

VDIV-Beiratsnewsletter, Ausgabe 4/2022



GP Wirtschaftsberatung GmbH
Hausverwaltungen - Wirtschaftsberatungen

Inhaltsverzeichnis

1. Aktuelle Gerichtsurteile

- Preisanpassungsklausel in einem Fernwärmelieferungsvertrag
- Amtsniederlegung zur Unzeit wegen Personalmangels beim Verwalter?
- BGH zur Verteilung des Selbstbehalts zwischen Wohnungseigentümern in der verbundenen Gebäudeversicherung
- Wohnst du noch oder störst du schon?
- Keine Anwendung der Mietpreisbremse bei modernisierten Wohnungen
- Sonderumlage nach WEMoG: Abruf nicht mehr erforderlich
- Keine Aufschlüsselung bei Modernisierungsmieterhöhungen
- Kein genereller Anspruch der Mieter einer Wohngemeinschaft auf Zustimmung des Vermieters zum Miertausch
- Sind seit dem 1.12.2020 gefasste Beschlüsse „über den Wirtschaftsplan“ mangels Beschlusskompetenz nichtig?

2. Relevante Gesetzesnovellen

- „Osterpaket“ passiert Bundestag und Bundesrat – mit GEG-Novelle in entschärfter Form
- Neues Mietspiegelrecht in Kraft getreten
- Verordnungen zum Energiesparen
- Zertifizierung für Immobilienverwalter verschoben
- Teil 2 des Maßnahmenpaketes zum Energiesparen seit 1. Oktober in Kraft
- Kabinett beschließt zweiten Heizkostenzuschuss und Wohngeldreform
- Änderungen im Energierecht sollen Versorgung im Winter garantieren

3. Modernisieren, sanieren, erhalten

- Umfassende Änderung der Sanierungsförderung
- Wärmepumpen in Bestandsgebäuden: Skalierbarkeit ist Voraussetzung
- Zusätzliche 8,9 Milliarden Euro für Energieeffizienzmaßnahmen
- Ansturm auf Bundesförderung für effiziente Gebäude
- Steuerliche Förderung für energetische Sanierungsmaßnahmen angepasst

4. Mieten, kaufen, wohnen

- Immobilienpreise: Leichter Abwärtstrend
- Eigentumsförderung für Familien geplant
- KfW-Förderung für Genossenschaftsanteile

1. Aktuelle Gerichtsurteile

Preisanpassungsklausel in einem Fernwärmelieferungsvertrag

Ein Energielieferant hat das Recht, aber auch die gesetzliche Frist unwirksam gewordene Preisanpassungsklauseln regelmäßig an die aktuelle Gesetzeslage anzupassen, um einen Ausgleich zwischen den Interessen von Kunden und Versorger zu schaffen.

Der Fall

Der Eigentümer eines mit einem Wohngebäude bebauten Grundstücks schloss 2009 mit einem Energieversorgungsunternehmen einen Vertrag für die Versorgung mit Fernwärme. Für die abgenommene Fernwärme erhielt der Gebäudeeigentümer jährliche Abrechnungen unter Zugrundelegung der in § 8 des Wärmelieferungsvertrags enthaltenen Preisbestimmung. Der Vertrag enthielt eine Preisanpassungsklausel, die sich 2019 als unwirksam erwies, weil der Endkunde durch die Berechnung des Arbeitspreises unangemessen benachteiligt wurde. Das Energieversorgungsunternehmen änderte daraufhin die Klausel und teilte dieses ihren Kunden mit.

Im hiesigen Rechtsstreit machte der Hauseigentümer und Kläger auf Grundlage der unwirksamen Preisanpassungsklausel die Rückerstattung der gezahlten Mehrbeträge für die Jahre 2015 bis 2018 in Höhe von ca. 3.500 € geltend. Nachdem das erstinstanzliche Gericht der Klage überwiegend stattgab, wies das Kammergericht in zweiter Instanz die Zahlungsklage zurück. Eine in den allgemeinen Vertragsbedingungen enthaltene einseitige Veränderung der Preisänderungsklausel erklärte es aber für unwirksam. Beide Parteien legten sodann Revision ein.

Die Entscheidung

Laut der Entscheidung des Bundesgerichtshofs stehe dem Hauseigentümer kein Anspruch auf Rückzahlung der überzahlten Beträge aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB zu. Der Energieliefervertrag sei insofern ergänzend auszulegen. Die Unwirksamkeit der Preisänderungsklausel gewähre dem Kunden zwar ein zeitlich beschränktes Recht auf Rückerstattung. Laut BGH könne der Fernwärmekunde aber die Differenz bezüglich der Unwirksamkeit der Preiserhöhung nur innerhalb von drei Jahren nach Zugang der jeweiligen Jahresabrechnung geltend machen, in denen die Preiserhöhung erstmalig berücksichtigt worden sei. Sei der Fehler -wie im hiesigen Fall- hingegen erst später beanstandet worden, gelte der unwirksame erhöhte Preis als vereinbart.

Das Energieversorgungsunternehmen habe dem BGH zufolge nicht nur das Recht, sondern sogar eine Pflicht im Kundeninteresse die weitergegebenen Preise regelmäßig anzupassen. Die Vertragsklausel zur Preisanpassung müsse dabei § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV genügen. Danach seien sowohl die Kostenentwicklung der Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme als auch die Verhältnisse auf dem Markt zu berücksichtigen. Mit dieser kosten- und marktorientierten Preisbemessung werde ein angemessener Ausgleich der Interessen sowohl des Unternehmens als auch des Endkunden erreicht. Ob diese Umstände gegeben seien, habe der Energieversorger darzulegen und zu beweisen, führt der BGH schließlich aus.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 31.8.2022, Az. VIII ZR 233/21

Vorinstanzen:

Kammergericht Berlin, Urteil vom 5. Juli 2021, Az. 24 U 1041/20

Landgericht Berlin, Urteil vom 15. Mai 2020, Az. 56 O 124/19

Amtsniederlegung zur Unzeit wegen Personalmangels beim Verwalter?

In der gewerblichen Wohnungseigentumsverwaltung ist Fachpersonal rar, in den durch Corona gebeutelten Zeiten umso mehr. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fallen aus, kündigen oder möchten nicht in der WEG-Abteilung eingesetzt werden. Verwalter fragen, inwiefern es riskant ist, Wohnungseigentümergemeinschaften aus diesem Grunde „abzugeben“. Der Beitrag soll anhand eines Beispiels Risiken und Handlungsempfehlungen aufzeigen.

Der Fall

Im Unternehmen des WEG-Verwalters ist die Personalsituation nach zwei überraschenden Mitarbeiterabgängen angespannt. Gemeinschaften lassen sich mangels wo:manpower nicht mehr angemessen betreuen. Der Verwalter entscheidet deshalb, sich von einigen Anlagen zu trennen. Ende August werden die betroffenen Gemeinschaften schriftlich über die fristlose Kündigung zum 30.9.2022 informiert und gebeten, sich zum 1.10.2022 einen neuen Verwalter zu suchen. Die meisten Gemeinschaften akzeptieren diesen Schritt. Eine Gemeinschaft, vertreten durch den Beiratsvorsitzenden, teilt mit, einen neuen Verwalter gefunden zu haben, der allerdings eine höhere Vergütung aufruft. Die Gemeinschaft verlangt für die restliche Vertragslaufzeit (31.12.2023) 1.500,00 EUR Schadensersatz.

Überlegungen zur Rechtslage

Da die Wohnungseigentümergemeinschaft (GdWE) eine rechtsfähige Person ist, muss zwischen Amt und Vertrag getrennt werden. Im Wege der Auslegung wird man das Kündigungsschreiben zugleich als Amtsniederlegungserklärung verstehen können. Da Vertragskündigung und Amtsniederlegung nicht mit sofortiger Wirkung erklärt wurden, sondern mit einem Vorlauf von knapp einem Monat, handelte es sich bei verständiger Auslegung nicht um eine fristlose Kündigung/Niederlegung, sondern eine außerordentlich befristete zum Monatsende.

Eine Amtsniederlegung sieht das Wohnungseigentumsgesetz nicht vor. Gesetzlich geregelt ist, dass der Verwalter das Amt durch Bestellung erlangt und durch Abberufung wieder verliert. In beiden Fällen geht die Initiative von der Gemeinschaft aus (§ 26 WEG). Gleichwohl ist anerkannt, dass auch der Verwalter seine Amtsstellung proaktiv niederlegen kann. Die Amtsniederlegung ist zum Schutz des Rechtsverkehrs in jedem Falle wirksam und kann mit sofortiger Wirkung oder zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Zukunft erklärt werden. Indes kann eine unzeitige Amtsniederlegung unter Umständen riskant sein. Obgleich der Amtsverlust wirksam ist, kann eine Schadensersatzverpflichtung gegenüber der Gemeinschaft begründet werden. Denn nach allgemeiner Rechtsauffassung ist eine Amtsniederlegung zur Unzeit eine Pflichtverletzung. Als Rechtsgrund einer solchen Verwalterhaftung werden die wohnungseigentumsrechtliche Treuepflicht und eine Vorschrift aus dem Auftragsrecht (§ 671 Abs. 2 S. 2 BGB) genannt.

Zur Unzeit erfolgt eine Amtsniederlegung, wenn die Gemeinschaft durch sie in die Bredouille gerät, beispielsweise in Gestalt von Verzögerungsschäden während einer laufenden Sanierung oder durch die Verschiebung einer Eigentümersversammlung mit unaufschiebbaren Themen etc. Eine allgemein angespannte Marktlage wird grundsätzlich nicht genügen, wenn bzw. weil es in der konkreten Region ausreichend andere Verwalter gibt.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Da der amtsmüde, aber noch bestellte Verwalter Vertreter der Gemeinschaft ist, wird er Kündigung und Amtsniederlegung gegenüber den Wohnungseigentümern aussprechen, zumeist – falls vorhanden – gegenüber dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats. Sobald die Gemeinschaft Kenntnis von den Abwanderungsgedanken des Verwalters erhält, bietet es sich an, mit ihm eine einvernehmliche Regelung zu finden. Ratsam ist es, eine fristlose Trennung mit sofortiger Wirkung zu vermeiden, so dass der Verwalter insbesondere noch eine Eigentümersversammlung einberufen kann und darf, in der sein Nachfolger bestellt werden kann. Darüber hinaus bieten sich Regelungen bezüglich Restvergütung und Erstellung von Jahresabrechnungen an. Wird eine Aufhebungsvereinbarung geschlossen, stellt sich die Frage, ob der Vorsitzende des

Verwaltungsbeirats gesetzlich zur Vertretung der Gemeinschaft berechtigt ist oder ob es diesbezüglich einer Beschlussfassung bedarf. Der juristisch sicherste Weg besteht darin, in einer Eigentümerversammlung den Abschluss der Aufhebungsvereinbarung über einen Beschluss zu legitimieren.

Geht der Verwalter mit sofortiger Wirkung, endet sein Einberufungsrecht. Die Versammlung kann durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer einberufen werden (§ 24 Abs. 3 WEG). Gibt es keinen Beirat, darf die Versammlung einvernehmlich von allen Eigentümern einberufen werden. Fehlt es daran, kann es teurer werden, falls sich ein Wohnungseigentümer per Beschlussersetzungsklage zur Einberufung ermächtigen lässt.

