

19.06.2017

Sehr geehrte Verwaltungsbeiräte,
liebe Leserinnen und Leser,

in vielen Treppenhäusern warnen Aushänge vor krankheitserregenden Legionellen. Ein mutmaßlicher Legionellenbefall war auch die Ursache einen Rechtsstreits in München, in den auch der Immobilienverwalter der WEG involviert war. Die Beweislage ist hier jedoch undurchsichtig – liegt es doch an der Eigentümerin nachzuweisen, dass die Ursache ihrer Erkrankung in den Wasserrohren der eigenen Wohnung lag. Das Urteil steht noch aus.

Der Gebäudebestand in Deutschland ist in die Jahre gekommen. Zahlreiche Häuser sind energetisch nicht auf dem neuesten Stand. Mit dem neuen Sanierungsfahrplan der dena, der sogar förderfähig ist, können Eigentümer ihre Immobilie nun Schritt für Schritt mit einem individuellen Fahrplan energetisch optimieren. Wohnungseigentümergeinschaften können hierbei bis zu 1.600 Euro Förderung erhalten. Die Bundesregierung setzt auf mehr weniger Bürokratie und mehr Transparenz. In der neuen „Förderstrategie Energieeffizienz“ werden damit auch für den privaten Gebäudesektor mehr Sanierungsanreize geschaffen.

In dieser neuen Ausgabe unseres Beirats-Newsletters finden Sie darüber hinaus wieder Nachrichten aus der Welt des Wohnens, Kaufens und Mietens sowie Einblicke in neue Gesetzesvorhaben. Brandneu ist unser Praxistipp aus der Welt der Messdienstleister – spannendes Fachwissen auch für Verwaltungsbeiräte.

Wir wünschen Ihnen 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 und über aktuelle Entwicklungen in Kenntnis zu setzen. Die Auswahl der jeweiligen 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 2/2017

Inhalt

1. Kompakt: Entscheidungen aus WEG- und Mietrecht

2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe

3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten
NEU: Praxistipp: Messdienstleistungen von A bis Z

4. Mieten, Kaufen, Wohnen: Aktuelle Entwicklungen

1. Kompakt: Entscheidungen aus WEG- und Mietrecht

Zwist um die Hecke: Wann greift der Anwaltszwang?

In einem WEG-Prozess vor dem Amtsgericht Bautzen kursierte eine falsche Rechtsmittelbelehrung, die das Landgericht Görlitz als zuständiges Berufungsgericht angab. Ein Berufungskläger bzw. sein Rechtsanwalt vertraute auf diese unrichtige Angabe und verpasste dadurch die Berufungsfrist. Sein Rettungsversuch hatte Erfolg.

Der Fall

Zwei Wohnungseigentümer (Sondernutzungsberechtigte) streiten sich über die Höhe einer Thujenhecke, die die Grenze ihrer beiden Garten-Sondernutzungsflächen bildet. Der Kläger verlangte einen Rückschnitt auf 1,80 Meter. Das AG Bautzen gab der Klage statt. In der Rechtsmittelbelehrung wurde – fälschlicherweise – das LG Görlitz als zuständiges Berufungsgericht bezeichnet. Der Rechtsanwalt des Beklagten legte Berufung beim LG Görlitz ein. Nach einem gerichtlichen Hinweis auf die Unzuständigkeit des angerufenen Berufungsgerichts legte der Beklagtenanwalt Berufung bei dem LG Dresden ein. Das LG Dresden wies den Wiedereinsetzungsantrag zurück und verwarf die Berufung als unzulässig. Es ist der Meinung, der Beklagte habe sich das schuldhafte Verhalten seines Rechtsanwalts zurechnen zu lassen. Die Tatsache, dass sein Rechtsanwalt nicht Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sei, entschuldige ihn nicht.

