



Ort, 16.03.2017

Sehr geehrte Verwaltungsbeiräte,  
liebe Leserinnen und Leser,

Aufzüge erleichtern das Leben – und das nicht erst im Alter. Dennoch untersagte der BGH in einem viel beachteten Fall kürzlich die Installation in einem Mehrfamilienhaus, weil die Mehrheit der Eigentümer einem Einbau nicht zustimmte. Die Installation eines Treppenlifts ist dagegen problemlos möglich. Eigentümer werden es dennoch besonders gerne hören, dass die KfW-Bankengruppe die Fördermittel für barriere-reduzierende Maßnahmen und den Einbruchschutz für dieses Jahr aufgestockt hat. Schließlich war der Fördertopf im vergangenen Jahr bereits im Juli restlos ausgeschöpft.

Als einziger Vertreter der Immobilienverwalterbranche ist der DDIV als Sachverständiger zur Anhörung am 29. März in den Bundestagsausschuss für Wirtschaft und Energie geladen. Dort macht sich der Berufsverband erneut für eine rasche Umsetzung des Gesetzes zur Einführung von Zulassungsregelungen für Immobilienverwalter stark. Schließlich ist Verwaltungsarbeit auch aktiver Verbraucherschutz für Eigentümer und Mieter. Mehr dazu und zu anderen Themen lesen Sie im aktuellen Beirats-Newsletter.

Mit dem viermal jährlich erscheinenden Beirats-Newsletter möchten wir Sie regelmäßig informieren und Ihr Engagement als Eigentümer unterstützen. Die Nachrichten und Informationen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie aktuelle Urteile aus der WEG- und Mietrechtsprechung sind für Sie verständlich und klar aufbereitet. In jeder Ausgabe finden Sie zudem einige Neuigkeiten und aktuelle Hinweise aus Ihrer Immobilienverwaltung.

Wir wünschen Ihnen einen erfolgreichen Start in das Frühjahr und eine angenehme Lektüre.

Ihre DOMUS-Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH

**Vorbemerkungen:**

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

**DDIV-Beirats-Newsletter**  
**Ausgabe 1/2017**

**Inhalt**

**1. Kompakt: Entscheidungen aus WEG- und Mietrecht**

**2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe**

**3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten**

**4. Mieten, Kaufen, Wohnen: Aktuelle Entwicklungen**

## 1. Kompakt: Entscheidungen aus WEG- und Mietrecht

### **BGH: Kein Personenaufzug, höchstens Treppenlift**

Der nachträgliche Einbau von Personenaufzügen ist eine Modernisierung nach § 22 Abs. 2 WEG. Wird die erforderliche (doppelt)qualifizierte Mehrheit verpasst, also ein Negativbeschluss verkündet, schauen Aufzugfreunde in die Röhre. In Cottbus hat ein 80jähriger gehbehinderter Wohnungseigentümer auf Duldung des Einbaus des Personenaufzugs durch ihn und auf seine Kosten geklagt. Vergeblich, wie der Bundesgerichtshof (BGH) jüngst entschied.

#### **Der Fall**

Die Wohnanlage – ein DDR-Plattenbau – besteht aus 2 Wohnblöcken mit jeweils vier Hauseingängen. Der im Jahr 1936 geborene Kläger ist Eigentümer einer im 5. OG gelegenen Wohnung. Einen Aufzug gibt es nicht. In einer früheren Versammlung hatte der Kläger zunächst gemeinsam mit einigen anderen Mitstreitern, die denselben Hausteil bewohnen, den Einbau eines Personenaufzugs beantragt. Der Antrag fand keine Mehrheit und wurde abgelehnt. Dieser Negativbeschluss ist bestandskräftig. Mit seiner gegen alle übrigen Wohnungseigentümer gerichteten Klage wollte der Kläger erreichen, dass die Beklagten den Einbau eines Personenaufzugs dulden müssen.

#### **Die Entscheidung**

Der BGH verneint eine Duldungspflicht. Anspruchsgrundlage dürfte § 14 Nr. 3 WEG sein. Danach sind Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und – worum es sich bei dem Treppenhaus handelt – das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, soweit sie auf einem nach § 14 Nr. 1 oder Nr. 2 WEG zulässigen Gebrauch beruhen. § 14 Nr. 1 WEG schreibt vor, dass von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in einer solchen Weise Gebrauch gemacht werden darf, dass keinem der anderen Eigentümer ein Nachteil erwächst, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus geht. Im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum ist § 14 Nr. 1 WEG im Zusammenhang mit § 22 Abs. 1 WEG zu lesen. Dessen Satz 1 sieht vor, dass eine Zustimmungspflicht besteht, wenn die bauliche Maßnahme die Nachteilsgrenze des § 14 Nr. 1 WEG überschreitet. Wird diese Nachteilsgrenze hingegen nicht überschritten, besteht keine Zustimmungspflicht, was sich § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG entnehmen lässt.

Der BGH führt weiter aus, dass der Einbau eines Personenaufzugs bei lebensnaher Betrachtung schon wegen der bauordnungs- und brandschutzrechtlichen Vorgaben einen massiven konstruktiven Eingriff in den Baukörper erfordere und den im Treppenhaus zur Verfügung stehenden Platz erheblich verenge. Zudem könne die private Verkehrssicherungspflicht im Außenverhältnis zu Dritten Haftungsrisiken mit sich bringen. Auch ein späterer Rückbau setze erneut erhebliche Eingriffe in den Baukörper voraus und sei bei lebensnaher Betrachtung eher als unrealistisch anzusehen. Treppenlifte und Rollstuhlrampen hingegen könnten als temporäre bauliche Maßnahmen leichter wieder zurückgebaut werden.

