

Berlin, 08.04.2021

Sehr geehrte Verwaltungsbeiräte,
liebe Leserinnen und Leser,

seit einem Jahr leben wir nun mit der Corona-Pandemie, und noch immer sind wir weit entfernt von der Rückkehr zur Normalität. Im Bund-Länder-Gipfel Anfang des Monats wurde der Lockdown bis zum 28. März verlängert – zwar mit einer stufenweisen Öffnungsstrategie, doch bei dem Anstieg der Infektionszahlen sind die Lockerungen schnell wieder Geschichte. Daher werden klassische Eigentümerversammlungen auch in diesem Jahr noch die Ausnahme sein. Damit wichtige Beschlussfassungen nicht noch länger auf der Strecke bleiben, fordert der VDIV Deutschland in einem alarmierenden Schreiben an die Bundesregierung, die seit März 2020 geltende COVID-Notfallgesetzgebung anzupassen. Die bestehenden Lösungen für Wirtschaftspläne und Verwalterbestellungen reichen nicht aus – für Eigentümerversammlungen muss die gleiche Flexibilität bei reinen Online-Formaten gelten wie für das Vereins- und Aktienrecht. Sonst bleiben energetische Sanierungen, altersgerechte Umbauten und weitere wichtige Maßnahmen weiter auf der Strecke. Mehr zu den Hintergründen lesen Sie in der zweiten Rubrik.

Entscheidend für Wohnungseigentümer und ihre Mieter sind aber auch die Entwicklungen zu Telekommunikationsgesetz, Mietspiegelreform, Wasserzählern und CO₂-Kostenverteilung, um nur einige der Themen zu nennen, die wir Ihnen auf den folgenden Seiten vorstellen. Zudem gibt es Informationen zu spannenden finanziellen Fördermitteln für Wohnungseigentümergeinschaften, die manche Sanierungsmaßnahme erleichtern.

Liebe Leserin, lieber Leser, diese und weitere Nachrichten finden Sie in der neuen Ausgabe unseres Beiratsnewsletters. Wir haben 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.

Ihre GP Wirtschaftsberatung GmbH

Vorbemerkungen:

Der Beiratsnewsletter des VDIV Deutschland ist ein Angebot für Immobilienverwaltungen, um ihre Beiräte und Eigentümer noch umfassender über aktuelle Entwicklungen zu informieren. Die Auswahl der jeweiligen Inhalte ist freiwillig und unterliegt allein der Hausverwaltung. Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland) übernimmt keine Haftung für die abgedruckten Inhalte.

VDIV-Beiratsnewsletter

Ausgabe 1/2021

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

Eigentümerversammlungen in Corona-Zeiten: Werben des Verwalters um Vollmachten und Dimensionierung des Versammlungslokals

Die Covid-19-Pandemie stellt auch in diesem Jahr eine besondere Herausforderung dar, wenn es darum geht, verantwortungsvoll zu entscheiden, ob und wenn ja unter welchen Voraussetzungen eine Eigentümerversammlung abgehalten werden kann. Inzwischen mehren sich Gerichtsurteile, die klare Hinweise dazu geben, wie die Einladung zu einer Präsenzveranstaltung zu formulieren ist, damit die gefassten Beschlüsse in der Versammlung wirksam bleiben. In jedem Fall muss bei den gewählten Formulierungen des Einladungsschreibens erkennbar bleiben, dass den Eigentümern stets das grundsätzliche Recht eingeräumt wird, persönlich an der Versammlung teilzunehmen.

So hat nunmehr das Landgericht Frankfurt a. M. als Berufungsinstanz (Urteil vom 17.12.2020, Az. 2-13 S 108/20) das ursprüngliche Urteil des AG Kassel (Urteil vom 27.08.2020 – 800 C 2563/20) aufgehoben. In dem zugrundeliegenden Fall hatte der Verwalter in der Einladung zur Versammlung für die Vertretungsmöglichkeit durch entsprechende Vollmacht geworben und in der Einladung ausgeführt: „Aufgrund der Größe der Sitzungsräume muss die Anzahl der anwesenden Eigentümer bei der Versammlung beschränkt werden (10 Personen inkl. Verwalter). Erteilen Sie deshalb möglichst dem Verwaltungsbeirat oder der Verwaltung die Vollmacht für die Teilnahme an der Versammlung. ... Der Verwalter behält sich vor, die Versammlung nicht durchzuführen, sofern die Höchstzahl der Anwesenden überschritten wird und keine einvernehmliche Regelung am Versammlungstag dazu getroffen werden kann“. Das AG Kassel hielt die in der Versammlung gefassten Beschlüsse für nichtig, da sich aus der Einladung ergeben habe, dass zwei Eigentümer nicht persönlich an der Versammlung teilnehmen konnten. Dies sei nach Ansicht des Amtsgerichts auch in der Corona-Pandemie ein nicht hinnehmbarer Eingriff in den Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte der Eigentümer.

Zwar besteht auch nach Ansicht des Berufungsgerichts während der Corona-Pandemie ein Anspruch der Wohnungseigentümer auf persönliche Teilnahme an Eigentümerversammlungen. Es ist aber nicht zu beanstanden, wenn der Verwalter in der Einladung eine Vertretungsmöglichkeit durch Vollmachtserteilungen bewirbt und sich bei der Größe des angemieteten Saals an der zu erwartenden Teilnehmerzahl orientiert. Darüber hinaus braucht der Verwalter weder in Pandemiezeiten noch unter sonstigen Umständen so dimensionierte Räumlichkeiten anzumieten, die theoretisch sämtlichen Wohnungseigentümern Platz bieten. Die Größe des Sitzungssaales darf demnach der erwarteten Teilnehmerzahl angemessen sein. Auch kann ein einzelner Wohnungseigentümer nicht monieren, dass sich der Verwalter bereits in der Einladung vorbehält, die Versammlung nicht durchzuführen, sobald mehr Wohnungseigentümer zur Versammlung erscheinen, als Plätze zur Verfügung stehen. Dieser in der Einladung ausgesprochener Vorbehalt, die Versammlung abzusagen, ist jedenfalls nicht mit dem Ausladen von Eigentümern gleichzusetzen. Aus diesem Grunde waren nach der Ansicht des Landgerichts die auf der Versammlung gefassten Beschlüsse nicht zu beanstanden.

Stimmrechtsmehrung bei Kopfstimmrecht

Ist ein Wohnungseigentümer an mehreren Sondereigentumseinheiten als Miteigentümer beteiligt und/oder gehört ihm eine weitere Einheit allein, war unter der Geltung des Kopfstimmrechtsprinzips lange streitig, ob ihm nur eine oder mehrere Stimmen zustehen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte diese Frage im Jahr 2017 offengelassen. Jetzt billigt er dem Mehrfacheigentümer mehr als nur eine Stimme zu, und zwar auch dann, wenn er Mehrheitseigentümer ist oder wird.

Mit Urteil vom 20.11.2020 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 62/20 hat der BGH eine in der Praxis immer wieder auftretende Rechtsfrage geklärt, die nicht nur Eheleuten, denen einzeln und gemeinschaftlich mehrere Wohnungen gehören, interessieren dürfte.

Der Fall

Die Parteien des Anfechtungsprozesses sind die Mitglieder einer Dreier-Gemeinschaft. Von den 3 Wohnungen im Haus gehört eine den Klägern gemeinschaftlich, die zweite Wohnung beiden Beklagten je zur Hälfte (wahrscheinlich Ehegatten) und die dritte Wohnung der Beklagten zu 1.) allein (wahrscheinlich die Ehefrau). Nach der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) richtet sich das Stimmrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Es ist weder ein Verwalter noch ein Verwaltungsbeirat bestellt. Mit Schreiben vom 3.12.2018 luden die Beklagten die Kläger zu einer Eigentümerversammlung ein. Beschlussgegenstand war die Bestellung eines Verwalters. Mit der Einladung wurden 3 Angebote übersandt. An der Versammlung nahmen nur die Beklagten teil. Sie bestellten durch Mehrheitsbeschluss einen der drei Bewerber zum Verwalter und legitimierten ferner den Abschluss eines Verwaltervertrages für die Dauer der Bestellung.

Mit der Anfechtungsklage möchten die Kläger erreichen, dass die Beschlüsse für ungültig erklärt werden. Die Kläger meinen, die Beklagten hätten nicht eigenmächtig zu der Versammlung einladen dürfen. Zudem hätten diese zusammen auch nur eine Stimme, so dass die erforderliche Stimmenmehrheit nicht erreicht gewesen sei. Die Kläger selbst nahmen an der Versammlung nicht teil und gaben keine Stimme ab.

Das Amtsgericht Bensheim wies die Klage ab. Die Berufung der Kläger beim Landgericht Frankfurt/Main scheiterte. Das Berufungsgericht ließ die Revision zu, da die streitentscheidende Stimmrechtsfrage höchststrichterlich noch nicht entschieden gewesen sei.

Die Entscheidung

Der BGH weist die Revision zurück. Die Anfechtungsklage ist unbegründet. Zwar habe ein Einberufungsmangel vorgelegen, da die Beklagten nicht befugt gewesen seien, ohne die Einwilligung der Kläger zu einer Eigentümerversammlung einzuladen. Dieser formelle Beschlussmangel habe sich aber nicht auf das Beschlussergebnis ausgewirkt. Denn die angefochtene Beschlussfassung habe die erforderliche Mehrheit unabhängig davon gefunden, ob den Beklagten – wie die Kläger meinen – lediglich eine oder – wie die Beklagten und die Vorinstanzen annahmen – zwei Stimmen zustünden. Denn infolge des Nichterscheinens und der Nichtabstimmung der Kläger sei das Abstimmungsergebnis 1:0 oder 2:0 für den Beschlussantrag gewesen.

