

DDIV-Beiratsnewsletter
Ausgabe 2/2018

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

Der wohnungseigentumsrechtliche Anspruch auf ordnungsmäßige Abdichtung eines Altbaus richtet sich nach der Zweckbestimmung, nicht nach dem Baujahr!

Mit Urteil vom 4.5.2018 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 203/17 hat der Bundesgerichtshof (BGH) über einen Rechtsstreit entschieden, in dem die Wohnungs- und Teileigentümer eines Altbaus im Hamburger Grindelviertel darüber stritten, auf welche Weise Feuchtigkeitsschäden am gemeinschaftlichen Eigentum im räumlichen Bereich der im Souterrain befindlichen Gewerbeeinheiten behoben werden müssen. Angesichts des großen Altbaubestandes in Deutschland wird das Urteil bundesweite Beachtung finden.

Der Fall

Der 1890 errichtete Altbau wurde 1986 in 12 Wohnungen und 3 Teileigentumseinheiten (Gewerbe) aufgeteilt. Die Kläger sind die Eigentümer der 3 Teileigentumseinheiten, die sich im Souterrain des Gebäudes befinden. Die Einheiten werden in der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) als „Laden“ und „Büro“ bezeichnet und als Naturheilpraxis, Künstleragentur und Kommunikationsagentur genutzt. Weil die Wände Durchfeuchtungen aufweisen, holte die Wohnungseigentümergeinschaft im Jahr 2010 ein Gutachten eines Ingenieurbüros und im Jahr 2011 ein Gutachten eines Architekten ein. Beide Gutachten ergaben dieselben Schadensursachen, nämlich eine fehlende außenseitige Sockelabdichtung, eine fehlende Horizontalsperre und im Mauerwerk eingelagerte Salze. Die Sanierungskosten wurden auf 300.000 Euro geschätzt. Nachdem die Eigentümer auf einvernehmlichem Wege zunächst zwei technische Außenseitermethoden durchführen ließen, die nicht den allgemein anerkannten Regeln der Abdichtungstechnik entsprachen und nicht den erhofften Erfolg brachten, lehnte die Eigentümersammlung vom 31.03.2015 den Beschlussantrag der Kläger auf Beseitigung der Feuchteschäden und deren Ursachen, festgestellt und beschrieben in den beiden Privatgutachten unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und des in der Teilungserklärung ausgewiesenen Nutzungszwecks (Gewerbeeinheiten, Laden, Büro), ab. Stattdessen wurde mehrheitlich gegen die Stimmen der Kläger beschlossen, durch ein weiteres Gutachten zusätzliche Feststellungen zu treffen und dabei insbesondere zugrunde zu legen, dass Kellerfeuchtigkeit in Altbauten normal und baualtersklassengemäß sei. Gegen diese Negativ- und Positivbeschlüsse wandten sich die Kläger mit ihrer Anfechtungs-, Zustimmungs- und Beschlussersetzungsklage. Das Amtsgericht Hamburg erklärte erstinstanzlich nur den positiven Beschluss für ungültig und wies die Klage im Übrigen ab. Das Landgericht Hamburg als Berufungsgericht erklärte den Negativbeschluss für ungültig, verurteilte die Beklagten zur Zustimmung und ließ die Revision nach Karlsruhe zu, die von den Beklagten eingelegt wurde, aber keinen Erfolg hatte.

Die Entscheidung

Das Urteil: Wird ein Altbau nachträglich – im entschiedenen Fall fast 100 Jahre nach seiner Errichtung – nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, richtet sich die Qualität der geschuldeten Gebäudeabdichtung grundsätzlich nach der in der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) vereinbarten Zweckbestimmung. Der BGH argumentiert wie folgt: Die Kläger hätten gegen die Beklagten einen Anspruch aus § 21 Abs. 4 WEG auf ordnungsmäßige Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums im räumlichen Bereich ihrer Sondereigentumseinheiten. Zu einer ordnungsmäßigen Instandsetzung gehöre die Abdichtung des feuchten Mauerwerks nach den allgemein anerkannten Regeln der Abdichtungstechnik auf der Grundlage einer entsprechenden Sanierungsplanung. Hierbei sei nicht das Baujahr des Gebäudes (1890) maßgeblich, sondern der in der Teilungserklärung aus dem Jahre 1986 rechtsverbindlich festgelegte Nutzungszweck. Dieser laute auf „Laden“ und „Büro“ und somit eine hochwertige Nutzungsweise. Die fachgerechte Abdichtung sei den

Beklagten auch in finanzieller Hinsicht zuzumuten. Die in den Privatgutachten bezifferten Sanierungskosten von rund 300.000 Euro seien zwar für sich genommen hoch. Jedoch sei nicht ersichtlich, dass sie völlig außer Verhältnis zu dem erzielbaren Nutzen für die Gebäudesubstanz im Allgemeinen und die Einheiten der Kläger im Besonderen stünden. Eine „Opfergrenze“ für einzelne Wohnungseigentümer – hier also der Geschosswohnungen – sei nicht anzuerkennen.

Zu Recht sei auch der positive Beschluss aus der Eigentümerversammlung für ungültig erklärt worden. Allen Eigentümern hätten im Zeitpunkt der Eigentümerversammlung zwei Privatgutachten vorgelegen, die die Schadensursache übereinstimmend benannten und Sanierungsmöglichkeiten aufzeigten. Die Beauftragung eines weiteren (dritten) Gutachters widersprach ordnungsmäßiger Verwaltung, da dies offenkundig nicht dazu diene, noch fehlende, in der Sache weiterführende Erkenntnisse zu gewinnen, sondern einzig dazu, die notwendigen Sanierungsmaßnahmen weiter zu verzögern.

