem Photovoltaik-Gipfel hat Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck mit Vertretern der Verbände und Länder über eine Beschleunigung des Ausbaus von Photovoltaik-Anlagen beraten. Grundlage war der Entwurf einer PV-Strategie des Ministeriums mit insgesamt elf Handlungsfeldern.

Ein Handlungsfeld ist die Erleichterung von Photovoltaik auf dem Dach. Sie soll künftig der Regelfall sein. „Ziel ist ein Zubau von rund 11 GW PV-Dachanlagen pro Jahr ab 2026. Damit soll die Hälfte des künftigen Zubaus auf Dachflächen oder gebäudeintegriert erfolgen“, heißt es im Strategiepapier. Dafür plant das Ministerium:

- die Grenze der Direktvermarktungspflicht anzupassen;
- die gesetzlichen Anforderungen an die Technik, die von Kleinanlagen in der Direktvermarktung vorzuhalten ist, abzusenken;
- zu prüfen, ob in einzelnen Konstellationen die Regelungen zur Anlagenzusammenfassung zu unsachgemäßen Ergebnissen führen;
- vermehrt Gebäude im Außenbereich für die Vergütung von PV-Dachanlagen zuzulassen;
- die Frist für den Zählertausch zu verkürzen.

In einem zweiten Handlungsfeld schlägt das Ministerium Maßnahmen vor, um Mieterstrom und gemeinschaftliche Gebäudeversorgung zu vereinfachen: „Grundsätzlich erscheint es sinnvoll, zum einen zu prüfen, ob und wie das bestehende Mieterstrommodell weiterentwickelt werden kann. Gleichzeitig sollten aber auch neue Nutzungs-, Vermarktungs- und Beteiligungsmodelle in den Blick genommen werden und geprüft werden, ob sich durch ein neues Modell das genannte Ziel der Teilhabe von Mietenden möglichst unbürokratisch erreichen lässt.“ Folgende mögliche Maßnahmen werden genannt:

- Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung in Anlehnung an die „gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ in Österreich. Dieses Modell wird als besonders geeignet für kleinere Mehrparteiengebäude eingestuft.

- Entbürokratisierung und Weiterentwicklung des bestehenden Mieterstrommodells, z. B. Vereinfachung der Vertragsgestaltung für die Anbieter von Mieterstromtarifen, Wegfall der Beschränkung auf eine zumindest anteilige Wohnnutzung der versorgten Gebäude.
- Finanzielle Beteiligung der Bewohner eines Gebäudes an den Erträgen der PV-Dachanlage, vergleichbar der finanziellen Gemeindebeteiligung bei großen Wind- und PV-Anlagen. Der Anlagenbetreiber müsste dabei keine weiteren energiewirtschaftlichen Verpflichtungen oder die Abwicklung der Stromlieferverhältnisse der Bewohner übernehmen.
- Schaffung einer rechtssicheren Regelung zur Abbildung des von einer PV-Dachanlage für eine Wärmepumpe zur Verfügung gestellten Stroms in der Betriebskostenabrechnung.

Die Erleichterung der Nutzung von Steckersolargeräten als niedrigschwellige Möglichkeit, sich an der Energiewende zu beteiligen, wurde ebenfalls als Handlungsfeld identifiziert. Das BMWK schlägt vor:

- Meldepflichten zu vereinfachen oder zu streichen;
- Schukostecker als „Energiesteckvorrichtung“ zuzulassen;
- die Leistungsschwelle von 600 Watt, bis zu denen bislang kleine PV-Anlagen definiert sind, auf 800 Watt anzuheben;
- "Steckersolar" in den Katalog privilegierter Maßnahmen ins Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sowie ins Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) aufzunehmen;
- vorübergehend rückwärtsdrehende Zähler zu dulden, bis der Zähler getauscht wird;
- die Fristen für den Zählertausch zu verkürzen.

Die PV-Strategie wird bis zum 24. März 2023 öffentlich konsultiert und im Anschluss überarbeitet. Die finale Strategie soll am 3. Mai 2023 auf einem zweiten Gipfel präsentiert und dann in Form von zwei Gesetzespaketen realisiert werden. Den Entwurf der PV-Strategie finden Sie hier (<https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/photovoltaik-strategie-2023.html>).

Für 39 Prozent der privaten Vermieter kommt aktuell keine Sanierung in Frage

Bessere Energieeffizienz, niedrigere Energiekosten und Wertsteigerung – Eigentümer von Wohnimmobilien sehen diese Vorteile von energetischen Sanierungen durchaus. Dennoch kommt für 39 Prozent aller privaten Vermieter eine Sanierung aktuell nicht in Frage. Einer Umfrage von ImmoScout24 zufolge liegt das vor allem an den Kosten.

