

VDIV-Beiratsnewsletter, Ausgabe 1/2023

Inhaltsverzeichnis



- 1. Aktuelle Gerichtsurteile**
 - Verjährungsregelung für Schadensersatzansprüche bei Mietverhältnissen hat Vorrang
 - Kläger ist immer der Gärtner – aber wer ist Beklagter?
 - Mietpreisbremse findet keine Anwendung bei Mieterhöhungsverlangen während des Mietverhältnisses
 - Wohnungseigentümer haben keine Auskunfts- und Rechenschaftsansprüche gegen den amtierenden oder ehemaligen Verwalter
 - Umlage von Müll-Management und Rauchmelder-Wartungskosten in der Betriebskostenabrechnung
- 2. Relevante Gesetzesnovellen**
 - Gesetzesänderungen 2022 von A wie AVA bis Z wie Zertifizierter-Verwalter-Verordnung
 - Nichtbeanstandungserlass des BMF zu FATCA-Meldepflichten
 - Preisbremsen für Gas, Fernwärme und Strom sind auf den Weg gebracht
 - Immobilienkauf bald nicht mehr in bar möglich
 - Beschlussfassung zu Heizungscheck und hydraulischem Abgleich in Eigentümergemeinschaften
 - Umfangreiche Änderungen bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude
- 3. Modernisieren, sanieren, erhalten**
 - Bonus für serielle Sanierungen
 - Sanierungskomplexität überfordert Wohnungseigentümer und Verwalter
 - Aktueller Stand zum Photovoltaik-Ausbau
 - Wohnungsneubau und Sanierung in dramatischer Lage
 - Masterplan Ladeinfrastruktur II beschlossen
 - Schlechtes Energieeffizienz-Zeugnis für Großteil der deutschen Heizungsanlagen
- 4. Mieten, kaufen, wohnen**
 - Studie: Anstieg der Warmnebenkosten ist Hauptursache für höhere Gesamtmieten
 - Bundestagsdebatte zu kommunalem Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten
 - Wert- und Mietminderung bei Gebäuden mit schlechter Energieeffizienz spaltet
 - Wohnimmobilienpreise: Sinkende Kaufpreise, steigende Mieten
 - Trend beim Wohnen: Umland gefragt denn je
- 5. Rezension**
 - Lektüretipp: Energetische Sanierung in der Eigentümergemeinschaft

1. Aktuelle Gerichtsurteile

Verjährungsregelung für Schadensersatzansprüche bei Mietverhältnissen hat Vorrang

Für Schadensersatzansprüche des Vermieters enthält § 548 BGB eine abschließende Sonderregelung, die den allgemeinen Verjährungsregelungen vorgeht. Vor Rückgabe der Mietsache an den Vermieter kann demnach keine Verjährung eines Anspruches eintreten, auch wenn die Schadensursache mehr als 30 Jahre zurückliegt.

Der Fall

Die Eigentümer und Vermieter einer im Jahr 1981 vermieteten Wohnung machten gegen die Mieter bzw. deren Erben Schadensersatzansprüche geltend. Die Wohnung liegt im vierten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Berlin. In den ersten Jahren des Mietverhältnisses statteten die Mieter das ursprünglich mit Holzdielen ohne Fußbodenentwässerung versehene Badezimmer mit einem Fliesenfußboden nebst Bodenabfluss aus. Die Arbeiten wurden nicht sach- und fachgerecht ausgeführt, weil eine Dichtung unterhalb der Fliesen nicht erstellt wurde. Im Jahr 2016 drang in der unmittelbar darunter liegenden Wohnung schwallartig Wasser durch die Decke. Es wurde daraufhin festgestellt, dass wegen der über Jahre eindringenden Feuchtigkeit die Decke einsturzgefährdet war.

Mit der während des fortdauernden Mietverhältnisses im Jahr 2017 erhobenen Klage hatten die Vermieter darauf verwiesen, dass eine der Mieterinnen, die auf den Rollstuhl angewiesen war, während der letzten zwanzig Jahre regelmäßig außerhalb der Badewanne geduscht hatte. Dies habe dazu geführt, dass Wasser durch den unzureichend abgedichteten Fliesenboden in die darunter gelegene Holzkonstruktion eingedrungen sei. Die entstandenen Schäden wurden auf ca. 37.600 Euro beziffert. Die Mieter erhoben gemäß § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB die Einrede der Verjährung, da der behauptete ursächliche Umbau mehr als 30 Jahre vor Klageerhebung erfolgte. Sowohl das Amts- als auch das Landgericht gaben den Mietern Recht mit der Begründung, auch für Verjährungs-sonderregelungen gelten die in § 199 Abs. 3 BGB geregelten Höchstfristen. Die Vermieter legten zur Weiterverfolgung ihrer Ansprüche Revision ein.

Die Entscheidung

Die Revision der Vermieter hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hob das Urteil des Berufungsgerichts auf und verwies den Rechtsstreit dorthin zurück. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts scheidet die Anwendung der Verjährungshöchstfrist des § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB neben der vorrangigen Sonderregelung des § 548 Abs. 1 BGB aus

Entgegen den Ausführungen der Vorinstanzen seien die Schadensersatzansprüche der Vermieter nicht verjährt, so der BGH. Die Verjährungshöchstfrist des § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB komme aufgrund der vorrangigen mietrechtlichen Sonderregelung nicht zur Anwendung. Die in § 548 Abs. 1 BGB vorgesehene Verjährung von sechs Monaten beginne - unabhängig von der Anspruchsentstehung - mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhalte. Demnach komme es nicht darauf an, dass die schadenauslösenden Handlungen vor vielen Jahren während des Mietverhältnisses erfolgt seien. Laut BGH unterliegen der kurzen Verjährung nicht nur mietvertragliche Ansprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, sondern auch aus demselben Sachverhalt herrührende Ansprüche des Vermieters aus unerlaubter Handlung.

Da das Mietverhältnis noch andauere und die Vermieter die Wohnung noch nicht zurückerhalten haben, habe die Laufzeit der Verjährung noch nicht begonnen, führt der BGH weiter aus. Nach Zurückverweisung an das Berufungsgericht müsse nun auch geprüft werden, ob die Vermieter vorrangig die Gebäudeversicherung in Anspruch nehmen müssen.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 31.8.2022, Az. VIII ZR 132/20

Vorinstanzen:

Landgericht Berlin, Urteil vom 11. März 2020, Az. 64 S 51/19

Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 17. Januar 2019, Az. 239 C 189/17

Kläger ist immer der Gärtner – aber wer ist Beklagter?

Das Gartengrundstück einer Gartenresidenz in Berlin sorgt für Streit, weil Gartenpflege- und Winterdienstleistungen nicht bezahlt wurden. Der Gärtner erhob Klage, riet aber ins Schwanken bei der Frage, wer ihm seine Vergütung schuldet, da das Gartengrundstück einer Bruchteilsgemeinschaft gehört, die sich aus den Mitgliedern von vier Wohnungseigentümergeinschaften zusammensetzt. Vom Landgericht Berlin ging es über das Kammergericht hinauf zum Bundesgerichtshof (BGH) und von dort wieder zurück zum Berufungsgericht.

Mit Beschluss vom 10.08.2022 zum gerichtlichen Aktenzeichen VII ZR 62/22 entschied der u. a. für das Werkvertragsrecht zuständige VII. Zivilsenat des BGH über die Nichtzulassungsbeschwerde des Klägers. Dieser hatte sich beschwert, dass das Landgericht seine Zahlungsklage als unzulässig abgewiesen und das Kammergericht in zweiter Instanz seine Berufung als offenkundig aussichtslos zurückgewiesen hatte.

Der Fall

Die Klägerin ist ein Unternehmen, das Hausbetreuungsleistungen erbringt. Mit ihrer Klage macht sie eine Vergütung für angeblich erbrachte Gartenpflege- und Winterdienstleistungen in Bezug auf ein von den Bruchteils Eigentümern einer Bruchteilsgemeinschaft in Berlin-Charlottenburg gemeinschaftlich genutztes Gartengrundstück geltend. Die Klägerin schloss im Jahr 2016 einen als Dienstleistungsvertrag bezeichneten Vertrag mit der "BTG [Bruchteilsgemeinschaft] am Gartengrundstück der Gartenresidenz C. (...) B.", diese nach dem Vertragswortlaut vertreten durch die Streithelferin der Klägerin. Nach dem Vertragsinhalt wurde die Klägerin als Auftragnehmerin mit der Unterhaltungspflege in Grünanlagen und mit der Schnee- und Glatteisbeseitigung gemäß Straßenreinigungsgesetz beauftragt. Die von der Klägerin nach dem Vertrag zu erbringenden Leistungen beziehen sich auf ein Gartengrundstück, welches in Bruchteilsgemeinschaft von den Mitgliedern von vier Wohnungseigentümergeinschaften gehalten wird. Die Klägerin richtete an die "BTG am Gartengrundstück d. Gartenresidenz C. (...)" verschiedene, aus den Jahren 2017 und 2018 datierende Rechnungen über insgesamt 21.421,59 EUR für angeblich erbrachte Leistungen.

Nach vergeblicher Mahnung erhob sie Zahlungsklage gegen "die Wohnungseigentümergeinschaft Bruchteilsgemeinschaft am Gartengrundstück der Gartenresidenz C.". Nach einem landgerichtlichen Hinweis, dass nicht eindeutig sei, wer verklagt sei, ob also gegen eine Wohnungseigentümergeinschaft, gegen eine Bruchteilsgemeinschaft, gegen sämtliche Miteigentümer des Gartengrundstücks oder gegen eine Außen-GbR, modifizierte die Klägerin das Klagerubrum dahingehend, dass die beklagte Partei nunmehr als "die Bruchteilsgemeinschaft am Gartengrundstück der Gartenresidenz C." bezeichnet werde, wobei die Klägerin dieser Bezeichnung im Rubrum des genannten Schriftsatzes den Passus "Bruchteils Eigentümer gemäß beigefügter Anlage der Bruchteils Eigentümer" hinzugefügt hatte.