Ergänzend stellt der BGH darauf ab, dass beim Einbau von Personenaufzügen im Individualinteresse zugunsten einzelner Eigentümer ein Sondernutzungsrecht an dem benötigten Treppenhausteil eingeräumt werde, was einer Vereinbarung bedürfe, also der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Durch einen Beschluss könne ein solches (Gruppen-)Sondernutzungsrecht nicht wirksam begründet werden, da – mangels einer Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung – keine Beschlusskompetenz bestehe.

### **Fazit für den Beirat**

Wird mit doppelt qualifizierter Mehrheit der Einbau eines Personenaufzugs im Treppenhaus beschlossen, ist der Beschluss nicht mangels Beschlusskompetenz nichtig. Bei ordnungsmäßiger Auslegung des Beschlusses wird nämlich kein Sondernutzungsrecht an dem für den Aufzug benötigten Teil des Treppenhauses begründet, sondern lediglich eine bauliche Maßnahme gestattet. Anders gewendet: Würde ein Personenaufzug eines Tages wieder ausgebaut und beseitigt werden, bestünde am Treppenhaus weiterhin – wie zuvor – kein Sondernutzungsrecht, sondern der gemeinschaftliche Mitgebrauch aller Wohnungseigentümer ohne Sondernutzungsberechtigung.

Hinweis: Bisher liegt zu diesem Urteil nur die Pressemitteilung der Pressestelle des BGH vor. Einzelheiten der Begründung lassen sich dieser nicht entnehmen.

### **Auslegungsgrundsatz: Sondernutzungsberechtigten treffen im Zweifel Instandsetzungs- und Kostentragungspflicht**

Regelungen in Gemeinschaftsordnungen (GO) stellen Verwalter und sonstige Rechtsanwender immer wieder vor Auslegungsprobleme. Jetzt äußerte sich der Bundesgerichtshof (BGH) zum Verhältnis von Verwaltungszuständigkeit (Instandhaltung) und Kostentragungspflicht in Bezug auf Flächen, an denen Sondernutzungsrechte begründet sind und nachträgliche bauliche Veränderungen vorgenommen werden sollen. Der BGH liefert einen Auslegungsgrundsatz, der in der Praxis vielfach weiterhelfen wird.

### **Der Fall**

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Den Erdgeschosswohnungen Nr. 1 und 2. ist jeweils ein Sondernutzungsrecht an bestimmten Grundstücksflächen einschließlich der sich dort befindenden Terrassen zugewiesen. In § 7 Nr. 1 GO ist geregelt, dass die Instandhaltung des Sondereigentums dem jeweiligen Sondereigentümer obliegt. Für die Instandhaltung der ausschließlich ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen, Anlagen und Einrichtungen haben die jeweils berechtigten Sondereigentümer zu sorgen. In § 8 GO heißt es, dass jeder Sondereigentümer die auf sein Sondereigentum entfallenden Kosten allein trägt und solche Kosten, die nicht einem Sondereigentum zuzuordnen sind, von allen Eigentümern getragen werden. Eine Kostenregelung hinsichtlich der Sondernutzungsflächen fehlt in § 8 GO.

In einer Versammlung beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, dass es dem Eigentümer der Wohnung Nr. 1 gestattet ist, die auf seiner Sondernutzungsfläche vorhandene Terrasse zu vergrößern und die umliegenden Bereiche in einer bestimmten Weise gärtnerisch zu gestalten. Die Kosten der Herstellung (also einmalige Baukosten) und der künftigen Instandhaltung (also dauernd anfallende Folgekosten) sollte der Wohnungseigentümer tragen. Weiterhin wurde einstimmig beschlossen, den Eigentümern der Wohnung Nr. 2 zu gestatten, auf der ihnen zugewiesenen Sondernutzungsfläche eine zusätzliche Terrasse zu errichten, wobei sie die Kosten der Herstellung und der zukünftigen Instandhaltung tragen sollten. Ferner wurde ihnen mit allstimmigem (einstimmigem) Beschluss gestattet, auf ihrer Sondernutzungsfläche eine Abgrabung vor den Fenstern des in ihrem Sondereigentum stehenden Hobbyraums vorzunehmen. Auch insoweit sollten die Kosten der Herstellung und der künftigen Instandhaltung von ihnen getragen werden.

Der Kläger ging gegen diese Beschlüsse vor, allerdings nicht innerhalb der einmonatigen Anfechtungsfrist, so dass er nur noch Nichtigkeitsgründe geltend machen konnte. Er beantragte dementsprechend die Feststellung der Nichtigkeit der Beschlüsse.

## **Die Entscheidung**

Entgegen der Ansicht von Amts- und Landgericht fehlte die erforderliche Beschlusskompetenz nicht und zwar auch nicht teilweise. Denn mit der Regelung der alleinigen Folgekostentragung durch die Sondernutzungsberechtigten wiederholten die Beschlüsse lediglich die in der GO bereits vorhandene Regelung. Diese rein deklaratorische Wiederholung des Gemeinschaftsrechts führe im vorliegenden Fall nicht zur Nichtigkeit, weil es nicht zu einer Änderung bestehender gemeinschaftsrechtlicher Regelungen gekommen sei.

