



20.09.2018

Sehr geehrte Verwaltungsbeiräte,  
liebe Leserinnen und Leser,

wie heißt es so schön: „Man lernt nie aus!“ Als Immobilienverwalter sind wir seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter am 1. August zu regelmäßiger Weiterbildung verpflichtet. 20 Stunden in drei Jahren – so will es der Gesetzgeber. Nicht viel, oder? Das sehen wir ähnlich. Daher haben die Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände im September beschlossen, sich freiwillig mehr als doppelt so viel weiterzubilden: 45 Stunden in drei Jahren. Sie sehen also: Bei einem Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände legen Sie Ihr Wohnungseigentum in qualifizierte und professionelle Hände.

Fachkundige Hände fehlen derzeit allerdings im Handwerk. Laut einer Studie der KfW Bankengruppe mangelt es vor allem an Fachkräften im Klempner-, Sanitär-, und Heizungs- sowie Klimahandwerk. Ganz nach dem Motto: „Baust du schon oder wartest Du noch?“ wirkt sich der Mangel auch auf den dringend benötigten Wohnungsneubau aus und verschärft die Wohnungsnot in den Städten.

Eine Bombe ließ im Sommer der Bundesgerichtshof (BGH) platzen. Die Richter stellten klar: Der Mieter ist in bestimmten Fällen nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen auszuführen. Daran ändert auch die Absprache mit der Vormieterin nichts. Dieses und weitere Urteile zum Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie relevante Informationen aus der Welt des Wohnens, Kaufens, Mietens und Verwaltens finden Sie in der neuen Ausgabe unseres Beiratsnewsletters – spannendes Fachwissen für engagierte Verwaltungsbeiräte.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre.

Ihre

Philipp Günther  
Hausverwaltung und -service

Hugenottenstr. 114  
61381 Friedrichsdorf

Büro: 06172 2852302  
Mobil: 0173 9262114  
Mail: [info@guenther-hausverwaltung.de](mailto:info@guenther-hausverwaltung.de)  
Web: [www.guenther-hausverwaltung.de](http://www.guenther-hausverwaltung.de)

**DDIV-Beiratsnewsletter**  
**Ausgabe 3/2018**

**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

*WEG-Recht*

### **BGH entscheidet über die Zulässigkeit der Anbringung von Außenjalousien vor großen Fensterflächen**

In einem nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilten Mehrfamilienhaus brachten mehrere Wohnungseigentümer vor den nach Südosten ausgerichteten Fensterflächen Außenjalousien als Sonnenschutz an. Den klagenden Miteigentümern passte dies nicht.

Mit Urteil vom 20. Juli 2018 äußerte sich der BGH zum Spannungsfeld von baulicher Veränderung (§ 22 Abs. 1 WEG), Modernisierung (§ 22 Abs. 2 WEG), erstmaliger plangerechter Herstellung sowie Erfüllung öffentlich-rechtlicher Vorgaben aus Gesetz (Energieeinsparverordnung [EnEV]) oder Baugenehmigung. Das Urteil gibt einen praxistauglichen Überblick über den aktuellen rechtlichen Stand der Dinge.

#### **Der Fall**

Die Kläger sind die Eigentümer der Wohnung Nr. 2, die Beklagten die Eigentümer der Wohnungen Nr. 1, 3 und 4. In einer Eigentümerversammlung wurde allen Eigentümern gestattet, an Türen und Fenstern hofseitig Jalousien zu installieren. Angebote zu technischen Lösungen sollte der Verwalter einholen, damit in einer weiteren Versammlung über die Ausführung beschlossen werden konnte. Der Beschluss wurde bestandskräftig. Zu einem Ausführungsbeschluss kam es in der Folge nicht. Die Beklagten ließen in den ihren nach Südosten ausgerichteten Fensterfronten vorgelagerten Stahlrahmen Außenjalousien anbringen, um die Wohnräume vor Sonnenerwärmung zu schützen.

In der Baubeschreibung, die der Teilungserklärung als Anlage beigefügt ist, werden Jalousien und sonstige Verschattungsanlagen nicht erwähnt. Gleiches gilt für die Bauträgerverträge, die die Wohnungseigentümer ab dem Jahr 2004 mit dem Bauträger abgeschlossen hatten. Der Errichtung des Gebäudes durch den Bauträger lag eine Baugenehmigung aus Dezember 2003 zugrunde, deren Bestandteil eine „Allgemeine Baubeschreibung“ war, in der es u.a. heißt, dass es an der großzügig nach Südosten geöffneten Fassade Jalousien zur Verschattung im vorgelagerten Stahlrahmen gibt.

Die Kläger fühlen sich durch die Jalousien gestört. Sie klagen auf Beseitigung. Amtsgericht Senftenberg und Landgericht Frankfurt (Oder) weisen die Klage ab, weil die Jalousie zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Erstzustandes erforderlich sei, und zwar im Hinblick auf die der Baugenehmigung zugrunde liegende „Allgemeine Baubeschreibung“, deren Angaben zu baulichen Ausstattungsmerkmalen bei der Ermittlung des plangerechten Erstzustandes jedenfalls dann rechtsverbindlich seien, wenn sie nicht im Widerspruch zur Teilungserklärung stünden.

