



Riedel Immobilienverwaltung GmbH

Haus- u. Grundstücksverwalter - Zwangsverwalter - Sachverständige

Riedel Immobilienverwaltung GmbH
RIVW • Im Hungerberg 1 • 38368 Grasleben

An alle Verwaltungsbeiräte
und interessierte Leser

Riedel Immobilienverwaltung GmbH

Haus- und Grundstücksverwalter -
Zwangsverwalter - Sachverständige

Im Hungerberg 1
38368 Grasleben

Auskunft erteilt: Herr Sievers-Riedel
Durchwahl: +49 5357 960436
E-Mail: sievers-riedel@rivw.de

Mitgliedschaften:
Verband der Immobilienverwalter
Sachsen-Anhalt e.V. (VDIV-SA)
Gesellschaft für Immobilien-wirtschaftliche
Forschung e.V. (GIF)

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen:
BN

Datum:
14.06.2019

Beiratsnewsletter 02-2019

Sehr geehrte Verwaltungsbeiräte,
liebe Leserinnen und Leser,

die zurückliegenden Wochen waren ereignisreich, auch in Sachen Energiewende und Wohngebäude: So will die Bundesregierung nicht nur den Ausbau der privaten E-Ladeinfrastruktur finanziell unterstützen. Wie aus dem Bundesbauministerium zu vernehmen ist, soll endlich auch die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung auf den Weg gebracht werden. Damit rücken zwei vom Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) seit Jahren wiederholt geäußerte Forderungen in den politischen Fokus. Ein weiteres langjähriges DDIV-Anliegen ist die dringend notwendige Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) sowie dessen Harmonisierung mit dem Mietrecht.

Nachdem zwischenzeitlich zu befürchten war, dass im Zusammenhang mit dem geplanten Förderprogramm für den Ausbau der privaten Ladeinfrastruktur für E-Autos kurzfristig kleinere Anpassungen am WEG losgelöst von einer umfassenden Reform vorgenommen werden, steht nach erfolgreicher Intervention des DDIV nun fest: Es wird keine vorgezogenen Gesetzesänderungen am Wohnungseigentumsrecht geben. Es gilt als sicher, dass Anfang 2020 ein Gesamtentwurf zur WEG-Reform vorliegen wird.

Spätestens zum Jahreswechsel wissen wir dann auch, wie es um das Dauerthema Neuregelung der Grundsteuer bestellt ist. Zwei Fragen sind dabei besonders interessant: Können sich Bund

und Länder bis Dezember 2019 auf eine Novelle einigen? Und bleibt die Umlagefähigkeit erhalten? Sollte die erste Frage mit nein beantwortet werden, hat sich die zweite erledigt. Derzeit scheint ein Konsens jedenfalls in weiter Ferne zu sein. Auch deshalb werden die Länderfinanzminister ungeduldiger und bringen eigene Lösungen ins Spiel.

Diese und noch mehr Nachrichten finden Sie in der neuen Ausgabe unseres Beirats-Newsletters. Wir haben spannende Informationen rund um die Themen Wohnen, Kaufen, Mieten und Verwalten sowie aktuelle Urteile des Bundesgerichtshofs zum Wohnungseigentums- und Mietrecht für Sie zusammengestellt. Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre.

Sievers-Riedel
Geschäftsführer

Ausgabe 2/2019

Inhalt

1. Kompakt: Entscheidungen aus WEG- und Mietrecht

2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe

3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten

4. Mieten, Kaufen, Wohnen: aktuelle Entwicklungen

1. Kompakt: Entscheidungen aus WEG- und Mietrecht

Abdichtungsschäden: Kein Ersatz, wenn Wohnung ohnehin unbewohnbar war

Eine Hamburger Wohnungseigentümerin verklagte ihre WEG auf knapp 80.000 Euro für die Anmietung einer Ersatzwohnung, Einlagerung ihrer Möbel sowie Parkettschäden für die Jahre 2009 bis 2013. Die Schäden und Aufwendungen wurden im Zusammenhang mit einer Abdichtungsmaßnahme am gemeinschaftlichen Eigentum im räumlichen Bereich ihrer Souterrainwohnung geltend gemacht. Der Bundesgerichtshof (BGH) nahm den Fall zum Anlass, um die geltenden Grundsätze noch einmal anschaulich darzustellen.

Mit Urteil vom 16. November 2018 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 171/17 wies der BGH die Revision gegen das Urteil des Landgerichts Hamburg vom 17. Mai 2017 – 318 S 89/16 (veröffentlicht u. a. in der Zeitschrift ZMR 2017, 1001) zurück. Das Landgericht hatte die Revision zugelassen, weil zum Zeitpunkt seiner Entscheidung grundsätzliche Fragen der Haftung und Zurechnung in Fällen mangelhafter Gebäudeabdichtung nicht höchstrichterlich geklärt waren. In der Zwischenzeit hatte der BGH seine frühere Rechtsprechung sodann allerdings teilweise aufgegeben und neu sortiert. Darauf verweist der BGH im vorliegenden Fall und bestätigt im Ergebnis die Klagabweisung durch die Vorinstanzen.

Der Fall

Durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung Ende 2008 erwarb die Klägerin die im Souterrain des Hauses gelegene Wohnung. Bereits zu diesem Zeitpunkt kam es in der Wohnung zu seitlich eindringender und aufsteigender Feuchtigkeit. In zwei Eigentümerversammlungen Ende 2008 und Ende 2009 wurde Sanierungsmaßnahmen beschlossen und anschließend – wenn auch nicht mit dem geschuldeten Erfolg – durchgeführt. Im Bereich der klägerischen Wohnung begann die Sanierung am 3. Mai 2010 und endete mit einer Abnahmebegehung am 28. September 2011. Bei der Abnahme wurden diverse Mängel festgestellt, darunter Feuchtestellen und andere Mängel am neu verlegten Parkett. Die Klägerin hatte vor, die ersteigerte Wohnung selbst zu beziehen. Dies geschah infolge der Feuchtigkeit nicht. Die Klägerin mietete eine Ersatzwohnung an und lagerte ihre Möbel ein. Mit ihrer gegen die Wohnungseigentümergeinschaft (rechtsfähiger Verband) gerichteten Zahlungsklage verlangt die Klägerin rund 80.000 Euro.

Die Entscheidung

Die Klage ging in allen Instanzen baden. Der BGH führt aus, dass hinsichtlich eines möglichen Schadensersatzanspruches der Falsche verklagt wurde. Die Wohnungseigentümergeinschaft sei im Innenverhältnis zwischen den Eigentümern kein rechtlich maßgeblicher Akteur. Eine erforderliche Beschlussfassung schulden die übrigen Eigentümer, nicht der Verband; die Durchführung gefasster Beschlüsse schulde der Verwalter, nicht der Verband. Schadensersatzansprüche waren damit vom Tisch.

Sodann wendet sich der BGH dem verschuldensunabhängigen Aufopferungsanspruch gemäß § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG zu. Dieser richte sich in der Tat gegen die Wohnungseigentümergeinschaft. Allerdings lägen die Anspruchsvoraussetzungen nicht vor, da die Klägerin kein intaktes (unbeschädigtes, bewohnbares) Sondereigentum aufgeopfert habe, damit Teile des gemeinschaftlichen Eigentums (Abdichtung) instandgesetzt werden konnten. Vielmehr sei unstrittig, dass die Souterrainwohnung aufgrund der bestehenden Feuchtigkeitsmängel am gemeinschaftlichen Eigentum ohnehin unbewohnbar gewesen sei, und zwar von Beginn (der Eigentümerstellung der Klägerin) an. In einer solchen Situation sei die Durchführung der Sanierungsarbeiten nicht kausal (ursächlich) für die Unbenutzbarkeit der Wohnung. Ein Ersatzanspruch scheidet daher aus.

