

Berlin, 12.03.2020

Sehr geehrte Verwaltungsbeiräte,
liebe Leserinnen und Leser,

seit unserem letzten Beiratsnewsletter hat sich viel getan in der Bundespolitik: Der Referentenentwurf zur WEG-Reform liegt vor und geht nun ins parlamentarische Verfahren. Voraussichtlich noch in diesem Jahr wird das Gesetz in Kraft treten. Auf die Eigentümergeinschaften werden dann zahlreiche Neuregelungen zukommen. Elektromobilität und alles, was damit zusammenhängt, hat sich in den vergangenen Monaten zu einem Schwerpunkt der deutschen Klimapolitik entwickelt. Und die neue Bundesförderung für effiziente Gebäude, die mit dem Klimapaket beschlossen wurde, ist bereits wirksam. Der Ausbau der Ladeinfrastruktur könnte damit auch bei Ihrer nächsten Eigentümerversammlung auf der Tagesordnung stehen.

Liebe Leserin, lieber Leser, diese und weitere Nachrichten finden Sie in der neuen Ausgabe unseres Beiratsnewsletters. Wir haben wieder Informationen rund um die Themen Wohnen, Kaufen, Mieten und Verwalten sowie aktuelle Gerichtsurteile zum Wohnungseigentums- und Mietrecht für Sie zusammengestellt. Wir hoffen, dass wir Ihnen mit diesem regelmäßigen Service auch 2020 wertvolle Impulse für Ihre Tätigkeit als Verwaltungsbeirat liefern können.

Auf viele erfolgreiche gemeinsame Projekte und weiterhin gute Zusammenarbeit!

Ihre Immobilienverwaltung
(Name eintragen)

Vorbemerkungen:

Der Beiratsnewsletter des VDIV Deutschland ist ein Angebot für Immobilienverwaltungen, um ihre Beiräte und Eigentümer noch umfassender über aktuelle Entwicklungen zu informieren. Die Auswahl der jeweiligen Inhalte ist freiwillig und unterliegt allein der Hausverwaltung. Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland) übernimmt keine Haftung für die abgedruckten Inhalte.

VDIV-Beiratsnewsletter

Ausgabe 1/2020

Inhalt

1. Kompakt: Entscheidungen aus WEG- und Mietrecht, Datenschutz

2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe

3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten

4. Mieten, Kaufen, Wohnen: aktuelle Entwicklungen

1. Kompakt: Entscheidungen aus WEG- und Mietrecht, Datenschutz

Mietendeckel: Bundesverfassungsgericht weist Eilantrag ab

Das Bundesverfassungsgericht hat einen Eilantrag von Vermietern gegen den Mietendeckel als unzulässig verworfen. Sie hatten versucht, den Mietendeckel noch vor in Kraft treten zu stoppen. Aus formalen Gründen erklärten die Richter aus Karlsruhe den Antrag jedoch für unzulässig. Die Zulässigkeit eines Eilantrags noch vor seiner Verkündung setze voraus, „dass der Inhalt des Gesetzes feststeht und seine Verkündung unmittelbar bevorsteht“. Dies sei hier noch nicht der Fall.

In der Regel erfolgten Beratung und Beschluss von Gesetzesanträgen im Berliner Senat nach der zweiten Lesung. Allerdings könnten der Präsident des Abgeordnetenhauses oder der Berliner Senat eine dritte Lesung verlangen. Zudem müssten Gesetze vom Präsidenten des Abgeordnetenhauses „unverzüglich“ ausgefertigt werden. Im Eilantrag sei aber „weder vorgetragen noch ersichtlich, dass sowohl der Präsident des Abgeordnetenhauses als auch der Senat von Berlin keine dritte Lesung verlangt haben, noch dass durch den Präsidenten des Abgeordnetenhauses die Ausfertigung desselben vorgenommen wurde“, so die Begründung (Az. 1BvQ 12/20) der 3. Kammer des Senats.

Land Hessen haftet nicht für unwirksame Mietpreisbremse

Keinen Erfolg hatte die Klage von Mietern aus Frankfurt am Main gegen das Land Hessen. Nachdem zunächst das LG Frankfurt, dann auch der BGH im Sommer 2019 die Mietpreisbremse in Hessen für ungültig erklärt hatten, forderten sie den Ersatz der zu viel gezahlten Miete nun vor Gericht vom Land Hessen. Weil es die Verordnung nicht wirksam erlassen habe, müsse das Land nun dafür einstehen. Nun hat das OLG Frankfurt entschieden, dass der Gesetz- bzw. Verordnungsgeber beim Erlass von Rechtsvorschriften grundsätzlich nur gegenüber der Allgemeinheit hafte, nicht gegenüber einzelnen Personen, die davon betroffen seien.

Mit der Entscheidung folgt das OLG Frankfurt der vorinstanzlich vertretenen Ansicht des LG Frankfurt. Geprüft wurde aber auch, ob die Mieter dafür zu entschädigen seien, dass sie im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Mietpreisbremse eine offenbar zu teuer angebotene Wohnung angemietet hätten, um später den überzahlten Teil der Miete zurückzufordern. Es kam jedoch zu dem Schluss, dass die Wirksamkeit der Mietpreisbremse bereits so früh in Zweifel gezogen worden war, dass ein Vertrauen in ihre Gültigkeit nicht gerechtfertigt war. Gut möglich, dass die Kläger von der Revision Gebrauch machen und der BGH entscheiden muss.

Formfehler: Gericht erklärt Mietpreisbremse in Niedersachsen für ungültig.

Das Land Niedersachsen muss seine Verordnung zur Mietpreisbremse nachbessern. Das entschied im Dezember 2019 das Amtsgericht Hannover und erklärte das seit Dezember 2016 für 19 Städte und Gemeinden in Niedersachsen geltende Gesetz für ungültig. Dem Gericht zufolge hat das Land bei der Verabschiedung des Gesetzes einen Formfehler begangen, indem es die für das Inkrafttreten der Mietpreisbremse notwendige Begründung nicht zeitgleich veröffentlicht hat. Es beruft sich dabei auf eine Grundsatzentscheidung des BGH.

Im Sommer vergangenen Jahres hatte der Bundesgerichtshof in einem Fall in Hessen geurteilt, dass es nicht ausreichend sei, wenn die Begründung der Mietpreisbremse dem Verordnungserlass später nachgeschoben werde. In Hessen wurde die Mietpreisbremse damit für unwirksam erklärt (Az. VIII ZR 120/18).

Das Land Niedersachsen hat nun erneut zu prüfen, wo die Mietpreisbremse Anwendung finden soll, um sie dann neu zu verabschieden. Nach Aussagen aus dem Bauministerium wird dies etwa sechs Monate dauern. Neben Niedersachsen sind es sechs weitere Bundesländer, die wegen Formfehlern gerichtlich zur Nachbesserung verpflichtet sind. Auf Bundesebene gilt die Mietpreisbremse noch immer.

Der zur Zustimmung verurteilte Verwalter erhält Prozesskosten unter Umständen aus Gemeinschaftskasse erstattet

Nach § 12 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) kann als Inhalt des Sondereigentums in der Gemeinschaftsordnung (GO) vereinbart werden, dass die Veräußerung von Sondereigentum der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Häufig ist dies der Verwalter. Er ist dann zur eigenständigen Prüfung verpflichtet, ob er die Zustimmung erteilt oder ablehnt. Teilweise delegiert der Verwalter diese Frage an die Eigentümerversammlung. Wird die Zustimmung verweigert, droht eine Klage des Verkäufers auf Zustimmung, denn ohne Zustimmung sind sowohl der schuldrechtliche Kaufvertrag als auch die dingliche Eigentumsübertragung schwebend unwirksam. Fraglich ist, wer letztlich die Prozesskosten einer erfolgreichen Zustimmungsklage zu tragen hat.

Mit Urteil vom 18. Oktober 2019 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 188/18 billigt der Bundesgerichtshof (BGH) dem zur Zustimmung verurteilten Verwalter einen Aufwendungsersatzanspruch zu. Den Anspruch stützt der BGH auf eine Regelung im Verwaltervertrag. Verwalter sollten daher ihre Vertragsmuster daraufhin prüfen, dass eine entsprechende Regelung vereinbart wird.

Der Fall

Der Beklagte war Verwalter der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft. Diese verklagt ihn auf Schadensersatz in Höhe von 13.617,91 Euro. Es handelt sich um Prozesskosten, die der Beklagte in einem Vorprozess verursacht hatte und die er sich aus dem Verwaltungsvermögen erstattet hatte. Der Vorprozess betraf Zustimmungsklagen von drei Wohnungseigentümern, zu deren Wohnungsveräußerungen der Beklagte die Zustimmung verweigert hatte. Er war im Vorprozess antragsgemäß zur Zustimmung verurteilt worden. Die Kosten der Verfahren wurden ihm auferlegt.