Das Landgericht wies die Klage als unzulässig ab. Die Berufung der Klägerin wies das Berufungsgericht nach vorangegangenem Hinweisbeschluss als offenkundig aussichtslos zurück. Die Beschwerde der Klägerin gegen die Nichtzulassung der Revision führte zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und zur Zurückverweisung der Sache vom BGH an das Berufungsgericht.

Die Entscheidung

Im Gegensatz zu den Vorinstanzen, die den ungenauen und somit auslegungsbedürftigen Vortrag der Klägerin am Ende dahin beurteilten, die Klägerin habe trotz der erteilten gerichtlichen Hinweise und Korrekturgelegenheiten darauf beharrt, eine Bruchteilsgemeinschaft verklagt zu haben, ist der BGH weniger streng. Er betont die Verpflichtung der Gerichte, bei unrichtiger oder mehrdeutiger Parteibezeichnung die objektiv erkennbare zentrale Angriffsrichtung der Klage in den Mittelpunkt der Auslegung zu rücken. Lege man diesen Auslegungsmaßstab zugrunde, brächten die schriftsätzlichen Ausführungen der Klägerseite und insbesondere die als Anlage zum Schriftsatz eingereichte Liste aller Bruchteils Eigentümer hinreichend erkennbar zum Ausdruck, dass die Klägerin nicht eine nicht parteifähige Bruchteilsgemeinschaft verklagen wollte, sondern die einzelnen

Bruchteilseigentümer. Der BGH schickte die Akte daher zur Fortsetzung der Sache zurück an das Kammergericht.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Die Wohnungseigentümer der vier Wohnungseigentümergeinschaften der Gartenresidenz sind offenbar nicht nur als Wohnungseigentümer im Wohnungsgrundbuch eingetragen, sondern zudem mit einem Bruchteil am benachbarten Gartengrundstück. Dieses ist nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, sondern ideelles Miteigentum sämtlicher Bruchteilseigentümer. Bei Veräußerungen ist sicherzustellen, dass Sondereigentum und Bruchteil zusammenbleiben. Andernfalls kann sich die Situation ergeben, dass die Eigentümergruppen nicht mehr deckungsgleich sind, was der Zielrichtung des Gesamtvorhabens widerspricht.

In der Projektentwicklung größerer Areale kommt es nicht selten vor, dass mehrere aneinandergrenzende, baulich, optisch und nutzungsmäßig verflochtene, rechtlich aber dennoch real geteilte Grundstücke eines Quartiers zu einer großen Verwaltungseinheit zusammengeführt werden. Ein Grundstück bzw. dessen Verwalter soll „den Hut aufhaben“. Die Gründungsurkunden beinhalten Regelungen, die in allen sog. grundstücksübergreifenden Angelegenheiten einheitliche Spielregeln und Kompetenzträger bestimmen und dinglich absichern sollen. Vielfach sind einige dieser Einzelgrundstücke nach WEG aufgeteilt, andere nicht. Soweit Wohnungseigentum begründet wird, enthalten die Gemeinschaftsordnungen der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaften derartige Regelungen. Die Grenzen der Wirksamkeit derartiger Regelungen spielen in der Gestaltungspraxis eine große Rolle und sind nicht immer leicht abzuschätzen.

Eine teilschuldnerische Außenhaftung der einzelnen Wohnungseigentümer in Höhe ihres im Wohnungsgrundbuch eingetragenen Miteigentumsanteils drohte im Fall nicht, da die (eigene) Wohnungseigentümergeinschaft keine Vertragspartnerin der Klägerin ist und es mithin nicht um Verbindlichkeiten des rechtsfähigen Verbandes geht. In die Haftung geraten kann ein Bruchteilseigentümer in der Höhe seines am dortigen Gartengrundstück gebuchten Miteigentumsanteils. Für Gläubiger macht es bei großen Bruchteilsgemeinschaften wenig Freude, mehreren 100 Eigentümern „nachzujagen“ und schlimmstenfalls eine Vielzahl von Vollstreckungsmaßnahmen wegen anteiliger Kleinbeträge in die Wege leiten zu müssen.

Fazit für die Gemeinschaft

Da Wohnungseigentümergeinschaften rechtsfähig sind, können sie grundsätzlich Gesellschaftsanteile erwerben oder eine Gesellschaft gründen. Denkbar wäre z.B., dass mehrere benachbarte Wohnungseigentümergeinschaften sich zu dem Zweck zusammenschließen, grundstücksübergreifende Anlagen oder Einrichtungen, wie etwa Wege, Straßen, Grünanlagen etc., gemeinsam zu verwalten. Sind es beispielsweise zwei Wohnungseigentümergeinschaften, wird eine rechtsfähige Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Außen-GbR) gegründet, bestehend aus zwei Gesellschaftern. Im hier besprochenen Fall war dies scheinbar nicht geschehen, da die Zwangsgemeinschaft bereits einseitig vom Projektentwickler vorgegeben und dinglich abgesichert worden war. Dann handelt es sich bei dem Rechtskonstrukt um eine nicht rechtsfähige Gemeinschaft von Bruchteilseigentümern, nicht um eine rechtsfähige Außen-GbR. Ähnlich verhält es sich häufig bei Heizungsbetriebsgemeinschaften.

Der in Berlin streitgegenständliche Vertrag war als „Dienstvertrag“ bezeichnet. Das ist zweifelhaft, und in der rechtlichen Würdigung allerdings auch unverbindlich. Grundsätzlich handelt es sich nicht um einen Dienst-, sondern einen Werkvertrag. Für die rechtliche Qualifizierung ist der im Vertrag zum Ausdruck kommende Wille der Parteien maßgebend. Es kommt darauf an, ob eine Dienstleistung als solche oder als Arbeitsergebnis deren Erfolg geschuldet wird. Verpflichtet sich ein Unternehmer, ein Grundstück oder Grundstücksareal oder eine bestimmte Fläche von Schnee- und Eisglätte freizuhalten, ist Werkvertragsrecht anwendbar. Dies hat der Bundesgerichtshof an anderer Stelle entschieden. Was für den Winterdienst gilt, wird entsprechend für Hausreinigung, Gartenpflege, Straßenreinigung etc. zu gelten haben. Demnach liegt der übereinstimmende Vertragswille regelmäßig darin, ein bestimmtes Arbeitsergebnis als Erfolg herbeizuführen (Freiheit

von Schnee und Eisglätte, Stolperfallen auf Gehwegen, Unkraut und Unrat, Laub, Vertrocknung und Schädlingsbefall, Totholz, herabfallenden Ästen, etc.) und nicht nur eine darauf gerichtete Dienstleistung zu erbringen.

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

Mietpreisbremse findet keine Anwendung bei Mieterhöhungsverlangen während des Mietverhältnisses

Die Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) finden auf eine Mieterhöhungsvereinbarung während eines laufenden Mietverhältnisses keine Anwendung.

Der Fall

Nach Ende eines im Zeitraum von 2016 bis 2020 bestehenden Mietverhältnisses über ein 78 qm große Wohnung in Berlin streiten die Vermieterin und ein Inkassounternehmen, welches von den ehemaligen Mietern beauftragt wurde, über zu viel gezahlte Miete nach einer Mieterhöhung. Die Nettokaltmiete betrug bei Mietbeginn 611 € (7,86 €/qm). Die Vermieterin verlangte im Jahr 2017 die Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf 674 € ((8,68 €/qm). Dem stimmten die Mieter zunächst zu. Im Jahr 2019 wurde dann seitens der Mieter ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse gerügt sowie u.a. Auskunft über die Höhe der Vormiete und durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen verlangt. Im Wege der Klage forderten sie außerdem die Rückzahlung der aus ihrer Sicht zu viel gezahlten Miete, Herausgabe der anteiligen Mietkaution sowie Herabsetzung der künftigen Miete auf den zulässigen Höchstbetrag. Dabei wurde die bei Abschluss des Mietvertrages ortsübliche Vergleichsmiete von 6,17 € pro Quadratmeter und eine nach § 556d BGB zulässige Höchstmiete von 527 € zugrunde gelegt. Die Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg.

Die Entscheidung

Die Begründungen des Berufungsgerichts halten der rechtlichen Überprüfung des Bundesgerichtshofes stand. Danach sei es nicht möglich, das sich die Mieter auf die Vorschriften zur Mietpreisbremse in § 556d ff. BGB berufen. Denn durch die Zustimmung der Mieter zu dem Mieterhöhungsbegehren der Vermieterin ist eine wirksame Vereinbarung über die Erhöhung der Nettokaltmiete auf 675 € zustande gekommen. Die Zustimmung zu einer Mieterhöhung beschränke sich in der Regel nicht allein auf den Erhöhungsbetrag, argumentiert auch der BGH. Durch die Zustimmung zur Mieterhöhung komme vielmehr eine Vereinbarung über die Erhöhung der Miete auf die neue Miethöhe zustande, die den Rechtsgrund für die daraufhin erbrachten erhöhten Mietzahlungen darstelle.

Die gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse gelten nach ihrem Wortlaut aber auch nach ihrem Sinn und Zweck nur für Vereinbarungen der Miete zu Beginn des Mietverhältnisses, führt der BGH weiter aus.