Zwar sei in § 7 GO nur die Instandhaltungspflicht geregelt, also die Verwaltungszuständigkeit für erforderliche Maßnahmen, nicht aber die Tragung der damit verbundenen Kosten. Auch treffe es zu, dass § 8 GO bezüglich der Sondernutzungsflächen keine Kostentragung regelt. Allerdings – so der BGH – bedurfte es bei genauerem Hinsehen einer solchen Regelung auch gar nicht. Denn wenn der Sondernutzungsberechtigte für die Instandhaltung von Sondernutzungsbereichen in eigener Verantwortung zu sorgen habe, verstehe es sich bei objektiver Betrachtung von selbst, dass er die entsprechenden Aufträge im eigenen Namen und auf eigene Kosten zu erteilen habe, so dass der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer insoweit keinerlei Kosten entstehen. Hieraus erkläre sich bei objektiver Betrachtung auch das Fehlen einer Kostenregelung in § 8 GO.

## **Fazit für den Beirat**

Die vorliegende Entscheidung bietet für viele vergleichbare Fälle taugliche Anknüpfungspunkte. Im Zweifel ist von einem Gleichlauf zwischen Zuständigkeit und Kostentragungspflicht auszugehen, es sei denn, den Regelungen der GO ist etwas Gegenteiliges zu entnehmen.

So lange der BGH nicht geklärt hat, ob ein Beschlusszwang besteht, sollte der Beirat darauf achten, dass der Verwalter über die Zustimmung zur baulichen Veränderung am gemeinschaftlichen Eigentum Abstimmungen herbeiführt. Der sicherste Weg besteht darin, von einem Beschlusserfordernis auszugehen. Für ein Beschlusserfordernis spricht vor allem die Rechtssicherheit.

Nicht behandelt wird die Frage, ob es zulässig ist, bei der Abstimmung über die Erteilung der Zustimmung zu einer baulichen Veränderung im Individualinteresse nur den bauwilligen Wohnungseigentümer mit „Ja“ abstimmen zu lassen unter Enthaltung aller übrigen Wohnungseigentümer. Rechtsfolge könnte sein, dass bereits aus der gesetzlichen Regelung des § 16 Abs. 6 WEG dasjenige Resultat folgen würde, das im Zweifel den Interessen aller beteiligten Wohnungseigentümer entspricht: Der bauwillige Eigentümer baut und bezahlt allein. Die übrigen Wohnungseigentümer sind weder an Bau- noch an Folgekosten beteiligt, da sie der baulichen Veränderung niemals positiv zustimmten. Eine solche Lösung wäre elegant und einfach, da sich die Problematik der Beschlusskompetenz für die Verteilung von Folgekosten nicht ergäbe.

## **Unwissenheit schützt vor Strafe nicht: Geldbuße wegen illegaler Weitervermietung an Touristen**

Eine Wohnung in bester Münchener Lage. Idealer Ausgangspunkt auch für Touristen, um die Bayerische Landeshauptstadt zu erkunden – dachte zumindest der Mieter der Wohnung, der die Räume an Touristen vermietete. Doch die unterliegt dem Zweckentfremdungsverbot. Das Amtsgericht München verurteilte den Mieter nun zu einer Geldbuße von 4.000 Euro.

## **Der Fall**

Der Mieter einer 110 Quadratmeter großen Wohnung in der Münchener Maximilianstraße bezog die Wohnung nicht selbst, sondern vermietete die Räumlichkeiten teilweise an

Verwandte sowie an Touristen. Eine Genehmigung hatte er hierfür nicht. Doch die Wohnung unterliegt dem Zweckentfremdungsverbot der Stadt München. Im November 2015 erteilte die Stadt daher eine Nutzungsuntersagung. Der Mieter jedoch berief sich darauf, dass er nicht wusste, dass er für eine Überlassung der Wohnung an Dritte eine Genehmigung benötigt. Auch sei die Hausverwaltung darüber informiert gewesen und habe nicht interveniert.

### **Die Entscheidung: 4.000 Euro Geldbuße**

Unwissenheit schützt vor Strafe nicht. Das Amtsgericht München entschied, dass der Mieter bedingt vorsätzlich gegen das Zweckentfremdungsverbot verstieß und verhängte eine Geldbuße von 4.000 Euro. Hierbei wurden die Höhe der Miete und auch der Umstand, dass die Wohnung zuletzt leer stand berücksichtigt.

### **Ersteigerer muss Störenfried aus der Wohnung werfen**

Wohnungseigentümer, die Hausgeld nicht oder unregelmäßig zahlen oder den Gemeinschaftsfrieden sonst gröblich stören, können durch eine Entziehungsklage aus der Gemeinschaft geworfen werden (§18 des Wohnungseigentumsgesetzes [WEG]). Doch was gilt, wenn ein Entziehungsurteil ergangen, die Zwangsvollstreckung durchgeführt und der Ersteigerer nicht bereit ist, den in der Wohnung verbliebenen Störenfried an die frische Luft zu setzen?