Das Amtsgericht Pinneberg hat der auf Rückzahlung der entnommenen Prozesskosten gerichteten Klage der Wohnungseigentümergeinschaft stattgegeben. Die Berufung des Beklagten vor dem Landgericht Itzehoe hatte keinen Erfolg. Mit seiner Einwendung, die Wohnungseigentümer hätten in einer von ihm einberufenen Eigentümerversammlung den Antrag auf Erteilung der Zustimmung per Beschluss abgelehnt, drang der Beklagte nicht durch. Denn darin habe in keinem Falle eine Kostenübernahmeerklärung der Gemeinschaft gelegen. Die Revision ließ das Landgericht Itzehoe nicht zu. Der Beklagte setzte sich hiermit erfolgreich mit einer Nichtzulassungsbeschwerde zur Wehr. Der BGH verwies den Fall zurück an das Berufungsgericht.

Die Entscheidung

Der BGH widerspricht der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts und führt aus, dass sich ein Rückzahlungsanspruch der Klägerin mit den bisher getroffenen Feststellungen nicht bejahen ließe. Die Entnahme der Prozesskosten aus der Gemeinschaftskasse stelle keine Pflichtverletzung des Beklagten dar. Ein Verwalter, der laut GO zur Zustimmung zum Verkauf bzw. – wenn in der Person des Erwerbers ein wichtiger Grund gegeben sei, zur Zustimmungsverweigerung berufen sei, agiere insoweit nicht aus eigener Amtsbefugnis, sondern als Treuhänder und mittelbarer Stellvertreter der übrigen Wohnungseigentümer. Darum müsse er die Kosten eines Rechtsstreits nicht selber tragen, sondern könne Aufwendungsersatz aus Geschäftsbesorgung (§§ 675 Abs. 1, 670 BGB) beanspruchen. Zu solchen Aufwendungen gehörten auch Prozesskosten einer Streitigkeit nach § 43 Nr. 3 WEG. Der BGH hält zudem fest, dass der Beklagte die Verfahrenskosten als Aufwendungsersatz direkt aus dem Verwaltungsvermögen der WEG entnehmen durfte. Dies gelte jedenfalls dann, wenn – wie im vorliegenden Fall – der Verwaltervertrag eine entsprechende Ermächtigung vorsehe.

Eine zum Schadensersatz verpflichtende schuldhaftige Pflichtverletzung des Beklagten sieht der BGH auch nicht darin, dass er die gegen ihn geführten Zustimmungsprozesse verloren habe. Die Prozessniederlagen könnten nicht per se als mutwillige Verhaltensweise qualifiziert werden. Vielmehr komme es auf die besonderen Umstände des Sachverhalts an, die das Berufungsgericht bisher noch nicht aufgeklärt habe. Auch in diesem Zusammenhang müsse – so der BGH – das Berufungsgericht berücksichtigen, dass der Verwalter nicht im eigenen Interesse, sondern im Interesse der anderen Wohnungseigentümer tätig geworden und ihm daher haftungsrechtlich ein großzügiger Beurteilungsmaßstab zuzubilligen sei. An das Vorliegen einer schuldhaft pflichtwidrigen Zustimmungsversagung seien daher hohe (strenge) Anforderungen zu stellen. Nicht ausreichend sei, dass die Beurteilung des Sachverhalts, ob nämlich in der Person des Erwerbers ein wichtiger Grund vorlag, zweifelhaft ist und sowohl für die Erteilung als auch für die Versagung der Zustimmung Argumente zu finden seien. Die Grenzen des dem Verwalter eröffneten Beurteilungsspielraums seien erst dann überschritten, wenn seine Entscheidung offensichtlich unvertretbar und nicht nachvollziehbar sei. Habe sich der Verwalter sein Urteil auf der Grundlage aller maßgeblichen Tatsachen sorgfältig gebildet, könne ihm kein Vorwurf gemacht werden, selbst wenn ein mit der Sache später befasstes Gericht einen wichtigen Grund zur Verweigerung der Zustimmung verneint.

Am Rande führt der BGH aus, dass der Verwalter nicht verpflichtet sei, eine Weisung der Wohnungseigentümer darüber einzuholen, ob er die Zustimmung erteilen oder versagen soll. Gleichwohl stehe dem Verwalter eine solche Befugnis zur Delegation der Angelegenheit in die Eigentümerversammlung zu. Allerdings sei der Verwalter dann zugleich dazu verpflichtet, die Eigentümer hinreichend über den Sachverhalt sowie die tatsächlichen und rechtlichen Zweifelsfragen aufzuklären, damit diese in die Lage versetzt seien, das Risiko, welches sie mit der Zustimmung oder mit deren Versagung eingehen, zutreffend abzuschätzen. Hierzu habe das Berufungsgericht nunmehr Gelegenheit zu weiteren Feststellungen. Dabei müsse es auch der Behauptung des Beklagten nachgehen, die Eigentümerversammlung habe seinerzeit die Zustimmung per Beschluss verweigert.

BGH, Urteil vom 18. Oktober 2019, Az. V ZR 188/18

Mieterhöhungsverlangen wirksam, wenn der Mieter zugestimmt hat

Der Fall

Zwischen den Parteien bestand im Zeitraum von 2006 bis 2014 ein Mietverhältnis über eine Wohnung mit Stellplatz. Der schriftliche Mietvertrag enthielt keine Angaben zur Größe der Wohnung. Die Vermieter der Wohnung verlangten während des Mietverhältnisses insgesamt vier Mieterhöhungen. Den Erhöhungsverlangen war jeweils eine Wohnfläche von 113,66 qm zugrunde gelegt. Die erhöhten Grundmieten lagen dabei betragsmäßig unter der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel der Stadt D. Der Mieter stimmte den Mieterhöhungsschreiben jeweils schriftlich zu und zahlte fortan die erhöhten Mieten. Im Jahr 2013 zweifelte der Mieter erstmals die angegebene Wohnfläche an und machte geltend, diese betrage lediglich 99,75 qm. Er forderte die Vermieter erfolglos auf, die angeblich zu viel gezahlte Miete an ihn zurückzuzahlen. Das Amtsgericht hatte die Klage des Mieters auf Erstattung der Miete von insgesamt 6.035,48 Euro für den Zeitraum 2007 bis 2014 abgewiesen. Das Berufungsgericht hingegen gab der Klage größtenteils statt mit der Begründung, dem Mieter stehe ein bereicherungsrechtlicher Anspruch gemäß § 812 Abs. 1 BGB zu. Der Mieter habe die Miete rechtsgrundlos gezahlt, soweit die angegebene Wohnfläche die durch ein Sachverständigengutachten festgestellte tatsächliche Wohnfläche übersteige.

Die Entscheidung

Der Bundesgerichtshof teilte die Rechtsauffassung des Berufungsgerichts nicht. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Rückzahlung der erbrachten erhöhten Mieten, denn diese haben ihren Rechtsgrund in den wirksamen Vereinbarungen der Parteien über die Erhöhung der Miete. Der Irrtum beider Parteien über die Wohnfläche rechtfertigt eine Vertragsanpassung zugunsten des Mieters nicht, weil ein unverändertes Festhalten an dem Mieterhöhungsverlangen im vorliegenden Fall zumutbar ist. Aufgrund der erfolgten Zustimmung des Mieters zur verlangten Mieterhöhung des Vermieters ist eine vertragliche Vereinbarung zustande gekommen. Es kommt dabei nicht darauf an, ob das Begehren des Vermieters den formellen sowie materiellen Anforderungen der §§ 558, 558a BGB entsprochen hat oder nicht. Zwar kann ein Kalkulationsirrtum beider Parteien unter Umständen zu einer Vertragsanpassung führen. Jedoch stand den Vermietern hier auch bei Berücksichtigung der richtigen Wohnfläche ein Anspruch auf Zustimmung zur begehrten Mieterhöhung zu, weil die jeweils verlangte Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete lag. Diesen Anspruch hätten sie im Falle einer Zustimmungsverweigerung des Mieters auch in einem gerichtlichen Verfahren durchsetzen können. Es ist demnach entscheidend, dass der bei der Ermittlung der geforderten erhöhten Miete unterlaufene Fehler sich im Ergebnis wirtschaftlich nicht zum Nachteil des Mieters auswirkte. Den Einwand des Mieters, er hätte bei Kenntnis der tatsächlichen Wohnfläche sein Sonderkündigungsrecht nach § 561 BGB ausgeübt, ließ der BGH nicht gelten. Aus Sicht eines verständigen Mieters kommt es nur darauf an, ob der vom Vermieter verlangte Betrag berechtigt und durchsetzbar ist.