#### **Die Entscheidung**

Der BGH hebt das Urteil auf und verweist den Fall zurück. Denn der rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts (erstmalige plangerechte Herstellung) sei unzutreffend und die erforderlichen tatsächlichen Feststellungen zur endgültigen rechtlichen Beurteilung müssten erst noch getroffen werden. Unzweifelhaft sei, dass die Kläger aktivlegitimiert (Inhaber der eingeklagten Beseitigungsansprüche) und prozessführungsbefugt seien, da der Verband die Rechtsverfolgung nicht über einen Mehrheitsbeschluss an sich gezogen habe (Randnummer 9 des Urteilsgründe). Rechtsfehlerhaft sei aber, wie das Berufungsgericht das wohnungseigentumsrechtlich geschuldete Bau-Soll definiere. Maßgeblich seien in erster Linie die Teilungserklärung und der Aufteilungsplan, möglicherweise auch eine den Bauträgerverträgen als Anlage

beigefügte Baubeschreibung. Darin fehlten – nach den bisherigen Feststellungen – einschlägige Angaben aber. Lediglich in der der Baugenehmigung zugrunde liegenden „Allgemeinen Baubeschreibung“ sei die Verschattungsanlage erwähnt. Dies genüge nicht. Daher komme es auf die – vom Berufungsgericht ebenfalls noch nicht aufgeklärte – Frage an, ob die Außenjalousien nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlich seien, namentlich aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung aus § 3 Abs. 4 Energieeinsparverordnung (EnEV) in der hier maßgeblichen Fassung des Jahres 2001 oder einer Auflage in der Baugenehmigung. Sollte dies der Fall sein, wäre die bauliche Maßnahme als Erfüllung öffentlich-rechtlicher Vorgaben zu qualifizieren, d.h. nicht als bauliche Veränderung nach § 22 Abs. 1 WEG, sondern als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung gem. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG (der BGH zählt die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Vorgaben und die plangerechte Erstherstellung zur Instandsetzung im Sinne dieser Vorschrift), auf die jeder Wohnungseigentümer – mithin auch die Beklagten – einen Rechtsanspruch hätten (§ 21 Abs. 4 WEG).

Doch selbst dann, wenn es an der bauordnungsrechtlichen Erforderlichkeit fehlen sollte und die Anbringung der Außenjalousien folglich als bauliche Veränderung zu qualifizieren wäre, wäre die Klage nicht zwingend erfolgreich. Vielmehr habe das Berufungsgericht dann zu prüfen, ob der Beschluss die Anbringung der Außenjalousien gestatte. Dazu, ob der Beschluss wirksam zustande gekommen und unanfechtbar (bestandskräftig) geworden sei, seien bis jetzt keine Feststellungen getroffen. Dies sei nachzuholen. Sollte es einen wirksamen Beschluss geben, wäre die Klage unbegründet, weil der Beschluss seinem Inhalt nach nicht nur ein unverbindlicher Vorbereitungsbeschluss gewesen sei, sondern ein Grundlagenbeschluss, der eine verbindliche Regelung über das „Ob“ (im Sinne eines „Ja“!) des Anbringens der Verschattungsanlagen treffe; dass es an einem Ausführungsbeschluss zu dem „Wie“ fehle, habe keine Bedeutung (Rn. 20). Rechtlich belanglos sei, ob damals alle Wohnungseigentümer dem Beschlussantrag zustimmten: Sei dies nicht der Fall gewesen, der Beschluss aber unangefochten geblieben, wäre er in Bestandskraft erwachsen, da die fehlende Zustimmung beeinträchtigter Wohnungseigentümer nicht zur Nichtigkeit, sondern allenfalls zur Anfechtbarkeit des Beschlusses führe (Rn. 21). Die Bestandskraft des Mehrheitsbeschlusses würde dann alle damaligen, heutigen und zukünftigen Wohnungseigentümer zur Duldung der Außenjalousien verpflichten. Doch selbst dann, wenn es am 01.06.2012 nicht zu einer wirksamen Beschlussfassung gekommen sein sollte, wäre die Klage nicht unbedingt von Erfolg gekrönt. Sollte sich herausstellen, dass die Außenjalousien keine über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinausgehende Beeinträchtigungen mit sich bringen, hätten die Beklagten gegenüber allen Miteigentümern – darunter die Kläger – einen Anspruch darauf, dass gem. § 22 Abs. 1 S. 1 WEG ein förmlicher Gestattungsbeschluss herbeigeführt werde. Dann aber sei es rechtsmissbräuchlich, der Klage stattzugeben (Rn. 27).