Der Befragung zufolge rechnet knapp die Hälfte der Befragten (47 Prozent) mit Investitionskosten zwischen 20.000 und 50.000 Euro. Beinahe ein Drittel (30 Prozent) schätzen, dass Investitionen von mehr als 100.000 Euro notwendig sind. Für 75 Prozent derjenigen, für die eine Sanierung derzeit nicht in Frage kommt, ist entscheidend, dass sie zu teuer oder nicht finanziell lohnend wäre. Der hohe Aufwand hingegen ist nur für etwa jeden fünften privaten Vermieter aus dieser Gruppe (20 Prozent) ein Grund, keine Sanierungsmaßnahmen in Angriff zu nehmen. Bei etwas weniger Eigentümern (19 Prozent) scheitert eine Sanierung daran, dass Firmen keine Aufträge mehr annehmen.

Die Umfrageteilnehmer wurden auch gefragt, welche Mieterhöhung nötig wäre, damit die energetische Sanierung für sie finanzierbar ist. 36 Prozent der Befragten gaben an, dass sie die Miete um 20 Prozent oder mehr erhöhen müssten. Mit 21 Prozent rechnen deutlich weniger Eigentümer mit einer notwendigen Erhöhung von 10 Prozent. Weitere 6 Prozent gaben an, mit einer Erhöhung von 5 Prozent auszukommen und 12 Prozent der befragten Eigentümer könnten die Sanierung ohne Mieterhöhung finanzieren. Als größte Anreize für energetische Sanierungen bezeichneten die Vermieter eine finanzielle Förderung (76 Prozent) und steuerliche Vorteile (67 Prozent).

Die Online-Umfrage wurde im Januar 2023 deutschlandweit unter 1.204 privaten Vermietern durchgeführt.

Berliner halten energetische Sanierung für wichtig

48 Prozent der Berliner Eigentümer und 38 Prozent der Mieter halten angesichts des anhaltenden Kostendrucks energetische Sanierung für „sehr wichtig“. Das belegt eine Blitzumfrage der DLW Land Development GmbH unter 1.004 Personen.

Die Befragung des Investment- und Asset-Manager im Bereich der Bauland- und Projektentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Umfrageinstitut Mentefactum liefert ein differenziertes Bild der Einstellung der Berliner zum Thema energetische Sanierung und zur eventuellen Bereitschaft der Mieter, sich an den Kosten der Maßnahmen zu beteiligen. 17 Prozent der befragten Mieter wären „sicher“ bereit, sich an den Kosten einer energetischen Sanierung ihrer Mietwohnung zu beteiligen. Weitere 39 Prozent würden sich „wahrscheinlich“ beteiligen. Unter den in der Stichprobe enthaltenen 218 befragten Eigentümer bewerteten 26 Prozent ihr eigenes Interesse an einer energetischen Sanierung als „sehr groß“, 40 Prozent als „eher groß“.

Knapp drei Viertel der befragten Mieter (73 Prozent) gaben an, ihre Bereitschaft zur Kostenbeteiligung hänge von der eigenen finanziellen Situation ab. Für gut zwei Drittel (67 Prozent) ist die Höhe der Beteiligung ausschlaggebend. Nur 54 Prozent betrachten die aus der Sanierung folgenden Einsparungen als Kriterium. Zum Vergleich: Für die befragten Eigentümer ist ebenfalls die eigene finanzielle Situation der wichtigste Faktor (66 Prozent).

Eine Zusammenfassung der Blitzumfrage finden Sie hier (https://www.dle.ag/wp-content/uploads/2023/02/2023_02_06_DLE_Monitor_Abstract.pdf) als Download.

Solarheizungen: Jahresbilanz belegt steigende Nachfrage

91.000 neue Solarthermieanlagen wurden vergangenes Jahr in Deutschland installiert. Die Bruttofläche der Kollektoren umfasst 709.000 Quadratmeter, so die Zahlen des Bundesverband Solarwirtschaft (BSW) und des Bundesverbandes der Deutschen Heizungsindustrie (BDH). Die Verbände prognostizieren eine weiter steigende Nachfrage.

Nach Informationen der Verbände hat die Zahl der Förderanträge für Solaranlagen zur Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 75 Prozent zugenommen.

Die Branchenverbände sehen einen verstärkten Trend, mit einer Kombination von Solarthermie und Wärmepumpen oder Pelletheizungen komplett auf erneuerbare Energien umzusteigen. Einer Repräsentativbefragung des Meinungsforschungsinstitut YouGov im Auftrag des BSW zufolge erwägen 48 Prozent der Gebäudeeigentümer den Einbau einer eigenen Solarheizung. 11 Prozent planen dies bereits in diesem Jahr. Den Verbänden zufolge ist die Nachfrage nach Solarthermie nicht nur im Immobiliensektor, sondern auch bei Stadtwerken und Kommunen spürbar gestiegen. Hauptgrund seien die gestiegenen Energiepreise.

Absatz von Heizungswärmepumpen in 2022 um 53 Prozent gestiegen

Im Jahr 2022 wurden in Deutschland 236.000 Heizungs-Wärmepumpen verkauft. Der Absatz stieg damit im Vergleich zum Vorjahr um 53 Prozent, so die gemeinsame Erhebung des Bundesverbandes Wärmepumpe (BWP) und des Bundesverbandes der Deutschen Heizungsindustrie (BDH). Überdurchschnittlich fiel das Absatz-Plus bei den Luft/Wasser-Wärmepumpen aus (+ 61 Prozent).

