



# 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:  
**Beiratsnews**

Datum:  
**17.12.2018**

### DDIV-Beiratsnewsletter 04/2018

Sehr geehrte Verwaltungsbeiräte,  
liebe Leserinnen und Leser,

der Bundesgerichtshof urteilte im Herbst, dass Hausmusik in gewissen Grenzen hingenommen werden muss, da sie von erheblicher Bedeutung für die Lebensfreude und das Gefühlsleben sei. Bevor Sie an den Weihnachtsfeiertagen aber Ihre Trompete aus dem Keller holen, informieren Sie sich besser vorab über die zulässigen „Spielzeiten“ und warnen Sie Ihre Nachbarn vor. Mehr zu diesem Fall lesen Sie in der aktuelle Ausgabe.

Das Zusammenleben in Wohnungseigentümergeinschaften wird nicht nur durch die musikalischen Gewohnheiten der Bewohner beeinflusst, sondern auch durch das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Der DDIV setzt sich bereits seit geraumer Zeit für eine umfassende Reform des veralteten Gesetzes ein. Seit der letzten Reform von 2007 haben sich viele neue Entwicklungen ergeben. Dies zeigt sich u. a. an großen gesellschaftspolitischen Megathemen wie Digitalisierung, E-Mobilität, altersgerechter Umbau oder klimaneutraler Gebäudestand. Die fehlende Rechtssicherheit, zu komplexe Abstimmungsverfahren oder zu geringe Instandsetzungsrücklagen führen dazu, dass Wohnungseigentümergeinschaften viele dringend notwendige Maßnahmen nicht umsetzen. „Handeln, statt reden“ muss hier das Credo sein. Der DDIV engagiert sich daher bereits seit geraumer Zeit für eine praxisnahe Ausgestaltung, die mehr Rechtssicherheit und Verbraucherschutz schafft – für Verwalter, Beiräte und Eigentümer.

Liebe Leserin, lieber Leser, auch mit der letzten Ausgabe des Beiratsnewsletters in diesem Jahr möchten wir Ihr Engagement als Verwaltungsbeirat aktiv unterstützen. Wir hoffen, dass

wir Ihnen mit diesem regelmäßigen Service im zurückliegenden Jahr wertvolle Impulse für Ihre Tätigkeit als Verwaltungsbeirat liefern konnten.

Wir wünschen Ihnen und Ihrer Familie besinnliche Weihnachtsfeiertage sowie ein gesundes und erfolgreiches neues Jahr!

Mit freundlichen Grüßen

**Riedel Immobilienverwaltung GmbH**

durch:

**Sievers-Riedel**

Geschäftsführer

Dieses Schreiben wurde mittels elektronischer Datenverarbeitungsanlage erstellt und trägt daher keine Unterschrift; es genügt der Textform des § 126b BGB.

**Ausgabe 4/2018**

**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

### **BGH: Hausmusik muss geduldet werden**

Des einen Freud, des anderen Leid: Hausmusik. Im Streit um das Trompete spielen in einem Reihenhaus schaffte der BGH Klarheit. Das Musizieren der Nachbarn muss in gewissen Grenzen hingenommen werden.

#### **Der Fall**

Der Beklagte, ein Berufsmusiker, der im Orchester eines Theaters Trompete spielt, und der Kläger, sein nebenan lebender Nachbar, stritten jahrelang wegen des Trompetenspiels. Der Musiker übte und musizierte im Erdgeschoss sowie in einem gesonderten Probenraum im Dachgeschoss seines Reihenhauses. Das machte er maximal drei Stunden an zwei Tagen in der Woche und hielt sich dabei an die Mittags- und Nachtruhezeiten. Hinzu kamen noch zwei Stunden Unterricht für Schüler. Für den Kläger war das zu viel: Er verlangte das Ergreifen geeigneter Maßnahmen, damit das Spielen von Musikinstrumenten in seinem Haus nicht wahrgenommen werden kann.

#### **Urteile der Vorinstanzen**

Das Amtsgericht gab dem Kläger zunächst Recht. Doch der Musiker ging in Berufung. Das Landgericht urteilte daraufhin, dass der Trompeter zwar spielen darf – maximal zehn Stunden pro Woche – aber nur noch im Dachgeschoss. Außerdem muss er den Unterricht einstellen. Der Musiker legte daraufhin Revision ein, da er sein Grundrecht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit durch die „Verbannung“ auf den Dachboden eingeschränkt sah.

#### **Die Entscheidung: Üben muss geduldet werden**

Der Bundesgerichtshof hob das Urteil des Landgerichts auf und verwies den Fall dorthin zurück, da es einen zu strengen Maßstab angelegt hat. „Das häusliche Musizieren einschließlich des dazugehörigen Übens gehört zu den sozialadäquaten und üblichen Formen der Freizeitbeschäftigung und ist aus der maßgeblichen Sicht eines „verständigen Durchschnittsmenschen“ in gewissen Grenzen hinzunehmen, weil es einen wesentlichen Teil des Lebensinhalts bildet und von erheblicher Bedeutung für die Lebensfreude und das Gefühlsleben sein kann; es gehört – wie viele andere übliche Freizeitbeschäftigungen – zu der grundrechtlich geschützten freien Entfaltung der Persönlichkeit“, heißt es in der Urteilsbegründung des BGH. Der Nachbar muss das Musizieren daher für zwei bis drei Stunden an Werktagen sowie ein bis zwei Stunden an Sonn- und Feiertagen dulden. Dabei sind die Ruhezeiten zur Mittags- und Nachtzeit einzuhalten. Ein nahezu vollständiges Spielverbot am Wochenende und für die Abendstunden komme nicht in Betracht. Anhand dieser Vorgaben muss nun das Landgericht neu darüber entscheiden, zu welchen Zeiten der Nachbar zur Trompete greifen darf.

*BGH, Urteil vom 26. Oktober 2018, V ZR 143/17*

### **BGH-Urteil zu Rauchwarnmeldern: Einheitlicher Einbau und Wartung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zulässig**

Wohnungseigentümer können den zwingenden Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern für die Gemeinschaft auch dann wirksam beschließen, wenn dadurch solche Wohnungen einbezogen werden, in denen Eigentümer bereits Rauchwarnmelder angebracht haben. Es besteht keine Pflicht, diese Wohnungen auszunehmen. So entschied der Bundesgerichtshof am 7. Dezember 2018.

### **Der Fall**

Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft in Nordrhein-Westfalen beschlossen in einer Eigentümerversammlung, eine Fachfirma mit der Installation sowie der Wartung und Kontrolle von Rauchwarnmeldern für sämtliche Wohnungen zu beauftragen. Die Bauordnung des Bundeslandes (BauO NRW) sieht in § 49 Abs. 7 eine Pflicht zur Nachrüstung vorhandener Wohnungen mit Rauchwarnmeldern vor. Die Anschaffungskosten sollten aus der Instandhaltungsrücklage finanziert und die laufenden Kosten für die Wartung und Kontrolle über die Jahresabrechnung entsprechend der Miteigentumsanteile umgelegt werden. Mehrere Eigentümer erhoben Anfechtungsklage gegen den Beschluss, die sie ihre Wohnungen bereits mit eigenen Rauchwarnmeldern ausgestattet haben.