Die Entscheidung

Der Bundesgerichtshof (BGH) sah den Fall anders, hob die Entscheidung des LG Dresden auf und verwies die Sache an das dortige Gericht zurück. In seinem Beschluss beurteilt der BGH die entscheidende Frage, ob die Fehlerhaftigkeit der gerichtlich verwendeten Rechtsmittelbelehrung für einen Rechtsanwalt bei objektiver Betrachtung offenkundig war, anders als das Berufungsgericht. Unter Hinweis auf das Rechtsstaatsprinzip und die Notwendigkeit eines fairen Prozesses kommt der BGH zu dem Ergebnis, dass der hier tätige Rechtsanwalt die Fehlerhaftigkeit der Rechtsmittelbelehrung nicht erkennen konnte bzw. musste. Deshalb sei der Beklagtenseite Wiedereinsetzung in den Lauf der Berufungsfrist zu gewähren.

Fazit für den Beirat

Im amtsgerichtlichen Verfahren dürfen Wohnungseigentumsverwalter ohne Rechtsanwalt die Beklagten im Anfechtungsprozess vertreten. Ein Anwaltszwang gilt vor den Deutschen Amtsgerichten nicht. Wird – wie hier – für die Beklagtenseite Berufung eingelegt, greift der Anwaltszwang. Der Verwalter muss daher spätestens für die zweite Instanz einen Rechtsanwalt einschalten.

Stimmrechtsverbot des Wohnungseigentümers

Nach § 25 Abs. 5 WEG ist ein Wohnungseigentümer nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines Rechtsgeschäfts (z. B. Abschluss eines Vertrages) mit ihm (Variante 1) oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits (z. B. einer Klage) gegen ihn (Variante 2) betrifft oder wenn er nach § 18 WEG rechtskräftig zur Veräußerung seines Wohnungseigentums (Entziehungsklage) verurteilt ist. Weil § 25 Abs. 5 WEG das Stimmrecht als wichtigstes Mitgliedschaftsrecht beschneidet, ist die Vorschrift eng auszulegen. Trotzdem gibt es Fälle von schweren Interessenkonflikten, in denen die Vorschrift über ihren Wortlaut hinaus entsprechend angewendet werden darf. Einen solchen Fall hatte der Bundesgerichtshof (BGH) zu entscheiden.

Mit Urteil vom 13.01.2017 entschied der BGH: Ein Wohnungseigentümer ist entsprechend § 25 Abs. 5 Alt. 1 WEG bei der Beschlussfassung über ein Rechtsgeschäft mit einer rechtsfähigen Personengesellschaft dann nicht stimmberechtigt, wenn er an der Gesellschaft mehrheitlich beteiligt und deren Geschäftsführer oder geschäftsführender Gesellschafter ist.

Der Fall

Es geht um eine Anfechtungsklage. Der Beklagte ist der Mehrheitseigentümer. Die klagenden übrigen Wohnungseigentümer wenden sich gegen einen Beschluss der Versammlung, der mit der Stimmenmehrheit des Beklagten gefasst wurde. Beschlussinhalt ist der Abschluss eines Wärmelieferungsvertrages zwischen der WEG und einer GmbH & Co. KG, die auf einem benachbarten Grundstück eine Heizungsanlage betreibt und mehrere umliegende WEG mit Wärme beliefert. Der Beklagte ist Kommanditist dieser KG und Geschäftsführer von deren Komplementär-GmbH, an der er mit 51 Prozent der Gesellschaftsanteile beteiligt ist. Die übrigen 49 Prozent der Geschäftsanteile der Komplementärin stehen seiner Ehefrau zu. Zunächst war versucht worden, den Wärmelieferungsvertrag mit dem Beklagten selbst abzuschließen, jetzt ging es um den Abschluss mit der KG. Die Kläger fochten den Mehrheitsbeschluss gerichtlich an und beriefen sich auf ein den Beklagten treffendes Stimmverbot, so dass bei korrekter Stimmrechtsauszählung der Antrag hätte abgelehnt werden müssen. Mit ihrer Argumentation drangen die Kläger in allen Instanzen durch.