Fazit für die Gemeinschaft

Gegen eine Amtsniederlegung seitens des Verwalters kann sich die Gemeinschaft nicht schützen. Allenfalls Schadensersatzansprüche können unter besonderen Umständen in Betracht kommen. Die Rückkehr ins Amt kann nicht erzwungen werden. Überlegt es sich der Verwalter freiwillig noch einmal anders, muss seine Bestellung beschlossen werden. Da es sich der Sache nach um eine Wiederbestellung handelt, müssen keine Vergleichsangebote eingeholt werden.

Vor der Bestellung eines neuen Verwalters sind mehrere Vergleichsangebote einzuholen. Will die Gemeinschaft Schadensersatz wegen Kündigung bzw. Amtsniederlegung zur Unzeit geltend machen, muss sie im Streitfall darlegen und beweisen, dass sie eine ernsthafte Verwaltersuche betrieben hat. Eine Gemeinschaft darf sich nicht herausgefordert fühlen, ohne Marktprüfung einen sehr teuren Verwalter zu bestellen. Es gilt eine Schadensminderungspflicht gegenüber dem Ex-Verwalter.

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

BGH zur Verteilung des Selbstbehalts zwischen Wohnungseigentümern in der verbundenen Gebäudeversicherung

Dieses Urteil wurde mit Spannung erwartet, denn mehrere Landgerichte hatten gegensätzliche Positionen zu der Frage eingenommen, wie der vom Wohngebäudeversicherer von seiner Regulierungsleistung in Abzug gebrachte Selbstbehalt innerhalb einer Wohnungseigentümergemeinschaft zu verteilen ist: Solidarisch auf alle, auf die Einheiten einer vom Schaden betroffenen Untergemeinschaft oder auf den/die Sondereigentümer, in dessen/deren räumlichem Bereich der Schadensfall eintrat? Jetzt gab es Antworten vom Bundesgerichtshof (BGH) zu einem Fall aus Köln.

Mit Urteil vom 16.09.2022 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 69/21 hat der BGH entschieden, dass bei einem Leitungswasserschaden, der im räumlichen Bereich des Sondereigentums eingetreten ist, der im Gebäudeversicherungsvertrag vereinbarte Selbstbehalt – vorbehaltlich einer abweichenden Regelung – von allen Eigentümern gemeinschaftlich zu tragen ist. Das ausformulierte Urteil liegt noch nicht vor, jedoch gewährt die Mitteilung der Pressestelle des BGH bereits einige interessante Einblicke. Sie ist Grundlage des heutigen Beitrags.

Der Fall

Der Klägerin gehört das einzige Teileigentum (Gewerbeeinheit) in einer Kölner Gemeinschaft, die im Übrigen aus Wohnungen besteht, deren Eigentümer die Beklagten sind. Die Gemeinschaft (GdWE) unterhält eine Gebäudeversicherung, die neben anderen Risiken auch Leitungswasserschäden abdeckt (sog. verbundene Gebäudeversicherung). Der Versicherungsschutz besteht für das gesamte Gebäude, ohne dass zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum unterschieden wird. In der Vergangenheit traten aufgrund mangelhafter Leitungen (Kupferrohre) Leitungswasserschäden

in den Wohnungen auf, die sich allein im Jahr 2018 auf rund 85.000 € beliefen. Die Gemeinschaft macht deshalb seit geraumer Zeit vor Gericht Ansprüche gegen das Unternehmen geltend, das die Leitungen verlegt hat. Bislang verfährt der Verwalter so, dass bei einem Wasserschaden ein Fachunternehmen mit der Schadenbeseitigung beauftragt und die Kosten von dem Gemeinschaftskonto beglichen werden. Der Verwalter nimmt die Versicherung in Anspruch und legt die Kosten unter Abzug der Versicherungsleistung nach Miteigentumsanteilen um, und zwar auch insoweit, als die Schäden im Bereich des Sondereigentums entstanden sind. Aufgrund der Schadenshäufigkeit beträgt der in jedem Schadenfall verbleibende Selbstbehalt inzwischen 7500 €. Das hat zur Folge, dass die Versicherung nur noch ca. 25 % der Schäden erstattet.

Gestützt auf die Behauptung, die Mängel an den Leitungen seien jeweils hinter den Absperrvorrichtungen in den betreffenden Wohnungen aufgetreten, verlangt die Klägerin eine von der bisherigen Praxis abweichende Verteilung des Selbstbehalts. Sie will erreichen, dass sie nicht aufgrund des im Versicherungsvertrag vereinbarten Selbstbehalts anteilig an den Kosten für die Beseitigung von Leitungswasserschäden beteiligt wird, die nach ihrer Ansicht ausschließlich an dem Sondereigentum der Beklagten entstanden seien. Auch verweist sie darauf, dass in ihrer Gewerbeeinheit bislang kein Schaden aufgetreten ist. Das Amtsgericht und das Landgericht Köln wiesen die Klage ab. Die Revision der Klägerin hatte teilweise Erfolg und führte zu einer Zurückverweisung der Klage an das Berufungsgericht zur weiteren Sachverhaltaufklärung und Entscheidung.

Die Entscheidung

Der BGH wertet das Begehr der Klägerin als Beschlussersetzungsklage mit dem Ziel, eine künftige Änderung des Kostenverteilungsschlüssels herbeizuführen. Nicht durchdringen könne die Klägerin mit ihrem Versuch, für bereits regulierte Schadefälle eine Kostenfreistellung ihrer Einheit zu verlangen, denn die derzeit praktizierte Verteilung des Selbstbehalts auf alle Einheiten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile sei rechtmäßig. Für die Zukunft hingegen komme ein Anspruch auf eine Beschlussfassung über eine Änderung in Betracht. Hierfür müsse die Klägerin gemäß § 10 Abs. 2 WEG darlegen und beweisen, dass ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheine. Da die Vorinstanzen die hierfür notwendigen Feststellungen nicht getroffen hatten, wurde die Akte zurück nach Köln geschickt, verbunden mit ein paar „Segelanweisungen“.

Der BGH führt aus, dass ein in der Gebäudeversicherung vereinbarter Selbstbehalt, durch den der Versicherer einen bestimmten Teil des ansonsten versicherten Interesses nicht zu ersetzen hat, wie die Versicherungsprämie selbst nach dem gesetzlichen bzw. vereinbarten Verteilungsschlüssel zu verteilen sei. Dies gelte unabhängig davon, ob der Leitungswasserschaden am gemeinschaftlichen Eigentum oder – ausschließlich oder teilweise – am Sondereigentum entstanden sei. Nach versicherungs- und wohnungseigentumsrechtlichen Maßstäben sei die Vereinbarung eines Selbstbehalts im Versicherungsvertrag ein Fall der bewussten Unterversicherung, und zwar unabhängig davon, ob der Versicherungsnehmer freiwillig oder – wie hier – auf Druck des Gebäudeversicherers den Selbstbehalt akzeptiere, um die Prämie zu senken bzw. den Versicherungsschutz aufrechtzuerhalten. Bei wertender Betrachtung stelle daher der von der Versicherungsleistung in Abzug gebrachte Selbstbehalt ebenso wie die Versicherungsprämie einen Teil der Gemeinschaftskosten im Sinne von § 16 Abs. 2 Abs. 2 Satz 1 WEG dar.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Für die Klägerin könnte es im weiteren Verlauf schwer werden. Denn dadurch, dass der BGH den Anspruch auf Änderung des Verteilerschlüssels an die Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 WEG knüpft, liegt die Messlatte hoch. Rechtsfolge dieser Vorschrift ist indessen die Änderung einer Vereinbarung. Darum geht es der Klägerin nicht. Sie begeht eine Änderung des gesetzlichen Ausgangsverteilerschlüssels (Miteigentumsanteile). Hierfür genügt an sich ein Mehrheitsbeschluss gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG im Rahmen einer fehlerfreien Ermessensausübung anhand der Grundsätze einer ordnungsmäßigen Verwaltung (§ 18 Abs. 2 WEG). Einstimmigkeit im Sinne einer Vereinbarung ist nicht nötig. Bislang liegt nur die Pressemitteilung des BGH vor. Möglicherweise lassen sich dem Urteil hierzu weitere Erkenntnisse entnehmen. Wichtig ist, dass der BGH für das weitere Verfahren darauf hinweist, dass eine unbillige Belastung der Klägerin nur in Betracht kommen könne, wenn das Auftreten der Leitungswasserschäden in den Wohnungen auf baulichen

Unterschieden des Leitungsnetzes in den Wohnungen einerseits und der Gewerbeeinheit andererseits beruhen sollte, wohingegen ein unterschiedliches Nutzungsverhalten nicht ausreichend sei. Bauliche Unterschiede des Leitungsnetzes können meines Erachtens beispielsweise vorliegen, wenn Wohnungen und Gewerbeeinheit über baulich voneinander getrennte Leitungsnetze verfügen. Fraglich ist, ob es auch genügen würde, wenn die Klägerin bei einem einheitlichen Leitungssystem die Leitungen in ihrer Gewerbeeinheit erneuert haben sollte, die Wohnungseigentümer dies hingegen versäumten.

Trifft die Behauptung der Klägerin zu, dass die Leitungswasserschäden in den Wohnungen allesamt hinter den für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrvorrichtungen auftraten, liegt es nahe, dass der jeweilige Sondereigentümer zuständig ist, auf eigene Kosten erforderliche Erhaltungsmaßnahmen an den Leitungen vorzunehmen, beispielsweise einen Austausch maroder Leitungen. Hierzu kann er von der GdWE aufgefordert und notfalls gerichtlich gezwungen werden. Sollte ein Sondereigentümer die Erneuerung seines Sondereigentums schulhaft verweigert und den Leitungswasserschaden dadurch schulhaft verursacht haben, kommt unter Umständen ein gegen ihn gerichteter Schadensersatzanspruch in Bezug auf den Selbstbehalt infrage. Der Selbstbehalt wäre in der Jahresabrechnung zunächst auf alle zu verteilen. Die Gemeinschaft wäre aber berechtigt, die zwischen Gemeinschaft und Sondereigentümer streitige Verantwortlichkeit gerichtlich im Rahmen eines Zahlungsprozesses zu klären.

Fazit für die Gemeinschaft

In Gemeinschaften mit hohen Schadensquoten ist es nicht selten, dass der Gebäudeversicherer die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses von der Vereinbarung eines Selbstbehalts abhängig macht. Bei jedem Schadensfall steht ihm ein Kündigungsrecht zu. Je höher die Schadensquote und maroder das Leitungsnetz, desto höher der Selbstbehalt und das Risiko, keinen neuen Gebäudeversicherer zu finden.

Bei Schäden am Sondereigentum muss die GdWE die Schadenregulierung nicht betreiben. Da sie Versicherungsnehmerin ist und den Sondereigentümer Treue schuldet, muss sie aber alle erforderlichen Unterlagen und Informationen an den geschädigten Sondereigentümer herausgeben. Reguliert der Versicherer einheitlich an die Gemeinschaft, muss diese dem geschädigten Sondereigentümer den auf ihn entfallenden Anteil an der Versicherungsleistung auskehren.