Abschließend nimmt der BGH die Möglichkeit in den Blick, dass die bauliche Anlage nicht als bauliche Veränderung nach § 22 Abs. 1 WEG, sondern als Modernisierung nach § 22 Abs. 2 WEG zu qualifizieren sein könnte. Sollte es den Beklagten gelingen, bis zum Schluss der neuen mündlichen Verhandlung einen mit doppelt qualifizierter Mehrheit gefassten Beschluss herbeizuführen, wären die Außenjalousien ebenfalls rechtmäßig und von den Klägerin zu dulden; sollte ein solcher Beschluss gerichtlich angefochten werden, käme es darauf an, ob die Kläger durch die Maßnahme unbillig beeinträchtigt würden oder sich die Eigenart der Wohnanlage änderte (Rn. 29).

## WEG-Recht

### **BGH: Sondereigentümer muss Sanierung der Dachterrasse zahlen**

Wer kommt für die Sanierung einer Dachterrasse in einer Wohnungseigentümergeinschaft auf? Der Bundesgerichtshof (BGH) legte in einem Urteil jüngst die Teilungserklärung der Eigentümergeinschaft zu Grunde. Diese legt eindeutig fest, dass jeder Eigentümer für die Instandhaltung der zu seinem ausschließlichen Gebrauch bestimmten Gebäudeteile aufkommen muss.

#### **Der Fall**

Die Eigentümergeinschaft streitet über die Kosten für die Sanierung einer Dachterrasse. An einer Terrasse einer Wohnung traten Schäden an im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteilen auf. Die Eigentümer beschlossen in einer Versammlung die Sanierung der Terrasse. Die Kosten sollten zu Lasten des Sondereigentümers der Dachgeschosswohnung gehen. Dieser hat den Beschluss angefochten und ist der Ansicht, die Dachterrasse diene nicht seinem ausschließlichen Gebrauch, da sie gleichzeitig auch das Dach der darunterliegenden Wohnung ist.

In der Teilungserklärung heißt es:

„§ 2

1) Gegenstand des Sondereigentums sind

a) die in § 1 bezeichneten Räume,

b) die ... innerhalb und außerhalb dieser Räume befindlichen Einrichtungen und Anlagen, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch, sondern nur einem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind.

...

§ 6

Instandhaltung und Versicherung

1) a) Jeder Wohnungseigentümer hat sein Sondereigentum auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen. ...

b) Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z. B. Balkon, Loggia) sind von ihm auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen.“

#### **Die Entscheidung**

Die Anfechtungsklage des Sondereigentümers hatte keinen Erfolg. Der Beschluss, dass die Sanierungskosten dem Sondereigentümer in Rechnung gestellt werden, ist rechtmäßig. Zwar gehöre die Dachterrasse der Teilungserklärung nach zum Sondereigentum. Das betreffe aber nur die nichtkonstruktiven Teile. Die konstruktiven Teile bleiben nach § 5 Abs. 2 WEG gemeinschaftliches Eigentum. Die Sanierung an sich ist daher Aufgabe der Wohnungseigentümer. Im vorliegenden Falle beinhaltet die Teilungserklärung aber eine abweichende Bestimmung – und nur diese ist hier auch wirksam.

Demnach sind die übrigen, von der Nutzung der Balkone ausgeschlossenen Wohnungseigentümer von der Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung aller Balkonteile befreit, weil es sich dabei um eine Sonderausstattung der betreffenden Wohnung handelt und die damit verbundenen Lasten bei einer Bauweise ohne Balkone nicht angefallen wären.

§ 6 Nr. 1 Buchstabe b der Teilungserklärung ist außerdem so zu verstehen, dass Eigentümer von Wohnungen, die mit einer Dachterrasse ausgestattet sind, nicht nur für die Kosten der

Sanierung der in ihrem Sondereigentum stehenden Teile der Terrassen aufkommen müssen, sondern auch für die Kosten der Sanierung der in Gemeinschaftseigentum stehenden Teile. Eine Beschränkung auf den nichtkonstruktiven Teil der Terrasse lässt sich dem klaren Wortlaut der Klausel nicht entnehmen.

*BGH, Urteil vom 4. Mai 2018, V ZR 163/17*

*Mietrecht*

### **BGH: Mieter muss unrenoviert übernommene Wohnung nicht streichen**

Wer muss renovieren? Diese Frage beschäftigt Mieter und Vermieter – und zuletzt auch den Bundesgerichtshof (BGH). Dieser urteilte: Mieter müssen keine Schönheitsreparaturen bei einer unrenoviert übernommenen Wohnung durchführen. Das gilt auch, wenn sie dem Vormieter gegenüber Reparaturen zugesichert haben.

#### **Der Fall**

Die Vermieterin einer Wohnung verlangt wegen unzureichend ausgeführter Schönheitsreparaturen vom Mieter 800 Euro Schadenersatz. Der Mieter übernahm die Wohnung unrenoviert. Im Formularmietvertrag war vereinbart, dass Schönheitsreparaturen dem Mieter obliegen. Noch vor seinem Einzug traf der Mieter mit der Vermieterin eine Renovierungsvereinbarung. Er erklärte sich darin bereit, anfallende und erforderliche Schönheitsreparaturen selbst zu übernehmen.

Der Mieter weigerte sich der Schadenersatzforderung der Vermieterin nachzukommen, da er nicht zur Durchführung von Renovierungen verpflichtet gewesen sei und die Wohnung auch unrenoviert übernommen habe.