Darüber hinaus sei der Mieter vor der Höhe eines gerade noch angemessenen Mieterhöhungsverlangens durch die Grenzen des § 558 Abs. 1 BGB (bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) und des § 558 Abs. 3 BGB (Kappungsgrenze) geschützt. Aber auch bei analoger Anwendung der §§ 556d ff. BGB auf eine Mieterhöhungsvereinbarung, hätte die Klage der Mieter keinen Erfolg gehabt. Denn dann hätte die erhöhte Miete mit der ortsüblichen Vergleichsmiete zum Zeitpunkt der Vertragsänderung verglichen werden müssen und nicht mit der bei Mietbeginn, so der BGH.

Schließlich gebe es auch keine Anhaltspunkte für einen Rechtsmissbrauch seitens der Vermieterin, die auf eine Umgehung der Mieterrechte aus der Mietpreisbremse hindeute. Die Mieter hätten ausreichend Gelegenheit gehabt zu prüfen, ob sie einer Mieterhöhung zustimmen wollen oder nicht.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 28. September 2022, Az. VIII ZR 300/21

Vorinstanzen:

Landgericht Berlin, Urteil vom 31. August 2021, Az. 63 S 232/20

Amtsgericht Wedding, Urteil vom 12. Oktober 2020, Az. 22c C 82/20

Wohnungseigentümer haben keine Auskunfts- und Rechenschaftsansprüche gegen den amtierenden oder ehemaligen Verwalter

Nach der bis zum 30.11.2020 geltenden Gesetzeslage konnten Wohnungseigentümer Leistungsansprüche, z. B. auf Erstellung/Vorlage von Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Einsichtnahme, Einberufung, Protokollberichtigung etc., direkt gegen den Verwalter geltend machen, ggfls. auch einklagen. Damit ist seit dem 1.12.2020 Schluss!

Derartige Rechtsbeziehungen bestehen nur noch zwischen Wohnungseigentümer und Verband bzw. Verband und Verwalter. Individualprozesse „am Verband vorbei“ sind aussichtslos. Eine Wohnungseigentümerin aus Hessen musste dies bezüglich ihrer Auskunftsklage gegen den Ex-Verwalter schmerzlich hinnehmen.

Mit Beschluss vom 21.10.2022 zum gerichtlichen Aktenzeichen 2-13 S 59/22 wies das Landgericht Frankfurt/Main durch einstimmigen Beschluss die Berufung der Wohnungseigentümerin wegen offenkundiger Aussichtslosigkeit ihres Rechtsmittels, das auf Informationsansprüche gegen den Ex-Verwalter gerichtet war, zurück. Die Kosten des Rechtsstreits hatte die Berufungsklägerin zu tragen.

Der Fall

Die Klägerin ist Wohnungseigentümerin, die Beklagte war bis 31.12.2020 zum Verwalter der GdWE bestellt. Mit ihrer im Januar 2022 erhobenen Klage begehrte die Klägerin Einsicht in Kontoauszüge für die Jahre 2018 – 2020. Das Amtsgericht Wetzlar hatte die Klage mangels Aktivlegitimation der Klägerin abgewiesen, wogegen die Wohnungseigentümerin Berufung einlegte. Sie ist der Meinung, ihr stünde ein Anspruch auf Einsichtnahme zumindest aus dem Verwaltervertrag zu, zumal die weiteren Miteigentümer an einer Auseinandersetzung mit dem Ex-Verwalter kein Interesse hätten.

Die Entscheidung

Das Landgericht bestätigt das amtsgerichtliche Urteil im Ergebnis und in seiner Begründung. Der Klägerin stehe unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Anspruch zu, also weder auf Einsichtnahme noch auf Auskunft oder Rechenschaft noch auf Herausgabe von Unterlagen. Derartige Leistungsansprüche stünden nicht einem einzelnen Wohnungseigentümer zu, sondern jedenfalls seit dem 1.12.2020 (Inkrafttreten des WEMoG) ausschließlich der GdWE (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer) als rechtsfähigem Verband. Übergangsrechtliche Probleme ergäben sich im Fall nicht, da die Klage erst im Januar 2022 erhoben worden sei.

Das von der Klägerin bemühte Rechtsinstitut des (Verwalter-)Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter (d.h. der Wohnungseigentümer) sei nach neuer Gesetzeslage nicht mehr anwendbar, schon gar nicht im Hinblick auf Leistungsansprüche, sondern wenn überhaupt nur im Hinblick auf Schadensersatzansprüche, um die es hier indessen nicht gehe. Ein Anspruch auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen richte sich ebenfalls nicht gegen den Verwalter, sondern wiederum gegen die GdWE (§ 18 Abs. 4 WEG). Eine solche Klage müsse daher gegen die GdWE erhoben werden, die ihrerseits auf den amtierenden oder ehemaligen Verwalter einwirken müsse, um das Anspruchsziel zu erfüllen. Dem Ex-Verwalter fehle die Passivlegitimation. Soweit die Klägerin argumentierte, die anderen Eigentümer hätten kein Interesse an einer Rechtsverfolgung, müsse sie gleichwohl das gesetzlich vorgesehene Verfahren einhalten und also eine

Beschlussersetzungsklage gegen die GdWE erheben. Eine Möglichkeit des Wohnungseigentümers, anstelle des Verbandes zu klagen, sehe das neue Recht nicht vor.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Die Klägerin hatte vorgetragen, der neue Verwalter habe die zur Einsicht begehrten Unterlagen vom Vorverwalter nicht bekommen. Hätte die Klägerin statt des Ex-Verwalters die GdWE auf Einsicht in die Kontoauszüge verklagt, wäre ein solcher Sachvortrag ungeschickt gewesen, da er zu der Frage führt, ob der GdWE die Erfüllung unmöglich ist. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die GdWE aus der vormaligen Rechtsbeziehung zum Ex-Verwalter wiederum verpflichtet wäre, auf Herausgabe der Verwaltungsunterlagen zu klagen, um gegenüber der Wohnungseigentümerin den Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen zu ermöglichen.

Fazit für die Gemeinschaft

Dem Sachverhalt lässt sich nicht entnehmen, ob es sich um ein Girokonto der GdWE handelte oder ein auf den Namen des Ex-Verwalters geführtes Treuhandkonto. In beiden Fällen werden Leistungsansprüche und Prozessführungsbefugnis der GdWE zustehen. Sollten über ein (unzulässiges) Treuhandkonto fremde Gelder geflossen sein, z.B. aus anderen GdWE oder Sondereigentumsverwaltung, ändert dies an der Anspruchslage nichts. Diese fremden Daten müssen ggf. geschwärzt und die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten vom Ex-Verwalter wenn nötig an Eides statt versichert werden.

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

Umlage von Müll-Management und Rauchmelder-Wartungskosten in der Betriebskostenabrechnung

Die Betriebskostenabrechnung stellt den Vermieter jedes Jahr aufs Neue vor hohen Hürden, und Streitigkeiten mit den Mietern sind meist vorprogrammiert. So musste auch der Bundesgerichtshof neuerlich über die Umlage von Müllmanagement- sowie Rauchmelder-Wartungskosten entscheiden. Wobei das Urteil ganz im Sinne des Vermieters ausgefallen ist

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.

Sachlage

Die Parteien streiten, ob die Kläger verpflichtet sind, anteilig die Kosten für die Wartung von Rauchwarnmeldern sowie für die Überprüfung der ordnungsgemäßen Mülltrennung einschließlich des Nachsortierens durch einen externen Dienstleister als Betriebskosten zu tragen. Im bestehenden Mietvertrag wird folgendes geregelt: „Der Mieter hat alle Betriebskosten im Sinne des § 19 Wohnraumförderungsgesetz in Verbindung mit § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten zu tragen. Hierauf werden u. a. Vorauszahlungen erhoben für allgemeine Betriebskosten, wie die Kosten der Müllbeseitigung (§ 2 Nr. 8 BetrKV) sowie sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV - insbesondere für Dachrinnen- und Gullyreinigung, den Betrieb von Notstromaggregaten, den Betrieb von Brandschutz-, Brandmelde-, Lüftungs-, Tür- und Tor-, Notlicht-, Notruf- und Brunnenanlagen, Wartung und Pflege von Türsprech-, Öffner- und Müllabwurfanlagen).“

Zudem wird geregelt, dass die Beklagte berechtigt ist, "neu entstehende Betriebskosten entsprechend den gesetzlichen Vorschriften geltend zu machen". So kündigte die Beklagte den Klägern an, das Gebäude, in dem sich ihre Wohnung befindet, im Hinblick auf die anstehenden Änderungen der öffentlich-rechtlichen Vorgaben mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Im Schreiben teilte sie zudem mit, dass die Kosten für die Anmietung und für die jährlich vorgeschriebene Sicht- und Funktionsprüfung, die künftig voraussichtlich anfallen, im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden sollen. Rechtmäßig?

Rechtslage

Der Bundesgerichtshof entschied, dass die Betriebskostenabrechnung formell und materiell ordnungsgemäß abgerechnet wurde. Bei den Kosten für das "Behältermanagement" handele es sich um wirksam umgelegte "Kosten der Müllbeseitigung". Festzustellen ist, dass es sich in § 2 Nr. 8 BetrKV nur um eine beispielhafte Aufzählung handelt. Nach dem Gesetzgeber ist der Begriff "Müllabfuhr" weit auszulegen, sodass auch lediglich vorbereitende Tätigkeiten umfasst sind. Ebenfalls sind die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder umlagefähig.