BGH, Urteil vom 11. Dezember 2019, Az. VIII ZR 234/18

Vorinstanzen:

LG Dresden, Urteil vom 29. Juni 2018, Az. 4 S 583/15

AG Dresden, Urteil vom 26. November 2015, Az. 142 C 267/15

Kein Wegerecht trotz jahrzehntelanger Duldung des Nachbarn

Grundstücksnachbarn können nicht darauf bestehen, ein angrenzendes fremdes Grundstück aus reiner Gewohnheit zu durchqueren. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden. Außerhalb des Grundbuchs kann ein Wegerecht nur aufgrund schuldrechtlicher Vereinbarung oder als Notwegerecht unter den Voraussetzungen des § 917 BGB bestehen.

Der Fall

Geklagt hatten die Eigentümer dreier nebeneinander liegender Grundstücke, die mit drei aneinandergrenzenden Häusern bebaut sind. Auf der Rückseite dieser Grundstücke befinden sich seit den 1940er Jahren nicht genehmigungsfähige Garagen, Mülltonnen sowie Lager und Werkstatt eines gewerblichen Mieters. Die Garagen sowie sonstige dort befindliche Einrichtungen erreichen Eigentümer und sonstige Nutzer seit mehreren Jahrzehnten über einen Weg, der sich auf dem Nachbargrundstück befindet. Diese Nutzung haben frühere Eigentümer des Nachbargrundstücks und zunächst auch der aktuelle Eigentümer geduldet. Schließlich kündigte der Nachbar jedoch an, den Weg vollständig zu sperren und eine Toranlage zu errichten. Im Grundbuch war nie ein Wegerecht eingetragen. Die klagenden Eigentümer wollen aufgrund der bisherigen Duldung erreichen, dass der Nachbar die Sperrung des Weges durch eine Toranlage zu unterlassen hat. Sie berufen sich dabei auf ein zu ihren Gunsten bestehendes Wegerecht, hilfsweise auf ein Notwegerecht.

Die Entscheidung

Das vorinstanzliche Berufungsgericht hatte entschieden, dass die Zufahrt offen bleiben muss. Dies ergebe sich aus Gewohnheitsrecht, da eine langjährige tatsächliche Übung der Eigentümer sowie der berechtigten Nutzer bestehe. Außerdem seien alle Beteiligten gleichzeitig davon ausgegangen, einer rechtlichen Verpflichtung bzw. Berechtigung zu folgen. Der BGH folgt dieser Entscheidung nicht und führt aus, dass im Verhältnis einzelner Grundstücksnachbarn ein Wegerecht nicht durch Gewohnheitsrecht aufgrund einer jahrzehntelangen Übung entsteht. Vielmehr kann dieses als eine dem Gesetz gleichwertige Rechtsquelle allgemeiner Art nur zwischen einer Vielzahl von Rechtsindividuen und in Bezug auf eine Vielzahl von Rechtsverhältnissen entstehen. Es darf also nicht auf ein konkretes Rechtsverhältnis zwischen einzelnen Grundstücksnachbarn beschränkt werden. Das Gewohnheitsrecht enthält somit eine generell-abstrakte Regelung, die über den Einzelfall hinausgehen muss.

Laut Bundesgerichtshof muss zunächst geprüft werden, ob die Zufahrt für die ordnungsgemäße Benutzung der Grundstücke erforderlich ist. Nur dann kann den Eigentümern ein Notwegerecht gemäß § 917 Abs. 1 BGB zustehen. Im vorliegenden Fall könnte dies aber schon an der fehlenden baurechtlichen Genehmigung der Garagen scheitern. Soweit die Grundstücke jedoch gewerblich genutzt werden, kommt ein Notwegerecht grundsätzlich in Betracht. Die Sache wurde daher zurück an das vorinstanzliche Gericht zur erneuten Verhandlung und Entscheidung verwiesen.

BGH, Urteil vom 24. Januar 2020, Az. V ZR 155/18

Vorinstanzen:

OLG Köln, Beschluss vom 1. Juni 2018, Az. 16 U 149/17

LG Aachen, Urteil vom 11. Oktober 2017, Az. 11 O 157/17

Notdienstpauschale des Hausmeisters zählt nicht zu umlagefähigen Kosten

Bei einer an den Hausmeister zu entrichtenden Notdienstpauschale handelt es sich nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um vom Vermieter zu tragende Verwaltungskosten. Der Entscheidung des Bundesgerichtshofs zufolge muss der Mieter die Kosten der Pauschale nicht tragen, da diese nicht den umlagefähigen Hausmeistertätigkeiten zuzuordnen sind.

Der Fall

Die von einer Vermieterin für eine Wohnung erstellte Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2016 weist eine „Notdienstpauschale“ in Höhe von 1.200,00 Euro aus, die dem Hausmeister für dessen Notdienstbereitschaft bei Störungsfällen wie Wasserrohrbruch, Strom- oder Heizungsausfall außerhalb der üblichen Geschäftszeiten gezahlt wurde. Laut mietvertraglicher Vereinbarung tragen die Mieter die Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 II. Betriebskostenverordnung und entrichten hierauf monatliche Vorauszahlungen. Nach Erhalt der Nebenkostenabrechnung beglichen die Mieter den sich ergebenden Nachzahlungsbetrag mit Ausnahme ihres Anteils von rund 100 Euro für die Notdienstpauschale. Die Vermieterin klagte daraufhin auf Entrichtung des fehlenden Betrages. Die Klage hatte sowohl vor dem Amtsgericht als auch dem Berufungsgericht keinen Erfolg. Die Vorinstanzen begründeten die Klageabweisung damit, dass diese Pauschale nicht den umlagefähigen Hausmeistertätigkeiten zuzuordnen sei und damit keine Betriebskostenposition im Sinne der Betriebskostenverordnung darstelle. Vielmehr betreffe die Notfallbereitschaft Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verwaltung des Gebäudes, da solche Havarie- oder sonstige Notfallmeldungen üblicherweise während der normalen Geschäftszeiten gegenüber der Hausverwaltung erfolgen würden.

Die Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Vorinstanzen zu Recht einen Anspruch auf Zahlung der anteilig berechneten Notdienstpauschale verneint haben. Es handelt sich dabei richtigerweise um vom Vermieter zu tragende Verwaltungskosten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Denn von den laufend anfallenden Betriebskosten sind solche Kosten abzugrenzen, die für die Instandsetzung oder Instandhaltung sowie die Verwaltung des Gebäudes anfallen. Es wird zwar in der Instanzrechtsprechung oft angenommen, dass die Notdienstbereitschaft insbesondere in großen Wohnanlagen im Interesse des Mieters liegt und deshalb den umlagefähigen Hauswartkosten zuzurechnen ist. Dies ist jedoch unzutreffend, denn mit der berechneten Notdienstpauschale werden Tätigkeiten abgegolten, die in den Zuständigkeitsbereich der Grundstücksverwaltung fallen. Es handelt sich gerade nicht um eine Vergütung für eine allgemeine Kontroll- und Überwachungstätigkeit, sondern um Aufwendungen für die Entgegennahme von Störungsmeldungen und der etwaigen Veranlassung von raschen Reparaturmaßnahmen durch Dritte. Die Meldung solcher Störuereignisse erfolgt grundsätzlich während der üblichen Geschäftszeiten gegenüber der Hausverwaltung oder dem Vermieter selbst, damit von dort aus die erforderlichen Maßnahmen in die Wege geleitet werden können. Für die kostenrechtliche Einordnung einer bestimmten Tätigkeit kann es nicht darauf ankommen, ob sie innerhalb oder außerhalb der regulären Geschäftszeiten verrichtet wird bzw. ob der Vermieter für Meldungen außerhalb der Geschäftszeiten einen Notfalldienst einrichtet. Dass hierdurch auch im Interesse des Mieters Sicherheit gewährleistet wird für seine von ihm eingebrachten Sachen – etwa bei einem Wasserrohrbruch oder Stromausfall – rechtfertigt die Umlage der Notfallpauschale als Betriebskosten nicht. Denn

danach dienen letztlich die meisten Verwaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auch dem Interesse des Mieters.

BGH, Urteil vom 18. Dezember 2019, Az. VIII ZR 62/19

Vorinstanzen:

LG Berlin, Urteil vom 30. Januar 2019, Az. 64 S 25/18

AG Berlin-Charlottenburg

Vermieter muss Mieter Kosten für selbst beschaffte Rauchwarnmelder erstatten

Beschafft sich ein Mieter für seine Wohnung selbst Rauchwarnmelder, so kann er die dadurch entstandenen Kosten vom Vermieter ersetzt verlangen. Denn der Vermieter ist verpflichtet, auf eigene Kosten in seiner zur Miete angebotenen Wohnung Rauchwarnmelder zu installieren.