Bitte nicht füttern: Räumungsklage wegen Taubendreck

Weil eine Mieterin immer wieder mehr als 80 Stadtauben auf ihrem Balkon fütterte, muss sie nun aus ihrer Mietwohnung ausziehen. Das Amtsgericht Bonn gab der Räumungsklage des Vermieters statt. Die Richter urteilten: Die Fütterung der Tiere sei sozial nicht mehr adäquat und für die Nachbarschaft unzumutbar.

Der Fall

Die Mieterin hält seit fünf Jahren Brieftauben in einer Voliere. Durch das regelmäßige Füttern der Tiere wurden aber auch wildlebende Stadtauben angelockt. Die Nachbarn klagten über Vogelkot und Federn in der Wäsche und auf ihren Balkonen. Zudem zog das Anfüttern auch vermehrt Ratten an, die die Mieterin ebenfalls mit Nahrung versorgt haben soll. Die Mieterin war mehrfach angehalten worden, das Füttern zu unterlassen und die Voliere abzubauen, kam dem aber trotz wiederholter Aufforderungen nicht nach. Der Vermieter kündigte ihr daraufhin fristlos.

Die Entscheidung

„Von den Tieren gehen Verschmutzungs- und Gesundheitsgefahren aus“, so die Bonner Richter. Dies sei sozial nicht mehr adäquat und für die Nachbarn unzumutbar. Das Gericht gab der Räumungsklage des Vermieters daher statt.

Urteil: WEG kann Fahrräder in der Wohnung verbieten

Eine Regelung in der Hausordnung, die den Transport von Fahrrädern in die Wohnungen verbietet, kann zulässig sein – so entschied das Landgericht München. Fahrradbesitzer werden hierdurch gegenüber Nutzern von Kinderwagen oder Rollstühlen nicht diskriminiert.

Der Fall

Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) haben beschlossen, dass Fahrräder nur in den gemeinschaftlichen Fahrradräumen, auf dem privaten Tiefgaragenplatz oder im Kellerraum abgestellt werden dürfen. Ein Transport in die Wohnungen sei dagegen unzulässig. Ein Wohnungseigentümer hatte diesen Beschluss angefochten, da es im Fahrradraum bereits zu Diebstählen gekommen sei. Er wollte sein Fahrrad im Wert von

3.000 Euro daher nicht dort abstellen. Zudem fühlte er sich gegenüber Rollstuhlfahrern und Besitzern von Kinderwagen benachteiligt.

Die Entscheidung

Das Landgericht München entschied, dass die Hausordnung zulässig ist und wies die Klage ab. Das Fahrrad ist ein Transportmittel, daher stellt das Einstellen von Fahrrädern in der Wohnung (nicht: im zur Wohnung gehörenden Keller) kein wesentliches Element der Nutzung einer Wohnung dar. Zwar werden die Eigentümer durch die Regelung in der Nutzung ihres Sondereigentums beschränkt, doch der Kernbereich des Eigentums sei dadurch nicht betroffen. Die Nutzung von Fahrrädern sei zudem nicht mit der Nutzung eines Rollstuhls oder eines Kinderwagens gleichzustellen.

WEG-Recht: Parken erlaubt?

Darf eine in der Teilungserklärung als „Einfahrt“ bezeichnete Gemeinschaftsfläche zum Parken benutzt werden? Das Landgericht Dortmund entschied im Sinne aller Wohnungseigentümer und urteilte: Die Fläche darf zum kurzzeitigen Be- und Entladen befahren werden. Parken ist dagegen nicht zulässig.

Der Fall

Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft streiten über das Befahren einer Gemeinschaftsfläche. In der Teilungserklärung ist die Fläche mit der Bezeichnung „Einfahrt“ gekennzeichnet. Die Eigentümer einer Wohnung stellten mehrfach Fahrzeuge in der Einfahrt ab. Andere Wohnungseigentümer verlangten von Ihnen, es zu unterlassen, die Fläche zum Parken zu benutzen.

Die Entscheidung

Die Dortmunder Richter entschieden: Nur das Parken von Fahrzeugen, nicht aber das Befahren der Fläche und kurzfristige Abstellen von Fahrzeugen zum Be- und Entladen stellt einen unzulässigen Gebrauch der Gemeinschaftsfläche dar. So zeige auch die Bezeichnung „Einfahrt“ in der Teilungserklärung, dass ein Befahren der Fläche zulässig sein soll. Da auf der Fläche keine Stellplätze ausgewiesen sind, ist zwar ein Befahren und kurzzeitiges Abstellen von Fahrzeugen zum Be- und Entladen zulässig, nicht aber das dauerhafte Abstellen von Fahrzeugen.

In der Begründung heißt es weiterhin, dass das Befahren der Fläche zum Ein- und Ausladen nicht unzulässig ist, um einen gleichberechtigten Gebrauch durch alle Eigentümer zu gewährleisten. Außerdem wird die Möglichkeit zum gleichberechtigten Gebrauch sichergestellt, wenn die Gemeinschaftsfläche jeweils nur kurzfristig in Anspruch genommen wird.

BGH: Keine höheren Trittschallanforderungen bei normaler Sanierung und Modernisierung

Wird eine Eigentumswohnung instandgesetzt oder modernisiert, können die anderen Wohnungseigentümer keinen verbesserten Schallschutz verlangen. Entscheidend sind die bei Errichtung des Gebäudes geltenden technischen Standards, urteilte jetzt der BGH.