Fazit

Feuchteschäden infolge mangelhafter Abdichtung des Mauerwerks kommen häufig vor. In der Regel lösen sie einen dringenden Instandsetzungsbedarf aus, wenn Sondereigentum unbewohnbar bzw. unbenutzbar ist. Der Verwalter muss bei einer solchen Sachlage unverzüglich dafür sorgen, dass die Eigentümer die erforderlichen Beschlüsse fassen können. Erster (zu beschließender) Schritt wird zumeist eine Bestandsaufnahme, gegebenenfalls sogleich in Verbindung mit

einer Sanierungsplanung (Abdichtungskonzept) sein, damit unverzüglich im Anschluss die eigentliche Abdichtungsmaßnahme beschlossen werden kann. Wohnungseigentümer schulden einander in einer solchen Situation eine positive Mitwirkung an der Abstimmung. Sie sind grundsätzlich verpflichtet, einem Beschlussantrag mit Ja zuzustimmen. Tun sie dies schuldhaft nicht, machen sie sich schadensersatzpflichtig, und zwar gesamtschuldnerisch in Höhe des gesamten adäquat kausal verursachten Schadens.

Sind Beschlüsse gefasst, ist der Verwalter gesetzlich (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG) verpflichtet, die Beschlüsse unverzüglich durchzuführen. Versäumt er dies schuldhaft, droht ihm sowohl eine Durchführungsklage, die jeder einzelne Wohnungseigentümer individuell erheben kann und darf, als auch eine Schadensersatzhaftung. Zudem kommt eine fristlose Abberufung und Kündigung in Betracht, wenn der Verwalter sich von einer Gruppe „Sanierungsmuffeln“ ausnutzen lässt, um die dringend erforderlichen Maßnahmen zu blockieren.

Teilweise händigen Eigentümer betroffener (unbewohnbarer) Wohnungen dem Verwalter die Schlüssel aus, damit ungehinderter Zutritt zur Wohnung gewährleistet ist. Hier sollten Verwalter darauf achten und klarstellen, dass die Schlüsselübernahme nicht gleichzusetzen ist mit einem Beginn der Instandsetzungsarbeiten. Vielmehr kann es im Einzelfall so sein, dass zunächst nur Untersuchungen ermöglicht werden sollen, damit die Eigentümer in einer späteren Versammlung die ggf. weiteren notwendigen Schritte diskutieren und beschließen können. Der Verwalter sollte also deutlich machen, dass die Entgegennahme des Schlüssels keineswegs als Nutzungsverbot für den Sondereigentümer verstanden werden darf. Im Regelfall beginnt der Anwendungsbereich von § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG erst mit dem Beginn der eigentlichen Instandsetzungsarbeiten. Zwar kann auch eine Voruntersuchung oder Planung der Maßnahme als Instandsetzung qualifiziert werden. Diese benötigt aber allenfalls einige Stunden Zutritt zur Wohnung. Die Wohnung muss zu diesem Zweck nicht unbewohnt sein. Ersatzansprüche für eine Verzögerung vor Beginn der eigentlichen Instandsetzung setzen Verschulden voraus, können also grundsätzlich nur auf § 280 BGB gestützt werden.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 16. November 2018, V ZR 171/17

Verbot der Kurzzeitvermietung an Feriengäste nur mit Zustimmung aller Eigentümer

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte über einen WEG-Streit im Emsland zu entscheiden. Geklagt hatte eine Eigentümerin, die ihre Wohnung an Feriengäste vermieten möchte. Damit waren die anderen Bewohner des Mehrfamilienhauses nicht einverstanden und haben mit einem Mehrheitsbeschluss die Kurzzeitvermietung nachträglich untersagt. Der BGH hatte die Frage zu klären, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Kurzzeitvermietung für eine Eigentumswohnanlage ausgeschlossen werden kann.

Der Fall

Es handelt sich bei der betroffenen Wohnungseigentümergeinschaft um ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Wohnungen. Eine Eigentümerin hat ihre Wohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Gäste vermietet. Die Teilungserklärung hatte zugelassen, dass Wohneinheiten auch für kürzere Vermietungszeiträume zum Beispiel Touristen angeboten werden dürfen. Mit einer Dreiviertelmehrheit wurde dann im Rahmen einer Eigentümerversammlung nachträglich der Beschluss gefasst, dass eine Kurzzeitvermietung innerhalb der WEG zukünftig ausgeschlossen sein soll. Möglich wurde dies durch eine sogenannte Öffnungsklausel, mit der die Teilungserklärung geändert werden kann. Gegen diesen Beschluss hat die betroffene Eigentümerin geklagt.

Die Entscheidung

In den Vorinstanzen hat das Amtsgericht Papenburg (Urteil vom 26. Oktober 2017 – 20 C 216/17) festgestellt, dass der von der Eigentümerversammlung gefasste Beschluss nichtig sei. Nach erfolgloser Berufung der Beklagten vor dem Landgericht Aurich (Urteil vom 6. April 2018 – 4 S 201/17) gingen diese in Revision. Diese Revision vor dem Bundesgerichtshof war erfolglos. So hat der BGH am 12. April 2019 entschieden, dass der Beschluss der Eigentümer zum Verbot der Kurzzeitvermietung als rechtswidrig anzusehen sei, und zwar weil er gegen den Willen der Klägerin fiel und somit ihre Zustimmung zu diesem Beschluss fehlte. Die Zustimmung aller Wohnungseigentümer sei notwendig, weil ein Vermietungsverbot die bislang weite Zweckbestimmung der Einheiten verenge. Es „schränkt das in § 13 Abs. 1 WEG gewährleistete Recht jedes einzelnen

Wohnungseigentümers, mit seinem Sondereigentum nach Belieben zu verfahren, dauerhaft in erheblicher Weise ein.“

Der BGH erläutert dazu, dass nach der bislang geltenden Gemeinschaftsordnung die kurzzeitige Vermietung an wechselnde Gäste gestattet gewesen sei. Das sei als Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter anzusehen. Zwar erlaube eine allgemeine Öffnungsklausel, solche Vereinbarungen mit einer qualifizierten Mehrheit zu ändern, dabei müssten jedoch bestimmte inhaltliche Einschränkungen beachtet werden. So zum Beispiel bei Beschlüssen, die sogenannte mehrheitsfeste Rechte der Sondereigentümer betreffen würden. Dazu gehöre die Zweckbestimmung des Eigentums. Wird die Bestimmung, wie eine Immobilie genutzt werden darf, geändert, „betrifft dies die Nutzung des Sondereigentums in substantzieller Weise. Derartige Eingriffe bedürfen jedenfalls der Zustimmung des Eigentümers der Einheit, deren Zweckbestimmung geändert werden soll“, erklärt der BGH in seiner Pressemitteilung vom 12. April.

Ein vom Bundesgerichtshof genanntes Beispiel macht die Tragweite deutlich: So würde eine Öffnungsklausel nicht dazu berechtigen, „eine als Gaststätte dienende Teileigentumseinheit ohne Zustimmung des Teileigentümers mit der Zweckbestimmung Büro zu versehen, weil die Mehrheit den Gaststättenbetrieb als störend empfindet.“

Der BGH erklärt weiter, dass die Eigentumsrechte der übrigen Wohnungseigentümer hierdurch nicht außer Acht gelassen würden. Regelungen aber, die die Zweckbestimmung aller Einheiten betreffen, bedürfen eine „allstimmige Beschlussfassung“. Diese ist gerade in großen Wohnanlagen oft schwierig zu erreichen. Wenn es aber darum geht, gegen Störungen, die mit ständig wechselnden Kurzzeitmietern einhergehen können, vorzugehen, stehen andere Möglichkeiten zur Verfügung. Keinesfalls müssen ständige Verstöße gegen die Hausordnung oder Lärmbelästigungen durch Feriengäste hingenommen werden. Darauf könne ein Unterlassungsanspruch gemäß § 15 Abs. 3 WEG begründet werden. Der BGH führt zum verhandelten Fall aus, dass solche Gründe durch die Beklagten für ein Verbot der Kurzzeitvermietung nicht angeführt worden sind. Der hier angegebene Umstand, „dass die kurzzeitigen Mieter den anderen Bewohnern unbekannt sind, stellt für sich genommen keine Störung dar.“

BGH Urteil vom 12. April 2019 – V ZR 112/18

Verjährungsfrist beginnt erst mit vollständiger Rückgabe der Mietsache

Ein Mieter gibt die angemieteten Räume nicht vertragsgemäß an den Vermieter zurück und wird zur Mängelbeseitigung aufgefordert. Der ehemalige Mieter lehnt dies ab und beruft sich darauf, dass die Ansprüche verjährt seien. Das Oberlandesgericht Brandenburg teilt diese Auffassung, der Bundesgerichtshof nicht.