Ogleich der Fall damit an sich entschieden war, äußerte sich der BGH im Folgenden auch zu der Stimmrechtsfrage. Der amtliche Leitsatz ist aussagekräftig und lautet wie folgt:

Wenn mehrere Wohnungen nur teilweise identischen Miteigentümern gehören oder wenn der Miteigentümer einer Wohnung zugleich Alleineigentümer einer anderen Wohnung ist, haben die Eigentümer jeder Wohnung bei Geltung des Kopfstimmprinzip je eine Stimme. Das Kopfstimmrecht eines Wohnungseigentümers entfällt nicht, wenn er Miteigentümer einer anderen Wohnung wird oder bleibt. Das gilt auch, wenn er Mehrheitseigentümer anderer Wohnungen ist oder wird. § 25 Abs. 2 S. 1 WEG zwingt zu einer rein formalen Betrachtungsweise. Ob und in welchem Maße ein Eigentümer, der an mehr als einer Sondereigentumseinheit beteiligt ist (Mehrfacheigentümer), bei Veräußerung oder Übertragung auf einen neuen oder einen zusätzlichen Rechtsträger auf die Stimmenmacht einwirken könne, spiele für das Stimmrechtsprinzip keine Rolle. Insbesondere nehme die Vorschrift keinen Anstoß daran, dass ein Mehrfacheigentümer auf diesem Wege seine Stimmrechte vermehre. Dies sei ggf. unter dem Gesichtspunkt des Stimmrechtsmissbrauchs (§ 242 BGB) im Einzelfall zu prüfen, nicht aber bei der vorgelagerten allgemeinen Frage des Stimmrechtsprinzips.

Fazit für Wohnungseigentümer und Verwaltungsbeiräte

Interessant sind die Ausführungen des BGH zur Einberufung der Versammlung. Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung einzuberufen, so kann diese auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer einberufen werden (§ 24 Abs. 3 WEG). Im vorliegenden Fall war dieser verbaut, da weder ein Verwalter noch ein Beirat bestellt war. Zulässig ist eine einvernehmliche Einberufung, die im Vorfeld beispielsweise per E-Mail organisiert werden könnte. Selten, aber wirksam, sind Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung, die beim Fehlen eines Verwalters jeden Eigentümer dazu ermächtigen, die Versammlung einzuberufen und zu leiten. Hier sollte im Vorfeld – am bequemsten ebenfalls über E-Mail – dieses Vorhaben angekündigt und den Miteigentümern Gelegenheit gegeben werden, eigene Tagesordnungspunkte zu benennen.

Bruchteilsgemeinschaften und Erbengemeinschaften sind nicht rechtsfähig. Durch geschickte Gestaltung der Eigentumsverhältnisse lassen sich unter der Geltung des Kopfprinzips Stimmrechte vermehren.

Mieterhöhung auf ortsübliche Vergleichsmiete schließt anschließende Modernisierungsmieterhöhung nicht aus

Eine Modernisierungsmieterhöhung ist einem Vermieter, der im Anschluss an die Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme die Miete zunächst auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete für den modernisierten Wohnraum nach §§ 558 ff. BGB erhöht hat, nicht verwehrt. Allerdings ist der nachfolgend geltend gemachte Modernisierungszuschlag der Höhe nach begrenzt, so dass die beiden Mieterhöhungen in der Summe den Betrag, den der Vermieter bei einer allein auf § 559 BGB gestützten Mieterhöhung verlangen könnte, nicht übersteigen darf.

Der Fall

Die Vermieterin einer Wohnung kündigte gegenüber einer Mieterin im Jahr 2010 die Durchführung verschiedener baulicher Veränderungen in der Wohnung an. Dabei wurde unter anderem die in der Wohnung befindliche Toilette zu einem Bad ausgebaut. Kurz nach Abschluss der Arbeiten, noch im Jahr 2010, erhielt die Mieterin ein Mieterhöhungsschreiben nach § 558 BGB zwecks Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete unter Bezugnahme auf sechs mit einem Bad ausgestattete Vergleichswohnungen mit der Bitte um Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 37,32 Euro auf insgesamt 223,93 Euro. Die Mieterin stimmte der Mieterhöhung ab Januar 2011 zu. Im August 2011 machte die Vermieterin zusätzlich eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB um 116,53 Euro monatlich ab dem 1. Mai 2012 geltend. Nachdem die Mieterin diesem Erhöhungsverlangen widersprochen hatte, reduzierte die Vermieterin den Modernisierungszuschlag um die bereits im Jahr 2010 vereinbarten Mieterhöhungsbetrag von 37,32 Euro. Den zuletzt verlangten Erhöhungsbetrag entrichtete die Mieterin nach erfolgter Mahnung lediglich unter Vorbehalt.

Mit der eingereichten Klage verlangt die Mieterin die Rückzahlung der geleisteten Modernisierungszuschläge für Mai 2012 bis einschließlich Juli 2014 in Höhe von insgesamt 2.138,67 Euro (27 x 79,21 Euro) sowie die Feststellung, den Modernisierungszuschlag nicht zu schulden. Das zuständige Amtsgericht gab der Klage statt. Das Berufungsgericht hat die Klage jedoch abgewiesen mit der Begründung, dass Mieterhöhungen nach § 559 BGB und § 558 BGB unabhängig voneinander und nebeneinander durchsetzbar seien.

Die Entscheidung

Der Bundesgerichtshof folgt der Entscheidung des Berufungsgerichts und hält die Klage der Mieterin ebenfalls für unbegründet. Der BGH führt dazu aus, dass ein Vermieter an einer Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB nicht von vornherein deshalb gehindert sei, weil er zuvor unmittelbar nach Abschluss von Modernisierungsarbeiten bereits eine Erhöhung der Miete gemäß §§ 558 ff. BGB auf Grundlage der ortsüblichen

Vergleichsmiete für den modernisierten Wohnraum durchgesetzt hatte. Dieser Umstand führe lediglich dazu, dass der nachfolgend geltend gemachte Modernisierungszuschlag der Höhe nach begrenzt ist auf die Differenz zwischen dem allein nach § 559 Abs. 1 BGB möglichen Erhöhungsbetrag und dem Betrag, um den die Miete bereits zuvor nach §§ 558 ff. BGB erhöht wurde. Es müsse lediglich sichergestellt werden, dass beide Mieterhöhungen in der Summe den Betrag, den der Vermieter bei einer allein auf § 559 BGB gestützten Mieterhöhung verlangen könne, nicht übersteigt. Es stehe laut BGH dem Vermieter frei, für welchen Weg der Mieterhöhung er sich im Anschluss an die vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen entscheidet. Vor einer ungerechtfertigten „doppelten“ Belastung mit Mieterhöhungen im Zusammenhang mit der Durchführung einer Modernisierung wird der Mieter ausreichend geschützt, indem der für sich betrachtet zulässige Modernisierungszuschlag um den bereits nach § 558 BGB unter Zugrundelegung des modernisierten Wohnungszustands erzielten Erhöhungsbetrag gekürzt wird. Aus diesem Grund könne unter Abzug der bereits zuvor gemäß §§ 558 ff. BGB erfolgreich geltend gemachten Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete um 37,32 Euro der von der Vermieterin zuletzt noch geforderte Modernisierungszuschlag von 79,21 Euro verlangt werden.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 16. Dezember 2020 – VIII ZR 367/18

Vorinstanzen:

LG Berlin, 13. November 2018 – Az. 63 S 128/18

AG Berlin-Mitte, 10. März 2015 – Az. 8 C 208/14

Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch zwischen Sondereigentümern für Leitungswasserschaden bei Vermietung nicht zwingend

Es entspricht gefestigter höchstrichterlicher Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH), dass in Wohnungseigentümergeinschaften eine verschuldensunabhängige nachbarrechtliche Haftung analog § 906 Abs. 2 S. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in Betracht kommt, wenn das Verhältnis zwischen Sondereigentümern betroffen ist. Ein Anspruch scheidet hingegen aus, wenn gemeinschaftliches Eigentum schadensursächlich ist. Nunmehr hat die Rechtsprechung eine Fallvariante hervorgebracht, in der möglicherweise ein Mietereinbau alleinige Ursache des Leitungswasserschadens in der benachbarten Sondereigentumseinheit gewesen ist.

Mit Urteil vom 18. Dezember 2020 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 193/19 äußerte sich der BGH zur Frage, ob ein Teileigentümer verschuldensunabhängig für einen Leitungswasserschaden haftet, den nicht er, sondern sein Mieter verursacht und einem anderen Sondereigentümer Schaden an dessen Sondereigentum zugefügt hat. Der Gebäudeversicherer hatte Zahlungsklage erhoben, nachdem er den Schaden bedingungsgemäß reguliert hatte.

Der Fall

Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus zwei Teileigentumseinheiten, von denen die eine als Gastronomiebetrieb genutzt wird und die andere dem Beklagten gehört, der sie an einen Zahnarzt vermietet. Die Begründung von Wohnungseigentum (Teileigentum) erfolge im Jahr 2002 durch den Beklagten und den Vater der heutigen Eigentümerin des Gastronomie-Teileigentums. In der Nacht vom 20.12. zum 21.12.2009 brach in der Zahnarztpraxis bei Außentemperaturen von -20°C eine Kaltwasserleitung, die vom Vater und dem Beklagten noch in der Zeit, als sie Bruchteileigentümer des ungeteilten Grundstücks waren, in einem nachträglich eingebauten Podest lose verlegt worden war und – von dem gemeinschaftlichen Leitungssystem durch eine Absperreinrichtung getrennt – zu einem Zahnarztstuhl führt. Es entstanden Wasserschäden in der gastronomisch genutzten Teileigentumseinheit, die von dem klagenden Gebäudeversicherer in Höhe von 73.137,40 Euro wegen der am Sondereigentum des Vaters der Versicherungsnehmerin entstandenen

Schäden reguliert wurde. Unklar ist, ob die gerissene innenliegende Leitung zum Zahnarztstuhl vom Beklagten oder dessen Mieter verlegt wurde, ob sie – im ersteren Falle – bei Gebrauchsüberlassung an den Mieter bereits schadhaft oder mangelhaft isoliert (gedämmt) war und ob der Leitungsschaden auf ein fehlendes Beheizen der Räumlichkeiten durch den Mieter zurückzuführen ist. Hierzu hatte das Berufungsgericht bislang keine Feststellungen getroffen.

Das Amtsgericht Nordhausen hat der Klage stattgegeben. Das Landgericht Gera hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen und die Revision zum BGH zugelassen.

Die Entscheidung

Der BGH hebt die Entscheidung des Berufungsgerichts auf und verweist die Akte zurück nach Gera. Nach den vom Berufungsgericht bisher getroffenen tatsächlichen Feststellungen könne nicht davon ausgegangen werden, dass der Beklagte Störer (mittelbarer Handlungsstörer oder Zustandsstörer) im Sinne des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs analog § 906 Abs. 2 S. 2 BGB sei. Auf dieses tatbestandliche Merkmal komme es aber entscheidend an. Der BGH differenziert für das weitere Verfahren wie folgt:

Sollte der Schaden allein auf ein fehlendes Beheizen der Räumlichkeiten durch den Mieter zurückzuführen sein, haftete der Beklagte nicht als mittelbarer Handlungsstörer. Der Beklagte als Vermieter müsse nicht davon ausgehen, dass ein Mieter die Räume bei strengem Frost nicht beheize, so dass insoweit eine mietvertragliche Aufklärungspflicht nicht ersichtlich sei.