Bei 205.000 der verkauften Heizungswärmepumpen handelte es sich um Luft-Wasser-Wärmepumpen, davon rund 140.000 Monoblock-Geräte (+ 68 Prozent) und 65.000 Split-Geräte (+ 49 Prozent). Der Absatz an Sole-Wasser-Wärmepumpen erhöhte sich um 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt 31.000. Zwar machen erdgekoppelte Anlagen mit 23.500 verkauften Geräten den Löwenanteil aus, doch in diesem Segment fiel der Anstieg mit + 2 Prozent gering aus. Sole-Wasser-Wärmepumpen, die das Grundwasser und sonstige Wärmequellen erschließen, haben zwar mit 7.500 verkauften Geräten einen sehr geringen Marktanteil, sie verzeichneten jedoch ein

Absatzplus von 84 Prozent. Noch stärker stiegen die Absatzzahlen bei den Warmwasserwärmepumpen: Mit 45.500 Geräten wurden 93 Prozent mehr verkauft als im Vorjahr.

„Die von der Bundesregierung bereits für das Jahr 2024 ausgegebene Zielmarke von 500.000 Geräten ist ehrgeizig, aber erreichbar“, erklärte Paul Waning, Vorstandsvorsitzender des Bundesverbands Wärmepumpe. Die Industrie habe in einem schwierigen Umfeld mit Personal- und Lieferengpässen gezeigt, dass sie mit einer klugen Priorisierung und innovativen Lösungen auf einen massiven Nachfrageanstieg reagieren könne.

Der Branchenverband BWP fordert von der Bundesregierung, die angekündigte Novelle des Gebäudeenergiegesetzes schnell vorzulegen, um Handwerk, Industrie und Verbrauchern Planungssicherheit zu geben. Darüber hinaus seien weitere Entlastungen bei den Strompreisen notwendig. Konkret schlägt der BWP eine Mehrwertsteuerabsenkung auf 7 Prozent und eine Absenkung der Stromsteuer auf das europarechtlich zulässige Minimum von 0,1 Cent pro Kilowattstunde vor.

Kabinett einigt sich: Smart-Meter-Rollout soll wieder durchstarten

Um das Smart-Meter-Rollout wieder anzuschieben, soll noch im Frühjahr 2023 das Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende (GNDEW) in Kraft treten. Der Entwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), den das Bundeskabinett am 11. Januar 2023 beschlossen hat, sieht einen gesetzlichen Fahrplan sowie dynamische Tarife und die Möglichkeit eines agilen Rollouts vor.

Der Gesetzentwurf soll bürokratische Hürden abbauen, mehr Tempo bringen, Kosten reduzieren und für Rechtssicherheit sorgen. Stimmt der Bundestag zu, könnte er bereits im Frühjahr 2023 in Kraft treten.

Damit wären Stromlieferanten ab 2025 verpflichtet, den Verbrauchern, die bereits intelligente Messgeräte installiert haben, dynamische Tarife mit günstigerer Energie zu Tageszeiten mit allgemein niedrigem Verbrauch anzubieten. Verbraucher und Netzbetreiber würden davon profitieren: Kundinnen und Kunden erhalten die Möglichkeit, ihre Nachfrage anzupassen. Gerade bei zwei großen Stromverbrauchern, die in den nächsten Jahren immer wichtiger werden - Wärmepumpe und Elektroauto - können genau dann mit Strom versorgt werden, wenn es günstig ist. Positiv für das Stromnetz: Spitzenlasten werden vermieden und die vorhandenen Stromnetze besser ausgelastet.

Außerdem sollen die Kosten gerechter verteilt werden: Für Privathaushalte und Kleinanlagenbetreiber sollen nicht mehr als 20 Euro pro Jahr an Kosten entstehen, also nicht mehr, als auch für herkömmliche Zähler. Dafür werden Netzbetreiber stärker an den Kosten beteiligt.

Der Entwurf bestimmt des Weiteren einen gesetzlichen Fahrplan für das Rollout, das bereits jetzt mit zertifizierten Geräten bei Verbrauchern < 100.000 kWh (optional < 6.000 kWh) und Erzeugern bis 25 kW (optional 1 bis 7 kW) starten kann. Schon zulässig, aber ab 2025 verpflichtend wird das Rollout bei Verbrauchern < 100.000 kWh (optional < 6.000 kWh) und Erzeugern < 100 kW (optional 1 bis 7 kW) mit vollem Funktionsumfang. Bis 1. Dezember 2025 sollen 20 Prozent, bis 31. Dezember 2028 50 Prozent und bis 31. Dezember 2030 95 Prozent dieser Stromzähler modernisiert sein. Ab 2025 zulässig und ab 2028 verpflichtend ist das Rollout bei Verbrauchern > 100.000 kWh und Erzeugern > 100 kW. Hier sollen bis 31. Dezember 2028 20 Prozent sowie bis 31. Dezember 2030 50 Prozent und bis 31. Dezember 2032 95 Prozent der Zähler durch Smart Meter ersetzt worden sein.