So können auch Kosten für Maßnahmen, die zudem der Wahrnehmung einer Verkehrssicherungspflicht des Vermieters dienen, als Betriebskosten umlagefähig sein. Ob der Vermieter nachträglich entstandene "sonstige Betriebskosten" im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV - wie hier die Wartungskosten für die Rauchwarnmelder - umlegen kann, ist umstritten, ist allerdings vorliegend nicht von Relevanz. Denn die Parteien haben in Nr. 1 Buchst. o der Anlage 4 des Mietvertrags die Umlage der Kosten des Betriebs von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen vereinbart, welche auch die nach Mietvertragsschluss neu entstandenen Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder umfassen.

Dem Vermieter ist zu raten, die mietvertragliche Regelung für Betriebskosten möglichst konkret zu gestalten. So müssen entweder einzelne Kostenarten genau aufgelistet oder ohne weitere Kostenarten zu nennen, sich pauschal auf § 2 der Betriebskostenverordnung bezogen werden.

Urteil des BGH vom 05.10.2022 – (Az.: VIII ZR 117/21)

*Michelle Freitag
Rechtsanwältin*

*Strunz Alter
Rechtsanwälte PartG mbB
Zschopauer Straße 216
09126 Chemnitz*

2. Relevante Gesetzesnovellen

Gesetzesänderungen 2022 von A wie AVA bis Z wie Zertifizierter-Verwalter-Verordnung

Das vergangene Jahr brachte diverse neue Gesetze, Novellen und Verordnungen. Oft sind sie kurzfristig in Kraft getreten und haben schnelles Handeln bei Verwalterinnen und Verwaltern erfordert oder werden noch aufwendige Verpflichtungen nach sich ziehen. Die wichtigsten gesetzlichen Neuerungen des Jahres 2022 sowie Initiativen des VDIV dazu und ein Ausblick auf alles Wichtige, das 2023 auf Immobilienverwaltungen zukommt, sind hier kompakt zusammengefasst.

- Allgemeine Verwaltungsvorschriften für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA): Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum erforderlichen sogenannten Abgeschlossenheitsbescheinigungen sollen künftig auch online beantragt werden können. Der VDIV hat darauf bezugnehmend erneut die Einsicht für Verwalter ins digitale Datenbankgrundbuch gefordert und das Bundesjustizministerium um Änderung gebeten. Eine Antwort steht noch aus.
- Bundesförderung Effiziente Gebäude: Ab 1. Januar 2023 werden neue Bedingungen für die Sanierung zum Effizienzhaus-Standard und für Einzelmaßnahmen gelten. Schwerpunkt der Förderung bleibt die energetische Sanierung. Im März 2023 wird eine Richtlinie für den klimafreundlichen Neubau folgen. Eine Zusammenfassung der umfangreichen Änderungen finden Sie hier und hier.
- CO₂-Kostenaufteilungsgesetz: Das Gesetz tritt am 1. Januar 2023 in Kraft und erfordert von Verwaltungsunternehmen, dass sie die Informationen aus der Heizkostenabrechnung oder Brennstoffrechnung weitergeben, um die Aufteilung des CO₂-Preises zu bestimmen. Weitere Infos dazu finden Sie hier. Der VDIV erarbeitet dazu derzeit eine Handlungsempfehlung.
- Energiesicherungsgesetz: Aufgrund der Energiekrise hat der Bundesrat im Oktober die dritte Novelle des Energiesicherungsgesetzes (EnSiG) beschlossen. Die VDIV-Handlungsempfehlung zur Anpassung von Betriebskosten-Vorauszahlungen und Raumtemperaturen, ausgelöst durch die Energiekrise, finden Sie auf [vdiv.de](https://www.vdiv.de).
- Energiewirtschaftsgesetz: Mit dem Gasspeichergesetz wurde das EnWG zum 1. Mai 2022 dahingehend geändert, dass Gas-Mindestfüllstände für bestimmte Stichtage vorgeschrieben wurden, um die Gasversorgung zu sichern.
- Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG): Am 19. November 2022 ist das Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme (EWSG) in Kraft getreten, welches die einmalige Entlastung von Kosten für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme regelt. Über die sich daraus ergebenden Informationspflichten informiert der VDIV seine 3.600 Mitgliedsunternehmen in einer Handlungsempfehlung zur „Dezemberhilfe“.
- Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz (EWPBG) und Strompreisbremsengesetz (StromPBG): Die beiden Preisbremsen enthalten umfangreiche Regelungen zu Informationspflichten für Immobilienverwalter und Vermieter. Vermieter müssen Mieter unverzüglich nach Zugang der Informationen in Textform über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastungen sowie deren Berücksichtigung in der Betriebskostenvorauszahlung informieren. Außerdem müssen Informationen über die Höhe der erfolgten Entlastungen gesammelt werden. Der VDIV hat für seine Mitglieder eine entsprechende Handlungsempfehlung erstellt, die im Downloadbereich der Website zu finden ist.
- Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA): Das Abkommen hat das Ziel, den Austausch steuererheblicher Daten von in den USA steuerpflichtigen Personen zu gewährleisten. Die Meldepflichten sollten ausgeweitet werden. Der VDIV hat sich federführend beim Bundesfinanzministerium dafür eingesetzt, den Gleichklang bei den Meldepflichten FATCA

und CRS wiederherzustellen. Der Bitte um Nichtanwendung ab 2023 wurde vorerst mit einem Nichtbeanstandungserlass vom 12. Dezember 2022 nachgekommen.

- Gebäudeenergiegesetz: Zum 1. Januar 2023 wird das Neubaulniveau auf den Standard Effizienzhaus 55 angehoben. Noch für das laufende Jahr 2023 ist die Erarbeitung einer weiteren Novelle des GEG geplant.
- Gebäudeelektromobilitätsinfrastrukturgesetz: Elektromobilität wird ein immer wichtigeres Thema. Diverse gesetzliche Änderungen sollen ihren Ausbau beschleunigen. Der VDIV hat seine Beschlussvorlagensammlung E-Mobilität entsprechend aktualisiert. Sie finden diese auf vdiv.de.
- Gefahrstoffverordnung: Inkrafttreten der Novelle sowie die konkrete Ausgestaltung sind noch offen. Ein Verbändeschreiben, an dem sich der VDIV beteiligt hat, weist auf mögliche Schwierigkeiten für die Immobilienbranche mit der geplanten Regelung hin. Denn der bisher vorgelegte Entwurf beinhaltet die Einführung eines Asbest-Generalverdachts für Objekte mit Baubeginn vor dem 31. Oktober 1993 (d. h. rund drei Viertel des deutschen Wohngebäudebestandes), welcher nur durch eine weitergehende technische Erkundung widerlegbar sein soll. Hinzu kommen Informations- und Mitwirkungspflichten seitens der Veranlasser von Tätigkeiten vor deren Beginn. Veranlasser sind im Wesentlichen vermietende Wohnungsunternehmen sowie private Eigentümer, wodurch sich ein erheblicher Mehraufwand sowie Schwierigkeiten für diese Gruppen ergeben.
- Grundsteuerreform: Zum 01. Januar 2025 wird die neue Grundsteuer in Kraft treten - der Einheitswert als Berechnungsgrundlage wird dann seine Gültigkeit verlieren. Für alle der rund 36 Millionen sogenannten wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes müssen nun für Zwecke der Grundsteuer neue Bemessungsgrundlagen ermittelt werden. Hierzu werden in einer Hauptfeststellung neue Grundsteuerwerte festgestellt, die der Grundsteuer dann ab dem Kalenderjahr 2025 zugrunde gelegt werden. Die Frist zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundwerts ist bis zum 31. Januar 2023 verlängert worden. Der VDIV hat hierzu eine Handlungsempfehlung verfasst.
- Heizkostenverordnung: Sie ist bereits seit 1. Dezember 2021 in Kraft. Der VDIV hatte die Mitgliedsunternehmen zu Beginn dieses Jahres mit einer Handlungsempfehlung und einem Musteranschreiben bei der Umsetzung der unterjährigen Verbrauchsinformation (uVI) unterstützt.
- Jahressteuergesetz 2022 (Einkommenssteuergesetz und Umsatzsteuergesetz): Es sind einige Erleichterungen für die Betreiber von Photovoltaikanlagen im Einkommens- und Umsatzsteuergesetz vorgesehen, sowie eine Anhebung der AfA-Abschreibung von 2 auf 3 Prozent und eine Änderung des Bewertungsgesetzes für Immobilien. Der VDIV hatte sich gerade beim Thema Photovoltaikanlagen für steuerliche Vereinfachungen eingesetzt, die nun teilweise mit dem Jahressteuergesetz 2022 umgesetzt werden.
- Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV): Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMaV) ist am 1. September 2022 in Kraft getreten und läuft am 28. Februar 2023 aus. Es ist allerdings möglich, dass die Geltungsdauer ausgedehnt wird. Sie beinhaltet diverse Informationspflichten für Immobilienverwaltungen, die die Energiekosten betreffen. Der VDIV hat eine Handlungsempfehlung für seine Mitgliedsunternehmen formuliert.
- Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV): Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) ist am 1. Oktober 2022 für 24 Monate in Kraft getreten. Sie beinhaltet Pflichten zur Heizungsoptimierung und damit zum hydraulischen Abgleich. Der VDIV ist für eine Fristverlängerung zur Durchführung des hydraulischen Abgleichs eingetreten und hat ebenfalls eine Handlungsempfehlung für seine Mitgliedsunternehmen formuliert.

