

Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer,
liebe Leserinnen und Leser,

nachfolgend haben wir eine Auswahl an Informationen rund um die Bereiche Wohnen, Mieten und Verwalten sowie aktuelle Gerichtsurteile zum Wohnungseigentums- und Mietrecht für Sie zusammengestellt. Wir hoffen, dass wir Ihnen mit diesem regelmäßigen Service auch 2021 wertvolle Impulse für Ihre Tätigkeit als Verwaltungsbeirat liefern können.

IMMOBILIENVERWALTUNG

KATHARINA FIDORRA

Die Covid-19-Sonderregeln für Wohnungseigentümergeinschaften wurden jüngst durch einen Beschluss des Bundestages bis zum 30. August 2022 verlängert.

Das bedeutet, dass auch weiterhin der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan bis zum Beschluss eines neuen Planes weiter Bestand hat. Gleiches gilt für den bestellten Verwalter auch wenn die Bestellungszeit ausgelaufen ist. Bis zur Neubestellung oder Abberufung bleibt dieser im Amt.

In über 42 Prozent der Wohnungseigentümergeinschaften konnte seit Beginn der Covid19-Pandemie keine Versammlung durchgeführt werden. Notwendige Beschlüsse unterbleiben wie z.B. bei Sanierungsmaßnahmen oder zur Errichtung von E-Ladestationen. Sanierungs- und Modernisierungsskandale sind die Folge. Hinzu kommen aufgrund der zeitlichen Verzögerung lange Wartezeiten bis zur Umsetzung der dann beschlossenen Maßnahmen, da es bereits heute den Handwerksbetrieben nicht an Aufträgen, wohl aber an Personal mangelt.

Inhalt

1. Kompakt: Entscheidungen aus WEG- und Mietrecht, Datenschutz

2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe

3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten

4. Mieten, Kaufen, Wohnen: aktuelle Entwicklungen

1. Kompakt: Entscheidungen aus WEG- und Mietrecht, Datenschutz

Fiktive Mängelbeseitigungskosten können im Kaufrecht weiterhin verlangt werden

Ein Käufer einer Immobilie kann bei einem Mangel weiterhin entweder Ausgleich des mangelbedingten Minderwerts oder Ersatz der voraussichtlich erforderlichen Mängelbeseitigungskosten verlangen, wobei es unerheblich ist, ob der Mangel auch tatsächlich beseitigt wird. Dies hat nun der für den Immobilienkauf zuständige V. Zivilsenat des BGH entschieden und hält damit an seiner Rechtsprechung fest.

Der Fall

Die Käufer und gleichzeitig Kläger im vorliegenden Fall erwarben im Jahr 2014 eine gebrauchte Eigentumswohnung zum Preis von 79.800 Euro unter Ausschluss der Sachmängelhaftung. Im Kaufvertrag wurde auch festgehalten, dass der Verkäufer Kenntnis über in der Vergangenheit aufgetretene Feuchtigkeit an der Schlafzimmerwand hat. Es wurde vereinbart, dass der Verkäufer bei Wiederauftreten der Feuchtigkeit bis zum 31. Dezember 2015 verpflichtet ist, diese auf eigene Kosten zu beheben. Nach Übergabe der Wohnung trat Ende 2014 tatsächlich Feuchtigkeit in dem Schlafzimmer auf, so dass die Käufer der Wohnung den Verkäufer zu deren Beseitigung unter Fristsetzung aufforderten. Nachdem dies erfolglos geblieben war, verlangten die Käufer mit der Klage von dem Verkäufer die Zahlung der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten ohne Umsatzsteuer in Höhe von ca. 8.000 Euro sowie vorgerichtliche Anwaltskosten. Es sollte ferner festgestellt werden, dass der Verkäufer auch weitere Schäden ersetzen muss. Die beiden Vorinstanzen gaben der Klage statt, so dass der Verkäufer antragsgemäß verurteilt wurde. Hiergegen richtete sich die eingelegte Revision des Verkäufers.

Die Entscheidung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat die Revision des Verkäufers zurückgewiesen. Der zuständige V. Zivilsenat des BGH bleibt bei seiner gefestigten höchstrichterlichen Rechtsprechung, wonach die Käufer einer Immobilie ihren Schadensersatz auf Basis der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten beziffern können, ohne zunächst mit der Schadensbehebung in Vorleistung treten zu müssen. Der Käufer dürfe im Rahmen des kleinen Schadensersatzes nach § 437 Nr. 3, § 280, § 281 Abs. 1 BGB entweder Ausgleich des mangelbedingten Minderwerts oder Ersatz der voraussichtlich erforderlichen Mängelbeseitigungskosten verlangen, wobei es unerheblich ist, ob der Mangel tatsächlich beseitigt wird. Zwar habe der VII. Zivilsenat für den werkvertraglichen Anspruch auf kleinen Schadensersatz gemäß § 634 Nr. 4, § 280, § 281 Abs. 1 BGB seine gleichlautende langjährige Rechtsprechung inzwischen aufgegeben (vgl. Urteil vom 22. Februar 2018 – VII ZR 46/17). Diese lasse sich auf die kaufrechtliche Sachmängelhaftung jedoch nicht übertragen. Dem Käufer stehe anders als dem Besteller im Werkvertragsrecht kein Vorschussanspruch zu. Es wäre aber nach Ansicht des V. Zivilsenates nicht vertretbar, wenn der Käufer einer Sache die beabsichtigte Mängelbeseitigung vorfinanzieren müsste. Eine Ausnahme gelte nur im Hinblick auf die Umsatzsteuer, die – wie im Delikts- und Werkvertragsrecht – nur ersetzt werden muss, wenn und soweit sie tatsächlich angefallen ist. *Bundesgerichtshof, Urteil vom 12. März 2021, Az. V ZR 33/19*

Vorinstanzen:
OLG Düsseldorf, Urteil vom 15. Januar 2019, Az. I 24 U 202/17
LG Krefeld, Urteil vom 29. November 2017, Az. 2 O 143/17

Musterfeststellungsklage im Mietrecht: BGH gibt Vermieterin Recht

Erstmals im deutschen Mietrecht hat der zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH) in einem Musterfeststellungsverfahren entschieden, dass die Vermieterin die Mieten in einer Wohnanlage nach altem Recht erhöhen darf, auch wenn sie die zugrunde liegenden Modernisierungsmaßnahmen nur wenige Tage vor Inkrafttreten des neuen Rechts für die entfernte Zukunft angekündigt hatte. Der BGH führte in seiner Entscheidung vom 18. März 2021 (Az. VIII ZR 305/19) aus, dass kein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen der Modernisierungsankündigung und dem voraussichtlichen Beginn der Arbeiten notwendig sei. Es besteht erst seit dem Jahr 2018 überhaupt die Möglichkeit, dass Verbände für Betroffene Musterfeststellungsklagen beim Bundesgerichtshof einreichen. Dazu müssen sich mindestens 50 Betroffene der Klage anschließen – bei der vorliegenden Klage des Mietervereins waren es 136.

Sachverhalt

In dem konkreten Fall ging es um die Modernisierung von Mietwohnungen in einer großen Wohnanlage in München. Diese hatte die Vermieterin Ende 2018 angekündigt, im Zeitraum von Dezember 2019 bis Juni 2023 sollten die Maßnahmen in Angriff genommen werden sollten. Geplant waren unter anderem die Anbringung von Wärmedämmung und Rollläden, der Austausch der Fenster sowie der Anbau von Balkonen. Der als Musterkläger auftretende Mieterverein hielt die Ankündigung wegen eines fehlenden engen zeitlichen Zusammenhangs zur Durchführung der geplanten Maßnahmen für unwirksam. Die Vermieterin hätte zumindest ihr Mieterhöhungsverlangen erst nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen auf das neue seit 1. Januar 2019 geltende Recht stützen dürfen. Der Mieterverein bekam Recht von der Vorinstanz, dem Oberlandesgericht München (OLG München, Entscheidung v. 15.10.2019, Az. MK 1/19). Das OLG begründete seine Entscheidung damit, dass die Spanne zwischen der Ankündigung der Modernisierung und der tatsächlichen Durchführung zu lang gewesen sei. Daraufhin legte die Vermieterin Revision beim BGH ein.

Modernisierungsmieterhöhung nach altem oder neuem Recht

Hintergrund des Verfahrens war die Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mieterhöhung nach einer Modernisierung. Während die bis zum 31. Dezember 2018 geltende gesetzliche Regelung die Erhöhung der jährlichen Miete um elf Prozent der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten zuließ, erlaubt das neue Recht lediglich eine Mieterhöhung von höchstens acht Prozent und sieht zudem eine Kappungsgrenze vor. Der VIII. Zivilsenat des BGH hielt das Feststellungsbegehren des Mietervereins zwar für zulässig, wies die Klage jedoch in materiell-rechtlicher Hinsicht als unbegründet zurück und entschied damit zugunsten der Vermieterin. Sie durfte demnach für die im Dezember 2018 für die Zeit ab Dezember 2019 angekündigten Modernisierungsmaßnahmen in ihrer Wohnanlage eine Mieterhöhung nach altem Recht berechnen. Laut BGH erfülle das Erhöhungsverlangen die gesetzlichen Voraussetzungen des § 555c Abs. 1 BGB, und es sei auch nicht deshalb zu beanstanden, weil das Schreiben mehr als elf Monate vor dem voraussichtlichen Ausführungsbeginn versendet wurde. Sofern die Planungen der Bauausführungen so weit fortgeschritten seien, dass die inhaltlichen Anforderungen des § 555c Abs. 1 Satz 2 BGB eingehalten werden können, bedürfe es keines weiteren engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Modernisierungsankündigung und dem voraussichtlichen Beginn der Modernisierungsmaßnahmen im Sinne einer Höchstfrist oder eines fortgeschrittenen Planungsstandes. Der BGH bewertete somit das Verhalten der Vermieterin als nicht rechtsmissbräuchlich, wenn den Mietern nur wenige Tage vor Inkrafttreten des neuen Rechts noch mit weitem Vorlauf Modernisierungen angekündigt werden. Der Gesetzgeber habe mit der Übergangsregelung eine Abwägung der beiderseitigen Interessen dahingehend getroffen, dass entscheidend für die Frage des anwendbaren Rechts allein der Zugang einer ordnungsgemäßen Ankündigung nach § 555c Abs. 1 BGB sei. Diese Voraussetzungen seien im vorliegenden Fall erfüllt gewesen.

Auch Fehlverhalten Dritter bedarf vor Kündigung der Abmahnung

Soll die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses auf das Fehlverhalten eines Besuchers gestützt werden, das dem Mieter zuzurechnen ist, bedarf es für die Wirksamkeit der Kündigung grundsätzlich einer vorherigen Abmahnung des Mieters.

Der Fall

Die Vermieterin einer Einzimmerwohnung kündigte das im Jahr 2008 geschlossene Mietverhältnis mit Schreiben vom 15.11.2019 außerordentlich und hilfsweise ordentlich. Die Vermieterin beruft sich in der Kündigung darauf, dass die Mieterin und deren Lebensgefährte sich über ein im Jahre 2015 ausgesprochenes Hausverbot hinwegsetzten. Zudem stützte sie das Kündigungsschreiben darauf, dass der Lebensgefährte am 18.10.2019 einen anderen Mieter mittels eines Pfeffersprays körperlich angegriffen, verletzt und mit „üblen Schimpfworten belegt“ haben soll. Die Vermieterin sah darin eine Wiederholung der im Jahre 2015 abgemahnten Verhaltensweisen. Dem Lebensgefährten wurde zeitgleich erneut ein Hausverbot schriftlich ausgesprochen. Zu Beginn des Jahres 2020 kündigte die Vermieterin erneut das Mietverhältnis außerordentlich und hilfsweise ordentlich. Als Begründung nannte

sie das Hinwegsetzen über das weiterhin bestehende Hausverbot. Auf dieser Grundlage erhob die Vermieterin Klage auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung. Die Mieterin bestritt den Vorfall vom 18.10.2019 und machte geltend, dass zu keinem Zeitpunkt ein Verhalten vorgelegen habe, der den Ausspruch eines Hausverbots gegen ihren Lebensgefährten hätte rechtfertigen können.

Die Entscheidung

Das zuständige Amtsgericht wies die Klage auf Räumung und Herausgabe ab und führte zur Begründung an, beide ausgesprochenen Kündigungen konnten mangels Wirksamkeit das Mietverhältnis nicht beenden. Der ersten Kündigungserklärung vom 15.11.2019 habe das Begründungserfordernis gefehlt, weil diese ohne vorherige Abmahnung weder als außerordentliche Kündigung nach den §§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2 BGB noch als ordentliche Kündigung gemäß § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB wirksam sei. Dies gelte auch für die Behauptung, dass der Lebensgefährte der Mieterin einen anderen Mieter körperlich angegriffen haben soll. Denn der Kündigungsgrund hätte so genau bezeichnet werden müssen, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden könne. Mangels namentlicher Benennung des angeblichen angegriffenen und verletzten Mieters seien diese Anforderungen nicht erfüllt gewesen. Aus diesem Grunde sei die Kündigung vom 15.11.2019 bereits formell nicht wirksam gewesen. Aber auch in materieller Hinsicht sei eine vorherige Abmahnung der Mieterin nicht gemäß § 543 Abs. 3 Satz 2 BGB entbehrlich gewesen, da von der Vermieterin nicht nachgewiesen werden konnte, dass diese offensichtlich keinen Erfolg versprochen hätte und auch ein Verzicht unter Abwägung der beiderseitigen Interessen nicht gerechtfertigt gewesen wäre. Denn der Mieterin hätte in solch einer Fallkonstellation erst recht die Möglichkeit gegeben werden müssen, nach Abmahnung auf ihren Lebensgefährten einzuwirken. Laut Amtsgericht gelte gleiches auch für die hilfsweise ordentlich ausgesprochene Kündigung. Denn auch bei einer ordentlichen Kündigung wegen schuldhafter, nicht unerheblicher Vertragsverletzungen des Mieters müsse ein Mieter erst nach erfolgloser Abmahnung für ein Fehlverhalten seines Besuchers nach § 278 BGB eintreten. Schließlich konnte auch die Kündigungserklärung vom 22.02.2020 das Vertragsverhältnis laut Amtsgericht nicht beenden, weil es bereits an einer Pflichtverletzung fehlte. Denn bei dem Hausverbot, auf das bereits in der Kündigung vom 15.11.2019 hingewiesen worden war, habe es sich um das Hausverbot aus 2015 gehandelt, das aufgrund der dazwischen liegenden großen Zeitspanne keine Wirkung mehr entfalten konnte.

AG Stuttgart, Urteil vom 11.12.2020 – 35 C 4053/20

Eine Mieterhöhung kann für jede abgeschlossene Modernisierungsmaßnahme erfolgen

Der Vermieter kann mehrere Mieterhöhungen gemäß § 559b Abs. 1 BGB geltend machen, wenn es sich bei den jeweils abgeschlossenen baulichen Maßnahmen um tatsächlich trennbare Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB handelt. Dies hat der BGH mit seinem Urteil vom 28.04.2021 anknüpfend an seine bisherige Rechtsprechung entschieden.