Um diese Fristen zu halten, wird ein agiles Rollout ermöglicht: Konnte ein Gerät bisher erst vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) für den Einsatz freigegeben werden, wenn es alle zu diesem Zeitpunkt gesetzlich erforderlichen Mindestfunktionalitäten aufwies, dürfen diese Funktionen jetzt schrittweise über Updates eingeführt werden. Zudem wird das Tempo bei der Markteinführung der Geräte künftig vom innovativsten Hersteller bestimmt: Die Regelung aus dem Messtellenbetriebsgesetz, nach der Geräte erst zertifiziert werden konnten, wenn drei Hersteller auf dem gleichen Entwicklungsstand waren, entfällt.

Der Entwurf sieht darüber hinaus vor, die Datenkommunikation für Netzbetreiber und den Datenschutz zu verbessern, einen steuerbaren Netzanschluss zu verankern, die Standardisierung zu konzentrieren sowie insgesamt die Nachhaltigkeit zu stärken und klare Zuständigkeiten festzulegen.

Nachdem der Rollout der digital vernetzten Verbrauchsmessgeräte im Februar 2020 mit einer Allgemeinverfügung des BSI offiziell gestartet war, hatte das Oberverwaltungsgericht Münster die Pflicht zum Einbau von Smart Metern im März 2021 wieder gestoppt. Im Mai 2020 hat das BSI auf den Stopp reagiert und eine Übergangsregelung erlassen, sodass der Rollout wieder weiterlaufen konnte. Im Oktober 2022 kündigte Bundeswirtschafts- und Klimaschutzminister Robert Habeck einen politischen Neustart für das Smart Metering an und wollte bürokratische und rechtliche Hürden möglichst zeitnah aus dem Weg räumen.

Das soll mit diesem Gesetzentwurf jetzt erfolgen. Habeck hierzu: „(...) Unser zukünftiges Energiesystem wird wesentlich flexibler und damit auch komplexer werden und dafür brauchen wir Smart Meter und eine Digitalisierung der Energiewende“. Der Gesetzentwurf sorgt dabei für einen klar festgelegten Rollout-Fahrplan. „Das Rollout wird systematisiert, beschleunigt und entbürokratisiert. Die jährlichen Kosten für Verbraucherinnen und Verbraucher werden bewusst gedeckelt und zugleich auch die Einführung dynamischer Tarife beschleunigt, damit sich der Einsatz auch wirtschaftlich attraktiver wird“, so Habeck.

Den gesamten Gesetzentwurf finden Sie hier (<https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/Gesetz/entwurf-eines-gesetzes-zum-neustart-der-digitalisierung-der-energiewende.html>).

Steuerliche Förderung für energetische Maßnahmen teils höher als Direktförderung

Als Alternative zur Direktförderung können Bauherren für Einzelmaßnahmen in der energetischen Sanierung einen Steuerbonus nutzen. Die zugrunde liegende Energetische-Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV) wurde zum 1. Januar 2023 angepasst. Der Fördersatz wurde nicht verändert und ist nun für einige Maßnahmen höher als die Direktförderung.

Die "Verordnung zur Bestimmung von Mindestanforderungen für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden nach § 35c Einkommensteuergesetz (Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung – ESanMV)" beschreibt, welche Mindestanforderungen erfüllt werden müssen, um die steuerliche Förderung für energetische Einzelmaßnahmen nutzen zu können. Das zuständige Bundesfinanzministerium hatte die nun in Kraft getretene Überarbeitung der Verordnung in Angriff genommen, nachdem das Bundeswirtschaftsministerium für die Zuschussförderung durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) – die Bundesförderung effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen – im August 2022 zahlreiche Änderungen verfügt hatte. Diese sollten durch die steuerliche Förderung nachvollzogen werden. Entsprechend gibt es nun keinen Steuerbonus mehr für gasbetriebene Wärmepumpen, Gasbrennwerttechnik und Gas-Hybridheizungen. Auch die Anforderungen an Biomasseheizungen wurden an die Voraussetzungen der BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude) angepasst.

Allerdings: Der Steuerbonus beträgt nach wie vor für alle Maßnahmen, für die er laut Verordnung gewährt wird, 20 Prozent der förderfähigen Kosten. Damit gibt es nun Abweichungen von den aktuellen BAFA-Fördersätzen, sowohl nach oben als auch nach unten. Bauherren sollten genau hinschauen, welcher Förderweg für sie lukrativer ist: Für die Dachdämmung gibt es beispielsweise beim BAFA einen Zuschuss in Höhe von 15 Prozent, beim Finanzamt in Höhe von 20 Prozent. Auch für Biomasseheizungen ist der Steuerbonus günstiger. Beim BAFA gibt es für sie nur noch 10 Prozent. Außerdem ist dort die Kombination einer Biomasseanlage mit einer Solarthermieanlage oder einer Wärmepumpe Pflicht. Diese Auflage gibt es beim Finanzamt nicht. Umgekehrt bezuschusst das BAFA den Austausch einer funktionsfähigen Ölheizung durch eine Erdwärmepumpe mit 40 Prozent. Der Steuerbonus beträgt mit 20 Prozent nur die Hälfte.