Bei Mietersverschulden hafte der Beklagte auch nicht als Zustandsstörer, denn eine fahrlässige oder vorsätzliche Handlung des Mieters schließt die Störereigenschaft des Vermieters aus, es sei denn, es lasse sich feststellen, dass die Beschaffenheit der zum Zahnarztstuhl führenden Leitung schon vorher nicht ordnungsgemäß war und für den Schadenseintritt zumindest mitursächlich gewesen ist. Wäre hingegen die Leitung vom Mieter angebracht worden, hätte von vornherein nur dieser gehaftet, nicht aber der Beklagte.

Sachenrechtlich äußert sich der BGH ebenfalls. Dem gemeinschaftlichen Eigentum könne die wasserführende Leitung nicht zugeordnet werden, da der gebrochene Leitungsabschnitt unstreitig hinter der für die Handhabung durch den Nutzer liegenden Absperrvorrichtung lag. Nach der Aufteilung des Gebäudes in Wohnungseigentum (Teileigentum) habe sie daher vielmehr im Eigentum des Beklagten gestanden und war somit Teil der von ihm vermieteten Sache, und zwar entweder als Sondereigentum oder als Zubehör (§ 97 BGB). Zubehör kommt in Betracht, wenn es sich bei der Leitung nicht um einen wesentlichen Bestandteil handeln sollte. Sollte es sich bei der Leitung hingegen um einen MieterEigenbau handeln, käme auch ein Scheinbestandteil infrage, so dass es sich ebenfalls nicht um Sondereigentum handeln würde.

Belegeinsicht des Mieters bezieht sich auch auf Zahlungsbelege

Das Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung erstreckt sich nicht nur auf die zugrundeliegenden Rechnungsbelege, sondern auch auf die entsprechenden Zahlungsbelege.

Der Fall

Die Vermieterin einer Wohnung in Berlin beehrte von einem Mieter die Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung in Höhe von 1.262,35 Euro. Der Mieter verlangte daraufhin Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Rechnungsbelege. Darüber hinaus forderte der Mieter von der Vermieterin auch die Vorlage der entsprechenden Zahlungsbelege, was die Vermieterin ablehnte. Die von der Vermieterin eingereichte Klage auf Zahlung der Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung von 1.262,35 Euro hatte vor dem Amtsgericht weitestgehend Erfolg. Auf die Berufung des Mieters hat das Landgericht die Klage aber insgesamt abgewiesen und begründete seine Entscheidung damit, dass

dem Mieter aufgrund der Nichtgewährung der Einsichtnahme in die Zahlungsbelege ein vorübergehendes Leistungsverweigerungsrecht zustehe. Die Vermieterin begehrte daraufhin mit der zugelassenen Revision die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Die Entscheidung

Der Bundesgerichtshof folgt der Entscheidung des Berufungsgerichts, so dass die eingelegte Revision der Vermieterin erfolglos geblieben ist. Der BGH führt anknüpfend an seine bisherige Rechtsprechung aus, dass dem Mieter gegenüber dem auf eine Betriebskostenabrechnung gestützten Zahlungsverlangen des Vermieters ein aus § 242 BGB folgendes (temporäres) Leistungsverweigerungsrecht zusteht, solange ihm eine nach § 259 Abs. 1 BGB berechtigterweise geforderte Belegeinsicht nicht gewährt worden ist. Zu den Abrechnungsunterlagen, auf die sich das Einsichtsrecht des Mieters bezieht, gehören neben den Rechnungen auch die dazugehörigen Zahlungsbelege über die in der Abrechnung auf die Mieter umgelegten Betriebskosten. Denn mit Hilfe dieser Belege wird der Mieter in die Lage versetzt, die Berechtigung der jeweils in Rechnung gestellten Beträge zu überprüfen. Der Darlegung eines besonderen Interesses bedarf es dafür nicht. Es reicht vielmehr das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren. Auch ist es für den Anspruch des Mieters auf eine umfassende Belegeinsicht nicht relevant, ob die umgelegten Leistungen bereits im Abrechnungszeitraum bezahlt wurden, sofern der abrechnende Vermieter nach dem Leistungsprinzip abgerechnet hat. Der Mieter dürfe auch kontrollieren, ob der Vermieter die in die Abrechnung eingestellten Leistungen Dritter seinerseits bezahlt hat. Sollte dies nicht der Fall sein, bestehe für den Mieter zumindest Anlass zu Nachfragen oder zur Erhebung von Einwendungen gegen einzelne Kostenpositionen. Soweit der Vermieter hingegen nach dem Abflussprinzip abrechnet, wonach auf die im Abrechnungszeitraum abgeflossenen Mittel abgestellt wird, sei der Mieter zur Überprüfung der Abrechnung sogar zwingend auf die Einsicht in die Zahlungsbelege angewiesen. Denn es komme für die Richtigkeit der Abrechnung dann entscheidend darauf an, ob die jeweiligen Betriebskosten im Abrechnungszeitraum bezahlt worden sind.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 9. Dezember 2020 – VIII ZR 118/19

Vorinstanzen:

LG Berlin, 13. Februar 2019 – Az. 65 S 196/18

AG Berlin-Neukölln, 13. September 2018 – Az. 8 C 259/18

Keine Vorlagepflicht des Mietvertrages für Zustimmung zur Vermietung

Die Nichtvorlage des Mietvertrags stellt keinen wichtigen Grund zur Verweigerung der nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer erforderlichen Zustimmung zur geplanten Vermietung einer Eigentumswohnung dar.

Der Fall

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Das Gebäude umfasst drei Einheiten. Nach der Teilungserklärung dienen die Einheiten zu Wohnzwecken. In dieser ist festgelegt, dass die Vermietung einer Wohnung der schriftlichen Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bedarf, die nur aus wichtigem Grund zu versagen ist. Der Eigentümer einer Wohnung informierte im Juni 2015 die anderen Eigentümer darüber, dass er seine Wohnung an eine Familie mit vier Kindern im Alter von zwei, vier, sechs und acht Jahren vermieten wollte. Den Entwurf des Mietvertrages legte er den anderen Mitgliedern der Gemeinschaft trotz Aufforderung nicht vor. In der Zeit vom 19.6.2015 bis 31.10.2016 überließ er sodann die Wohnung der Familie unentgeltlich, nachdem die anderen Eigentümer der Vermietung nicht zugestimmt hatten. Der vermietende Eigentümer verlangte zunächst auf dem Klageweg die Erteilung der Zustimmung zur Vermietung. Nach Auszug der Familie stellte er seine Klage auf die Feststellung um, dass die anderen Eigentümer verpflichtet waren, ihre Zustimmung zu der Vermietung seiner Wohnung zu

erteilen. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Das Berufungsgericht hingegen wies die Klage mit der Begründung ab, die Nichtvorlage des Mietvertrages sei ein wichtiger Grund zur Verweigerung der Zustimmung. Denn nur anhand des Mietvertragsentwurfs hätten die übrigen Wohnungseigentümer beurteilen können, welche Nutzung der vermietende Eigentümer seinen Mietern gewähren wolle.

Die Entscheidung

Der Bundesgerichtshof (BGH) folgt den Erwägungen des Berufungsgerichts nicht und stellt klar, dass die übrigen Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu Unrecht verweigert haben. Zwar dürfen Wohnungseigentümer die Erteilung ihrer erforderlichen Zustimmung zur Veräußerung oder Vermietung von Wohnungseigentum davon abhängig machen, dass ihnen Informationen über den vorgesehenen Erwerber oder Mieter zugänglich gemacht werden. Die Nichtvorlage des Mietvertragsentwurfes sei jedoch kein wichtiger Grund, um die Zustimmung zu verweigern.

Zu den zugänglich zu machenden Informationen und Unterlagen gehören zwar Angaben zu Namen, Beruf, Familienstand, Wohnanschrift des Mietinteressenten und zur Zahl der Personen, die mit ihm einziehen sollen. Im vorliegenden Fall hatte der vermietende Eigentümer diese Angaben den übrigen Wohnungseigentümern allerdings übermittelt. Laut Ausführungen des BGH gehöre der Mietvertrag für die vorgesehene Vermietung dagegen nicht dazu. Denn nach überwiegender Meinung darf die Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung ebenso wie zur Vermietung einer Eigentumswohnung vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen der Wohnungseigentümer nicht von der Vorlage des Erwerbs- bzw. Mietvertrages abhängig gemacht werden. Ein wichtiger Grund für die Nichterteilung liege u. a. dann vor, wenn berechtigte Zweifel daran bestehen, dass sich der vorgesehene Erwerber oder Mieter in die Gemeinschaft einordnen werde oder zu befürchten sei, dass er sich nicht an die geltenden Regeln, wie die Hausordnung, halte. Das Vorliegen oder Fehlen eines wichtigen Grundes zur Versagung der Zustimmung zur Vermietung hängt damit entscheidend von der Person des Mieters und der Personen ab, die mit ihm einziehen sollen.

Aus dem Inhalt des Mietvertrages können sich zwar in besonderen Ausnahmefällen Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der potenzielle Mieter die Regeln der Wohnungseigentümergeinschaft nicht einhalten will. Der Vertrag werde jedoch in aller Regel keinen Aufschluss darüber geben, dass sich der Mieter der Wohnung seinen Verpflichtungen entziehen werde, so der BGH. Vielmehr würde die Vorlage des Vertragsentwurfes den anderen Eigentümern wichtige Vertragsbestandteile wie die Miethöhe und andere vertragliche Regelungen offenlegen, die für die Entscheidung der Zustimmung ohne Belang sind.

Nichts anderes gelte auch für die Vorlage des Kaufvertrages im Zusammenhang mit der Zustimmung zur Veräußerung, der den Kaufpreis und andere interne Vereinbarungen des verkaufenden Wohnungseigentümers mit dem Erwerber enthält, auf die es für die Prüfung des Vorliegens oder Fehlens eines wichtigen Grundes für die Versagung der erforderlichen Zustimmung gar nicht ankomme.