Der Fall

Der beklagte Mieter eines Bürogebäudes hat den Mietvertrag zum 30. September 2012 gekündigt. Vertraglich vereinbart haben beide Parteien, dass bei Beendigung des Vertragsverhältnisses die angemieteten Räume vollständig geräumt, gesäubert und renoviert an den Vermieter zu übergeben sind. Alternativ könne auf Verlangen des Vermieters ein angemessener Geldbetrag gezahlt werden. Außerdem habe der Mieter Einbauten, die er selbst vorgenommen hat, zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand der Mieträume wiederherzustellen.

Im Oktober 2012 hat der Mieter die Büroräume geräumt, jedoch die installierten Einbauten nicht entfernt. Mit Schreiben vom 9. November 2012 bot der Mieter dem Vermieter an, die angemieteten Räume sofort zu übergeben und schlug einen kurzfristigen Vor-Ort-Termin vor. Dieser sollte unter anderem dazu dienen, die Übergabemodalitäten zu besprechen. Der Besichtigungstermin erfolgte am 14. Dezember 2012. Nach einer zusätzlich erfolgten gemeinsamen Besprechung am 18. Dezember 2012 teilte der Vermieter dem Mieter mit Schreiben vom 24. Januar 2013 mit, welche Arbeiten und Rückbauten noch zu erfolgen haben, und zwar mit Fristsetzung bis zum 5. Februar 2013.

Nach erfolgter Durchführung der Arbeiten hat der Mieter das Mietobjekt am 8. Februar 2013 an den Vermieter übergeben. Allerdings forderte der Vermieter zu weiteren Arbeiten auf, um bestehende Mängel zu beseitigen. Diese hat der Mieter mit Schreiben vom 13. Juni 2013 endgültig

abgelehnt. Daraufhin hat der Vermieter am 8. Juli 2013 Klage eingereicht. Der Mieter beruft sich darauf, dass mögliche Ansprüche des Vermieters verjährt seien und stützt sich auf das Datum seines Schreibens an den Vermieter vom 9. November 2012. Laut § 548 Abs. 1 BGB ist eine Verjährungsfrist von sechs Monaten vorgesehen. Das Oberlandesgericht hat sich der Mieterauffassung angeschlossen. Aufgrund des Mieterschreibens vom 9. November 2012 habe sich der Vermieter im Annahmeverzug befunden. „Der Annahmeverzug [...] habe den Lauf der kurzen Verjährungsfrist gemäß § 548 Abs. 1 BGB ausgelöst.“ Dadurch sei die Verjährungsfrist bei Klageerhebung am 8. Juli 2013 abgelaufen. Der Vermieter ist in Revision gegangen.

Die Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat die Revision für begründet erklärt und ausgeführt, dass die „Schadensersatzansprüche [...] des Vermieters] wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache [...] nicht verjährt“ sind. Die Verjährungsfrist beginne erst mit dem Zeitpunkt, zu dem der Vermieter die Mietsache zurückerhalte. Erforderlich sei, dass der Mieter den Besitz vollständig und unzweideutig aufgabe. „Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs setzt der Rückerhalt [...] grundsätzlich eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus, weil er erst durch die unmittelbare Sachherrschaft in die Lage versetzt wird, sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Veränderungen oder Verschlechterungen der Sache zu machen.“ Der BGH kommt zu dem Schluss, dass die Verjährungsfrist im verhandelten Fall erst mit dem 8. Februar 2013 begann, da der Vermieter zu diesem Zeitpunkt die unmittelbare Sachherrschaft durch Rückgabe der Räume und Schlüssel zurückerhalten habe. Insofern sind seine Schadensersatzansprüche nicht verjährt.

Nach Ausführung des BGH ändere auch das Schreiben vom 9. November 2012 daran nichts, da der Mieter mit diesem Schreiben keinen „Rückerhalt der Mietsache im Sinne des § 548 BGB angeboten“ habe. Es wurde die sofortige Rückgabe der angemieteten Räume angeboten; damit sei aber nach Auffassung des Bundesgerichtshofs keine vorbehaltlose, vollständige und endgültige Besitzaufgabe zugunsten des Vermieters gemeint gewesen. Auch beim Vor-Ort-Termin am 14. Dezember 2012 habe der Vermieter die Räume nicht im Sinne des § 548 Abs. 1 BGB zurück erhalten, denn bis zum 8. Februar 2013 sei der Vermieter nicht im ungestörten Besitz der Mietsache gewesen. Dieser lag noch beim beklagten Mieter.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 27. Februar 2019, XII ZR 63/18

Prozesskostenhilfe nur bei Bedürftigkeit aller WEG-Mitglieder

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) hat für die Durchführung eines Berufungsverfahrens Prozesskostenhilfe beantragt. Diese ist abgelehnt worden. Nun hat auch der Bundesgerichtshof (BGH) mit einem Beschluss vom 21. März 2019 erklärt, dass Prozesskostenhilfe für eine WEG nur dann gewährt werden kann, wenn weder die WEG selbst noch die einzelnen Wohnungseigentümer die Kosten des Rechtsstreits zahlen können.

Der Fall

Eine Wohnungseigentümergeinschaft in Bayern sah sich finanziell nicht in der Lage, die anfallenden Kosten für einen Gerichtsprozess aufzubringen und hat deshalb die Bewilligung von Prozesskostenhilfe beantragt. Das Landgericht München hat diesen Antrag zurückgewiesen. Als Begründung hat das Landgericht mitgeteilt, dass die WEG nicht hinreichend dargelegt habe, dass sie die Kriterien der Bedürftigkeit nach § 116 Satz 1 Nr. 2 Zivilprozessordnung (ZPO) erfüllt. Die WEG hat die Zurückweisung dieses Beschlusses beantragt und verfolgt den Antrag auf Prozesskostenhilfe weiter.

Die Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss des Landgerichts zurückgewiesen und in seiner Begründung zu dieser Entscheidung ausgeführt, dass die Prozesskostenhilfe nur bewilligt werden könne, wenn die Voraussetzungen des § 116 Satz 1 Nr. 2 ZPO erfüllt seien. Das ist nur dann der Fall, wenn weder die WEG noch die einzelnen Wohnungseigentümer als wirtschaftlich Beteiligte die Kosten für die Prozessführung aufbringen können. Das war nach Ansicht des Gerichtes hier nicht gegeben. Zur wirtschaftlichen Beteiligung der WEG-Mitglieder heißt es im Gerichtsbeschluss: Die einzelnen Eigentümer sind als „wirtschaftlich Beteiligte [...] bei einem Rechtsstreit über Zahlungen an die Wohnungseigentümergeinschaft [...] anzusehen, da sich dessen Ausgang auf deren finanzielle Situation auswirke. Dabei reiche

grundsätzlich ein mittelbares wirtschaftliches Eigeninteresse am Ausgang des Rechtsstreits aus, so etwa, wenn die Mitglieder bei Prozessverlust mit der Erhebung einer Umlage rechnen müssten.“

Dies folge aus der Nachschusspflicht. Demnach müssten die WEG-Mitglieder dafür sorgen, dass stets genügend Mittel im Haushalt der Wohnungseigentümergeinschaft vorhanden sind. Sollte es zu Zahlungsausfällen einzelner Eigentümer kommen, müssten die Fehlbeträge durch entsprechend höhere Beiträge der anderen WEG-Mitglieder oder durch Sonderumlage ausgeglichen werden. Das gilt auch für Kosten eines Rechtsstreits, die im Wirtschaftsplan nicht berücksichtigt sind. Auch eine solche finanzielle Lücke müsse durch die Mitglieder der WEG geschlossen werden – durch Sonderumlage oder Kredit. Angesichts dieser Nachschusspflicht seien die Wohnungseigentümer bei Rechtsstreitigkeiten als wirtschaftlich Beteiligte anzusehen. Deshalb könne die Gemeinschaft nicht als bedürftig angesehen werden, wenn die Kosten des Rechtsstreits von den Eigentümern aufgebracht werden können.