Solar-Pflicht bei grundlegenden Dachsanierungen

Private Bauherren, die in Baden-Württemberg oder Berlin das Dach ihres Wohngebäudes grundlegend sanieren, müssen eine Photovoltaikanlage oder eine Solarthermieanlage installieren. Die entsprechenden Regelungen des Klimaschutzgesetzes bzw. des Solargesetzes Berlin sind zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten.

In Baden-Württemberg schreibt das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg in Verbindung mit der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung vor: Wenn ein Dach grundlegend saniert wird, muss mindestens 60 Prozent der zur Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit Solarmodulen belegt werden. Als „grundlegende Sanierung“ gelten Baumaßnahmen, bei denen die Abdichtung oder die Eindeckung des Daches vollständig erneuert werden. Voraussetzung ist unter anderem eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern.

In der Bundeshauptstadt sind Eigentümer von Bestandsgebäuden gemäß Solargesetz verpflichtet, im Falle einer Sanierung mindestens 30 Prozent der Nettodachfläche mit PV-Anlagen zu bedecken. Die installierte Leistung muss für Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen mindestens 2 KW, für Gebäude mit drei bis fünf Wohnungen mindestens 3 KW und für solche mit sechs bis zehn Wohnungen mindestens 6 KW betragen. In beiden Ländern gelten Solarthermieanlagen als Erfüllungsoption.

Das Hamburgische Gesetz zum Schutz des Klimas sieht eine ähnlich strukturierte Solarpflicht bei Dachsanierungen ab 1. Januar 2025 vor. Andere Bundesländer haben in ihren jeweiligen Gesetzen auf Pflichten für private Eigentümer von Bestandsgebäuden verzichtet.

Alle Eigentümer, die jetzt eine PV-Anlage installieren lassen, profitieren von den Maßnahmen zur Förderung des Ausbaus von Photovoltaikanlagen, die Bundestag und Bundesrat mit dem Jahressteuergesetz 2022 beschlossen haben. Das Bundesfinanzministerium hat dazu eine Liste (<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/foerderung-photovoltaikanlagen.html>) häufig gestellter Fragen und Antworten zusammengestellt.

4. Mieten, kaufen, wohnen

Wendepunkt: Kaufpreise für Wohnimmobilien fallen das erste Mal seit 13 Jahren

Im vierten Quartal 2022 sind die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) um durchschnittlich 3,6 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal gesunken, so das Statistische Bundesamt. Dies war der erste Rückgang der Wohnimmobilienpreise gegenüber einem Vorjahresquartal seit dem 4. Quartal 2010. Das Institut der deutschen Wirtschaft sieht darin einen Wendepunkt.

Die Preise für Einfamilienhäuser gingen überall in Deutschland zurück – um 5,9 Prozent in kreisfreien Großstädten, um 5,5 Prozent in dünn besiedelten Kreisen und um 2,9 Prozent in den Top-7-Metropolen. Bei Eigentumswohnungen hingegen zeigte sich eine etwas andere Entwicklung. Sie waren im 4. Quartal 2022 in den Top-7 lediglich 1,6 Prozent und in kreisfreien Großstädten sogar nur 1,0 Prozent günstiger als im Vorjahresquartal. In dünn besiedelten ländlichen Kreisen musste sogar 0,1 Prozent mehr gezahlt werden. Das Statistische Bundesamt bezeichnet die gesunkene Nachfrage infolge gestiegener Finanzierungskosten und der anhaltend hohen Inflation als ausschlaggebend für die Preisentwicklung. Im Jahresdurchschnitt 2022 wurden Wohnimmobilien aufgrund der Preisanstiege in den ersten drei Quartalen insgesamt um 5,3 Prozent teurer als 2021.

„Der Rückgang markiert einen Wendepunkt in der Wohnungsmarktentwicklung, ein plötzlicher und starker Preiseinbruch ist aber dennoch nicht zu erwarten“, so die Einschätzung des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln). Allerdings erwarten die Wissenschaftler, dass die Preise im Laufe des Jahres noch weiter nachgeben werden. Sie sehen dafür mehrere Gründe: Da die meisten Investoren in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts auf fallende Zinsen spekulierten, sei heute nicht mit allzu großen Preisnachlässen zu rechnen. Zugleich dämpfe der aktuelle Zinsanstieg die Bautätigkeit, was die Knappheit im Markt erhöhe. Dies werde durch die wachsende Nachfrage durch die

Zuwanderung von Flüchtlingen und Fachkräften verschärft. Nach Auffassung des IW Köln treibt die Knappheit im Wohnungsmarkt derzeit vor allem die Neuvertragsmieten in die Höhe. Das wiederum stabilisiere die Preise.

Provisionssplitt: Keine Nachteile für Makler

Rund zwei Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes über die Verteilung der Maklerkosten ist die Provision für Immobilienmakler in den meisten Bundesländern unverändert. In fünf Ländern hat sich die Vermittlungsgebühr sogar erhöht.