#### **Das Urteil**

Der BGH stellt klar: Der Mieter war nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen auszuführen. Daran ändert auch die Absprache mit der Vermieterin nichts. In vielen Mietverträgen ist festgehalten, dass kleine Renovierungen dem Mieter obliegen. Solche Klauseln sind nach der neueren Rechtsprechung der Instanzgerichte jedoch unwirksam, wenn der Mieter die Wohnung schon unrenoviert übernommen hat. Für die Karlsruher Richter steht fest: Solche Regelungen benachteiligen die Mieter unverhältnismäßig. Sie sind daher nicht verpflichtet, Renovierungsaufforderungen nachzukommen.

*Mietrecht*

### **BGH: Für Betriebskostenabrechnung gilt tatsächliche Wohnfläche**

Vereinbarungen über die Wohnfläche spielen bei der Betriebskostenabrechnung keine Rolle. Zu diesem Urteil kam jüngst der Bundesgerichtshof (BGH). Für die Verteilung der Betriebskosten kommt es auf die tatsächliche Wohnfläche an. Seine bisherige Rechtsprechung, wonach die vereinbarte Wohnfläche maßgeblich ist, gibt der BGH damit auf.

#### **Der Fall**

Die Vermieterin und die Mieter einer Wohnung streiten über die Heizkostenabrechnung der Jahre 2013 und 2014. Im Mietvertrag ist eine Wohnfläche von 74,59 Quadratmetern

vereinbart. Tatsächlich verfügt die Wohnung jedoch über 78,22 Quadratmeter. Für die Betriebskosten zahlen die Mieter eine Pauschale, für die Heizkosten leisten sie eine Vorauszahlung. Für die Heizkostenabrechnung der betreffenden Jahre legte die Vermieterin die tatsächliche Wohnfläche zugrunde. Die Mieter waren der Ansicht, die vereinbarte Wohnfläche sei maßgeblich, so dass sie von den laufenden Mietzahlungen 42,46 Euro abzogen. Die Vermieterin verlangte daraufhin die Zahlung des einbehaltenen Betrags.

### **Die Entscheidung**

Der BGH urteilte: Die Mieter müssen den einbehaltenen Betrag zahlen. Die Vermieterin habe zu Recht die tatsächliche Wohnfläche angesetzt und nicht die im Mietvertrag vereinbarte. Bei der Berechnung einer Mieterhöhung kommt es auf die tatsächliche und nicht auf die vereinbarte Wohnfläche an. Dies gilt auch für die Betriebskosten, die nach den tatsächlichen Gegebenheiten abzurechnen sind. Der BGH gibt seine bisherige Rechtsprechung ausdrücklich auf, wonach im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung die vereinbarte Wohnfläche maßgeblich ist, wenn diese nicht mehr als zehn Prozent von der tatsächlichen Wohnfläche abweicht.

## *Mietrecht*

### **Unklarheiten im Mietvertrag gehen zu Lasten des Vermieters**

Der Teufel steckt bekanntlich im Detail. Das zeigt auch ein Urteil des Landgerichts Berlin. Im vorliegenden Fall führte eine fehlende Angabe im Mietvertrag dazu, dass eine Klausel eine andere Wirkung entfaltet als ursprünglich beabsichtigt.

### **Der Fall**

Im verhandelten Fall enthielt der Mietvertrag folgende Klausel: „Die Vertragspartner streben ein längerfristiges Mietverhältnis an, deshalb sind Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen des Vermieters für ... Jahre ausgeschlossen.“ Eine Zahl war in der betreffenden Leerstelle des Formulars nicht eingetragen. Nach dem Verkauf der Wohnung kündigte die Käuferin dem Mieter wegen Eigenbedarfs. Dieser klagte dagegen.

### **Die Entscheidung**

Das Landgericht Berlin entschied zugunsten des Mieters. Wegen der fehlenden Jahresangabe im Mietvertrag sei die Eigenbedarfskündigung auf Dauer ausgeschlossen. Unklarheiten in einzelnen Klauseln gehen zu Lasten des Verwenders – in diesem Fall die Vermieterin.

## 2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe

### **Berufszulassungsregelungen für Wohnimmobilienverwalter seit 1. August in Kraft**

Am 1. August 2018 trat das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Wohnimmobilienverwalter und Makler in Kraft. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) hat daher seine Verwalter-Checkliste aktualisiert und rät Haus- und Wohnungseigentümern genau zu prüfen, ob ihr Eigentum in guten Händen ist.

Gewerbliche Wohnimmobilienverwalter müssen nun eine Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung (GewO) beantragen und sind verpflichtet, sich 20 Stunden in drei Jahren fortzubilden. Neben geordneten Vermögensverhältnissen und der Zuverlässigkeit des Gewerbetreibenden ist auch der Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung für Immobilienverwalter vorgeschrieben. Die Mindestversicherungssumme beträgt 500.000 Euro pro Versicherungsfall und 1 Million Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres. Für bereits am Markt tätige Wohnimmobilienverwalter besteht eine Übergangsfrist bis 1. März 2019. Für Immobilienmakler wurde bereits vor einiger Zeit eine Erlaubnispflicht eingeführt. Für sie gilt die Weiterbildungspflicht, nicht aber die Pflicht zur Berufshaftpflichtversicherung, da im Gegensatz zum Verwalter keine treuhänderische Tätigkeit ausgeübt wird.