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

Versicherungsrechtlich hat sich durch die Novelle des WEG nichts geändert. Versicherungsnehmerin ist die GdWE, die Sondereigentümer sind Mitversicherte, da es sich um eine Versicherung auf fremde Rechnung nach § 43 Abs. 1 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) handelt.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt
WIR Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de*

Wohnst du noch oder störst du schon?

Es gibt im Wohnungseigentumsrecht keinen allgemeinen Erfahrungssatz, dass die Wohnnutzung die intensivste Form des Gebrauchs von Sondereigentum ist. Stets kommt es auf den konkreten Einzelfall an. Jetzt entschied der Bundesgerichtshof (BGH) einen Fall, der über das Landgericht Landau i. d. Pfalz zu ihm gelangte. Es ging um eine Gemeinschaft, in deren Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung (TE/GO) eine räumliche Trennung von Wohnen und Gewerbe verankert war.

Das Urteil vom 15. Juli 2022 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 127/21 ist ein weiteres Teil im immer größer werdenden Puzzle der zweckbestimmungswidrigen Nutzung von Sondereigentum. Es ging um einen Übergangsfall. Für den Verwalter ist der Fall bedeutsam, weil durch seinen schriftlichen Widerspruch an das Gericht eine bis dahin zulässige und begründete individuelle Störungsabwehrklage eines Wohnungseigentümers unzulässig und/oder unbegründet werden kann.

Der Fall

Die Parteien sind Mitglieder einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Die Anlage besteht aus zwei Baukörpern mit 14 Einheiten (Haus A und B). Im Dachgeschoss beider Häuser befinden sich jeweils 2 Wohnungen, während die restlichen 10 Einheiten (5 je Haus) nicht zu Wohnzwecken dienen. Die Klägerin ist Wohnungseigentümerin einer Einheit im Haus A, den Beklagten gehört eine Teileigentumseinheit im Haus B. In § 2 TE/GO ist zur Nutzung der Einheiten Folgendes vereinbart:

„4. Wohnungen und die dazugehörigen Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Berufs oder Gewerbes in der Wohnung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter kann die Zustimmung mit Auflagen verbinden. Im Übrigen kann die Zustimmung nur verweigert werden, wenn mit der Ausübung des Berufs oder Gewerbes erfahrungsgemäß eine erhebliche Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer/Teileigentümer oder eine erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden oder zu befürchten ist.“

(...)

7. Die nicht für Wohnzwecke bestimmten, gewerblich nutzbaren Räume dürfen als Büro, Praxis, Apotheke, Kiosk, Laden oder ähnliche Zwecke genutzt werden. Die Nutzungsart muss der übrigen Nutzung des Gebäudes angepasst sein und darf durch die Art ihres Betriebs andere Wohnungs/Teileigentümer und Dritte nicht gefährden oder belästigen, sei es durch übermäßigen Lärm, Geruch, Dünste oder Unsauberkeit oder sei es durch Einbringung gesundheitsschädigender oder gefährlicher, insbesondere explosiver Gegenstände.“

Die Beklagten betrieben in ihrem Teileigentum eine Zahnarztpraxis mit angeschlossenem Labor. Im Jahr 2018 bauten sie die Praxis zu Wohnzwecken um und informierten den Verwalter, nicht aber die Klägerin. Seither wird die Einheit als Wohnung genutzt. Die Klägerin hat mit der im Jahr 2019 erhobenen Klage die Unterlassung der Wohnnutzung der Teileigentumseinheit verlangt. Das Amtsgericht Neustadt a. d. Weinstraße hat die Klage abgewiesen, das Landgericht Landau i. d. Pfalz gab ihr statt und ließ die Revision zu. Mit der Revisionsbegründung ihres BGH-Rechtsanwalt haben die Beklagten ein Schreiben des Verwalters eingereicht, wonach die GdWE der weiteren Rechtsverfolgung durch die Klägerin widerspricht. Daraufhin hat die Klägerin den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt. Die Beklagten sind der Erledigungserklärung entgegengetreten.

Die Entscheidung

Der BGH wies die Revision der Beklagten mit der Maßgabe zurück, dass festgestellt wurde, dass der Rechtsstreit in der Hauptsache ist und die Beklagten die Kosten tragen.

Der BGH folgt dem Landgericht darin, dass nach den Vereinbarungen in § 2 TE/GO der gemischt genutzten Immobilie mit räumlicher Trennung von Gewerbe und Wohnen die Nutzung des Teileigentums zu Wohnzwecken zweckbestimmungswidrig ist und nach der maßgeblichen typisierenden Betrachtungsweise mehr stört als die erlaubte, zweckbestimmungsgemäße Nutzung als „Büro, Praxis, Apotheke, Kiosk, Laden oder für ähnliche Zwecke“. Die Unterlassungsklage sei bis zum Eingang der Revisionsbegründung, der der schriftliche Widerspruch des Verwalters für die GdWE beigefügt war, zulässig und begründet gewesen. Dann allerdings sei sie unzulässig geworden, da die Prozessführungsbefugnis der Klägerin entfallen sei.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Für die Klägerin war der schriftliche Widerspruch ärgerlich. Ein Trost liegt darin, dass die Kosten des Rechtsstreits von den Beklagten zu tragen sind und durch die Ausführungen von LG und BGH geklärt sein dürfte, dass ein Unterlassungsanspruch besteht. Die Klägerin hat einen Anspruch gegen die GdWE, falls erforderlich, eine neue Unterlassungsklage gegen die Beklagten zu erheben. Lehnt die Gemeinschaft dies in einer Eigentümersversammlung ab (Negativbeschluss), kann hiergegen Beschlussersetzungsklage erhoben werden, um die erneute gerichtliche Auseinandersetzung in die Wege zu leiten. Ein Unterlassungsanspruch bezüglich der zweckbestimmungswidrigen Nutzung unterliegt keiner Verjährung, sondern entsteht durch die störende Nutzung jeden Tag aufs Neue. Anders verhält es sich bei Beseitigungsansprüchen auf Rückbau und Wiederherstellung, die vorliegend allerdings nicht streitgegenständlich waren und auch nicht zweckmäßig erscheinen, um

die beanstandete Störung erfolgreich zu beheben. Das zur Wohnung umgebaute Teileigentum kann ggfs. leer stehen.

Bei der Auslegung von Vereinbarungen in der GO geht es um die Abgrenzung zwischen einer rechtsverbindlichen Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter auf der einen Seite und einem bloßen, unverbindlichen Nutzungsvorschlag auf der anderen Seite. Es ist nachvollziehbar, dass angesichts der ausführlichen Regelung eine klare und eindeutige Zweckbestimmung angenommen wurde. Auch ist es bei unbefangener Betrachtung naheliegend, dass die Zahnarztpraxis („Praxis“) und das angeschlossene Labor („...oder ähnliche Zwecke“) der erlaubten Nutzungsart des Teileigentums entsprachen. Alle für die Teileigentumseinheiten aufgelisteten erlaubten gewerblichen Nutzungsarten haben gemeinsam, dass sie werktags über innerhalb üblicher Geschäftszeiten stattfinden, also nicht an Wochenenden, Feiertagen oder zu Abend-/Nachtzeiten.

Fazit für die Gemeinschaft

Juristisch genau betrachtet ist es nicht der Verwalter, der der individuellen Prozessführung des einzelnen Eigentümers widerspricht, sondern die GdWE. Der Verwalter ist kraft seiner Bestellung ihr Vertretungsorgan. Daher kann und darf der Verwalter nach eigenem pflichtgemäßem Ermessen entscheiden, ob er widerspricht oder nicht und welche Folgen er hierdurch für die GdWE auslöst. Eine Beschlussfassung muss der Verwalter nicht herbeiführen. Allerdings sollte er bedenken, dass die GdWE in der Folge die Anspruchsverfolgung „an der Backe hat“. Es könnte also sein, dass zeitnah bzw. unverzüglich der streitige Anspruch durch die GdWE geltend gemacht werden muss, falls nötig also auch durch eine weitere Unterlassungsklage, die wieder vor dem Amtsgericht startet.

Ist das Verwalteramt unbesetzt, wird die Gemeinschaft von allen Eigentümern gemeinschaftlich vertreten. In solchen Fällen wird also deren schriftlicher Widerspruch zur Prozessführung ausreichen, wobei die Willensbildung ebenfalls einem Beschlusserfordernis unterliegen dürfte.

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

Nach der neuen Gesetzeslage ist jeder Wohnungseigentümer gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 Alternative 2 WEG (anders als nach § 15 Abs. 3 WEG alte Fassung [aF]) gegenüber der GdWE verpflichtet, die Vereinbarungen aus der Gemeinschaftsordnung einzuhalten. Anspruchsinhaberin ist die GdWE. Juristen sprechen von der Aktivlegitimation. Als Anspruchsinhaberin steht der GdWE außerdem das Recht zu, den Anspruch einzuklagen. Juristen sprechen von der Prozessführungsbefugnis. Nach überwiegender Ansicht ist es zulässig, wenn die GdWE einen oder einzelne Wohnungseigentümer zur individuellen Prozessführung ermächtigt, sei es auf gemeinschaftliche Kosten, sei es – im Einverständnis mit den ermächtigten Wohnungseigentümern – auf deren eigene Kosten.

Die Wohnungseigentümer haben individuelle Störungsabwehransprüche aus § 1004 BGB, die sie in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum aber nur noch dann geltend machen können und dürfen, wenn der räumliche Bereich ihres Sondereigentums tatsächlich beeinträchtigt wird, beispielsweise durch Gerüche/Gestank, Lärm, Verschattung, Blickversperrung, Blendung (Reflektion) etc.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt
WIR Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de*

Keine Anwendung der Mietpreisbremse bei modernisierten Wohnungen

Sofern der Vermieter seine Anforderungen an die Auskunftspflicht der §§ 556f, 556g BGB hinreichend erfüllt hat, unterfallen umfassend modernisierte Wohnungen nicht der Mietpreisbremse. Es reicht dabei der Hinweis auf die Modernisierung, weitere Auskünfte über Umfang und Details der Modernisierung sind nicht erforderlich.

Der Fall

Zwischen einem Vermieter und mehreren Miethalten bestand seit dem 1. Mai 2019 ein Mietverhältnis über eine 109,06 m² große Wohnung, die gemäß der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung in

einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete beläuft sich auf monatlich 1.405 €. Der Mietvertragsurkunde war eine Anlage beigelegt, in der der Vermieter erklärte, dass es sich bei dem Abschluss dieses Mietvertrages „um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung der Mietsache“ handelt. Hierzu muss man wissen, dass in Gebieten mit Geltung der Mietpreisbremse die Miete bei neu abgeschlossenen Mietverträgen maximal zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Allerdings sieht das Gesetz einige Fälle vor, in denen Vermieter auch höhere Mieten verlangen dürfen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Vermieter jedoch die Miete nach einem Mieterwechsel erhöhen. Dies gilt ausnahmsweise dann, wenn eine Wohnung umfassend modernisiert wurde und der Vermieter vor Abschluss des Mietvertrages darüber dem potenziellen Mieter unaufgefordert in Textform Auskunft erteilt, siehe §§ 556f, Satz 2 556g Absatz 1a Satz 1 Nr. 4, 556g Abs. 4 BGB. Der BGH hatte in dem vorliegenden Fall die Frage zu klären, inwieweit der Auskunftsanspruch des Mieters auf der einen Seite und die Auskunftspflicht des Vermieters auf der anderen Seite besteht.