Mit Urteil vom 18. November 2016 entschied der Bundesgerichtshof (BGH), dass der Ersteher einer Eigentumswohnung, die im Zwangsvollstreckungsverfahren entzogen wurde, seine Pflicht nach § 14 Nr. 1 WEG verletze, wenn er die Nutzung durch den früheren Wohnungseigentümer, dem das Wohnungseigentum nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG entzogen worden ist, nicht beendet, sondern ihm den Besitz weiter überlässt. Die anderen Wohnungseigentümer können vom Ersteigerer verlangen, dass er dem früheren Eigentümer den Besitz entzieht. Die Durchsetzung dieses Anspruches kann der rechtsfähige Verband an sich ziehen und Unterlassungsklage erheben. Im schlimmsten Fall droht dem Ersteigerer sogar selbst eine Entziehungsklage.

### **Der Fall**

Die Eheleute L. waren durch ein rechtskräftiges Entziehungsurteil in einem Vorprozess wegen Beleidigungen, Bedrohungen, einer Körperverletzung und gewaltsamen Auftretens zur Veräußerung ihres Wohnungseigentums verurteilt worden. In dem von der Gemeinschaft eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahren war der Beklagten der Zuschlag erteilt worden. Die Eheleute L. wohnen weiter in der Wohnung. Da die Beklagte diesen Zustand duldet und den Aufforderungen der Gemeinschaft nicht nachkam, klagte diese darauf, die Beklagte zu verurteilen, den Eheleuten L. den Besitz an der Wohnung zu entziehen. Die Klage wurde nicht nur gegen die Beklagte zu 1. (eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts [GbR]) erhoben, sondern auch gegen die beiden Gesellschafter (Beklagten zu 2 und 3).

### **Die Entscheidung**

Der BGH bejaht einen Unterlassungsanspruch gegen die GbR aus § 15 Abs. 3 WEG. Nach dieser Vorschrift kann jeder Wohnungseigentümer einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen (Gemeinschaftsordnung) und Beschlüssen entspricht. Gesetzliche Vorgabe in diesem Sinne sei auch die gesetzliche Verpflichtung jedes Wohnungseigentümers gemäß § 14 Nr. 1 WEG, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümern über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwachse. Ein in diesem Sinne nachteilig betroffener Wohnungseigentümer könne Unterlassung der Störung verlangen. Die

Rechtsverfolgung eines solchen Eigentümeranspruchs könne der rechtsfähige Verband an sich ziehen gemäß § 10 Abs. 6 S. 3 WEG (gekorene Ausübungsbefugnis).

Die Gemeinschaft sei dabei nicht verpflichtet gewesen, auch gegen die Beklagten zu 1 eine weitere Entziehungsklage zu erheben, obwohl dies im Einzelfall durchaus hätte in Betracht kommen können. Vielmehr sei es ihr gestattet gewesen, lediglich zu einer Unterlassungsklage – als dem milderen Mittel – zu greifen.

Der BGH betont, dass die Beklagte zu 1 unabhängig von einer etwaigen vertraglichen Verbindung mit den Eheleuten L. (z. B. Mietvertrag, Leihe, sonstiger Nutzungsvertrag) in der Lage sei, die Störung zu beseitigen. Sie müsse alles in ihrer Macht Stehende unternehmen, damit die Eheleute L. einem berechtigten Unterlassungsbegehren der anderen Eigentümer Folge leisten. Auf welche Weise die Beklagte zu 1 dies letztlich bewerkstellige, sei ihr überlassen. Die Verurteilung der Beklagten zu 2 und 3 (Gesellschafter der GbR) bestätigte der BGH dagegen nicht.

### **Fazit für den Beirat**

Leben Störenfriede in der Hausgemeinschaft, gilt es den Verwalter zu informieren, denn dieser darf auf die Einhaltung der Hausordnung der Gemeinschaft pochen und Unterlassungsaufforderungen aussprechen. Über die Erhebung einer Unterlassungsklage hat der Verwalter hingegen zunächst die Eigentümerversammlung abstimmen zu lassen.

### **Wer nicht fristgerecht auszieht, zahlt nach**

Kündigungen wegen Eigenbedarfsanmeldungen des Vermieters sind immer wieder ein Streitgrund und enden oftmals vor Gericht. Der Bundesgerichtshof (BGH) urteilte jüngst, dass ein Mieter, der trotz einer Kündigung des Vermieters nicht rechtzeitig auszieht, mit Nachzahlungen rechnen muss.

### **Der Fall**

Die Beklagten waren Mieter eines Einfamilienhauses in München. Der Vermieter meldete Ende Oktober 2011 Eigenbedarf an und kündigte den Mietern fristgerecht. Die Mieter zogen jedoch erst im April 2013 aus dem Objekt aus und zahlten bis dahin nur die vertraglich vereinbarte Miete. Der Vermieter klagte und verlangte eine Nutzungsentschädigung nach Maßgabe der für das Haus ortsüblichen Neumiete. Mit Erfolg, denn das Amtsgericht München urteilte zu Gunsten des Vermieters und sprach ihm eine Nachzahlung von 7.300 Euro zu. Die Mieter gingen jedoch in Revision.

### **Die Entscheidung**

Der BGH schloss sich den Vorinstanzen an: der Vermieter hat das Recht nach der ausgelaufenen Frist die ortsübliche Miete bei Neuvermietungen als Grundlage anzusetzen. Der Vermieter kann demnach von den bisherigen Mietern so viel Geld verlangen, wie er im Zuge einer Neuvermietung einnehmen würde. Die Karlsruher Richter verurteilten die Altmietler daher zu einer Nachzahlung von 7.300 Euro. Dabei ist es laut BGH auch unerheblich, dass der Vermieter das Haus innerhalb der Familie weaternutzen wollte.