### **Die Entscheidung**

Der BGH bestätigte die in den Vorinstanzen ergangenen Urteile und wies die Revision der Kläger zurück. Die Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen beschließen. Die Beschlusskompetenz umfasst auch die Entscheidung über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder. Nach § 49 Abs. 7 Satz 4 BauO NRW obliegt es zwar dem unmittelbaren Besitzer und nicht dem Eigentümer, die Betriebsbereitschaft sicherzustellen. Das hindert die Wohnungseigentümer aber nicht, eine einheitliche Wartung und Kontrolle der neu eingebauten Rauchwarnmelder durch eine Fachfirma zu beschließen.

Zudem entspricht der Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung. Den Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern für das gesamte Gebäude „in eine Hand“ zu legen, gewährleistet ein hohes Maß an Sicherheit. Durch die einheitliche Anschaffung und die einheitliche Regelung der Wartung und Kontrolle kann die Wohnungseigentümergeinschaft sicherstellen, dass die Rauchwarnmelder den einschlägigen DIN-Normen entsprechen und durch qualifiziertes Fachpersonal installiert und gewartet werden. Aus Sicht des BGH werden durch die Regelung „aus einer Hand“ außerdem versicherungsrechtliche Risiken minimiert. Somit entspricht es regelmäßig billigem Ermessen, wenn die Wohnungseigentümer diesen Interessen den Vorzug geben gegenüber den Interessen solcher Eigentümer, die in ihren Wohnungen schon eigene Rauchwarnmelder eingebaut haben und deshalb von einer einheitlichen Regelung ausgenommen werden möchten. Insbesondere in größeren Eigentümergeinschaften führen individuelle Lösungen nicht nur zu Unübersichtlichkeit, sondern auch zu erheblichem Mehraufwand für den Verwalter bei der Prüfung, ob im jeweiligen Einzelfall die Einbau- und Wartungspflicht erfüllt und der Nachweis darüber geführt ist. Hinzu kommt, dass unklar ist, wie ein solcher Nachweis aussehen soll. Lücken in der Gebäudesicherheit können die Folge sein. Aber auch in kleineren Gemeinschaften ist das den Wohnungseigentümern eingeräumte Ermessen nicht überschritten, wenn die Gemeinschaft den praktikabelsten und sichersten Weg zur Erfüllung der Pflicht zum Einbau und zur Wartung von Rauchwarnmeldern wählt. Die finanzielle Mehrbelastung von Wohnungseigentümern, die ihre Wohnung schon mit Rauchwarnmeldern ausgestattet haben, ist demgegenüber gering.

*BGH, Urteil v. 7.12.2018, V ZR 273/17*

### **Entziehungsklage: Ehegattensplitting einmal auf andere Art**

Gegenüber Hausgeldschuldern und Störenfrieden steht der Wohnungseigentümergeinschaft die Entziehungsklage zur Verfügung. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte über einen Fall zu entscheiden, in dem beide Miteigentümer (Ehegatten) einer Eigentumswohnung auf Veräußerung verklagt wurden, obwohl nur der Ehemann krankhaft und renitent störendes Verhalten an den Tag legte.

Mit Urteil vom 14.09.2018 entschied der BGH, dass Wohnungseigentum, das mehreren Personen in Bruchteilseigentum (Miteigentum) gehört, insgesamt entzogen werden könne, wenn

auch nur einer der beteiligten Eigentümer einen Entziehungstatbestand verwirkliche. Der nichtstörende Miteigentümer sei aber berechtigt, die Wirkungen des Entziehungsurteils bis zur Erteilung des Zuschlags dadurch abzuwenden, dass er den Miteigentumsanteil des störenden Miteigentümers selbst erwerbe, den Störer dauerhaft und einschränkungslos aus der Wohnanlage entferne und der Wohnungseigentümergeinschaft alle Kosten ersetze, die dieser durch den Entziehungsprozess und das Zwangsversteigerungsverfahren zur Durchsetzung des Entziehungsurteils entstanden seien. Mithilfe dieser so genannten Abwendungsbefugnis des § 19 Abs. 2 WEG könne der nicht störende Ehegatte folglich die Wohnung retten, nicht aber unbedingt die Ehe.

### **Der Fall**

Eine Wohnungseigentümergeinschaft verklagt ein Ehepaar, dem die gemeinsame Wohnung je zur Hälfte in Bruchteilseigentum gehört, auf Veräußerung. Die Eheleute wohnen seit Jahrzehnten in der Wohnung. Der Ehemann beschmierte wiederholt das Treppenhaus, eine Hinweistafel im Eingangsbereich, eine Wohnungstür und Briefkästen anderer Miteigentümer mit beschimpfenden Schriftzügen. Wiederholt beleidigte er andere Eigentümer in Fäkalsprache mit rassistischem Vokabular. Es kam mehrfach zu erheblichen Körperverletzungen. In einem Fall stieß er einen anderen Eigentümer die Treppe hinunter, der sich nur deshalb keine schweren Verletzungen zuzog, weil er durch einen anderen Eigentümer aufgefangen wurde.

Der Verwalter forderte beide Eheleute schriftlich unter Fristsetzung und Klagandrohung zur Unterlassung auf. Da dies vergeblich war, beschloss die Eigentümerversammlung die Einleitung eines gerichtlichen Entziehungsverfahrens gegen beide Eigentümer. Weil das schriftliche Veräußerungsverlangen nicht fruchtete, ging der Fall zu Gericht. Das Amtsgericht Leipzig in erster Instanz verurteilte beide Eheleute antragsgemäß. Der Ehemann nahm das Urteil hin, seine Frau ging in Berufung. Das Landgericht Dresden änderte das Urteil ab und verurteilte lediglich den Ehemann, seinen hälftigen Miteigentumsanteil an der Wohnung zu veräußern. Dagegen wendet sich die Wohnungseigentümergeinschaft (Klägerin) mit der Revision. Der BGH stellt das amtsgerichtliche Urteil wieder her, zeigt der Ehefrau aber einen anderen Weg auf, um den Verlust der Wohnung aktiv zu verhindern.