Die Entscheidung

Laut dem BGH habe der Vermieter seine Auskunftspflicht unter Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen dann hinreichend erfüllt, wenn er dem Mieter vor Unterzeichnung des Mietvertrages unaufgefordert die notwendige Auskunft erteilt. Diese müsse beinhalten, dass es sich bei dem Abschluss des Mietvertrages um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung der Wohnung handele. Der Vermieter müsse nach den Ausführungen des BGH nicht über Umfang und Details der Modernisierung Auskunft erteilen, so der BGH. Der im Gesetz verankerte Auskunftsanspruch des Mieters solle es dem Mieter ermöglichen, die Berechtigung der vereinbarten Miete zu prüfen. Dieser Auskunftsanspruch des Mieters beinhaltet die preisbildenden Tatsachen sowie diejenigen Umstände, die der Mieter zur Feststellung der ortsüblichen Miete oder eines Ausnahmetatbestandes benötige. Sofern der Vermieter vor Vertragsunterzeichnung unaufgefordert seiner Verpflichtung zur Auskunft grundsätzlich nachkomme, sei es Sache des Mieters nach § 556g Abs. 3 BGB weitere Einzelheiten und Nachweise zu verlangen, sofern er an der Richtigkeit der Auskunft zweifele.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 18.5.2022, Az. VIII ZR 9/22

Vorinstanzen:

Landgericht Berlin, Urteil vom 6. Oktober 2021, Az. 67 S 191/21

Amtsgericht Berlin-Mitte, Urteil vom 19. Juli 2021, Az. 113 C 270/20

Sonderumlage nach WEMoG: Abruf nicht mehr erforderlich

Nach der bis zum 30. November 2020 geltenden alten Gesetzeslage (§ 28 Abs. 2 WEG aF) war der Abruf beschlossener Hausgeldvorschüsse durch den Verwalter eine besondere gesetzliche Fälligkeitsvoraussetzung. Der Bundesgerichtshof (BGH) betrachtete die Vorschrift als gesetzliche Spezialvorschrift gegenüber der allgemeinen Fälligkeitsregelung des § 271 Abs. 1 BGB. Dies galt für Vorschüsse gemäß Wirtschaftsplan und entsprechend für Beschlüsse über Sonderumlagen. Nur wenn der Beschluss ein konkretes Fälligkeitsdatum festlegte, trat Verzug ohne Abruf ein. Der seit dem 1. Dezember 2020 geltende neue § 28 WEG erwähnt einen Abruf nicht mehr. Fraglich ist, ob er deshalb generell entbehrlich ist. Das Landgericht Karlsruhe befasste sich in einem Hausgeldverfahren mit dieser Frage.

Mit Beschluss vom 1. Juni 2022 zum gerichtlichen Aktenzeichen 11 T 22/22 hatte das Landgericht Karlsruhe zu entscheiden, wer in einem durch nach Klagezustellung geleisteter Zahlung erledigten Hausgeldprozess die Kosten zu tragen hat. Es kommt zu dem Ergebnis, dass Verzug ohne Mahnung und Abruf eintreten kann, wenn die Fälligkeit der Sonderumlage im Sonderumlagebeschluss kalendermäßig bestimmt war.

Der Fall

Die Gemeinschaft (GdWE) verklagte eine Wohnungseigentümerin auf Restzahlung einer Sonderumlage. Diese war in der Versammlung vom 14. Oktober 2021 beschlossen worden. Der Anteil der Beklagten belief sich auf 6.480 Euro, fällig bis zum 15. November 2021. Im Beschluss wurde der Verwalter beauftragt, bei nicht termingerechten Geldeingängen gegen die säumige

Zahlung vorzugehen. Mit Schreiben vom 10. November 2021 hatte der Anwalt mitgeteilt, die Beklagte werde 30 Tage nach Vorlage der Handwerker-Schlussrechnung zahlen. Da am 16. November 2021 nur die Hälfte gezahlt war, schaltete der Verwalter einen Rechtsanwalt ein, der eine Zahlungsklage über 3.240 Euro nebst Verzugszinsen seit 16. November 2021 erhob. Die Klage wurde der Beklagten am 7. Dezember 2021 zugestellt. Nach Restzahlung am 13. Dezember 2021 erklärten beide Seiten den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt. Das Amtsgericht Radolfzell am Bodensee legte die Kosten des Rechtsstreits der Beklagten auf, deren sofortige Beschwerde beim Landgericht Karlsruhe landete, allerdings erfolglos blieb.

Die Entscheidung

Das Landgericht bestätigt die Kostenentscheidung des Amtsgerichts. Die Beklagte habe Anlass zur Klage gegeben. Fälligkeit/Verzug habe vorgelegen und eine Stundung sei nicht vereinbart worden. Selbst wenn man das anwaltliche Schreiben als Antrag auf Stundung verstehen wolle, habe die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer es nicht angenommen und auch nicht annehmen müssen. Zum Zeitpunkt der Klageerhebung sei die Sonderumlage fällig gewesen, da der Beschluss ausdrücklich ein Fälligkeitsdatum festlegte. Daher sei Verzug ohne Mahnung eingetreten. Die Beschlusskompetenz zur sofortigen Fälligstellung einer kalendermäßig determinierten Sonderumlage ohne weitere Mahnung und ohne weiteren Abruf ergebe sich nach dem jeweils anwendbaren neuen Recht aus § 28 Abs. 3 WEG.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Im Fall fiel die Fälligkeit (Montag, 15. November 2021) mit dem Tag der Frist einer möglichen Anfechtungsklage gegen den Sonderumlagebeschluss zusammen. Das ist zulässig und nicht zu beanstanden. Selbst wenn eine Anfechtungsklage erhoben worden wäre, hätte dies an der Zahlungspflicht nichts geändert, da erst eine rechtskräftige gerichtliche Ungültigerklärung oder ein Zweitbeschluss, der den (Erst-)Beschluss über die Sonderumlage aufhebt oder deren Fälligkeit änderte, rechtliche Relevanz erlangt hätte.

Gegenüber Hausgeldforderungen dürfen Wohnungseigentümer nicht aufrechnen oder Zurückbehaltungsrechte einwenden. Ausnahmsweise verhält es sich anders, wenn die Gegenforderung unstreitig oder rechtskräftig ausgeurteilt ist. Will ein Hausgeldschuldner einen sicheren Weg einschlagen und eine drohende Zahlungsklage vermeiden, sollte er sich mit seiner Gegenforderung an den Verwalter wenden. Widerspricht dieser der Aufrechnung, muss gezahlt werden. Denn dann ist die Gegenforderung nicht unstreitig.

Selten (und aus Sicht des Verwalters selten dämlich sowie haftungsträchtig) sind Sonderumlagebeschlüsse wegen inhaltlicher Undurchführbarkeit nichtig und darauf gestützte Zahlungsklagen unbegründet. Dies ist etwa der Fall, wenn der Betrag der Sonderumlage nicht exakt beziffert ist (Beispiele: „Die Eigentümer beschließen eine Sonderumlage über ca. 40.000 Euro“ oder „Es wird eine Sonderumlage in der erforderlichen Höhe beschlossen.“).

Fazit für die Gemeinschaft

Ansprüche der Gemeinschaft auf Hausgeldzahlungen entstehen erst mit der Beschlussfassung über Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung oder Sonderumlage, die auch nach neuer Gesetzeslage – obwohl dem Gesetzeswortlaut weiterhin unbekannt – eine Ergänzung zum Wirtschaftsplan darstellt. Ohne einen Beschluss fehlt es nicht nur an der Fälligkeit, sondern an der Anspruchsgrundlage insgesamt.

In der zweiten Instanz zuständig war nicht das Landgericht Konstanz, sondern das Landgericht Karlsruhe als das für WEG-Sachen zentral zuständige Beschwerde-Berufungsgericht in diesem OLG-Bezirk.

Sieht die Gemeinschaftsordnung aus der Zeit vor dem 1. Dezember 2020 den Abruf durch den Verwalter vor, wird darin in der Regel nur eine Wiederholung des früheren Gesetzeswortlautes zu sehen sein. Jedenfalls ist es damals wie heute zulässig, im Beschluss die Fälligkeit kalendermäßig festzulegen und dadurch den Abruf als zusätzliche Fälligkeitsvoraussetzung abzubedingen.

Unterschied altes und neues Recht (WEMoG)

Auf den hier präsentierten Fall war das neue WEG anzuwenden. Der frühere § 28 Abs. 2 WEG lautete: „Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten.“ Gleichermassen galt dies für Sonderumlagen. In dem neu gefassten § 28 WEG ist von einem Abruf der Vorschüsse nicht mehr die Rede. § 28 Abs. 3 WEG nF lautet: „Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.“

Nach dem WEMoG ist der bestellte Verwalter von Amts wegen, also ohne zusätzliche (ausdrückliche) Ermächtigung im Bestellungsbeschluss oder Verwaltervertrag, berechtigt und verpflichtet, fällige Hausgeldansprüche außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen. Die Hinzuziehung von Rechtsanwälten ist ebenfalls gestattet und zumeist zweckmäßig.

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

Keine Aufschlüsselung bei Modernisierungsmieterhöhungen

Zur Erfüllung der formellen Anforderungen des § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB ist es ausreichend, wenn ein Vermieter die für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweist. Der in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsanteil ist durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags kenntlich zu machen. Dies hat der VIII. Zivilsenat des BGH am 20.07.2022 in drei Verfahren entschieden, bei denen Mieter verschiedener Wohnungen in Bremen gegen Mieterhöhungen der beklagten Vermieterin vorgingen.

Die Fälle

Die Vermieterin mehrerer Wohnungen erhöhte nach durchgeführten Modernisierungen die monatlich zu zahlende Grundmiete. In allen Klageverfahren waren die Kläger jeweils Mieter von Wohnungen einer Vermieterin in Bremen. Den Mieterhöhungsschreiben war jeweils eine als "Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung" bezeichnete Anlage beigefügt. Diese enthielt u.a. Angaben zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, die hierfür jeweils angefallenen Gesamtkosten, den jeweils nach Abzug der Instandhaltungskosten verbleibenden umlagefähigen Modernisierungskostenanteil sowie die sich daraus ergebende Berechnung der jeweiligen Mieterhöhung. Die Mieter hielten die Mieterhöhungserklärungen bereits aus formellen Gründen für unwirksam. Sie wollten mit ihren Klagen die Feststellung erreichen, dass der Vermieterin ein Anspruch auf Zahlung der erhöhten Miete nicht zusteht und forderten zum Teil zusätzlich die Rückzahlung ihrer Ansicht nach überzahlter Mieten.

Das Berufungsgericht hatte in allen drei Verfahren die Mieterhöhungserklärungen bereits aus formellen Gründen für unwirksam erachtet und den Klagen jeweils stattgegeben. Es wurde argumentiert, dass jedenfalls bei umfassenden und kostenträchtigen Modernisierungsmaßnahmen beziehungsweise bei solchen, die außerhalb der Wohnung des Mieters vorgenommen würden oder mehrere Gebäude umfassten, eine weitere Untergliederung der betreffenden Kostenpositionen erforderlich sei.