Der Fall

Die Eigentümerin einer Wohnung in einem 1990 errichteten Mehrfamilienhaus modernisierte 2012 ihr Badezimmer. Dabei ließ sie den Estrich entfernen und eine Fußbodenheizung einbauen sowie den Fliesenbelag und sämtliche Sanitärobjekte erneuern. Zudem wurde eine Steigleitung unter Putz verlegt. Hierdurch soll sich der Schallschutz für die Eigentümerin der darunterliegenden Wohnung verschlechtert haben. Sie verlangt, dass die Beklagte bestimmte Schallschutzmaßnahmen umsetzt.

Ein in der Berufung vom Landgericht bestellter Sachverständiger ermittelte nach der Sanierung Messwerte von bis zu 57 dB beim Trittschall. Die Eigentümerin der unteren Wohnung kann nach Auffassung des Landgerichts aber den bei Errichtung des Gebäudes geltenden Maximalpegel von 46 dB verlangen. Diese Entscheidung akzeptierte die Beklagte, die Klägerin aber forderte ein Schallschutzniveau, das dem technischen Stand zur Zeit der Sanierung im Jahr 2012 entspricht (37 dB).

Die Entscheidung

Der BGH wies die Revision der Klägerin zurück. Das einzuhaltende Schallschutzniveau richtet sich nach den Vorgaben, die 1990 galten, also zur Zeit des Baus. Sie kann keinen weitergehenden Schallschutz verlangen.

Für das Revisionsverfahren war davon auszugehen, dass der Estrich der Dämmung und Isolierung diene und daher Teil des Gemeinschaftseigentums war. Infolgedessen haben die Beklagten ohne Zustimmung der Klägerin eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums vorgenommen. Welche Pflichten bei einer solchen Maßnahme hinsichtlich des Schallschutzes zu beachten sind, ergibt sich aus § 14 Nr. 1 WEG. Danach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Entscheidend war daher, ob der Klägerin ein solcher Nachteil entstanden ist. Insoweit hatte der Bundesgerichtshof bereits in der Vergangenheit geklärt, dass sich der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander zu gewährende Schallschutz grundsätzlich nach den Mindestanforderungen der DIN 4109 in der zur Zeit der Gebäudeerrichtung geltenden Ausgabe richtet, wenn ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt wird (etwa Parkett statt Teppichboden), also das Sonder- und nicht das Gemeinschaftseigentum verändert wird.

Haftung des Verwaltungsbeirats kann beschränkt werden

Mitglieder des Verwaltungsbeirats sind zumeist ehrenamtlich tätig. Grundsätzlich haften sie aber auch in Fällen einfacher Fahrlässigkeit. Es liegt jedoch im Ermessen der Wohnungseigentümer, die Haftung der Beiratsmitglieder zu beschränken. Dies bestätigt ein Urteil des Amtsgerichts Friedberg.

Der Fall

In einer Versammlung fassten die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft zahlreiche Beschlüsse über Sanierungsmaßnahmen und deren Finanzierung. Zudem wurde beschlossen, dass der Verwaltungsbeirat von Haftungsansprüchen, die aus der Mitwirkung des Beirats bei der Vorbereitung und Umsetzung der gefassten Beschlüsse resultieren, in Fällen leichter Fahrlässigkeit freizustellen ist. Es sei denn, von der fahrlässigen Handlung geht eine Gefahr für Leib und Leben aus.

Mehrere Eigentümer wendeten sich mit der Anfechtungsklage gegen diese Beschlüsse. Für eine Haftungsfreistellung bestünde angesichts des erheblichen Finanzierungsvolumens, über das der Beirat mitzuentcheiden habe, kein Anlass.

Die Entscheidung

Der Beschluss über die Haftungsbeschränkung der Beiratsmitglieder entspricht Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, entschied das Amtsgericht Friedberg. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats haften grundsätzlich auch für Fälle einfacher Fahrlässigkeit. Vor dem Hintergrund, dass die Beiratsmitglieder in der Regel ehrenamtlich tätig sind, mit der Tätigkeit gerade bei größeren Sanierungsmaßnahmen aber ein erhebliches Haftungsrisiko auch bei leicht fahrlässigem Handeln bestehen kann, liegt es im Ermessen der Wohnungseigentümer, die Haftung der Beiratsmitglieder zu beschränken. Die in diesem Falle beschlossene Haftungsbeschränkung auf Fälle grober Fahrlässigkeit und vorsätzliches Handeln mit Ausnahme von Fällen mit Schaden an Leib und Leben bewegt sich noch im Rahmen dieses Ermessens.

Ex-Verwalter kann Anfechtungsklage nicht mehr wirksam zugestellt werden – Heilung aber möglich!

Mitunter sind ausscheidende Verwalter bereit, die Amtsführung faktisch (kommissarisch) fortzusetzen bis zur Bestellung des Amtsnachfolgers. Eine Anfechtungsklage kann ihm während dieser Interimszeit aber nicht mehr wirksam zugestellt werden. Dies entschied der Bundesgerichtshof (BGH).

Mit Urteil vom 20.04.2018 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 202/16 griff der Bundesgerichtshof (BGH) in Schleswig-Holstein durch. Das Amtsgericht Elmshorn in erster und das Landgericht Itzehoe in zweiter Instanz hatten eine Anfechtungsklage wegen Versäumung der Klagefrist abgewiesen. Der Verwalter, an den das Amtsgericht die Zustellung der Klageschrift als Zustellungsvertreter der übrigen Wohnungseigentümer (Beklagten) verfügt hatte, sei zwar am Tage der Versammlung noch im Amt gewesen, im Zeitpunkt der Zustellung aber nicht mehr. Die daraus folgende Unwirksamkeit der Zustellung sei auch nicht nachträglich geheilt worden. Der BGH beurteilt den Fall anders.