Der Fall

Der Vermieter einer Wohnung kündigte gegenüber den Mietern mit Schreiben aus Februar 2017 die Durchführung zahlreicher Arbeiten zur Modernisierung des Mietobjekts an. Neben verschiedenen Maßnahmen zur Einsparung von Energie sollten erstmalig eine Balkonanlage angebaut und Wohnungseingangstüren mit verbessertem Schall-, Wärme-, Brand- und Einbruchschutz eingebaut werden. Die voraussichtliche Dauer der Arbeiten sollte laut Vermieter 25 Wochen betragen. Die voraussichtliche Mieterhöhung wurde mit 235 Euro pro Monat angegeben. Im Juni 2018 machte der Vermieter unter Berufung auf die zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen die Erhöhung der monatlichen Grundmiete ab September 2018 von bisher 445,03 Euro auf künftig 677,10 Euro und damit um 232,07 Euro geltend. Zu diesem Zeitpunkt waren die Wohnungseingangstüren noch nicht erneuert. Deren Einbau erfolgte erst im November 2018. Die Kosten hierfür wurden der Berechnung der Mieterhöhung nicht zu Grunde gelegt. Die Mieter zahlten die erhöhte Miete nur unter Vorbehalt und beriefen sich auf den fehlenden Abschluss des aus ihrer Sicht untrennbaren Gesamtmodernisierungsvorhabens. Mit ihrer eingereichten Klage forderten die Mieter die Rückzahlung der überzahlten Miete sowie die Feststellung, dass der Vermieter die

erhöhte Miete erst ab einer neuen Mieterhöhungserklärung verlangen könne. Die Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Laut Berufungsgericht war die Mieterhöhungserklärung wirksam, auch wenn die Wohnungseingangstüren erst danach eingebaut worden seien. Die bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen seien von dem Einbau der Wohnungseingangstüren unabhängig, da unterschiedliche Gewerke betroffen seien. Mit der zugelassenen Revision verfolgten die Mieter ihr Klagebegehren weiter.

Die Entscheidung

Der BGH folgt der Beurteilung des Berufungsgerichts, so dass die Revision zurückzuweisen war. Nach den Ausführungen des BGH sei es zutreffend, dass der fehlende Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nr. 1, Nr. 3 bis Nr. 6 BGB der Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB (alte Fassung) nicht entgegenstehe, da der noch ausstehende Einbau der Wohnungseingangstüren von den bereits ausgeführten baulichen Maßnahmen trennbar sei. Grundsätzlich könne zwar ein Mieterhöhungsverlangen erst nach Abschluss der Arbeiten gestellt werden. Soweit jedoch tatsächlich trennbare Maßnahmen durchgeführt werden, können mehrere Mieterhöhungserklärungen für die jeweils abgeschlossenen Maßnahmen erfolgen. Die Kostenbeteiligung über die §§ 559 ff. BGB sei laut BGH auch nicht unangemessen, da der Mieter auch vor Beendigung sämtlicher Maßnahmen von den bereits abgeschlossenen Arbeiten profitiere (siehe auch BGH-Urteile vom 17. Dezember 2014 – VIII ZR 88/13 und vom 17. Juni 2020 – VIII ZR 81/19). Auch habe das Berufungsgericht richtigerweise darauf abgestellt, dass der Einbau der Wohnungseingangstüren ein von den übrigen Maßnahmen unterscheidbares Gewerk betreffe. Die anderen Arbeiten an den Fenstern, den Balkonen, am Haustürvordach, der neuen Haustür sowie der Dämmung seien durch das Einbringen neuer Wohnungseingangstüren nicht betroffen gewesen. Etwas anderes folge auch nicht aus der Ankündigung sämtlicher Modernisierungsmaßnahmen in einem einheitlichen Schreiben. Wie der BGH ausführt, sei von den Vorinstanzen das Ankündigungsschreiben in angemessener Weise als Auslegungshilfe zur Beurteilung der Trennbarkeit der Maßnahmen berücksichtigt worden. Richtig war aber der daraus gezogene Schluss, es habe sich vorliegend gerade nicht um ein untrennbares Gesamtmodernisierungsvorhaben gehandelt, und die Miete könne erst nach Abschluss sämtlicher Arbeiten erhöht werden. Allein die einheitliche Ankündigung der Maßnahmen reichten hierfür nicht, so der BGH. Der Mieter sei ausreichend dadurch geschützt, dass jede Mieterhöhungserklärung den Anforderungen des § 559b BGB genügen müsse.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 28. April 2021, VIII ZR 5/20
Vorinstanzen:

LG Osnabrück, 11. Dezember 2019, Az. 1 S 152/19
AG Osnabrück, 23. April 2019, Az. 48 C 33/19

Keine Maklerprovision bei Immobilienkauf nach über einem Jahr

Wenn zwischen der Tätigkeit des Maklers und dem Kaufvertragsschluss 14 Monate liegen und der Käufer die Immobilie zwischenzeitlich angemietet hat, ist eine Maklercourtage nicht geschuldet.

Der Fall

Der Makler bot eine Immobilie zum Verkauf an, bei der noch eine Grundstücksaufteilung vor dem Kauf vorgenommen werden musste. Der durch das Maklerangebot gefundene Käufer entschloss sich das Haus zu erwerben. Der Kauf kam jedoch nicht zustande, nachdem der beurkundende Notar auf Probleme bei der Aufteilung des Grundstücks hinwies. Der potenzielle Käufer entschied sich daraufhin, die Immobilie zu mieten. Nach Ablauf von 14 Monaten waren die bestehenden Aufteilungsprobleme beseitigt, so dass der Käufer die Immobilie nun doch erwerben konnte. Der Makler forderte mit seiner Klage die seiner Ansicht nach fällige Maklercourtage in Höhe von 7.140 Euro. Nachdem das zuständige Landgericht die Klage abwies, legte der Makler Berufung ein.

Die Entscheidung

Das Oberlandesgericht Zweibrücken hat das vorinstanzliche Urteil bestätigt und klargestellt, dass dem Makler eine Vergütung nur zustehe, wenn der beabsichtigte Vertrag tatsächlich aufgrund seiner Vermittlungstätigkeit zu Stande komme. Den dafür erforderlichen Nachweis müsse der Makler erbringen. Wenn die Tätigkeit des Maklers in angemessenem Zeitabstand

zum Abschluss des Hauptvertrags führe, werde zugunsten des Maklers vermutet, dass der Vertrag aufgrund seiner Leistungen zustande gekommen sei. Im vorliegenden Fall sei jedoch eine solche Erleichterung der Nachweispflicht nicht gegeben. Zwischen Übersendung des Exposés und dem Abschluss des Kaufvertrags lagen circa 14 Monate. Der zwischen Maklerleistung und dem Vertragsschluss liegende Zeitraum lasse demnach eine solche Vermutung nicht mehr zu, so das Gericht. Der Käufer hatte seine Erwerbsabsicht vorübergehend auch vollständig aufgegeben, da er sich nach dem Scheitern der Kaufvertragsverhandlungen dazu entschlossen habe, das streitgegenständliche Objekt anzumieten. Hinzukommend habe der Käufer zunächst ein erneutes Kaufangebot des Verkäufers abgelehnt und zudem Besichtigungen des Anwesens durch potenzielle Erwerber dulden müssen. Erst nach Ausspruch der Kündigung des Mietverhältnisses durch den Verkäufer kam es zum Kauf der Immobilie. Bei Berücksichtigung dieser Umstände könne der Erwerb der Immobilie mehr als ein Jahr nach dem ersten Notartermin nicht mehr im Zusammenhang mit der Leistung des Maklers gesehen werden. Die Revision war nicht zugelassen.

*Oberlandesgericht Zweibrücken, Beschluss vom 5. Oktober 2020, Az. 5 U 42/20
Vorinstanz:*

LG Landau i. d. Pfalz, Urteil vom 28. Februar 2020, Az. 4 O 97/19

Vermieter trägt Verfahrenskosten bei vorschneller Duldungsklage

Ein Mieter, der eine erste Aufforderung des Vermieters, die Duldung geplanter Baumaßnahmen zu erklären, unbeachtet lässt, gibt noch keinen Anlass für eine Duldungsklage. Fehlen Anhaltspunkte, dass der Mieter seine Mitwirkung verweigert, bedarf es einer nochmaligen Aufforderung.

Der Fall

Die Vermieterin einer Wohnung kündigte im November 2019 die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen am Außenputz, den Balkonen und Fenstern sowie das Anbringen einer Außendämmung an. Ein knappes Jahr zuvor signalisierten die Mieter bereits ihre Bereitschaft für die Fassadensanierung. Die Arbeiten sollten Mitte Januar 2020 bzw. Mitte März 2020 beginnen. Die Vermieterin forderte die Mieter auf, bis Ende 2019 mitzuteilen, ob sie die angekündigten Baumaßnahmen dulden werden. Im selben Schreiben setzte sie eine Nachfrist bis zum 6. Januar 2020. Bereits am 14.1.2020 reichte die Vermieterin Klage auf Duldung der angekündigten Maßnahmen ein. Noch am Tag der Zustellung übersandten die Mieter per E-Mail eine auf den 22. Dezember 2019 datierte Duldungserklärung, woraufhin die Vermieterin den Rechtsstreit für erledigt erklärte. Die Mieter behaupten, die Duldungserklärung schon am 22.12.2019 per Post verschickt zu haben, so dass sie sich gegen das Tragen der Kosten des Rechtsstreits zur Wehr setzten. Die Vermieterin bestritt jedoch, den Brief erhalten zu haben. Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht entschieden, dass die Vermieterin die Kosten des Rechtsstreits zu tragen habe. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Mieter bei ihrer Erklärung der Duldung der Baumaßnahmen nicht in Verzug geraten seien. Einen etwaigen Verlust ihrer Zustimmungserklärung auf dem Postweg hätten die Mieter nicht zu vertreten. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde begehrt die Vermieterin weiter, den Mietern die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.

Die Entscheidung

Der BGH bestätigt die Rechtsansicht der Vorinstanzen und führt zur Begründung seiner Entscheidung aus, dass die Mieter keine Veranlassung gegeben haben, Klage zu erheben. Auf die Frage, ob sie vor Klageerhebung tatsächlich ein Schreiben mit einer Duldungserklärung geschickt haben, komme es dabei nicht an. Auch wenn die Mieter die Bitte um Abgabe einer Duldungserklärung ignoriert haben sollten, war nicht anzunehmen, die Vermieterin werde nur mit Inanspruchnahme der Gerichte zu ihrem Recht kommen. Dies wäre nur dann zu bejahen gewesen, wenn die Vermieterin die Mieter nach Ablauf einer angemessenen Frist nach dem Ankündigungsschreiben nochmals aufgefordert hätte, eine Duldungserklärung abzugeben. Allein die im Ankündigungsschreiben enthaltene Aufforderung habe mangels Fälligkeit der Duldung nicht ausgereicht. Auch könne die Aufforderung im Hinblick auf eine eventuelle Pflicht, vorab eine Duldungserklärung abzugeben, keinen Verzug begründen, so der BGH weiter. Die bereits im

Ankündigungsschreiben gesetzte Nachfrist sei jedenfalls nicht ausreichend. Eine Mahnung sei deshalb im vorliegenden Fall nicht entbehrlich gewesen, da die Mieter auf eine frühere Aufforderung der Klägerin erklärt hatten, sie seien grundsätzlich zur Duldung von Sanierungsmaßnahmen am Haus bereit.

Bundesgerichtshof, Beschluss vom 27. April 2021, VIII ZB 44/20
Vorinstanzen:

LG Berlin, Urteil vom 3. Juni 2020, Az. 64 T 46/20
AG Berlin-Köpenick, Urteil vom 21. Februar 2020, Az. 3 C 14/20

Zugang des Mieterhöhungsschreiben für Ermittlung der Vergleichsmiete maßgeblich

Der Zeitpunkt, zu dem ein Mieterhöhungsschreiben dem Mieter zugeht, ist für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in einem Rechtsstreit maßgeblich, nicht hingegen der Zeitpunkt, ab dem die Mieter die erhöhte Miete geschuldet hätten. Von diesem Zeitpunkt wird der Betrachtungszeitraum von vier Jahren (bis 2019) bzw. sechs Jahren (ab 2020) zurückgerechnet.

Der Fall

Die Beklagten sind Mieter einer 80,85 qm großen Wohnung in Berlin. Die zuletzt zu entrichtende Nettokaltmiete betrug 587,78 Euro. Die Vermieterin verlangt von den Mietern die Zustimmung zu einer Mieterhöhung ab 1. Oktober 2017. Mit Schreiben vom 20. Juli 2017 werden die Mieter aufgefordert, einer Erhöhung der Nettokaltmiete von 7,27 Euro/qm auf 8,10 Euro/qm zuzustimmen. Als Begründungsmittel diente der Berliner Mietspiegel 2017. Die Wohnung war nach Alter, Wohnlage, Ausstattung und Wohnfläche in das Feld I 2 der Mietspiegeltabelle einzuordnen. Dieses wies eine Nettokaltmietenspanne von 5,52 Euro/qm bis 9,20 Euro/qm aus. Die Mieter stimmten der Mieterhöhung nicht zu. Das Amtsgericht hatte die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung abgewiesen. Das Landgericht hingegen gab der Klage statt. Grundlage dieser Entscheidung war ein Sachverständigengutachten, das eine ortsübliche Vergleichsmiete von 8,28 Euro/qm auswies. Der Sachverständige betrachtete dafür 14 Vergleichswohnungen, in denen die Miete zwischen dem 1.10.2013 und dem 1.10.2017 neu vereinbart worden war. Bei zwei der Wohnungen war die Miete im Jahr 2017 neu vereinbart worden. Ob dies jedoch vor oder nach dem im Juli 2017 erstellten Mieterhöhungsschreiben geschehen war, blieb unklar.

Die Entscheidung

Der Bundesgerichtshof schließt sich der Entscheidung des Berufungsgerichts nicht an und verweist den Rechtsstreit dorthin zurück, da mit der gegebenen Begründung ein Anspruch der Vermieterin auf Zustimmung zu der geltend gemachten Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB nicht bejaht werden könne. Zwar sei es laut BGH nicht zu beanstanden, dass das Landgericht die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete auf der Grundlage des eingeholten Sachverständigengutachtens anstatt unter Heranziehung des Berliner Mietspiegels 2017 bestimmt habe. Dennoch hätten bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete die beiden Wohnungen, deren Miete im Jahr 2017 neu vereinbart worden war, nicht berücksichtigt werden dürfen.