### **DDIV: Verbraucherschutz für Eigentümer und Mieter bleibt dennoch auf der Strecke**

„Das Gesetz ist ohne den Sachkundenachweis eine leere Hülle. Und auch die Weiterbildungspflicht von weniger als sieben Stunden pro Jahr wird kaum helfen, die Branche nachhaltig zu professionalisieren. Das Gesetz ist ein erster Schritt – mehr nicht“, kritisiert DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. Während im ursprünglichen Gesetzentwurf noch der Sachkundenachweis als zentrale Berufszugangsregelung vorgesehen war, wurde dieser im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens durch eine Weiterbildungspflicht ersetzt. Für den Spitzenverband ist der fehlende Sachkundenachweis die „Achillesferse“. Denn ohne eine Grundqualifikation die ein Sachkundenachweis belegen würde, ist eine Weiterbildungspflicht systemwidrig. „Der Verbraucherschutz für Millionen Wohnungseigentümer und Mieter bleibt auf der Strecke, da die Qualifikation des Immobilienverwalters nicht ausreichend gesichert ist. Wir hoffen auch weiterhin auf die Vernunft des Gesetzgebers und halten am Sachkundenachweis fest“, so Kaßler weiter.

Haus- und Wohnungseigentümern empfiehlt der DDIV die aktualisierte Verwalter-Checkliste des Verbands: „Viele Eigentümer unterschätzen das Aufgabenspektrum einer Immobilienverwaltung und wissen oft nicht, wie sie ein professionelles Unternehmen finden. Mit der aktualisierten Verwalter-Checkliste bieten wir ihnen eine praktische Orientierungshilfe zur Beauftragung eines Unternehmens.“ Die aktualisierte Verwalter-Checkliste kann kostenfrei unter » [www.ddiv.de/verwaltercheckliste](http://www.ddiv.de/verwaltercheckliste) heruntergeladen werden.

### **Große Koalition einigt sich beim Mietrecht**

SPD und Union einigten sich im Sommer über den Entwurf von Bundesjustizministerin Katarina Barley. Dabei mussten beide Seiten Kompromisse eingehen. Das sogenannte Mietrechtsanpassungsgesetz sah unter anderem das Absenken der Modernisierungumlage von 11 auf 8 Prozent vor – und zwar bundesweit. Dieser Vorschlag stieß bei der CDU auf Kritik. Der Konsens sieht nun vor, dass das Absenken der Umlage nur in angespannten Wohnungsmärkten greift.

Auch bei der umstrittenen Mietpreisbremse wurde eine Einigung erzielt. Hier konnte sich Barley durchsetzen, die mit ihren Vorschlägen teilweise über den Koalitionsvertrag

hinausging. Sie wollte die Auskunftspflicht des Vermieters über die Miete des Vormieters auch auf die Erstvermietung nach Neubau, umfangreiche Modernisierungen und den Bestandsschutz ausdehnen, wenn die ursprüngliche Miete 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Hier bewegte sich die CDU, die dies zunächst nur für den Bestandsschutz akzeptierte.

### **Finanzminister Scholz kündigt Grundsteuer-Vorschlag bis Jahresende an**

Bundesfinanzminister Olaf Scholz kündigte Anfang September an, bis zum Jahresende einen Vorschlag zur Reform der Grundsteuer zu präsentieren. „Wir werden in diesem Jahr noch die Grundlagen schaffen müssen, dass die Grundsteuer weiter erhoben werden kann“, sagte er. Bis Ende 2019 soll sich die Politik auf eine Neuregelung einigen, die bis Ende 2024 in Kraft treten soll.

Nachdem das Bundesverfassungsgericht die Bemessung der Grundsteuer im April 2018 für verfassungswidrig erklärt hat (1 BvL 11/14), ist die Diskussion über eine geeignete Bewertungsmethode in vollem Gange. Die geforderte Korrektur der Bewertungsvorschriften muss bis zum 31. Dezember 2019 vorgelegt und bis Ende 2024 umgesetzt sein.

Scholz befindet sich laut eigenen Angaben derzeit im Gespräch mit den Bundesländern. Man wolle eine gerechte Steuer sowie eine unbürokratische und einfache Erhebung ermöglichen. Dabei seien sowohl der Wegfall der für die Kommunen so wichtigen Grundsteuer als auch strukturelle Steuererhöhungen zu vermeiden. Das Bundesverfassungsgericht habe dem Gesetzgeber eine großzügige Handlungsoption gegeben, bis Ende 2019 die Steuer zu reformieren, sagte der Bundesfinanzminister. Die Umsetzung dieser Vorgabe sei ehrgeizig, aber möglich.