Die Entscheidung

Der Bundesgerichtshof folgte der Auffassung der Vorinstanzen nicht. Zwar müsse bei Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 Abs.1 BGB insbesondere eine Abgrenzung berücksichtigungsfähiger Modernisierungsmaßnahmen von nicht berücksichtigungsfähigen Erhaltungsmaßnahmen gewährleistet werden. Jedoch dürfen die Hürden für die Mieterhöhungserklärung in formeller Hinsicht nicht zu hoch angesetzt werden, so der BGH. Denn eine Überspannung der Anforderungen könne dazu führen, dass der Vermieter eine inhaltlich berechtigte Mieterhöhung nicht durchsetzen könne und ihm der Anreiz zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen genommen würde.

Nach den Ausführungen des BGH müsste es daher in formeller Hinsicht ausreichend sein, wenn der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung die für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweist und einen aus seiner Sicht in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsanteil durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags kenntlich macht. Eine Aufschlüsselung der für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten nach den einzelnen angefallenen Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen sei hingegen grundsätzlich auch dann nicht erforderlich, wenn umfangreiche und entsprechend kostenträchtige bauliche Veränderungen oder Maßnahmen außerhalb der betroffenen Wohnung oder an mehreren Gebäuden ausgeführt wurden.

Ob die vom Vermieter angesetzten Erhöhungsbeträge tatsächlich zutreffend und angemessen seien, betreffe allein die materiell-rechtliche Nachprüfung der Erhöhungserklärung nach § 559 BGB. Der BGH hat die Verfahren daher zur Überprüfung der inhaltlichen Berechtigung an die Vorinstanzen zurückverwiesen.

Bundesgerichtshof, Urteile vom 20.7.2022, Az. VIII ZR 337/21, Az VIII ZR 339/21 und VIII ZR 361/21

Vorinstanzen:

Landgericht Bremen, Urteil vom 6. Oktober 2021, Az. 1 S 66/19

Amtsgericht Bremen, Urteil vom 22. Februar 2019, Az. 18 C 26/19

und

Landgericht Bremen, Urteil vom 6. Oktober 2021, Az. 1 S 39/21

Amtsgericht Bremen, Urteil vom 25. November 2020, Az. 23 C 137/20

und

Landgericht Bremen, Urteil vom 27. Oktober 2021, Az. 1 S 158/21

Amtsgericht Bremen, Urteil vom 2. Juni 2021, Az. 23 C 125/20

Kein genereller Anspruch der Mieter einer Wohngemeinschaft auf Zustimmung des Vermieters zum Miertausch

Bei einem Mietvertrag mit mehreren Mieter, die eine Wohngemeinschaft bilden, besteht kein allgemeingültiger Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zum Austausch einzelner Mieter. Sofern keine vertragliche Regelung getroffen wurde, ist im Sinne einer interessengerechten Auslegung des Vertrages der übereinstimmende Wille der Vertragsparteien zu ermitteln.

Der Fall

Eine Vermieterin schloss im Jahr 2013 einen Mietvertrag für eine Wohnung mit sieben Zimmern mit insgesamt sechs Personen der Jahrgänge 1979 bis 1988. Noch vor Vertragsschluss war einer der in dem vorgedruckten Mietvertragsformular bereits aufgeführten potentiellen Mieter handschriftlich durch eine andere Person ersetzt worden. Eine ausdrückliche Regelung über den künftigen Wechsel von Mietern enthielt der Mietvertrag nicht. Mit einem Nachtrag zum Mietvertrag wurde im Jahr 2017 vereinbart, dass fünf Mieter aus dem Mietverhältnis ausscheiden und dafür sechs andere Personen eintreten und die Miete um 240 Euro monatlich erhöht wird. In einem weiteren Nachtrag wurde vereinbart, dass einer der neu eingetretenen Mieter wieder aus dem Mietverhältnis ausscheidet und das Mietverhältnis stattdessen mit einer neu eintretenden Person fortgesetzt wird.

Nun verlangten die Mieter von der Vermieterin, erneut einem Austausch von Mietern zuzustimmen. Wiederum sollten vier Personen aus dem Vertrag ausscheiden und durch vier andere ersetzt werden. Diese wohnten auch bereits als Untermieter in der Wohnung anstelle der vier Personen, die aus dem Mietverhältnis ausscheiden wollten. Nun war jedoch die Vermieterin mit einem nochmaligen Austausch von Mietern nicht einverstanden.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts hatten die Mieter im Rahmen des laufenden Mietverhältnisses keinen Anspruch auf Zustimmung zur Auswechselung von vier Mietern. Einem Vermieter sei es aus

Gründen der Vertragsautonomie auch dann nicht zuzumuten, Mieterwechseln zustimmen zu müssen, wenn er bei Vertragsschluss gewusst habe, dass die Mieter eine Wohngemeinschaft bilden wollten. Die Interessen der Mitglieder einer WG könnten regelmäßig durch Unter Vermietungen hinreichend gewahrt werden. Sie seien deshalb nicht zwingend auf eine Änderung des Hauptmietvertrags angewiesen. Der hierdurch entstehende WG-interne Aufwand sei ihnen zumutbar gewesen.

Die Entscheidung

Auch die Revision hatte keinen Erfolg, denn auch nach Ansicht des BGH ergebe sich weder aus den vertraglichen Vereinbarungen noch aus gesetzlichen Nebenpflichten ein Zustimmungsanspruch gegen den Vermieter. Sofern ein Mietvertrag mit mehreren Mieter, die eine Wohngemeinschaft bilden, zu einem Austausch einzelner Mieter keine Regelung enthalte, so der BGH, sei im Wege einer interessengerechten Auslegung zu ermitteln, ob nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien den Mieter ein Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zu einem künftigen Mieterwechsel zustehe. Nach den Ausführungen des BGH könne nicht allein aus dem Vorliegen eines Mietvertrags mit mehreren Mieter, die eine Wohngemeinschaft bilden, auf einen derartigen übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien geschlossen werden. Hierfür bedürfe es weiterer konkreter Anhaltspunkte. Dies sei dann anzunehmen, wenn die Vertragsparteien bei Vertragsschluss übereinstimmend davon ausgingen, dass sich in kurzen Zeitabständen ein Bedarf für eine Änderung der Zusammensetzung der in der Wohnung lebenden Personen ergeben könne. Dies könne zwar insbesondere bei der Vermietung an Studenten, die eine Wohngemeinschaft bilden, grundsätzlich der Fall sein. Jedoch habe sich der Vermieter bewusst nicht für eine konkrete vertragliche Lösung entschieden. Im Ergebnis hatten hier laut BGH die konkreten Umstände nicht ausgereicht, um einen allgemeingültigen Mieteraustausch darin zu sehen.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 27. April 2022, Az. VIII ZR 304/21

Vorinstanzen:

LG Berlin, Urteil vom 18. August 2021, Az. 64 S 261/20

AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 17.

Sind seit dem 1.12.2020 gefasste Beschlüsse „über den Wirtschaftsplan“ mangels Beschlusskompetenz nichtig?

„Stärkt man Hausgeldschuldner den Rücken oder lässt man die Kirche im Dorf?“ So lautet die heutige – zugegeben pointierte – Einstiegsfrage zu einem aktuellen Meinungsstreit zum WEMoG. Es geht um den neuen § 28 WEG. Laut dem Gesetzeswortlaut wird nicht mehr der Wirtschaftsplan beschlossen, sondern „über die Vorschüsse zur Kostentragung und (...) zu den Rücklagen“ (§ 28 Abs. 1 S. 1 WEG). Daraus leiten einzelne Amtsgerichte und Autoren im Schrifttum ab, dass Wirtschaftsplanbeschlüsse, die seit dem 1.12.2020 gefasst werden, nichtig seien.

Mit Beschluss vom 20.4.2022 zum gerichtlichen Aktenzeichen 2-13 T 15/22 entschied das Landgericht Frankfurt/Main in einem Beschwerdeverfahren, dass ein Beschluss, mit dem Wohnungseigentümer nach dem 1.12.2020 „den Wirtschaftsplan“ beschließen, nicht nichtig ist und daher wirksam Zahlungsansprüche der Gemeinschaft gegen die Sondereigentümer begründet. Da im Beschwerdeverfahren nur eine überschlägige Prüfung der Sach- und Rechtslage vorzunehmen war, durfte sich das Landgericht auf ein knappes Statement beschränken, welches im Fall aber glücklicherweise verwalter- und vor allem gemeinschaftsfreundlich ausfiel.

Der Fall

An einem nicht näher mitgeteilten Tag nach dem 1.12.2020 fand eine Eigentümersammlung statt, in der die Eigentümer den vom Verwalter vorgelegten Wirtschaftsplan 2021 beschlossen. Der Beschluss wurde nicht gerichtlich angefochten. Ein Wohnungseigentümer zahlte sein Hausgeld nicht und wandte ein, dass der Beschluss nichtig sei, da nach dem neuen § 28 Abs. 1 S. 1 WEG nur über die Vorschüsse und Rücklagenzuführung beschlossen werden könne (Beschlusskompetenz), nicht aber über den Wirtschaftsplan als solchen. Während des von der Gemeinschaft gegen ihn eingeleiteten Zahlungsprozesses zahlte der Beklagte dann doch und die Parteien erklärten den

Rechtsstreit daraufhin übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt. Das Amtsgericht hatte demnach nur noch darüber zu entscheiden, welche Seite die Prozesskosten trägt. Das Amtsgericht Idstein entschied, dass die Gemeinschaft die Kosten trägt, da die Zahlungsklage von Anfang an unbegründet gewesen sei infolge der Nichtigkeit des Beschlusses über den Wirtschaftsplan. Die Gemeinschaft ging in die sofortige Beschwerde.

Die Entscheidung

Das Landgericht Frankfurt/Main wertete die Rechtslage anders und legte die Prozesskosten dem Beklagten auf. Zutreffend an der Sichtweise des Beklagten sei zwar, dass der Beschlussantrag in seiner Formulierung nicht an den neuen § 28 WEG angepasst worden sei, da nunmehr nur noch über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen beschlossen werden könne. Diese Ungenauigkeit führe aber nach Auffassung des Beschwerdegerichts nicht dazu, dass der Beschluss über den Wirtschaftsplan insgesamt nichtig sei. In Betracht käme allenfalls eine Teilnichtigkeit. Im Kern – namentlich bezüglich der Verpflichtungen zur Vorschusszahlung – sei der Beschluss aber nicht nichtig. Allein dieser Beschlussteil sei für die Zahlungsklage relevant gewesen. Daher habe sich der Wohnungseigentümer mit seiner Hausgeldschuld in Verzug befunden und die Klage sei gerechtfertigt gewesen.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Wäre die o.g. strenge Gegenauuffassung richtig, hätten Hausgeldschuldner ihre helle Freude. Tausende Beschlüsse über Wirtschaftspläne, die nach dem 1.12.2020 gefasst wurden, wären mangels Beschlusskompetenz nichtig. Folge wäre, dass Zahlungsklagen unbegründet und Hausgeldschuldner so lange geschützt wären, bis wirksame Beschlüsse unter Verwendung gültiger Beschlussmuster gefasst wären. Nicht nur in Corona-Zeiten wäre das eine komplexe Herausforderung für die Verwalterbranche und ein Desaster für die Finanzlage vieler Wohnungseigentümergemeinschaften in Deutschland.