Der Fall

Am 26.11.2014 fand eine Eigentümerversammlung statt. Mit Klage vom 23.12.2014 wandten sich die Kläger gegen verschiedene Beschlüsse. In der Klageschrift wurde die K-GmbH als zustellungsbevollmächtigter Verwalter angegeben. Deren Amtszeit endete am 31.12.2014. Hierauf hatte die K-GmbH im Versammlungsprotokoll ausdrücklich hingewiesen und zudem mitgeteilt, dass sie eine mögliche Verlängerung ablehne, aufgrund der zeitlich kurzen Spanne aber bereit sei, die Verwaltung bis zur Bestellung eines neuen Verwalters kommissarisch weiterzuführen. Ein Beschluss wurde hierzu nicht gefasst. In der Klageschrift wurde nicht auf das zeitnahe Ende der Verwalterbestellung hingewiesen. Nach Anforderung und Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses wurde die Klage der K-GmbH am 30.01.2015 zugestellt. Die K-GmbH mandatierte eine Rechtsanwältin mit der Vertretung der Beklagten. Die Verteidigungsanzeige ging am 12.02.2015 beim Amtsgericht ein. Festgestellt ist zudem, dass die K-GmbH den beklagten Wohnungseigentümern Kopien oder Faxkopien der Klageschrift zukommen ließ. Wann das war, ist allerdings ebenso unklar wie die weiteren Fragen, ob der Verwaltervertrag über das Jahr 2014 hinaus Bestand hatte sowie wann und in welcher Form (z.B. Kopie, Fax, Scan, Foto) der Rechtsanwältin die Klage zuzuging.

Die Entscheidung

Im Gegensatz zum Berufungsgericht ist der BGH der Ansicht, dass der in der unwirksamen Zustellung an den Ex-Verwalter liegende Mangel nach § 189 ZPO durch den tatsächlichen Zugang der Klageschrift oder eines der Klageschrift inhaltsgleichen Schriftstückes (z.B.

Fotokopie, Faxkopie, Scan) bei den beklagten Wohnungseigentümern geheilt werden kann. Da das Berufungsgericht zu diesen Fragen keine Feststellungen traf, wurde der Fall nach Itzehoe zurückverwiesen. Der BGH führt aus: Setze der Ex-Verwalter die Verwaltung über das Ende seiner Bestellungszeit hinaus fort, sei er kein Zustellungsvertreter nach § 45 Abs. 1 WEG mehr. Eine entsprechende Anwendung dieser Vorschrift komme auch dann nicht in Betracht, wenn der Ex-Verwalter noch als Verwalter tätig sei, sei es rein faktisch oder – wie hier – mit ausdrücklicher Ankündigung und möglicher Billigung der Eigentümer. Theoretisch hätte das Amtsgericht den Ex-Verwalter – dessen Einverständnis vorausgesetzt – nach § 45 Abs. 3 WEG zum Ersatzzustellungsvertreter für die Beklagten bestellen können. So sei vorliegend aber nicht verfahren worden, zumal es an einem entsprechenden Hinweis auf die auslaufende Bestellungszeit in der Klageschrift gefehlt habe. Auch hätten die Parteien keinen Ersatzzustellungsvertreter bestellt, an den die Klage entsprechend § 45 Abs. 2 WEG hätte zugestellt werden können.

Die unwirksame Zustellung konnte jedoch – so der BGH – nach § 189 Alt. 2 Zivilprozessordnung (ZPO) geheilt werden, und zwar durch Übersendung einer Fotokopie, Faxkopie oder eines Scan. Ein Zugang des Originals der Klageschrift sei nicht erforderlich. Nur eine bloße Unterrichtung durch ein Rundschreiben oder mündlich auf einer Eigentümerversammlung reiche für eine Heilung nicht aus.

2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe

Wohnungseigentümer und Mieter weiter ohne ausreichenden Verbraucherschutz durch fehlende Qualifikation des Verwalters

Chance vertan: Bundesrat verabschiedet sinnfreie Verordnung

Der Bundesrat verabschiedete am 7. Mai 2018 die Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), mit der die Versicherungs- und Weiterbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter näher ausgestaltet wird. Im Vergleich zum Ziel des zugrundeliegenden Gesetzes ist die verabschiedete Verordnung allerdings nur eine leere Hülle.

„Nachdem bereits das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter und Makler den wichtigen Sachkundenachweis ausspart, lässt nun auch die Umsetzungsverordnung große Potenziale ungenutzt“, kritisiert DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. „Obwohl sich alle Branchenvertreter von Immobilienverwaltern, Wohnungseigentümern, Mietern und Anwälten für eine Erhöhung des Verbraucherschutzes durch eine verbesserte Sachkunde und eine qualifizierte Weiterbildungspflicht ausgesprochen haben, wurden das Gesetz und im Anschluss die Verordnung von Beginn an konsequent geschwächt und ausgehöhlt. Der Gesetzgeber hat hier eine große Chance ungenutzt verstreichen lassen für mehr Verbraucherschutz und mehr Qualifikation.“