- Wohngeldreform (Wohngeld-Plus-Gesetz): Es tritt am 1. Januar 2023 in Kraft und beinhaltet drei Komponenten, durch die Haushalte mit niedrigem Einkommen im stärker bei der Bewältigung der steigenden Wohnkosten unterstützt werden: die Einführung einer dauerhaften Heizkostenkomponente in der Wohngeldberechnung, die Einführung einer Klimakomponente und die Anpassung der Wohngeldformel.
- Wohnungseigentumsgesetz: Das Wohnungseigentumsgesetz sollte dahingehend angepasst werden, dass die Durchführung reiner Online-Eigentümersammlungen als weitere Option gesetzlich verankert wird. Dazu wurde ein Referentenentwurf angekündigt, der im Laufe des Jahres 2022 vorgelegt werden sollte. Das ist bisher nicht passiert.
- Zertifizierter-Verwalter-Verordnung: Zum 1. Dezember 2022 sollten Eigentümer einen Anspruch auf Verwaltung durch einen zertifizierten Verwalter erhalten. Aufgrund von Schwierigkeiten bei der Prüfungsdurchführung, die die IHK nicht für alle Prüfwilligen hätte gewährleisten können, hat sich der VDIV, der die Zertifizierung befürwortet und vorangetrieben hat, für eine Verschiebung des Anspruchs auf den 1. Dezember 2023 plädiert - mit Erfolg.
- Zweite Verordnung zur Änderung der Energetischen Sanierungsmaßnahmenverordnung: Die Novelle ist Ende des Jahres 2022 noch verabschiedet worden und ist bereits am 1. Januar 2023 in Kraft getreten. Darin wird u. a. geregelt, dass die Kosten für den Einbau von Gas-, Gashybridheizungen oder gasbetriebene Wärmepumpe mangels Förderung nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. Ferner werden die Anforderungen an Gebäude- und Wärmenetze an die Förderbedingungen der BEG angepasst.

Nichtbeanstandungserlass des BMF zu FATCA-Meldepflichten

Derzeit besteht kein Handlungsbedarf für Finanzinstitute und Verwaltungsunternehmen hinsichtlich der Meldepflichten nach dem FATCA-Abkommen. Das ist ein gutes Zwischenergebnis. Gefordert wurde, den Gleichklang zwischen den Verfahren CRS und FATCA wiederherzustellen und überproportionalen Mehraufwand zu vermeiden.

Der VDIV forderte zusammen mit weiteren immobilienwirtschaftlichen Verbänden und Finanzinstituten, den Anwendungszeitraum der Änderungsanweisung des BMF vom 15. Juni 2022, die ab 1. Januar 2023 gelten sollte, um mindestens ein Jahr auf 2024 zu verschieben bzw. die Meldepflichten nach FATCA wieder mit den CRS-Meldepflichten in Einklang zu bringen. Der erweiterte Anwendungsbereich der Meldepflichten nach FATCA würde zu erheblichem Aufwand für alle Beteiligten führen.

Inzwischen ist mit Schreiben vom 12. Dezember 2022 ein Nichtbeanstandungserlass des Bundesfinanzministeriums (BMF) zum FATCA/ CRS Änderungsschreiben vom 15. Juni 2022 ergangen mit der Folge, dass bis zum Abschluss einer angestrebten Verständigungsvereinbarung mit den USA die Neuregelungen zum FATCA hinsichtlich der Meldepflichten für WEG-Fremdkonten nicht angewendet werden.

Preisbremsen für Gas, Fernwärme und Strom sind auf den Weg gebracht

Die Einführung der Preisbremsen für Gas, Fernwärme und Strom von Januar 2023 bis voraussichtlich April 2024 ist beschlossene Sache. Der Bundestag hat die Gesetzesvorlagen am 15. Dezember beschlossen, der Bundesrat hat sie am Folgetag bestätigt. Für Immobilienverwalter und Vermieter bedeuten die staatlichen Zuwendungen kurzfristig einen großen bürokratischen Aufwand.

Das Gesetz enthält in § 26 umfangreiche Regelungen zu den Informationspflichten: Vermieter müssen Mieter unverzüglich nach Zugang der Informationen in Textform über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastungen sowie deren Berücksichtigung in der Betriebskostenvorauszahlung informieren (Absatz 3). Analog dazu ist die Informationspflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber den Wohnungseigentümern geregelt (Absatz 7). In WEG ist die

Entlastung im Rahmen der Jahresabrechnung zu berücksichtigen. Wenn eine Überdeckung der zu erwartenden Kosten von mehr als 10 Prozent zu erwarten ist, können Mieter bzw. Wohnungseigentümer unter bestimmten Voraussetzungen die Anpassung der Kostenvorschüsse verlangen.

Darüber hinaus schreibt § 30 vor, dass Vermieter sowie Gemeinschaften der Wohnungseigentümer für das jeweils vergangene Kalenderjahr Angaben zur Höhe der finanziellen Entlastung verbunden mit dem jeweiligen Namen und der Anschrift des Letztverbrauchers, Kunden, Mieters oder Wohnungseigentümers vorhalten und auf Aufforderung an die dafür zuständige Stelle des Bundes übermitteln müssen. Hintergrund dieser Regelung ist, dass Haushalte mit einer Einkommenssteuer über 16.956 Euro Steuern auf die Ersparnisse durch die Preisbremse zahlen müssen.

Der VDIV Deutschland hatte im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens nachdrücklich auf den erheblichen Mehraufwand für Vermieter, Wohnungseigentümer und Verwaltungen hingewiesen und Vorschläge zu alternativen Regelungsmöglichkeiten unterbreitet. Diese wurden nicht berücksichtigt. Mit den von der Regierung geplanten Entlastungen für Haushalte, die mit Pellets, Heizöl und Flüssiggas heizen, werden sich die Belastungen für Verwaltungen absehbar noch weiter erhöhen.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz stellt einen Kurzüberblick mit allen Details zur Gas- und Strompreisbremse zur Verfügung. Der VDIV wird zeitnah eine Handlungsempfehlung für die Mitgliedsunternehmen zu den Gesetzen erstellen.

Immobilienkauf bald nicht mehr in bar möglich

Das Kabinett hat den Entwurf für ein Zweites Gesetz zur effektiveren Durchsetzung von Sanktionen (Bundestagsdrucksache 20/4326) verabschiedet, um die Transparenz auf dem Immobilienmarkt erhöhen. Dazu sollen Grundbuchämter ab 1. Juli 2023 Daten von Eigentümern und Flurstücken an das Transparenzregister melden.

Mit diesem Verfahren soll die Zeit überbrückt werden, bis eine bundesweite elektronische Abfragemöglichkeit der Grundbücher (Datenbankgrundbuch) fertig gestellt ist.

Darüber hinaus enthält der Gesetzentwurf Regelungen, die der Bekämpfung von Finanzkriminalität und Geldwäsche dienen. So sollen insbesondere Barzahlungen beim Immobilienkauf künftig nicht mehr möglich sein. Auch Kryptowährungen und Rohstoffe sollen als Zahlungsmittel ausgeschlossen sein.

Mit dem Sanktionsdurchsetzungsgesetzes II werden jedoch vor allem behördliche Strukturen verbessert. Die Koordination auf Bundesebene soll durch eine neu zu schaffende Zentralstelle für Sanktionsdurchsetzung im Geschäftsbereich des Bundesfinanzministeriums erfolgen. Dort werden Ermittlungs- und Sicherstellungskompetenzen gebündelt. Mit einem Register für sanktionierte Personen und deren Vermögenswerte will man die Eigentumsverhältnisse beziehungsweise den wirtschaftlich Berechtigten besser nachvollziehen. Und schließlich soll eine zentrale Hinweisannahmestelle eingerichtet werden.

Die Regelungen des Sanktionsdurchsetzungsgesetzes II gehen weit über das erst im Mai verabschiedete Sanktionsdurchsetzungsgesetz I hinaus. Sie zielen in allererster Linie darauf, Sanktionen gegen Russland – beispielsweise gegen das Vermögen russischer Oligarchen in Deutschland – wirksam und zielgenau durchsetzen zu können. Der Regierungsentwurf wird am 21. November in einer öffentlichen Anhörung des Finanzausschusses diskutiert.

Beschlussfassung zu Heizungscheck und hydraulischem Abgleich in Eigentümergeinschaften

Wohnungseigentümergeinschaften mit einer zentralen Gasheizungsanlage müssen in den kommenden Monaten einen Heizungscheck und einen hydraulischen Abgleich durchführen und unter Umständen die Heizung optimieren lassen.

Das schreibt die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung durch mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) für größere Mehrfamilienhäuser vor. Auch kleinere Gebäude können durch diese Maßnahmen deutlich Energie sparen.

Über die gesetzlich geforderten Maßnahmen muss die Eigentümergeinschaft beschließen. Angesichts der derzeitigen hohen Nachfrage nach Handwerkern empfiehlt der VDIV, das Thema möglichst zeitnah in der nächsten Versammlung auf die Tagesordnung zu setzen. Eigentümergeinschaften mit mindestens zehn Wohneinheiten haben bis zum 30. September 2023 Zeit, diejenigen mit mindestens sechs Wohneinheiten müssen die gesetzliche Pflicht bis zum 15. September 2024 erfüllt haben.

In der Eigentümersammlung muss die Gemeinschaft zunächst beschließen, dass die Maßnahmen durchgeführt werden und die Verwaltung hierzu drei Vergleichsangebote einholen soll. Die Beauftragung eines Unternehmens kann dann auf der folgenden Versammlung, besser jedoch im Umlaufverfahren beschlossen werden.