### **Baukindergeld kann seit 18. September beantragt werden**

Nach Anlaufschwierigkeiten kann das neue Baukindergeld nun seit dem 18. September 2019 bei der KfW Bankengruppe beantragt werden. Die KfW teilte mit, dass der Antrag erst nach dem Einzug gestellt werden sollte; die Summe werde dann pro Jahr ausgezahlt. Ende August war bekannt geworden, dass sich der Beginn der Antragsannahme verzögern würde.

Voraussetzung für das Baukindergeld ist, dass mindestens ein Kind unter 18 Jahren im Haushalt lebt. Der Zuschuss in Höhe von 1200 Euro je Kind und pro Jahr wird über 10 Jahre ausgezahlt, also insgesamt 12.000 Euro pro Kind. Gewährt wird das Baukindergeld bis zu einer Einkommensgrenze von 75.000 Euro zu versteuerndem Haushaltseinkommen pro Jahr plus 15.000 Euro pro Kind. 2018 sind insgesamt 262,5 Millionen Euro für die Förderung veranschlagt, bis zum Ende des Förderzeitraums 2029 dürfte sich die Fördersumme auf rund 9,8 Milliarden Euro belaufen.

### 3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten

#### **DDIV-KfW-Infobrief-Reihe: Barrieren reduzieren und Wohnung gegen Einbruch sichern**

Der demografische Wandel verändert die Ansprüche an das Wohnen. Die KfW und das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat fördern daher mit Investitionszuschüssen bauliche Maßnahmen in Wohngebäuden, mit denen Barrieren reduziert und die Sicherheit erhöht werden. Davon profitieren alle Altersgruppen: Ältere Menschen können möglichst lange in der vertrauten Umgebung bleiben, und die Umbauten kommen behinderten oder in ihrer Mobilität eingeschränkten Menschen oder Familien mit Kindern zugute. Zusätzlich erhöht eine Modernisierung den Wohnkomfort und bietet zugleich mehr Schutz vor Wohnungseinbrüchen.

Der neue DDIV-KfW-Infobrief informiert über die verschiedenen Fördermöglichkeiten der KfW und zeigt, wie Sie in fünf Schritten zu mehr Wohnkomfort und Einbruchschutz kommen. Von der individuellen Planung der Maßnahme bis hin zum Abschluss der Modernisierung: Der skizzierte Fahrplan hält zahlreiche Tipps und Hinweise bereit, wie umfangreiche Sanierungsvorhaben gemeistert werden können.

Den Infobrief können Sie hier [» kostenfrei als PDF herunterladen](#).

#### **Zuschüsse für barrierefreien Umbau und Einbruchschutz wieder erhältlich**

Private Eigentümer und Mieter können seit August wieder Zuschüsse für Umbaumaßnahmen zur Barrierereduzierung beantragen. Das Bundesinnenministerium stellt hierfür 75 Millionen Euro bereit. Zudem wurden die Fördermittel für den Einbruchschutz von 50 auf 65 Millionen Euro erhöht. Damit wird auf die anhaltend hohe Nachfrage für die Programme reagiert.

Das Bundesinnenministerium und die KfW fördern mit den Zuschüssen bauliche Maßnahmen in Wohngebäuden, mit denen Barrieren im Wohnungsbestand reduziert und die Sicherheit erhöht werden. Die Maßnahmen für den altersgerechten Umbau und den Einbruchschutz sind dabei frei kombinierbar. Private Bauherren und Mieter können ihren Förderantrag vor Beginn des Bauvorhabens einfach im KfW-Zuschussportal online stellen und erhalten innerhalb weniger Augenblicke ihre Förderzusage.

Die Gelder können Wohnungs- und Hausbesitzer u. a. für die Installation von Alarmanlagen oder den Einbau einbruchssicherer Fenster oder Türen verwenden. Die Mindestinvestitionssumme für einbruchssichernde Maßnahmen liegt bei 500 Euro, maximal wird ein Investitionsvolumen von 15.000 Euro je Wohneinheit bezuschusst.

#### **KfW-Energiewendebarmeter: Deutsche stehen hinter der Energiewende**

Mehr als 90 Prozent der Haushalte in Deutschland unterstützen die Energiewende. Dies ist das zentrale Ergebnis des KfW-Energiewendebarmeters 2018. Die KfW appelliert daher an die Politik, die hohe Bereitschaft der Haushalte besser zu nutzen und gezielt zu fördern.

Das Energiewendebarmeter zeigt: Haushalte auf dem Land beteiligen sich deutlich mehr an der Energiewende als Städter. So ist unter anderem die Verbreitung von Photovoltaik und Solarthermie in ländlichen Regionen stärker ausgeprägt. „Hier bedarf es

zielgruppenspezifischer Förderung, die das private Kapital der Städter für die Energiewende mobilisiert“, resümiert Dr. Jörg Zeuner, Chefvolkswirt der KfW Bankengruppe.