Ab dem 1. August 2018 sind Wohnimmobilienverwalter gesetzlich verpflichtet, sich in einem Umfang von 20 Stunden in drei Jahren weiterzubilden. Der Verordnungsentwurf sah vor, dass alle drei Kalenderjahre spätestens bis zum 31. Januar des jeweiligen Folgejahres eine Erklärung gegenüber dem Gewerbeamt darüber abgegeben werden muss, dass die Weiterbildungspflicht für den Gewerbetreibenden sowie seine Objektbetreuer abgeleistet wurde. Diese Regelung wurde nun durch den Bundesrat weiter erheblich abgeschwächt (BR-Drs. 93/1/18). So ist es in Zukunft nicht erforderlich, die Erklärung über die abgeleistete Weiterbildung unaufgefordert dem Gewerbeamt zu übermitteln und Nachweise vorzulegen. Stattdessen soll dies lediglich auf Nachfrage der Behörde erfolgen. „Der Kardinalfehler des Gesetzes war der Verzicht auf den Sachkundenachweis. Denn ohne eine vorherige Ausbildung – die ein Sachkundenachweis belegen würde – erscheint eine Weiterbildungspflicht systemwidrig. Mit dem Verzicht auf die regelmäßige Erklärung über erfolgte Fortbildungen wird die Weiterbildungspflicht nun zusätzlich geschwächt. Ganz abgesehen davon, dass eine Pflicht zur Weiterbildung von weniger als sieben Stunden jährlich nicht dem Umfang der Tätigkeit eines Verwalters entspricht“, konstatiert Kaßler.

Der Spitzenverband der Immobilienverwalter weist darauf hin, dass zwar einerseits die Bundesregierung die Wohneigentumsbildung für die Bürgerinnen und Bürger erleichtern will und hierfür verschiedene Instrumente im Koalitionsvertrag wie das Baukindergeld, eine Wohnungsbauprämie, ein Bürgschaftsprogramm oder Sonderabschreibungen verankert hat. Andererseits aber wird auf wirksame Maßnahmen zum Schutz der Eigentümer und Mieter verzichtet. „Immobilienverwalter müssen über 60 Gesetze und Verordnungen befolgen, was eine gute und aktuelle Sachkenntnis voraussetzt. Derzeit müssen sich deutsche Gerichte aber jedes Jahr mit 260.000 Verfahren zum Wohnungseigentums- und Wohnraummietrecht beschäftigen, was auch auf fehlendes Fachwissen zurückzuführen ist. Zudem sorgt fehlerhafte Verwaltung jedes Jahr für Schäden in Höhe von rund 200 Millionen Euro, die sich negativ auf die Vermögensbildung und die Altersvorsorge von Millionen Bürgerinnen und Bürgern auswirken“, erläutert der DDIV-Geschäftsführer.

Die geänderte Regelung zum Nachweis der absolvierten Weiterbildung kommt den Prüfbehörden, nicht aber dem Verbraucher entgegen. In welchem Umfang die Gewerbeämter künftig die Nachweise anfordern, bleibt abzuwarten. „Es ist aber davon auszugehen, dass die Behörden allenfalls bei konkreten Verdachtsfällen aktiv werden. Zudem ist es absurd anzunehmen, dass auch mit der Möglichkeit der Selbstschulung in den Unternehmen – also der Unternehmer schult seine Angestellten – sich die Qualifikation von Immobilienverwaltern signifikant erhöhen wird“, ist sich Kaßler sicher.

Bundesverfassungsgericht kippt die Grundsteuer

Das Bundesverfassungsgericht hat die Vorschriften für die Einheitsbewertung zur Berechnung der Grundsteuer als verfassungswidrig eingestuft: Sie verstößt gegen den Gleichheitssatz des Grundgesetzes. Bis Ende 2019 soll sich die Politik auf eine Neuregelung einigen, die bis Ende 2024 in Kraft treten soll. Die nun diskutierten Modelle haben dabei unterschiedliche Auswirkungen auf Grund- und Hausbesitzer und Mieter.

Hintergrund

Die Höhe der Grundsteuer berechnet sich aus dem Einheitswert, dem Steuermessbetrag und dem Hebesatz. Die Höhe des Steuermessbetrags wird dabei teilweise von den Ländern festgelegt, der Hebesatz fällt in die Verantwortlichkeit der Kommunen. Die sog. Einheitswerte, auf denen die Berechnungen basieren, stammen aus den Jahren 1964 (West) und 1935 (Ost). Dadurch werden die erheblichen Entwicklungen der vergangenen Jahrzehnte unberücksichtigt gelassen.

Die Grundsteuer deckt rund zehn Prozent der kommunalen Steuereinnahmen – insgesamt knapp 14 Milliarden Euro. Die Steuer wird dabei im Rahmen der Nebenkosten an Mieter weitergegeben.

Die Karlsruher Richter entschieden (1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12)(Az. 1 BvL11/14 u. a.), dass die aktuellen Einheitswerte die Wirklichkeit nicht mehr abbilden und die Besteuerung daher verfassungswidrig sei. Bis 2019 muss sich der Gesetzgeber für ein neues Bewertungsmodell entscheiden – derzeit werden unterschiedliche Modelle diskutiert.

Kostenwertverfahren kritisch zu bewerten

Im Bundesrat haben sich alle Bundesländer mit Ausnahme von Hamburg und Bayern für das sog. Kostenwert-Modell ausgesprochen. Dabei wird bei allen Objekten der Bodenwert mit dem Bodenrichtwert angesetzt. Bei bebauten Grundstücken wird zusätzlich der Gebäudewert mit typisierten Baukosten herangezogen. Pauschale Herstellungskosten je Quadratmeter, differenziert nach Gebäudetypen, sowie eine Alterswertminderung sollen realistische Ergebnisse liefern.