Der Fall

Der Mieter einer Wohnung hatte selbst Rauchwarnmelder angeschafft, diese installiert und die dafür angefallenen Kosten von seinem Vermieter zurückgefordert. Da sich der Vermieter weigerte, der Zahlungsaufforderung nachzukommen, erhob der Mieter Klage.

Die Entscheidung

Das zuständige Amtsgericht Coesfeld gab dem klagenden Mieter Recht und verurteilte den Vermieter zur Kostenerstattung nach § 812 Abs. 1 BGB. Das Gericht begründete seine Entscheidung damit, dass der Vermieter als Eigentümer einer Wohnung nach § 49 Abs. 7 BauO in der bis zum 31.12.2018 gültigen Fassung verpflichtet ist, Schlafräume, Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege führen, jeweils mindestens mit einem Rauchwarnmelder auszustatten. Unstreitig hatte der klagende Mieter die Rauchwarnmelder selbst besorgt und installiert, wodurch der Vermieter der Wohnung insoweit ohne Rechtsgrund bereichert ist. Selbst wenn der Vermieter gleichwohl eigene Rauchwarnmelder bereits besorgt hatte und der Mieter den Einbau von anderen Rauchwarnmeldern zu dulden hat, ändert dies nichts an dem geltend gemachten Kostenerstattungsanspruch.

AG Coesfeld, Urteil vom 5. September 2019, Az. 4 C 171/19

Verwendung eines schlechten Verwaltervertrages gefährdet nicht den Bestellungsbeschluss

Endlich hat der Bundesgerichtshof (BGH) eine mit Spannung erwartete Frage zur Verwendung von Verwalterformularverträgen geklärt, in denen mehrere Klauseln einer AGB-Kontrolle nicht standhalten. Das Landgericht Frankfurt/Main hatte mit Urteil vom 27. September 2017 in einer solchen Situation nicht nur den Ermächtigungsbeschluss zur Unterzeichnung des Verwaltervertrages, sondern auch den Bestellungsbeschluss für ungültig erklärt. Der BGH sieht das anders.

Mit Urteil vom 5. Juli 2019 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 278/17 hat der BGH entschieden, dass eine AGB-Kontrolle des Verwaltervertrages nicht im Rahmen einer

Beschlussanfechtungsklage zu erfolgen hat. Neu sind die Aussagen des BGH zu zulässigen Vergütungsstrukturen. Nachdem der V. Zivilsenat bislang nur Vertragsmuster zu beurteilen hatte, in denen Pauschalvergütungen zur Abgeltung sämtlicher Verwalterpflichten vereinbart waren, hatte er sich jetzt erstmalig zu einem Vertragsmuster zu äußern, in dem es nicht um eine Pauschalvergütung ging. Der BGH stellt fest, dass ein Verwalter die Wahl hat, ob er der Gemeinschaft einen Vertrag mit Pauschalvergütung anbietet oder einen Vertrag mit einem Sockelbetrag und einer nach Teilentgelten aufgespalteten Vergütung.

Der Fall

In einer Wohnungseigentümergeinschaft in Bensheim mit ca. 90 Einheiten (Wohnungen, Gewerbe, Tiefgaragenstellplätze) beschlossen die Eigentümer am 08. April 2015 die Bestellung der T-GmbH zum Verwalter. Der Beschluss wurde angefochten. Während des Verfahrens fand am 11. September 2015 eine weitere Eigentümerversammlung statt, in der die T-GmbH erneut (vom 19. September 2015 bis 31. Dezember 2017) bestellt (TOP 2) und unter TOP 3 drei Wohnungseigentümer zum Abschluss des von der T-GmbH vorgelegten Verwaltervertrages ermächtigt wurden. Das Vertragsmuster sieht keine Pauschalvergütung vor, sondern ein Entgeltsystem, nach dem neben einer Grundvergütung für die ständig (laufend) anfallenden Aufgaben des Verwalters Sondervergütungen für klar abgegrenzte und beschriebene zusätzliche Leistungen anfallen. Gegenstand der Anfechtungsklage gegen TOP 3 waren u.a. folgende Klauseln: Befreiung des Verwalters von der Beschränkung nach § 181 BGB (Verbot des Insichgeschäfts), Vollmacht zur Beauftragung von Sonderfachleuten bis zu 2.000,00 Euro je Fall ohne Obergrenze, Vollmacht für Abschluss, Änderung und Kündigung von Hausreinigungsverträgen, Berechtigung zur Erteilung von Untervollmachten, Mahngebühr von 20,00 Euro netto je Mahnung ohne Obergrenze, Sonderhonorar für die Erhebung einer Sonderumlage (mindestens ein Prozent netto, maximal 1.785,00 Euro brutto) und Sonderhonorar für jede zusätzliche Eigentümerversammlung in Höhe einer 1,5-fachen Monatsvergütung.

Das Amtsgericht Bensheim hat sowohl den Bestellungs- als auch den Ermächtigungsbeschluss für ungültig erklärt. Die Berufung der Beklagten übrigen Wohnungseigentümer hatte das Berufungsgericht zurückgewiesen. Die Revision ließ das Berufungsgericht nicht zu. Die hiergegen gerichtete Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten hatte Erfolg.

Die Entscheidung

Der BGH hebt das Berufungsurteil auf und verweist die Akte zurück zum Landgericht Frankfurt/Main. Die Frage, ob Bestellung und Ermächtigung zum Vertragsabschluss rechtens seien, sei keine Frage der AGB-Kontrolle, sondern der Grundsätze einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Preishauptabreden in der Verwaltervergütung seien nach AGB-Recht ohnehin nur eingeschränkt überprüfbar, und zwar nur im Hinblick auf eine Transparenzkontrolle. Aber auch für eine rechtliche Prüfung von Preisnebenabreden in der Verwaltervergütung sei die Beschlussklage grundsätzlich ungeeignet. Eine vollständige oder teilweise Ungültigerklärung des Ermächtigungsbeschlusses komme nur in Betracht, wenn die Vergütungsstruktur derart intransparent oder unangemessen sei, das anzunehmen ist, die Parteien hätten den Vertragsschluss nicht gewollt (Randnummer [Rn.] 25, 43, 44 der Urteilsgründe). Eine AGB-rechtliche Kontrolle schon im Rahmen des Beschlussanfechtungsverfahrens führte – abhängig vom klägerischen Vortrag – zu einer

unterschiedlichen Kontrolldichte, die sachlich nicht zu rechtfertigen sei, und den Wohnungseigentümern letztlich auch keinen Vorteil liefere (Rn. 25 und 26). Anders gewendet: Den Verbraucherschutz, den das AGB-Recht (§§ 305 ff. BGB) bietet, genießen Gemeinschaft und Eigentümer auch dann, wenn Beschlüsse über Ermächtigung und Bestellung bestandskräftig werden. Die AGB-Kontrolle betrifft das Außenverhältnis (Vertragsverhältnis) zwischen Verwalter und Gemeinschaft, nicht die interne Willensbildung der Wohnungseigentümer.

Was die Anfechtung des Bestellungsbeschlusses (TOP 2) angehe, sei nicht der Vertragsinhalt zu prüfen, sondern die von Klägerseite erhobenen Einwände gegen die persönliche und fachliche Eignung des Verwalters.

Den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche die Verwaltervergütung nach Höhe und Ausgestaltung, wenn sie dem Wirtschaftlichkeitsgebot genüge. Das Wirtschaftlichkeitsgebot sei nicht schon verletzt, wenn die Verwaltervergütung über den üblichen Sätzen liege. Wohnungseigentümer dürften – so der BGH – einem Verwalter etwa deshalb eine höhere Vergütung zahlen, weil sie mit ihm gut zurechtkommen. Eine deutliche Überschreitung der üblichen Verwaltervergütung hingegen werde regelmäßig nur erlaubt sein, wenn sie auf Sachgründen beruhe, deren Gewicht den Umfang der Überschreitung rechtfertige (Rn. 30).