Bei der Bestimmung des maßgeblichen Stichtages für die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete habe das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft auf den Zeitpunkt abgestellt, ab dem die Mieter die erhöhte Miete geschuldet hätten, nämlich den 1. Oktober 2017. Der richtige Stichtag wäre aber das Datum des Zugangs des Mieterhöhungsschreiben vom 20. Juli 2017 gewesen. Daraus folge laut BGH, dass die getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht ausreichen war, um zu beurteilen, ob die von der Vermieterin ab Oktober 2017 verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteige. Denn nach § 558 Abs. 2 BGB wird die diese aus den Mieten vergleichbarer Wohnungen gebildet, die in den vergangenen vier bzw. sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Der BGH führt weiter aus, dass im vorliegenden Fall daher der Vier-Jahres-Zeitraum ausgehend von Juli 2017 zu bemessen sei, so dass Mieten, die zwischen Juli 2013 und Juli 2017 vereinbart wurden, zu berücksichtigen waren. Später im Jahr 2017 vereinbarte Mieten müssten bei der Betrachtung außen vor bleiben. Ohne Berücksichtigung der beiden Wohnungen, bei denen die Miete im Jahr 2017 neu vereinbart wurde, ergäbe sich aus dem Gutachten eine ortsübliche Vergleichsmiete von 8,06 Euro/qm. Damit läge die von der Vermieterin verlangte Erhöhung auf 8,10 Euro/qm darüber. Dies führe im Ergebnis dazu, dass die Vergleichsmiete

ohne die Mieten der beiden Wohnungen unterhalb der von der Vermieterin verlangten Miete liege. Aus dem Grund hob der BGH das Urteil des Landgerichts mangels Entscheidungsreife auf und verwies zur neuen Verhandlung und Entscheidung dorthin zurück.

*Bundesgerichtshof, Urteil vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20
Vorinstanzen:*

*LG Berlin, Urteil vom 10. Dezember 2019, Az. 63 S 348/18
AG Schöneberg, Urteil vom 14. August 2018, Az. 19 C 470/17*

Bei Abwehr einer Räumungsklage reicht ärztliches Attest allein nicht aus

Beruft sich ein Mieter zur Abwehr einer Räumungsklage auf gesundheitliche Probleme, die einem Umzug entgegenstehen, reicht hierfür nicht allein ein Attest des Arztes. Es muss in der Regel ein ergänzendes Sachverständigengutachten zu Art, Umfang und konkreten Auswirkungen der behaupteten Erkrankungen auf die Lebensführung des Mieters im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung eingeholt werden.

Der Fall

Der beklagte Mieter lebt seit dem Jahr 1986 in einer 84,88 qm großen Dreizimmerwohnung in Berlin. Im Jahr 2012 erwarb der aktuelle Vermieter das Eigentum an der Wohnung durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung. Die zuletzt geschuldete Nettokaltmiete betrug 480,82 Euro monatlich. Mit Anwaltsschreiben vom 29. September 2016 erklärte der Vermieter gegenüber dem Mieter die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum 30. Juni 2017 wegen Eigenbedarfs für seine Tochter, die dort nach dem Abitur einen eigenen Hausstand begründen wolle. Der im Jahr 1949 geborene Mieter widersprach der Kündigung und berief sich auf das Vorliegen von Härtegründen. Das Amtsgericht hatte die vom Kläger erhobene Räumungs- und Herausgabeklage mit der Begründung abgewiesen, die Eigenbedarfskündigung sei aus formellen und materiellen Gründen unwirksam. Das Landgericht hat die hiergegen gerichtete Berufung des Vermieters ebenfalls zurückgewiesen. Das Berufungsgericht hielt dabei zwar die Eigenbedarfskündigung des Vermieters für wirksam, ließ jedoch den Härteeinwand des Mieters gelten und ordnete an, dass das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis zu den bisherigen Vertragsbedingungen auf unbestimmte Zeit fortgesetzt werde. Zur Begründung führte das Gericht an, dass die Beendigung des Mietverhältnisses wegen fortgeschrittenen Alters des Mieters und der schlechten gesundheitlichen Verfassung eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde. Außerdem wohne er seit über dreißig Jahren in der Wohnung und sei fest in seinem Wohnumfeld verwurzelt. Zur Beurteilung des Gesundheitszustandes griff das Landgericht allein auf ärztliche Atteste zurück, die der Mieter vorgelegt hatte. Mit der vor dem Bundesgerichtshof (BGH) zugelassenen Revision verfolgte der Vermieter seinen geltend gemachten Räumungs- und Herausgabeanpruch weiter.

Die Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hebt das Urteil der Berufungsinstanz auf und verweist den Rechtsstreit dorthin zurück. Zur Begründung wird ausgeführt, dass das Landgericht seine Entscheidung nicht allein auf Grundlage der vom Mieter vorgelegten ärztlichen Atteste hätte stützen dürfen. Vielmehr hätte insbesondere aufgrund des Bestreitens des Vermieters ein Sachverständigengutachten zu Art, Umfang und den konkreten Auswirkungen der vom Mieter behaupteten Erkrankungen auf dessen Lebensführung im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung eingeholt werden müssen. Dies hatten beide Parteien auch wiederholt als Beweismittel angeboten. Zwar könne von dem Mieter, der behauptet, ein Umzug sei für ihn nicht zumutbar, über die Vorlage eines ausführlichen fachärztlichen Attests hinaus nicht verlangt werden, weitere Angaben zu Schwere und Ernsthaftigkeit der zu befürchteten gesundheitlichen Nachteile machen. Wenn jedoch der Vermieter diese Behauptungen bestreitet und die Einholung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens beantragt, müsse das Gericht mangels eigener Sachkunde dem nachkommen, so der BGH. Mit einem Gutachten müsse insbesondere auch geklärt werden, ob und inwieweit die Erkrankungen Auswirkungen auf einen erzwungenen Wohnungswechsel haben können und wie wahrscheinlich der Eintritt der befürchteten Nachteile wären. Nur so könne sich ein Gericht ein Bild von der bestehenden Erkrankung machen und beurteilen, welche Konsequenzen ein Umzug für den Mieter hätten. Auch die vom Berufungsgericht festgesetzte Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit hält der BGH für nicht gerechtfertigt.

Im Regelfall komme lediglich eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit in Betracht, selbst wenn der Wegfall einer bestehenden Härte ungewiss sei. Aus diesen Gründen hielt der BGH den Rechtsstreit für nicht entscheidungsreif, so dass an das Berufungsgericht zurückzuverweisen war.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 28. April 2021 - VIII ZR 6/19
Vorinstanzen:

LG Berlin, Urteil vom 24. September 2018, Az. 64 S 2/18
AG Charlottenburg, Urteil vom 13. November 2017, Az. 237 C 205/17

Wirksamkeit einer Indexmietvereinbarung

Die mietvertragliche Vereinbarung einer Indexmiete, die die Entwicklung der Miethöhe an die prozentuale Änderung des Verbraucherpreisindexes knüpft, ist wirksam und verstößt auch ohne Angabe eines Basisjahres nicht gegen das Transparenzgebot.

Der Fall

Der Mieter einer Wohnung in Ravensburg zahlt seit Mietbeginn, dem 1. Mai 2007, eine monatliche Nettokaltmiete von 900 Euro. Der Formularmietvertrag enthält als Anlage die "Vereinbarung einer Indexmiete gem. § 557b BGB" u.a. mit folgendem Inhalt: "Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex um mindestens drei Prozent, kann jeder Vertragspartner durch schriftliche Erklärung und unter Angabe der eingetretenen Indexänderung eine Anpassung der Miete um den entsprechenden Prozentsatz verlangen, sofern der Mietzins jeweils mindestens ein Jahr unverändert bestand. (...)"

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2017 machte der Vermieter erstmals eine Erhöhung der Miete um 120 Euro pro Monat ab dem 1. März 2018 geltend. Zur Begründung führte er aus, dass der Verbraucherpreisindex zu Beginn des Mietverhältnisses am 1. Mai 2007 bei 95,8 Punkten und zum 30. November 2017 bei 109,4 Punkten gelegen habe, was "einer prozentualen Erhöhung von 13,5 %" (121,50 Euro) entspreche. Dem Schreiben war der Verbraucherpreisindex des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg beigelegt. Nachdem der Mieter sich weigerte, die erhöhte Miete zu zahlen, erhob der Vermieter Klage auf Zahlung der um 120 Euro erhöhten Miete. Der Mieter hingegen war der Ansicht, dass die Indexklausel des Mietvertrags unwirksam sei und der Vermieter aus dem Grund keine Mieterhöhung verlangen könne. Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht gaben der Klage des Vermieters statt. Beide Gerichte hielten die erklärte Mieterhöhung für wirksam, da die formularvertragliche Indexmietvereinbarung den Voraussetzungen des § 557b Abs. 1 BGB entspreche und auch nicht gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB verstoße.

Die Entscheidung

Auch der Bundesgerichtshof (BGH) gibt dem Vermieter Recht und führt aus, dass die mietvertraglich vereinbarte Indexklausel nach § 557b Abs. 1 BGB nicht zu beanstanden sei und das hierauf gestützte Mieterhöhungsverlangen gemäß § 577b Abs. 3 BGB wirksam erklärt wurde. Die fehlende Angabe eines Basisjahres des Verbraucherpreisindexes mache die Klausel nicht intransparent.

Der BGH führt dazu näher aus, dass es für die hier vereinbarte Indexmietregelung, bei welcher die Mietentwicklung an die prozentuale Änderung des Verbraucherpreisindexes geknüpft ist, nicht der Angabe eines Basisjahres bedürfe. Es genüge nach § 557b Abs. 1 BGB die von den Parteien getroffene schriftliche Vereinbarung, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt werde (Indexmiete). Einer Erläuterung, wie sich die Mietänderung im Einzelfall berechne, bedürfe es darüber hinaus nicht. Im vorliegenden Fall sei der im Zeitpunkt des Zugangs der Erhöhungserklärung vom 19. Dezember 2017 veröffentlichte Verbraucherpreisindex maßgebend. Aus diesem werden die zur Berechnung maßgebenden Indexpunkte entnommen und die prozentuale Mietsteigerung errechnet. Nur durch Zugrundelegung des im Zeitpunkt des Zugangs der Erhöhungserklärung geltenden Verbraucherpreisindexes werde sichergestellt, dass sich die Berechnung der Mietänderung auf Basis eines durchgehenden, für den gesamten Betrachtungszeitraum - hier 2007 bis 2017 - nach einem einheitlichen Maßstab berechneten Index richte.

Zudem stellt der BGH in seiner Begründung klar, dass für die Wirksamkeit einer Index-Klausel ihr Anknüpfungspunkt der Wartefrist des § 557b Abs. 2 Satz 1 BGB nicht explizit genannt werden müsse. Denn die Frage der Einhaltung der Wartefrist werde erst mit der konkreten Erhöhungserklärung relevant. Ferner stehe der Wirksamkeit der Indexmietklausel auch nicht entgegen, dass in ihr nicht ausdrücklich angegeben ist, ob sich die Bruttomiete oder die Nettokaltmiete prozentual zum Verbraucherpreisindex ändere. Bei einer wie hier vereinbarten Nettokaltmiete mit abzurechnenden Betriebskostenvorauszahlungen werde lediglich die diese von der Indexierung erfasst.

Darüber hinaus sei die Klausel laut BGH auch nicht deshalb intransparent, weil in ihr nicht angegeben ist, ob sich die Anpassung der Nettokaltmiete nach dem Jahres- oder dem Monatsverbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts richtet. Aus der monatlich zu entrichtenden Miete ergebe sich nach eindeutiger Auslegung, dass der Monatsverbraucherpreisindex maßgebend ist. Hinzu komme, dass die geänderte Miete nach § 557b Abs. 3 Satz 3 BGB mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu zahlen sei. Schließlich sei auch die konkrete Mietänderung des Vermieters nach § 557b Abs. 3 BGB wirksam erklärt worden. Es schade jedenfalls nicht, dass der Vermieter den vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg ermittelten Index dem Schreiben beigelegt habe. Zwar richte sich die Indexmiete allein nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. Zur formellen Wirksamkeit der Mietänderungserklärung müsse dieser Index jedoch nicht beigelegt werden.

*Bundesgerichtshof, Urteil vom 26. Mai 2021, Az. VIII ZR 42/20
Vorinstanzen:*

*LG Ravensburg, Urteil vom 23. Januar 2020, Az. 1 S 42/19
AG Ravensburg, Urteil vom 20. März 2019, Az. 1 C 478/18*

Pflicht des Immobilienmaklers, vor riskanten Geschäften zu warnen

Hat der beauftragte Immobilienmakler Zweifel an der Zahlungsfähigkeit eines Kaufinteressenten, muss er dem Verkäufer vom Grundstücksverkauf abraten. Kommt ein Kaufvertrag deswegen nicht zustande und entstehen dem Interessenten finanzielle Schäden, haftet der Makler hierfür nicht.

Der Fall

Im konkreten Fall war ein Makler von einem Grundstückseigentümer mit dem Verkauf einer Immobilie beauftragt worden. Eine Interessentin meldete sich, besichtigte das Anwesen und führte mit dem Eigentümer selbst Verkaufsgespräche. Nachdem der Makler Zweifel an der Solvenz der Interessentin hatte, teilte er dies dem Verkäufer mit. Ein Kaufvertrag kam daraufhin nicht zustande und das Haus wurde schließlich an einen anderen Käufer veräußert. Die enttäuschte Interessentin behauptete, dass der Makler den Abschluss des Vertrages mit ihr zu Unrecht vereitelt habe. Sie erhob deshalb Klage und verlangte von dem Makler Ersatz der von ihr behaupteten Aufwendungen, die im Vertrauen auf den Kauf entstanden waren. In der Begründung ihrer Klage führte sie aus, dass der Makler ihr mitgeteilt habe, sie könne mit den Vorbereitungen zum Umzug beginnen. Für das Aus- und Wiedereinräumen der von ihr bewohnten Immobilie seien Kosten in Höhe von knapp 30.000 Euro entstanden. Darin enthalten sei ein Aufwand von 2.100 Arbeitsstunden für die Umzugshelfer. Der beklagte Makler bestritt diese Behauptungen.

Die Entscheidung

Das zuständige Landgericht gab der Klage nicht statt. Nach Ansicht des Gerichts sei es die Pflicht eines Maklers, über die Bonität eines möglichen Vertragspartners aufzuklären und auf entsprechende Zweifel hinzuweisen. Für etwaige finanzielle Schäden eines potenziellen Käufers hafte der Makler somit nicht. Im vorliegenden Fall hatte kurz vor dem geplanten Termin beim Notar noch keine Finanzierungsbestätigung vorgelegen und die Bank hatte auch die Finanzierung der Kaufnebenkosten abgelehnt. Hinzukommend sei der Kaufinteressentin der Schaden aufgrund ihres eigenen Verhaltens entstanden, da sie zu früh mit den Vorbereitungen für den Umzug begonnen habe. Das Gericht wies in der Urteilsbegründung darauf hin, dass der Kauf einer Immobilie aus einer Vielzahl von Gründen bis zum Notartermin noch scheitern könne. Die Kaufinteressentin müsse daher die zu früh verauslagten Kosten für das Aus- und Einräumen des Hauses selbst tragen. Auch der Aufwand hinsichtlich der

behaupteten 2.100 Arbeitsstunden für Umzugshelfer seien laut Landgericht nicht nachvollziehbar, so dass die Kosten auch der Höhe nach unberechtigt gewesen seien. Die Klage wurde somit vollumfänglich abgewiesen.

LG Frankenthal, Urteil vom 7. Mai 2021, Az. 1 O 40/20

Rückforderung von Betriebskostenvorauszahlungen nach Ende des Mietverhältnisses

Rechnet ein Vermieter die Betriebskosten während des Mietverhältnisses nicht fristgerecht ab, kann ein Mieter nach Ende des Mietverhältnisses die Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen nur verlangen, soweit er zuvor keine Möglichkeit hatte, seinen Abrechnungsanspruch durch die Zurückbehaltung der laufenden Vorauszahlungen durchzusetzen.