Im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), in der auch der DDIV Mitglied ist, wurde der im Bundesratsantrag vorgeschlagene Kostenwertansatz von Prof. Dr. Johanna Hey geprüft. Nach ihrer Auffassung ist das Kostenwertverfahren nicht geeignet, den verfassungswidrigen Zustand zu beseitigen. Die Direktorin des Instituts für Steuerrecht an der Universität Köln kommt zu dem Ergebnis, dass der im Gesetzentwurf konzipierte Kostenwertansatz verfassungswidrig und damit als Grundlage für die Neuregelung der Bemessungsgrundlage nicht geeignet ist. Ursächlich hierfür ist, dass auch im Kostenwertmodell keine realistischen Werte zugrunde gelegt werden, da beispielsweise durchgeführte Modernisierungen an Altbauten ebenso wenig berücksichtigt werden wie z. B. heruntergekommene Bauten jüngerer Datums.

Zudem haben Berechnungen im Auftrag des Hamburger Senats ergeben, dass durch das Kostenwert-Modell eine Verzehnfachung der Grundsteuer für eine Wohnung möglich ist. Für eine 123-Quadratmeter-Wohnung im Hamburger Stadtteil Harvestehude wären statt 651 Euro jährlich 15.256 Euro Grundsteuer zu berappen. Freilich wurde dabei mit einem gleichbleibenden Hebesatz gerechnet, der einen erheblichen Einfluss auf die letztendliche Steuerlast hat.

Zukunft der Grundsteuer

Das nunmehr ergangene Urteil des Bundesverfassungsgerichts bestätigt die Einschätzung von Prof. Dr. Hey, wonach das Kostenwertverfahren ebenfalls verfassungswidrig wäre, sofern es ausschließlich die historischen Herstellungskosten berücksichtigt und keine weiteren Investitionen abbildet. Eine Flächensteuer, orientiert an der Grundstücks- und Gebäudegröße, oder eine reine Bodensteuer, begrenzt auf Bodenrichtwerte, ist allerdings im Rahmen der Anforderungen des Gerichts durchaus möglich.

Gleichzeitig muss hinterfragt werden, welcher Zweck mit der Grundsteuer verfolgt werden soll. Denn eine Steuer, die ausschließlich an den Bodenwert anknüpft, wäre zwar in der Praxis einfach zu handhaben, spiegelt für die Gemeinde allerdings nicht den Aufwand der Erschließung wider. So ist die Erschließung eines Grundstücks mit einem Einfamilienhaus weitaus günstiger als bei einer Bebauung mit einem großen Mehrfamilienhaus – bei einer reinen Bodensteuer wäre das Steueraufkommen allerdings identisch. Eine Orientierung an der Grundstücks- und Gebäudegröße verspricht hingegen eine relativ unbürokratische Umsetzung, bei der gleichzeitig der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks Rechnung getragen wird.

Bund und Länder müssen nun schnell eine verfassungsgemäße Lösung auf den Weg bringen und gleichzeitig eine unbürokratische Übergangslösung umsetzen.

Neue Grundsteuer könnte Extra-Steuererklärung nötig machen

Die Neuregelung der Grundsteuer könnte derweil für Eigentümer bürokratischen Aufwand bedeuten. „Die Grundstückseigentümer werden wahrscheinlich eine – allerdings recht schlichte – Steuererklärung für die Bewertung ihres Grundstücks abgeben müssen“, heißt es von Niedersachsens Finanzminister Reinhold Hilbers (CDU). „Je nach künftigem Bewertungsmodell wird sie einfach oder sogar sehr einfach sein. Wir brauchen unbedingt ein einfaches Modell.“

Der Bund der Steuerzahler Niedersachsen und Bremen plädiert ebenfalls für ein einfaches Bewertungsmodell. „Wenn Steuerzahler zur Bewertung ihrer Grundstücke in einer Extra-Steuererklärung lediglich Flächenangaben zur Grundstücksgröße und zum Wohnraum beziehungsweise zu Betriebsflächen machen müssen, ist dies vertretbar“, meint Bernhard Zentgraf, Vorsitzender des Steuerzahlerbundes. „Auf die Ermittlung von Bau- und Sanierungskosten sowie Wertangaben des Grundstücks sollte die Politik bei der Grundsteuerreform dagegen verzichten, weil dies zu verwaltungsaufwendig ist.“

Baukindergeld kostet 4 Milliarden Euro

„Wir werden die Eigentumsbildung für Familien finanziell unterstützen“, heißt es im Koalitionsvertrag zwischen Union und SPD. Eigens hierfür soll auch ein Baukindergeld eingeführt werden. Die neue Bundesregierung rechnet für die Förderung mit Kosten von insgesamt 4 Milliarden Euro. Dies geht aus einer Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hervor.

Nach Angaben der Bundesregierung könnten 200.000 Familien das geplante Baukindergeld in Anspruch nehmen. Dies entspricht einem direkten Fördervolumen von rund 400 Millionen Euro pro Jahr und Förderjahrgang. „Unter Berücksichtigung eines unterstellten Förderzeitraums von zehn Jahren wäre damit im Jahr der vollen Wirksamkeit von jährlichen Gesamtausgaben für den Bund von bis zu vier Milliarden Euro auszugehen“, heißt es in der Antwort weiter. Die Ausgaben könnten sich in zehn Jahren so auf 22 Milliarden Euro belaufen. Die Bundesregierung ist zuversichtlich, dass das Baukindergeld auch die Anzahl der Baugenehmigungen von selbstgenutztem Wohneigentum verstetigt und langfristig auch mehr Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden.