Die Entscheidung

Der BGH bejaht ein Stimmrechtsverbot nach § 25 Abs. 5 Variante 1 WEG. Zwar passe der Wortlaut der Vorschrift nicht unmittelbar, da der Vertrag nicht mit dem Beklagten persönlich abgeschlossen werde, sondern mit einer Gesellschaft, mit der der Beklagte wirtschaftlich und persönlich verflochten sei. Jedoch komme über den Gesetzeswortlaut hinaus eine erweiternde (entsprechende) Anwendung des § 25 Abs. 5 WEG in Betracht, wobei allerdings Zurückhaltung geboten sei, da das Stimmrecht des Wohnungseigentümers zu dem Kernbereich seiner elementaren Mitgliedschaftsrechte gehöre. Auch sei es an sich nicht zu beanstanden, wenn ein Wohnungseigentümer bei der Abstimmung über eine gemeinschaftliche Angelegenheit auch private Sonderinteressen einfließen lasse. Jedoch könne eine solche Abwägung dem Wohnungseigentümer dann nicht mehr gestattet sein, wenn der Interessenkonflikt, in dem sich ein Wohnungseigentümer im Einzelfall befinden könne, so schwerwiegend sei, dass er ihn nicht mehr unbefangen lösen könne. In derartigen Ausnahmefällen sei mithin eine entsprechende Anwendung der Vorschrift zulässig.

Der BGH bejaht einen solchen Ausnahmefall. Das Interesse der KG an dem Zustandekommen des Wärmelieferungsvertrages mit der WEG sei mit dem privaten Sonderinteresse des Beklagten am Abschluss des Vertrages gleichzusetzen. Dass er nur mit einem geringen Kommanditanteil von 1.500,00 EUR an der KG beteiligt sei, sei nicht ausschlaggebend, sondern vielmehr seine Eigenschaft als Mehrheitsgesellschafter und Geschäftsführer der Komplementär-GmbH der KG. Daraus ergäbe sich für den Beklagten der gleiche Interessenkonflikt, der sich für ihn ergäbe, wenn er selbst die Wärmelieferung hätte übernehmen sollen. Bei einer derartigen Fallkonstellation sei der Beklagte bei der Ausübung seines Stimmrechts als Wohnungseigentümer nicht mehr im Stande, seine privaten Sonderinteressen, das Gesellschaftsinteresse der KG und das Gemeinschaftsinteresse der Wohnungseigentümer unbefangen gegeneinander abzuwägen, sondern bei objektiver Bewertung ausschließlich davon geleitet, das Gemeinschaftsinteresse der WEG nicht mehr zu berücksichtigen. In einem solchen gesteigerten Fall der Interessenkollision sei es gerechtfertigt, den Wohnungseigentümer bei der Abstimmung mit einem Stimmrechtsverbot zu überziehen.

Fazit für den Beirat

Besteht ein Stimmrechtsverbot nach § 25 Abs. 5 WEG, darf der Verwalter den betroffenen Wohnungseigentümer von vornherein nicht an der Abstimmung beteiligen. Es verhält sich

mithin anders als bei der Frage nach einem Stimmrechtsmissbrauch (§ 242 BGB), wo der Verwalter als Versammlungsleiter gehalten ist, erst nach Abgabe aller Stimmen abzuwägen, ob und inwieweit eine Einzelstimme wegen Rechtsmissbrauchs nicht mitzuzählen ist.

Bauliche Veränderung am Sondereigentum: Das optische Gesamtbild im Blick behalten

§ 22 Abs. 1-3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) regelt bauliche Maßnahmen (bauliche Veränderungen, Modernisierung, modernisierende Instandsetzung) am gemeinschaftlichen Eigentum. Sondereigentum wird nicht umfasst. Dennoch unterliegen auch bauliche Maßnahmen am oder auf dem Sondereigentum gesetzlichen Beschränkungen, wie der Bundesgerichtshof (BGH) in einem Grundsatzurteil von Ende 2016 feststellt.

Der Fall

Klägerin und Beklagter sind Mitglieder einer WEG im Taunus, die 1964 errichtet wurde. In der Gemeinschaftsordnung ist vereinbart, dass Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum im Außenbereich der Zustimmung des Verwalters bedürfen und bei wesentlichen Veränderungen zusätzlich die Zustimmung der Eigentümerversammlung einzuholen ist. Die Eigentümerversammlung beschloss eine gemeinschaftliche Dachinstandsetzung, in deren Zuge auch Form und Gestalt der gesamten Dachkonstruktion und der Attika verändert wurden. Zur Durchführung der gemeinschaftlichen Arbeiten war es auch erforderlich, den Belag, die Umgrenzung und den Dachvorbau auf dem Dachgarten des Beklagten zu entfernen. Dieser duldet die Arbeiten und ließ im Anschluss einen neuen Dachvorbau errichten, der in Form und Farbe von dem früheren Zustand abwich. Hierzu behauptet der Beklagte, die Zustimmung des Verwalters eingeholt zu haben. Eine Zustimmung der Eigentümerversammlung lag unstreitig nicht vor.