Bislang werden Hausgeldschuldner vor Gericht selten mit Samthandschuhen angefasst: Enthält etwa eine Jahresabrechnung unzulässigerweise (und insoweit nichtig) Vorjahresschulden, die nach dem Aufbau der Jahresabrechnung nicht nur informatorisch mitgeteilt wurden, sondern an einer konstitutiven (nochmaligen) Anspruchsgrundung teilhaben sollen, war der Jahresabrechnungsbeschluss nach bisheriger Gesetzeslage ebenfalls nur insoweit teilnichtig. Das Abrechnungsergebnis aus dem betreffenden Kalenderjahr wurde hingegen wirksam beschlossen und somit geschuldet. Das entschied der BGH schon vor vielen Jahren und erscheint sachgerecht. Ein zweites Beispiel: Wurde eine Zahlungsklage auf einen gerichtlich angefochtenen Beschluss über Wirtschaftsplan, Sonderumlage oder Jahresabrechnung gestützt und der dem Zahlungsanspruch zugrunde liegende Beschluss sodann rechtskräftig für ungültig erklärt, war die Zahlungsklage bis dahin gleichwohl zulässig und begründet. Die Hauptsacheerledigungserklärung der Gemeinschaft führte also dazu, dass der beklagte Hausgeldschuldner die Prozesskosten zu tragen hatte. Der Vollständigkeit halber erwähnt sei das Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsverbot gegenüber Hausgeldforderungen, auch wenn dieses Verteidigungsmittel natürlich nichts mit der Beschlusskompetenz zu tun hat, dennoch aber das grundsätzlich vorrangige Interesse der Gemeinschaft an einer ausreichend gefüllten Gemeinschaftskasse unterstreicht.

Fazit für die Gemeinschaft

Auch wenn es im neuen § 28 Abs. 1 und 2 WEG heißt, dass der Verwalter Wirtschaftspläne und Abrechnungen über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnungen) aufzustellen hat, richtet sich der Anspruch in Wahrheit gegen die Gemeinschaft, deren Organ der jeweilige Verwalter kraft seiner Bestellung ist. Dementsprechend ist eine Beschlussersetzungsklage, die darauf gerichtet ist, einen Wirtschaftsplan mit den daraus folgenden Vorschusszahlungspflichten zu begründen, gegen die Gemeinschaft zu richten, nicht etwa gegen den Verwalter. Klagt ein Wohnungseigentümer auf gerichtliche Aufstellung eines Wirtschaftsplans, dürfte der oben genannte Meinungsstreit ebenfalls eine Rolle spielen. Allerdings hat das Gericht darauf hinzuwirken, dass die Klägerseite sachdienliche Anträge stellt (§ 139 Abs. 1 S. 2 ZPO), so dass zu erwarten ist, dass die Beschlussersetzung nicht aus diesem Grunde scheitern wird. Aus ähnlichen Überlegungen heraus wird es deshalb richtig sein, Beschlüsse grundsätzlich dahin auszulegen, dass sie bezüglich der Begründung von Zahlungsverpflichtungen gültig und von der erforderlichen Beschlusskompetenz getragen sind.

Die Tatsache, dass der Beschluss über den Wirtschaftsplan nicht gerichtlich angefochten wurde, bedeutet nicht, dass der Beschluss definitiv wirksam ist. Fehlt die Beschlusskompetenz, darf und kann man sich jederzeit auf die Nichtigkeit berufen. Dies tat der Beklagte, lag mit seiner Ansicht aber am Ende daneben.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt
WlR Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de*

2. Relevante Gesetzesnovellen

„Osterpaket“ passiert Bundestag und Bundesrat – mit GEG-Novelle in entschärfter Form

Bundestag und Bundesrat haben dem „Gesetz zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor“ zugestimmt. Das Artikelgesetz ändert zahlreiche bestehende Gesetze und Verordnungen, darunter auch das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Die im Rahmen der GEG-Novelle angekündigte Verschärfung der Neubauanforderungen auf das Effizienzhaus 55 wurde in letzter Minute im Detail deutlich aufgeweicht – ein Zugeständnis an die Wohnungswirtschaft.

Künftig darf der Primärenergiebedarf von neuen Wohngebäuden nur noch 55 Prozent des Primärenergiebedarfs des Referenzgebäudes betragen. Bislang waren es 75 Prozent. Die gleiche Anpassung wird in der Innovationsklausel vorgenommen. Anders als im Gesetzentwurf vorgesehen, werden jedoch die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz von Neubauten nicht erhöht. Die geplanten Verschärfungen der Hüllenanforderungen bei Wohngebäuden und der zulässigen mittleren U-Werte der Bauteilgruppen bei Nichtwohngebäuden wurden ersatzlos aus dem Entwurf gestrichen. Konkret bedeutet das: Die Effizienzwerte müssen nun nicht über die Dämmung der Gebäudehülle, sondern über die Anlagentechnik erreicht werden.

Eine weitere für Eigentümer besonders wichtige Neuerung ist: Die Stromerzeugung mit der eigenen PV-Anlage wird stärker unterstützt. Künftig ist die Anrechnung von Strom aus Erneuerbaren Energien bei der Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs auch dann möglich, wenn der Strom vollständig ins öffentliche Netz eingespeist wird. Die Nutzung des Stroms im Gebäude hat keinen Vorrang mehr.

Teil des beschlossenen Gesetzespaketes sind neben der GEG-Novelle unter anderem folgende Änderungen im Erneuerbare Energien Gesetz (EEG): Im Jahr 2030 sollen 80 Prozent des hierzulande verbrauchten Stroms aus erneuerbaren Energien stammen. Dazu werden Ausbaupfade und Ausschreibungsmengen erhöht, Genehmigungsverfahren beschleunigt und die Einspeisevergütung für PV-Strom neugestaltet.

Und auch die Änderungen im Energiewirtschaftsgesetz sind beschlossene Sache: Das Ziel der Treibhausgasneutralität im Jahr 2045 ist unmittelbar im Gesetz verankert. Darauf sollen Netzplanung und -ausbau ausgerichtet werden.

Der Großteil der beschlossenen Gesetzesänderungen wird am 1. Januar 2023 in Kraft treten.

Neues Mietspiegelrecht in Kraft getreten

Zum 1. Juli ist das neue Mietspiegelrecht in Kraft getreten. Städte und Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern sind nun verpflichtet, Mietspiegel zu erstellen. Inhalt und Verfahren zur Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln sind in der novellierten Mietspiegelverordnung geregelt.

Gemeinden, mit mehr als 50.000 Einwohnern, die noch keinen Mietspiegel haben, müssen bis spätestens 1. Januar 2023 einen einfachen Mietspiegel angefertigt haben. Entscheidet sich die Stadt für einen qualifizierten Mietspiegel, so hat sie bis zum 1. Januar 2024 Zeit.

Vermieter und Mieter müssen künftig an der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels mitwirken, indem sie Auskunft zum Mietverhältnis, zur Höhe der Miete, zur Ausstattung und zu sonstigen Merkmalen der Wohnung geben. Wer seiner Auskunftspflicht nicht nachkommt, riskiert ein Bußgeld von bis zu 5.000 Euro. Außerdem dürfen die Behörden nun Daten aus dem Melderegister, aus den Gebäude- und Wohnungszählungen und aus der Verwaltung der Grundsteuer nutzen. Die Datengrundlage wird damit insgesamt stabiler und verlässlicher. In der Vergangenheit basierten die Mietspiegel auf freiwilligen Umfragen.

Neu eingeführt wurden außerdem gesetzliche Mindeststandards für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel, beispielsweise für den Umfang von Stichproben und die Auswahl von Vergleichswohnungen.

Verordnungen zum Energiesparen

Die am 24. August 2022 im Kabinett verabschiedeten Energieeinsparverordnungen dienen als Beitrag zur Umsetzung der Einsparvorgaben der Europäischen Union. Dabei geht um konkrete Maßnahmen für Haushalte, öffentliche Körperschaften und Unternehmen. Sie basieren auf dem Energiesicherungsgesetz (§ 30 EnSiG) und leisten einen weiteren Beitrag zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit.

Seit vergangenem Donnerstag gilt bereits die Verordnung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMaV). Sie läuft für sechs Monate. Die Verordnung enthält umfangreiche Informationspflichten über den individuellen Energieverbrauch, die sowohl von den Gas- und Wärmelieferanten als auch den Gebäudeeigentümern innerhalb der festgelegten Fristen einzuhalten sind. Dabei handelt es sich u. a. um Informationen über Energiekosten der vergangenen Abrechnungsperiode, eine Prognose der Energiekosten für die kommende Abrechnungsperiode sowie rechnerische Einsparpotenziale. Die praktische Umsetzbarkeit ist jedoch aufgrund des hohen Aufwandes fraglich.

Die zweite Verordnung mit mittelfristigen Maßnahmen gilt ab dem 1. Oktober 2022 und hat eine Geltungsdauer von 24 Monaten. Letztere bedarf noch der Zustimmung des Bundesrats. Sie sieht konkrete Maßnahmen für eine verpflichtende jährliche Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung für Gebäude mit Gasheizungen vor. Zudem soll bei Vorliegen bestimmter Bedingungen ein hydraulischer Abgleich für große Gebäude mit zentraler Wärmeversorgung durch Erdgas verpflichtend und ineffiziente, ungesteuerte Heizungspumpen ausgetauscht werden. Schließlich regelt die Verordnung auch die Pflicht zur Umsetzung wirtschaftlicher Energieeffizienzmaßnahmen in Unternehmen.

Für die Mitgliedsunternehmen der Landesverbände stehen Handlungsempfehlungen bereit.

Zertifizierung für Immobilienverwalter verschoben

Der Deutsche Bundestag hat der Verschiebung der Zertifizierung für Immobilienverwalter um ein Jahr auf den 1. Dezember 2023 zugestimmt. Vorausgegangen war eine Initiative des VDIV Deutschland vor dem Hintergrund, dass nicht alle Zertifizierungswilligen bis zum 1. Dezember 2022 eine Prüfung vor den Industrie- und Handelskammern (IHK) hätten ablegen können.

Mit Inkrafttreten der Reform des Wohnungseigentumsrechts zum Dezember 2020 haben Wohnungseigentümer Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter als Teil der ordnungsgemäßen Verwaltung ab dem 1. Dezember 2022.

In den letzten Monaten zeichnete sich jedoch bereits ab, dass bis dahin nicht alle Prüfwilligen eine entsprechende Zertifizierung bei den IHK durchlaufen können. In der Folge hätte es u.a. zu zahlreichen Klagen wegen Wettbewerbsverzerrung oder zur Beschlussanfechtung bei Beauftragung eines nichtzertifizierten Verwalters durch die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) kommen können.

Der VDIV Deutschland hatte daher wie der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK) das Bundesministerium der Justiz (BMJ) gebeten, eine zeitliche Verschiebung der Zertifizierung zu prüfen, um eine Entzerrung der Situation zu ermöglichen. Auf Vorschlag des BMJ mit Zustimmung des Rechtsausschusses hat jetzt das Parlament des Deutschen Bundestages zugestimmt, die Regelung um ein Jahr zu verschieben.