### **Die Entscheidung**

Eingangs der Urteilsgründe beschäftigt sich der BGH mit der umstrittenen Frage, ob es zwischen den Angehörigen einer Personenmehrheit, der eine Eigentumswohnung gehöre, eine Art Sippenhaft gäbe, also das Fehlverhalten eines Mitgliedes dazu führe, dass das Sondereigentum insgesamt verlorengelange. Während dies im Falle einer Gesamtheitsgemeinschaft (beispielsweise Erbengemeinschaft) unstrittig der Fall sei, sei dies – wie hier – in einer Bruchteilsgemeinschaft umstritten. Letztlich sei auch hier aber die Streitfrage zu bejahen. Im Sinne eines effektiven Rechtsschutzes und der raschen Wiederherstellung des Gemeinschaftsfriedens sei es im Ergebnis unerlässlich, eine objektbezogene und keine personenbezogene Sichtweise zugrunde zu legen. Daher müssten auch die nichtstörenden Angehörigen der Personengemeinschaft den Verlust des Sondereigentums insgesamt hinnehmen. Allerdings sei ihnen eine Abwendungsmöglichkeit eröffnet. Diese bestehe darin, den Miteigentumsanteil des störenden Miteigentümers selbst zu erwerben, den Störer dauerhaft und einschränkungslos aus der Wohnanlage zu entfernen und der Wohnungseigentümergeinschaft alle entstandenen Kosten der Rechtsverfolgung zu ersetzen. Der BGH greift insoweit zu einer analogen (entsprechenden) Anwendung von § 19 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Über das Bestehen oder Nichtbestehen der Abwendungsbefugnis des nichtstörenden Miteigentümers sei in der Regel nicht in dem Entziehungsprozess zu entscheiden, sondern im Rahmen einer Vollstreckungsabwehrklage des ebenfalls zur Veräußerung verurteilten nichtstörenden Miteigentümers im Rahmen der Zwangsvollstreckung. In diesem Rahmen sei dann nicht nur zu prüfen, ob der nichtstörende Miteigentümer alles ihm zumutbare zur Abwendung der Vollstreckung des Entziehungsurteils Erforderliche veranlasst habe (vor allem

durch ein Einwirkung auf den Störer), sondern auch, ob er als nichtstörender Miteigentümer die Voraussetzungen des § 19 Abs. 2 WEG erfüllt habe. Allerdings sei es den Parteien des Entziehungsrechtsstreits durchaus möglich, die Frage des Bestehens oder Nichtbestehens einer Abwendungsberechtigung schon im Ausgangsprozess gerichtlich klären zu lassen, und zwar klägerseits durch einen Feststellungsantrag und beklagenseits durch eine entsprechende Widerklage auf Feststellung (siehe dazu Rn 35 der Urteilsgründe). Im hier besprochenen Fall waren derartige Feststellungsanträge nicht gestellt worden. Die Ehefrau kann nunmehr versuchen, im Wege einer Vollstreckungsgegenklage (§ 767 Zivilprozessordnung [ZPO]) von einer Abwendungsmöglichkeit Gebrauch zu machen. Dazu müsste sie ihrem Ehemann seinen hälftigen Miteigentumsanteil an der Wohnung abkaufen oder sich schenkungsweise übertragen lassen, den Ehemann zum Auszug bewegen und der Wohnungseigentümergeinschaft alle außergerichtlichen und gerichtlichen Kosten ersetzen.

### **Fazit**

Über das Veräußerungsverlangen und die Erhebung der Entziehungsklage beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit, wobei der Beschluss einer qualifizierten Mehrheit von mehr als der Hälfte aller stimmberechtigten Eigentümer bedarf (§ 18 Abs. 3 S. 1 u. 2 WEG).

### **Nicht bestellter Verwalter kann nicht wirksam zur Eigentümerversammlung laden**

Lädt ein noch nicht bestellter Verwalter zur Eigentümerversammlung, hat keine Eigentümerversammlung im Sinne des WEG stattgefunden. Dort gefasste Beschlüsse gelten als nicht existent. So entschied das AG Bonn.

### **Der Fall**

Im Oktober 2017 hatte eine aus zwei Personen bestehende Eigentümergeinschaft mit drei Wohneinheiten keine Verwaltung. Die zu diesem Zeitpunkt in keinem Rechtsverhältnis mit der WEG stehende Verwaltung berief eine Eigentümerversammlung ein. Diese fand statt, obwohl die Minderheitseigentümerin gefordert hatte, die Versammlung nicht durchzuführen.

Auf dieser Versammlung, an der die Minderheitseigentümerin nicht teilnahm, wurde das einladende Unternehmen mit den Stimmen des Mehrheitseigentümers für ein Jahr zur Verwalterin der WEG bestellt. Im April 2018 stellte das Amtsgericht Bonn fest, dass in der Versammlung keine Beschlüsse gefasst worden waren.

Im Januar 2018 lud die Verwaltung erneut zu einer Eigentümerversammlung, an der ebenfalls nur der Mehrheitseigentümer teilnahm. Hier wurde der Beschluss über die Verwalterbestellung bestätigt. Die Minderheitseigentümerin beehrte auf Feststellung, dass es sich hierbei erneut um einen Nichtbeschluss gehandelt habe, da eine außerhalb der Gemeinschaft stehende Person zur Eigentümerversammlung geladen und diese durchgeführt habe und somit keine Beschlüsse gefasst worden seien.

### **Die Entscheidung**

Die Klage der Minderheitseigentümerin hat Erfolg. Es gab keinen Beschluss über die Verwalterbestellung. Somit hat ein Nichtberechtigter die Versammlung einberufen, der nicht einmal potenziell Einberufender ist oder war. Dies führt dazu, dass keine Versammlung der Wohnungseigentümer im Sinne des WEG stattgefunden hat.

Der Beklagte kann sich auch nicht darauf berufen, dass es sich bei der nicht bestellten Verwaltung um eine faktische Verwalterin gehandelt habe und diese gerade keine außerhalb der WEG stehende Person sei. Schließlich wurde sie „unter schwerwiegenden Verstößen gegen die Teilnahme- und Mitwirkungsrecht der Klägerin einseitig von dem Beklagten als

Verwalterin benannt, dieses alles ohne Beschlussfassung der WEG und unter Protest und Nichtanerkennung durch die Klägerin", wie es in der Urteilsbegründung heißt.

*AG Bonn, Urteil vom 1. August 2018, 27 C 30/18*



## 2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe

### **DDIV plädiert für umfassende WEG-Reform** **Gesetzesentwürfe aus Berlin und Bayern greifen deutlich zu kurz**

„Es ist ein wichtiger Schritt, dass die im Koalitionsvertrag verankerte Reform des Wohnungseigentumsgesetzes nun angegangen wird. Es wäre aber ein kapitaler Fehler, nur marginale Änderungen vorzunehmen. Die Novelle muss für eine umfassende Überarbeitung genutzt werden – und dafür, endlich wirksame Zulassungsvoraussetzungen für Wohnimmobilienverwalter zu schaffen“, fasst Martin Kaßler, Geschäftsführer beim Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), die Kernforderungen des Verbands zusammen. Dieser war aufgefordert, zu den Gesetzesentwürfen des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz sowie des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz Stellung zu nehmen und weitergehenden Anpassungsbedarf aufzuzeigen.

„Jetzt nur einzelne Bereiche des Wohnungseigentumsrechts zu novellieren, wäre absolut kontraproduktiv“, warnt DDIV-Geschäftsführer Kaßler. Viele Auslegungsschwierigkeiten oder Rechtsunsicherheiten würden bestehen bleiben. Vor dem Hintergrund, dass ein Viertel aller zivilrechtlichen Verfahren in Deutschland zum Wohnraummiet- und WEG-Recht geführt werden, sei dies ein unhaltbarer Zustand.