Die Entscheidung

Der BGH hob das Urteil des Landgerichts auf und verwies die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung in die zweite Instanz zurück. Der BGH führt aus, dass die bisher getroffenen Feststellungen nicht genügten, um der Klage stattzugeben. Rechtsfehlerhaft habe das Landgericht zur Beurteilung der Rechtslage auf § 22 Abs. 1 WEG zurückgegriffen. Dies sei verfehlt, weil § 22 WEG lediglich bauliche Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum regelt, insbesondere Substanzeingriffe. Daran fehle es, da der Dachgarten an sich sondereigentumsfähig sei, wenn die Teilungserklärung – wie hier – ihn zum Sondereigentum erkläre. Jeder Wohnungseigentümer dürfe zwar mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, doch müsse er dabei das Gesetz und die Rechte Dritter berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 WEG).

Entgegen der Ansicht des Landgerichts dürfe bei der Beurteilung der Erheblichkeit eines Nachteils nicht nur auf das konkret veränderte Bauteil geschaut werden. Vielmehr sei ein Vorher-Nachher-Vergleich von Nöten, der das gesamte Gebäude einbeziehe. Außerdem dürfte bei der Feststellung des Gesamteindrucks des Gebäudes nicht nur auf die zeichnerischen Vorgaben im Aufteilungsplan zurückgegriffen werden. Stattdessen sei es erforderlich, auch zwischenzeitlich vorgenommene bauliche Veränderungen am Gebäude, die entweder von Sondereigentümern vorgenommen wurden oder auf gemeinschaftliche Beschlüsse zurückgehen, in die Vergleichsbetrachtung einzubeziehen.

Fazit für den Beirat

Nimmt ein Sondereigentümer bauliche Maßnahmen an seinem Sondereigentum vor, die auf den optischen Gesamteindruck der Wohnanlage ausstrahlen, kann sich die Notwendigkeit einer Beschlussfassung der Wohnungseigentümer ergeben. Der Verwalter kann gehalten

sein, einen entsprechenden Beschlussantrag in die Einladung und die Tagesordnung aufzunehmen. Dies gilt insbesondere dann, wenn der bauwillige Sondereigentümer einen solchen Antrag stellt. Sieht eine Gemeinschaftsordnung eine Verwalterzustimmung für bauliche Maßnahmen vor, ist dies grundsätzlich ein zusätzliches Erfordernis zur Zustimmung beeinträchtigter Wohnungseigentümer, die also zusätzlich erforderlich ist.

Wenn Duschen krank macht... Legionellen-Fall in München vor Gericht

Das Wasser aus der hauseigenen Leitung hat sie krank gemacht. Davon ist die Mieterin einer Münchner Wohnung überzeugt. Nach einer Legionellen-Infektion 2013 leidet sie noch heute unter Asthma und kämpft mit den gesundheitlichen Folgen ihrer Erkrankung. Schuld ist ihrer Ansicht nach der Hausverwalter, der schwere Pflichtverletzungen begangen haben solle. Sie fordert Schadenersatz und Schmerzensgeld.

Der Fall

Die Mieterin der Wohnung erkrankte 2013 an einer Legionellen-Infektion und litt nach eigener Auskunft monatelang unter Fieber, Schwäche und Atemnot. Rund ein Jahr lang war sie zudem nicht arbeitsfähig. Sie verklagt ihren Immobilienverwalter vor dem Amtsgericht, da dieser sie nicht informiert habe und verlangt 85.000 Euro Schadensersatz und Schmerzensgeld. Die Anwälte der Mieterin führen u. a. an, dass der Verwalter keine Trinkwasseruntersuchung durchgeführt und die Bewohnerin nicht über ein behördliches Duschverbot in Kenntnis gesetzt habe.