Könne die WEG hingegen darlegen, dass ihr ein Kredit in der erforderlichen Höhe nicht gewährt würde und kein WEG-Mitglied in der Lage ist, die Kosten des Rechtsstreits zu übernehmen, lägen die Bewilligungsvoraussetzungen für Prozesskostenhilfe nach ZPO vor. Nicht ausreichend sei es hingegen, wenn lediglich einzelne Wohnungseigentümer nicht zu Vorschussleistungen imstande wären, weil diese Lücke aufgrund der Nachschusspflicht durch eine Sonderumlage ausgeglichen werden müsste. Es komme nicht darauf an, ob den einzelnen Wohnungseigentümern die Finanzierung von Rechtsstreitigkeiten zumutbar sei.

Bundesgerichtshof, Beschluss vom 21. März 2019, V ZB 111/18

Wohnungseigentümer haben Anspruch gegen Verwalter auf Beschlussdurchführung

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) hat vom Verwalter verlangt, dass dieser im Auftrag der WEG gegen die frühere Hausverwaltung Klage erheben solle. Dieser Beschluss wurde trotz Aufforderung der Eigentümergeinschaft von der Hausverwaltung nicht umgesetzt. Daher haben mehrere WEG-Mitglieder Klage gegen den derzeitigen Verwalter eingereicht.

Der Fall

Eine Eigentümergeinschaft aus Nordrhein-Westfalen beauftragte mit Beschluss vom 14. Dezember 2015 ihre Hausverwaltung, Klage gegen die frühere Verwalterin mit dem Ziel zu erheben, die fehlerhaften Abrechnungen für die Wirtschaftsjahre 2009 bis 2012 neu zu erstellen. Diesen Beschluss setzte die beklagte Hausverwaltung trotz einer Aufforderung durch die klagende WEG mit anwaltlichem Schreiben vom 21. Mai 2016 nicht um. Daraufhin hat die Wohnungseigentümergeinschaft Klage gegen die derzeitige Hausverwaltung eingereicht. Die Klageschrift wurde der Hausverwaltung am 22. Juli 2016 zugestellt.

Einen Tag vor Zustellung der Klageschrift, also am 21. Juli 2016, hat die WEG in der Eigentümersversammlung beschlossen, dass die derzeitige Hausverwaltung „die frühere Verwalterin unter Fristsetzung auffordert, die Abrechnungen für die Wirtschaftsjahre 2009 bis 2012 neu zu erstellen, und gleichzeitig ankündigt, dass andernfalls eine kostenpflichtige Ersatzvornahme erfolgen werde. Zugleich wurde der Beschluss vom 14. Dezember 2015 aufgehoben.“ Der WEG-Beschluss vom 21. Juli 2016 wurde auf die Anfechtungsklage der Wohnungseigentümer mit Urteil vom 9. Januar 2017 für ungültig erklärt.

Das Amtsgericht hat der Klage gegen die Hausverwaltung stattgegeben. Nachdem auf Veranlassung der derzeitigen Verwaltung mit Schriftsatz vom 20. April 2017 Klage gegen die frühere Verwalterin mit dem Ziel der Neuerstellung der Abrechnungen erhoben worden sei, habe die Eigentümergeinschaft den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt. Die Hausverwaltung habe dieser Erledigungserklärung widersprochen. Das Landgericht hat daraufhin die Berufung der Hausverwaltung zurückgewiesen und festgestellt, dass der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt sei. Dagegen hat die derzeitige Verwaltung Berufung eingelegt und will die Abweisung der Klage erreichen.

Die Entscheidung

Das Landgericht Düsseldorf erklärt die Klage der Eigentümer für zulässig und begründet. Diese seien berechtigt, durch eine Klage gegen den Verwalter die Durchführung einer von den Eigentümern beschlossenen Maßnahme zu erzwingen. Das Rechtsschutzbedürfnis für die Klage sei erst entfallen, nachdem die Hausverwaltung Klage gegen die frühere Verwalterin erhoben habe und damit seiner Verpflichtung zur Umsetzung des Beschlusses nachgekommen sei. Daher sei festzustellen, dass sich der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt habe.

Der Bundesgerichtshof führt in seinem Urteil aus, dass dies einer rechtlichen Nachprüfung standhalte. Wenn ein Kläger die Hauptsache einseitig für erledigt erkläre, der Beklagte dem aber widerspreche und Klageabweisung beantrage, habe das Gericht, wie hier geschehen, durch Urteil darüber zu entscheiden, ob die Erledigung eingetreten sei oder nicht. Das Berufungsgericht habe zu Recht die Erledigung des Rechtsstreits in der Hauptsache ausgesprochen, weil die Klage bei Eintritt des erledigenden Ereignisses zulässig und begründet gewesen und weil sie durch dieses Ereignis unbegründet geworden sei. Zutreffend nehme das Berufungsgericht an, dass ein einzelner Wohnungseigentümer vom Verwalter die Umsetzung eines Beschlusses verlangen könne.

Der Senat habe mit Urteil vom 8. Juni 2018 die umstrittene Frage, ob dem einzelnen Wohnungseigentümer ein solcher Anspruch gegen den Verwalter zustehe, entschieden. Danach könne jeder Wohnungseigentümer vom Verwalter verlangen, dass er seine gesetzliche Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG erfülle. Dieser Anspruch könne auch im Klageweg durchgesetzt werden. Demgemäß seien die Kläger berechtigt, den Beklagten auf Umsetzung des Beschlusses vom 14. Dezember 2015 gerichtlich in Anspruch zu nehmen. Der Annahme, die Klage sei ursprünglich zulässig und begründet gewesen, stehe nicht entgegen, dass der Beschluss vom 14. Dezember 2015 durch den Beschluss der Wohnungseigentümer vom 21. Juli 2016 aufgehoben worden sei. Allerdings sei für die beklagte Hausverwaltung die geänderte Vorgehensweise gegen die frühere Verwalterin verbindlich gewesen, da die Beschlussanfechtungsklage keine aufschiebende Wirkung habe. Solange ein Beschluss nicht rechtskräftig für ungültig erklärt worden sei, sei er nach § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG gültig. Das führe aber nicht dazu, dass die Erledigung der Hauptsache nicht festgestellt werden könne. Diese setze nicht voraus, dass die Klage bereits im Zeitpunkt ihrer Erhebung zulässig und begründet war. Vielmehr könne sich grundsätzlich eine zunächst unzulässige oder unbegründete Klage erledigen, wenn sie nur später, nämlich im Zeitpunkt des erledigenden Ereignisses, zulässig und begründet war. So liege es nach Ansicht des BGH hier. Das Berufungsgericht sehe das erledigende Ereignis zu Recht in der Umsetzung des Beschlusses vom 14. Dezember 2015. Die Pflicht zur Umsetzung dieses Beschlusses habe mit dem Eintritt der Rechtskraft des Urteils vom 9. Januar 2017, mit dem der ihn abändernde Beschluss vom 21. Juli 2016 für ungültig erklärt wurde, wieder aufgelebt.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 15. Februar 2019, V ZR 71/18

Ortsübliche Vergleichsmiete nicht automatisch Höchstmiete

Eine Vermieterin begehrt unter Darlegung von drei Vergleichswohnungen eine Mieterhöhung. Die Mieterin stimmt der geforderten Erhöhung der Nettomiete jedoch nur zum Teil zu. Wird im Rechtsstreit hierzu ein gerichtlich bestelltes Sachverständigengutachten herangezogen, das eine große Spanne der Miethöhe vergleichbarer Wohnungen feststellt, so kann man sich nicht auf die höchste ermittelte Miete als ortsübliche Vergleichsmiete berufen.