Der BGH führt ferner aus, dass der Inhalt des Mietvertrages auch deshalb nicht maßgeblich sei, weil der vermietende Eigentümer dem Mieter darin mehr Rechte einräumen könnte, die über seine eigenen Befugnisse als Wohnungseigentümer hinausgehen. Er bleibe aber ungeachtet des Inhalts des Mietvertrages den übrigen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass sein Mieter die ihm selbst als Wohnungseigentümer zustehenden Befugnisse zur Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum nicht überschreitet. Geschehe dies dennoch, muss er Abhilfe schaffen. Schließlich stehe den übrigen Wohnungseigentümern bei einer zweckwidrigen Nutzung durch einen Mieter ein direkter Anspruch gegen diesen auf Unterlassung dieser Nutzung zu.

BGH, Urteil vom 25. September 2020 – V ZR 300/18

Vorinstanzen:

LG Karlsruhe, Urteil vom 26. Oktober 2018 – 7 S 69/1

AG Radolfzell, Urteil vom 8. August 2017 – 3 C 250/15

Änderung des Abrechnungsmaßstabs: weites Gestaltungsermessen der Mehrheit bis hin zur Grenze der Willkür

Vom Amtsgericht Fürstentfeldbruck über das Landgericht München I (Berufung) gelangte eine Anfechtungsklage gegen einen Mehrheitsbeschluss nach § 16 Abs. 3 WEG a. F. (alte Fassung) betreffend die Verteilung der Warmwasserkosten zum Bundesgerichtshof (BGH) in der Revisionsinstanz. Das Urteil betont den weiten Ermessensspielraum der Mehrheit bei der Ausgestaltung des Abrechnungsmaßstabs.

Mit Urteil vom 2. Oktober 2020 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 282/19 entschied der BGH, dass die Aufgabe eines Kostenverteilungsschlüssels zugunsten eines neuen Verteilungsmaßstabes durch Mehrheitsbeschluss nach § 16 Abs. 3 WEG a. F. nicht voraussetze, dass der bisher geltende Schlüssel einzelne Wohnungseigentümer benachteilige oder dass aufgrund sonstiger Umstände eine Neuregelung erforderlich sei. Vielmehr stehe der Mehrheit aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter Gestaltungsspielraum zu, der lediglich durch das allgemeine Willkürverbot beschränkt werde. Gleichzeitig entschied der BGH, dass auch bei Beibehaltung des Kostenverteilungsschlüssels (hier: verbrauchsabhängiger und verbrauchsunabhängiger Teil der Warmwasserkosten) eine Nachjustierung bei den Wohnflächen (hier: Einbeziehung der Grundflächen von Balkonen, Loggien und Dachterrassen gemäß der Wohnflächenverordnung [WoFIV] zu 1/4) von § 16 Abs. 3 WEG a. F. gedeckt sei.

Der Fall

In der Gemeinschaftsordnung (GO) ist abweichend von § 16 Abs. 2 WEG a. F. (Verteilung nach Miteigentumsanteilen) vereinbart, dass die Kosten des Heizbetriebs zu 50 Prozent nach gemessenem Verbrauch und zu 50 Prozent verbrauchsunabhängig nach der Wohnfläche (Grundkostenanteil) verteilt werden, wobei Terrassen, Balkone und Loggien bei der Berechnung der Wohnfläche insoweit ausgenommen sind. Für die Kosten der zentralen Warmwasserversorgung gelten laut GO die gleichen Grundsätze, lediglich mit der Ausnahme, dass der Verbrauchskostenanteil 70 Prozent und der Grundkostenanteil 30 Prozent der Gesamtkosten beträgt.

In der Eigentümerversammlung vom 12.07.2017 fasste die Mehrheit folgenden Beschluss: „Die Eigentümergeinschaft beschließt die Umstellung der Umlage des 30-prozentigen Festkostenanteils der Warmwasserkosten ab dem Jahr 2018 folgendermaßen: Es werden der Wohnflächenverordnung folgend – in dem Bewusstsein, dass diese nicht zwingend anzuwenden ist, sondern nur eine Möglichkeit darstellt – auch die Außenflächen, d. h. die Dachterrassen und Balkone/Loggien mit dem in der Wohnflächenverordnung zugelassenen Anteil von 25 Prozent ihrer Grundfläche miteinbezogen.“

Die hiergegen gerichtete Anfechtungsklage scheiterte. Die Kläger zu 3) und 4) gelangten bis in die vom Berufungsgericht eröffnete Revisionsinstanz. Sie beanstandeten die Verletzung zwingender Vorgaben der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) und der Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung. Insbesondere benachteilige der bisher geltende Schlüssel niemanden, so dass vielmehr die sie nun treffende jährliche Mehrbelastung von 45,31 Euro ungerechtfertigt sei.

Die Entscheidung

Der BGH weist die Revision zurück. § 16 Abs. 3 WEG a. F. verleihe eine gesetzliche Beschlusskompetenz zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für Betriebskosten. Warmwasserkosten seien Betriebskosten im Sinne der Vorschrift. Der für die Verteilung des

verbrauchsunabhängigen Grundkostenanteils maßgebliche Begriff der „Wohnfläche“ im Sinne des § 8 Abs. 1 HeizkostenV dürfe sehr wohl unter Rückgriff auf die Bestimmungen der Wohnflächenverordnung (WoFIV) und damit unter Einbeziehung von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (§ 2 Abs. 2 Nr. 2, § 4 Nr. 2 WoFIV) ermittelt werden. Der Begriff „Wohnfläche“ sei auslegungsbedürftig. Es sei nicht erkennbar, weshalb die Mehrheitsentscheidung, die insoweit auf die WoFIV als eine allgemein erkannte Berechnungsmethode zurückzugreife, keine ordnungsmäßige Verwaltung darstellen solle. Grenze der Mehrheitsmacht sei sowohl im Bereich von § 16 Abs. 3 WEG a. F. als auch im Anwendungsbereich von § 6 Abs. 4 S. 2 Nr. 3 HeizkostenV das allgemeine Willkürverbot. Willkürlich sei die Mehrheitsentscheidung vorliegend aber nicht. Der Mehrheit stehe bei Änderungen bzw. Modifizierungen des Verteilungsschlüssels aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter Gestaltungsspielraum zu.

2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe

Corona-Notfallgesetzgebung: VDIV Deutschland fordert gesetzliche Erleichterungen für Eigentümerversammlungen

In einem alarmierenden Schreiben an die Bundesregierung fordert der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland), die Regelungen zum Abhalten von Eigentümerversammlungen für das Jahr 2021 im Rahmen der Notfallgesetzgebung deutlich zu lockern. Ohne den Spielraum für reine Online-Formate, wie sie bereits im Zuge der Corona-Pandemie beim Vereins- und Aktienrecht explizit geschaffen wurden, drohen erhebliche negative Konsequenzen für Wohnungseigentümergeinschaften, aber auch für das Erreichen der Klimaschutzziele und für mittelständische Unternehmen.

Seit Ausbruch der Corona-Pandemie vor rund einem Jahr sind zahlreiche Eigentümerversammlungen ausgefallen. Die Ende März 2020 in Kraft getretene Notfallgesetzgebung bietet in Artikel 2, § 6 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht lediglich Lösungen für Wirtschaftspläne und Verwalterbestellungen. „Doch dringende Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen bleiben auf der Strecke. Die Klimaziele im Gebäudebestand verpuffen wiederholt und große gesellschaftspolitische Themen wie der Ausbau der E-Mobilität stehen still“, erläutert VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler.

Potenzial der WEG-Reform für Mobilitätswende bleibt ungenutzt

Zwar räumt das seit Dezember 2020 geltende Wohnungseigentumsgesetz jedem Wohnungseigentümer das Recht auf Einbau einer E-Ladestation ein. Doch da entsprechende Beschlüsse pandemiebedingt nicht gefasst werden können, kommt der Ausbau der Ladeinfrastruktur bei den etwa vier Millionen Stellplätzen in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) nicht voran. „Das entsprechende KfW-Förderprogramm von mittlerweile 400 Millionen Euro läuft daher komplett am Wohnungseigentümer vorbei. Der Förderzuschuss von 900 Euro pro Ladesäule bleibt Wohnungseigentümern verwehrt“, konstatiert Kaßler.

2022 droht Umsetzungsstau für Baumaßnahmen

Den Spitzenverband erreichen zudem zahlreiche Hilferufe von mittelständischen Dienstleistungsunternehmen, die aufgrund fehlender Entscheidungsgrundlagen nunmehr seit vielen Monaten kaum noch Aufträge erhalten. Zunehmend wird dort das Personal in Kurzarbeit geschickt. „Werden 2022 bei möglicherweise wieder regulär stattfindenden Eigentümerversammlungen die Beschlussfassungen zu Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in größerem Umfang nachgeholt, droht ein massiver Umsetzungsstau, da die Unternehmen die mögliche Flut an Aufträgen nur schwer, geschweige denn zeitnah umsetzen können“, betont der VDIV-Deutschland-Geschäftsführer.

Flexibilität der Notfallgesetzgebung für Vereins- und Aktienrecht muss auch für Eigentümergemeinschaften gelten

Da nicht absehbar ist, wann die Covid-19-Pandemie überstanden ist, muss aufgrund der Dringlichkeit vieler Beschlussfassungen eine neue gesetzliche Regelung zum Abhalten von Eigentümerversammlungen her. Zwar sieht der neue § 23 Abs. 1 Satz WEG mit der eingeführten Online-Teilnahme an (Präsenz-)Versammlungen bereits eine kleine Flexibilisierung für die Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen vor. Auch die Gestattung von Umlaufbeschlüssen in Textform in § 23 Abs. 3 WEG hilft. „Doch diese beiden Erleichterungen sind nicht ausreichend. Denn sie setzen zunächst das Abhalten von Präsenz-Eigentümerversammlungen voraus – die seit Monaten aber unterbleiben. Deshalb müssen für das laufende Jahr die jetzigen Regelungen für das Abhalten von Eigentümerversammlungen auf den Prüfstand gestellt werden. Was übergangsweise für Aktionärsversammlungen und Vereine gilt, sollte auch für WEG-Versammlungen möglich sein“, sagt Kaßler.