In § 48 Absatz 4 Satz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34) wird daher die Angabe „1. Dezember 2022“ nunmehr durch die Angabe „1. Dezember 2023“ ersetzt.

Unbenommen davon bleibt die Regelung, wonach Personen, die am 1. Dezember 2020 Verwalter einer WEG waren, bis zum 1. Juni 2024 von der Zertifizierung befreit sind bzw. bis dahin als zertifizierte Verwalter gelten. Prinzipiell von der Zertifizierung befreit sind weiterhin Personen mit der Befähigung zum Richteramt, einer abgeschlossenen Berufsausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann oder in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, einem Abschluss als Immobilienfachwirt/in oder einem Studienabschluss mit einem immobilienwirtschaftlichen Schwerpunkt.

Eine Zertifizierung ist keine gewerberechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO. Verwalter können ihre Tätigkeit daher auch ab Dezember 2023 grundsätzlich ohne Zertifizierung aufnehmen und dieser nachgehen.

Teil 2 des Maßnahmenpaketes zum Energiesparen seit 1. Oktober in Kraft

Zum 1. Oktober ist die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimMaV) in Kraft getreten. Sie umfasst diverse Regelungen zur Erhöhung der Energieeffizienz in öffentlichen, privaten und Firmengebäuden und ist für 24 Monate gültig.

Eigentümer von Gebäuden mit Gasheizungen müssen laut Verordnung in den kommenden zwei Jahren eine Heizungsprüfung durch eine fachkundige Person (Schornsteinfeger, SHK-Handwerker, Energie-Effizienz-Experte) durchführen lassen. Dabei soll kontrolliert werden, ob die einstellbaren technischen Parameter für den Heizungsbetrieb optimiert, effiziente Wärmepumpen eingesetzt und/oder Rohrleitungen und Armaturen gedämmt werden sollten und ob ein hydraulischer Abgleich notwendig ist. Das Bundeswirtschaftsministerium rät, diesen Heizungscheck mit einem ohnehin stattfindenden Termin wie einer regulären Heizungswartung zu koppeln.

Für Eigentümer großer Gebäude mit zentraler Wärmeversorgung auf Erdgasbasis wird außerdem ein hydraulischer Abgleich verpflichtend. Diese Vorschrift gilt für Firmen und öffentliche Gebäude ab 1.000 Quadratmetern und für Wohngebäude mit sechs oder mehr Wohneinheiten. Der Abgleich muss bis zum 30. September 2023 – bei Wohngebäuden mit weniger als zehn Wohneinheiten bis zum 15. September 2024 – vorgenommen werden. Unternehmen sind zudem verpflichtet, Energieeffizienzmaßnahmen – gemäß ihres bereits durchgeföhrten Energieaudits – umzusetzen.

Die Verordnung wurde am 24. August 2022 vom Bundeskabinett beschlossen und ist Teil des Maßnahmenpaketes der Bundesregierung zum Energiesparen. Um die Umsetzung zu erleichtern, hat der VDIV Deutschland eine Handlungsempfehlung erstellt. Mitglieder können diese bei ihrem Landesverband erhalten oder im internen Bereich des www.vdiv.de abrufen.

Darüber hinaus hat das BMWK in der letzten Woche bei der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMaV) Klarstellungen für die Anwendung und den Geltungsbereich der Verordnung vorgenommen (hier). So gilt u.a. das Beleuchtungsverbot von Gebäuden nur für öffentliche Nichtwohngebäude und Baudenkmäler und betrifft die Beleuchtung anlässlich traditioneller oder religiöser Feste (wie beispielsweise Weihnachten) nicht. Das Beheizen von privaten, innen- oder außenliegenden Schwimm- und Badebecken mit Gas oder mit Strom aus dem Stromnetz bleibt untersagt. Die Becken dürfen nun aber ausnahmsweise soweit beheizt werden, dass keine Frostsäden auftreten. Bäder für therapeutische Anwendungen und gewerbliche genutzte Pools sind von dem Verbot nicht betroffen.

Schließlich wurde die Informationspflicht für Gas- und Wärmelieferanten in § 9 Absatz 1 wird in Satz 1 Nummer 2 um einen zusätzlichen Bezugswert ergänzt. Gaslieferanten können bei ihrer Abschätzung der voraussichtlichen Energiekosten auch den Neukundentarif berücksichtigen, den Sie zum 1. September 2022 aufgerufen haben.

Kabinett beschließt zweiten Heizkostenzuschuss und Wohngeldreform

Um Haushalte, die besonders mit den steigenden Energiepreisen zu kämpfen haben, weiter zu entlasten, hat das Bundeskabinett am 28. September den Gesetzentwurf für einen zweiten Heizkostenzuschuss beschlossen. Mit dem Beschluss über den Entwurf eines sogenannten Wohngeld-Plus-Gesetzes steckte das Kabinett zudem den Rahmen für langfristige Entlastungen.

Anspruch auf den zweiten Heizkostenzuschuss haben Wohngeldbezieher, Auszubildende, Schüler in beruflicher Ausbildung, Teilnehmer an Aufstiegsfortbildungen und Studierende, die nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz, dem Ausbildungsfortbildungsfördergesetz oder dem Dritten Buch Sozialgesetzbuch gefördert werden. Die jeweilige Förderung muss für mindestens einen der Monate von September bis Dezember 2022 bewilligt worden sein. Die Höhe des Heizkostenzuschusses II richtet sich nach der Zahl der Haushaltsteilnehmer. Für 1-Personen-Haushalte erhöht sich der Zuschuss von 270 auf 415 Euro und für 2-Personen-Haushalte von 350 auf 540 Euro. Für jede weitere Person im Haushalt werden mit 100 Euro nun 30 Euro mehr als beim ersten Zuschuss gezahlt. Beziehende von Leistungen nach dem BAföG und Ausbildungs- und Berufsausbildungsbeihilfen erhalten mit 345 Euro jetzt 115 Euro mehr. Nach Angaben des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen haben rund 660.000 Haushalte den ersten Heizkostenzuschuss bekommen.

Mit der Wohngeldreform wird sowohl der Kreis der Bezugsberechtigten als auch der Umfang der Leistungen erhöht. Neu eingeführt werden eine dauerhafte Heizkomponente und eine Klimakomponente.

Den staatlichen Zuschuss zur Miete bekommen einkommensschwache Haushalte, die keine Sozialleistungen beziehen. Künftig gehören nach den Plänen der Bundesregierung auch Menschen, die einen Mindestlohn verdienen oder eine Rente in vergleichbarer Höhe erhalten, zu den dann rund zwei Millionen bezugsberechtigten Haushalten. Die Höhe des Wohngeldes hängt nicht nur vom Einkommen, sondern auch von der Höhe der Miete oder einer Zins- und Tilgungsbelastung für Eigenheim, von der Haushaltgröße und dem Wohnort ab. Der Bundesregierung zufolge wird sich der Wohngeldbetrag mit der Reform ab 1. Januar 2023 voraussichtlich um durchschnittlich rund 190 Euro pro Monat auf rund 370 Euro mehr als verdoppeln. „Das Wohngeld ist eine zielgenaue Entlastung, die Erhöhung in Zeiten von Inflation und Energiekrise ist angemessen“, so die Einschätzung von Ralph Henger, Wohngeldexperte am Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln. „Gleichzeitig ist die neue Heizkostenkomponente so konzipiert, dass die Anreize zum Energiesparen erhalten bleiben.“ Bundestag und Bundesrat müssen dem Gesetzentwurf noch zustimmen.

Änderungen im Energierecht sollen Versorgung im Winter garantieren

Der Bundesrat hat die dritte Novelle des Energiesicherungsgesetzes EnSiG 3.0 (Drucksache 479/22) und weitere energiewirtschaftliche Vorschriften beschlossen. Ziel ist, die Versorgungssicherheit zu gewährleisten und den Gasverbrauch in den kommenden Wintern weiter zu reduzieren.

Durch die Gesetzesänderungen sollen die Stromproduktion aus Photovoltaik und Biogas kurzfristig erhöht, sowie der Ausbau der Stromnetze beschleunigt und die Transportkapazitäten gesteigert werden. Darüber hinaus werden die Rahmenbedingungen für die Nutzung von Flüssigerdgas-Anlagen verbessert.

3. Modernisieren, sanieren, erhalten

Umfassende Änderung der Sanierungsförderung

Das Bundeswirtschaftsministerium hat mit einer Änderungsbekanntmachung für die Richtlinien für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) umfangreiche Neuregelungen für die Gebäudeförderung verfügt. Betroffen sind vor allem Sanierungen. Die Änderungen für die Förderung von Komplettanierungen über die KfW gelten bereits seit 28. Juli 2022. Die neuen Förderbedingungen für Einzelmaßnahmen greifen ab 15. August 2022.

Sowohl Förderinhalte und -konditionen, als auch Fördersätze und Auszahlungsmodalitäten wurden an vielen Punkten verändert und die Zuständigkeiten neu organisiert.

Die wesentlichen Neuerungen für private Eigentümer von Wohngebäuden sind:

- Seit 28. Juli 2022 gibt es die Förderung für Einzelmaßnahmen nicht mehr in Kreditform. Das KfW-Programm 262 wurde eingestellt. Einzelmaßnahmen werden jetzt ausschließlich über direkte Kredite gefördert. Die Abwicklung erfolgt über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).
- Ebenfalls seit 28. Juli 2022 werden systemische Maßnahmen nicht mehr bezuschusst. Das KfW-Programm 461 wurde beendet. Für Komplettanierungen gibt es jetzt ausschließlich die Kreditförderung über das KfW-Programm 261.
- Die Kreditförderung setzt sich künftig aus zwei Komponenten zusammen – einem festen Tilgungszuschuss, der erheblich unter dem bisherigen Niveau liegt, und einer maximal möglichen Zinsvergünstigung für die erste Zinsbindungsduer. Sie kann u. a. in Abhängigkeit vom Marktzinsniveau schwanken.
- Die Förderung der Sanierung zum Effizienzhaus 100/100 EE/100 NH wurde gestrichen. Für die anderen Effizienzhausstufen wurden die Tilgungszuschüsse reduziert.
- Eigentümer von Gebäuden, die zu den energetisch schlechtesten 25 Prozent des Bestandes gehören und zum EH 55 oder EH 40 saniert werden, erhalten ab 22. September 2022 einen 5-Prozent-Bonus.
- Den iSFP-Bonus gibt es künftig weder für Heizungserneuerungen noch für Komplettanierungen.
- Ab 15. August 2022 werden im Rahmen von BEG-Einzelmaßnahmen ausschließlich Wärmeerzeuger auf Basis erneuerbarer Energien gefördert. Die Förderung für mit fossilem Gas betriebenen Wärmeerzeuger ist gestrichen.
- Die Fördersätze für die Heizungserneuerung werden je nach System ebenfalls ab Mitte August um fünf bis 25 Prozent verringert.
- Neu eingeführt wird ein 5-Prozent-Bonus für effiziente Wärmepumpen, für die das Erdreich, Grund- oder Abwasser als Wärmequellen erschlossen werden.
- Wer einen mindestens 20 Jahre alten funktionsfähigen Gaskessel gegen einen förderfähigen Wärmeerzeuger tauscht, bekommt ab August eine Austauschbonus in Höhe von 10 Prozent. Bei Gasetagenheizungen gilt keine Altersgrenze.
- Die Fördersätze für die Heizungsoptimierung sowie Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle und an der Anlagentechnik (außer Heizung) betragen ab Mitte August 2022 15 Prozent (bislang 20 Prozent).