Immoverkauf24 hat dazu bei mehr als 5.000 Verkäufen eine Datenanalyse durchgeführt. Danach stieg die Maklerprovision in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein um 0,1 bis 1,2 Prozentpunkte an. Aus Bremen, Saarland und Sachsen lagen nicht genügend Daten für belastbare Median-Werte vor. In den übrigen Bundesländern hatte die neue Provisionsregelung keine Auswirkung auf die Einnahmen der Makler.

In Schleswig-Holstein verdienen Makler derzeit mit einer Provision von 6,2 Prozent am wenigsten. In Hessen und Niedersachsen beträgt die Provision derzeit 6,0 Prozent, in allen anderen Ländern 7,1 Prozent.

Ziel des Gesetzes war es, die hohen Erwerbsnebenkosten für Käufer zu reduzieren. Vor allem in den Bundesländern, in denen sie bis Ende 2020 die gesamten Gebühren zahlen mussten, profitierten Käufer vom Provisionssplitt. Besonders deutlich verringerten sich die Kosten für Käufer in Berlin und Brandenburg, nämlich um 3,6 Prozentpunkte.

Der Ring Deutscher Makler hatte gegen das Gesetz Klage beim Bundesverfassungsgericht (BVerfG) eingereicht, das Urteil steht noch aus.

Wohnungsmarkt: Unterbringung von Flüchtlingen

Laut Statistischem Bundesamt sind im Jahr 2022 rund 1,1 Millionen Menschen aus der Ukraine nach Deutschland zugezogen. Beim Flüchtlingsgipfel diskutierten Vertreter von Städten und Kommunen vergangene Woche mit Bundesinnenministerin Nancy Faeser über Unterbringungsmöglichkeiten. Auch das Bundesbauministerium war beteiligt.

„Für die Unterbringung und Integration von Geflüchteten gibt es mehrere Instrumente“, betonte Bau-Staatssekretär Rolf Bösingher mit Verweis auf § 246 im Baugesetzbuch. Diese Sonderregelung gelte vorerst bis Ende 2024 und ermögliche es Städten und Gemeinden, schneller Unterkünfte für schutzsuchende Menschen zu errichten. Es sei eine Überlegung wert, die Regelung zu verlängern. „Dort, wo es Flächen, aber keine Wohngebäude gibt, kann mit serieller und modularer Bauweise neuer Wohnraum entstehen. Es gibt bereits eine gut funktionierende Rahmenvereinbarung für seriell und modulares Bauen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und Teilen der Bauindustrie“, erklärte Bösingher weiter. Außerdem könnten die Kommunen über die Städtebauförderung von Bund und Ländern kurzfristig leerstehende Gebäude und Wohnungen für Geflüchtete herrichten, Schulen, Stadtteilzentren, Bibliotheken oder öffentliche Plätze sanieren und ausbauen sowie ein Quartiersmanagement einrichten und stärken.

Die Nettozuwanderung aus der Ukraine im Jahr 2022 war nach Angaben des Statistischen Bundesamtes mit + 962.000 größer als die aus Syrien, Afghanistan und dem Irak von 2014 bis 2016 zusammen. Berechnungen des Wirtschafts- und Immobiliendatenanbieters empirica regio zufolge werden bis Ende 2023 bis zu 600.000 zusätzliche Haushalte gegenüber dem Stand Ende 2021 in Deutschland eine Wohnung benötigen.

Wohnungsmarkt: Aktuelle Stunde im Bundestag

Der Bundestag hat in einer aktuellen Stunde die Lage auf dem Wohnungsmarkt diskutiert. Vertreter der Ampelkoalition zählten die von ihr initiierten Regelungen zur Krisenbekämpfung dar; Vertreter der Opposition übten teils heftige Kritik. Unterdessen hat die FDP Vorschläge auf den Tisch gelegt.

Die CDU/CSU-Fraktion stellte der Regierung ein verheerendes Zeugnis aus: Der stellvertretende Fraktionsvorsitzende Ulrich Lange bezeichnete das Bundesbauministerium als „Sanierungsfall“ und forderte Bundeskanzler Olaf Scholz auf, das Themen Bauen und Wohnen, zur Chefsache zu machen. Dr. Jan-Marco Luczak, baupolitischer Sprecher der Fraktion, warf der Regierung vor, durch immer strengere Standards das Bauen und Wohnen unbezahlbar zu machen, mit ihrem Förderchaos Investoren zu verschrecken und „Öl ins Feuer“ zu gießen. Und die CDU-Abgeordnete Anne König mutmaßte, der Ampel fehle es an politischem Willen, um mehr Wohnungen zu bauen.

Nach Einschätzung der Linken haben die Versäumnisse der Regierung Merkel die aktuelle Wohnungskrise maßgeblich verursacht. In ihrer Regierungszeit seien eine Million Sozialwohnungen weggefallen und zugleich die Mieten explodiert, betonte Caren Lay, die wohnungspolitische Sprecherin der Fraktion. Sie kritisierte, die FDP blockiere weiterhin das Vorkaufsrecht für Mieter, und forderte die Vergesellschaftung von „Deutsche Wohnen und Co“.