## 2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe

### **Gesetzgebungsverfahren zur Einführung einer Berufszulassungsregelung geht in die nächste Runde**

Das Gesetzgebungsverfahren zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für Immobilienverwalter geht in die nächste Runde. Der DDIV ist als einziger Vertreter der Verwalterinteressen als Sachverständiger zur öffentlichen Anhörung zum Gesetzentwurf am 29. März in den Bundestagsausschuss für Wirtschaft und Energie berufen.

Die Einführung einer einheitlichen Berufszulassungsregelung für Immobilienverwalter wurde bereits im Koalitionsvertrag 2013 vereinbart. Einen ersten Referentenentwurf legte das zuständige Ministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) im Juli 2015 vor. Der entsprechende Gesetzentwurf der Bundesregierung folgte mit mehr als einem Jahr Verzögerung Ende August 2016. Bereits im November des vergangenen Jahres erfolgte die erste Lesung im Deutschen Bundestag. Der DDIV begleitete das bisherige Verfahren u. a. in politischen Stellungnahmen und Gesprächen und appellierte in den vergangenen Monaten immer wieder an die Politik, den parlamentarischen Prozess zum Abschluss zu bringen.

### **Verwalterarbeit ist Verbraucherschutz**

Eine gesetzliche Regelung des Berufszugangs kommt auch den Millionen Verbrauchern, Eigentümern, Vermietern und Mietern zu Gute, die auf eine kompetente, rechtssichere und werterhaltende Verwaltung ihres Vermögens und auch ihrer Altersvorsorge bauen. Qualifizierte und gut ausgebildete Immobilienverwalter sind zudem unerlässlich, um die oft geforderte Energiewende im Gebäudebestand voranzutreiben. Der DDIV setzt sich auch vor diesem Hintergrund für eine rasche Umsetzung des Gesetzes noch in dieser Legislaturperiode ein.

Die Anhörung am 29. März ist öffentlich und wird auch live im Internet und im Parlamentsfernsehen übertragen.

### **Vorsorge ist besser als Nachsorge: Bundesregierung legt Gesetzentwurf zur Abwehr von Immobilienblasen vor**

Die Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin) erhält erweiterte Befugnisse, um bei einer drohenden Immobilienblase auf dem deutschen Markt schneller einschreiten zu können. Der Gesetzentwurf der Bundesregierung sieht u. a. Mindeststandards für die Vergabe von Neukrediten vor. Der Entwurf wurde Ende Januar erstmals im Bundestag beraten und an den Finanzausschuss überwiesen.

Bereits vor Weihnachten verabschiedete das Bundeskabinett den entsprechenden Gesetzentwurf und machte so auch den Weg für eine vereinfachte Anwendung der umstrittenen Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR) frei.

### **„Werkzeugkasten“ zur Vorsorge**

Die geschaffenen Instrumente sind jedoch „rein vorsorglich“ geschaffen worden und geben der Bafin im Falle einer drohenden Immobilienblase geeignete Werkzeuge für ein rasches und zielgerichtetes Handeln an die Hand, um beispielsweise Ausfallwahrscheinlichkeiten oder Verlustquoten zu reduzieren. Darüber hinaus ist es der Bafin gestattet, Freikontingente oder Bagatellgrenzen festzulegen.

### **WIKR: Bundesregierung bessert nach**

Seit Inkrafttreten der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR) im März 2016 sorgte die Regelung immer wieder für Streit und Verunsicherung. Bundesjustizminister Heiko Maas kündigte daher im Herbst des vergangenen Jahres Nachbesserungen an der Richtlinie an. Die zuständigen Ministerien der Finanzen und der Justiz einigten sich auf eine Neuausrichtung der Regeln zur Vergabe von Immobilienkrediten.

### **Wertsteigerung durch Sanierungen sollen berücksichtigt werden**

Der Gesetzentwurf sieht u. a. vor, dass künftig auch Wertsteigerungen von Immobilien in Folge von Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit berücksichtigt werden können. Auch sog. Immobilienverzehrcredite sollen aus der Richtlinie herausgenommen werden.

### **Grundsteuerreform: keine Einigung in Sicht**

Alt und unzeitgemäß: die Grundsteuer ist in die Jahre gekommen. Das Gesetz stand daher auf Reformliste. Nach jahrelangen Debatten ist eine Reform nun jedoch in weite Ferne gerückt. Die Bundesländer konnten sich zuletzt nicht auf einen gemeinsamen Entwurf einigen. Widerspruch kam aus Bayern und Hamburg.

Der Entwurf, der von Niedersachsen und Hessen in den Bundesrat eingebracht wurde, sah u. a. vor, die Neubewertung der rund 35 Millionen wirtschaftlichen Einheiten in Deutschland nach einem einfacheren Besteuerungsmodell vorzunehmen und somit eine höhere finanzielle Belastung der Bürger zu vermeiden.

Das Vorhaben scheiterte nun am Veto der Länder Bayern und Hamburg. Zudem ist auch in der Bundesregierung und im Bundestag mit Einspruch seitens der CSU zu rechnen. Lösung: erst einmal nicht in Sicht.