Der Verwalter bestreitet die Vorwürfe und führt an, dass sich die Mieterin die Infektion ebenso gut auch im Urlaub zugezogen haben könnte. Dies ist der „Knackpunkt“ der Gerichtsverhandlung, denn es liegt bei der Mieterin zu beweisen, dass ein Legionellenbefall in der Wohnung vorlag und zu ihrer schweren Erkrankung führte.

Die Entscheidung steht noch aus

Der zuständige Richter des Amtsgerichts schlug einen Vergleich vor, den jedoch der beklagte Verwalter ablehnte. Nun – gegen Ende des Prozesses – nähern sich die Parteien einander doch noch an. Dies auch, weil die Grenzwerte für Legionellen im Haus den gesetzlichen Normwert angeblich überschritten haben sollen. Bis zum 31. Mai wollte das Gericht ein Vergleichsangebot vorlegen. Stimmen beide Parteien dem zustimmen, erhält die Mieterin eine Schadensersatzsumme, wenn nicht, werden mehrere Gutachter zu Rate gezogen. Urteil: noch offen.

Drogenanbau ist Kündigungsgrund

Vermieter müssen den professionellen Anbau von Cannabis nicht dulden. Dieser Auffassung ist das Amtsgericht Karlsruhe.

Der Fall

Die Vermieterin stellte fest, dass ihr Mieter in der Wohnung Rauschgift konsumiert. Daraufhin durchsuchte die Polizei die Räume, den Keller und die Mansarde der Wohnung und fand zahlreiche Cannabispflanzen, die der Mieter professionell angebaut hatte. Die Vermieterin kündigte dem Mieter fristlos und forderte die Räumung der Wohnung. Der Mieter führte an, dass er das Marihuana aus medizinischen Gründe konsumiere. Eine ärztliche Verordnung oder ein Attest konnte er allerdings nicht vorweisen.

Die Entscheidung

Das Amtsgericht Karlsruhe gab der Vermieterin Recht und bestätigte die fristlose Kündigung. Der Mieter muss die Wohnung räumen. Bereits der Anbau und Konsum von Cannabis in der Wohnung rechtfertigt die fristlose Kündigung. Dabei ist unerheblich, ob der Mieter die Drogen an Dritte verkaufte oder selbst konsumiert. Der Mieter nutze die Räume zur Produktion von Rauschgift und begehe somit planmäßig eine Straftat. In Anbetracht der hohen Anzahl von Pflanzen in der Wohnung könne nicht mehr von einem Einzelfall ausgegangen werden.

Fazit für den Beirat

Eine vorherige Abmahnung ist in diesem Falle nicht erforderlich, da das mit dem Mietvertrag eingegangene Vertrauensverhältnis hier grundlegend zerstört wurde und auch durch künftiges vertragsmäßiges Verhalten nicht wieder hergestellt werden kann.

2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe

WEG-Konten von FATCA-Informationspflichten ausgenommen **Initiative des DDIV zeigt Wirkung**

Mit dem neuen Anwendungsschreiben des Bundesfinanzministeriums zu den Anwendungsfragen im Zusammenhang mit dem FATCA-Abkommen, wurden nun jegliche Konten von Wohnungseigentümergeinschaften von den Meldepflichten ausgenommen. Dies geht vor allem auf die Initiative des DDIV zurück.

Der Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ist Teil eines Gesetzes der Vereinigten Staaten von Amerika, das Steuerhinterziehung von US-Bürgern verhindern soll. Die Bundesrepublik Deutschland und die USA haben sich demnach darauf verständigt, durch gegenseitigen Informationsaustausch eine effektive Besteuerung ihrer jeweiligen Bürger sicherzustellen. Demnach müssen in Deutschland Personen hinsichtlich ihrer US-Steuerpflicht eindeutig identifiziert werden. Bereits der Verdacht, dass eine Person steuerpflichtig in den USA sein könnte, soll für Finanzinstitute die Pflicht auslösen, dieser Vermutung nachzugehen.