- In der Neubauförderung gelten seit 28. Juli 2022 sogenannte Produktanpassungen: Der maximale Kreditbetrag wird von bislang 150.000 auf 120.000 Euro reduziert. Der Tilgungszuschuss für das einzige noch verbliebene Neubauprogramm EH 40 NH wird von 12,5 auf 5 Prozent verringert.

Wärmepumpen in Bestandsgebäuden: Skalierbarkeit ist Voraussetzung

Eine erfolgreiche Wärmewende muss zwischen Neubau und Bestand differenzieren und die Nutzungsart, unterschiedliche Lage der Gebäude und die Zusammensetzung der Mieterschaft berücksichtigen. Das betont die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) in einem Schreiben an das Bundeswirtschaftsministerium. Eine „one size fits all“-Lösung für alle Gebäude per Wärmepumpe werde einer effizienten Wärmewende nicht gerecht.

Das Branchenbündnis weist auf die deutlich höheren Herausforderungen und Kosten der Wärmewende in Bestandsgebäuden hin. Für die Umsetzung und Wirtschaftlichkeit seien skalierbare Lösungen notwendig. Darüber hinaus schlagen die Experten des BID eine Vereinfachung der Genehmigungsverfahren vor. Mit einer bundeseinheitlichen Richtlinie nach dem Vorbild der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) könne sichergestellt werden, dass besondere Einschränkungen von Bauvorhaben nur bei Vorliegen eines dazu erkennbaren Grundes vorgenommen werden. Zur Beschleunigung des Wärmepumpen-Rollouts befürwortet der BID bei der Beantragung von Fördermitteln die Möglichkeit einer „einfachen Anzeige“.

Problematisch könnte zudem werden, dass derzeit bereits mehrmonatige Lieferzeiten für Wärmepumpen bestehen. Hier könnte der Wärmepumpen-Rollout unabhängig von Lösungsmodellen und Genehmigungsverfahren gebremst werden.

Der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland gehören neben dem Verband der Immobilienverwalter Deutschland der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der Immobilienverband Deutschland (IVD), der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) und der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) an.

Zusätzliche 8,9 Milliarden Euro für Energieeffizienzmaßnahmen

Zur Förderung von Maßnahmen der Energieeffizienz und erneuerbarer Energien im Gebäudebereich stellt die Bundesregierung zusätzliche Mittel in Höhe von 8,9 Milliarden Euro bereit. Eine entsprechende überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung hat das Bundesfinanzministerium genehmigt.

Der Wirtschaftsplan hatte bereits Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 21 Milliarden Euro vorgesehen. Laut Bundesregierung ist die Nachfrage nach der Förderung von Sanierungen im Jahresverlauf weiter stark gestiegen. Neben Nachholeffekten nach der mehrwöchigen Programmunterbrechung bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Anfang 2022 sei auch die absehbare Verschärfung ordnungsrechtlicher Vorgaben ein starker Treiber der Entwicklung. Deshalb sei eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung erforderlich geworden. Der Titel ist Teil des Wirtschaftsplans des Energie- und Klimafonds.

Ansturm auf Bundesförderung für effiziente Gebäude

Die Ankündigung von weitreichenden Änderungen bei der Sanierungsförderung haben im August für einen Ansturm auf die Bundesförderung für effiziente Gebäude für die Einzelmaßnahme Heizungserneuerung gesorgt.

Beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gingen für dieses Fördersegment 260.876 Neuanträge ein. Zum Vergleich: In den ersten sieben Monaten des Jahres waren es insgesamt 287.367.

Mit rund 150.000 Förderanträgen für den Einbau von Wärmepumpen hat sich das Antragsvolumen für diesen Heizungstyp gegenüber dem Vormonat nahezu vervierfacht. Für Biomasse- und Solarthermieanlagen gingen mit gut 56.000 bzw. knapp 30.000 Anträgen jeweils etwa dreimal so viele Anträge ein wie im Juli. Der Antragsboom lässt sich auf zahlreiche Faktoren zurückführen: Die Preise für fossile Energieträger, das Näherrücken der Heizsaison, die Ankündigung der Förderbedingungen und die in Aussicht gestellten gesetzlichen Änderungen spielen zusammen.

Aus dem BAFA hieß es, man habe in den vergangenen Monaten zahlreiche Schritte unternommen, um die Bearbeitung der Anträge zu beschleunigen. Unter anderen sei mehrfach das Personal aufgestockt worden. Der Energieberaterverband GHI hatte auf der Grundlage von Mitgliederangaben in einem Fördermonitor Daten zur aktuellen Prüfungsdauer veröffentlicht. Danach beträgt die durchschnittliche Bearbeitungszeit von der Einreichung des Verwendungsnachweises bis zum Erhalt des Auszahlungsbescheids bei Anträgen für Einzelmaßnahmen 46 Tage, bei einem individuellen Sanierungsfahrplan 118 Tage.

Steuerliche Förderung für energetische Sanierungsmaßnahmen angepasst

Der nachträgliche Einbau von gasbetriebenen Heizungen in Wohngebäude soll nach dem Willen der Bundesregierung künftig nicht mehr steuerlich gefördert werden. Einen entsprechenden Verordnungsentwurf (Bundestags-Drucksache 20/3816) hat das Bundesfinanzministerium vorgelegt. Damit wird die steuerliche Förderung an die im August veränderte Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) angepasst.

Unter anderem soll die steuerliche Förderung von gasbetriebenen Wärmepumpen, Gas-Brennwerttechnik und Gas-Hybridheizungen gestrichen werden. Zudem ist die Anpassung der Anforderungen an Gebäude und Wärmenetze an die entsprechenden Förderbedingungen der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude vorgesehen. Änderungen gibt es auch bei der steuerlichen Förderung von Biomasseanlagen: Automatisch beschickte Biomasseheizungen – zum Beispiel Pelletkessel – sollen künftig nur noch steuerlich gefördert werden, wenn die Staubemissionen 2,5 mg/m³ nicht überschreiten. Damit wird der bisherige Grenzwert für Pelletheizungen (20 mg/m³) drastisch verschärft.

Der Verordnungsentwurf betrifft ausschließlich Heizungsanlagen. Für andere Einzelmaßnahmen beispielsweise an der Gebäudehülle sind keine Änderungen vorgesehen. Auch die Förderhöhe soll konstant bleiben: 20 Prozent der förderfähigen Kosten können über einen Zeitraum von drei Jahren von der Einkommensteuer abgezogen werden. Die Neuregelungen sollen am 1. Januar 2023 in Kraft treten. Bundestag und Bundesrat müssen zustimmen.

4. Mieten, kaufen, wohnen

Immobilienpreise: Leichter Abwärtstrend

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Deutschland haben möglicherweise ihren Zenit überschritten. Im Juli 2022 wurde ein Rückgang verzeichnet. Allerdings gibt es aus Expertenkreisen auch Stimmen, die davon ausgehen, dass die Wohnimmobilienpreise wieder anziehen werden. Immerhin besteht nach wie vor großer Mangel an Wohnraum.

Der Europace-Hauspreisindex ist im Juli 2022 im Vergleich zum Juni 2022 in allen Segmenten (Eigentumswohnungen, Neubauten und Bestandshäuser) gesunken. Der Gesamtindex fiel dabei von 224,87 auf 223,52. Den gleichen Trend verzeichnet die Immobilienplattform ImmoScout24. Danach sind die Kaufpreise für auf ImmoScout24 angebotene Eigentumswohnungen seit Jahresbeginn in einem Großteil der deutschen Städte und Landkreise mit mehr als 100.000 Einwohnern gesunken. In 173 von 312 Städten und Landkreisen gehen die Angebotspreise für Wohnungen zum Kauf zurück. Bei Häusern zum Kauf ist ein ähnlicher Trend zu beobachten, allerdings in abgeschwächter Form. In rund einem Drittel der Städte und Landkreise sinken die Angebotspreise für Häuser zum Kauf.

„Auf dem Immobilienmarkt ist derzeit viel Bewegung. Mit einem leichten Zeitversatz zeigt sich eine Veränderung der Immobilienpreise auf die abgeschwächte Nachfrage. Wir sehen mehr Angebote für Kaufimmobilien auf dem Markt, längere Verkaufszeiten von Immobilien und eine Verlagerung der Nachfrage in Richtung Mietmarkt“, kommentiert Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24, die Entwicklung der Angebotspreise.

Eigentumsförderung für Familien geplant

Das Bundesbauministerium will Familien mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen von bis zu 60.000 Euro beim Erwerb von Wohneigentum unterstützen. Für die Zinsverbilligung von KfW-Darlehen sollen ab 2023 jährlich 350 Millionen Euro zur Verfügung stehen. Gefördert wird der Neubau von besonders klimafreundlichem Wohnraum zur Selbstnutzung.

Ausschließlich Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind sollen nach den Planungen des Ministeriums in den Genuss dieses Förderprogramms kommen. Für jedes weitere Kind erhöht sich die Jahreseinkommensgrenze von 60.000 Euro um jeweils 10.000 Euro. Das Kreditprogramm soll den Einsatz des bei einkommensschwächeren Familien oftmals fehlenden Eigenkapitals entlasten. Für Haushalte, die über diesem Einkommen liegen, aber auch für Unternehmen und Genossenschaften wird es die Förderung „Klimafreundliches Bauen“ geben. Für sie stehen insgesamt 650 Millionen Euro bereit. Beide Töpfe sind auf das energetisch hochwertige Bauen ausgerichtet. Zudem werden beide Förderlinien konsequent auf den Lebenszyklusansatz des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG) ausgerichtet.

Die Details dieser beiden Neubauförderprogramme mit einem Gesamtvolumen von 1 Milliarde Euro jährlich werden aktuell ausgearbeitet. Zuständig ist das Bundesbauministerium. Die Förderung der Wohngebäudesanierung liegt beim Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz.

KfW-Förderung für Genossenschaftsanteile

Seit Anfang Oktober fördert der Bund Privatpersonen beim Erwerb von Anteilen an einer Wohnungsgenossenschaft durch einen zinsverbilligten KfW-Kredit mit Tilgungszuschuss. Voraussetzung ist, dass die Anteile zur Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung in Deutschland erforderlich sind.

Privatpersonen können zinsverbilligte Darlehen in Höhe von bis zu 100.000 Euro erhalten. Der Tilgungszuschuss beträgt 15 Prozent, der Zinssatz wird während der ersten Zinsbindungsfrist verbilligt. Die Kreditlaufzeit beträgt zwischen 4 und 35 Jahren. Die Förderung gibt es bei Neugründung und bei Beteiligung an einer bestehenden Wohnungsgenossenschaft. Der Kredit wird

nicht direkt bei der staatlichen Förderbank KfW beantragt, sondern bei einem Finanzierungspartner vor Ort. Hier finden Sie alle Informationen zum [KfW-Kredit 134](#).

Für 2022 werden sechs Millionen Euro und für 2023 neun Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Das Förderprogramm soll Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorantreiben helfen.