Was die streitgegenständliche Sondervergütung für die Mahnung von Hausgeldschuldern angeht, stört sich der BGH am Fehlen einer Obergrenze nicht. Denn keineswegs würde eine solche Vergütungsregelung den Verwalter dazu ermächtigen, einen säumigen Wohnungseigentümer nach eigenem Gutdünken und beliebig oft zu mahnen. Ob und in welchem Umfang der Verwalter mehr als einmal mahnen müsse oder dürfe, hänge einerseits von gefassten Beschlüssen – insbesondere nach § 21 Abs. 7 WEG – und ansonsten von den Umständen des Einzelfalles ab. Werde etwa ein an sich zahlungswilliger, aber nachlässiger Wohnungseigentümer vor einer Hausgeldklage mehrmals gemahnt, dürfe für die wiederholte Mahnung auch eine Sondervergütung vereinnahmt werden (Rn. 36). Umgekehrt: Zahlt ein Wohnungseigentümer dauerhaft nicht, läuft möglicherweise sogar ein Insolvenzverfahren oder eine Zwangsversteigerung, wäre dagegen jede weitere Mahnung mutwillig, so dass keine Sondervergütung anfielen.

BGH, Urteil vom 5. Juli 2019, Az.: V ZR 278/17

„Wer nicht wagt, der nicht gewinnt!“ – Grundsätzlich muss WEG streitige Ansprüche einklagen

Ist streitig, ob einer WEG ein Rechtsanspruch zusteht, entspricht es in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, zu beschließen, einen Rechtsanwalt mit der rechtlichen Prüfung und – falls diese Erfolgsaussichten ergibt – mit der anschließenden außergerichtlichen und ggfls. gerichtlichen Geltendmachung zu mandatieren. Nur in Ausnahmefällen darf von der Rechtsverfolgung abgesehen werden. Ein Urteil des Landgerichts Koblenz gibt Anlass zur Vertiefung.

Mit Urteil vom 30. April 2018 zum gerichtlichen Aktenzeichen 2 S 67/16 WEG (veröffentlicht u. a. ZMR 2018, 795 = ZWE 2018, 461) fasste das LG Koblenz an Stelle der sich weigernden Eigentümer folgenden Beschluss:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, gegenüber der Verwalterin Fa. H.-GmbH Schadensersatzansprüche gegen Abschluss des Vertrages mit der Fa. T. vom 17.11.2006 geltend zu machen. Die Miteigentümerin M. wird von der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt und ermächtigt, für die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft einen Rechtsanwalt mit der gerichtlichen/außergerichtlichen Geltendmachung der Schadensersatzansprüche zu beauftragen.“

Die Revision wurde vom Landgericht nicht zugelassen, so dass das Urteil nach Ablauf der einmonatigen Frist für eine Nichtzulassungsbeschwerde etwa Anfang Juni 2018 rechtskräftig und der gerichtlich ersetzte Eigentümerbeschluss endgültig wirksam und durchführbar wurde.

Der Fall

Die Eigentümerversammlung vom 6. Juni 2006 beschloss den Abschluss eines Notrufsystem-Vertrages für die drei Aufzüge der Wohnanlage. Konkrete Vorgaben über Kostenrahmen und Vertragsdauer enthielt der Beschluss nicht. Der Beschluss wurde bestandskräftig. Verwalter war damals wie heute die H-GmbH.

Am 13. November 2006 schloss die H-GmbH im Namen der WEG den Notruf-Dienstvertrag mit Fa. T. für jährlich 2.975,94 Euro ab, und zwar – die exakte Laufzeit geht aus dem Urteil nicht hervor – mit einer Vertragsdauer von mindestens 10 Jahren. Vergleichsangebote holte die H-GmbH nicht ein.

Mehrere Kläger, darunter die Eigentümerin M., holten Jahre später ein Angebot der Fa. F. ein, das jährlich 1.262,34 Euro günstiger ist als die Fa. T. In einer Eigentümerversammlung beantragten die Kläger, einen Rechtsanwalt mit der Prüfung von Schadensersatzansprüchen gegen die H-GmbH zu beauftragen. Der mögliche Schaden wurde mit der jährlichen Preisdifferenz für 2012-2016 ($5 \times 1.262,34 = 6.311,70$ Euro) beziffert. Die Versammlung lehnte den Beschlussantrag ab. Die dagegen in einem Vorprozess erhobene Klage war erfolgreich: Nach gerichtlicher Beschlussersetzung durch Urteil des Amtsgerichts Neuwied vom 28. August 2015 ließ die WEG Schadensersatzansprüche gegen H-GmbH durch Rechtsanwalt W. gutachterlich prüfen. Das Rechtsgutachten kam zu keiner abschließenden Beurteilung und sah weiteren Aufklärungsbedarf.

In der hier streitgegenständlichen Eigentümerversammlung vom 31. Mai 2016 verlangten die Kläger die außergerichtliche und ggf. gerichtliche Geltendmachung der Schadensersatzansprüche. Die Mehrheit war dagegen und beschloss die Nichtdurchsetzung von Schadensersatzansprüchen im Hinblick auf die erkennbaren tatsächlichen und rechtlichen Schwierigkeiten und das damit verbundene Prozesskostenrisiko.

Die Kläger erhoben Anfechtungs- und Beschlussersetzungsklage, der erstinstanzlich teilweise (Anfechtung) stattgegeben wurde. Die geforderte Beschlussersetzung wies das Amtsgericht zurück. Sowohl die Kläger als auch die Beklagten legten Berufung ein.

Die Entscheidung

Das LG Koblenz weist die Berufung der Beklagten als unbegründet zurück und gibt auf die Berufung der Kläger hin auch der Beschlussersetzungsklage statt (Urteilstenor siehe oben).

In den Urteilsgründen wird ausgeführt, dass Wohnungseigentümer bei schlüssig dargelegten und begründeten Ansprüchen der WEG grundsätzlich verpflichtet seien, diese gerichtlich zu verfolgen, da ein Absehen hiervon der ordnungsgemäßen Verwaltung widersprechen würde. Ein Prozesskostenrisiko bestehe immer und die durch die Beklagten (Eigentümerge Mehrheit) eingewandten Zweifel („nicht sicher feststehender, nur schwer zu beweisender und ohne weiteren Aufwand nicht abschließend bezifferbarer Schadensersatzanspruch“) ändere daran nichts. Denn die Einwände seien keine gewichtigen Gründe, die gegen eine gerichtliche Geltendmachung der schlüssig dargelegten Schadensersatzansprüche sprechen würden.

Das LG Koblenz stützt seine Argumentation auf eine Aussage des BGH in einem anderen Zusammenhang, wonach die Mehrheit trotz wichtiger Gründe, die gegen den amtierenden Verwalter sprechen, dessen Wiederbestellung beschließen darf, solange die Mehrheitsentscheidung – etwa aus reiner Bequemlichkeit – nicht objektiv unvertretbar erscheine (Rn 28 der Urteilsgründe mit Verweis auf BGH 10. Februar 2012 – V ZR 105/11).

Daher sei der von der Versammlung abgelehnte Beschluss vom Gericht nach § 21 Abs. 8 WEG zu ersetzen. Dabei sei es auch zulässig, die Prozessführung der Klägerin (Miteigentümerin M.) als Prozessstandschafter zu übertragen (Rn 34).

LG Koblenz, Urteil vom 30. April 2018, Az.: 2 S 67/16 WEG

2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe

Aufbruchsstimmung im Wohnungseigentum: VDIV Deutschland setzt auf WEG-Novelle und schlägt Verbesserungen vor

Der Entwurf des Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEModG) bringt große Fortschritte für Wohnungseigentümer und Verwalter. „Das Gemeinschaftsinteresse rückt stärker als bisher in den Vordergrund, der Verbraucherschutz wird gestärkt und der Verwalter erhält neue Aufgaben“, so das Fazit von Martin Kaßler, Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland).

Das Gesetzgebungsverfahren ist nun auf der Zielgeraden. Für die Immobilienverwalterwirtschaft Deutschlands hat der VDIV Deutschland eine umfassende Stellungnahme vorgelegt. Eine Zusammenfassung der wesentlichen im Entwurf geplanten Veränderungen sowie eine Bewertung und Verbesserungsvorschläge des VDIV Deutschland können Sie [» hier herunterladen](#).

WEG-Reform: VDIV Deutschland betont Notwendigkeit des Sachkundenachweises beim Fachgespräch der CDU/CSU-Fraktion

Anlässlich der laufenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes hat die CDU/CSU-Bundestagsfraktion im Februar zu einem Fachgespräch unter dem Vorsitz ihres rechtspolitischen Sprechers der Dr. Jan-Marco Luczak und dem zuständigen Berichterstatter Sebastian Steineke geladen. Neben Haus & Grund, Wohnen im Eigentum und Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch, Richterin am Bundesgerichtshof, war der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland) als Vertreter der Immobilienverwalter anwesend.