Das Bundesministerium für Finanzen hatte Ende 2015 in einem Entwurfsschreiben Rücklagenkonten von Wohnungseigentümergeinschaften sowie Treuhandkonten und Mietkautionkonten von den Meldepflichten nach FATCA ausgenommen. Allerdings gab es keine Aussagen bezüglich WEG-Kontokorrentkonten, offenen WEG-Fremdkonten und Objektkonten. In der Vergangenheit wurden Immobilienverwaltungsunternehmen bereits dazu aufgefordert, eine Selbstauskunft für jedes einzelne Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) einzuholen. Eine Überprüfung aller Mitglieder einer WEG auf eine US-amerikanische Staatsbürgerschaft stellt einen nicht zumutbaren zeitlichen und bürokratischen Aufwand für die WEG und den Verwalter dar.

Der DDIV drängte auf eine generelle Ausnahmeregelung für alle WEG-Konten. Diese Initiative zeigte Wirkung: Sämtliche WEG-Konten sind zukünftig vom automatischen Datenaustausch nach FATCA ausgenommen.

Parlament entschärft Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Der Finanzausschuss des Bundestags beschloss im Mai die Entschärfung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sowie ein Maßnahmenpaket gegen das Aufkommen einer Immobilienblase beschlossen. Das geänderte Gesetz wurde anschließend auch vom Deutschen Bundestag beschlossen.

Entschärfung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

In dem als Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz titulierten Gesetz entschärfte der Gesetzgeber die starren und insbesondere für Senioren und junge Familien schädlichen Kreditvergaberegeln der bisherigen Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR). Nach der bislang gültigen umgesetzten Wohnimmobilienkreditrichtlinie lag der Schwerpunkt der Kreditwürdigkeitsprüfung auf der Fähigkeit des Kreditnehmers, seinen laufenden Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachzukommen. Daraus folgte, dass der Wert des belasteten Grundstücks oder der Wohnung, der oftmals über dem Wert des Kredits liegt, nicht mehr von der Bank als Sicherheit herangezogen werden kann. Dies betraf

insbesondere Rentner, die z. B. einen dinglich besicherten Kredit zum altersgerechten Umbau aufnehmen möchten. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters ist eine vollständige eigene Krediterfüllung jedoch mit Risiken behaftet, weshalb die Banken das Baudarlehen vermehrt nicht bewilligten. Ebenso waren junge Familien und Selbstständige mit schwankenden Einkünften von den Verschärfungen betroffen. Durch das Änderungsgesetz können nun künftig auf Wertsteigerungen in Folge von Bau- oder Sanierungsmaßnahmen bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit berücksichtigt werden.

Sicherung der Finanzstabilität durch makroprudenzielle Instrumente

Teil des verabschiedeten Gesetzes ist auch ein Maßnahmenpaket zur Sicherung der Finanzstabilität in Folge einer Immobilienblase. So wird es eine Obergrenze für die Darlehenshöhe - bezogen auf den Immobilienwert - geben und eine Vorgabe für den Zeitraum, wann ein Immobiliendarlehen getilgt werden muss. Von den Regelungen ausgenommen, sind Maßnahmen zur Förderung der sozialen Wohnraumförderung, Darlehen für eine Anschlussfinanzierung sowie für die Umschuldung bestehender Darlehen. Dies hatte auch der DDIV zum Teil in seiner Stellungnahme zum Referentenentwurf des Gesetzes im November 2016 angeregt. Die Instrumente werden dabei erst bei einer erwiesenen Gefahr für die nationale Finanzstabilität aufgrund einer Immobilienblase aktiviert. Neu ist auch, dass diese Aktivierung erst nach zusätzlicher Konsultation der Immobilienwirtschaft und der Bausparkassen erfolgen soll. Bisher war nur die Anhörung der Kreditwirtschaft vorgeschrieben.

3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten

Mieterstrom nicht ohne Wohnungseigentümergeinschaften

Anfang Mai beschloss das Bundeskabinett die Förderung von sog. Mieterstrommodellen. Ziel ist es, Anreize für den Ausbau von Photovoltaikanlagen auf Wohngebäuden zu schaffen. Davon sollen Mieter und Wohnungseigentümer gleichermaßen profitieren.