Der wohnungspolitische Sprecher der SPD-Fraktion, Bernhard Daldrup, bestätigte, dass es ein Problem am Wohnungsmarkt gebe, er teile jedoch die „Lust am Untergang“ nicht. Das Bauministerium habe eine ausgesprochen engagierte Ministerin, die sich nicht in der Formel „mehr Geld“ erschöpfe. Mehr Fördergelder allein reichen nicht aus, um die Krise zu bewältigen, betonte Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD). Sie wies darauf hin, dass es in der Baubranche in den letzten Jahren eine verhältnismäßig niedrige Effektivitäts- und Innovationsentwicklung gegeben habe.

Aus Sicht der Grünen gibt es zuallererst eine Krise auf dem sozialen Wohnungsmarkt. Das, so die Abgeordnete Hanna Steinmüller, liege auch daran, dass die Union vor 30 Jahren die Wohngemeinnützigkeit abgeschafft und den sozialen Wohnungsbau ausgebremst habe. Sie forderte, das Mietrecht zu stärken sowie in die energetische Sanierung zu investieren. Beides tue die Bundesregierung.

Der FDP-Abgeordnete Christoph Meyer unterstrich, es gelte Hindernisse aus dem Weg zu räumen und Rahmenbedingungen für mehr Bautätigkeit zu setzen. Vor allem brauche es eine Ausweisung von deutlich mehr Bauland. Die FDP-Fraktion forderte das SPD-geführte Bauministerium auf, strukturelle Reformen auf den Weg zu bringen, um den Wohnungsbau zu beschleunigen, und legte ein Positionspapier mit dem Titel *Bau-Booster für Deutschland - mehr, schneller und günstiger bauen* vor. „Deutschland befindet sich in einer Baukrise: Steigende Zinsen, explodierende Material- und Rohstoffpreise, Lieferengpässe und fehlende Fachkräfte trüben das Investitionsklima und bremsen Neubau und Sanierung aus“, heißt es in dem Papier. 2023 müsse das Jahr der Planungs- und Baubeschleunigung und der Einstieg in eine nachhaltige Baukostensenkung werden. Konzepte dafür lägen bereits vor. „Wir brauchen schlanke Verfahren, schnelle Prozesse und weniger Regulierung. Wir fordern ein Sofortprogramm an Maßnahmen, die schnell umgesetzt werden können, das Bauen erleichtern und die Baukosten senken. Wir fordern einen Bau-Booster für Deutschland.“

Konkret benennt die FDP-Fraktion elf Maßnahmen:

1. Sofortiges Baukostenmoratorium
2. Emissionseffizienz statt Energieeffizienz
3. Bauland-Booster für die Kommunen
4. Überschlägige Prüfung für Bauleitpläne ermöglichen
5. Mehr Flexibilität im Festsetzungskatalog
6. Umnutzung durch Rahmengenemigung erleichtern
7. Aufstockung vorantreiben
8. Gebäudeklasse E(xperiment) schaffen

9. Digitalen Bauantrag einführen
10. Strategische Rohstoffpolitik für Deutschland
11. Fast Lane für klimaschützende Innovationen

Diskussion zu Wohneigentumsbildung im Bauausschuss des Bundestages

Die Bundesregierung soll es den Ländern zu ermöglichen, beim Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer von 250.000 Euro pro Erwachsenen und 150.000 Euro pro Kind einzuführen. Das fordert die CDU/CSU-Fraktion in ihrem Antrag „Traum von den eigenen vier Wänden ermöglichen“ (Bundestagsdrucksache 20/1855). Bei einer Diskussion im Bundestags-Bauausschuss gab es viel Zustimmung.

Nach Auffassung mehrerer Experten könnte ein solcher Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer dem Problem des oftmals zu geringen Eigenkapitals für den Immobilienerwerb entgegenwirken. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft schlug vor, zur Gegenfinanzierung des Freibetrags entweder den Grunderwerbsteuersatz für Kapitalanleger leicht zu erhöhen oder das System auf eine progressive Grunderwerbsteuer umzustellen. Stefan Kofner von der Hochschule Zittau/Görlitz erinnerte in seiner Stellungnahme an eine Untersuchung der Deutschen Bundesbank zu den Auswirkungen verschiedener Instrumente zur Steigerung der Wohneigentumsquote in einem quantitativen Gleichgewichtsmodell. Danach hätte eine radikale Reduktion des Steuersatzes der Grunderwerbsteuer mit Abstand den stärksten Effekt auf die Wohneigentumsquote. Auch Christian König, Hauptgeschäftsführer beim Verband der Privaten Bausparkassen, plädierte für einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer. Darüber hinaus forderte er die Anpassung der Wohnungsbauprämie an die Inflationsentwicklung in kürzeren Abständen sowie die Verbesserung der Arbeitnehmersparzulage.

Thema im Ausschuss war auch, wie der Erwerb von Wohneigentum durch Förderung unterstützt werden könne. Peter Wegner, Erster Vizepräsident des Verbandes Wohneigentum, sprach sich etwa dafür aus, die für Mitte 2023 angekündigte Eigentumsförderung für Familien auf den Bestandserwerb auszuweiten. Der Wirtschaftswissenschaftler Daniel Fuhrhop verlangte, bei der Verteilung der Wohnfläche, dem Wohnverhalten und den zugrundeliegenden gesellschaftlichen Veränderungen wie Alter und Haushaltgröße anzusetzen. Er befürwortete, das Modell „Jung kauft Alt“ mithilfe von Bundesmitteln flächendeckend anzubieten.