In dem rund zweistündigen Gespräch nahmen die jeweiligen Vertreter zum vorliegenden Referentenentwurf Stellung. Der VDIV Deutschland begrüßt die Bemühungen der Bundesregierung, mit einer umfassenden Reform den Verbraucherschutz zu stärken sowie eine zeitgemäße und belastbare Gesetzgebung zu schaffen. Hierfür hat sich der Spitzenverband der Immobilienverwalter bereits seit Jahren nachdrücklich eingesetzt. Im heutigen Gespräch wies er u. a. erneut auf die Notwendigkeit eines verpflichtenden Sachkundenachweises für Wohnimmobilienverwalter hin, um den Verbraucherschutz signifikant voranzubringen.

Den Entwurf eines „Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG)“ hatte das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz am 14. Januar 2020 in Umlauf gebracht. Der VDIV Deutschland geht davon aus, dass das novellierte Wohnungseigentumsgesetz spätestens im Herbst 2020 beschlossen wird.

Bundestag verlängert und verschärft Mietpreisbremse

Der Bundestag hat am 14. Februar 2020 die Verlängerung der Mietpreisbremse um fünf Jahre beschlossen und sie verschärft. In besonders betroffenen Bezirken dürfen die Mieten nun bis 2025 bei neuen Vertragsabschlüssen maximal zehn Prozent über einem Vergleichsindex liegen. Zudem ist es für Mieter künftig leichter, bei überhöhten Mieten die seit Vertragsabschluss zu viel gezahlten Beträge zurückzufordern. Hierfür muss die Beschwerde innerhalb von 30 Monaten erfolgen. Die Mietpreisbremse gilt nur für Bestandswohnungen, nicht aber für Neubauten. Ob ein Wohnungsmarkt als angespannt gilt, entscheiden die Bundesländer.

Seit 23. Februar gilt der Berliner Mietendeckel – Klage noch vor der Sommerpause

Bereits einen Tag nach Inkrafttreten des Berliner Mietendeckels kündigte der CDU-Mietrechtsexperte Jan-Marco Luczak an, noch vor der Sommerpause das „wohnungspolitische Chaos schnellstmöglich beseitigen und für alle Beteiligten Rechtssicherheit schaffen“ zu wollen. Mehr als 190 Unterschriften von Abgeordneten habe sein Büro für den Antrag beim Bundesverfassungsgericht bereits gesammelt. Insgesamt rechnet man damit, dass weit mehr als 250 Bundestagsabgeordnete die Klage unterstützen werden. Mit einer abstrakten Normenkontrolle soll die Verfassungsmäßigkeit der Berliner Verordnung überprüft werden.

Beantragen kann ein solches Verfahren nur die Bundes- oder eine Landesregierung oder ein Viertel aller Mitglieder des Bundestages, also mindestens 178 Abgeordnete. CDU und FDP sehen im Mietendeckel einen verfassungswidrigen Eingriff in das Privateigentum.

Zudem stellen sie die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für das Mietrecht infrage.

Bereits im Vorfeld des Inkrafttretens hat das Mieterportal wenigermiete.de eine Auswertung vorgelegt, aus der hervorgeht, inwieweit sich das Einfrieren der Mietpreise auf dem Niveau vom 18. Juni 2019 auf den Berliner Wohnungsmarkt auswirkt. Demnach sind in Berlin rund 95 Prozent aller gemeldeten Bestandsmieten teurer als es der Mietendeckel erlaubt, im Schnitt knapp 200 Euro.

BMWi legt Entwurf für Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vor

Mit dem von Bundeswirtschaftsministerium in gemeinsamer Federführung mit dem Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) vorgelegten Referentenentwurf wird eine Vorgabe aus der EU-Gebäuderichtlinie zum Aufbau von Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität in Gebäuden umgesetzt. Der wesentliche Regelungsinhalt sieht vor, dass bei Neubau bzw. größerer Renovierung von Gebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen in Wohngebäuden künftig jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten ist.

Bis zum 5. Februar konnten Länder und Verbände ihre Stellungnahmen zum Referentenentwurf abgeben. Wohnungswirtschaftliche wie auch Eigentümerverbände äußerten sich überwiegend kritisch: Die Regelung sei wenig praktikabel, weil es derzeit noch zu viele technische und finanzielle Hemmnisse für den Ausbau der Ladeinfrastruktur gäbe. Man fürchte einen Anstieg der Wohnkosten und zusätzliche bürokratische und finanzielle Belastungen für Eigentümer.

Regelung zur Verteilung der Maklerkosten beim Immobilienkauf kommt später

Eigentlich sollte im Bundestag am 13. Februar das Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser verabschiedet werden. Nun steht die abschließende Beratung für Anfang März auf der Agenda. Nach Zustimmung des Bundesrates und Verkündung im Bundesgesetzblatt könnte das Gesetz in der zweiten Oktoberhälfte 2020 in Kraft treten. Mit dem Gesetz soll die bisherige Praxis, dass Käufer vollständig oder zu einem überwiegenden Anteil die Maklerkosten übernehmen, wenn der Makler nur vom Verkäufer bestellt wurde, beendet werden. Die vom Käufer zu zahlenden Kosten sollen nur noch maximal 50 Prozent des gesamten Maklerlohns betragen.

Auch soll der Käufer erst zur Zahlung verpflichtet sein, wenn der Verkäufer nachweist, dass er seinen Anteil gezahlt hat. Tritt der umgekehrte Fall ein, dass der Käufer Auftraggeber des Maklers ist, etwa bei einem Suchauftrag, gilt dieses Vorgehen ebenso. Als Auftraggeber ist er ebenfalls zahlungspflichtig und kann höchstens eine Kostenverteilung von 50 zu 50 erwirken. Für den Fall, dass ein Makler von beiden Parteien beauftragt wird, soll dieser die Maklerprovision auch von beiden Parteien zu gleichen Teilen verlangen dürfen.

Bundesrat legt Gesetzentwurf zu Schriftformerfordernis im Mietrecht vor

Die Auswirkungen der auch auf das Gewerbemietrecht anwendbaren sogenannten Schriftformklausel des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sind Gegenstand eines Gesetzentwurfs des Bundesrats (19/17034). Der Entwurf eines Gesetzes zur

Neuregelung des Schriftformerfordernisses im Mietrecht sieht vor, das Kündigungsrecht auf den Erwerber zu beschränken. Die Regelung werde unter Aufhebung des bisherigen BGB-Paragrafen 550 in einen neu zu schaffenden Paragrafen 566 Absatz 3 verlagert.

Damit werde die Norm auf den Schutzzweck reduziert, dem sie nach dem Willen des historischen Gesetzgebers eigentlich hatte dienen sollen, heißt es in dem Entwurf. Zusätzlich solle das nunmehr nur noch dem Erwerber für die vor seinem Erwerb liegenden Schriftformverstöße zustehende Kündigungsrecht zum Schutz des Mieters zeitlich befristet werden. Auf diese Weise werde verhindert, dass der Mieter während der gesamten restlichen vereinbarten Vertragslaufzeit aufgrund eines zutage getretenen Formmangels mit einer Kündigung durch den Erwerber rechnen muss. Darüber hinaus werde die Kündigung unwirksam, wenn der Mieter ihr widerspricht und sich mit der Fortsetzung des Mietvertrages zu den schriftlich vereinbarten Bedingungen einverstanden erklärt.

Hintergrund ist dem Entwurf zufolge, dass die strenge Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes dazu geführt hat, dass es in den vergangenen Jahren quasi zu einer „Zweckentfremdung“ der Regelung von Paragraf 550 BGB gekommen ist. So habe immer wieder eine der Vertragsparteien versucht, sich unter Berufung auf die Formnichtigkeit einer mietvertraglichen Abrede auf die Unwirksamkeit der Befristung des Vertrages zu berufen und diesen sodann entgegen der ursprünglich für einen bestimmten Mietzeitraum getroffenen Abrede vorzeitig zu kündigen. Für Mieter und Vermieter eines Gewerbemietverhältnisses entstünden hieraus gleichermaßen erhebliche Rechts- und Planungsunsicherheiten.

Verlängerter Betrachtungszeitraum für Vergleichsmiete nimmt nächste Hürde

Der Bundestagsausschuss für Recht und Verbraucherschutz hat mit der Mehrheit der Regierungskoalition einem Gesetzentwurf (» BT-Drs. 19/14245) zugestimmt, mit dem der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre verlängert werden soll. Ziel ist es, zu große Auswirkungen von kurzfristigen Schwankungen des Mietwohnungsmarktes auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu vermeiden.

In der Diskussion bezeichneten die Abgeordneten von SPD und CDU/CSU den Entwurf als guten Kompromiss und Teil eines Paketes zum Schutz des Mietwohnungsmarkts. Während sich allerdings die Unionsfraktion gegen eine immer stärkere Regulierung auf Kosten des Wohnungsneubaus aussprach, sahen die Vertreter der SPD weiteren Handlungsbedarf.