Der Fall

Die Beklagte ist Mieterin einer 54 Quadratmeter großen Wohnung. Sie erhält von der Hausverwaltung mit Schreiben vom 30. Oktober 2014 eine Mieterhöhung mit der Bitte um Zustimmung. Unter Angabe von drei Vergleichswohnungen soll die Nettomiete von 310,50 Euro auf 352,08 Euro angehoben werden. Die Mieterin stimmt mit Schreiben vom 22. Dezember 2014 jedoch lediglich einer Erhöhung um 13,50 Euro auf 324,00 Euro zu. Das entspricht einem Quadratmeterpreis von 6,00 Euro. Durch Klage beim Amtsgericht fordert die Klägerin Zustimmung zur Mieterhöhung auf die im Schreiben vom 30. Oktober 2014 angekündigte Höhe von insgesamt 352,08 Euro.

Das zuständige Amtsgericht hat zur Klärung ein Sachverständigengutachten mit zwei Ergänzungsgutachten beauftragt, das bei 16 vergleichbaren Wohnungen eine Mietpreisspanne von 4,58 Euro bis 7,08 Euro je Quadratmeter ermittelt. Auf dieser Grundlage wurde die ortsübliche

Vergleichsmiete mit einem Punktwert von 5,80 Euro pro Quadratmeter festgestellt. Das Amtsgericht hat das erweiterte Zustimmungsbegehren der Klägerin abgewiesen. Die Klägerin ging in Berufung und verfolgt ihr Zustimmungsbegehren weiter.

Auch das Landgericht hat das erweiterte Zustimmungsverlangen der Klägerin abgewiesen und führt zur Begründung aus, dass das Amtsgericht die ortsübliche Vergleichsmiete zu Recht auf 5,80 Euro je Quadratmeter geschätzt habe. Das Ergebnis des Gutachtens kann dahingehend gedeutet werden, dass das arithmetische Mittel der zugrunde gelegten Vergleichswohnungen die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt. Durch die Klägerin wird jedoch die Auffassung vertreten, dass eine Erhöhung auf 6,52 Euro zustimmungspflichtig sei, da dieser Wert durch die Spanne des Gutachtens gerechtfertigt werden könne. So spiegelt ihres Erachtens auch der oberste Wert der vorgenannten Spanne die ortsübliche Vergleichsmiete wider.

Die Entscheidung

Kommt ein Sachverständiger durch die Betrachtung von Vergleichswohnungen zu einer großen Spanne der festgesetzten Mieten, kann nicht automatisch der obere Rand als ortsübliche Vergleichsmiete angesehen werden. Zunächst müssen die qualitativen Unterschiede der herangezogenen Wohnungen zu der zu bewertenden Wohnung herausgearbeitet werden, um eine generelle Vergleichbarkeit herzustellen – beispielsweise durch Zu- und Abschläge oder ein Punktbewertungssystem. Ergibt sich auch danach weiterhin ein großer Unterschied der Miethöhe, so dürfe die ortsübliche Einzelvergleichsmiete jedoch nicht mit dem oberen Wert der Streubreite gleichgesetzt werden. Hier liegt es im Ermessen des Richters, die vom Vermieter zu beanspruchende Vergleichsmiete innerhalb eines Rahmens festzusetzen. Dabei sind verschiedene Ansätze möglich, die dem Richter nicht abschließend vorgegeben werden können. Kommt es jedoch bei einer gutachterlich ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu einem punktgenauen Wert, sondern zu einer relativ kleinen Spanne, so kann bei einer geringen Abweichung eine Mieterhöhung am oberen Rand erfolgen.

Der Bundesgerichtshof hält die Auffassung der Vermieterin für unbegründet und teilt insoweit die Feststellung der Vorinstanzen. Würde man der Auffassung der Klägerin folgen, würde dies eine Spitzenmiete darstellen und nicht die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Beurteilung des Landgerichts hält jedoch einer rechtlichen Prüfung nicht in allen Punkten stand, da im Sachverständigen-gutachten Mängel bestehen. Daher wird der Sachverhalt an das Berufungsgericht (Landgericht) zurückverwiesen, um diese durch ein neues oder ergänzendes Gutachten zu beseitigen und darauf aufbauend „tragfähigere Feststellungen sowohl zur Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete als auch zur Einzelvergleichsmiete“ zu treffen.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 24.04.2019, VIII ZR 82/18

2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe

Grundsteuer: Druck auf Bundesfinanzminister Scholz nimmt zu

Wie Medienberichten zu entnehmen ist, werden die Länderfinanzminister in Sachen Grundsteuerreform ungeduldig. So bringt der hessische Finanzminister Thomas Schäfer eine Länderinitiative ins Spiel, wenn der Bund nicht bald einen geeigneten Gesetzentwurf präsentiert. Die Kritik am bisherigen Reformprozess wird demnach lauter.

Im Anschluss an die Jahreskonferenz der Länderfinanzminister wird Schäfer, der derzeit den Vorsitz der Finanzministerkonferenz innehat, sehr deutlich und fordert, dass Bundesfinanzminister Olaf Scholz endlich einen Vorschlag zur Reform der Grundsteuer vorlegen müsse, den alle mittragen könnten. Weiterhin droht Schäfer, dass andernfalls die Länder den Druck deutlich erhöhen würden und stellt noch vor der Sommerpause eine Sonderkonferenz der Finanzminister der Länder in Aussicht. Wenn auf Bundesebene keine Einigung erzielt wird, müssten die Länder prüfen, wie sie die Kommunen unterstützen könnten, ihre wichtige Einnahmequelle rechtssicher zu erhalten, erklärt Schäfer. Denn die Zeit werde langsam knapp, weil bis Ende des Jahres die Reform der Grundsteuer abgeschlossen sein müsse. Wenn bis dahin keine Neuregelung zustande gebracht wird, droht den Kommunen ein Einnahmeverlust von rund 14 Milliarden Euro jährlich.

Gesamtentwurf zur WEG-Reform kommt Anfang 2020

Nach einer Intervention des DDIV gegenüber der Regierungskoalition und dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) steht fest: Es gibt keine vorgezogenen Änderungen am Wohnungseigentumsrecht (WEG). Damit wurde politischen Bestrebungen, wonach neben der finanziellen Förderung von privater E-Ladeinfrastruktur parallel Änderungen am WEG vorgenommen werden, eine Absage erteilt. So gilt als sicher, dass im Spätsommer der Abschlussbericht der offenen Bund-Länder-Arbeitsgruppe vorliegen wird und zum Jahresanfang 2020 mit einem Referentenentwurf zu rechnen ist.

Seit vielen Jahren engagiert sich der DDIV für eine umfassende Reform des WEG und dessen Harmonisierung mit dem Mietrecht. CDU/CSU und SPD hatten die Umsetzung dieser Reform für die laufende Legislaturperiode zugesagt und im Koalitionsvertrag verankert. Dass es dabei bleibt, schien Anfang April keineswegs klar. Denn im Zusammenhang mit dem Vorstoß von Bundesverkehrsminister Andreas Scheuer, die Förderung privater Ladeinfrastruktur für Elektromobilität voranzutreiben, kursierte im politischen Berlin die Idee, gleichzeitig gesetzliche Änderungen am WEG vorzunehmen, die nur Regelungen zur E-Mobilität umfassen sollten. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter begrüßt das von Bundesverkehrsminister Andreas Scheuer geförderte Förderprogramm für private Ladeinfrastruktur. Eine finanzielle Unterstützung ist ein wichtiger Schritt für die Mobilitätswende und erfüllt eine langjährige Forderung des DDIV. Allerdings bestand die Gefahr, dass es zu einer weiteren Verzögerung, im schlimmsten Fall zu einem Aussetzen dringend notwendiger Änderungen am Wohnungseigentumsrecht hätte kommen können.