3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten

KfW: Verwalteraufwand bei energetischen Sanierungen explizit als Baunebenkosten förderfähig

Bei Förderanträgen, die ab dem 17. April 2018 bei der KfW Bankengruppe eingehen, können auch explizit „die zusätzlichen Kosten einer WEG-Verwaltung für die Beschlussfassung einer förderfähigen energetischen Sanierung (Modernisierung), die Antragstellung und Abwicklung einer Förderzusage“ als Baunebenkosten berücksichtigt werden. So heißt es in der künftig geltenden Anlage zu den Merkblättern Energieeffizient Sanieren Kredit (151, 152) und Investitionszuschuss (430).

Der DDIV steht seit längerem mit der KfW im intensiven Austausch zu dem Thema. Bereits in der Vergangenheit konnte der Verwaltermehraufwand unter den Baunebenkosten subsumiert und im Zusammenhang mit KfW-geförderten Maßnahmen abgerechnet werden. Zusätzliche Kosten, die im Rahmen einer energetischen Sanierung für eine Wohnungseigentümergeinschaft durch die Immobilienverwaltung anfallen, sind dabei mit einer Rechnung nachzuweisen. Diese werden dabei als Kosten der „Beratung, Planung und Baubegleitung, die im unmittelbaren Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz stehen“ beziffert.

dena-Gebäudereport: Energiewende im Gebäudebereich kommt nicht voran

Der Endenergieverbrauch in Wohn- und Nichtwohngebäuden stagnierte von 2010 bis 2016. Der positive Abwärtstrend der Jahre 2002 bis 2010, in denen der Verbrauch um 20 Prozent zurückging, scheint vorbei zu sein. Die Energiewende stagniert. Das geht aus dem aktuellen Gebäudereport 2018 der Deutschen Energie-Agentur (dena) hervor.

Bis 2050 soll der Gebäudebestand in Deutschland nahezu klimaneutral sein. Dieses Ziel kann nach Einschätzung der dena nur erreicht werden, wenn die zentralen Ansatzpunkte Energieeffizienz, erneuerbare Energien und technologische Innovationen gezielt gefördert und auch miteinander kombiniert werden. So müsse Energie effizienter genutzt werden, um Wärmeverluste zu reduzieren. Moderne Heizungsanlagen, Gebäudehüllen und weitgehend klimaneutrale Energiequellen können die Energiewende wieder in Schwung bringen. Um dies zu sichern, sind neue und technologieoffene Ansätze gefragt, denn die energetische Sanierung des Gebäudebestands bleibt das vorrangige Ziel. Die von der Politik geforderte und angestrebte Verdopplung der Sanierungsrate allerdings blieb bisher aus. Die dena appelliert daher an die Politik das Fördersystem neu auszurichten, um Sanierungen anzustoßen und in der Mitte der Gesellschaft zu verankern. So biete der Gebäudesektor großes Potenzial, die Treibhausgasemissionen zu senken und die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen.

dena: „Die Energiewende ist ein gesamtgesellschaftliches Projekt.“

„Die derzeitigen Anstrengungen im Bereich Energieeffizienz sind nicht ausreichend, um die Klimaschutzziele und damit die anvisierte Treibhausgasreduzierung im Gebäudebereich zu erreichen“, kommentiert Andreas Kuhlmann, Vorsitzender der dena-Geschäftsführung die Ergebnisse. „Für eine umfassende Wärmewende ist sowohl der Einsatz energieeffizienter Heizungsanlagen, Fassaden und Fenster, als auch die Anwendung innovativer Techniken und Geschäftsmodelle wie das serielle Sanieren notwendig. Darüber hinaus ist die Energiewende ein gesellschaftspolitisches Projekt, bei dem es darum geht, die Menschen für klimafreundliches Bauen und Sanieren zu begeistern.“

Der dena-Gebäudereport KOMPAKT 2018 steht auf der Website der Deutschen Energie-Agentur zum Download bereit: www.dena.de

Erste Energieausweise laufen aus

Mitte Juli werden die Energieausweise der ersten Generation ungültig. Die Ausweise haben eine Laufzeit von zehn Jahren und sind bei Verkauf oder Vermietung einer Immobilie vorzulegen. Ohne gültigen Ausweis drohen hohe Bußgelder.

Dabei ist zu beachten: Die Ausweise dürfen nur von Fachleuten, zum Beispiel Architekten, Energieberatern oder Ingenieuren ausgestellt werden. Zu unterscheiden sind zwei Varianten: Der Verbrauchsausweis ermittelt den Energieverbrauch auf Basis der vergangenen 36 Monate. Der Bedarfsausweis dagegen erfasst den Zustand des Gebäudes und der Heizung und errechnet daraus den Energiebedarf. Welche Variante die richtige ist, hängt vom Baujahr, der Anzahl der Wohneinheiten und dem energetischen Gesamtzustand des Gebäudes ab.

4. Mieten, Kaufen, Wohnen: aktuelle Entwicklungen

In deutschen Großstädten fehlen fast 2 Millionen Wohnungen **Großer Mangel vor allem bei kleinen Wohnungen**

In den 77 deutschen Großstädten fehlen 1,9 Millionen bezahlbare Wohnungen – darunter 1,4 Millionen günstige Apartments für Einpersonenhaushalte mit weniger als 45 Quadratmetern. Zu diesem Ergebnis kommt eine von der Hans-Böckler-Stiftung finanzierte Studie.

In Berlin fehlen 310.000 bezahlbare Wohnungen. Es folgen Hamburg (150.000 Wohnungen), Köln (86.000 Wohnungen) und München (78.000 Wohnungen). Selbst in Städten, die nur eine kleine „Versorgungslücke“ aufweisen, überschreitet der Bedarf an günstigen Objekten das Angebot deutlich – beispielsweise in Wolfsburg oder Ulm. Trotz der zuletzt leicht zunehmenden Neubautätigkeit rechnen die Experten mit einer weiterhin wachsenden Versorgungslücke, weil die Angebotsmieten bei Neuvermietungen wesentlich höher sind.