Der Fall

Bei einem von März 2012 bis April 2017 laufenden Mietverhältnis rechnete der Vermieter zu keinem Zeitpunkt über die Betriebskosten ab. Die Nettomiete betrug 1.000 € im Monat zuzüglich monatlicher Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in Höhe von 303,75 €. Bis einschließlich Juli 2016 zahlte der Mieter die vereinbarte Nettomiete sowie die Betriebskosten. Im August 2016 entrichtete er lediglich die Betriebskosten und ab September 2016 erfolgten keine Zahlungen mehr. Erstmals Ende des Jahres 2016 forderte der Mieter die Vermieterin vergeblich zur Abrechnung über die Betriebskosten auf. Das Mietverhältnis kündigte der Mieter im November 2016 zum 30. April 2017 und zahlte keine Miete mehr. Der Klage auf Zahlung der Miete für September 2016 bis April 2017 hielt der Mieter entgegen, er könne die in den Jahren 2014 bis 2016 geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen zurückfordern, weil die Vermieterin pflichtwidrig keine Betriebskostenabrechnung vorgelegt habe. Nachdem das Amtsgericht der Klage stattgegeben hatte, änderte das Landgericht das Urteil und wies die Klage insgesamt ab.

Die Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat daraufhin entschieden, dass der Mieter nur die im Jahr 2016 geleisteten Vorauszahlungen zurückfordern kann, nicht aber diejenigen aus den Jahren 2014 und 2015. In der Begründung führt der BGH aus, dass der Vermieter über die Betriebskostenvorauszahlungen jährlich abrechnen muss, wie sich aus § 556 Abs. 3 BGB ergibt. Die Abrechnungsfrist beträgt ein Jahr nach Ende der Abrechnungsperiode. Rechnet der Vermieter nicht oder nicht fristgerecht ab, könne der Mieter bei beendetem Mietverhältnis die Vorauszahlungen zurückverlangen, ohne zuvor auf Erteilung der Abrechnung klagen zu müssen. Denn ansonsten könne der Vermieter die Fälligkeit eines Erstattungsanspruchs des Mieters nach Belieben hinauszögern, so dass die Abrechnungsfrist ohne praktische Bedeutung bliebe. Das Rückforderungsrecht gelte allerdings nur bezüglich der Vorauszahlungen für Abrechnungsperioden, deren Abrechnungsfrist bei Ende des Mietverhältnisses noch nicht abgelaufen war. Laut BGH sei der Mieter hinsichtlich der Vorauszahlungen für ältere Abrechnungsperioden nicht schutzbedürftig, denn er hatte während des Mietverhältnisses die Möglichkeit, die laufenden Vorauszahlungen einzubehalten und so auf den Vermieter Druck zur Erteilung der geschuldeten Abrechnung auszuüben. Ein Rückforderungsrecht bestehe auch dann nicht, wenn der Mieter sein Zurückbehaltungsrecht an den laufenden Vorauszahlungen teilweise tatsächlich ausgeübt hat. In einem laufenden Mietverhältnis sei der Mieter dadurch hinreichend geschützt, wenn der Vermieter die abgelaufene Periode nicht fristgerecht abrechne. Im vorliegenden Fall endeten die Abrechnungsfristen für die Jahre 2014 und 2015 noch während des Mietverhältnisses mit Ablauf der Jahre 2015 bzw. 2016), so dass der Mieter insoweit keine Vorauszahlungen zurückfordern könne. Allein die im Jahr 2016 geleisteten Vorauszahlungen könne der Mieter nach den Ausführungen des BGH zurückfordern, weil die bis Ende 2017 laufende Abrechnungsfrist bei Mietvertragsende im April 2017 noch nicht abgelaufen war.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 7. Juli 2021, Az. VIII ZR 52/20
Vorinstanzen:

Landgericht Düsseldorf, Urteil vom 27. Januar 2020, Az. 21 S 24/19
Amtsgericht Düsseldorf, Urteil vom 30. April 2019, Az. 42 C 130/18

Verlängerung der Covid-19-Sonderregeln für Wohnungseigentümer-gemeinschaften bis 30. August 2022

Derzeitige Sonderregeln vergrößern Beschlussfassungsstau und verzögern Klimawende – Rechtssichere gesetzliche Lösung für reine Online-Eigentümerversammlung ist dringend notwendig

„Die vom Bundestag beschlossene Verlängerung der Covid-19-Sonderregeln ist zwar auf den ersten Blick eine Erleichterung für Wohnungseigentümergeinschaften und deren Verwaltungen. Sie bietet jedoch nur eine Lösung für den Umgang mit Wirtschaftsplänen und Verwalterbestellungen, nicht hingegen für den Beschlussfassungsstau, der mittlerweile in der großen Mehrheit der Eigentümergeinschaften entstanden ist“, so die Einschätzung von Martin Kaßler, Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland e.V. (VDIV). In 42,4 Prozent der WEG konnte seit Beginn der Pandemie keine Eigentümerversammlung stattfinden und damit dringend notwendige Beschlüsse nicht gefasst werden. Der ohnehin schon bestehende Sanierungsstau vergrößert sich, der Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektromobile kommt nicht in Gang. „Die Durchführung von Eigentümerversammlungen ist die Voraussetzung dafür, dass die Klimawende im Wohngebäudebereich Fahrt aufnimmt“, betont Kaßler. „Die Politik muss schnellstmöglich eine rechtssichere Regelung dafür schaffen, dass reine Online-Versammlungen mit einfacher Mehrheit beschlossen werden können. Nur so können die verschobenen Eigentümerversammlungen zeitnah nachgeholt und alle künftigen Versammlungen termingerecht durchgeführt werden.“

Durch die Pandemie haben 62,3 Prozent der Verwaltungsunternehmen ihre eingeplanten und notwendigen Beschlussfassungen zu Sanierungen verschoben, so ein zentrales Ergebnis des jüngst veröffentlichten VDIV-Branchenbarometers. Danach mussten 53,2 Prozent der Sanierungspläne aufgrund fehlender Beschlüsse von 2020 auf 2021 oder sogar 2022 verlegt werden. Auch die Beschlüsse zu Instandsetzung- und Instandhaltungsmaßnahmen stehen vielfach aus.

„Absehbar besteht im Jahr 2022 und in den kommenden Jahren erheblicher Nachholbedarf. Heute schon ist es schwierig, Fachfirmen für die Umsetzung zu finden. Dieses Problem wird weiter verschärft. Die erhöhte Nachfrage wird außerdem weitere Preissteigerungen nach sich ziehen. Finanzschwache Eigentümergeinschaften können sich dann energetische Modernisierungen nicht mehr leisten“, warnt Kaßler.

Zwar räumt das seit Dezember 2020 geltende Wohnungseigentumsgesetz jedem Wohnungseigentümer das Recht auf Einbau einer E-Ladestation ein. Das KfW-Förderprogramm in Höhe von rund 400 Millionen Euro – 900 Euro pro Ladesäule – bietet zudem einen großen Anreiz. Doch die sanierungswilligen Eigentümer können nicht tätig werden und auch die Fördermittel nicht abrufen, solange die notwendigen Beschlüsse nicht gefasst werden. „Der Ausbau der Ladeinfrastruktur bei den etwa vier Millionen Stellplätzen in Wohnungseigentümer-gemeinschaften stockt, die Förderung läuft ins Leere“, konstatiert der VDIV-Geschäftsführer.

Sonderregeln für Wirtschaftspläne bergen Risiken

Das am 27. März 2020 beschlossene Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht regelt in Artikel 2, § 6, dass der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplanes in Kraft und der bestellte Verwalter im Sinne des WEG bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt bleibt. Durch den jüngsten Beschluss des Bundestages wurde die Geltungsdauer dieser Sonderregeln bis zum 31. August 2022 verlängert. „Es ist allerdings überhaupt nicht im Interesse von Eigentümern und Verwaltungen, diese Frist auszureizen“, betont Martin Kaßler. „Je älter der Wirtschaftsplan ist, umso höher können Nachforderungen an die Eigentümer ausfallen, wenn Verbraucherpreise wie Strom oder Gas steigen.“

Gesetzgeber muss reine Online-Versammlungen rechtssicher ermöglichen

Verwaltungsunternehmen sind nun einmal mehr dazu angehalten, die Chancen der Reform des Wohnungseigentumsrechts zu nutzen und die Beschlussfähigkeit ihrer Eigentümergeinschaften durch den Einsatz digitaler Instrumente zu sichern. Im 9. VDIV-Branchenbarometer gaben 59 Prozent der Befragten an, zukünftig verstärkt Eigentümerversammlungen mit der Möglichkeit zur Online-Teilnahme durchzuführen. Doch die Möglichkeiten dazu sind begrenzt. Der neue § 23 Abs. 1 WEG sieht vor, dass eine

Eigentümergeinschaft nunmehr rechtssicher beschließen kann, dass die Teilnahme an einer Eigentümerversammlung per Video- oder Online-Schaltung möglich ist. So können Wohnungseigentümer auch ohne Vor-Ort-Präsenz teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise mithilfe elektronischer Kommunikation ausüben. Aus Kundensicht bietet die Online- oder Hybrid-Teilnahme signifikante Vorzüge und stellt daher einen erheblichen Mehrwert dar. Wohnungseigentümer können der Veranstaltung ortsunabhängig beiwohnen, mitunter lange und zeitintensive Anfahrtswege entfallen, was ihre Flexibilität erhöht. Neu ist auch die Gestattung von Umlaufbeschlüssen in Textform in § 23 Abs. 3 WEG. „Diese beiden Instrumente flexibilisieren die Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen, setzen jedoch zunächst das Abhalten von Präsenzversammlungen voraus – die seit Monaten unterbleiben. Noch ist nicht absehbar, wann die Covid-19-Pandemie überstanden ist. Die wachsende Zahl dringlicher Beschlüsse darf jedoch nicht einfach bis auf weiteres verschoben werden. Mit immer neuen Übergangsregeln ist angesichts der andauernden Pandemiesituation niemandem geholfen. Wir brauchen endlich eine tragfähige Lösung“, fordert Kaßler. „Die rechtssichere Möglichkeit, reine Online-Versammlungen durchführen zu können, würde die Handlungsfähigkeit und Flexibilität von Wohnungseigentümergeinschaften erheblich vergrößern und damit maßgeblich dazu beitragen, den bestehenden Sanierungsstau endlich effektiv abzubauen. Die nächste Bundesregierung muss daher die Möglichkeit schaffen, dass diese Möglichkeit im Wohnungseigentumsrecht verankert wird.“

Bundesrat vertagt novellierte Heizkostenverordnung

Der Bundesrat hat überraschend die novellierte Heizkostenverordnung als Tagesordnungspunkt von der letzten Plenarsitzung am 17. September 2021 genommen und vertagt, nachdem die Bundesratsausschüsse für Wirtschaft und Umwelt in ihren Sitzungen am 2. September 2021 darüber beraten hatten.

Zuvor hatte die Bundesregierung die geänderte Verordnung bereits beschlossen. Im Kern der Neuregelung stehen die Fernablesbarkeit der Messgeräte sowie mehr Informationen für die Nutzer. Mit der Änderungsverordnung werden Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie in deutsches Recht umgesetzt. Eigentlich hätte dies schon bis zum 25.10.2020 stattfinden müssen. Der VDIV hatte im Rahmen der Verbändeanhörung zu den geplanten Neuerungen umfassend Stellung genommen.

Grund für die Vertagung im Bundesrat sei zum einen die Tatsache, dass umfangreiche Stellungnahmen der Messdienstleister-Verbände eingegangen waren, deren Bearbeitung noch nicht abgeschlossen ist. Außerdem solle nach den Vorstellungen des grün geprägten Umweltausschusses mit der Novelle der Heizkostenverordnung eine Regelung zur Aufteilung der Kosten des CO₂-Preises zwischen Vermieter und Mieter eingeführt werden, die der Bund nicht beschlossen hatte.

Die neue Anforderung der Interoperabilität und somit ein erleichterter Einstieg in das Submetering greift für die Energieversorger erst mit Inkrafttreten der neuen Verordnung. Unabhängig vom konkreten Umsetzungszeitpunkt der EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED) in nationales Recht bleibt die in der EED gesetzte Frist, wonach Ende 2026 alle Mehrfamilienhäuser vollständig mit fernauslesbaren Verbrauchsmessgeräten ausgestattet sein müssen. Bedauern über die Vertagung der Heizkostenverordnung äußerte Kalo-Geschäftsführer Dirk Then. Er befürchtet Verunsicherung in der Branche - und das auf Kosten des Klimaschutzes. Denn, so die Begründung von Then, je schneller Wohnungsunternehmen, Verwalter und Privateigentümer funkauslesbare Technologie einsetzen und ihren Bewohnern die unterjährliche Verbrauchsinformation (UVI), anbieten, desto eher können die in der EED formulierten Einsparziele erreicht werden.

Erst nach der Zustimmung des Bundesrates kann die novellierte Heizkostenverordnung im Bundesgesetzblatt veröffentlicht werden und in Kraft treten.

Bundestag beschließt Telekommunikationsgesetz – Nebenkostenprivileg fällt

Am 22. April 2021, hat der Bundestag in 2./3. Lesung über das umstrittene Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (BT-DS: 19/26108) beraten. Nachdem der Bundesrat dem Gesetzentwurf nach der 1. Lesung nicht uneingeschränkt zugestimmt und an verschiedenen Stellen Nachbesserungen gefordert hatte, hat der zuständige Wirtschaftsausschuss kurzfristig einen geänderten Entwurf vorgelegt. Die verhandelten Änderungen an dem umfangreichen Maßnahmenpaket zielen vor allem auf das Recht eines

schnellen Internets ab und bringen nur minimale Aufweichungen der ursprünglich geplanten vollständigen Streichung des sogenannten „Nebenkostenprivilegs“ mit sich.

So bleiben die umlagefähigen Kosten für Gemeinschaftsantennenanlagen und Breitbandanschlüsse des § 2 Nr. 15 a) und b) der Betriebskostenverordnung (BetrKV) im jetzigen Artikel 15 des TKMoG bis zum 30. Juni 2024 erhalten. Ergänzend dazu ist in § 230 Abs. 5 TKG-E nun das vom VDIV Deutschland im Rahmen seiner BID-Stellungnahme geforderte Sonderkündigungsrecht für Gebäudeeigentümer und Vermieter für bereits langjährig geschlossene Gestattungsverträge mit Wirkung ab dem 1. Juli 2024 vorgesehen. Darüber hinaus wurde die Vorschrift des § 2 Nr. 15 BetrKV nunmehr als Kompromisslösung um den Buchstaben c) erweitert, wonach die laufenden Kosten für den Betrieb einer gebäudeinternen Glasfaser-Netzinfrastruktur dann als umlagefähige Betriebskosten gelten, wenn der Mieter den Anbieter frei wählen kann und es sich um ein Netz mit einer sehr hohen Kapazität handelt. Dafür wurde laut der jetzigen Beschlussvorlage das Telekommunikationsgesetz um den § 72 TKG-E erweitert, der die näheren Voraussetzungen für die Erhebung eines sogenannten „Glasfaserbereitstellungsentgelt“ des Netzbetreibers gegenüber dem Gebäudeeigentümer bzw. Vermieter regelt: Hat der Vermieter neue Glasfaserleitungen verlegen lassen, kann er den Mietern ein „Bereitstellungsentgelt“ von 60 Euro pro Jahr und Wohnung berechnen. Diese Kosten dürfen auf den Mieter maximal neun Jahre als Betriebskosten umgelegt werden und sind damit auf maximal 540 Euro pro Wohnung gedeckelt.