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

### **Ungelöste HBCD-Problematik verzögert und verteuert energetische Sanierungen**

Seit dem 1. Oktober 2016 sind Dämmplatten aus Styropor, die das Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) enthalten als gefährlicher Abfall deklariert. Die Folgen dieser Einstufung sind Kostensteigerungen bei der Entsorgung sowie vielerorts Verzögerungen von Sanierungsmaßnahmen. Die Länder können sich indes nicht auf ein gemeinsames Vorgehen zur Entschärfung der Situation einigen. Eine befristete Ausnahmeregelung fand jedoch nicht die Zustimmung des Bundesrates.

Bereits seit mehreren Jahrzehnten wird HBCD als Flammschutzmittel für Kunststoffe verwendet und seitdem auch in Dämmstoffen. HBCD ist giftig für Gewässerorganismen, langlebig und reichert sich in Lebewesen an (bioakkumulierend). Weiterhin wurde HBCD schon in entlegenen Gebieten nachgewiesen, was das Ferntransportpotenzial unterstreicht.

### **HBCD als gefährlicher Abfall eingestuft**

Die im März 2016 vom Bundeskabinett verabschiedete Novelle der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) wurde durch eine vorangegangene Änderung des Bundesrates mit der Einstufung von HBCD als gefährlicher Abfall geändert. Konkret geht die Einstufung von HBCD als gefährlicher Abfall auf den Verweis in der AVV zurück, wonach alle Abfälle, bei denen mindestens einer der im Anhang der sog. EU-POP-Verordnung genannten Konzentrationsgrenzen erreicht oder überschritten wird, als gefährlich eingestuft werden. Für HBCD liegt die Konzentrationsgrenze unter der üblichen Konzentration von

HBCD in Polystyrol-Dämmstoffen, wodurch alle Styropordämmplatten seit Oktober 2016 als gefährlicher Abfall eingestuft sind.

Die Styropordämmplatten können infolge dessen nun nicht mehr zusammen mit anderen Stoffen in Müllverbrennungsanlagen verwertet werden und dies obwohl die enthaltenen Giftstoffe dabei restlos verbrennen. Erhebliche Kostensteigerungen für die Entsorgung sind die Folge. Zudem erhöhen sich die Transportkosten, da nicht jedes Unternehmen gefährliche Stoffe transportieren darf. Auch die Baustellenlogistik wird durch die geforderte getrennte Sammlung der Dämmplatten in einzelnen Containern beeinträchtigt. Viele Sanierungsprojekte mussten aufgrund der Kostensteigerungen und Entsorgungsprobleme bereits unterbrochen werden oder wurden auf unbestimmte Zeit verschoben – und dies, obwohl energetische Sanierungen einen hohen Stellenwert in der deutschen Klimapolitik einnehmen.

### **Einigung nicht in Sicht**

Trotz der nun eingetretenen Verzögerungen und der gestiegenen Entsorgungspreise konnten sich die Landesminister auf der Umweltministerkonferenz Anfang Dezember nicht auf ein gemeinsames Vorgehen einigen, sondern beharren weiter auf landesspezifische Lösungen.

In der Bundesratssitzung im Dezember 2016 stimmte der Bundesrat doch einer Ausnahmeregelung zu. Auf Basis des Verordnungsantrags des Saarlandes, wurde einem Änderungsantrag von Nordrhein-Westfalen stattgegeben, wonach für HBCD-haltige Stoffe eine einjährige Ausnahmeregelung gelten soll. Dadurch hätten die Fachgremien des Bundes und der Länder Zeit, die rechtskonforme und bundeseinheitliche Entsorgung von HBCD-haltigen Dämmplatten zu regeln.

Der Antrag wird nun an die Bundesregierung weitergeleitet, die die Verordnung erlassen kann. Da der Bundesrat die Zustimmung bereits im Voraus erteilte, kann die Verordnung unmittelbar in Kraft treten, ohne erneut im Bundesrat zur Abstimmung gestellt zu werden.

### **Dena-Gebäudereport: mehr Anreize für Sanierungen schaffen**

Die Sanierungsrate ist auch weiterhin viel zu gering: zu diesem Ergebnis kommt die Deutsche Energieagentur (dena) in ihrem jüngst veröffentlichten Gebäudereport. Die dena untersuchte verschiedene Teilbereiche der Gebäudeenergieeffizienz, u. a. den Absatz von Heizungen oder Dämmstoffen, um die Veränderungen der vergangenen Jahre zu beurteilen. Von der politisch angestrebten Verdopplung der Sanierungsrate ist der Gebäudebestand demnach jedoch weit entfernt.

### **Zwischenziele in Gefahr**

Die Zahlen sind ernüchternd. Bereits das Zwischenziel, den Wärmebedarf von Gebäuden bis zum Jahre 2020 um 20 Prozent zu reduzieren, wird wohl um etwa zwei Jahre verfehlt. Auch die Vorgabe, bis 2020 rund 40 Prozent der Treibhausgasemissionen einzusparen, ist demnach kaum noch erreichbar. Die geringe Sanierungsrate führe demnach dazu, dass immer weniger Zeit zur Umsetzung energetischer Sanierungen zur Verfügung steht. Der Handlungsdruck auf die Bundesregierung steigt somit spürbar.

### **Förderung ist das A und O**

Für die Experten der Deutschen Energieagentur greift vor allem die bisherige Förderung von Sanierungsmaßnahmen deutlich zu kurz. Die dena fordert angesichts dessen mehr Anreize für Eigentümer, damit diese in energetische Sanierungen investieren und spricht sich für eine Ausweitung der Förderinstrumente und bessere Konditionen aus.