Der VDIV Deutschland fordert daher von der Bundesregierung drei Maßnahmen:

- Reine Online-Eigentümerversammlungen sollten umgehend ermöglicht werden. Denn es ist absolut nicht nachvollziehbar, wieso im Rahmen der Notfallgesetzgebung gesetzliche Regelungen zur Durchführung von Online-Versammlungen im Aktien- und Vereinsrecht in Artikel 2, § 5 des Abmilderungsgesetzes geschaffen wurden, für Wohnungseigentümergemeinschaften diese wichtige rechtliche Grundlage jedoch fehlt.
- Nachdem nun § 23 Abs. 3 WEG für einzelne Beschlussgegenstände eine einfache Mehrheit vorsieht, sollte das Einstimmigkeitserfordernis für Umlaufbeschlüsse aufgehoben und hier stattdessen eine Zwei-Drittel-Mehrheit für jeden Beschlussgegenstand verankert werden, um wirksame und schnelle Willensbildung zu ermöglichen.
- Um virtuelle Eigentümerversammlungen rechtssicher nutzen zu können, sollte die Geltendmachung von Nichtigkeits- und Anfechtungsgründen einzelner Eigentümer ausgeschlossen sein (z. B. Formfehler bei Einladungen). Dies muss auch für die in virtuellen Eigentümerversammlungen gefassten Beschlüsse gelten.

„Diese Änderungen würden keine negative Auswirkung auf Wohnungseigentümer haben, da sie bei Abstimmungsquoren nicht schlechter gestellt werden. Auch die Befürchtung, dass ältere Wohnungseigentümer bei Online-Lösungen von der Willensbildung ausgeschlossen werden, ist nicht haltbar. Denn die Möglichkeit der Stimmrechtsübertragung auf andere Eigentümer oder den Verwalter besteht selbstverständlich weiter. Stattdessen würde die Willensbildung vereinfacht, die Umsetzung klimapolitisch relevanter Maßnahmen erleichtert, mittelständische Handwerksbetriebe nicht in die Insolvenz getrieben – und KfW-Förderungen zur E-Mobilität ihr Ziel nicht verfehlen, weil es Millionen Wohnungseigentümern versagt bleibt, daran zu partizipieren“, so VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler abschließend.

COVID-Sonderregelungen für Eigentümergemeinschaften gelten weiter

Im erneuten Lockdown kommt angesichts der bevorstehenden Versammlungssaison in Eigentümergemeinschaften und Verwaltungen zunehmend die Frage auf, ob Eigentümerversammlungen durchzuführen sind. Denn die Paragraphen 1 bis 5 des im März 2020 in Kraft getretenen „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ wurden zwar bis zum 31.12.2021 verlängert – die Ausnahmeregelungen für Wohnungseigentümergemeinschaften aber nicht. Doch die Lösung ist einfach.

Denn der für Eigentümergemeinschaften relevante § 6 war von vornherein nicht auf Ende 2020 begrenzt – deshalb bedurfte er keiner Verlängerung. Somit bleiben Gemeinschaften handlungsfähig, auch wenn keine Eigentümerversammlung durchgeführt werden kann.

Es gilt daher weiterhin, dass der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des WEG bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt bleibt. Dadurch werden die durch den Bestellungsbeschluss sowie durch die Höchstfristen des § 26 Absatz 1 Satz 2 WEG festgesetzten Begrenzungen der Amtszeit zeitweise außer Kraft gesetzt. Dies gilt auch, wenn die Amtszeit des Verwalters zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschrift bereits abgelaufen ist, aber auch, wenn sie erst danach abläuft. Die Amtszeit endet mit der Abberufung oder der Bestellung eines neuen Verwalters. Zudem bleibt der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans in Kraft. Erst in der nächsten Eigentümerversammlung wird dann die Jahresabrechnung beschlossen.

Für die Zeit nach der Aufhebung des Kontaktverbotes ist wie zuvor relevant, dass keine für das gesamte Bundesgebiet zutreffende Handlungsempfehlung sowie einheitliche Hinweise zur rechtlichen Handhabung von Durchführung, Verschiebung oder Absage von bereits terminierten Eigentümerversammlungen bestehen.

Geplante Novelle der Mess- und Eichverordnung: VDIV Deutschland fordert Verlängerung der Eichfristen für Wohnungswasserzähler auf mindestens 10 Jahre

Mit dem aktuell vorliegenden Referentenentwurf des Bundeswirtschaftsministeriums der Dritten Verordnung zur Änderung der Mess- und Eichverordnung (3. ÄndVOMessEV) plant der Gesetzgeber unter anderem, die Fristen für den Austausch der Kalt- und Warmwasserzähler auf sechs Jahre zu vereinheitlichen. Derzeit schreibt das deutsche Mess- und Eichgesetz vor, dass Kaltwasserzähler nach sechs und Warmwasserzähler nach fünf Jahren ausgetauscht werden müssen. Die geplante Anpassung der Eichfrist der Warm- und Kaltwasserzähler auf lediglich sechs Jahre ist aber nach Ansicht des VDIV Deutschland nicht zielführend und entspricht nicht dem praktischen Kenntnisstand. In seiner Stellungnahme zum Referentenentwurf fordert der Spitzenverband daher, die Eichfristen für Wohnungswasserzähler auf mindestens zehn Jahre zu erweitern. Denn nur so wird eine Entlastung in finanzieller Hinsicht für die Verbraucherinnen und Verbraucher sowie eine Einlastung beim anfallenden organisatorischen Aufwand in den wohnungswirtschaftlichen Prozessen spürbar werden.

Hinzukommend sei fraglich, warum Zähler, die nicht der Rechnungsstellung dienen, sondern innerhalb des sogenannten Submeterings nur der Verteilung von Wasserkosten, überhaupt eichpflichtig sein müssen. Hier wäre alternativ eine vollständige Entbindung von der Eichfrist denkbar.

In Deutschland werden unnötigerweise die Wohnungswasserzähler in viel zu kurzen Abständen ausgetauscht. Bereits die im Jahr 2017 veröffentlichte ausführliche Studie des Hamburg Instituts, die u. a. im Auftrag des VDIV durchgeführt wurde, hat gezeigt, dass die gängigen Wasserzähler in Stichproben auch nach zwanzig Jahren Betrieb zu rund 95 Prozent noch sehr genau Messergebnisse innerhalb der eichrechtlich zulässigen Fehlergrenzen erzielen. Die Kosten für den Zählerwechsel stehen damit in keinem Verhältnis zu den Kosten für etwaige minimale Fehlmessungen durch die Zähler. Zum Vergleich: In den USA und Kanada werden Wasserzähler durchschnittlich erst nach 17, in Frankreich nach 18 und in Spanien und Portugal sogar erst nach 23 Jahren ausgetauscht. Eine Verlängerung der Eichfrist hierzulande würde erhebliche finanzielle Vorteile für die Haushalte bedeuten: Jährlich könnten Kosten in Höhe von deutlich über 500 Millionen Euro eingespart werden. Bei der geplanten Überarbeitung der Mess- und Eichverordnung ist daher eine Verlängerung des Turnus beim Austausch von Wohnungswasserzählern unverzichtbar.

Bei dem Gesetzesverfahren beginnt im nächsten Schritt das sogenannte EU-Notifizierungsverfahren, bei dem die Europäische Kommission und die Mitgliedstaaten innerhalb von drei Monaten die geplante Gesetzesänderung prüfen werden.

TKG-Novelle: Bundesregierung greift vom Bundesrat geforderte Nachbesserungen bei geplanter Streichung des Nebenkostenprivilegs nicht auf

Derzeit wird das Telekommunikationsgesetz (TKG) novelliert. Ende Januar hatte der Bundestag in erster Lesung über den Gesetzentwurf (19/26108) beraten, mit dem die Bundesregierung den Netzausbau beschleunigen will. Der große Kritikpunkt der Immobilienwirtschaft: Das Nebenkostenprivileg droht zu kippen.

Durch die mit dem Gesetz geplante Abschaffung der Umlagefähigkeit der Kosten eines Breitbandanschlusses im Rahmen der Betriebskostenverordnung (§ 2 Nr. 15 BetrKV – sogenanntes „Nebenkostenprivileg“) würden Mieter zukünftig deutlich höher belastet. Die Branche drängt daher auf Beibehaltung der Umlagefähigkeit bei der Glasfaserinfrastruktur und die Verlängerung des Bestandsschutzes für bestehende Anlagen statt diesen zu verkürzen.

Der Bundesrat erklärte Mitte Februar, dass weitere Maßnahmen ergriffen werden müssten, um mehr Schutz und Transparenz für Verbraucherinnen und Verbraucher zu erreichen. Die Stellungnahme zum Telekommunikationsmodernisierungsgesetz hat die Bundesregierung zusammen mit einer Gegenäußerung als Unterrichtung (19/26964) vorgelegt.

Der Bundesrat machte u. a. deutlich, dass kein uneingeschränktes Einverständnis mit der in Artikel 14 des Gesetzentwurfs enthaltenen ersatzlosen Streichung der Umlagefähigkeit der in § 2 Nr. 15 BetrKV genannten Kosten eines Breitbandanschlusses besteht. Da damit ein etabliertes Finanzierungsinstrument zur Schaffung von Netzinfrastrukturen mit sehr hoher Kapazität für Privathaushalte entfallen, forderte der Bundesrat die Bundesregierung auf, Alternativen zu prüfen, wie größere Investitionsanreize für den Ausbau schneller Internetleitungen gesetzt werden können. Zudem solle im laufenden Gesetzgebungsverfahren geprüft und dargelegt werden, wie sich die Streichung des Nebenkostenprivilegs hinsichtlich der Kosten und sonstiger Vertragsbedingungen auf die privaten Haushalte auswirkt. Hinzukommend sei neben weiteren Forderungen eine ergänzende Regelung notwendig, die ein entschädigungsloses Sonderkündigungsrecht der Vermieterinnen und Vermieter für Verträge mit Telekommunikationsunternehmen, die auf Abrechnungsbasis der Betriebskostenverordnung abgeschlossen wurden, vorsehe.

Damit wurden die vom VDIV Deutschland im Rahmen der BID-Stellungnahme zum Gesetzentwurf dargelegten Kritikpunkte in Teilen vom Bundesrat aufgegriffen. Es zeigt, dass die Diskussion und notwendige Prüfung potenzieller anderer Folgeeregungen als Alternative zu einem Auslaufen der Umlagefähigkeit noch in vollem Gange sind.