Als Folge der Einführung des § 72 TKG-E enthält der Gesetzentwurf entsprechende Anpassungen der mietrechtlichen Vorschriften des bürgerlichen Gesetzbuches. Damit soll der bisher fehlende Investitionsanreiz für den Ausbau der digitalen Infrastruktur in Deutschland den notwendigen Schub bekommen, um Mehrfamilienhäuser mit zukunftssicheren Glasfaseranschlüssen direkt bis in die Wohnungen auszustatten. Insoweit sind die sowohl vom Bundesrat als auch vom VDIV Deutschland dargelegten Kritikpunkte zumindest teilweise umgesetzt worden. Trotz allem sind die von den immobilienwirtschaftlichen Verbänden mehrfach ausgesprochenen Warnungen, dass die geplante Abschaffung der Umlagefähigkeit der Kosten eines Breitbandanschlusses des § 2 Nr. 15 a) und b) BetrKV – das sogenannte „Nebenkostenprivileg“ – ab dem 01.07.2024 Mieter zukünftig deutlich höher belasten werden, nicht berücksichtigt worden. Nach Wegfall der Umlagefähigkeit ist damit zu rechnen, dass viele Transferleistungsempfänger ohne Versorgung mit öffentlich-rechtlichen TV- und Rundfunkprogrammen auskommen müssen, da diese Kosten dann nicht mehr wie derzeit im Rahmen der Sozialleistungen übernommen werden.

Auch an anderen Stellen wurde der Entwurf des TKMoG im Wirtschaftsausschuss nochmals leicht verändert. In ursprünglichen Gesetzentwurf war vorgesehen, dass Anbieter von Handyverträgen neben den üblichen 24-Monats-Verträgen zwingend auch 12-Monats-Verträge anbieten müssen, die nicht mehr als 25 Prozent teurer sein dürfen. Diese Preisdeckelung wurde nun aus dem Entwurf gestrichen.

Es bleibt abzuwarten, ob das zustimmungsbedürftige Gesetz mit den inhaltsreichen Änderungen so nun auch vom Bundesrat Anfang Mai mehrheitlich gebilligt wird und das Gesetz mit seinen umfangreichen Maßnahmen noch in der laufenden Legislaturperiode in Kraft treten kann.

Umwandlungsverbot für Berlin

Die Umwandlung von Miet- in Eigentum soll in Berlin bis 2025 genehmigungspflichtig sein. So hat es der Berliner Senat jüngst beschlossen. Grundlage dafür sind das neue Baulandmobilisierungsgesetz und das darin enthaltene Umwandlungsverbot, das seit dem 23. Juni in Kraft ist. Die neue Rechtsverordnung weist die komplette Stadt Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt aus. In der Folge kann das Umwandlungsverbot greifen. Durch das Umwandlungsverbot bedarf die Bildung von Wohneigentum in Gebäuden ab fünf Wohnungen künftig einer Genehmigung. Eine Ausnahme dabei bildet der Verkauf an den Mieter. So soll der „Verlust an bedarfsgerechtem Mietwohnraum in der gesamten Stadt“ gemindert werden.

Für die Ausweisung eines Gebiets als angespannter Wohnungsmarkt müssen vier Kriterien gemäß § 201a BauGB erfüllt sein. Dazu gehört, dass die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt. Auch die Mietbelastung der Haushalte muss den

bundesweiten Durchschnitt übersteigen. Weitere Kriterien: Die Neubautätigkeit deckt nicht den Wohnbevölkerungswachstum und es besteht – trotz großer Nachfrage – geringer Leerstand.

VDIV fordert gerechte CO₂-Bepreisung von Wärme aus KWK-Anlagen

Ein wesentlicher Teil des im vergangenen Jahr verabschiedeten Klimapakets der Bundesregierung ist die Einführung der CO₂-Bepreisung im Rahmen des Brennstoffhandelsgesetzes (BEHG). Seit Januar 2021 kommen auf die Verbraucherinnen und Verbraucher daher bei der Nutzung fossiler Brennstoffe teils erhebliche Mehrkosten zu. Im Gebäudebereich trifft der CO₂-Preis nicht nur die Wärmeerzeugung. Denn durch die Technologie der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) werden fossile Brennstoffe zur Erzeugung von sowohl Wärme als auch Strom genutzt. Problem ist, dass die der Stromerzeugung zugehörigen CO₂-Kosten in der Regel nur über den Wärmepreis an den Endkunden weitergegeben werden können. Entsprechend müssen die CO₂-Kosten von Wärme- und Stromerzeugung über die Anhebung des Wärmepreises finanziert werden.

In der Folge werden hocheffiziente KWK-Anlagen, die im Rahmen von KWK-Gesetz und Energiesteuerrecht ausdrücklich gefördert werden, durch das BEHG überproportional belastet. Nach Meinung von Experten besteht daher das realistische Risiko, dass hocheffiziente KWK-Technologie nun sukzessive durch ungekoppelte Gaskessel-Wärme vom Markt verdrängt wird.

Gemeinsamer Verbändeappell: Gesonderter Emissionsfaktor für effiziente KWK-Anlagen

Vor diesem Hintergrund hat der VDIV Deutschland zusammen mit acht weiteren Verbänden aus der Wohnungs- und Energiewirtschaft eindringlich dafür geworben, die hier bestehende Regulierungslücke zeitnah zu schließen. Vorschlag des gemeinsamen Verbändeappells ist es, für Erdgas, das in hocheffizienten Anlagen zur gekoppelten Erzeugung von Strom und Wärme eingesetzt wird, einen gesonderten Emissionsfaktor einzuführen. Dieser sollte pauschal 50 Prozent des Standard-Emissionsfaktors von Erdgas betragen.

Die Einführung eines Standardemissionsfaktors würde nicht nur dafür sorgen, dass klimaschonende KWK-Technologie wieder finanziell attraktiv wird, sondern bei der Bandbreite unterschiedlicher gekoppelter Anlagen unnötige Bürokratie verhindern. Nun liegt es an Bundeswirtschafts- und Bundesumweltministerium, eine Anpassung der Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (EBeV) zu prüfen und zu verhindern, dass zukunftsorientierte Technologie ungewollt der Klimagesetzgebung zum Opfer fällt.

VDIV Deutschland begrüßt Entscheidung zum Mietendeckel: Wohnungseigentümer können auf Rechtsstaatlichkeit vertrauen

Das Bundesverfassungsgericht hat heute den Berliner Mietendeckel für nichtig erklärt, da er nicht mit dem Grundgesetz vereinbar ist. Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland) begrüßt diese Entscheidung mit Nachdruck. „Eine Bestätigung des Mietendeckels hätte das Vertrauen in die Rechtsstaatlichkeit nachhaltig erschüttert“, betont VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler.

Das Bundesverfassungsgericht urteilte, dass dem Land Berlin die entsprechende Gesetzgebungskompetenz für den Mietendeckel fehlt, da der Bund das Mietpreisrecht in den §§ 556 bis 561 BGB abschließend geregelt hat. Das MietenWoG Bln ist mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Art. 72 Abs. 1 GG daher unvereinbar und nichtig.

Angespannte Wohnungsmärkte werden nicht durch Regulierung entlastet, sondern einzig durch mehr Angebot. Hier hilft nur ein sinnvoller Dreiklang aus mehr Bauland ausweisen, die unverhältnismäßig hohen Erwerbs- und Baunebenkosten zu senken und den Erwerb von Wohneigentum zu fördern. „Bund und Länder sind daher mehr denn je in der Pflicht, neben dem sozialen Wohnungsbau den Erwerb von Wohneigentum zu fördern. Neben einem ausgewogenen Förderinstrumentarium sollte auch die Umwandlung von Miete in Eigentum in den Vordergrund gestellt werden, ist diese Form der Altersvorsorge doch für viele Mieter die einzige Möglichkeit, Wohneigentum zu erwerben. Einzig der Neubau von Wohnungen bringt Entlastung am Markt und keine Überregulierung“, so VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler.

Ein Dank geht auch an die 284 Abgeordneten der CDU/CSU- und FDP-Fraktion, die das Verfahren durch eine abstrakte Normenkontrollklage vor das Bundesverfassungsgericht brachten und somit unterstrichen, dass Bundesrecht nicht gebrochen werden darf. Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes können Millionen von Wohnungseigentümern bundesweit aufatmen. Denn oft haben diese bei der Rückzahlung von Krediten mit festgelegten Mieteinnahmen kalkuliert, um im Alter schuldenfrei leben zu können.

3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten

VDIV Deutschland veröffentlicht Handlungsempfehlungen und Beschlussvorlagensammlung zum Einbau von E-Ladestationen in Wohnungseigentümergeinschaften

Immobilienverwaltungen müssen sich zunehmend mit dem komplexen und vielschichtigen Thema Ladeinfrastruktur auseinandersetzen, da die Elektromobilität ein gesellschaftlicher Trend geworden ist. Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland) hat nun eine spezialisierte Handlungsempfehlung herausgegeben, die das Thema aus rechtlicher sowie kaufmännisch-technischer Sicht beleuchtet. Zudem enthält sie umfangreiche Vorlagen für entsprechende Beschlussfassungen einschließlich Regelungen zu Kostentragung und Nutzungsrechten.

Die Handlungsempfehlung „E-Mobilität nach der WEG-Reform“ erläutert die wichtigsten technischen Aspekte und gibt einen Überblick über das umfangreiche Thema einschließlich Fördermöglichkeiten. So erhalten Immobilienverwaltungen das notwendige Grundverständnis der Materie, um mit Wohnungseigentümern und ausführenden Firmen auf Augenhöhe zu kommunizieren. Zudem beantwortet sie häufig gestellte Fragen (FAQs) zur Elektrifizierung von Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen, Versicherungs- und Brandschutz. Als besonderen Praxisnutzen für Immobilienverwaltungen beinhaltet die Broschüre verschiedene Muster für entsprechende Beschlussfassungen, die durch diverse Formulierungsalternativen auf die individuellen Erfordernisse angepasst werden können.

„Die E-Mobilität und insbesondere der Ausbau der dafür erforderlichen Ladeinfrastruktur sind für viele Verwaltungen Neuland – dementsprechend gilt es viele Herausforderungen zu meistern. Eine fundierte Vorbereitung ist somit unverzichtbar, um professionell zu agieren. Hierzu leistet unsere Handlungsempfehlung einen wesentlichen Beitrag“, so VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler. Die neue Handlungsempfehlung ergänzt die im Februar veröffentlichte Publikation „Neue Beschlüsse nach der WEG-Reform 2020“. Zusammen mit den im Zuge der WEG-Reform umfassend überarbeiteten Musterverträgen für die Wohnungseigentums (gemeinsam mit Haus & Grund Deutschland) sowie für die Miet- und Sondereigentumsverwaltung sind Immobilienverwaltungen so für ihre tägliche Praxis nach Inkrafttreten der WEG-Reform umfassend aktuell aufgestellt. Hierzu zählt die auch zur Verfügung gestellte Handlungsempfehlung zur Durchführung von Eigentümerversammlungen während der Covid-19-Pandemie, inklusive eines Flyers zum Abhalten von Online-Eigentümerversammlungen für Wohnungseigentümer.

Den rund 3.200 Mitgliedern der VDIV-Landesverbände stehen die Publikationen kostenfrei im Intranet des VDIV Deutschland zur Verfügung. Alle weiteren Interessenten können fast alle Unterlagen unter www.vdiv-beschlussvorlagen.de käuflich erwerben.

E-Mobilität wächst, Bedarf an privaten Ladestationen steigt

Die Neuzulassungszahlen von Autos sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Sie befinden sich noch nicht auf dem Vorkrisenniveau von 2019, dennoch ist besonders bei den alternativen Antrieben ein signifikanter Anstieg zu beobachten. Um dem wachsenden Markt gerecht zu werden, müssen Lademöglichkeiten ausgebaut und besonders die Nutzung von privaten Ladestationen vereinfacht werden.

Die Zulassungen für alternative Antriebe stiegen im Vergleich zu Juni 2020 um 243 Prozent. Somit wurden bislang nun insgesamt mehr als eine Million Elektrofahrzeuge deutschlandweit neu zugelassen. Am Gesamtmarkt stieg der Anteil von E-Pkw auf 23,6 Prozent - ein Jahreshöchststand. Die Präsidentin des Verbands der Automobilindustrie e.V. (VDA),

Hildegard Müller, führt den Elektro-Boom auf starke Technologie und attraktive Modelle zurück. Sie sieht somit einen Anteil an der steigenden Beliebtheit bei den deutschen Herstellern. „Allerdings muss die Ladeinfrastruktur aufholen“, so Müller.

Probleme beim Ausbau der Ladepunkte

Bis 2030 werden insgesamt mehr als eine Million Ladepunkte nötig. Auch in Anbetracht von aktuellen Forderungen der EU-Kommission für ein Verbrenner-Aus im Jahr » 2030, bzw. 2040, muss für mehr Ladestationen gesorgt werden. BMW-Chef Oliver Zipse bemerkte, dass man für jeden weiteren Prozentpunkt der Zielverschärfung zusätzlich mindestens 200.000 weitere öffentliche Ladepunkte einberechnen müsse.

Wichtig ist neben den öffentlichen auch der Ausbau von privaten Ladestationen. Viele Besitzer von Elektrofahrzeugen möchten die Möglichkeit haben, diese über Nacht zuhause laden zu können. Auch die Aufstockung der Wallbox-Förderung zeigt den Andrang. Problematisch ist, dass rund 40 Prozent der Bevölkerung von dieser Förderung derzeit nicht profitieren können, da es in Corona-Zeiten keine Möglichkeit für Eigentümersammlungen gab. Der Ladeinfrastrukturausbau von etwa vier Millionen Stellplätzen in WEGs scheitert somit an den mangelnden Beschlussfassungen. Um das Potenzial zu nutzen und Eigentümer und Mieter von den Zuschüssen nicht auszuschließen, sollten Förderungen auch ohne Beschluss einer WEG-Versammlung ermöglicht werden. Die E-Mobilität birgt großes Potenzial für eine effiziente CO₂-Reduktion und das Erreichen der Klimaziele im Gebäudesektor. Mit angepassten Förderprogrammen können Anreiz für energetische Modernisierungen im Gebäudebestand geschaffen werden.

Mehr Budget für Förderung von Ladesäulen an Wohnhäusern

Die Zahl der zugelassenen E-Autos in Deutschland steigt immer weiter und folglich auch der Bedarf an privaten Ladestationen. Um hier nun den Ausbau zu beschleunigen und auf Forderungen der Wohnungswirtschaft einzugehen, soll das Förderprogramm für den Einbau von Ladesäulen an Wohnhäusern um 300 Millionen Euro auf insgesamt 800 Millionen Euro aufgestockt werden.