Das Bundeskabinett hatte vorab die Ansicht vertreten, dass eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf Wohnungsmärkten mit stark steigenden Angebotsmieten den Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete dämpft. Der Marktbezug ginge so nicht verloren, da Vermieter das Recht behalten, die Mieten auf ein Niveau oberhalb der durchschnittlichen Bestandsmieten anzuheben.

Für Vermieter und Mieter von Wohnraum werden sich die Mieteinnahmen und -ausgaben durch das Gesetz im Durchschnitt verringern, heißt es zum Thema „Kosten“ im Entwurfstext. Der Umfang hänge dabei stark von der Entwicklung des Wohnungsmarktes ab. Sollten die Angebotsmieten in den zehn Jahren nach Inkrafttreten wie in den Jahren 2017 und 2018 ansteigen, wird mit Mietmindereinnahmen und -ausgaben bundesweit im

ersten Jahr von circa 117 Millionen Euro, im zweiten Jahr von etwa 181 Millionen Euro im zehnten Jahr von rund 458 Millionen Euro gerechnet.

Ein Antrag zum Mietschutz von Bündnis 90/Die Grünen ([» BT-Drs. 19/14369](#)) fand im Ausschuss keine Mehrheit. Er hatte vorgesehen, den Betrachtungszeitraum nicht nur auf sechs, sondern auf 20 Jahre auszudehnen.

3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten

Bund erhöht Zuschüsse für Gebäudeenergieberatung

Seit 1. Februar gibt es mehr Geld für die Planung energetischer Sanierungen. Der maximale Zuschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser steigt von 800 auf 1.300 Euro. Auch die Konditionen für die Baubegleitung an größeren Gebäuden verbessern sich. Die Bundesregierung hat die Förderung von Beratungsleistungen deutlich erhöht: Für eine Vor-Ort-Beratung in Ein- oder Zweifamilienhäusern gibt es nun bis zu 1.300 Euro Zuschuss. Das sind 500 Euro mehr als vorher.

Der für Eigentümer zu zahlende Eigenanteil beläuft sich auf nur noch 20 Prozent des förderfähigen Beratungshonorars. Das wäre bei Beratungskosten von 1.600 Euro ein Eigenanteil von 320 Euro. Der Zuschuss wird vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) ausgezahlt. Die Beratung für Eigentümer von Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten wird nun mit maximal 1.700 Euro unterstützt. Das sind 600 Euro mehr als bislang. Wohnungseigentümergeinschaften erhalten zusätzlich einen einmaligen Zuschuss von bis zu 500 Euro, wenn der Beratungsbericht in der Eigentümerversammlung erläutert wird.

BMWi und KfW verbessern Förderung für energieeffizientes Bauen und Sanieren

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) und die KfW verbessern ab 24.01.2020 die Förderung für energieeffizientes Bauen und Sanieren im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm. Damit werden die Klimabeschlüsse der Bundesregierung aus September 2019 umgesetzt. Gleichzeitig wird der Zugang zu den Förderprogrammen mit Hilfe des „Förderwegweisers Energieeffizienz“ noch einfacher und transparenter.

Von den Anpassungen in den Förderprogrammen profitieren Privatpersonen, Unternehmen und Kommunen. Gemäß den Vorgaben aus dem Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung steigen die Tilgungszuschüsse in den Kreditprogrammen um zehn Prozentpunkte, für Sanierungen von Wohngebäuden werden die Tilgungszuschüsse zudem um weitere 2,5 Prozentpunkte angehoben. Die jährlichen effektiven Kreditzinsen sind dadurch in den meisten Fällen negativ. Der Zuschuss für die Sanierung von Wohngebäuden steigt um 10 Prozentpunkte, zudem wird der Förderhöchstbetrag für Effizienzhäuser im Kredit und im Zuschuss für Wohngebäude von 100.000 auf 120.000 Euro erhöht.

Ab 24. Januar verbesserte Förderkonditionen für Gebäudesanierungsprogramme

Indem das Klimakabinett der Bundesregierung im September 2019 gesetzlich verbindliche Klimaziele auf den Weg gebracht hat, treten im Januar 2020 zahlreiche Konditionen- und Produktänderungen im Bereich Energieeffizient Bauen und Sanieren in Kraft. Eigentümer und private Bauherren profitieren ab dem 24.1.2020 bei vielen KfW-Produkten von höheren Tilgungs- und Investitionszuschüssen sowie Kreditbeträgen.

Für die Sanierung zum KfW-Effizienzhaus oder den Kauf von saniertem Wohnraum erhöht sich der Tilgungszuschuss um 12,5 Prozent. Der maximale Kreditbetrag steigt um 20.000 Euro auf 120.000 Euro. Auch bei energetischen Einzelmaßnahmen, die keinen KfW-Effizienzhaus-Standard anstreben, erhöht sich der Tilgungszuschuss um 12,5 Prozent. Für Nicht-Wohngebäude erhöht sich der Tilgungszuschuss für Sanierungen zum Erreichen eines KfW-Effizienzhaus-Standards um zehn Prozent.

Bundesregierung legt Förderprogramm für Heizsysteme neu auf

Im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 sollen CO₂-arme Heizungssysteme stärker gefördert werden. Dazu sollen zeitnah neue Förderrichtlinien festgelegt werden, schreibt die Bundesregierung in der Antwort (19/16415) auf eine Kleine Anfrage der FDP-Fraktion (19/15677). Bis dahin blieben die alten Regelungen bestehen, eine rückwirkende Prämie solle nicht gewährt werden. Die im Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes vorgesehenen obligatorischen Beratungen von Ein- und Zweifamilienhausbesitzern sollen von Energieberatern der Verbraucherzentrale durchgeführt werden.

Das Bundeskabinett hat am 23. Oktober 2019 den Entwurf für das Gebäudeenergiegesetz (GEG) beschlossen, der die dafür zuständigen Bundesministern für Wirtschaft und Energie, Peter Altmaier, sowie des Innern, für Bau und Heimat, Horst Seehofer, vorgelegt hatten. Darin enthalten sind finanzielle Anreizprogramme, um die Austauschrate von Ölheizungen zu erhöhen. So soll eine sogenannte Austauschprämie mit einem Förderanteil von 40 Prozent für ein neues, effizienteres Heizsystem eingeführt werden. Gleichzeitig verbietet die Bundesregierung in Gebäuden, in denen eine klimafreundlichere Wärmeerzeugung möglich ist, den Einbau von Ölheizungen ab dem Jahr 2026. Allerdings darf auch danach noch eine Ölheizung eingebaut werden, sofern sie mit erneuerbaren Energien kombiniert wird. Die Vorgaben dafür sind derzeit im Detail noch nicht festgelegt. Zudem soll es Ausnahmen geben, wenn weder Gas- noch Fernwärmeleitungen in der Nähe liegen und eine Versorgung mit erneuerbarer Energie zu „unbilligen Härten“ führen würde.

Insgesamt ist der Umstieg von Ölheizungen auf klimafreundlichere Heizanlagen bereits in den jetzigen Förderprogrammen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) förderfähig (KfW-Programme, Marktanzreizprogramm). Allerdings sollen mit einer neu konzipierten Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) die bestehenden investiven Förderprogramme im Gebäudebereich zu einem einzigen, umfassenden und modernisierten Förderangebot gebündelt und inhaltlich optimiert werden. Unabhängig davon ist der Austausch einer Ölheizung künftig zusätzlich steuerlich absetzbar: Der für die steuerliche Förderung geltende Satz soll bei 20 Prozent je Einzelmaßnahme liegen – als ein Bestandteil der Förderung aller Sanierungsmaßnahmen an selbstgenutztem Wohneigentum, der bis zu einem Gesamtvolumen von 40.000 Euro pro Objekt ab dem 1. Januar 2020 eingeführt wird und eine Minderung der Steuerschuld über drei Jahre

ermöglichen soll. In die steuerliche Förderung fallen neben dem Heizungstausch auch der Einbau neuer Fenster oder die Dämmung von Dächern und Außenwänden.

Bundesregierung plant Absenkung der EEG-Umlage

Am 18. Dezember 2019 sind die Änderungen des Gesetzes zur Errichtung eines Sondervermögens „Energie- und Klimafonds“ in Kraft getreten. Das schreibt die Bundesregierung in ihrer Antwort (19/16624) auf eine Kleine Anfrage der AfD-Fraktion (19/16220). Wissen wollte die Fraktion, wann die EEG-Umlage gesenkt werden soll und welche weiteren Maßnahmen, etwa eine Senkung der Stromsteuer, der Offshore-Netzumlage und der Konzessionsumlage, geplant seien.