Bei der Formulierung des Beschlusses ist zu berücksichtigen, ob die Heizkörper und die Heizungsventile im Gemeinschaftseigentum oder im Sondereigentum stehen. Falls nur das Gemeinschaftseigentum betroffen ist, sollte die Verwaltung drei Vergleichsangebote von Fachfirmen einholen. Für die Beschlussfassung ist eine einfache Mehrheit erforderlich. Allerdings handelt es sich hier um eine öffentlich-rechtliche Pflicht, also eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung. Jeder einzelne Eigentümer hat daher einen Anspruch auf deren Umsetzung. Im Beschluss ist auch die Kostentragung zu regeln. Gemäß der Verordnung dürfen die Kosten nicht auf die Mieter umgelegt werden. Die Kosten können gemäß den Miteigentumsanteilen oder nach Anzahl der Heizkörper auf die Eigentümer umgelegt werden.

Auch wenn das Sondereigentum betroffen ist, ist sinnvoll, die Maßnahmen gemeinsam zu beauftragen. In diesem Fall muss jeder Eigentümer die Kosten tragen, die für die Arbeiten in seinen vier Wänden anfallen. Die einzelnen Anteile müssen deshalb in den Angeboten bereits differenziert ausgewiesen werden. In dieser Konstellation kann eine beliebige Zahl an Eigentümer die gemeinsame Beauftragung beschließen. In der Beschlussvorlage muss dann vermerkt sein, dass diejenigen, die nicht zugestimmt haben, die Maßnahme in Eigenregie beauftragen werden.

Für einen hydraulischen Abgleich berechnet der Installateur die Heizlast der einzelnen Räume und vergleicht diese mit der Heizleistung der Heizkörper und ihrer Entfernung zur Heizungspumpe. Dann werden alle Komponenten der Heizungsanlage – Heizkörper, Thermostatventile, Pumpen, Rohre – so aufeinander abgestimmt, dass jeder Heizkörper mit der richtigen Menge Heizwasser versorgt wird. Häufig ist dafür der Einbau neuer Heizkörperventile und Thermostatköpfe erforderlich. Einer Studie des Instituts für technische Gebäudeausrüstung Dresden (ITG) zufolge wiesen 85 Prozent der Wohngebäude im Jahr 2018 keinen hydraulischen Abgleich auf. Würde diese Maßnahme im gesamten Gebäudebestand umgesetzt, so könnten nach den Berechnungen der Wissenschaftler jährlich etwa 10 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente eingespart werden.

Umfangreiche Änderungen bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) hat Entwürfe für eine erneute Änderung der Bundesförderung für effiziente Gebäude vorgelegt. Danach sollen ab Januar 2023 für die Sanierung zum Effizienzhaus-Standard und für Einzelmaßnahmen neue Bedingungen gelten. Für den Neubau wird die geltende Förderung zunächst fortgeführt. Ab März 2023 soll eine neue Richtlinie (BEG Neubau) gelten.

Mit den neuen Richtlinien wird die Sanierungsförderung an vielen Stellen weiter differenziert. Einige Beispiele:

- Bei der Sanierung zum Effizienzhaus 55 oder 40 soll ein neuer Bonus für die Serielle Sanierung in Höhe von 15 Prozent möglich sein.
- Der im Sommer eingeführte Bonus für Worst-Performing-Buildings (WPB) soll von 5 auf 10 Prozentpunkte erhöht und auch bei der Sanierung zum Effizienzhaus 70 EE nutzbar sein.
- Die Nachhaltigkeitsklasse (NH-Klasse) soll künftig nicht nur für Neubauten, sondern auch in der Sanierung angesetzt werden.

Durch die mögliche Kumulierung der Boni ist damit bei der Sanierung zum Effizienzhaus 40 ein maximaler Fördersatz (inklusive Zinsvorteil) von 65 Prozent möglich.

Bei den Förderinhalten wird die Richtung hin zu erneuerbaren Energien, weg von fossilen Energieträgern, fortgeschrieben. Dabei werden die technischen Anforderungen vielfach erhöht. Auch dazu Beispiele:

- Biomasseanlagen sollen bei der Sanierung zum Effizienzhaus nur noch förderfähig sein, wenn ihr Feinstaubausstoß $2,5 \text{ mg/m}^3$ nicht überschreitet. Das entspricht den derzeitigen Anforderungen für den Innovationsbonus. Als Einzelmaßnahme müssen Biomasseanlagen denselben Grenzwert erfüllen und einen höheren jahreszeitbedingten Raumheizungsnutzungsgrad als bislang erreichen. Der Innovationsbonus wird gestrichen. Zudem werden Biomasseanlagen nur noch in Kombination mit einer Solarthermieanlage gefördert.
- Bei der Sanierung zu einem Effizienzhaus EE wird der Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung verpflichtend.
- Für Luft-Wasser-Wärmepumpen sollen bei der Sanierung zum Effizienzhaus ab Januar 2024 und bei der Einzelmaßnahme ab 2026 Anforderungen an die Geräuschemission des Außengerätes eingeführt und in den Folgejahren weiter verschärft werden.
- Ab 2030 sind ausschließlich Wärmepumpen mit natürlich Kältemitteln förderfähig.

Auch bei vielen Details sind Neuerungen geplant: Neben dem hydraulischen Abgleich soll eine Heizlastberechnung Voraussetzung für die Förderung einer Wärmeerzeugungsanlage werden. Wenn eine Internetverbindung und eine technische Schnittstelle am Gerät verfügbar sind, muss Konnektivität hergestellt werden. Neu in die Förderung aufgenommen werden Mietkosten für eine provisorische Heizung nach einem Defekt für maximal ein Jahr. Ebenfalls neu ist die Förderung von Materialkosten bei Eigenleistungen durch Bauherren, wenn die fachgerechte Ausführung durch einen Energieeffizienz-Experten bescheinigt wird. Das Mindestinvestitionsvolumen bei Einzelmaßnahmen wird von 2.000 auf 5.000 Euro erhöht.

3. Modernisieren, sanieren, erhalten

Bonus für serielle Sanierungen

Mit der Neufassung der drei Richtlinien für die Bundesförderung für effiziente wird unter anderem ein Bonus für serielle Sanierung eingeführt. Dieses Verfahren zielt derzeit vor allem auf Mehrfamilienhäuser ab und kann perspektivisch auch für Wohnungseigentümergeinschaften interessant sein.

Die Verwendung vorgefertigter Fassaden- beziehungsweise Dachelemente und deren Montage an Bestandsgebäuden wird ab 1. Januar 2023 im Rahmen des Kreditprogramms „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude“ mit einem Bonus in Höhe von 15 Prozentpunkten gefördert. Voraussetzung ist, dass mit der Sanierung die Effizienzhaus-Stufe 40 oder 55 erreicht wird. Der Bonus kann mit der EE-Klasse kumuliert und bei der Komplettsanierung eines Gebäudes mit besonders schlechtem energetischem Standard (Worst-Performing-Building, WPB) mit dem WPB-Bonus kombiniert werden. Die Gesamtförderung ist dabei auf 20 Prozent gedeckelt.

Das Konzept der seriellen Sanierung beruht auf digitalisierten und standardisierten Prozessen, durch die objektspezifisch großformatige, in der Fabrik vorgefertigte, Fassaden- und Dachelemente sowie Technikelemente hergestellt werden. Ein Großteil der Sanierung wird somit in die Produktionshallen verlagert. Die Förderung soll zusätzliche Anreize nicht nur für Eigentümer, sondern auch für Unternehmen schaffen. Informationen zur seriellen Sanierung und ersten Pilotprojekten sind auf der Website der Deutschen Energie-Agentur (dena) zu finden.

Die geänderten BEG-Förderrichtlinien sollen nach Angaben des Bundeswirtschaftsministeriums noch 2022 im Bundesanzeiger veröffentlicht werden und zum 1. Januar 2023 in Kraft treten. Alle drei Teilprogramme der BEG (Wohngebäude, Nichtwohngebäude und Einzelmaßnahmen) sind von den Änderungen betroffen.

Sanierungskomplexität überfordert Wohnungseigentümer und Verwalter

Der Druck auf Wohnungseigentümergeinschaften, ihre Immobilie energetisch zu sanieren, wächst. Darin waren sich alle Teilnehmer des Runden Tisches des EU-geförderten Projektes Green Home am 7. November 2022 einig. Unter der Überschrift „Finanzierung“ diskutierten Wohnungseigentümer, Verwalter und Stakeholder mit Experten aus der Bankenbranche, wo die Hürden bei der Finanzierung über WEG-Darlehen und Fördermittel liegen.

Die Vertreter von zwei auf WEG spezialisierten Banken (Hausbank, DKB) erläuterten die unterschiedlichen Wege zur Kapitalbeschaffung und bestätigten, dass Eigentümer nach wie vor zögerlich seien, Verbandsdarlehen aufnehmen. Staatliche Fördermittel sind aus ihrer Sicht ein wichtiger Baustein in der Finanzierung. Nur: die werden von Eigentümergeinschaften kaum genutzt.

Das belegen die Förderstatistiken: Im Zeitraum 1. Januar 2022 bis 31.10.2022 haben nach Angaben des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) 139.922 Förderberechtigte Zuschüsse für Einzelmaßnahmen aus dem Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen“ (BEG EM) erhalten. 1.446 von ihnen waren Eigentümergeinschaften / Hausverwaltungen. Das entspricht einem Anteil von 1,1 Prozent. Hinzu kommt eine unbekannte Zahl an Einzeleigentümern, die in der Statistik nicht nach Gebäuden unterschieden werden.