Auch für den DDIV steht seit geraumer Zeit fest: Die Energiewende scheitert im Wohnungsbestand. So ergab das 6. DDIV-Branchenbarometer, dass nur 35 Prozent der befragten Verwaltungsunternehmen im Jahr 2017 energetische Sanierungen begleitet haben. Mieterstromprojekte durch Photovoltaikanlagen setzten im vergangenen Jahr nur 5 Prozent der Unternehmen um. Zurückzuführen ist der Rückgang der insgesamt ohnehin geringen Sanierungsaktivität aus Sicht des DDIV auf den voll ausgelasteten Neubau-Sektor, fehlendes Fachpersonal und mangelnde fachliche Kenntnisse in den Verwaltungen. Zudem zeigen sich viele Wohnungseigentümer zurückhaltend bei energetischen Sanierungen, da Einspareffekte nicht immer deutlich werden.

### **E-Mobilität: Geringe Ladeinfrastruktur schreckt ab**

Auch die Elektromobilität nimmt laut KfW-Energiewendebarmeter etwas mehr Fahrt auf. So planen bereits 16 Prozent die Anschaffung eines E-Autos. 84 Prozent der Befragten gaben jedoch an, dass die lückenhafte Ladeinfrastruktur der wichtigste Grund sei, warum sie derzeit vom Kauf eines Elektroautos absehen. Für 79 Prozent sind die hohen Kaufpreise ein Hindernis. Auch diese Ergebnisse bestätigt das aktuelle 6. DDIV-Branchenbarometer. Zwar stellten 37 Prozent der befragten Verwaltungen bei Wohnungseigentümern Interesse am Einbau von Ladestationen fest. Doch lediglich 8 Prozent der Befragten setzten in den Vorjahren den Einbau um. Der DDIV sprach sich bereits mehrfach für ein Förderprogramm für Mehrfamilienhäuser in Höhe von 100 Millionen Euro aus, um die Elektromobilität in die Städte zu tragen.

### **Smart-Home-Durchbruch lässt auf sich warten**

Nur 11 Prozent der von der KfW Bankengruppe Befragten nutzen derzeit mindestens eine smarte Lösung in den Bereichen Wärme, Beleuchtung oder Strom zu Hause. Mehr als die Hälfte kann sich allerdings vorstellen, künftig vermehrt auf solche Produkte zurückzugreifen. Viele Deutsche haben derzeit vor allem Bedenken bei der Datensicherheit und der Fehleranfälligkeit der Anwendungen. Diese müssten, so die KfW, ausgeräumt werden, um das Marktpotenzial von Smart-Home-Lösungen voll auszuschöpfen.

Das Energiewendebarmeter 2018 ist [» online bei der KfW](#) abrufbar.

### **Erneuerbare Energien in Wohngebäuden auf dem Vormarsch**

In rund 65 Prozent der im Jahr 2017 fertig gestellten Wohngebäude wurden Heizungen installiert, die erneuerbare Energien verwenden. Davon waren „Erneuerbare“ in 43 Prozent die primäre Energiequelle. Erneuerbare Energien lagen somit auf Platz 2 hinter Gas. Die übrigen Energiequellen, u. a. Fernwärme, Öl und Strom, erreichten zusammen 9,3 Prozent. Dies berichtete das Statistische Bundesamt.

Besonders häufig wurden Umweltthermieanlagen in Neubauten installiert. Knapp 70 Prozent der untersuchten Anlagen, die primär mit erneuerbaren Energien heizen, waren Anlagen, die der Luft oder dem Wasser Wärme entziehen oder Erdwärme nutzen.

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

##### **Immobilienverwalter übernehmen zusätzlich Verantwortung: DDIV-Mitgliedsunternehmen verdoppeln gesetzlich geforderte Weiterbildungspflicht**

Die 34. Delegiertenversammlung des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) hat am 5. September beschlossen, die gesetzlich geforderte Weiterbildungspflicht mehr als zu verdoppeln. Mit der freiwilligen Selbstverpflichtung zu einer Weiterbildung von 15 Stunden pro Jahr etabliert der Verband ein weiteres Qualitätskriterium der Mitgliedschaft. Der Gesetzgeber sieht 20 Stunden verpflichtende Weiterbildung in drei Jahren vor. Die Mitgliedsunternehmen erbringen künftig 45 Stunden Weiterbildung in diesem Zeitraum.

„Wir sind uns der großen Verantwortung für unsere Branche, aber auch für Eigentümer und Mieter bewusst. Deshalb haben die Delegierten mit überwältigender Mehrheit beschlossen, die Weiterbildungspflicht freiwillig mehr als zu verdoppeln. Statt 20 Stunden wollen unsere 2.600 Mitgliedsunternehmen nun mindestens 45 Stunden an Weiterbildung pro Objektbetreuer in drei Jahren erbringen“, freut sich DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler.

Die Zulassungsvoraussetzungen für Immobilienverwaltungen kritisiert der DDIV seit der Verabschiedung als nicht weitreichend genug. Zum einen fehlt der wichtige Sachkundenachweis, zum anderen greifen 20 Stunden Weiterbildung in drei Jahren viel zu kurz. Deswegen hat sich der Verband zu einer freiwilligen Ausweitung der Weiterbildungspflicht auf 15 Stunden pro Jahr entschieden.