Vor diesem Hintergrund begrüßt der DDIV ausdrücklich jede Reformanstrengung zur Verbesserung des Wohnungseigentumsrechtes und die Gründung einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe zu diesem Thema. Seit der letzten Reform von 2007 haben sich viele neue Entwicklungen ergeben, die den Bedarf an Veränderung dokumentieren. Dies zeigt nicht nur die Flut an Gerichtsverfahren zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht, sondern auch die gesellschaftspolitischen Themen wie Digitalisierung, E-Mobilität, altersgerechter Umbau oder der klimaneutrale Gebäudebestand. Die fehlende Rechtssicherheit, zu komplexe Abstimmungsverfahren oder zu geringe Instandsetzungsrücklagen führen in der Praxis dazu, dass Immobilienverwaltungen und Wohnungseigentümergeinschaften viele dringend notwendige Maßnahmen nicht umsetzen.

Die vorliegenden Diskussionsentwürfe des Bundesjustizministeriums und des Bayerischen Justizministeriums können daher nur den Auftakt für eine intensive Diskussion bilden, bleiben doch zentrale Fragestellungen bisher unbeantwortet und zu viele Problemkreise sind noch ausgespart.

„Wir begrüßen, dass Bund und Länder den DDIV ausdrücklich aufgefordert haben, seine Reformvorstellungen mitzuteilen. Damit bietet sich die Chance tatsächlich in einen konstruktiven Dialog einzutreten“, so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. „Neben der Reform des Wohnungseigentumsrechts ist aber auch eine Harmonisierung mit dem Mietrecht zwingend geboten, da es unzählige Abgrenzungsprobleme gibt, die in der Praxis zu erheblichen Problemen führen.“ Bereits 2013 hat der DDIV hierzu ein von ihm beauftragtes Gutachten vorgelegt (Prof. Dr. Martin Häublein, „Erforderlichkeit und Möglichkeit einer Harmonisierung von Wohnungseigentums- und Mietrecht“, veröffentlicht NZM 2014).

Nunmehr legt der DDIV ein weiteres Gutachten von Prof. Dr. Martin Häublein vor, was sich tiefgreifend mit Änderungen am Wohnungseigentumsrecht auseinandersetzt. Flankiert wird dieses Gutachten um eine eigene Expertise des Spitzenverbandes der Immobilienverwalter. „Wir liefern damit eine substantielle Grundlage für ein gutes Miteinander von Wohnungseigentümergeinschaften und Mieterinnen und Mietern. Bund und Länder sollten die Vorschläge daher ernsthaft prüfen. Schließlich geht es um mehr Entbürokratisierung, mehr Rechtssicherheit und um eine signifikante Entlastung der Gerichtsbarkeit. Zugleich können dadurch der Verbraucherschutz wirksam erhöht und gesellschaftspolitische Vorhaben wie

Klimawende, E-Mobilität und die Digitalisierung besser bewältigt werden“, ist sich Kaßler sicher.

Der DDIV fordert zudem, die Reform des Wohnungseigentumsrechts für die dringend erforderliche Einführung des Sachkundenachweises für Immobilienverwalter zu nutzen. Denn es ergibt keinen Sinn, dem Immobilienverwalter mehr Kompetenzen bei der Ausübung seiner Tätigkeit einzuräumen, ohne dass dieser über eine Basisqualifikation bei der Anwendbarkeit von mehr als 60 Gesetzen und Verordnungen in der Praxis haben muss.

„Wer A sagt, muss auch B sagen. Wer den Erwerb von Wohnungseigentum fördert u.a. mit dem Baukindergeld, muss auch für den Schutz von Altersvermögen sorgen. Eine echte und dringend umzusetzende Reform des Wohnungseigentumsrechts, seiner Harmonisierung mit dem Mietrecht und einer Grundqualifikation ist daher unabdingbar“, so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler abschließend.

Weiterführende Informationen zur WEG-Reform sowie die Stellungnahme des DDIV zu den vorliegenden Diskussionsentwürfen erhalten Sie auf » [www.ddiv.de/weg-reform](http://www.ddiv.de/weg-reform)

### **Mietwohnungsförderung, Mietrechtsänderung und Mieterstrom im Parlament beschlossen**

Gleich drei mietenpolitisch relevante Gesetze hat der Bundestag am 29. und 30. November 2018 verabschiedet. So wurden Mietpreisbremse und Modernisierungumlage durch das Mietrechtsanpassungsgesetz verschärft, der Mietwohnungsbau durch eine Sonderabschreibung angeregt und ein Kompromiss in Hinblick auf die Förderung von Mieterstromprojekten erzielt.

#### **Steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus**

Den Auftakt machte das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus (BT-Drs. 19/4949, 19/6140), das in ähnlicher Form bereits in der vergangenen Legislaturperiode behandelt wurde, letztlich aber scheiterte. Besser lief es nun in der 68. Sitzung des Bundestages. Ziel des Gesetzes ist, den Bau von Mietwohnungen attraktiver zu gestalten. Hierzu wird rückwirkend zum 1. September 2018 bis zum 31. Dezember 2021 eine Sonderabschreibung eingeführt, die im Jahr der Anschaffung und in den folgenden drei Jahren bis zu 5 Prozent zusätzlich zur linearen Normalabschreibung beträgt. Insgesamt können somit 28 Prozent der förderfähigen Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben werden. Begrenzt wird die Abschreibung auf Vorhaben mit maximal 3.000 Euro/qm Anschaffungs- und Herstellungskosten, wodurch der nicht förderwürdige Bau von hochpreisigen Wohnungen ausgeklammert werden soll. Diese Regelung allerdings kritisiert die Immobilienwirtschaft, da die Herstellungskosten häufig höher liegen, insbesondere in Ballungsgebieten. Die maximale Bemessungsgrundlage für die Abschreibung ist auf 2.000 Euro gedeckelt. Der DDIV plädiert in diesem Zusammenhang bereits seit geraumer Zeit für eine Anhebung der linearen Abschreibung, um der kürzeren Lebensdauer heutiger Bauteile gerecht zu werden.

#### **Mietrechtsanpassungsgesetz**

Das umstrittene Mietrechtsanpassungsgesetz (BT-Drs. 19/4672, 19/6153) hat der Bundestag ebenso verabschiedet. Kern der Reform ist eine Auskunftspflicht für Vermieter, nach der sie offenlegen müssen, wie hoch die Miete des Vormieters war. Dies soll zu einer konsequenten Anwendung der Mietpreisbremse führen. Zudem wird die Modernisierungumlage von 11 auf 8 Prozent abgesenkt und gleichzeitig gedeckelt: Maximal drei Euro sollen innerhalb von 6 Jahren umgelegt werden dürfen, sofern die Miete über 7 Euro/qm liegt. Bei Mietpreisen unter 7 Euro/qm dürfen zukünftig nur 2 Euro innerhalb von 6 Jahren umgelegt werden. Zusätzlich wird ein vereinfachtes Verfahren für die Berechnung der Modernisierungumlage bei

Maßnahmen von maximal 10.000 Euro eingeführt. Zukünftig sollen Vermieter in solchen Fällen automatisch 30 Prozent für den Erhaltungsaufwand abziehen können. Weiterhin wird das sogenannte „Herausmodernisieren“ zukünftig als Pflichtverletzung und Ordnungswidrigkeit eingestuft. Geht das Gesetz am 14. Dezember 2018 ohne Anrufung des Vermittlungsausschusses durch den Bundesrat, könnte das Gesetz bereits am 1. Januar 2019 in Kraft treten.