Die Erhöhung soll Eigentümer und Mieter entlasten und helfen, die Erstinvestitionsschwelle zu überwinden. Das zur Verfügung gestellte Geld kommt aus Energie- und Klimafonds. Gefördert wird konkret der Einbau von Wallboxen. Bisher waren Anträge für rund 620.000 Ladestationen eingereicht worden. Das ursprüngliche Budget von 500 Millionen Euro war somit bereits vollständig verbraucht. Durch die Aufstockung können zahlreiche weitere Menschen von der Förderung profitieren. Nur durch eine nutzerfreundliche Ladeinfrastruktur können Menschen zum Umstieg auf E-Mobilität bewegt werden, was Grundvoraussetzung für das Erreichen der Klimaziele bis 2045 darstellt.

Das Förderprogramm richtet sich an Privatpersonen, Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und Bauträger. Voraussetzung für eine Förderung ist, dass der Förderantrag vor Kauf und Installation eingereicht wird. Zudem müssen die Gesamtkosten über dem Zuschussbetrag von 900 Euro liegen. Eine weitere Voraussetzung ist, dass die Ladestation über eine Normalladeleistung von elf Kilowatt verfügt und komplett erneuerbare Energien nutzt. Sie muss intelligent als auch steuerbar sein. Die Ladebox darf nicht in öffentlich zugänglichen Bereichen liegen, sondern ist für die im nicht öffentlich zugänglichen Bereich von selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden.

Von der neuen Bundesregierung forderte der VDI Deutschland ein separates Förderprogramm für WEG, in dem Kosten für den Erwerb der Ladepunkte, nötige Infrastruktur und Umsetzungsmaßnahmen umfassend abgedeckt werden, damit Wohnungseigentümer gegenüber Eigentümern von Ein- oder Zweifamilienhäusern kein Nachsehen haben, wenn entsprechende Beschlüsse in der Eigentümersammlung zu spät gefasst werden.

Ladesäulen-Offensive: „Deutschlandnetz“

E-Mobilität und E-Autos boomen. Durch die steigende Anzahl von Elektromobilen muss allerdings auch die Ladeinfrastruktur ausgebaut werden. Eine entsprechende Ladesäulen-Offensive soll dies nun verstärken. Dafür sind bereits Milliarden eingeplant. In der Praxis steht der Ausbau jedoch vor einigen Hürden, sodass bereits Ladestaus prognostiziert werden.

Geplant ist ein „Deutschlandnetz“, wie es Bundesverkehrsminister Scheuer bezeichnet. Er strebt an, dieses so aufzubauen, dass die nächste Schnellladesäule in zehn Minuten zu erreichen sei. Wie schnell das umgesetzt werden kann, ist fraglich.

Die Automobilindustrie betont seit Monaten, dass der schleppende Ausbau der Ladeinfrastruktur nicht mit den steigenden Zahlen der verkauften E-Autos mithalten könne. Diese erfahren durch staatliche Förderungen derzeit einen starken Aufschwung, so dass die Versorgung an öffentlichen Ladepunkten stetig knapper wird. Laut PWC muss für eine ausreichende Bedarfsdeckung die Zahl der Ladesäulen um ein 20-faches erhöht werden. Mit Steuergeldern will das Bundesverkehrsministerium dieses Problem lösen. Mitte September startet dafür zunächst die europaweite Ausschreibung des „Deutschlandnetzes“. Mit Zuschlägen wird bis Mitte 2022 gerechnet, sodass die Umsetzung insgesamt noch Zeit in Anspruch nehmen wird.

Individueller Sanierungsfahrplan: Bonus für Eigentümergemeinschaften

Die Förderung privater Ladestationen für Elektroautos an Wohngebäuden wird um weitere Mit der Einführung der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) wurde im Gebäudebereich eine grundlegende Neuordnung und Vereinfachung der Förderlandschaft umgesetzt. Künftig sollten Wohnungseigentümergemeinschaften daher Sanierungsmaßnahmen im Rahmen eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) planen. Hier profitieren sie bereits bei jedem Teilschritt von einem iSFP-Bonus von fünf Prozent der Sanierungskosten.

Die Unterstützung von Energieeffizienz und erneuerbarer Energien wird nunmehr unter einem Dach zusammengefasst und in den drei Säulen Einzelmaßnahmen, Gesamtmaßnahmen Wohngebäude und Gesamtmaßnahmen Nichtwohngebäude gefördert. Dabei kann sie sowohl als Investitionszuschuss als auch als Förderkredit mit Tilgungszuschuss in Anspruch genommen werden.

Grundlegend attraktiver wird im Rahmen der neuen Fördersystematik eine langfristig ausgerichtete Sanierungsplanung. Gerade Wohnungseigentümergemeinschaften sanieren bisher häufig nur im Schadensfall, während eine strukturierte Planung der Renovierungsmaßnahmen fehlt. Hier setzt die BEG an: Wird in einem Wohngebäude eine Fördermaßnahme beantragt, die zugleich Teil eines individuellen Sanierungsfahrplanes ist, so wird ein zusätzlicher iSFP-Bonus von fünf Prozent der Sanierungskosten gewährt. Die Erstellung des iSFP kann dabei ohne Risiko erfolgen. Denn bereits gezahlte Boni müssen nicht zurückgezahlt werden, auch wenn die weiteren im iSFP geplanten Maßnahmen nicht zur Umsetzung kommen.

Aus Verwaltersicht sollten daher auch kleinere Sanierungsmaßnahmen zum Anlass genommen werden, einen iSFP zu erstellen. Zudem sollte etwa bei neuen Mandaten geprüft werden, ob bereits ein Sanierungsfahrplan erstellt wurde. Denn auch vor 2021 eingereichte iSFP behalten im Rahmen der neuen BEG ihre Gültigkeit.

Bereits zu Jahresbeginn hat das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) mit der Zuschussförderung von Einzelmaßnahmen begonnen. Ab 1. Juli werden nun auch die Zuschussförderung von Gesamtmaßnahmen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie alle drei Fördersäulen als Kreditvariante durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) verfügbar sein. Ab 2023 ist schließlich geplant, die Durchführung der Zuschussförderung komplett beim BAFA anzusiedeln, während die Kreditvariante weiterhin von der KfW betreut werden soll.

Weitere Informationen zur BEG finden Sie auf den Seiten von [KfW](#) und [BAFA](#). Die Internetseite des BMWi beantwortet zudem [häufig gestellte Fragen](#).

Zahlreiche Anträge für Förderungen in der Gebäudesanierung

Die Nachfrage nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude ist so groß, dass das Bundesamt mit der Bearbeitung der Anträge nicht hinterherkommt. Nun soll mit neuen zusätzlichen Mitarbeitern die Förderungsbearbeitung beschleunigt werden.

Damit die neuen Klimaziele erreicht werden können, müssen die Gebäude klimatechnisch schnell und effizient saniert werden. Um dies gezielt zu forcieren und Hausbesitzer zu motivieren, gibt es unter anderem das Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude“. Für die Bearbeitung der Anträge muss momentan jedoch mit Wartezeiten gerechnet werden. Seit dem Start Anfang 2021 gingen im Zeitraum bis Ende Mai rund 122.000 Förderungsanträge ein. Zum Vergleich: 2020 waren es im selben Zeitraum lediglich 90.000. Bewilligt wurden bisher 2,26 Milliarden Euro, dreimal so viel wie im Vorjahr.

Die langsame Bearbeitung der Anträge ist auf eine Überlastung der Mitarbeiter zurückzuführen. Das wirkt sich auch auf die Bauarbeiten aus, die erst nach Bewilligung starten können. Um Prozesse nun effizient zu beschleunigen, sollen mehr Mitarbeiter

eingestellt werden. Zudem soll die Telefonhotline entlastet werden, indem häufige Fragen bereits auf der Webseite beantwortet werden.

Heizungsaustausch: Modernisierungsmotivation steigt

Mehr als 100.000 effiziente Wärmeerzeuger wurden zwischen Januar und Juni im Jahr 2021 beantragt. Dazu zählen zum Beispiel Flüssiggas-Brennwertheizungen, die auf die spätere Einbindung erneuerbarer Energien vorbereitet sind (Renewable Ready) oder Flüssiggas-Hybrid-Heizungen, die mindestens 25 Prozent erneuerbare Energien einbinden. Das zeigen aktuelle Zahlen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Das lässt auf eine hohe Sanierungs-Motivation von Eigentümern schließen. Durch gezielte Förderungen können alte Heizungen ausgetauscht und somit Energieverbrauch und Kosten eingedämmt werden.

Bei der Förderung können bis zu 40 Prozent der aufkommenden Kosten beim Heizungstausch erstattet werden. Momentan werden noch rund die Hälfte aller Wohnimmobilien mit Erdgas beheizt: 27 Prozent heizen mit Heizöl und 14 Prozent mit Erdwärme. Zu den Modernisierungsabsichten führte das Meinungsinstitut forsa eine Umfrage durch: Rund 77 Prozent gaben dort an, dass der sparsame Energieverbrauch für sie bei der Umrüstung besonders wichtig sei. Für 68 Prozent war es die „Zuverlässigkeit und Zukunftssicherheit“ und für 64 Prozent die „Klima- und Umweltfreundlichkeit“. 63 Prozent sprachen sich für „geringe Heizkosten“ aus.

Schwierigkeiten beim klimafreundlichen Umbau

Trotz einiger bestehenden und gefragten Förderung sind Modernisierung und Sanierungsmaßnahmen für Immobilienbesitzer teuer. Die Kosten wirken sich somit auch auf die Mieten aus. Mit den neuen ambitionierten Klimazielen muss demnach wieder auf die Frage eingegangen werden, wie diese sozialverträglich auch für Eigentümer und Mieter gestaltet werden können. Eine Studie der DZ Bank schlussfolgert: „Das Sanierungstempo muss steigen, ohne Mieter und Eigentümer zu überfordern“. Lösungsweisend halten die Autoren fest: „Um den Spagat zwischen Klimaschutz und bezahlbaren Wohnen zu schaffen, seien eine bessere Effizienz und die Koordination von Maßnahmen nötig - niedrige Zinsen, Förderdarlehen und Zuschüsse etwa zum Dämmen könnten helfen.“

Schwierigkeiten bei der Beantragung von Förderungen

Eine weitere Schwierigkeit beim klimafreundlichen Sanieren ist, dass bestehende Förderungen für manche Personengruppen schwer zugänglich sind. So haben während Corona weniger Eigentümerversammlungen stattgefunden, in welchen wichtige Beschlussfassungen stattfinden würden, beispielsweise Förderanträge betreffend. Seit der WEG-Reform sind zwar hybride Versammlungen möglich, reine Online-Veranstaltungen sind jedoch noch immer ausgeschlossen. So bleiben wichtige Entscheidungen für energetisches Sanierungen auf der Strecke und Potenziale für einen klimafreundlichen Gebäudesektor können nicht ausgeschöpft werden.

4. Mieten, Kaufen, Wohnen: aktuelle Entwicklungen

VDIV veröffentlicht überarbeitete Musterverträge zur Miet- und Sonderverwaltung

Nach der Neuauflage des WEG-Mustervertrags gemeinsam mit Haus & Grund Deutschland hat der VDIV Deutschland nun auch seine Musterverträge zur Miet- und Sonderverwaltung überarbeitet. Die Aktualisierung berücksichtigt dabei auch die Veränderungen durch das Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) und neue Vorgaben im Mietrecht.

Mit dem angepassten Aufbau der vertraglichen Struktur beider Musterverträge insbesondere hinsichtlich des angebotenen Aufgabenkataloges ist nun noch klarer und eindeutig geregelt, welche Leistungen vom beauftragten Verwaltungsunternehmen im Rahmen der kalkulierten Grundvergütung zu erbringen sind. Sofern weitere Aufgaben und Tätigkeiten anfallen, die bei Vertragsschluss unter Umständen nicht bekannt waren, werden diese in beiden Vertragsmustern nunmehr als „Besondere Leistungen“ (BL) bezeichnet, die dementsprechend variabel nach Rechnungslegung zu vergüten (VV) sind. Die entsprechenden Formulierungen wurden in den aktualisierten Musterverträgen sprachlich geschärft.

Der Anspruch des Mieters auf bauliche Veränderung der Mietsache zur Schaffung von Barrierefreiheit (bisher in § 554a BGB-alt) wurde im Rahmen des WEMoG mit dem neu eingeführten § 554 BGB auf die Schaffung von Einbruchssicherheit und Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität erweitert. Den zu erbringenden Leistungsumfang im Rahmen der Tätigkeit des Verwalters enthielten bereits die alten Vertragsmuster als ein Teil der Betreuung der Objekte. In den überarbeiteten Versionen erfolgte nun die Konkretisierung, dass die Entscheidung, ob und unter welchen Bedingungen dem Anspruch des Mieters auf bauliche Veränderung der Mietsache zugestimmt wird, allein in den Zuständigkeitsbereich des Eigentümers fällt und der Verwalter lediglich für die Anforderung und Weiterleitung der Unterlagen verantwortlich ist. Sollte die Abnahme der baulichen Maßnahme durch den Verwalter gewünscht sein, wird klargestellt, dass es sich dabei um eine besondere Leistung handelt, die entsprechend variabel nach Vereinbarung zu vergüten ist.

Auch weiterhin gilt, dass der jeweilige Vertrag in jedem einzelnen Punkt mit dem Eigentümer zu erörtern ist sowie auf die jeweiligen Umstände des Einzelfalls anzupassen ist. Die in den Vertragsmustern besonders gekennzeichneten Stellen müssen in jedem Fall ausgefüllt bzw. angepasst werden. Auch nicht besonders gekennzeichnete Passagen können im Einzelfall abweichend gestaltet werden.

Die Musterverträge zur Miet- und Sonderverwaltung stehen den Mitgliedsunternehmen der VDIV-Landesverbände wie gewohnt kostenfrei im geschützten Bereich der VDIV-Deutschland-Website zur Verfügung. Alle weiteren Interessenten können sie kostenpflichtig im Shop erwerben: » www.vdiv.de/verwaltervertrag

Zahl der Baugenehmigungen trotz Corona-Krise auf stabilem Niveau, aber Rückgang bei Eigentumswohnungen

Im Jahr 2020 gab es 368.400 Baugenehmigungen für Baumaßnahmen. Somit hat die Corona-Krise bisher zu keinem Rückgang geführt. Die Zahl stieg im Vergleich zu 2019 sogar um 8.000 Einheiten, was einen Zuwachs von 2,2 Prozent bedeutet. Nur 2016 gab es in den vergangenen 20 Jahren mehr Baugenehmigungen (375.400). Die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen ist allerdings rückläufig.

Sie sank von 84.701 im Jahr 2019 auf 80.119 im Jahr 2020, was einen Rückgang von 5,4 Prozent bedeutet. Wird dann noch die vom VDIV Deutschland kritisierte geplante Verschärfung des Umwandlungsverbots durch das Baulandmobilisierungsgesetz umgesetzt, wird die Bildung von Wohneigentum als wichtiger Bestandteil der privaten Altersvorsorge zusätzlich erschwert. Dabei können angespannte Wohnungsmärkte nur durch mehr Neubau nachhaltig entlastet werden. Baunormen müssen dafür angepasst, Planungsprozesse digitalisiert, hohe Baunebenkosten gesenkt, mehr Bauland ausgewiesen und Genehmigungsprozesse verkürzt werden.