Die Gegenäußerung der Bundesregierung (19/26964) greift die vom Bundesrat vorgelegten Vorschläge nicht auf. In dem Gesetzentwurf seien zahlreiche Maßnahmen zu Schutz von und Transparenz für Verbraucher enthalten. Sie verweist unter anderem auf das erklärte Ziel, dass die Endgerätewahlfreiheit (wie die freie Routerwahl) weiter gelten soll. Auch die Regelungen zum Minderungsrecht, wenn der Anbieter nicht die vereinbarte Leistung (z. B. bei der Internetgeschwindigkeit) bereitstellt, hält sie für ausreichend. Es wird lediglich eingeräumt, im Rahmen des parlamentarischen Verfahrens eine Prüfung vorzunehmen, inwieweit im Gesetzentwurf Anpassungen zum Schutz getätigter Investitionen erforderlich sind. Die Bundesregierung weist jedoch darauf hin, dass aufgrund der verbraucherschützenden Vorgaben des EU-Rechts eine Verlängerung des Übergangszeitraums von zwei Jahren für die gegenwärtige Regelung nicht in Betracht komme, da danach eine Bindung des Verbrauchers an einen Telekommunikationsdienst über zwei Jahre hinaus nicht zulässig ist.

Geplant ist zum jetzigen Zeitpunkt, dass das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz Mitte April 2021 vom Bundestag in 2./3. Lesung verabschiedet wird.

SPD will deutschlandweites Mietenmoratorium

Die SPD will bundesweit überteuerte Mieten in den Griff bekommen. Dafür nimmt sie ein „zeitlich befristetes Mietenmoratorium“ in ihr Parteiprogramm für die Bundestagswahl auf.

Dieses soll in angespannten Wohngebieten greifen und dafür sorgen, dass die Mieten über die Inflationsrate hinaus nicht erhöht werden können. Auch laufende Mietverträge wären hierbei inbegriffen.

Das geforderte Mietenmoratorium unterscheidet sich vom umstrittenen Berliner Mietendeckel. Bei diesem wurden die Mieten zunächst in ihrem Stand vom Juni 2019 eingefroren, mit der am 23. November 2020 in Kraft getretenen zweiten Stufe mussten Vermieter ihre Mieten senken, soweit diese mehr als 20 Prozent über den vom Senat festgelegten Obergrenzen liegen. Das neue Mietenmoratorium soll dahingehend flexibler sein. Das bundesweite SPD-Vorhaben hingegen würde die bestehenden Preise und Mietspiegel nicht antasten und Anhebungen ermöglichen.

Auch das Problem, dass das Bundesland beim Berliner Mietendeckel ins geltende Mietrecht eingreift, wird gelöst – hierzu ist eine Klage beim Bundesverfassungsgericht anhängig. Das Mietmoratorium soll nämlich auf Bundesebene geregelt werden.

Mietspiegelreform: Bundesregierung legt Gesetzentwurf vor

Bei der laufenden Reform zum Mietspiegel hatte sich der Bundesrat jüngst gegen „die äußerst streitanfällige Begründung eines Mieterhöhungsverlangens mit Vergleichswohnungen“ ausgesprochen. Der nun von der Bundesregierung vorgelegte Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (19/26918) sieht aber keine Neufassung des § 558a Abs. 3 BGB vor. Somit bleibt das Instrument der Vergleichswohnung bestehen.

Im Referentenentwurf des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) von Februar 2020 hieß es noch: „Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Absatz 1), bei dem § 558d Absatz 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so muss ein Mieterhöhungsverlangen mit diesem qualifizierten Mietspiegel oder mit einem mit Gründen versehenen Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen begründet werden. Die im qualifizierten Mietspiegel enthaltenen Angaben für die Wohnung sind in dem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn die Mieterhöhung auf ein Sachverständigengutachten gestützt wird.“

Die Bundesregierung folgt somit nicht der Empfehlung des Bundesrates, der sich in einer Stellungnahme (BR-Drs. 22/21) gegen „die äußerst streitanfällige Begründung eines Mieterhöhungsverlangens mit Vergleichswohnungen“ ausgesprochen hatte. Mieterhöhungsverlangen für Wohnungen, für die ein qualifizierter Mietspiegel Angaben enthält, sollten nur mit diesem qualifizierten Mietspiegel oder mit einem mit Gründen versehenen Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen begründet werden können.

Das Streichen der Vergleichswohnung als Begründungsmittel sei – auch aus Sicht der gerichtlichen Praxis – geeignet, unnötige Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden und könne so zu einer Entlastung der Justiz führen, heißt es in der Stellungnahme des Bundesrates. Nachdem bereits im Entwurf der Ministerien das Benennen von Vergleichswohnungen als Begründung verboten worden war, wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, hatte das Bundeskabinett den Ausschluss aufgeweicht, was beim Bundesrat auf Unverständnis stieß.

Nun ist das Reformpaket in die Beratungen von Bundesrat und den Fraktionen im Bundestag gegangen. Nach der ersten Lesung ist Anfang März werden am 24. März Experten angehört.

Noch keine Einigung bei CO₂-Kostenverteilung

Nachdem die CO₂-Abgaben für fossile Brennstoffe wie Benzin, Diesel, Heizöl und Gas in Deutschland beschlossen wurden, herrscht weiterhin Unklarheit, wer in der Praxis die Kosten der Kohlenstoffsteuer zu tragen hat. Aus Sicht der Grünen sollten Vermieter hierfür aufkommen, der Bauausschuss lehnte den Antrag (19/24432) aber ab.

Momentan besagt die Rechtslage, dass die CO₂-Kosten Bestandteil der Heizkosten sind und der Vermieter sie daher mit der Heizkostenabrechnung dem Mieter in Rechnung stellen kann. Die Grünen argumentierten, dass bei den Entscheidungsträgern, also den Vermietern, angesetzt werden sollte. So sollen die Steuern höhere Wirksamkeit erreichen. Für Kleinvermieter forderten die Grünen eine Sonderregelung. Die Forderung fand bei den Linken Unterstützung, durch die Gegenstimmen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP wurde der Antrag jedoch abgelehnt.

Auch die Linke würde eine Kostenverteilung zu Gunsten der Mieter begrüßen. Sie forderte, dass die Vermieter sämtliche Kosten der Steuer tragen sollen. Schließlich liege die Lenkwirkung nicht beim Mieter, da dieser keinerlei Einfluss auf die baulichen Eigenschaften wie Gebäudehülle und damit Isolation oder auch die Heiztechnik hätte. Entscheidend sei eine schnelle gesetzliche Regelung sowie eine Anpassung der Heizkostenverordnung und der Betriebskostenverordnung.

Die CDU/CSU sah unterdessen die Lenkkraft nicht ausschließlich beim Vermieter. Der Mieter habe durch sein Heizverhalten direkten Einfluss auf den Verbrauch. Somit sei die CO₂-Steuer nicht nur Vermietersache. Eine mögliche Drittelung der Kosten zwischen Vermieter, Mieter und Staat steht nun im Raum. Die SPD unterstützte diesen Ansatz prinzipiell, äußerte jedoch die Frage „Ein Drittel wovon?“ und stellte beispielhaft den in Schweden praktizierten Warmkosten-Ansatz vor. Schweden reduzierte seinen CO₂-Ausstoß im Gebäudesektor seit 2000 um 95 Prozent. Hier zeigt sich der positive Effekt der Warmmiete auf die Klimabilanz.

Die Linken wollen nun mit einem ähnlichen Vorstoß wie die Grünen weiter nachlegen und legten Anfang März einen entsprechenden Antrag vor (19/27191).

Bundestag beschließt GEIG

Nachdem am 10. Februar 2021 der Wirtschaftsausschuss für eine geänderte Fassung des „Entwurfs eines Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität“ (GEIG) votiert hatte, hat der Bundestag am Folgetag in 2./3. Lesung der geänderten Fassung (19/26587) zugestimmt.

Die Änderungen gegenüber dem Gesetzentwurf von Mai 2020 betreffen unter anderem verpflichtende Regelungen zum Einbau: Der bisherige Entwurf sah vor, dass bei Bau oder umfassender Sanierung von Wohngebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen alle Stellplätze mit Leerrohren für den späteren Netzanschluss von Ladesäulen ausgestattet werden müssen. Dieser Schwellenwert wurde nun bei neu zu errichtenden Wohngebäuden auf fünf Stellplätze gesenkt. Bei zu errichtenden Nicht-Wohngebäuden gilt die Pflicht ab mehr als sechs Stellplätzen, dann muss mindestens jeder dritte Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet und zusätzlich ein Ladepunkt errichtet werden (bisher zehn beziehungsweise fünf). Auch intelligente Messsysteme für Lademanagement haben in den nun beschlossenen Gesetzentwurf Eingang gefunden und sollen die baulichen Mindestanforderungen ergänzen, die für den späteren Anschluss von Ladeeinrichtungen von Anfang an eingeplant und vorgehalten werden müssen. So sollen selbst einfache Lademöglichkeiten künftig die Möglichkeit eines Lademanagements aufweisen. Zudem wurde ein Quartiersansatz in den Gesetzentwurf aufgenommen, also Leitungsinfrastruktur oder Ladepunkte für ein Viertel. Bauherren oder Eigentümer sollen so zusammenarbeiten dürfen, die grundsätzlichen Vorgaben bleiben bestehen. Zur Definition des Quartiersbegriffs heißt es in dem Änderungsantrag, dass der „räumliche Zusammenhang“ entscheidend sei.

Auch den Entschließungsantrag der Fraktion CDU/CSU und SPD zur Evaluierung des Gesetzes und der Folgekosten, dem der Wirtschaftsausschuss bereits zugestimmt hatte, verabschiedete der Bundestag. In dieser fordert der Bundestag die Bundesregierung auf, ein Vorziehen der Evaluierung des Gesetzes auf das Jahr 2023 zu prüfen. In der

Evaluierung soll auch untersucht werden, wie sich die Elektromobilität, die Ladeinfrastruktur, die Verteilnetzkapazitäten und die Kosten für Hausanschlüsse seit dem Inkrafttreten des Gesetzes entwickelt haben. Darüber hinaus soll eruiert werden, inwieweit einerseits die Förderung und andererseits die Vorgaben des Gesetzes zu dieser Entwicklung beigetragen haben, wie sich Quartierslösungen beim Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur entwickelt haben, welche Hemmnisse für die Nutzung von Ladeinfrastruktur bestehen und wie die Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie zur Ausstattung von Gebäuden mit Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität in den EU-Mitgliedstaaten umgesetzt wurden. Ferner soll die Regierung die Möglichkeit alternativer Erfüllungsoptionen zur Umsetzung der Verpflichtungen aus Artikel 8 der Gebäude-Energieeffizienzrichtlinie (insbesondere Quartierslösungen) prüfen und mit der EU-Kommission erörtern. Die Bauministerkonferenz wurde gebeten, soweit noch nicht geschehen, die Musterbauordnung und die Muster-Garagenverordnung mit Blick auf den Aufbau von Ladeinfrastruktur zu überprüfen und Hemmnisse zum schnelleren Ausbau der Ladeinfrastruktur zu beseitigen.