### **Energiesammelgesetz – Mieterstrom**

Die befürchtete hohe Absenkung der Vergütungssätze (BT-Drs. 19/5523, 19/6155) von Solaranlagen ab 40 kWp und die damit verbundene Beeinträchtigung der Wirtschaftlichkeit von Mieterstromprojekten ist so nicht eingetreten. Zwar werden die Vergütungssätze für Photovoltaikdachanlagen zwischen 40 und 750 kWp abgesenkt, allerdings nur um die Hälfte der ursprünglich geplanten Größenordnung. Zudem wurde eine Übergangsfrist bis zum 1. Mai 2019 vereinbart, um die Planungen für Mieterstromprojekte nicht zu beeinträchtigen. Ebenso wird der Mieterstromabschlag von 8,5 auf 8 Cent verringert. Dadurch sollen die Wirtschaftlichkeit und Attraktivität von Mieterstromprojekten auch in Zukunft garantiert werden. Denn der Mieterstromzuschlag, den der Anlagenbetreiber erhält, um der Strom günstig anbieten zu können, berechnet sich nach dem Vergütungssatz abzüglich des Mieterstromabschlags. Durch die Absenkung der Vergütungssätze und der gleichzeitigen Absenkung des Abschlags ändert sich für drei Viertel der Mieterstromprojekte nichts, nur bei größeren Anlagen ab 80 kWp kommt es teilweise zu geringfügigen Anpassungen.

Für Wohnungsgenossenschaften wird es in Zukunft weniger steuerliche Hemmnisse beim Betrieb von Mieterstromprojekten geben.

### **Erster Entwurf zum Gebäudeenergiegesetz stärkt Photovoltaik und Quartiersansatz**

Nachdem 2017 der erste Versuch EnEV, EnEG und das EEWärmeG in einem Gebäudeenergiegesetz zusammenzufassen gescheitert war, liegt nun ein neuer Gesetzentwurf vor. Verabschiedet wird das Gesetz allerdings später als ursprünglich geplant.

### **Keine Verschärfung der energetischen Anforderungen**

Mit dem Gebäudeenergiegesetz will die Bundesregierung die unterschiedlichen rechtlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung, des Energieeinspargesetzes sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zusammenfassen und vereinfachen. Zentraler Punkt des Entwurfs ist dabei das Gebot der Wirtschaftlichkeit und damit auch ein Verzicht auf verschärfte energetische Anforderungen im Vergleich zum aktuellen EnEV-Niveau. Für eine Beibehaltung des aktuell gültigen Energiestandards hatte sich der DDIV schon 2017 im Rahmen der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland ausgesprochen.

### **Gebäudenah erzeugte erneuerbare Energie wird anrechenbar**

Zur Erfüllung der energetischen Vorgaben wird es zukünftig auch möglich sein, gebäudenah erzeugte Energie aus Solaranlagen stärker zu berücksichtigen. Gleiches gilt für Biomethan, das entweder eingespeist oder in einer hocheffizienten KWK-Anlage in Wärme und Strom umgewandelt werden kann. Zudem soll zukünftig quartiersbezogen bilanziert werden können. Diese Regelung soll es ermöglichen, dass in einem Quartier nicht mehr jedes einzelne Gebäude dem aktuellen Energiestandard entsprechen muss, sondern die Anforderungen auch durch mehrere Gebäude im Verbund erfüllt werden können. Darüber hinaus soll eine sogenannte Innovationsklausel dafür sorgen, dass die energetischen Anforderungen bei Neubau oder Sanierung auch anhand der CO<sub>2</sub>-Emissionen und eines Effizienzkriteriums erfüllt werden können – und nicht wie üblich nur durch Primärenergiefaktoren.

### **Zeitplan nicht zu halten**

Entgegen des ursprünglichen Plans wird das Gesetz erst im kommenden Jahr verabschiedet. Die Bundesregierung muss allerdings gemäß EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie den Niedrigstenergiestandard für öffentliche Nichtwohngebäude bis zum 1. Januar 2019 definieren. Dies soll durch eine rückwirkend geltende Regelung erreicht werden.

### **Grundsteuer soll pro Wohnung berechnet werden**

Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) legte Ende November sein Konzept zur Reform der Grundsteuer vor. Es bezieht neben Wohn- und Grundstücksfläche, Bodenrichtwert und Baujahr der Wohnung auch die Nettokaltmiete in die Berechnung ein. Kritiker befürchten ein Bürokratiemonster, die Immobilienwirtschaft spricht sich weiterhin für das Flächenmodell aus.

Scholz will die Grundsteuer künftig für jede Wohnung individuell berechnen lassen statt – wie bislang – für Wohngebäude insgesamt. Sein Berechnungsansatz beinhaltet ein Drei-Stufen-Konzept. Erstens soll der Immobilien- bzw. Einheitswert angehoben werden. Zweitens wird die sogenannte Steuermesszahl abgesenkt, die mit dem Einheitswert multipliziert wird. Drittens bleibt es im Ermessen der Gemeinden, den Hebesatz festzulegen und damit die endgültige Höhe der Grundsteuer anzusetzen. Für die Berechnung der Grundsteuer müssen Vermieter die Höhe der Netto-Kaltmiete dem Finanzamt melden.

Um den bürokratischen Aufwand in Grenzen zu halten, soll die Berechnung nur alle sieben Jahre oder bei einem Mieterwechsel aktualisiert werden. Scholz schloss allerdings aus, dass die Vorschläge zu Mieterhöhungen führen. Verbraucherschützer und Immobilienverbände befürchten aber, dass Vermieter die Steuer auf die Mietnebenkosten umlegen.

### **Immobilienwirtschaft kritisiert die Pläne als bürokratisch und intransparent**

Die immobilienwirtschaftlichen Verbänden kritisierten den Vorstoß des Finanzministers als aufwendig und kompliziert. Der Vorschlag sei mit einem gigantischen bürokratischen Aufwand verbunden, der die Finanzämter überfordere und das Wohnen unnötig verteuere. Die Verbände plädieren auch weiterhin ein Flächenmodell, bei dem sich die Grundsteuer aus der Gebäude- und Grundstücksfläche berechnet. Die erforderlichen Daten für dieses Konzept liegen bereits vor, so dass auch die vom Bundesverfassungsgericht vorgeschriebenen Fristen einzuhalten wären.

### **Grundsteuer bleibt auf der Agenda**

Die Bundesregierung will sich noch bis Ende 2018 mit den Bundesländern auf ein Reformmodell der Grundsteuer einigen. Verschiedene Finanzministerien mahnten Bundesminister Scholz zur Eile. Das Bundesverfassungsgericht stufte die Vorschriften für die Einheitsbewertung zur Berechnung der Grundsteuer im April 2018 als verfassungswidrig ein. Bis Ende 2019 soll sich die Politik auf eine Neuregelung einigen, die bis Ende 2024 in Kraft treten soll.