Dieses Dilemma ist auch in der Bevölkerungsstruktur begründet. So lebt in der Hälfte aller Haushalte in den 77 untersuchten Städten nur eine Person. Diesen rund 6,7 Millionen Einpersonenhaushalten stehen aber nur 2,5 Millionen Kleinwohnungen gegenüber. Singlehaushalte haben es bei der Wohnungssuche also schon rein rechnerisch besonders schwer.

Die Schlussfolgerung: Die Haushalte sind je nach Einkommenssituation und Haushaltsgröße in unterschiedlichem Maße von der Wohnproblematik betroffen. Da die Versorgungslücke anhand der jüngsten Mikrozensusdaten aus dem Jahr 2014 errechnet wurde, könnte sich die Wohnungsnot inzwischen noch verschärft haben – so die Autoren. Die Entwicklung der vergangenen Jahre spreche dafür.

Lösung: Mehr Kleinwohnungen schaffen

Um die Lücke zu verkleinern sei es erforderlich, das Angebot an Kleinwohnungen mit Nettokaltmieten von vier bis fünf Euro pro Quadratmeter auszubauen. Dies sei nur über mehr Sozialwohnungen erreichbar. „Dazu müssen einerseits weitaus mehr Sozialwohnungen als in den vergangenen Jahren entstehen. Andererseits muss auch die Sozial- und Mietpreisbindung im Wohnungsbestand wieder ausgeweitet werden“, so die Wissenschaftler.

Prognose: Immobilienpreise steigen bis 2030 vor allem in Großstädten

Die Kaufpreise kennen vor allem in Metropolen nur noch eine Richtung: aufwärts. Laut Postbank Wohnatlas 2018 wird dieser Trend bis 2030 anhalten. Der Studie nach werden die Immobilien in 401 deutschen Kreisen und Städten an Wert gewinnen. Ein Grund sind die weiterhin steigenden Einwohnerzahlen in urbanen Zentren.

Größte Preissteigerungen in München

Den stärksten Preisanstieg bis 2023 wird es auch weiterhin im ohnehin teuren München geben. Die Experten prognostizieren ein jährliches Plus von 1,5 Prozent. Bereits heute kostet ein Quadratmeter Wohnfläche in der bayerischen Hauptstadt durchschnittlich 6.780 Euro. Die Plätze zwei und drei belegen Düsseldorf (Steigerungsrate: + 1,02 Prozent) und Hamburg (Steigerungsrate: + 0,69 Prozent). Vergleichsweise langsam steigen der Studie nach dagegen die Preise in Berlin – bis 2030 jährlich um 0,53 Prozent. Dies ist der langsamste Anstieg unter den deutschen „Big Seven“-Städten.

Diese Tendenz bestätigen auch die aktuellen Zahlen des Arbeitskreises Gutachterausschüsse: 2017 haben die Deutschen demnach neun Prozent mehr für Immobilien ausgeben müssen als noch 2016. Insgesamt 250 Milliarden Euro haben die Bundesbürger für den Traum von den eigenen vier Wänden investiert. Die Zahl der Kaufverträge blieb stabil zwischen 900.000 und einer Million.

Regionale Unterschiede: Wertverluste im Osten und im Ruhrgebiet

Angesichts sinkender Bevölkerungszahlen ist die Entwicklung in einigen Regionen gegenläufig. In den meisten ostdeutschen Kreisen und Städten ist der Preistrend laut Postbank Wohnatlas 2018 negativ, so dass Wertverluste drohen. Ausnahmen sind der Großraum Berlin und die Zentren Leipzig und Dresden. Auch in einigen Regionen im Ruhrgebiet und im Saarland prognostizieren die Experten der Postbank Werteinbußen bei Immobilien.

Über den Postbank Wohnatlas

Der Postbank Wohnatlas ist eine jährlich erscheinende, mehrteilige Studienreihe, die den deutschen Immobilienmarkt unter verschiedenen Aspekten regional bis auf Kreisebene beleuchtet. Die vorliegende Kaufpreisprognose ist der zweite Studienteil des diesjährigen Wohnatlas. Untersucht wurde dafür vom Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) die Immobilienpreisentwicklung in den 401 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten.

Weniger Wohnungseinbrüche in Deutschland

116.540 versuchte und vollendete Wohnungseinbrüche registrierte die Polizei 2017 – rund ein Fünftel weniger als noch 2016. Das geht aus einem dpa-Bericht hervor, der sich auf die Kriminalstatistiken der Bundesländer beruft.

Den Statistiken der Bundesländer zufolge war die Zahl der Einbrüche im vergangenen Jahr so niedrig wie zuletzt 2009 und 2010. 2015 wurde mit 167.136 registrierten Einbrüchen und Einbruchversuchen ein neuer Rekord verzeichnet. Offizielle bundesweite Zahlen für das zurückliegende Jahr stellt Bundesinnenminister Horst Seehofer Anfang Mai vor.

Anmerkungen:

Der DDIV-Beirats-Newsletter ist ein Angebot für Immobilienverwaltungen, ihre Beiräte und Eigentümer noch umfassender über aktuelle Entwicklungen zu informieren. Die Auswahl der jeweiligen Inhalte ist freiwillig und unterliegt allein der Hausverwaltung. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) übernimmt keine Haftung für die abgedruckten Inhalte.