VDIV Deutschland veröffentlicht Musterteilungserklärung

Die Teilungserklärung ist eine der wesentlichen Grundlagen jeder Wohnungseigentümergeinschaft. Klare Aussagen und individuell auf die jeweiligen Besonderheiten zugeschnittene Regelungen können das in der Praxis häufig bestehende Konfliktpotenzial erheblich reduzieren – sowohl innerhalb der Gemeinschaft als auch im Zusammenspiel mit der Immobilienverwaltung. Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland) hat daher die jüngst in Kraft getretene Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zum Anlass genommen, mit Notar Prof. Dr. Stefan Hügel, Weimar, eine zeit-gemäße Mustervereinbarung zu erarbeiten. Sie berücksichtigt nicht nur die veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen, sondern auch die langjährige Rechtsprechung.

Die Handlungsempfehlung „Teilungserklärung nach der WEG-Reform 2020“ setzt beispielsweise die Neuerungen bei Einberufung und Durchführung von Eigentümerversammlungen einschließlich der Teilnahme über elektronische Kommunikationsmittel, Beschlussfassung und Verwaltungsbeirat um. Zudem enthält die Vorlage samt Gemeinschaftsordnung zahlreiche optionale und alternative Formulierungen einschließlich relevanter Ausführungen für Mehrhausanlagen und zu Sondernutzungsrechten. So ist das Muster, das auf einer mittelgroßen Eigentümergemeinschaft basiert, individuell anpassbar.

„Während sich rechtliche Rahmenbedingungen und Gesellschaft kontinuierlich weiterentwickeln, verharren Teilungserklärungen in der Regel auf dem Stand der Gründung

der Gemeinschaft. Da sich in den vergangenen 20, 40 oder 60 Jahren die Gegebenheiten aber oftmals deutlich verändert haben, empfehlen wir Eigentümer-gemeinschaften und Immobilienverwaltungen, diese Mustervereinbarung gemeinsam mit ihrem Notar zu diskutieren sowie die bestehende Teilungserklärung zu hinterfragen und auf einen zeitgemäßen Stand zu heben“, rät VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler. Der Spitzenverband will so auch die häufig von Wohnungseigentümern und Immobilienverwaltungen an ihn herangetragene Frage beantworten, wie eine Teilungserklärung praxisorientiert zu verfassen sei. Gleichzeitig bietet das Muster die Möglichkeit frühzeitig, also noch vor dem Entstehen einer Wohnungseigentümer-gemeinschaft, wichtige, vor allem neue Aspekte zu berücksichtigen. Die rund 3.200 Mitglieder der VDIV-Landesverbände können die Musterteilungs-erklärung kostenfrei über den jeweiligen Landesverband beziehen und sie im Intranet des VDIV Deutschland abrufen: www.vdiv.de

Studie: Makler-Gesetz zeigt in vielen Regionen Wirkung

Seit Dezember 2020 gilt das sogenannte Makler-Gesetz, das die für Immobilienkäufer anfallende Provision auf maximal 50 Prozent deckelt, wenn sie selbst keinen Makler beauftragt haben. Nun zeigt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW), wie hoch die Ersparnis in den jeweiligen Regionen liegt. Die größten Entlastungen finden sich statistisch in Berlin und Brandenburg.

Ziel des Makler-Gesetzes war es, Immobilienkäufer zu entlasten. Da diese in der Regel ohnehin mit hohen Nebenkosten belastete sind – für Grundbuch, Notar und Grunderwerbsteuer – sollte wenigstens bei der Maklerprovision Abhilfe geschaffen werden. Vor dem Makler-Gesetz war es oft der Fall, dass der Käufer die vollständigen Kosten für den Makler zahlen musste, auch wenn der diesen gar nicht beauftragte, sondern vom Verkäufer engagiert wurde. Nun wurde die Beteiligung auf die halbe Provision gedeckelt.

Die neue Studie zeigt nun die Wirkungskraft des Gesetzes. Bundesweit zahlen Käufer noch 3,5 Prozent statt wie 2020 noch 5 Prozent. Wirkungsvoll erwies sich das Gesetz insbesondere in Berlin und Brandenburg. Hier zahlen Käufer zwischen 3,3 und 4 Prozent statt wie zuvor meist die volle Maklerprovision von 7 Prozent. Auch in Hamburg sank der Preis für die Käufer um 2,6 Prozent, in Frankfurt am Main um 2,3 Prozent. Es ist zu beobachten, dass die Verkäufe ohne Makler stark zunehmen, so wurden 2020 noch 35 Prozent der Immobilien privat verkauft, mittlerweile sind es 43.

Über 80 Prozent der Immobilienverwaltungen werden Vergütung anheben, digitale Eigentümerversammlungen nehmen zu

VDIV Deutschland veröffentlicht erste Vorabergebnisse des 9. Branchenbarometers

„In diesem Jahr werden acht von zehn Immobilienverwaltungen die Vergütungssätze in den von ihnen gemanagten Beständen um bis zu 15 Prozent anheben. Ein wichtiger und richtiger Schritt, da die Ausgaben des Verwalters permanent zunehmen – für Personal, Technik, Weiterbildung sowie um steigende Ansprüche von Wohnungseigentümern abbilden zu können“, kommentiert Martin Kaßler, Geschäftsführer beim Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland), eines der Ergebnisse des 9. VDIV-Branchenbarometers, das in Kürze erscheint. An der diesjährigen Branchenumfrage nahmen bundesweit über 1.000 Immobilienverwaltungen teil.

Die für 2021 geplanten Anpassungen sind unabwendbar, da die Vergütung seit Jahren nur marginal zunimmt. In der Wohnungseigentumsverwaltung (WEG-Verwaltung) erhöhte sich 2020 der Regelsatz pro Einheit und Monat um gerade einmal 0,66 Euro auf nun 22,23 Euro. Noch alarmierender ist die langfristige Entwicklung: Seit 2010 stieg er im Durchschnitt um nur 0,48 Euro pro Jahr – inflationsbereinigt reduziert sich das Plus auf 0,24 Euro jährlich. In der Mietverwaltung – wesentliches Standbein für über 81 Prozent der befragten Teilnehmer – zeigt sich kein besseres Bild: Im Vergleich zur Vorjahreserhebung fällt die Pauschale gerade einmal 0,21 Euro höher aus und liegt nun bei 24,45 Euro. „Bei den Vergütungssätzen kam es über die Jahre zu einem enormen Anpassungsstau, der nun abgebaut wird. Denn die Investitionen in neue Technologien, die Umsetzung neuer gesetzlicher Anforderungen sowie steigende Personalkosten können die Unternehmen nicht alleinabfedern. Hinzu kommt ein deutlich erhöhtes Anspruchsdenken vieler Eigentümer, was in der Covid-19-Pandemie noch einmal sprunghaft zugenommen hat“, betont der VDIV-Deutschland-Geschäftsführer. „Um die Anpassungen einmal in die richtige Relation zu setzen: Bei einem Regelsatz von 22 Euro

und einer 15-prozentigen Erhöhung sind dies 3,30 Euro monatlich mehr. Das sollte Wohnungseigentümern die professionelle Verwaltung ihrer in den meisten Fällen größten Investition wert sein.“

Professionelle Verwaltungen haben die Wahl

Auch bei der Neugewinnung von Mandaten legt die Branche mehr Augenmerk auf die auskömmliche Vergütung ihrer verwalteten Bestände. Zum einen planen hier drei Viertel der Unternehmen, ihre Leistungen zu höheren Vergütungssätzen anzubieten. Zum anderen übernehmen inzwischen 57 Prozent der WEG-Verwaltungen nur neue Mandate bei einer Mindestanzahl an Wohneinheiten oder bei einer entsprechend hohen Grundvergütung und lehnen nicht rentable Gemeinschaften ab. „Dieser Richtungswechsel ist längst überfällig und konsequent vor dem Hintergrund des Tätigkeitsprofils einer Immobilienverwaltung“, unterstreicht VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler. Nur durch die Transformation von Verwaltungsbeständen wird eine qualitativ gute Dienstleistung in der Zukunft gesichert werden können, was viele Eigentümer-gemeinschaften bereits honorieren.

Digitale Eigentümerversammlungen auf dem Vormarsch

Bereitstellen von Kunden-Portalen für Wohnungseigentümer, Digitalisierung von Arbeitsprozessen – immer mehr Immobilien-verwaltungen setzen bereits heute auf zeitgemäße und zukunfts-gewandte Möglichkeiten, um am Markt zu bestehen. „Künftig werden verstärkt Online- und Hybrid-Eigentümerversammlungen – durch die Erfahrungen der Covid-19-Pandemie – auf Wunsch der Eigentümer durchgeführt. Zusätzlichem technischen Equipment, Fortbildungen und Moderatoren auf Seiten der Verwaltung steht eine enorme Zeitersparnis der Eigentümer – durch fehlende An- und Abreise – gegenüber, was sich zwangsläufig auch in der Vergütung abbilden muss“, so VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Kaßler. Aufgrund der großen Vorteile der digitalen Versammlungsform setzt bereits heute jede sechste Immobilien-verwaltung verstärkt auf die Vorteile der Digitalisierung bei Eigentümer-versammlungen, wie die diesjährige Branchenerhebung zeigt. Hybrid-veranstaltungen sind hierbei für den Großteil der Unternehmen momentan noch naheliegend, da der Gesetzgeber bei der Reform des Wohnungseigentums-gesetzes bedauerlicherweise auf die vom VDIV Deutschland wiederholt und mit Nachdruck geforderte Möglichkeit reiner Online-Eigentümerversammlungen bisher verzichtet hat. „Hybridveran-staltungen sind ein erster wichtiger Schritt, aber nicht das Ende des Weges. Die zunehmende Digitalisierung wird das Instrument der reinen Online-Versammlung langfristig unverzichtbar machen – auch weil sie für immer mehr Wohnungs-eigentümer die bevorzugte Variante darstellen wird. Deswegen muss der Gesetzgeber dieses Instrument nach der Bundestagswahl zwingend ermöglichen“, fordert Martin Kaßler abschließend.

Das 9. VDIV-Branchenbarometer untersucht Unternehmens- und Verwaltungs-strukturen, Wachstumsaussichten, Anzahl und Größe der verwalteten Einheiten sowie Vergütungs-, Umsatz-, Gewinn- und Mitarbeiterentwicklung der Branche, auch vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie. Darüber hinaus wurden Fragen zur energetischen Sanierung und den Auswirkungen des reformierten Wohnungseigentumsgesetzes gestellt. Seit seiner Erstauflage im Jahr 2012 hat sich das VDIV-Branchenbarometer zum Standardwerk für wirtschaftliche Rahmendaten der Immobilienverwalterbranche entwickelt. An der diesjährigen Umfrage, die zwischen Mitte Januar und Mitte April 2021 onlinebasiert und anonym durchgeführt wurde, nahmen 1.019 Immobilienverwaltungen teil. Teilnehmer der Studie erhalten die Ergebnisse kostenfrei. Das 9. VDIV-Branchenbarometer kann in Kürze kostenpflichtig unter www.vdiv.de/branchenbarometer bestellt werden.

IW-Studie zum Wohneigentum

Immobilienbesitz hat an Attraktivität gewonnen, zudem können niedrige Zinsen die steigenden Preise teils sogar überkompensieren. Laut einer aktuellen Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) stagniert die Wohneigentumsquote in Deutschland dennoch weiterhin. Hier kann Deutschland von seinen europäischen Nachbarn lernen.

Die Studie erschien im Auftrag der Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit. Untersuchungsgegenstand ist ein Vergleich, wie sieben europäische Länder den Erwerb von Wohneigentum möglich machen bzw. die Zugangsmöglichkeiten derzeit zu bewerten sind. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die Grunderwerbsteuer gelegt sowie steuerliche Abrechnung bei Selbstnutzung und weitere Finanzierungsmöglichkeiten. Die Studie fasst die Ergebnisse in drei Handlungsempfehlungen zusammen und orientiert sich dabei an vorbildhaften europäischen Nachbarländern.

Die Grunderwerbsteuer nach britischem Modell fällt positiv auf und könnte daher als Exempel fungieren. Hier wird ein Modell mit einem Freibetrag und einem Stufentarif genutzt. Der Kauf von kleinen und günstigen Wohnungen wird dadurch entlastet. Das zweite Vorbild sind die Niederlande mit einer Kreditausfallversicherung für Hypothekendarlehen. Vorteile sind erhöhte Planungssicherheit und dass Banken dadurch wiederum das Eigenkapital der Käufer verringern könnten. Als dritte Handlungsempfehlung spricht sich die Studie für eine Überdenkung der deutschen Haltung zum Wohneigentum aus. Hier wird auf die wichtige Rolle für die Vermeidung von Altersarmut verwiesen. Denn immer weniger junge Leute erwerben Wohneigentum. In den vergangenen 20 Jahren habe sich die Zahl der Eigentümer halbiert. Grund dafür sind, laut Frankfurter Allgemeine, die Kaufnebenkosten. In Deutschland verfügt nur die Hälfte der Menschen über eine Immobilie. Nur in der Schweiz gibt es europaweit weniger Immobilienbesitzer.

Die Studie zeigt wichtige Erkenntnisse. Denn Wohneigentum ist ein wichtiger Faktor, der die Altersvorsorge stärkt, die Vermögensverteilung gleichmäßiger gestaltet und zudem gegen die Gentrifizierung wirkt. Das IW rät trotz steigender Preise zu einem Immobilienkauf – er sei nach wie vor ein gutes Investment. Man müsse bedenken, dass die Preise zwar steigen, die Zinsen dafür jedoch sinken. In vielen Städten sei es demnach günstiger zu kaufen und die Zinsen zu zahlen, als das Geld für Miete auszugeben. Vorausgesetzt man könne über einen langen Zeitraum tilgen. So könne man langfristig günstiger leben als in einem Mietobjekt und gleichzeitig wichtigen Vermögensaufbau betreiben.

Wohnungsneubau: Baupreise steigen weiter

Eine hohe Nachfrage und die weiterhin problematische Versorgung mit Rohstoffen treibt die Baupreise in die Höhe. Das statistische Bundesamt berichtet von Steigerungen von bis zu 83 Prozent. Betroffen sind essenzielle Materialien wie Holz, Dämmmaterial oder Stahl. Durch diese Entwicklungen steigen auch die Kosten für den Wohnungsbau - im Mai war die Preissteigerung für den Neubau so hoch wie seit 14 Jahren nicht mehr.

Die Neubaupreise für konventionell gefertigte Wohngebäude lagen im Mai 2021 um 6,4 Prozent höher als im Mai des Vorjahres. Der momentan herrschende Materialmangel verteuert die Baustoffe: Die größte Preissteigerung von 83 Prozent ist beim Konstruktionsvollholz zu erkennen. Die Preise für Dachlatten stiegen um 45,7 Prozent, für Bauholz um 38,4 Prozent. Neben den Holzpreisen unterstützen auch die Stahlpreise die steigenden Baukosten. Betonstahl in Stäben ist 44,3 Prozent teurer geworden, Betonstahlmatten 30,4 Prozent.