Vor diesem Hintergrund hat der DDIV eindringlich an die Fraktionsvorsitzenden der Regierungskoalition sowie an das federführende Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz appelliert, zunächst die gebündelten Ergebnisse der eigens für die WEG-Reform gegründeten offenen Bund-Länder-Arbeitsgruppe abzuwarten, bevor gesetzgeberische Maßnahmen erarbeitet oder beschlossen werden. Nunmehr wurde dem DDIV mehrfach schriftlich bestätigt, dass es kein Aufweichen des abgesteckten Fahrplans zur Umsetzung geben wird und mit einem ganzheitlichen Referentenentwurf zum Jahresanfang 2020 zu rechnen ist.

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter plädiert seit Jahren für eine umfassende WEG-Reform, um die Flut an Gerichtsprozessen einzudämmen und das Gesetz zukunftssicher zu gestalten. Bereits 2013 hat der DDIV ein erstes Gutachten zur Harmonisierung von WEG- und Mietrecht vorgelegt und seitdem kontinuierlich den politischen Dialog gesucht, vor allem auch im Interesse der Verbraucher, Wohnungseigentümer und Mieter. Seit 2018 liegen zwei erste Diskussionsentwürfe aus dem BMJV und dem Freistaat Bayern vor, die ausdrücklich Raum für weitere Reformvorschläge enthalten. In einer umfangreichen Stellungnahme und einem weiteren Gutachten hat der DDIV dazu umfassend Stellung genommen: » ddiv.de/weg-reform.

Bestellerprinzip für den Immobilienkauf

Bundesjustizministerin Katarina Barley hat Ende Januar 2019 einen Referentenentwurf zur Ausweitung des Bestellerprinzips auf den Kauf von Wohnimmobilien vorgelegt. Demnach soll beim Immobilienerwerb derjenige den Makler bezahlen, der ihn beauftragt hat. Käufer sollen auf diese Weise bei den Kaufnebenkosten entlastet und mehr Wettbewerb geschaffen werden. Laut Referentenentwurf befänden sich Erwerber in einer „faktischen Zwangslage“ und hätten speziell in Ballungsräumen keine andere Wahl, als den festgelegten Provisionssatz zu zahlen. Zudem bestünde für Verkäufer häufig kein Grund, über die Höhe der Provision zu verhandeln oder sich über die Qualität des Maklers zu informieren.

Aktuell läuft noch die Abstimmung zwischen den beteiligten Ressorts. Unterstützt wird der Vorstoß von Bundesjustizministerin Katarina Barley von der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen, die bereits im September 2018 einen eigenen Gesetzentwurf zum Makler-Bestellerprinzip (» BT-Drs. 19/4557) vorlegt haben. Neben der Einführung des Bestellerprinzips für den Kauf von Immobilien fordern die Grünen zusätzlich eine Deckelung der Maklercourtage auf zwei Prozent des Kaufpreises. Am 8. Mai fand zum Gesetzentwurf der Grünen eine öffentliche Anhörung im Rechtsausschuss statt.

Befürwortet wird der Gesetzentwurf von Verbraucherschützern. So würde mit den vorgesehenen Regelungen Chancengleichheit hergestellt und der Schutz von Käufern gestärkt. Laut Sachverständigem der Verbraucherzentrale Bundesverband könnten Verkäufer aus einer besseren

Position heraus mit dem Makler über die Höhe der Bezahlung verhandeln. Auch die Deckelung der Maklergebühr auf zwei Prozent wurde begrüßt. Dadurch würden die Kosten für Käufer insgesamt gesenkt.

Vertreter der Immobilienwirtschaft hingegen sehen den Gesetzentwurf äußerst kritisch und beanstanden insbesondere, dass der Verbraucherschutz von Erwerbern mit dem vorliegenden Entwurf gerade nicht gestärkt werde. Im Gegenteil: Eine Beratung für Käufer würde zukünftig ausbleiben, weil Makler mit dem Bestellerprinzip ausschließlich dem Auftraggeber, und damit in der Regel dem Verkäufer, verpflichtet wären. Nicht zuletzt wird kritisiert, dass ein verbindliches Bestellerprinzip einen erheblichen Eingriff in die Vertrags- und Berufsfreiheit darstelle. Sie erwarten zudem, dass die Kaufpreise für Wohnimmobilien ansteigen und darüber hinaus eine zufriedenstellende Dienstleistung nicht mehr möglich sei.

Uneinheitlich ist die Meinung bei den juristischen Sachverständigen in der Anhörung. Während einige die Einführung des Bestellerprinzips beim Kauf von Immobilien befürworten und Eingriffe in die Vertrags- und Berufsausübungsfreiheit zwar sehen, aber für sinnvoll und gerechtfertigt halten, wenden sich andere Rechtsexperten explizit gegen die Ausweitung des Bestellerprinzips auf den Erwerb von Wohneigentum. So sei das Ziel einer tatsächlichen Entlastung für Käufer mit einem Provisionsverbot nicht ohne weiteres durchsetzbar. Die im Gesetzentwurf vorgeschlagenen Regelungen seien nicht geeignet, die Anschaffungskosten beim Kauf von Immobilien wirksam zu reduzieren.

DDIV für Provisionsteilung

Aus Sicht des DDIV ist die Ausweitung des Bestellerprinzips auf den Immobilienkauf kritisch zu betrachten. Es ist durchaus wahrscheinlich, dass Verkäufer die Maklercourtage künftig auf den Kaufpreis umlegen, wodurch nicht nur die Kaufpreise steigen würden, sondern Erwerber auch höhere Grunderwerbsteuern zu zahlen hätten. Bei einer hälftigen Teilung der Maklergebühren auf freier Verhandlungsbasis bleibt beziehungsweise wird der Vermittler tatsächlich zum Mittler zwischen Verkäufer und Käufer und ist beiden Vertragsparteien gleichermaßen verpflichtet. Zudem kommt dieses Prinzip bereits in vielen Bundesländern zur Anwendung.

Referentenentwurf zum Gebäudeenergiegesetz veröffentlicht

Ende Mai hat das Bundeswirtschaftsministerium den Referentenentwurf zum „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, das sogenannte Gebäudeenergiegesetz (GEG) veröffentlicht. Die Ressortabstimmung ist zwar noch nicht abgeschlossen, dennoch sind die Länder und Branchenverbände nunmehr eingeladen, bis Ende Juni zum Entwurf Stellung zu nehmen.

Mit dem Gebäudeenergiegesetz werden die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) in einem neuen Rechtsrahmen zusammengefasst. Wie es im Gesetzentwurf heißt, werden die Anforderungen der EU-Gebäuderichtlinie sowohl zum 1. Januar 2019 für neue öffentliche Nichtwohngebäude als auch zum 1. Januar 2021 für alle neuen Gebäude mit dem GEG in einem Schritt umgesetzt. Außerdem werden die erforderlichen Regelungen des Niedrigstenergiegebäudes getroffen. Die aktuellen energetischen Anforderungen für den Neubau und den Gebäudebestand gelten fort.

Gerade die Zusammenführung von EnEG, EnEV und EEWärmeG sorgt für Erleichterungen und bürokratische Entschlackung. So soll für die Errichtung neuer Gebäude künftig ein einheitliches Anforderungssystem gelten, in dem Energieeffizienz und erneuerbare Energien integriert sind. Die ordnungsrechtlichen Vorgaben sollen auch weiterhin ein geringer Primärenergiebedarf von Gebäuden, die Begrenzung des Energiebedarfs eines Gebäudes durch energetischen Wärmeschutz und eine zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien sein. Durch einen hochwertigen baulichen Wärmeschutz soll sichergestellt werden, dass auch erneuerbare Energien so effizient wie möglich genutzt werden können.

Einzelheiten und offene Fragen zum Referentenentwurf müssen nunmehr innerhalb der Bundesregierung geklärt werden. Dazu gehören unter anderem Forderungen wie eine Verschärfung der energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude, eine Änderung des

Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit oder auch die Forderung nach einer Umstellung der energetischen Bewertung von KWK-Anlagen sowie nach einer Öffnungsklausel für weitergehende öffentlich-rechtliche Vorschriften. Wie Medienberichten zu entnehmen ist, wird für Mitte dieses Jahres mit einem Kabinettsbeschluss gerechnet.