Die Maßnahmen zur Entlastung der Stromkosten fokussierten sich auf eine Absenkung der EEG-Umlage, führt die Regierung in der Antwort aus. Ein entsprechender Referentenentwurf werde derzeit im Bundesministerium für Wirtschaft und Energie vorbereitet. Die im Zuge des Klimaschutzprogramms 2030 beschlossene Entlastung beim Strompreis werde Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zum Bundeshaushalt 2021 sein, in dem auch über den Wirtschaftsplan des Energie- und Klimafonds entschieden werde.

Mehr KfW-Fördermittel für Barrierereduzierung in Wohnraum

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) hat die Fördermittel für Maßnahmen zur Barrierereduzierung für dieses Jahr auf 100 Millionen Euro erhöht. Bislang standen dafür 75 Millionen Euro bereit. Die Zuschüsse können ab sofort bei der KfW beantragt werden. BMI und die KfW reagieren damit auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Barrierereduzierung.

Bundesinnenminister Horst Seehofer: „Niemand sollte umziehen müssen, nur weil seine Wohnung nicht altersgerecht gestaltet ist. Deshalb stocken wir die Förderung für Baumaßnahmen, mit denen Barrieren reduziert werden, deutlich auf. Davon profitieren ältere Menschen, Familien mit Kindern aber auch Bürgerinnen und Bürger, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind.“

Dr. Ingrid Hengster, Vorstandsmitglied der KfW Bankengruppe: „Die hohe Nachfrage nach KfW-Zuschüssen für die Barrierereduzierung zeigt die große Relevanz dieser Förderung. Ich freue mich, dass wir das Produkt nun mit höheren Mitteln fortführen können und dadurch noch mehr Menschen in Deutschland in Wohnkomfort investieren und sich einen längeren Verbleib in der gewohnten Umgebung sichern können.“

Das BMI und die KfW fördern mit Investitionszuschüssen von bis zu 6.250 Euro bauliche Maßnahmen in Wohngebäuden, mit denen Barrieren im Wohnungsbestand reduziert und die Sicherheit erhöht werden. Seit 2009 wurden knapp 410.000 Wohneinheiten mit einem Zusagevolumen von 3,85 Milliarden Euro mithilfe der Förderung umgebaut. Allein im Jahr 2019 waren es 63.000 Wohneinheiten mit einem Fördervolumen von fast 400 Millionen Euro. Zu den typischen Modernisierungsmaßnahmen zählen der Einbau bodengleicher Duschen, das Entfernen von Türschwellen oder der Einbau von Aufzügen.

Für einzelne Maßnahmen vergibt die KfW Zuschüsse in Höhe von zehn Prozent der förderfähigen Kosten (max. 5.000 Euro). Wer sein Haus zum Standard „Altersgerechtes

Haus“ umbaut, bekommt 12,5 Prozent der förderfähigen Kosten (max. 6.250 Euro) von der KfW erstattet.

Private Bauherren und Mieter können ihren Förderantrag vor Beginn der Vorhaben im KfW-Zuschussportal online stellen und erhalten innerhalb weniger Augenblicke ihre Förderzusage. Informationen zu den Fördermöglichkeiten sind auf der Internetseite » www.kfw.de/455-b oder über das KfW-Infocenter unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 / 539 9002 erhältlich.

4. Mieten, Kaufen, Wohnen: aktuelle Entwicklungen

Frankfurt gewinnt zweckentfremdete Wohnungen zurück

Gegen nicht angemeldete sogenannte Residenz- oder Businessapartments geht die Stadt Frankfurt am Main derzeit aktiv vor. Innerhalb von vier Monaten wurden 395 zweckentfremdete Wohnungen wieder dem allgemeinen Wohnungsmarkt zugeführt. Insgesamt sei davon auszugehen, dass in der Stadt rund 3.000 solcher Wohnungen illegal an Touristen oder Monteure vermietet werden, meist möbliert, mitunter zu Wucherpreisen und überwiegend nicht ordnungsgemäß angemeldet und genehmigt. Die im Jahr 2018 eingeführte Frankfurter Ferienwohnungssatzung schreibt eine Erlaubnis vor und begrenzt den Zeitraum der Vermietung an Gäste auf acht Wochen.

Die nun zurückgewonnenen hotelähnlich genutzten Wohnungen wurden überwiegend von professionalisierten und gewerblich organisierten Anbietern vermietet. Für die Ordnungswidrigkeit und durch Abschöpfung des illegal erzielten Gewinns zog die Stadt Frankfurt nun eine Million Euro ein, die der Stadt zufließen werden.

Grunderwerbsteuer: Einnahmen der Länder seit 2010 verdreifacht

Wie das Bundesfinanzministerium mitteilt, haben die Einnahmen der Länder durch die Grunderwerbsteuer im Jahr 2019 erneut einen Rekordwert erreicht: Mit 15,8 Mrd. Euro liegt er um 12,1 Prozent über den Einnahmen des Vorjahres. Spitzenreiter mit einem Anstieg um 37 Prozent gegenüber 2018 ist Berlin. Seit dem Jahr 2010 hat sich das Steueraufkommen in diesem Bereich verdreifacht.

Die Grunderwerbsteuer, die beim Kauf eines Grundstücks oder einer Immobilie anfällt, wird seit 2006 von den Bundesländern festgesetzt. Seitdem wurde der Satz stetig erhöht. Der derzeit niedrigste Satz von 3,5 Prozent des jeweiligen Kaufpreises gilt in Bayern und Sachsen. In Hamburg liegt er bei 4,5 Prozent, in Baden-Württemberg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt bei fünf Prozent, in Berlin und Hessen bei sechs Prozent, in Nordrhein-Westfalen, Saarland, Schleswig-Holstein, Brandenburg und Thüringen sind es 6,5 Prozent.

So profitieren die Länder deutlich vom Immobilienboom und geraten damit in die Kritik: Käufer wie auch Mieter werden durch die Grunderwerbsteuer als Teil der Kaufnebenkosten beim Immobilienerwerb belastet. Die Steuerpolitik konterkariere die derzeitigen Bemühungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Mietpreisbremse und Baukindergeld würden damit ad absurdum geführt.

Baukindergeld: Seit Programmstart rund 48.000 Anträge eingegangen

Die Nachfrage nach dem Baukindergeld ist nach wie vor hoch. In den ersten drei Monaten seit Programmstart haben fast 48.000 Familien die Förderung beantragt. Die meisten Antragsteller kommen aus NRW (10.728), gefolgt von Baden-Württemberg (6.407) und Niedersachsen (6.039).

Bereits in der ersten Antragswoche waren bei der KfW mehr als 9.500 Anträge eingegangen. Durchschnittlich werden wöchentlich knapp 3.000 neue Anträge eingereicht. Wie die KfW und das Bundesinnenministerium vor Weihnachten bekannt gaben, stellen Familien mit ein oder zwei Kindern die meisten Anträge.

„Ich freue mich, dass das Baukindergeld so gut gestartet ist. Es senkt die individuelle Finanzierungsbelastung und ermöglicht vielen Familien den Schritt in das Wohneigentum“, so Bundesbauminister Horst Seehofer. Auch die KfW ist zufrieden. Die hohe Nachfrage zeige, dass das Programm den Nerv der Zeit treffe, ergänzt Dr. Ingrid Hengster, Vorstandsmitglied der KfW Bankengruppe.

Kritik: Baukindergeld heize den Wohnimmobilienmarkt an

Doch nicht überall wird die Förderung begrüßt. So kritisierte die OECD, dass das Baukindergeld lediglich den ohnehin schon boomenden Immobilienmarkt weiter anheize. Auch das IW Köln mahnte mehrfach an, dass die Förderung den Neubau vor allem in ländlichen Regionen mit niedrigen Immobilienpreisen anrege. Aufgrund des festen Förderbetrags sei die Wirkung dort deutlich größer als in den teureren Ballungsräumen. Das Baukindergeld könnte dort sogar eher preistreibend wirken.

FDP-Fraktion fragt nach Kosten und Nutzen

Noch vor dem Jahreswechsel fragte die FDP-Bundestagsfraktion in einer Kleinen Anfrage (BT-Drs.: 19/6497) zu Kosten und Nutzen des Baukindergelds u.a. nach den bislang gestellten Anträgen, nach Vorzieheffekten und Preissteigerungen sowie mit welchen Ausgaben die Bundesregierung für die Förderung rechnet. Sie möchten außerdem erfahren, ob das Baukindergeld aus Sicht der großen Koalition insbesondere Schwellenhaushalten die Wohneigentumsbildung ermöglichen wird und dieses Ziel besser als die Eigenheimzulage erreichen kann. Die Antwort der Bundesregierung steht noch aus.

Über das Baukindergeld

Das Baukindergeld soll Familien den Zugang zu Wohneigentum erleichtern. 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.