Gründe für Preissteigerungen und Knappheit

Als Ursachen werden sowohl die gesteigerte Baumaterial-Nachfrage im In- und Ausland, als auch Lieferengpässe von Rohstoffen aufgeführt. Zudem hatte auch die Preissteigerung von Öl zu den wachsenden Baupreisen beigetragen. So stiegen die Preise für Bitumen auf Erdölbasis zwischen Mai 2020 und Mai 2021 um 64 Prozent. Das Bitumen wird für Dichtungen von beispielsweise Dächern verwendet. Dämmplatten aus Polystyrolen wurden um 20 Prozent teurer. Zudem ist der Kunststoff momentan insgesamt nur schwer zu erwerben. Zwei Rohstoffe bilden bei den ganzen Preissteigerungen die Ausnahme: Bei Kies und Sand stieg der Preis lediglich um 4,8 Prozent. Dennoch gibt es auch bei Kies massive Lieferschwierigkeiten. Hierfür sind langwierigen Genehmigungsverfahren verantwortlich, die eine notwendige Neueröffnung von Kiesgruben verzögern oder auch verhindern. Dabei ist Kies, beispielsweise für die Herstellung von Beton, maßgeblich wichtig.

Gegenvorschläge des Baugewerbes

Eine Lösung sieht die Baubranche im Ausbau von lokaler Baustoff-Produktion. Mineralische Baustoffe des eigenen Landes sollen genutzt werden und eine Abhängigkeit von Importen umgangen werden. So fordern die Wohnungswirtschaft als auch der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) mehr Kies, Sand und Gips in Deutschland abzubauen. Auch in der Politik gibt es Vorschläge der landesweiten Baustoffknappheit entgegenzuwirken: So schlagen Politiker der SPD zeitweilige Exportbeschränkungen vor. Im Jahr 2020 wurde in Deutschland laut Statistischem Bundesamt die Rekordmenge von 12,7 Millionen Kubikmetern Rohholz exportiert, was die massiven Engpässe der heimischen Unternehmen natürlich noch stark begünstigt hatte.

Verzögerungen am Wohnungsbau durch Materialmangel

Bereits seit einiger Zeit herrscht ein Mangel an vielen Baumaterialien, wodurch unweigerlich auch eine Verzögerung der Bauaktivitäten einhergeht. Für die Untersuchung der aktuellen Lage führte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) eine Umfrage durch. 91 Prozent der befragten Unternehmen bestätigen: Der Materialmangel verzögert in Norddeutschland laufende Bauvorhaben.

Doch nicht nur laufende Bauaktivitäten sind betroffen, bei rund 46 Prozent verzögert sich der Baubeginn. Fast 20 Prozent haben geplante Vorhaben zunächst zurückgestellt. An der Umfrage nahmen 67 norddeutsche Unternehmen teil. Nicht nur der Materialmangel, auch die mitunter daraus resultierenden steigenden Materialkosten setzen die betroffenen Unternehmen massiv unter Druck.

Die Ursachen für den anhaltenden erschwerten Bau sind zahlreich: Materialmangel, steigende Preise für Baumaterial und Rohstoffe, Lieferengpässe, durch Corona gestörte Lieferketten und Materialeinkäufe von Großmächten wie den USA oder China. Durch hohe Preise, mangelnde Verfügbarkeit und Verzögerungen von Baufertigstellungen wird der Mangel an bezahlbarem Wohnraum weiter verschärft. Der angespannte Wohnungsmarkt kann durch die daraus resultierenden Fertigstellungszahlen nicht ausreichend entlastet werden.

Wegzug aus Großstädten nimmt zu

Nachdem zuletzt von einer Unterbrechung des Großstadtwachstums die Rede war, wird nun mit zahlreichen Wegzügen aus großen Städten gerechnet. Das ergab eine Umfrage des ifos Instituts und des Immobilienportals Immowelt. Insbesondere junge Menschen und Familien zieht es demnach momentan aus den Großstädten in das angrenzende Umland und in kleinere Städte.

Betroffen seien Großstädte ab 500.000 Einwohnern. Bei den Befragten gaben knapp 13 Prozent an, einen Umzug bis Sommer 2022 zu planen. 46 Prozent der Umzugswilligen wiederum haben sich dazu während der Corona-Pandemie entschlossen. Jan-Carl Mehles, Leiter der Marktforschung bei Immowelt, sieht den Zusammenhang zwischen Pandemie und Umzügen darin, dass die Menschen weniger Kompromisse bei den eigenen Wohnverhältnissen machen wollen, nachdem sie in den letzten 1,5 Jahren so viel Zeit zu Hause verbracht hätten.

Wunschwohntort ist bei 38 Prozent der Befragten eine kleinere Großstadt zwischen 100.000 und 500.000 Einwohnern und bei 30 Prozent der suburbane Raum im Speckgürtel der Großstädte. Elf Prozent können sich vorstellen, in die ländlicheren Gebiete zu ziehen. Besonders die Altersgruppen 18-29 Jahre (18 Prozent) und 30-39 Jahre (19 Prozent) entwickeln Pläne für einen Wohnortwechsel. Zudem sind Haushalte mit Kindern oder mit Kinderplanung prozentual stärker vertreten als kinderlose.

Diese neuen Entwicklungen könnten Auswirkungen auf die kommunale Infrastrukturplanung, besonders in den Bereichen Mobilität und Bildung, haben. Die Autoren raten den betroffenen Gemeinden diesen Trend in der kommunalen Infrastrukturplanung nicht außer Acht zu lassen.

Bundesweiter Vergleich von Kauf und Mietpreisen

Der Postbank Wohnatlas 2021 vergleicht bundesweit Kauf- und Mietpreise und versucht zu erörtern, wo sich der Immobilienkauf noch lohnt und wo man lieber weiter mieten sollte. Das Ergebnis: Nur noch in knapp jedem achten Landkreis oder Stadt sei es günstiger, Eigentum zu erwerben als zur Miete zu wohnen. Dennoch ist Wohneigentum in circa 90 Prozent der Kreise für einen Durchschnittsverdiener noch zu bezahlen.

Zu dieser These kam der Postbank Wohnatlas durch die Untersuchung mit dem Ergebnis, dass in 363 von 401 deutschen Kreisen 70 Quadratmeter Wohneigentum mit maximal 30 Prozent des regional verfügbaren Haushaltseinkommens finanzierbar ist. Durchschnittlich investieren die Bürger fast 20 Prozent ihres Einkommens in die Finanzierung.

Dass Eigentum nicht zwangsläufig günstiger als Miete ist, hängt damit zusammen, dass bei Kaufpreisen in Deutschland seit Jahren ein stetiges Wachstum zu beobachten ist. Dieses Wachstum ist stärker ausgeprägt als bei den Mietpreisen. In rund 54 von den 401 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten ist die Wohnimmobilie günstiger als zur Miete zu leben. Diese Erkenntnis spielt unter anderem auch eine Rolle für Investoren, die sich überlegen, ob sie ihre Investitionen in Miet- oder Eigentumsobjekte tätigen wollen.

Als besonders lohnenswert für Eigentumserwerb arbeiteten die Studienautoren den Landkreis Mansfeld-Südharz in Sachsen-Anhalt raus. Hier wurde in den letzten Jahren ein Anteil von 7,5 Prozent des Haushaltsbudgets für die Kreditfinanzierung/Tilgung fällig. Für Mietobjekte wären unterdessen 12,5 Prozent fällig gewesen. Auch andere ostdeutsche Kreise bieten gute Kaufmöglichkeiten, da sie im Verhältnis zur Miete die besseren Optionen bieten. Die Studie sieht jedoch nicht nur die Einkommensbelastung als einziges Kriterium für die Kaufentscheidung und spricht davon, dass der Vorteil des Vermögensaufbaus auch vor dem Hintergrund der Altersvorsorge in vielen Fällen einen Aufpreis rechtfertigt. Der Wohnatlas führt weitere 170 Regionen auf, in welchen sich der Kauf gegenüber der Miete lohnt – mit einem Zuschlag im Rahmen von 5 Prozentpunkten. Primär befinden sich diese Kreise in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen.

Angebotsmenge für Kaufimmobilien zieht an

Eine Analyse, durchgeführt vom AVM-Team des Unternehmens Sprengnetter, ergab: Nachdem die Sommerferien einen Rückgang der zum Kauf angebotenen Wohnimmobilien bedingte, ist nun eine deutliche Steigerung zu verzeichnen. Vor den Ferien, am 27. Juni, stand der Index bei 82. Mittlerweile hat der Index 81 erreicht und sich von zwischenzeitlich 74 fast auf Vor-Ferien-Niveau erholt.

Diese Index-Normalisierung gilt allerdings nur für den gesamtdeutschen Markt. Der Wert der zehn Großstädte befindet sich weiterhin bei einem Index von 71 und ist somit vom 09. August lediglich um einen Punkt wieder angestiegen. Andersherum verhält es sich bei den Quadratmeterpreisen. Hier ist beim gesamtdeutschen Markt keine Änderung zu verzeichnen. Der Wert liegt aktuell seit dem 09. August fortwährend bei 2.900 Euro pro Quadratmeter. Bei den zehn untersuchten Großstädten hingegen war ein leichter Preisabfall zu registrieren. Der Preis sank zwischen den zwei Analysen von 5.600 Euro pro Quadratmeter auf 5.500 Euro pro Quadratmeter.

Angebot bei Miete sinkt, Preise jedoch stabil

Die Angebotsmenge der Mietobjekte sank: Im gesamtdeutschen Markt fiel der Index-Wert von 133 auf 123, bei den Städten von 129 auf 121. Die Preise der Großstädte blieben mit 12,60 Euro pro Quadratmeter gleich. In ganz Deutschland stiegen die Preise leicht von 9,20 auf 9,30 Euro pro Quadratmeter.

Energiepreise explodieren: Über 50 Grundversorger erhöhen ihre Preise deutlich

Nachdem die Gaspreise bereits die letzten Wochen über stark gestiegen sind, warnen Energiepolitiker vor weiter steigenden Preisen im Winter. Auch von erhöhter Nachfrage in den nächsten Jahren ist die Rede. Liefer- und Versorgungsengpässe sieht das Bundeswirtschaftsministerium jedoch nicht kommen.

In den letzten Monaten hat sich der Erdgaspreis mehr als verdreifacht und liegt nun bei etwa 65 Euro pro Megawattstunde (MWh). Als Grund werden unter anderem die niedrigen Stände der Gasspeicher in Deutschland und die weltweit steigende Gasnachfrage genannt. Da das Frühjahr 2021 vergleichsweise kalt war und mehr Gas benötigt wurde, waren die Speicher leerer als normal.

Die derzeitigen Rekordstände werden auch für den Verbraucher im Winter zu deutlich höheren Kosten für Strom und Gas führen. Ein Musterhaushalt mit 5000 Kilowattstunden Stromverbrauch. Etliche Grundversorger haben ihre Preise bereits erhöht oder Erhöhungen angekündigt; schon seit vielen Jahren ist Deutschland bei den Energiepreisen Spitzenreiter in Europa. Die Ursachen dafür liegen in Steuern, Abgaben und Umlagen, die zusätzlich anfallen. Allein die Hälfte des Strompreises für den Endverbraucher setzt sich aus Steuern und Abgaben zusammen, die vom Gesetzgeber festgelegt wurden. Insgesamt hat sich der Strompreis seit der Jahrtausendwende mehr als verdoppelt. Mit einer neuen Bundesregierung könnte allerdings Bewegung in die Debatte um die EEG-Umlage kommen. Es ist sehr wahrscheinlich, dass die Umlage in den nächsten Jahren abgeschafft oder zumindest anders finanziert wird, zumindest steht eine Abschaffung in den Wahlprogrammen aller Parteien. Die EEG-Umlage dient der Finanzierung der Stromproduktion aus erneuerbaren Energien und liegt derzeit bei 6,5 Cent pro Kilowattstunde und hat einen Anteil am Strompreis von 21,4 Prozent.

Die ungewöhnlich frühe Verteuerung in 2021 ist allerdings eine Folge von Preissprüngen auf Europas Großhandelsmärkten. Seit vergangenen Herbst hat sich der Großhandelspreis für Strom an der Energiebörse EEX verdoppelt. Grund hierfür ist der europäische

Emissionsrechtehandel. Die Verschmutzungsrechte sind zuletzt deutlich teurer geworden. Lag der Preis an der Londoner Terminbörse noch im März 2020 bei unter 16 Euro, notiert er nun bei rund 50 Euro je Tonne und ist so teuer wie nie. Hinzukommen kommen steigende Preise für Erdgas und Steinkohle und einer steigenden Nachfrage nach Elektrizität stehen geringere Erzeugungskapazitäten aufgrund des Steinkohleausstieg und des windstilleren Septembers gegenüber.

Gaspreise steigen schneller als Strompreise

Parallel dazu sind die Gaspreise noch stärker als die Strompreise angestiegen. Mehr als 50 Grundversorger mussten bereits Preiserhöhungen vornehmen, im Durchschnitt um 11,5 Prozent. Hauptursachen für die Entwicklung sind einerseits gestiegene Großhandelspreise für Gas sowie die CO₂-Bepreisung. Diese ist von den CO₂-Emissionen abhängig und beträgt im Jahr 2021 25 Euro pro Tonne CO₂. Bis 2025 steigt sie auf 55 Euro an, bevor die Bundesregierung für 2026 einen Preiskorridor von 55 bis 65 Euro vorgibt. Der Gaspreis steigt allein dadurch um 0,45 bis 1,2 Cent pro Kilowattstunde im Jahr 2026. Im Jahr 2022 wären das schon für einen Musterhaushalt 143 Euro mehr. Diese Kosten geben viele Gasversorger direkt an ihre Kunden weiter.

Aktuell kommt ein weiterer Faktor hinzu, seit Monaten klagt Europas Energiewirtschaft über einen Rückgang der russischen Gaslieferungen - die Gas-Speicher Europas sind wie leergefegt. Branchenbeobachter bewerten die Drosselung der Lieferungen und damit die offensichtliche Angebotsverknappung als Druckmittel, um die Inbetriebnahme der Nordstream 2 Pipeline zu sichern.

Da in der Immobilienbranche große Einsparungspotenziale bei Energieverbrauch und CO₂-Emissionen gesehen werden, nimmt sie eine Schlüsselfunktion in der Klimaschutz- und Energiepolitik Deutschlands ein. Im Fokus der Energiepolitik steht der Gebäudebereich, da der Primärenergieverbrauch des gesamten Gebäudebestands bis zum Jahr 2050 gegenüber 2008 um 80 % reduziert sowie die restlichen 20 % durch erneuerbare Energien abgedeckt werden sollen. Vor dem Hintergrund steigender Wärme- und Strompreise ist es nur folgerichtig, dass die Attraktivität energieeffizienter und somit energiesparender Immobilien weiter zunehmen wird, so dass die Energiekosten bei der Suche nach Mietwohnungen eine immer größere Rolle spielen werden.

WEG-Reform 2020: Neue Aufgaben für Verwaltungsbeiräte

Der Verwaltungsbeirat, der durch das WEMoG 2020 in grundlegenden Bereichen umstrukturiert wurde, hat seit dem 1.12.2020 die Aufgabe, den Verwalter zu überwachen und die Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Verwalter zu vertreten. Was bedeutet das für die praktische Arbeit der Beiratsmitglieder, aber auch für den Verwalter? Diese und andere Fragen stehen im Mittelpunkt eines Online-Seminars am 1. Dezember 2021.