Kernpunkte der geplanten Mietrechtsänderung

Seit Ende Mai liegt ein Referentenentwurf zur Mietrechtsänderung aus dem Bundesjustizministerium (BMJV) vor. Er sieht unter anderem eine Verlängerung der Mietpreisbremse um fünf Jahre bis zum Jahr 2025 vor. Die Mietpreisbremse soll darüber hinaus inhaltlich nachjustiert werden. Zukünftig sollen vom Vermieter zu viel geforderte Mieten auch rückwirkend an Mieter zurückerstattet werden, und zwar vom Beginn des Mietverhältnisses an. Bislang gilt, dass Vermieter Rückerstattungen erst ab dem Zeitpunkt leisten müssen, ab dem der Mieter schriftlich gerügt hat. Eine solche Rüge durch den Mieter soll künftig nicht mehr notwendig sein. Auch bis zu drei Jahre nach Beendigung eines Mietverhältnisses sollen zu hohe Mietzahlungen zurückgefordert werden können.

Weiterhin will das BMJV Änderungen bei der Berechnung des Mietspiegels beziehungsweise der ortsüblichen Vergleichsmiete. So soll der Erhebungszeitraum für alle angepassten und neu abgeschlossenen Mieten von vier auf sechs Jahre verlängert werden. Ziel sei es, dadurch eine dämpfende Wirkung zu erreichen. Denn durch Zugrundelegung auch älterer Mieten würde die ortsübliche Vergleichsmiete weniger stark steigen.

Ein drittes Instrument gegen steigende Mietpreise ist die Einführung eines Mietpreisüberhöhungsverbots. Zu diesem Zweck soll § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, der sogenannte Wucherparagraph, ins Zivilrecht übertragen werden. Als unangemessen hoch gelten demnach Vermieterforderungen, die die ortsüblichen Wohnkosten um mehr als 20 Prozent übersteigen. Zu diesen Wohnkosten sollen dabei zukünftig aber nicht nur die Nettokaltmiete zählen, sondern auch Mietnebenleistungen wie Kosten für mitvermietetes Mobiliar oder für die Nutzung von Telefon- und Internet. Darum heißt es im Referentenentwurf nicht ortsübliche Miete, sondern Entgelt. Ausnahmen sieht der Entwurf nur für Neubauwohnungen vor und wenn der Vermieter höhere Mietzahlungen zur Kostendeckung beispielsweise für Investitionen in die Wohnung benötigt. Aber auch hier sieht der Entwurf aus dem BMJV eine obere Kostengrenze vor: Diese liege bei 50 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichskosten für Wohnraum. Sofern ein Vermieter eine überhöhte Miete fordert, hat der Mieter Anspruch auf Absenkung und Rückerstattung der bereits geleisteten überhöhten Zahlungen.

Der Referentenentwurf sieht zudem ein Werbeverbot für überhöhte Mieten vor. Sollten Vermieter dennoch für Wohnungen mit überhöhten Mietkosten werben, sollen zukünftig Mitbewerber und Verbraucherschutzorganisationen dagegen vorgehen können. So sollen zum Beispiel Mietervereine die Möglichkeit erhalten, Vermieter entsprechend abzumahnern. Damit wäre es nicht nur betroffenen Mietern möglich, gegen überhöhte Mieten vorzugehen, sondern auch Verbraucherschutzorganisationen.

3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten

Steueranreize für energetische Gebäudesanierung

Union und SPD haben sich im Koalitionsvertrag darauf verständigt, die energetische Gebäudesanierung steuerlich fördern zu wollen. Das Vorhaben ist bislang noch nicht umgesetzt worden. Insgesamt 37 Verbände – darunter auch der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter – haben sich deshalb bereits im April 2019 mit einem offenen Brief an Bundeskanzlerin Angela Merkel, Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier, Bundesumweltministerin Svenja Schulze, Bundesfinanzminister Olaf Scholz und Bundesbauminister Horst Seehofer gewandt. Sie fordern darin, endlich eine steuerliche Fördermöglichkeit für die energetische Sanierung von Gebäuden umzusetzen.

Seit 2011 diskutieren Bundestag, Bundesrat und Bundesregierung über finanzielle Anreize für Wohnungsunternehmen und Eigentümer, damit diese die energetische Sanierung ihrer Bestände vorantreiben können. Denn gerade im Gebäudesektor gibt es erhebliche Energieeinsparpotentiale, die wesentlich dazu beitragen können, dass Deutschland die gesteckten Klimaziele erreichen

kann. Da auch für den Bundeshaushalt 2020 bislang keine entsprechenden Instrumente der Steuererleichterung vorgesehen sind, haben sich die unterzeichnenden Verbände noch einmal mit Nachdruck an die Politik gewandt. Das Vorhaben Steuerförderung für Gebäudesanierungen müsse mit dem Bundeshaushalt 2020 endlich umgesetzt werden und dulde keinen Aufschub.

Bereits im Vorfeld zur Sitzung des Klimakabinetts Ende Mai hat sich Bundesminister Horst Seehofer für eine bessere steuerliche Absetzbarkeit der energetischen Sanierung ausgesprochen. Da die wenigsten Hausbesitzer alles auf einmal finanzieren könnten, seien Steuervergünstigungen in verschiedenen Sanierungsabschnitten denkbar. Diesen Vorschlag hat das Bundesbauministerium auf der Maisitzung in das Klimakabinett eingebracht und als Fördervolumen einen Umfang von einer Milliarden Euro genannt.

KfW erweitert förderfähige Maßnahmen zum Einbruchschutz

Für geeignete Abwehrmaßnahmen gegen Einbruch stellt die KfW im Rahmen des Programms „Altersgerecht Umbauen“ Investitionszuschüsse bereit. Es werden Umbauten zum Einbruchschutz und die Nachrüstung von Gebäuden und einzelnen Wohnungen gefördert. Wer sein Eigenheim also gegen Einbrecher schützen und entsprechende Anpassungen an Bestandsgebäuden vornehmen möchte, kann bis zu 1.600 Euro über dieses Programm erhalten. Rund um das Wohneigentum fördert die KfW zum Beispiel den Einbau einbruchhemmender Haus- und Wohnungseingangstüren, die Nachrüstung von Fenstern und Türen sowie Einbruch- und Überfallmeldeanlagen. Zudem hat die KfW das förderfähige Portfolio zum Einbruchschutz noch einmal erweitert und im Hinblick auf die neuen Möglichkeiten der Digitalisierung angepasst. So können seit dem 1. April auch für bestimmte Smart-Home-Anwendungen mit Einbruchmeldefunktion Fördergelder bei der KfW beantragt werden. Nähere Informationen zum Zuschussprogramm 455-E Einbruchschutz-Investitionszuschuss finden Sie auf der » Seite der KfW.

Verbesserungen bei KfW-Förderprogrammen für energieeffizientes Bauen und Sanieren

Die KfW hat im vergangenen Jahr einige Veränderungen an den Förderprogrammen „Energieeffizient Sanieren“ und „Energieeffizient Bauen“ vorgenommen, die einen Nachfragerückgang und eine sinkende Sanierungsquote zur Folge hatten. Zu den nachteilig wirkenden Anpassungen der Förderkreditrichtlinien gehören neben der Einführung einer Vorfälligkeitsentschädigung für außerplanmäßige Tilgungen und einer Verkürzung der Zinsfestschreibung von 20 auf zehn Jahre auch Veränderungen bei den Bereitstellungsprovisionen. So wird für den noch nicht abgerufenen Kreditbetrag bereits ab dem siebten Monat nach Zusage durch die KfW eine Bereitstellungsprovision fällig. Der provisionsfreie Zeitraum ist demnach von zwölf auf sechs Monate verkürzt worden. Das soll wurde zum 1. Juni 2019 rückgängig gemacht, so dass zukünftig wieder erst ab dem 13. Monat Bereitstellungsprovisionen gezahlt werden müssten. Zudem sinkt die Bereitstellungsprovision für nicht abgerufene Kredite auf 0,15 Prozent.

Mehr Informationen finden Sie hier: » Energieeffizient Sanieren und » Energieeffizient Bauen.