##### **IW Köln: Immer weniger Haushalte werden zu Wohneigentümern**

Zu wenig Geld fürs Eigenheim: Eine neue Studie der Wirtschaftsforscher zeigt, dass immer weniger Haushalte von Mietern zu Eigentümern werden. Auch das neue Baukindergeld bewertet das IW Köln kritisch. Es setze die falschen Anreize und wird zudem deutlich teurer als von der Bundesregierung geplant.

2016 kauften weniger als 600.000 Haushalte eine Wohnimmobilie. 2013 waren es noch knapp 800.000. Vor allem in Städten geht der Anteil der Ersterwerber deutlich zurück: Nur rund 1,2 Prozent der städtischen Haushalte kaufte 2016 erstmals Wohneigentum.

##### **Hohe Nebenkosten und wenig Anreize**

Trotz der anhaltenden Niedrigzinsen bremsen insbesondere die in Deutschland vergleichsweise hohen Erwerbsnebenkosten viele Immobilienkäufer aus, da sie mehr Eigenkapital aufbringen müssen als in anderen europäischen Ländern. Die Bundesregierung will noch in diesem Jahr mit dem neuen Baukindergeld finanzielle Anreize schaffen und stellt hierfür bis 2021 insgesamt zwei Milliarden Euro zur Verfügung. Nach Berechnungen des IW Köln dürfte dieser Betrag allerdings nicht ausreichen. Allein für diese Legislaturperiode prognostiziert das Institut einen Finanzierungsbedarf von 3,25 bis 3,91 Milliarden Euro.

Das Baukindergeld setze jedoch die falschen Anreize, resümiert IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer: „Es besteht die Gefahr, dass vor allem der Neubau in strukturschwachen Gebieten angekurbelt wird, weil das Baukindergeld dort einen höheren Teil des Kaufpreises ausmacht.“ Voigtländer erachtet andere Maßnahmen als deutlich effektiver, um Wohneigentum zu fördern. So könnten das Bestellerprinzip für Immobilienkäufe und eine Reform der Grunderwerbsteuer Käufer deutlich mehr entlasten.

Die Studie steht auf der [» Website des IW Köln](#) zum Download zur Verfügung.

### **Wohnungsbau: Deutschland fehlen Handwerker**

In Deutschlands Städten fehlt Wohnraum. Um die Wohnungsnot zu bekämpfen, müssen bis 2020 jährlich 350.000 bis 400.000 Wohneinheiten errichtet werden. Doch die Neubautätigkeit stockt – unter anderem, weil es an qualifizierten Fachkräften im Handwerk fehlt. Das Problem könnte sich noch verschärfen – so eine Studie der KfW-Bankengruppe.

Nach Angaben der KfW werden in diesem Jahr rund 300.000 Wohnungen fertiggestellt. 2017 waren es noch 285.000. Doch das leichte Plus lindert die Wohnungsnot kaum, auch weil zunehmend qualifizierte Fachkräfte im Handwerk fehlen. Laut KfW-Studie mangle es an Handwerkern im Klempner-, Sanitär-, und Heizungs- sowie Klimahandwerk. Das zeige auch die hohe Zahl und die lange Dauer gemeldeter offener Stellen bei der Bundearbeitsagentur. Diese berichtete, dass im Handwerk rund 150.000 Fachkräfte fehlen.

Das Problem wird sich in den kommenden 18 bis 24 Monaten noch verschärfen, denn es gibt zu wenig Nachwuchs. Derzeit sind mehr als 30.000 Ausbildungsplätze im Handwerk unbesetzt. Zwar werde sich die Zahl der unbesetzten Stellen bis Ende September noch reduzieren, aber dennoch werden rund 20.000 Ausbildungsplätze unbesetzt bleiben. Die Handwerkskammer fordert daher, die Meisterausbildung kostenfrei anzubieten und ausländische Fachkräfte gezielt anzuwerben. Dafür brauche es ein Einwanderungsgesetz.

### **Deutschland wohnt kleiner – und teurer**

In Deutschland gib es immer weniger Wohnung für immer mehr Geld. So lautet das Ergebnis einer Studie von Geomap, die Kaufangebote für neue Wohnungen in den 16 deutschen Landeshauptstädten untersucht hat. Zwischen 2015 bis 2018 sank die durchschnittliche Wohnungsgröße in Deutschland von 99 auf 95 Quadratmeter, während die Preise um 16 Prozent gestiegen sind.

Als Gründe für den Trend zu weniger Wohnfläche bei höherer Miete nennt Geomap die steigende Zahl der Singlehaushalte, die meist in kleineren Wohnungen leben, sowie das Bestreben der Käufer, bei steigenden Preisen die richtige Balance zwischen Lage, Preis und Größe zu finden.

In den Landeshauptstädten im Norden, Osten und Südwesten sank der Studie zufolge die durchschnittliche Wohnungsgröße um fünf Prozent. Die Unterschiede sind allerdings enorm: In Kiel sank sie um 16,7 Prozent, während sie in Stuttgart um 14,7 Prozent zunahm.