### **Bestellerprinzip auf dem Prüfstand**

Die Bundesregierung prüft vertieft, ob und wie sich das Bestellerprinzip auf den Immobilienkauf übertragen lässt. Das geht aus einer Antwort (BT-Drs.: 19/4698) auf eine Kleine Anfrage (BT-Drs.: 19/4306) der FDP-Fraktion im Deutschen Bundestag hervor. Die Koalition will die Nebenkosten beim Immobilienerwerb senken, wie sie auch im Eckpunktepapier zum Wohngipfel festgelegt hatte. Hierzu würden der Antwort auf die Kleine Anfrage zufolge verschiedene Optionen erwogen. Für die Vermietung gilt das Bestellerprinzip bereits seit dem 1. Juni 2015 und habe zu der beabsichtigten finanziellen Entlastung der Mieter geführt.

In ihre Prüfung beziehe die Bundesregierung die Auswirkungen auf den Verbraucherschutz der Kaufinteressenten, das Kostensenkungspotenzial auf Seiten der Käufer sowie die weiteren Vor- und Nachteile für private Käufer und Verkäufer von Immobilien ein. Dabei würden auch Erfahrungen anderer EU-Mitgliedstaaten nach Möglichkeit berücksichtigt. Konkrete Aussagen zu einem Zeitplan oder zu den Präferenzen der Regierungen seien derzeit noch nicht möglich.

### **3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten**

#### **Pilotlehrgang „geprüfte/r Klimaverwalter/in“ (EBZ/DDIV) erfolgreich abgeschlossen Evaluation zur Verstetigung des berufsbegleitenden Weiterbildungsformats gestartet**

Deutschland hat seine ersten geprüften Klimaverwalter. 22 Teilnehmer haben den vom Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) und dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) initiierten Pilotlehrgang bestanden. Die Zertifikate wurden am 28. November 2018 im Rahmen des DDIV-KfW-Fachsymposiums in Berlin feierlich übergeben.

„Die Erfahrungen des Lehrgangs verdeutlichen, dass Klima- und Gebäudeschutz im Wohnimmobilienbestand ohne qualifizierte Wohnimmobilienverwalter nicht gelingen kann. Sie sind als Multiplikatoren an den Schnittstellen zwischen Eigentümern, Mietern, Dienstleistern, Architekten und Energieberatern unverzichtbar, um Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften zu ermöglichen“, verdeutlicht DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler die Relevanz des Weiterbildungsformats.

Der modular aufgebaute Zertifikatslehrgang „Geprüfte/r Klimaverwalter/in (DDIV/EBZ) ist vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative gefördert. Basierend auf den verschiedenen Phasen des Sanierungsprozesses vermittelt dieser in Präsenzblöcken, Webinaren und Selbstlernphasen bau- und anlagentechnisches sowie rechtliches Fachwissen ebenso wie Kenntnisse zur Finanzierung und Förderung, um Sanierungsprozesse kompetent begleiten und koordinieren zu können. Zudem werden Schlüsselkompetenzen gefördert, z.B. für das Projekt- und Konfliktmanagement.

„Ein ganzheitliches treuhänderisches Gebäudemanagement betrifft den Gebäudeschutz auch unter dem Aspekt der Energieeffizienz. Die im Rahmen der nationalen Klimaschutzinitiative vom BMU geförderte Lehrgangsentwicklung wird dieser Anforderung gerecht. Wir haben ein Weiterbildungsangebot geschaffen, das eine wichtige Lücke schließt und Kompetenzen fördert, die insbesondere für Verwalter ohne technische Abteilungen unverzichtbar sind“, erläutert Klaus Leuchtman, Vorstandsvorsitzender des EBZ, den besonderen Nutzen des Formats.

Die Abschlussprüfung der zwölfmonatigen, berufsbegleitenden Weiterbildung setzte sich für die einzelnen Teilnehmer aus einem Fachgespräch sowie der Präsentation der jeweiligen Projektarbeiten zusammen. Diese nahmen jeweils konkreten Bezug auf berufstypische Situationen aus der eigenen Verwalterpraxis. Insgesamt 9 Abschlussprüfungen wurden mit der Note „sehr gut“ bewertet.

Der Pilotlehrgang wird derzeit evaluiert. Erste Ergebnisse bestätigen Aufbau, Methodik und Inhalte der Fortbildung sowie dessen Beitrag für eine Professionalisierung der Branche im Bereich klimafreundliche und nachhaltige Objektbewirtschaftung. Jedoch gilt es Eigentümer für das Thema Energieeffizienz zu sensibilisieren, damit zwingend notwendige finanzielle Rücklagen aufgebaut werden. Das 6. DDIV-Branchenbarometer hat zuletzt ergeben, dass der Trend bei energetischen Sanierungsmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften deutlich rückläufig ist. Diese alarmierende Entwicklung ist u.a. auf fehlende fachliche Kenntnisse in den Verwaltungen und die Zurückhaltung der Wohnungseigentümer zurückzuführen.

#### **Bundesrechnungshof sieht erfolgreiche Umsetzung der Energiewende in Gefahr**

Unzureichende Koordination und mangelhafte Steuerung: Der Bundesrechnungshof kritisierte kürzlich das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) scharf für das schlechte Projektmanagement und fordert es auf, eine gesamtverantwortliche Stelle für die Umsetzung der Energiewende einzusetzen. Sonst seien die klimapolitischen Ziele in Gefahr.

Wie der Bundesrechnungshof bekannt gab, sind die Belastungen für die Wirtschaft sowie für die öffentlichen und privaten Haushalte sehr hoch. Allein für 2017 ist von mindestens 34 Milliarden Euro auszugehen. Umso unverständlicher sei es daher, dass Deutschland dennoch fast alle Ziele der Energiewende bis zum Jahr 2020 verfehle. Auch für die Akzeptanz der Energiewende in der Bevölkerung wäre dringend mehr (finanzielle) Transparenz erforderlich. Anstatt die Energiewende mit einer Vielzahl komplizierter Gesetze und Verordnungen zu regeln, sollte die Bundesregierung den rechtlichen Rahmen verbessern und finanzielle Anreize zu umweltverträglichem Verhalten setzen.

#### **KfW-Energiewendebarmeter 2018: Bundesbürger stehen hinter der Energiewende...**

Wie das KfW-Energiewendebarmeter 2018 ergab, stehen die Deutschen mehrheitlich hinter den klimapolitischen Zielen der Bundesregierung: Mehr als 90 Prozent der Haushalte unterstützen die Energiewende. Diese Bereitschaft gelte es nutzen, appellierte die KfW an die Politik – beispielsweise mit gezielter Förderung und mehr Anreizen für energetische Sanierungen in Wohngebäuden.