Abgelehnt wurde hingegen mit breiter Mehrheit ein Entschließungsantrag der FDP-Fraktion (19/26604), der nur die Umsetzung der Mindestanforderungen der EU-Richtlinie 2018 / 844 forderte, um die Belastung für Bürger und Wirtschaft zu minimieren.

3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten

Wallbox-Förderung wird um weitere 100 Millionen Euro erweitert

Die Förderung privater Ladestationen für Elektroautos an Wohngebäuden wird um weitere 100 Millionen Euro aufgestockt und damit verlängert. Das gab das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) am 26.02.2021 in einer Pressemitteilung bekannt. Insgesamt stehen hierfür nun 400 Millionen Euro an Bundesmitteln zur Verfügung.

Das Zuschussprogramm, das Erwerb und Errichtung neuer Ladestationen einschließlich des Anschlusses an das Stromnetz mit 900 Euro pro Ladepunkt unterstützt, ist am 24. November 2020 gestartet. Über 300.000 Ladepunkte wurden laut BMVI bereits mit Stand vom 25. Februar 2021 beantragt. Das entspricht einem Volumen von rund 270 Millionen Euro. Täglich werden durchschnittlich 2.500 Anträge eingereicht. Der VDIV Deutschland hatte erst kürzlich u. a. in der WELT davor gewarnt, dass Wohnungseigentümer gegenüber Eigentümern von Ein- oder Zweifamilienhäusern bei einem begrenzten Etat der Wallbox-Förderung vielfach das Nachsehen haben könnten, wenn entsprechende Beschlüsse in der Eigentümerversammlung zu spät gefasst werden. Die Aufstockung dürfte hier Entlastung bringen (<https://www.welt.de/motor/news/article227028387/Ausbau-ausgebremst-New-Mobility-Wallboxen-im-Mehrfamilienhaus.html>).

Laut Bundesverkehrsminister Andreas Scheuer zeige diese enorme Nachfrage, „dass wir goldrichtig liegen mit unserem Förderprogramm. Da ein Großteil aller Ladevorgänge daheim stattfinden wird, fördern wir Mietern, Eigenheimbesitzern und Vermietern den Einbau privater Ladestationen mit 900 Euro Zuschuss vom Bund. Mein Dank gilt Olaf Scholz, der uns weitere 100 Millionen Euro zur Verfügung stellt, damit wir unsere Wallbox-Förderung fortsetzen können. Laden muss überall und jederzeit möglich sein. Eine flächendeckende und nutzerfreundliche Ladeinfrastruktur ist Voraussetzung dafür, dass mehr Menschen auf klimafreundliche E-Autos umsteigen.“

Voraussetzungen für Förderung: Der für Ladevorgänge genutzte Strom muss zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien stammen – über einen entsprechenden Stromliefervertrag oder selbst erzeugt, z. B. mit einer Photovoltaik-Anlage. Zudem ist die Nennleistung für förderfähige Stationen auf genau elf Kilowatt festgelegt. Wer schneller laden möchte, bekommt die Förderung nicht. Antragsberechtigt sind Privatpersonen, Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungsunternehmen, -genossenschaften und Bauträger.

Start der BEG-Förderung bei der KfW zum 01.07.2021

Mit der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) wird die energetische Gebäudeförderung vom BMWi vollständig neu aufgestellt und weiterentwickelt, um das Erreichen der Klimaschutzziele der Bundesregierung und auf EU-Ebene für 2030 zu unterstützen. Die KfW plant den Start der Programme BEG Wohngebäude (261/461) und BEG Nichtwohngebäude (263/463) – jeweils als Kredit-/und Zuschussvariante – sowie mit der Kreditförderung für Einzelmaßnahmen (262/263) zum 01.07.2021.

Anträge für die derzeit bestehenden EBS-Programme „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ – Neubau und Sanierung zum Effizienzhaus/-gebäude und Einzelmaßnahmen (151, 152, 153, 217, 218, 219, 220, 276, 277, 278) sowie Zuschüsse für Effizienzhaussanierungen (430) und für Fachplanung/Baubegleitung zu Maßnahmen dieser Programme (431) können bis zum Start der BEG bei der KfW gestellt werden. Damit entsteht für potenzielle Investoren in die energetische Gebäudeeffizienz keine Förderlücke. Das Technologieeinführungsprogramm „Zuschuss Brennstoffzelle“ (433) wird unabhängig von der BEG auch weiterhin als eigenständige Förderung neben der BEG bestehen bleiben und bleibt von den Anpassungen in der Förderlandschaft für energieeffiziente Gebäude unberührt.

Wesentliche Neuerungen im Vergleich zur EBS-Förderung

- Die gesamte BEG wird nach Zustimmung der EU-Kommission als beihilfefrei eingestuft. Die Vergabe von Krediten und Zuschüssen erfolgt demnach ohne Beihilfe. Das bedeutet für die Antragsteller, dass keine beihilferelevanten Angaben für die Antragstellung erhoben werden und damit die Übersichtlichkeit der Fördermaßnahmen gestärkt wird.
- In der BEG sind nach Abschluss des Vorhabens zur regelmäßigen Verwendungsnachweisprüfung Rechnungen (bei Einzelmaßnahmen) bzw. Beleglisten (bei Gebäudeförderung) mit der Bestätigung nach Durchführung bei der KfW einzureichen. Die Rechnungs- bzw. Beleglistenprüfung übernimmt die KfW.

Zuschüsse für Einzelmaßnahmen (BEG EM Zuschuss) werden bereits seit 01.01.2021 vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) vergeben.

130 Mio. Euro für Barrierereduzierung beim Wohnen

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) hat die Fördermittel für Maßnahmen zur Barrierereduzierung für das Jahr 2021 auf 130 Millionen Euro festgelegt. Im vergangenen Jahr standen ursprünglich 100 Millionen Euro bereit, im Zuge des Konjunkturpakets wurde die Förderung um 50 Millionen Euro aufgestockt. Die Zuschüsse können ab sofort bei der KfW beantragt werden.

BMI und KfW fördern bauliche Maßnahmen in Wohngebäuden, mit denen Barrieren im Wohnungsbestand reduziert werden. So wurden seit 2009 bereits knapp 500.000 Wohneinheiten mit einem Zusagevolumen von 4,1 Milliarden Euro umgebaut. Allein 2020 wurde für 93.000 Wohneinheiten ein Fördervolumen von fast 300 Millionen Euro vergeben. Besonders häufig werden im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen der Einbau einer bodengleichen Dusche, das Entfernen von Türschwellen oder der Einbau von Aufzügen umgesetzt.

Für einzelne Maßnahmen beläuft sich der KfW-Zuschuss auf zehn Prozent der förderfähigen Kosten (max. 5.000 Euro). Wird durch den Umbau der Standard „Altersgerechtes Haus“ erfüllt, erstattet die KfW 12,5 Prozent der förderfähigen Kosten (max. 6.250 Euro).

Kommt die Solardachpflicht in mehreren Bundesländern?

Nachdem im Dezember ein „Solargesetz Berlin“ ins Spiel gebracht wurde, könnte eine Pflicht Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern in mehreren Bundesländern

eingeführt werden. In Schleswig-Holstein, Hamburg und Nordrhein-Westfalen gibt es entsprechende Bestrebungen.

So legte Schleswig-Holsteins Umweltminister Jan Philipp Albrecht (Grüne) im Februar dem Kabinett einen Entwurf zur Änderung des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes vor. Studien zufolge bestehe ein Photovoltaik-Potenzial auf Gebäuden von sieben bis neun Gigawatt, es seien bislang aber nur 1,1 Gigawatt realisiert. Daher soll nun bei neuen Parkplätzen mit mehr als 100 Stellplätzen, Landesliegenschaften sowie bei Neubau und Renovierung von Nichtwohngebäuden eine Überdachung mit Solaranlagen zum Standard werden. Von der noch im September 2020 angekündigten Solaranlagenpflicht bei neuen Wohngebäuden war nun im Ministerium allerdings nicht mehr die Rede. Zudem sollen laut Gesetzesnovelle beim Austausch einer Heizungsanlage in vor 2009 gebauten Häusern künftig mindestens 15 Prozent des Jahresbedarfs durch erneuerbare Energien gedeckt werden. Das neue Gesetz soll bis Herbst 2021 beschlossen werden und noch vor der Landtagswahl 2022 in Kraft treten.

Erst kürzlich hat Hamburg sein Klimaschutzgesetz in eine ähnliche Richtung präzisiert: Hier hat der Senat am 22.12.2020 mit der ersten Rechtsverordnung zum Hamburgischen Klimaschutzgesetz beschlossen, dass ab 2023 beim Neubau auf allen Dächern Photovoltaikanlagen installiert werden müssen. Ausnahmen gelten, wenn beispielsweise die Amortisation länger als 20 Jahre dauern würde oder die Installation technisch unmöglich ist. Für Bestandsgebäude, bei denen das Dach erneuert wird, greift die Pflicht ab 2025. Neuerungen beim Heizungs Austausch gelten bereits ab Mitte dieses Jahres: Dann sollen 15 Prozent des Wärmeenergiebedarfs aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden.

Und auch in NRW soll es nach Willen der Grünen eine PV-Pflicht für Dachflächen auf Neu- und Bestandsbauten im Land geben. Ein entsprechendes Gutachten bestätige die rechtlichen Möglichkeiten zur Einführung einer Solarpflicht sowohl auf Landes- als auch Kommunalebene. Laut Grünen-Landtagsfraktion ließe sich auf den rund 3,9 Millionen Wohngebäuden in NRW rund die Hälfte des Strombedarfes erzeugen, das Potenzial werde aber nur marginal genutzt. Eine Solarpflicht für Dächer, zunächst im Neubau und später auch im Bestand, sei daher „klima- und energiepolitisch notwendig“. Soziale Härten sollen vermieden werden, und der Bau von Solaranlagen auf Mietshäusern dürfe nicht auf die Betriebskostenabrechnung aufgeschlagen werden.