## **KfW-Zuschüsse für Einbruchschutz und Barrierereduzierung aufgestockt**

Eigentümer, die in die Sicherheit der eigenen vier Wände oder die Barrierefreiheit investieren möchten, können auf erhöhte Fördergelder der KfW-Bankengruppe zugreifen. Die erhältlichen Zuschüsse wurden auf 50 Mio. Euro für den Einbruchschutz und 75 Mio. Euro für die Barrierereduzierung aufgestockt.

Im vergangenen Jahr stieg die Nachfrage für Fördergelder für barriereereduzierende Maßnahmen im Vergleich zum Jahr 2015 um Drittel an, so dass der Fördertopf bereits im Juli 2016 ausgeschöpft war. Insgesamt wurden rund 25.000 Förderzusagen erteilt. Eine ähnlich positive Bilanz ist bei der Förderung von Maßnahmen zum Einbruchschutz zu verzeichnen. Mehr als 50.000 Wohneinheiten wurden somit gegen Einbruch gesichert. Dabei wurden durchschnittlich 5.000 Euro pro Wohneinheit investiert. Hauptsächlich wurden einbruchshemmende Haus- und Wohnungstüren sowie Nachrüstsysteme für Fenster installiert.

## **Förderprogramme: weniger ist Mehr**

Derzeit gibt es bundesweit 3.350 Förderprogramme für energetische Maßnahmen an Gebäuden. Kein Wunder, dass die Sanierungsquote stagniert und somit die Energiewende ins Stocken gerät. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) sprach sich nun für eine Vereinfachte Förderlandschaft aus, um die Klimaschutzziele zu erreichen.

Neben der KfW und dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bieten auch die Länder, Kommunen und Energieversorger eigene Förderprogramme an, um „Sanierungswillige“ zu unterstützen. Die Praxis zeigt jedoch: die Vielzahl der Möglichkeiten erschwert es Eigentümern unnötig das passende Programm zu finden und Sanierungen einzuleiten.

## **Förderlandschaft vereinfachen**

Das IW Köln empfiehlt daher, die Förderlandschaft übersichtlicher zu gestalten, um die Energieeffizienz von Häusern zu steigern. So sollen die Programme von KfW, BAFA und der Bundesländern zusammengeführt werden, ergänzend können auf kommunaler Ebene oder von den Energieversorgern zusätzliche Programme angeboten werden. Damit die Fördermöglichkeiten am Markt angenommen werden, sei es darüber hinaus empfehlenswert, alle lokalen Initiativen auf einer Plattform zu bündeln. Dies erleichtert es auch, Banken und Handwerker frühzeitig in Sanierungsprozesse einzubinden.

## **Bürokratische Hemmnisse für WEG reduzieren**

In Hinblick auf die geringe Sanierungsquote von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) bedarf es dringend mehr Investitionen, um die Energiewende in Deutschland nachhaltig voranzutreiben. WEG scheitern oftmals bereits bei der Beantragung von KfW-Fördermitteln, da diese den Ansprüchen und dem besonderen Zuschnitt von Eigentümergeinschaften nicht gerecht werden. Es ist daher zu begrüßen, wenn die komplexe Förderlandschaft von Bund, Ländern und Kommunen vereinfacht und bürokratische Hemmnisse für WEG reduziert werden, damit mehr Fördergelder abgerufen werden und zielgerichtet auch in die Sanierung von WEG investiert wird.

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

### **Neubau: Zielvorstellungen verfehlt**

Trotz der anhaltend hohen Nachfrage wurden 2016 rund 100.000 Wohnungen zu wenig fertiggestellt. Zu diesem Ergebnis kommt das ifo-Institut München. 2016 wurden demnach rund 300.000 Wohneinheiten errichtet. Die Zielvorgaben von Politik und Wohnungswirtschaft, die rund 400.000 Neubaueinheiten für notwendig erachten, um dem Wohnraumangel wirkungsvoll zu begegnen, wurden somit verfehlt. Auch für 2017 bleiben die Forscher zurückhaltend.

Die Wissenschaftler des ifo-Instituts rechnen für 2017 mit rund 325.000 Baufertigstellungen und für 2018 mit etwa 335.000. Die Gründe für den schleppenden Neubau seien vor allem im herrschenden Mangel an Bauflächen, zu viel Bürokratie und den Kapazitätsengpässen im Ausbaugewerbe zu finden. Diese Aspekte haben eine enorme Bremswirkung auf die Neubautätigkeiten oder die angestrebte Nachverdichtung in den Städten – so die Forscher.

### **In deutschen Großstädten wird Wohnraum knapp: Bis 2020 fehlen mehr als 88.000 Wohnungen**

Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Stuttgart, Frankfurt oder München: die Top-7 deutschen Großstädte verzeichneten 2015 einen neuen Zuwanderungsrekord. Rund 400.000 Menschen – vorwiegend aus ländlichen Regionen – zog es in die Städte und Metropolregionen und sie alle benötigen Wohnraum. Laut einer aktuellen Studie des IW Köln müssten in den sieben deutschen Städten bis zum Jahr 2020 mehr als 88.000 Wohnungen errichtet werden, um dem wachsenden Bedarf gerecht zu werden. Bundesweit fehlen demnach jährlich 385.000 Wohnungen. Allerdings seien zwischen 2011 und 2015 durchschnittlich nur 32 Prozent der benötigten Wohneinheiten entstanden.