Bei der Kreditförderung durch die KfW stehen WEG nicht besser da. Von 1. Januar bis 30. September 2022 wurden laut Förderreport 37.769 Kredite für Komplettsanierungen zum Effizienzhausstandard (BEG WG) zugesagt. In 293 Fällen (0,8 Prozent) waren die Antragssteller Wohnungseigentümergeinschaften. Im selben Zeitraum wurden seitens der KfW 12.431 Darlehen für energetische Einzelmaßnahmen zugesagt, 40 davon (0,3 Prozent) für Wohnungseigentümergeinschaften. Die Kreditlinie für Einzelmaßnahmen wurde mittlerweile eingestellt.

„Die Zahlen belegen: Durch die aktuellen Förderinstrumente werden Wohnungseigentümergeinschaften nicht ausreichend erreicht. Die Energiewende im

Gebäudebestand kann jedoch nur mit den WEG gelingen. Dafür braucht es für diese Zielgruppe maßgeschneiderte Fördermodelle und leicht zugängliche, zielgruppenspezifische Informationen und Beratungsangebote“, betont Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland.

Diese Forderung unterstützt auch der Verband Wohnen im Eigentum. Er hatte von August bis November 2022 eine Umfrage unter Wohnungseigentümern durchgeführt und gefragt „Wie gut finden Sie die Beratungsangebote und Förderprogramme zur Energiewende?“. Eines der Ergebnisse: 60 Prozent der Teilnehmer wünschen sich spezielle Förderprogramme für WEG oder feste Förderkontinente.

Auch Verwaltungen sind von der Komplexität und den häufigen Veränderungen der Förderprogramme oft überfordert. In einer Green-Home-Umfrage hatte im April / Mai 2022 nur etwa jeder fünfte Befragte angegeben, er fühle sich gut über regionale bzw. bundesweite Förderprogramme informiert. Jeder dritte Umfrageteilnehmer beurteilte die Antragstellung für bundesweite Förderprogramme als „schlecht“ oder gar „sehr schlecht“, kein einziger als „sehr gut“. Regionale Auskunftstellen (Infopunkte), die auch speziell Wohnungseigentümergeinschaften adressieren, werden daher von über 90 Prozent der Verwaltungen gefordert.

Auf der Internetseite www.green-home.org halten wir Sie über das Gemeinschaftsprojekt auf dem Laufenden. Eines der zentralen Ziele ist, Finanzierungsinstrumente und andere praktische Tools zu entwickeln, um Wohnungseigentümergeinschaften auf dem Weg zur energetischen Sanierung zu unterstützen.

Aktueller Stand zum Photovoltaik-Ausbau

Aufdachanlagen mit einer Leistung bis zu 30 Kilowatt gewinnen beim Ausbau der Photovoltaik zunehmend an Bedeutung. Außerdem nimmt die Zahl der installierten Batteriespeicher rasant zu. Das sind zwei zentrale Ergebnisse einer Kurzstudie des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme ISE.

Von 2018 bis 2021 hat sich der Anteil kleiner PV-Aufdachanlagen mit bis zu 30 kW von 18,8 auf 36,2 Prozent nahezu verdoppelt. Die Wissenschaftler gehen davon aus, dass dies vor allem dem Wegfall der Umlagepflicht auf Selbstverbrauch im Segment 10 bis 30 kW geschuldet ist. Insgesamt verteilt sich der Anlagenausbau immer gleichmäßiger auf alle Bundesländer. Besonders der Norden holt deutlich auf. In Nordrhein-Westfalen fiel der Anteilszuwachs in 2021 mit 19,6 Prozent besonders stark aus. Auch hinsichtlich der Ausrichtung der PV-Anlagen dokumentiert die Studie Veränderungen: Ost-West gerichtete Anlagen hatten einen Anteil von 10,8 Prozent am Zubau im Jahr 2021. Der Anteil der Süd, Süd-West und Süd-Ost gerichteten Anlagen hingegen ist seit 2013 rückläufig.

Ende vergangenen Jahres waren in Deutschland insgesamt 326.048 Batteriespeicher mit einer Gesamtkapazität von 3.521 Megawattstunden (MWh) installiert. Mehr als zwei Drittel wurden erst im Jahr 2021 in Betrieb genommen. Die wichtigste Anlagenklasse sind dabei Batteriespeicher zwischen 5 und 10 kWh, also klassische PV-Heimspeicher.

Grundlage der Untersuchung von Fraunhofer ISE sind die Daten aus dem Marktstammdatenregister.

Wohnungsneubau und Sanierung in dramatischer Lage

In Deutschland fehlt Wohnraum. Mitglieder der Bau- und Immobilienwirtschaft wollen und sollen bauen, können das aber unter den aktuellen Bedingungen allzu oft nicht. Gleiches gilt für die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen im Bestand. Verbände und Kammern appellieren an die Bundesregierung, zwölf Schritte gemeinsam zu gehen. VDIV fordert Sonderkonjunkturprogramm.

In einem gemeinsamen Appell haben am Freitag 17 Spitzenverbände und Kammern der Planungs-, Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ihre Forderungen an Bundesregierung und Bundestag sowie die Verantwortlichen in den Ländern formuliert. Dazu gehören u. a., dass Thema Wohnungsbau zur Chefsache zu machen sowie eine gesicherte und ausreichende Förderkulisse zu gewährleisten und moderne Beschluss-Tools zu ermöglichen – darunter explizit auch als moderne Versammlungsform die Online-Eigentümerversammlung.

Die Beteiligten erwarten zudem die zügige Bereitstellung von Grundstücken, die Erleichterung von Umwidmung und Umbau sowie die Möglichkeit des flächendeckend seriellen, modularen und typisierten Bauens. Auch der Klimaschutz und die Notwendigkeit des Abgleichs mit der Praxis finden Eingang in den gemeinsam gezeichneten Forderungen.

Masterplan Ladeinfrastruktur II beschlossen

Das Bundeskabinett hat mit dem Masterplan Ladeinfrastruktur II eine Grundlage für den Aufbau einer flächendeckenden, bedarfsgerechten und nutzerfreundlichen Ladenetzes für Elektroautos beschlossen. Der im Bundesverkehrsministerium erarbeitete Plan beinhaltet insgesamt 68 Maßnahmen und das Ziel, bis zum Jahr 2030 insgesamt eine Million öffentlich zugängliche Ladepunkte einzurichten.

Zu den Maßnahmen gehört unter anderem der Aufbau von Ladepunkten in Wohnvierteln, an Tankstellen sowie bei Firmen. Aber auch an Verkehrsknotenpunkten wie Bahnhöfen oder Park & Ride-Plätzen sollen mehr Flächen verfügbar gemacht werden. Bis 2025 will der Bund 6,3 Milliarden Euro für die Umsetzung zur Verfügung stellen.

Die Überarbeitung des ersten Masterplanes aus dem Jahr 2019 war im Koalitionsvertrag vereinbart worden. Sie soll als Leitfaden für die kommenden Jahre dienen. Eine im August gegründete Interministerielle Steuerungsgruppe Ladeinfrastruktur (ISLa) soll etwaige Fehlentwicklungen und Ausbaulücken frühzeitig erkennen und gegebenenfalls nachsteuern.

Schlechtes Energieeffizienz-Zeugnis für Großteil der deutschen Heizungsanlagen

Der Anteil an Erdgasheizungen im deutschen Immobilienbestand stagniert im letzten Jahrzehnt und liegt aktuell bei 52 Prozent. Und: Jede dritte Heizung ist älter als 25 Jahre. Das belegt eine Studie, die auch Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung aufzeigt.

Um die ehrgeizigen Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen, muss der deutsche Wohnungsbestand fit zum Energiesparen gemacht werden. Potenzial hierfür bietet etwa die Optimierung des Heizungsanlagenbetriebs, wodurch laut Studie eine Effizienzsteigerung von 15 Prozent erzielt werden kann. 7 Prozent durchschnittliche Energieeinsparung seien durch kommerzielle Betriebsführung und Wärmecontracting, weitere 15 Prozent durch Monitoring und professionelle Betriebsführung und 20 Prozent durch verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung möglich. Auch die Dämmung der Gebäudehülle sei ein probates Mittel und biete ein Energieeinsparpotenzial von 30 bis 50 Prozent. Das Nutzerverhalten der Bewohner sei ebenfalls nicht zu vernachlässigen. Hier können durch geeignete Maßnahmen, wie energiebewusstes Lüften und angepasste Raumtemperaturen könnten bis zu 15 Prozent Energie eingespart werden.

Auch die CO₂-Emissionen, die durch Raumheizung und Trinkwassererwärmung entstehen, wurden in der VKW Studie betrachtet. Witterungsbereinigt sind sie im Jahr 2020 gegenüber 2018 bezogen

auf die Wohnfläche bzw. Nutzereinheit um rund 13 Prozent gesunken. Im selben Zeitraum sind die Verbräuche jedoch nahezu gleichgeblieben. Der Rückgang der CO₂-Emissionen ist also nicht auf geändertes Verbrauchsverhalten, sondern auf den veränderten Energiemix und die veränderten Emissionsfaktoren zurück zu führen.

Die Techem Verbrauchskennwert-Studie 2021 basiert auf Daten aus dem Jahr 2020 zu Endenergie- und Wasserverbrauch sowie Kosten für Heizung und Warmwasser. Sie wurden in 2,1 Millionen Wohnungen in rund 176.000 Mehrfamilienhäusern erhoben.

4. Mieten, kaufen, wohnen

Studie: Anstieg der Warmnebenkosten ist Hauptursache für höhere Gesamtmieten

Die Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten haben sich zwischen September 2021 und September 2022 um durchschnittlich 48 Prozent erhöht. Die Abschläge in mit Gas beheizten Wohnungen wurden um durchschnittlich 56 Prozent angehoben. Das hat das IW Köln in seinem Gutachten „Wohnnebenkosten in Deutschland“ auf Basis von Mietwohnungsinseraten ermittelt.