#### **... doch sie scheitert im Wohnungsbestand**

Denn hier werden große Potenziale noch nicht gehoben. Das zeigt sich beispielsweise deutlich bei Wohnungseigentümergeinschaften. Nur gut ein Drittel der für das 6. DDIV-Branchenbarometer befragten Immobilienverwaltungen gab an, im Jahr 2017 energetische Sanierungsmaßnahmen begleitet zu haben. 2015 lag ihr Anteil noch gut 20 Prozent höher. Da WEG hierzulande mehr als neun Millionen Wohnungen auf sich vereinen – und damit viermal mehr Wohneinheiten als kommunale Wohnungsunternehmen – alarmiert dieser Trend.

Zurückzuführen ist der Rückgang der insgesamt ohnehin geringen Sanierungsaktivität in WEG auf verschiedene Faktoren. Erhöhte Preise durch den voll ausgelasteten Neubau-Bausektor zählen zu den möglichen Gründen, ebenso fehlendes Fachpersonal in den Verwaltungen und das Desinteresse vieler Wohnungseigentümer an energetischen Sanierungen, da Einspareffekte nicht immer deutlich werden oder die Rücklagen der Gemeinschaften nicht ausreichen. Zudem werden Sanierungsmaßnahmen sukzessive komplexer und sind mit einem erhöhten zeitlichen Aufwand verbunden. Hinzu kommt oft fehlende Fachkenntnis in den Verwaltungen selbst, was diese womöglich abschreckt, energetische Sanierungsmaßnahmen mit den WEG anzugehen. Die geringe energetische Sanierungsquote dürfte allerdings auch darauf zurückzuführen sein, dass der Aufwand des Verwalters nicht nur in der Vorbereitung derartiger Maßnahmen unzureichend honoriert wird.

Um die Zurückhaltung bei Sanierungsmaßnahmen zu beheben, bedarf es finanzieller Anreize, Informationskampagnen und entsprechender Förderprogramme wie die der KfW – allerdings noch besser zugeschnitten auf die Besonderheiten der Zielgruppe WEG. Auch die Entwicklung von Sanierungsfahrplänen für Mehrfamilienhäuser verbunden mit einer neuen Fördersystematik und dem Koppeln von gesellschaftspolitisch relevanten Herausforderungen wie Elektromobilität oder Digitalisierung am und im Gebäude sowie gangbaren Mieterstrommodellen auch für WEG wären ein neuer Ansatz.

Allerdings hinkt auch die Regierung selbst ihren klimapolitischen Zielen hinterher: Wie kürzlich bekannt wurde, hat der Bund noch an keiner seiner 2.200 energierelevanten Liegenschaften eine energetische Gebäudesanierung abgeschlossen.

#### **4. Mieten, Kaufen, Wohnen: aktuelle Entwicklungen**

## **Vermittlungsprovision von Immobilienverwaltungen niedriger als von Maklern**

Vermitteln Immobilienverwaltungen Eigentumswohnungen an Käufer, liegen die Provisionsätze deutlich unterhalb der marktüblichen Werte. Zudem teilen sie auch in angespannten Märkten die Provision zwischen Käufer und Verkäufer auf. Zu diesem Ergebnis kommt eine bundesweite Umfrage des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), an der sich rund 500 Verwaltungen beteiligten.

Im bundesweiten Durchschnitt liegen die Provisionssätze von Immobilienverwaltungen bei der Vermittlung von Wohnungseigentum unter denen von herkömmlichen Maklern. Am deutlichsten zeigt sich dies in Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen: Hier betragen die Provisionssätze von Immobilienverwaltungen durchschnittlich rund fünf Prozent brutto, marktüblich sind 7,14 Prozent (inkl. MwSt.). Verwaltungen dieser Regionen erheben somit bei der Vermittlung von Eigentumswohnungen eine um rund 30 Prozent niedrigere Gebühr als Makler. In Bayern beträgt die Differenz sogar über 35 Prozent.

### **Standard bei Verwaltungen: Provisionssplitting zwischen Käufer und Verkäufer**

Immobilienverwaltungen teilen fast flächendeckend die Courtage zwischen Käufer und Verkäufer auf – auch in Märkten wie Berlin oder Hessen, in denen sie der Erwerber üblicherweise vollständig trägt. In der Hauptstadt liegt die Provisionshöhe für Käufer somit 2,5 Prozentpunkte oder gut ein Drittel unterhalb des marktüblichen Werts von 7,14 Prozent. In Hessen berechnen Verwaltungen rund 30 Prozent weniger als klassische Makler.

### **Verwalter erhöhen Wettbewerb bei Wohnungsvermittlung**

Die DDIV-Umfrage zeigt, dass Immobilienverwaltungen sowohl beim Verkauf von Fremdbeständen als auch bei Eigentumswohnungen aus dem Verwaltungsbestand eine sehr gute Alternative zum klassischen Makler darstellen können. „Hervorzuheben ist, dass Wohnungseigentümer auch dann bereit sind ihre Verwaltung mit der Vermittlung zu beauftragen, wenn diese ihre Provision auf Käufer und Verkäufer aufteilt. Das gilt auch in Regionen, in denen die Provision üblicherweise vollständig vom Erwerber getragen wird – und für Verkäufer somit höhere Kosten entstehen“, betont DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. Die Kenntnis des Wohngebäudes und der Gemeinschaft sowie die langjährige Betreuung des Eigentümers und Vermieters sind dabei ausschlaggebend für die Beauftragung der Verwaltung. Allerdings werde diese Möglichkeit bisher noch zu selten genutzt. „Werden Verwaltungen künftig noch häufiger mit der Vermittlung von Eigentumswohnungen beauftragt, entsteht mehr Wettbewerb am Markt. Wie sich zeigt kann dies auch einen preisdämpfenden Charakter haben“, erläutert der DDIV-Geschäftsführer.

### **Provisionssätze in Deutschland**

Beim Immobilienkauf bzw. -verkauf ist die Höhe der Vermittlungsprovision in Deutschland gesetzlich nicht festgeschrieben. Allerdings haben sich in den einzelnen Bundesländern und teilweise sogar in einzelnen Regionen marktübliche Werte herausgebildet, die zwischen drei und sechs Prozent des Kaufpreises zuzüglich Mehrwertsteuer liegen. Wer die Courtage zu zahlen hat, ist ebenfalls frei verhandelbar und wird in den Bundesländern und Regionen unterschiedlich gehandhabt.

<b>Bundesland</b>	<b>Maklerprovision (gesamt)</b>	<b>Anteil Käufer</b>	<b>Anteil Verkäufer</b>
Baden-Württemberg	7,14 %	3,57 %	3,57%
Bayern	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Berlin	7,14 %	7,14 %	0,00 %
Brandenburg	7,14 %	7,14 %	0,00 %
Bremen	5,95 %	5,95 %	0,00 %
Hamburg	6,25 %	6,25 %	0,00 %
Hessen	5,95 %	5,95 %	0,00 %



Bundesland	Maklerprovision (gesamt)	Anteil Käufer	Anteil Verkäufer
Mecklenburg-Vorpommern	5,95 %	3,57 %	2,38 %
Niedersachsen	7,14 % oder 4,76 – 5,95 %	3,57 % oder 4,76 – 5,95 %	3,57 % oder 0,00 %
Nordrhein-Westfalen	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Rheinland-Pfalz	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Saarland	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Sachsen	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Sachsen-Anhalt	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Schleswig-Holstein	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Thüringen	7,14 %	3,57 %	3,57 %

### Politische Aktivitäten zum Bestellerprinzip beim Kauf von Wohneigentum

Bei Mietwohnungen gilt seit 1. Juni 2015 das Bestellerprinzip: Wer den Vermittler bestellt, zahlt dessen Courtage. Die Koalition legte nun im Eckpunktepapier zum Wohngipfel am 21. September 2018 fest, die Ausweitung des Bestellerprinzips auch auf den Immobilienkauf zu prüfen.