4. Mieten, Kaufen, Wohnen: aktuelle Entwicklungen

Zwischenbilanz zum Baukindergeld

Das Baukindergeld soll Familien und Alleinerziehende mit Kindern unter 18 Jahren dabei helfen, Wohneigentum zu erwerben, und es soll den Schritt in die eigenen vier Wände erleichtern. Der Zuschuss in Höhe von 1.200 Euro pro Jahr für jedes Kind, das jünger ist als 18 Jahre, gilt für den erstmaligen Erwerb oder Neubau eines Hauses oder einer Wohnung. Bedingung ist, dass die Immobilie für mindestens zehn Jahre selbstgenutzt wird. Mit der Förderung, die über einen Zeitraum von maximal zehn Jahren ausbezahlt wird, erhalten Familien mit Kindern und Alleinerziehende also bis 12.000 Euro pro Kind als Unterstützung beim Immobilienkauf. Weiterführende Informationen und Möglichkeiten zur Beantragung finden Sie auf der [Seite der KfW](#).

Aus einer Antwort der Bundesregierung zu den Auswirkungen des Baukindergeldes (» BT-Drs. 19/9620) geht hervor, dass vor allem Familien mit niedrigem Haushaltseinkommen von diesem Zuschuss profitieren. Laut Ausführung der Bundesregierung in ihrer Antwort an die Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen wurde der größte Anteil an Baukindergeld (22,3 Prozent) bislang vor allem an Familien mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen von 20.000 bis 30.000 Euro

ausgezahlt. Die geförderten Haushalte mit einem Jahresbruttoeinkommen von bis zu 30.000 Euro umfassen in der Summe sogar 37 Prozent aller Empfänger. Rund 58 Prozent aller Baukindergeldempfänger haben nicht mehr als 40.000 Euro jährliches Bruttoeinkommen zur Verfügung. Die Bundesregierung sieht in dieser Verteilung einen Beleg dafür, dass von der Förderung vor allem die unteren und mittleren Einkommen profitieren. Aus der Antwort geht darüber hinaus hervor, dass der überwiegende Teil, nämlich 84 Prozent, der bis zum 31. März 2019 fast 169 Millionen Euro Baukindergeld für Bestandsbauten aufgewendet wurde. Dementsprechend entfallen nur 16 Prozent der Fördergeldzahlungen auf Neubaumaßnahmen.

Kosten für Kabelanbieter bald nicht mehr umlagefähig?

Die Vorgaben des EU-Kodex für die elektronische Kommunikation müssen bis Ende 2020 in nationales Recht umgesetzt werden. Deshalb haben das Bundeswirtschaftsministerium (BMW) und das Bundesverkehrsministerium (BMVI) gemeinsame Eckpunkte zur Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG-Novelle 2019) vorgestellt. Das Eckpunktepapier stellt unter Punkt V. Verbraucherschutz die Umlagefähigkeit der Kabelentgelte auf die Mietnebenkosten infrage. Aus Sicht der Monopolkommission schränke die Möglichkeit der Umlage der laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse auf die Mietnebenkosten die Wahlfreiheit der Verbraucher ein. Zudem würden Nachteile für den Wettbewerb entstehen. Deshalb wollen BMW und BMVI die Umlagefähigkeit der Kabelentgelte abschaffen. Im Eckpunktepapier heißt es: Das „BMW ist daher seit längerem mit dem fachlich zuständigen BMI im Gespräch über eine mögliche Streichung des § 2 Nr. 15b Betriebskostenverordnung [BetrKV] im Zuge der Gesetzesnovelle.“

Die Folgen einer Streichung des § 2 Nr. 15 b BetrKV sind unter anderem, dass Vermieter die Kosten für die Grundversorgung mit einem Breitbandanschluss nicht mehr auf ihre Mieter umlegen können. Bestehende Rahmenverträge zwischen Netzbetreiber und Vermieter laufen allerdings bis zum Ende der Vertragslaufzeit weiter. Außerdem wird das sogenannte Sammelinkasso durch das Einzelinkasso abgelöst. Es besteht die Gefahr, dass Transferleistungsempfänger ohne entsprechende Versorgung sein werden, da das im Rahmen des Einzelinkassos vom Netzbetreiber kalkulierte Entgelt deren finanzielle Leistungsfähigkeit übersteigen könnte.

Sollte die gesamte Nummer 15b gestrichen werden, wäre nicht nur die Umlagefähigkeit der laufenden monatlichen Kabelentgelte passé, sondern auch die der Betriebskosten für das Breitbandnetz, wozu Strom, Wartung und ähnliches gehören. Denn laut § 2 Nr. 15b BetrKV gehören zu den umlagefähigen Kosten jene des „Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; [...] die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse“. Die unter Buchstabe a genannten Kosten sind die „des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung“.

Das vorliegende Eckpunktepapier stelle nach Aussage von BMW und BMVI erste Vorschläge zur Änderung des Telekommunikationsgesetzes dar und sei nicht als abschließend zu verstehen. Es handele sich um erste Schwerpunktthemen. Ein Referentenentwurf zur TKG-Novelle wird voraussichtlich im Herbst 2019 vorliegen.

Immer mehr Mietwohnungen werden zu Eigentum

Nach Ansicht der Bundestagsfraktion Die Linke sei die zunehmende Privatisierung von Mietwohnungen längst nicht das alleinige Problem sogenannter A-Städte wie Berlin, Hamburg, München oder Frankfurt am Main. Deshalb wollte sie in einer Kleinen Anfrage an die Bundesregierung wissen, wie viele Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen es in ganz Deutschland in den vergangenen Jahren gegeben hat. Aus der Antwort (» [BT-Drs. 19/10044](#)) geht hervor, dass es nach aktuellem Kenntnisstand der Bundesregierung lediglich Auswertungen für die Bundeshauptstadt gebe.

Die exemplarisch an Berlin dargestellte Entwicklung zeige, dass die Zahl der Umwandlungen von Miete in Wohneigentum in den vergangenen Jahren angestiegen sei. Das Privatisierungsniveau habe in Berlin Ende der 1990er Jahre und Anfang der 2000er Jahre aber höher gelegen als heute. Spitzenwerte finden sich für Berlin demnach im Jahr 1998 mit insgesamt 18.449 Umwandlungen in Wohneigentum und im Jahr 2000 mit 21.354 Wohnungen, die zu Eigentum wurden. Aus der Zahlenreihe insgesamt ist eine Zunahme der umgewandelten Mietwohnungen von 2.061

im Jahr 1991 auf 16.548 Wohnungen im Jahr 2017 abzulesen. Zwischen dem Hoch im Jahr 2000 und dem heutigen Wert lagen allerdings auch Jahre mit einer eher niedrigen Zahl an Privatisierungen von Mietwohnungen.

Wie aus der Antwort der Bundesregierung auch hervorgeht, werde im Zusammenhang mit diesen Privatisierungen über steigende Mieten, eine Zunahme von Eigenbedarfskündigungen und die Veränderung der sozialen Durchmischung von Wohnvierteln berichtet. Deshalb solle durch eine Überarbeitung der geltenden Rechtslage ein besserer Ausgleich der Interessen zwischen Mietern und Eigentümern erreicht werden. Auf dem Wohngipfel wurde der Beschluss gefasst, die Möglichkeiten zu reduzieren, Mietwohnungen in Eigentum umzuwandeln. Bundesbauministerium und Bundesjustizministerium haben deshalb bei Ländern und Kommunen entsprechende Handlungsoptionen abgefragt. Die Prüfung, wie der Beschluss des Wohngipfels umgesetzt werden kann, sei noch nicht abgeschlossen.

Die Fragesteller erkundigten sich zudem nach den Absichten, strengere Regelungen zum Schutz der Mieter vor Eigenbedarfskündigungen beziehungsweise eine Begrenzung des Kündigungsrechts wegen Eigenbedarf auf die Eigentümer einzuführen. Solche Überlegungen seien nicht Gegenstand des aktuellen Vorhabens zur Änderung des Mietrechts. Man wolle hier die Entwicklung der Rechtsprechung zur Kündigung von Wohnraum wegen Eigenbedarf beobachten.