Die Wissenschaftler haben in ihrer Studie die Warmnebenkosten auch im Kontext der Mietentwicklung untersucht. Danach hat sich der Anteil der Heizkosten an der Bruttowarmmiete von 9 Prozent vor Beginn des Krieges in der Ukraine auf jetzt 13 Prozent erhöht. Zugleich sind jedoch die Nettokaltmieten um 6 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen. Und auch die kalten Nebenkosten haben um 9 Prozent zugelegt. Die Gesamtmiete ist innerhalb eines Jahres um durchschnittlich 10,9 Prozent teurer geworden. „Die Verteuerung der warmen Nebenkosten in Kombination mit ebenfalls gestiegenen Nettokaltmieten und kalten Nebenkosten, verteuern die gesamten Wohnkosten für Mieter in diesem Jahr deutlich. Insbesondere für einkommensschwächere Haushalte ist das Angebot an erschwinglichem Mietwohnungsinseraten gesunken“, so das Fazit des IW Köln.

Bundestagsdebatte zu kommunalem Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten

Der Bundestag hat in seiner Sitzung am 1. Dezember 2022 in erster Lesung einen Antrag der Fraktion Die Linke zur Wiederherstellung des kommunalen Vorkaufsrechts in Kommunen (Drucksache 20/4422) beraten. Die Vorlage wurde in den Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen überwiesen. Erst im Juni war Die Linke mit einem ähnlichen Vorhaben (Bundestagsdrucksache 20/679) gescheitert.

In ihrem aktuellen Antrag fordert Die Linke die Bundesregierung auf, „sofort einen Gesetzentwurf für ein rechtssicher anwendbares gemeindliches Vorkaufsrecht vorzulegen, der insbesondere die Neufassung des § 26 Nr. 4 BauGB beinhaltet und damit die Anwendung des Vorkaufsrechts ermöglicht, wenn anzunehmen ist, dass künftige Bebauung oder Nutzung des Grundstücks den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung widersprechen werden.“ Darüber hinaus verlangt die Fraktion eine Konkretisierung der in § 27 BauGB genannten Verpflichtungen zur Abwendung eines gesetzlich begründeten Vorkaufsrechts. Danach sollen städtebauliche Maßnahmen, die den Erhalt der Wohnbevölkerung gefährden, für einen durch die Kommune zu bestimmenden Zeitpunkt untersagt werden können. Nach Auffassung der Fraktion ist eine zügige Neuregelung erforderlich, nachdem das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig das kommunale Vorkaufsrecht für Mietwohnungen in angespannten Märkten in seiner bisherigen Form bereits vor mehr als einem Jahr gekippt hat.

Wert- und Mietminderung bei Gebäuden mit schlechter Energieeffizienz spaltet

Durch die gestiegenen Gas- und Strompreise kommt es zu einer Spaltung des Wohnungsmarkts. Einer Analyse des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) zufolge klaffen sowohl die Kaufpreise als auch die Mieten für Gebäude mit hoher Energieeffizienz und für solche mit niedriger Energieeffizienz zunehmend auseinander.

Laut Studie werden Gebäude mit schlechtem energetischem Zustand mit Kaufpreisabschlägen zwischen zwölf und 33 Prozent im Mittel bestraft. Bei hohem Angebotsüberhang kann der Preisabschlag einzig aufgrund der Energieeffizienz nach Angaben von JLL im Einzelfall sogar fast 50 Prozent betragen. Im Vergleich zum Vorjahr seien die mittleren Preisabschläge damit im Schnitt um sechs Prozentpunkte gestiegen.

In Gebäuden mit schlechter Energieeffizienz liegen zudem die Mieten auf einem niedrigeren Niveau als in energetisch gut ausgestatteten Gebäuden. Die Differenz der Nettokaltmieten beträgt zwischen 4,1 und 6,6 Prozent. Mit einem Abschlagsplus von 2,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr fiel die Veränderung bei den Mieten schwächer aus als bei den Kaufpreisen.

In den vergangenen Jahren seien die warmen Nebenkosten kein wichtiges Kriterium bei der Wohnungswahl gewesen. Das habe sich nun aber geändert. Mieter seien vorsichtiger und sensibler, was mögliche Strom- und Gaskosten angehe.

Grundlage der Analyse waren die Angebotsdaten für Wohngebäude im ersten Halbjahr 2022 und im ersten Halbjahr 2021.

Wohnimmobilienpreise: Sinkende Kaufpreise, steigende Mieten

Im Juli 2022 waren die Verkaufspreise für Wohnimmobilien dem Europace-Hauspreisindex zufolge zum ersten Mal seit Juni 2013 gesunken (der VDIV berichtete). Viele Experten gingen seinerzeit davon aus, dass die Wohnimmobilienpreise wieder anziehen werden. Nun bestätigen der empirica Immobilienindex: Im dritten Quartal 2022 sind die Verkaufspreise für alle Wohnimmobilien gesunken. Zugleich steigen die Mieten weiter.

Laut empirica gingen die inserierten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 1,3 Prozent gegenüber dem vorherigen Quartal zurück, für Eigentumswohnungen um 0,7 Prozent. In den Kernstädten fallen die Preisrückgänge überdurchschnittlich hoch aus.

Bei Neubauten zeigt sich diese Entwicklung in abgeschwächter Form: Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen um 0,7 Prozent an, das Wachstum fiel damit geringer als in den vorigen Quartalen. Die Preise für neu gebaute Ein- und Zweifamilienhäuser sind sogar um 0,1 Prozent gesunken.

Mieten wird hingegen nach wie vor immer teurer, im Vergleich zum Vorquartal um 1,7 Prozent. In den A-Städten erhöhten sich die Mieten um 5,1 Prozent, in den kreisfreien Städten um durchschnittlich 2,9 Prozent. Es kann erwartet werden, dass die Mieten solange weiter steigen, bis die Baukosten stagnieren und die Kluft zwischen Nachfrage und tatsächlichen Fertigstellungen in den knappen Märkten geschlossen ist, so die Prognose von empirica.

Trend beim Wohnen: Umland gefragter denn je

Die Abwanderung aus den TOP 7 Städten verstärkt sich, vor allem die direkten Umlandregionen, aber auch ländliche Kreise profitieren verstärkt von Zuwanderung. Das ist das zentrale Ergebnis der diesjährigen des Wirtschafts- und Immobiliendatenanbieters empirica regio.

„Die neuen Zahlen für das Jahr 2021 bestätigen die sich schon länger abzeichnende Trendumkehr“, sagt Jan Grade, Geschäftsführer von empirica regio. Der größte Bevölkerungsrückgang ist in Köln zu beobachten. Die Rheinmetropole verlor im vergangenen Jahr knapp 10.000 Einwohner.

Hauptursache für die Abwanderung aus den Kernstädten und die Urbanisierung des Umlandes ist laut empirica regio das anhaltend hohe Preisniveau für Wohnraum in den großen Städten. „Immer mehr Menschen sind bereit längere Fahrzeiten in die Städte auf sich zu nehmen – auch Landkreise in einer Entfernung von einer Stunde und mehr profitieren von der Wanderung“, so Jan Grade. Für das Umland bedeutet der Trend Chance und Herausforderung zugleich. Der höhere Bedarf an Bauland, ein größeres Verkehrsaufkommen und die Sicherstellung der Energieversorgung für die wachsende Bevölkerung müssen in Zukunft bei der städtebaulichen Planung des Umlands Berücksichtigung finden.

Verstärkt wird der aktuelle Trend durch die langfristig abnehmende Auslandszuwanderung – die war in der Vergangenheit ein wichtiges Standbein des Städtewachstums. Seit dem Höhepunkt in den Jahren 2015 und 2016 ist die Auslandszuwanderung stark rückläufig. Dennoch gab es im Jahr 2021 in den Metropolen weiter internationale Zuwanderung in größerem Umfang. Berlin etwa gewann mehr als 25.000 Einwohner durch Zuwanderung. Zumindest aktuell mindert die Zuwanderung aus dem Ausland und aus dem übrigen Bundesgebiet die Schrumpfung der Metropolen. Die Zahlen der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine werden sich erst in der Auswertung für 2022 niederschlagen.

5. Rezension

Lektüretipp: Energetische Sanierung in der Eigentümergemeinschaft

Von A wie Abnahme bis Z wie Zwischensparrungsdämmung ist alles drin, im heute erschienenen Band der Stiftung Warentest. Sanierungen sind eine Herausforderung – in der Gemeinschaft mit anderen Personen, deren unterschiedlichen Interessen und Möglichkeiten umso mehr. Dieser Ratgeber führt gut strukturiert durch die notwendigen Schritte.

Aufgezeigt wird Wissenswertes um Maßnahmen, Energieberatung und Sanierungsfahrpläne, Finanzierung und den rechtlichen Rahmen sowie die eigentliche Durchführung. In den einzelnen Kapiteln werden Tipps hervorgehoben, Zahlenmaterial geliefert, Tabellen, Diagramme und Rechenbeispiele gegeben, vor allem aber sicher durch das notwendige Hintergrundwissen geführt.

Der Ratgeber zur energetischen Sanierung in Eigentümergemeinschaften ist – nicht nur vor dem Hintergrund des Werterhalts der Immobilien, dem Klimaschutz, der Energiepreise und aktuellen Gesetzesentwürfe und -novellen – unser Lektüretipp.

240 Seiten
Preis: 39,90 €
ISBN: 978-3-7471-0547-4