4. Mieten, Kaufen, Wohnen: aktuelle Entwicklungen

Bilanzgipfel zur Wohnraumoffensive: Ergebnis ist Auslegungssache

Die Bundesregierung hat am 23. Februar eine positive Bilanz der sogenannten Wohnraumoffensive von Bund und Ländern gezogen. Bundesbauminister Horst Seehofer sieht alle zentralen Punkte umgesetzt, die beim Wohngipfel 2018 festgelegt wurden, laut Opposition, Gewerkschaft und Immobilienbranche hingegen hat die Wohnraumoffensive der Bundesregierung ihr Ziel verfehlt.

Seehofer zufolge wurden im vergangenen Jahr trotz der Pandemie 300.000 Wohnungen gebaut – der höchste Stand seit 20 Jahren. Bis zum Ende der Wahlperiode werde das selbst gesteckte Ziel von 1,5 Millionen neuen Wohnungen erreicht, versprach er. Die noch fehlenden Baumaßnahmen sollen nach seinen Worten noch im Laufe dieses Jahres auf den Weg gebracht werden. Schon im Vorfeld des Wohngipfels hatte es zu diesem Punkt scharfe Kritik gegeben. Das Ergebnis werde schön gerechnet: Laut Robert Feiger, Bundesvorsitzender der Gewerkschaft IG BAU, nehme Seehofer für seine Bilanz alle tatsächlich gebauten Wohnungen. „Dazu addiert er dann alle Wohnungen, die gerade im Bau sind. Und er packt noch alle Wohneinheiten oben drauf, für die nur eine Baugenehmigung vorliegt.“ Dabei könne man im Rohbau aber nicht wohnen. „Und auf einer

Baugenehmigung schon mal gar nicht.“ Die Gewerkschaft geht bis Ende 2021 von bestenfalls 1,2 Millionen Neubauwohnungen aus.

„Schöne Ergebnisse“ hätten laut Seehofer auch die fünf Milliarden Euro erzielt, die der Bund in dieser Legislaturperiode in den sozialen Wohnungsbau investiert. Hier würden 115.000 Wohnungen errichtet und damit mehr als je zuvor. Kritiker wiesen allerdings darauf hin, dass gleichzeitig mehr Wohnungen aus der Preisbindung fielen, so dass die Zahl der Sozialwohnungen tatsächlich sinke. Der Bundesbauminister lobte in der Bilanzkonferenz auch das Baukindergeld, das 310.000 Haushalte mit einem Durchschnittseinkommen von 45.000 Euro beantragt hätten, und nannte das bereits zweimal in der Legislaturperiode erhöhte Wohngeld, das nun automatisch an steigende Wohnkosten angepasst werde. Insgesamt sei er „recht zufrieden mit der Bilanz“.

Zwar noch nicht umgesetzt sei das Baulandmobilisierungsgesetz, es befinde sich aber laut Seehofer in der Schlussberatung des Deutschen Bundestages. Doch auch bei diesem Gesetz wird noch gerungen. Bei der Expertenanhörung im zuständigen Bauausschuss am 22. Februar hatten Vertreter der Immobilien- und Wohnungswirtschaft ihre Kritik am Gesetzentwurf erneuert. Genehmigungsverfahren würden nicht ausreichend erleichtert und beschleunigt, und durch die vom VDIV Deutschland mehrfach kritisierte strengere Regulierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen würde die Wohneigentumsbildung erheblich erschwert.

Einigkeit bei allen Beteiligten dürfte wohl nur bei der Aussage Seehofers bestehen, dass man noch nicht am Ende des Weges angekommen sei: „Wir haben noch eine Menge zu tun.“ Das zeigte sich auch bei der Online-Presskonferenz, zu der die BID – Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland, der auch der VDIV Deutschland angehört, unmittelbar vor dem Wohngipfel der Bundesregierung geladen hatte. Die Präsidenten der Mitgliedsverbände zeigten die zahlreichen noch ungelösten Probleme auf, wobei VDIV-Deutschland-Präsident Wolfgang D. Heckeler insbesondere auf die wichtige Förderung des Wohneigentums hinwies. Wenn Sie die Presskonferenz im Nachhinein ansehen möchten, können Sie sie abrufen unter www.bid.info.

Wohngeldanspruch gilt auch für selbstnutzende Eigentümer

Das Wohngeld soll angemessenes und familiengerechtes Wohnen sichern, so sieht es § 1 Wohngeldgesetz (WoGG) vor. Wenig bekannt ist aber, dass es nicht nur für Mieter gilt, sondern auch von Eigentümern in Anspruch genommen werden kann. Die entscheidende Voraussetzung für den in ihrem Fall sogenannten Lastenzuschuss: Sie wohnen selbst in ihrer Immobilie und kommen auch für die Kosten auf.

Unerheblich dabei ist, ob sie Eigentümer von Wohnung, Ein- oder Zweifamilienhaus sind oder ein eigentumsähnliches Dauerwohn-, Nießbrauch- oder Wohnungsrechts haben. Ausgenommen sind aber Empfänger von Transferleistungen, also beispielsweise von Arbeitslosengeld II oder Sozialgeld. Auch alle, die in einer Bedarfs- bzw. Haushaltsgemeinschaft mit einem Empfänger von Transferleistungen leben, können keinen Lastenzuschuss beantragen.

Gemäß § 10 WoGG sind die Kosten für den Kapitaldienst und die Bewirtschaftung zuschussfähig, wie Ausgaben für Zins und Tilgung bei Krediten für den Bau, Kauf oder Modernisierungsmaßnahmen, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und weitere Nebenkosten sowie Versicherungsbeiträge für das Eigenheim. Ob und in welcher Höhe ein Lastenzuschuss gewährt wird, hängt dabei von drei Faktoren ab: der Höhe des Hausgelds (Eigentumswohnungen) bzw. der Ausgaben für das Eigenheim, der Höhe des Einkommens und der Anzahl der Familienmitglieder, die in der Wohnung bzw. im Haus leben. Ein eventueller Anspruch kann beim Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat oder mit Hilfe von Wohngeldrechtern ermittelt werden. Beantragt werden muss der

Lastenzuschuss bei den Wohngeldbehörden der Gemeinde-, Stadt- oder Kreisverwaltung, er wird für jeweils zwölf Monate gezahlt.

Corona-Krise lässt Grundsteuer weiter steigen

Während die Reform der Grundsteuer noch läuft, erhöhen die ersten Städte und Gemeinden bereits ihre Hebesätze. Die Hoffnung von Bundesfinanzminister Olaf Scholz, dass Mehrbelastungen der Bürger vermieden werden, scheint sich nicht zu erfüllen. Denn die Auswirkungen der Corona-Pandemie verschärfen die Finanzprobleme vieler Kommunen. Mit einer Erhöhung der Grundsteuer wollen viele Städte und Gemeinden zusätzliche Einnahmen generieren.

Umfragen zufolge steigen die Hebesätze teilweise erheblich – und verteuern das Wohnen. Von den 25 größten baden-württembergischen Städten haben bereits acht und damit ein Drittel die Grundsteuer für 2021 erhöht oder planen dies für das laufende oder kommende Jahr. Der Spitzenreiter ist Tübingen: Hier soll der Hebesatz von derzeit 560 auf 660 Prozent steigen, der Gemeinderat muss aber noch über die Erhöhung abstimmen. In Ravensburg ist eine Erhöhung von 400 auf 500 Prozent geplant.

In Nordrhein-Westfalen hat zuletzt jede vierte Kommune die Hebesätze verändert, wie eine Analyse des Beratungsunternehmens Ernst & Young zeigt. Hierdurch ist die Steuerbelastung pro Kopf um vier Euro auf 210 Euro gestiegen – der bundesweite Durchschnitt lag 2019 bei 151 Euro.

Land haftet nicht für Patzer bei der Mietpreisbremse

Mieter erhalten von einem Bundesland keinen Schadensersatz, wenn dessen erlassene Verordnung zur Umsetzung der Mietpreisbremse wegen Formfehlern unwirksam ist. Das hat der BGH am 28. Januar 2021 in einem Fall aus Hessen entschieden (Az. III ZR 25/20). Enttäushtes Vertrauen von Mietern in die Wirksamkeit der hessischen Mietenbegrenzungsverordnung reiche als Grund für Schadenersatz nicht aus.

Laut Bundesgesetz muss jede Mietpreisbremsen-Verordnung zwingend begründet werden. In Hessen war jedoch bei der Einführung im November 2015 nur ein Entwurf und nicht die offizielle Begründung veröffentlicht worden. Der BGH hatte die Regelung daher 2019 für unwirksam erklärt. In dem nun in letzter Instanz verhandelten Fall verlangten die Mieter vom Vermieter unter Berufung auf die Mietpreisbremse die Rückzahlung zu viel gezahlter Miete bzw. deren Herabsetzung und zogen hierfür schließlich mit Hilfe eines Rechtsdienstleisters vor den BGH: Millionen von Bürgern zahlten wegen Behörden-Schlamperei eine überhöhte Miete, die Länder sollten den Betroffenen die zu viel bezahlte Miete erstatten müssen – vom Einzug bis zum Auszug.

Der Argumentation folgten die obersten Zivilrichter in Karlsruhe aber nicht. Denn nach der langjährigen Rechtsprechung des BGH ergeben sich aus Gesetzen und Verordnungen grundsätzlich keine Amtshaftungspflichten, weil sie sich an die Allgemeinheit richten, Ausnahmen gibt es nur, wenn bestimmte Einzelpersonen unmittelbar betroffen sind (§ 839 Abs. 1 Satz 1 BGB). Das sehen die Richter hier nicht: Die Verordnung habe sich immerhin auf 16 Gemeinden in Hessen bezogen, darunter die fünf mit den meisten Einwohnern. Dementsprechend sei die Verordnung allein auf die Wahrung des Interesses der Allgemeinheit ausgerichtet und nicht auf die von bestimmten Einzelnen oder eines bestimmten Personenkreises.

Auch das enttäuschte Vertrauen der Mieter in die Wirksamkeit der hessischen Mietenbegrenzungsverordnung führe zu keinem Amtshaftungsanspruch. Denn Gesetze und Rechtsverordnungen enthalten zumeist generelle und abstrakte Regeln, durch die der Gesetz- und Verordnungsgeber in der Regel ausschließlich Aufgaben gegenüber der Allgemeinheit wahrnimmt – wie auch in dem abschlägig beschiedenen Verfahren.