Größtes Defizit am deutschen Wohnungsmarkt seit 30 Jahren

Über 700.000 Wohnungen haben zum Jahresende 2022 auf dem deutschen Wohnungsmarkt gefehlt – so das Ergebnis einer beim Pestel-Institut durchgeführte Studie. Hinzu kommt, dass aktuell diverse Unternehmen ihre Bautätigkeiten einschränken oder sogar einstellen. Dadurch und durch den andauernden Zuzug sowie wenig Entspannung bei den Preisen droht sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt im Jahr 2023 drastisch zu verschärfen.

Rund 1,5 Millionen mehr Menschen lebten Ende 2022 in Deutschland, als noch zu Beginn. Diese Zuwanderung hat den Wohnungsmarkt im vergangenen Jahr deutlich belastet. Außerdem haben massiv gestiegene Investitionskosten, hohe gesetzliche Standards und Kapazitäts- sowie Materialengpässe einen starken Rückgang der Neubautätigkeiten verursacht. In Kombination führte das zu einem Defizit, das nun mehr als doppelt so hoch ist, wie die Anzahl der aktuell pro Jahr fertiggestellten Wohnungen: die Studie prognostiziert nur zwischen 270.000 und 290.000.

Das ist weit entfernt vom von der Bundesregierung ausgegebenen Ziel von 400.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr. Und immer mehr Bauprojekte werden ganz eingestellt. So plant die Hälfte der Mitgliedsunternehmen des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) keine neuen Projekte im Jahr 2023 zu beginnen, die andere Hälfte hat ihre Pläne um 30 bis 50 Prozent reduziert. Der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, sagt gegenüber den Zeitungen der Funke Mediengruppe: „So laut wie jetzt haben die Alarmglocken des

Wohnungsmangels lange nicht mehr geschrielt“. Und mahnt, dass Bund und Länder zeitnah und zielgerichtet tätig werden müssen, sonst drohe „ein ungeahntes Desaster auf dem Wohnungsmarkt“.

Ein Bündnis aus Mieterbund, Baugewerkschaft, Sozial- und Branchenverbänden der Bauwirtschaft hat die Bundesregierung vor diesem Hintergrund dazu aufgefordert, ein Sondervermögen in Höhe von 50 Milliarden Euro bereitzustellen, um den Kollaps des sozialen Wohnungsmarktes noch abzuwenden: Dort wurden sogar nur rund 20.000 Wohnungen im Jahr 2022 fertiggestellt.

Experten des Instituts der deutschen Wirtschaft (DIW) fordern dagegen, dass die Bundesregierung ihre Förderpolitik überdenkt und sich Förderprogramme zukünftig nicht nur darauf konzentrieren, die Nachfrage nach Sanierung oder Neubau zu unterstützen. Es sollen auch Planungs-, Produktions- und Installationskapazitäten gefördert werden, um zu vermeiden, dass Engpässe beim Angebot entstehen, die zu weiteren Preissteigerungen führen. Ein Großteil der Fördersumme könnte sonst allein zum Ausgleich der steigenden Preise benötigt werden und die Förderung ihre Anreizwirkung einbüßen.

Die Studie des Pestel-Instituts ist hier (https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Studien/Studie_-_Bauen_und_Wohnen_in_der_Krise.pdf) abrufbar.

5. Rezension

Wie geht modernes Immobilienmanagement?

Gut ausgebildete, motivierte und zukunftsorientierte Mitarbeitende gehören definitiv dazu! Ideen und Impulse, wie Immobilienverwaltungen diese finden, binden und langfristig halten können, liefert die neue Publikation des VDIV Deutschland.

Wie lassen sich Fachkräfte erreichen und fürs eigene Unternehmen gewinnen? Was erwarten diese von einem modernen Arbeitgeber und wie sollte Führung heutzutage aussehen? Was ist für das Image des Unternehmens, die Stellenausschreibungen und das Onboarding wichtig? Lassen Sie sich von den Tipps und Tricks inspirieren und Ihr Unternehmen zu einem guten Arbeitgeber werden. Passen Sie Ihre Personalstrategie an und machen Sie Ihr Unternehmen damit fit für die Zukunft. Denn nur technisch und finanziell gut aufgestellt zu sein reicht nicht mehr aus.

Bestellen (https://vdiv.de/publikationen?tx_vdivcas_publications%5BpublicationCategory%5D=5) Sie die praxisnahe Publikation *Modernes Immobilienmanagement – Mitarbeitende finden, binden und halten* gegen eine Schutzgebühr von 10,00 Euro und starten Sie in die Zukunft als moderner Immobilienmanager und guter Arbeitgeber. Die 3.600 Mitgliedsunternehmen erhalten kostenfreie Exemplare über ihren Landesverband und können diese dort abrufen.