„Die Bundesregierung will die Nebenkosten beim Immobilienerwerb senken. Es ist allerdings umstritten, ob hier die Ausweitung des Bestellerprinzips geeignet ist. Zielführender wäre das flächendeckende Absenken der Grunderwerbsteuer“, regt DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler an.

### Zur Umfrage

Der DDIV befragte im Juli 2018 Immobilienverwaltungen online, wie sie Vermittlungsprovisionen handhaben. Denn immer mehr Immobilienverwaltungen erschließen die Vermietung und den Verkauf von Wohnungen als zusätzliches Geschäftsfeld und integrieren es in ihr Leistungsspektrum. Allerdings unterliegt ihre Vermittlertätigkeit gesetzlichen Einschränkungen, so dass nicht in jedem Fall Entgeltansprüche erhoben werden können. Beim Verkauf einer Eigentumswohnung kann beispielsweise das Zustimmungserfordernis des Verwalters einen Provisionsanspruch verhindern. Mit der Umfrage wurden erstmals belastbare Daten bei dieser Fragestellung erhoben. Insgesamt nahmen rund 500 Immobilienverwaltungen bundesweit teil.

### OECD: Baukindergeld heizt deutschen Immobilienmarkt an

Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) kritisierte im November im Rahmen ihrer Konjunkturprognose das von der Bundesregierung eingeführte Baukindergeld. Die Zuschüsse würden den ohnehin schon boomenden Wohnimmobilienmarkt zusätzlich anheizen.

Zwar lobt die OECD die geplanten Investitionen der Bundesregierung in Infrastruktur und digitale Technologien, warnt aber gleichzeitig vor zu hohen Immobilienpreisen in den Ballungsgebieten. „Für die privaten Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen“ sei es dem Bericht zufolge „zunehmend schwierig, in boomenden Städten erschwinglichen Wohnraum zu finden“. Mit der Förderung würde die Regierung lediglich Öl ins Feuer gießen, kritisieren die OECD-Forscher. „Es wäre besser, sich auf weitere Investitionen in Bildung und Infrastruktur zu konzentrieren, die zu Produktivitätswachstum und Inklusivität beitragen“, rät die Organisation der Bundesregierung.

### Über das Baukindergeld

Das Baukindergeld soll mehr Familien ins Wohneigentum bringen. Für den Bau oder Kauf

einer Immobilie erhalten Familien pro Kind und Jahr 1.200 Euro, der Förderzeitraum erstreckt sich auf zehn Jahre. Gewährt wird die Förderung für Familien und Alleinerziehende mit einem Kind bis zu einer Grenze von 90.000 Euro zu versteuerndem jährlichem Haushaltseinkommen. Mit jedem weiteren Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um 15.000 Euro. Voraussetzung ist zudem, dass die Immobilie selbst genutzt wird und die Antragsteller frühestens am 1. Januar 2018 und spätestens am 31. Dezember 2020 den Kaufvertrag unterzeichnet oder die Baugenehmigung erhalten haben. Das Baukindergeld wird voraussichtlich ab März 2019 ausgezahlt. Die Bundesregierung stellt hierfür insgesamt 2,7 Milliarden Euro zur Verfügung.

### **Einbruchschutzförderung: Mehr als 200.000 Wohneinheiten gesichert**

Seit drei Jahren können Immobilienbesitzer bei der KfW Bankengruppe Zuschüsse für Maßnahmen zum Einbruchschutz erhalten. In dieser Zeit wurden mit einem Fördervolumen von 96 Millionen Euro insgesamt 200.000 Einheiten gegen Einbrecher gesichert.

Besonders häufig gefördert wurden in dem Zeitraum nach Angaben der KfW einbruchshemmende Haus- und Wohnungstüren sowie der Einbau von entsprechenden Nachrüstsystemen. Dabei werden pro Wohneinheit im Durchschnitt etwa 5.000 Euro investiert. Der durchschnittliche Zuschussbeitrag liegt bei 500 Euro.

### **Über das Programm**

Eigentümer, die ihre Immobilie vor Einbruch schützen möchten, können mit den KfW-Programmen einen Zuschuss von bis zu 1.600 Euro erhalten. Die Zuschüsse sind gestaffelt: Die ersten 1.000 Euro der förderfähigen Investitionskosten werden mit 20 Prozent bezuschusst. Für alle zusätzlichen förderfähigen Maßnahmen, die über 1.000 Euro hinausgehen, wird ein Zuschuss von 10 Prozent gewährt. Die Anträge müssen vor Baubeginn über das KfW-Zuschussportal eingereicht werden. Aufgrund der hohen Nachfrage stellt das Bundesinnenministerium auch im kommenden Jahr 65 Millionen Euro für die Einbruchschutzförderung zur Verfügung.

Weitere Informationen unter: » [www.kfw.de/455](http://www.kfw.de/455) und » [www.kfw.de/159](http://www.kfw.de/159)

### **Strompreise steigen zum Jahreswechsel**

Strom wird für viele Haushalte in Deutschland teurer. Zahlreiche Versorger kündigten an, die Preise um durchschnittlich vier bis fünf Prozent anzuheben. Besonders viele Preiserhöhungen gaben Versorger in Baden-Württemberg und Hessen bekannt. Verbraucherschützer kritisieren die Steigerungen.

### **Erhöhte Einkaufspreise werden auf die Verbraucher umgelegt**

Nach Berechnungen des Vergleichsportals Verivox zahlt ein Drei-Personen-Haushalt mit einem Jahresverbrauch von 4.000 Kilowattstunden ab 2019 rund 55 Euro mehr im Jahr. Verbraucherschützer kritisieren die Preiserhöhungen: „Als vor einigen Jahren die Börsenpreise gesunken sind, haben die Versorger auf ihre langfristigen Verträge verwiesen und die Einsparungen nicht an ihre Kunden weitergegeben“, so der Energieexperte der Verbraucherzentrale NRW, Udo Sieverding. „Jetzt sind sie bei steigenden Börsenpreisen schnell mit Preiserhöhungen dabei.“

Nach Angaben der Bundesnetzagentur lag der durchschnittliche Strompreis am Stichtag 1. April 2018 bei 29,88 Cent je Kilowattstunde. Der Anteil der Beschaffungskosten am Strompreis liegt bei 22 Prozent. Mehr als die Hälfte entfallen auf Umlagen, Steuern und Abgaben, knapp ein Viertel auf Netzentgelte.