#### **Die Folge: steigende Kauf- und Mietpreise**

Naturgemäß sind in städtischen Lagen vor allem Zwei- oder Dreizimmerwohnungen stark nachgefragt. Jedoch liegt die Bauquote für dieses Segment in den Top-7 nur zwischen 26 und 29 Prozent. Zu wenig, um den steigenden Bedarf dauerhaft zu decken. Die Folge: Mieten und Wohnungspreise für kleinere Einheiten klettern in ungeahnte Höhen.

#### **Die Lösung: mehr Bauland, weniger Bürokratie**

Die Kölner Wirtschaftsforscher resümieren, dass es vor allem in Großstädten mehr Flächen für Neubauprojekte bedarf und Bauland effizienter genutzt werden müsse, um die hohe Nachfrage abzufedern. Hier sei auch das Umland – der sog. „Speckgürtel“ – in Betracht zu ziehen, das für viele Menschen zunehmend eine Wohn-Alternative wird. Zudem müssen bürokratische „Stellschrauben“, u. a. Verordnungen und baurechtliche Vorgaben für Umbauten oder Aufstockungen, gelockert werden, damit Investoren und Eigentümer Bauprojekte zeitnah realisieren können.

### **Wohneigentümer leben (langfristig) günstiger**

Auf längere Sicht lebt es sich günstiger in den eigenen vier Wänden. Dies bestätigt eine aktuelle Analyse des Forschungsinstituts empirica und der LBS Reserach. Auch wenn die Anfangsbelastung der „Neueigentümer“ anfänglich höher ist als die Wohnkosten von Mieterhaushalten, konstatieren die Forscher: Eigentum schlägt Miete.

Ist die Immobilie erst einmal schuldenfrei müssen Wohneigentümer demnach nur noch etwa jeden sechsten Euro fürs Wohnen aufbringen, Mieter fast jeden dritten. Während Mieterhaushalte mit steigenden Mieten konfrontiert sind, sinken die Ausgaben der Wohneigentümer insbesondere durch die regelmäßige Kredittilgung stetig.

### **Kostenvorteile von Mietern schmelzen dahin**

Dies verdeutlichen auch die Zahlen der Untersuchung: unter 40-Jährige geben durchschnittlich 619 Euro monatlich für die Miete aus. Eigentümer gleichen Alters müssen tiefer in die Tasche greifen und rund 729 Euro im Monat „berappen“. Hat man das Rentenalter erreicht, wendet sich das Blatt jedoch. So beträgt die Miete der über 64-Jährigen im Schnitt 688 Euro – etwa ein Drittel des verfügbaren Einkommens im Ruhestand. Die Wohnkosten eines Eigentümers belaufen sich dann auf nur noch 499 Euro monatlich. Sind die eigenen vier Wände schuldenfrei, reduzieren sich die Ausgabe auf 386 Euro. Kostenvorteil: Eigentümer!

### **Mehr Geld im Alter**

Eigentümer profitieren zudem von einem „Mehr“ an Wohnqualität und verfügen u. a. über größere Wohnflächen und eine bessere Ausstattung. Wer in den eigenen vier Wänden wohnt, muss sich zudem keine Gedanken über steigende Mieten oder gar Verdrängung aus dem Kiez machen, so die Forscher. Der entscheidende Vorteil der schuldenfreien Eigentümer ist jedoch die sog. „Liquiditätsrente“. Ihnen stehen über 300 Euro im Monat mehr für Ausgaben zur Verfügung als Rentnern, die zur Miete wohnen.

### **Wohnnebenkosten: Saarbrücken schlägt München**

Abwasser, Abfallentsorgung, Straßenreinigung, Schornsteinfeger oder der Rundfunkbeitrag: Haushalte müssen für viele Dienstleistungen rund ums Wohnen oftmals tief in die Tasche greifen. Der Bund der Steuerzahler (BdSt) ermittelte die Wohnnebenkosten in den 16 deutschen Landeshauptstädten. Das Ergebnis: in Saarbrücken ist Wohnen am teuersten.

Die Saarbrücker müssen jährlich durchschnittlich 2.196 Euro für anfallende Nebenkosten ausgeben. In München sind es dagegen nur 1.643 Euro. Laut BdSt treiben vor allem die Grundsteuer, die Grunderwerbsteuer und andere staatliche Gebühren die Wohnkosten in die Höhe. Private Haushalte würden somit zusehends belastet und haben weniger Geld in der Haushaltskasse. Der Steuerzahlerbund kritisierte anlässlich dessen, dass der verfügbare Spielraum zur Entlastung der Bürger nicht ausreichend genutzt werde und Wohnen vor allem in den Metropolen somit immer teurer werde.

### **Große regionale Unterschiede**

Für das Ranking wurden die Wohnnebenkosten für einen Musterhaushalt mit drei Personen in innerstädtischer Lage ermittelt. Dabei zeigten sich teilweise jedoch deutliche Unterschiede. So muss beispielsweise nicht in allen Bundesländern für die Straßenreinigung gezahlt werden. Während die Straßenreinigung in Potsdam, Hamburg oder Stuttgart kostenfrei ist, müssen die Wiesbadener rund 182 Euro jährlich für eine saubere Straße berappen. Ähnliche Unterschiede gibt es auch bei den anfallenden Abfallgebühren oder Trinkwasserpreisen.