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass im oder auf dem Gebäude produzierter Photovoltaik-Strom bis zu einer installierten Leistung von jährlich 500 Megawatt mit einem Zuschlag gefördert wird, wenn dieser direkt und ohne Nutzung des allgemeinen Netzes an Letztverbraucher im Gebäude geliefert wird. Zugleich werden nur Anlagen mit einer maximalen installierten Leistung von 100 Kilowatt gefördert. Die Mieterstromförderung bemisst sich nach der aktuellen Einspeisevergütung für Solarstrom, abzüglich 8,5 Cent. Der Betreiber der Solaranlage (auch ein Dritter) soll so, neben dem Erlös aus dem Verkauf, zusätzlich den Mieterstromzuschlag erhalten und diese Ersparnis an die Verbraucher weiterreichen. Davon profitieren ausdrücklich auch Wohnungseigentümer. Der Jahresendpreis soll den Grundversorgertarif nicht überschreiten. Die EEG-Umlage wird auch weiterhin auf den Mieterstrom fällig. Die Letztverbraucher sollen dabei frei zwischen dem Bezug von Mieterstrom oder dem Bezug von einem anderen Stromanbieter wechseln können.

DDIV: Dezentrale Energiewende nicht ohne Wohnungseigentümer

Der DDIV setzte sich bereits im Zuge der EEG-Reform im vergangenen Jahr nachdrücklich für die Gleichbehandlung von Wohnungseigentümern bei der Stromeigenversorgung ein, da WEG bisher von der Stromeigenversorgung ausgeschlossen waren. Dieser Empfehlung folgte auch der Bundesrat im Herbst 2016. Die dezentrale Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien ist ein Schlüssel zum klimaneutralen Gebäudebestand. Dieses Mammutprojekt kann jedoch nur gelingen, wenn auch das Potential der 1,8 Millionen WEG berücksichtigt wird.

Gleichwohl besteht beim Fördertatbestand noch immer erheblicher Anpassungsbedarf. Nach Ansicht des DDIV sollte die Förderung auch auf Letztverbraucher in anderen Gebäuden ausgeweitet werden, um auch die Eigenversorgung von Mehrhausanlagen oder Untergemeinschaften zu ermöglichen. Darüber hinaus sollten die Beendigungsregelungen von Mieterstromverträgen auf Wohnungseigentümer angepasst werden. Einer anderen Forderung des DDIV, die Förderung auch auf Quartierslösungen auszuweiten, kam die Regierungskoalition aus CDU/CSU und SPD Anfang Juni nach.

Schritt für Schritt: Sanierungsfahrplan unterstützt bei energetischer Optimierung

Fassade, Fenster, Dach oder Heizung: Irgendwann kommt jedes Haus in die Jahre. Damit erforderliche Sanierungen nicht auf die lange Bank geschoben werden, sanieren viele Eigentümer Schritt für Schritt. Mit dem Sanierungsfahrplan der dena behalten Eigentümer den Überblick – staatliche Förderung inklusive.

Leitfaden für Sanierungen

Der Fahrplan illustriert sanierungswilligen Eigentümern die individuellen Möglichkeiten einer Modernisierung. Die Darstellung bedient sich dabei der bereits bekannten Farbskala im Energiebereich und ist dank der farbgeleiteten Gestaltung leicht nachvollziehbar. Alle

Informationen über den energetischen Zustand eines Gebäudes sind so auf einen Blick zu erfassen. Welche Sanierungsmaßnahmen in Frage kommen und sich am Ende auch rechnen, richtet sich dabei nach den individuellen Bedürfnissen und Wünschen der Hauseigentümer und der Gebäudesubstanz.

Förderung für WEG

Ab 1. Juli wird der Sanierungsfahrplan vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) im Rahmen der Vor-Ort-Beratung gefördert und als Ergebnis der Energieberatung anerkannt. Das BAFA übernimmt hierbei 60 Prozent der förderfähigen Kosten, 1.100 Euro für Gebäude mit drei und mehr Wohneinheiten. Wohnungseigentümergeinschaften erhalten zusätzlich einen einmaligen Zuschuss von bis zu 500 Euro, wenn der Beratungsbericht in der Eigentümersammlung erläutert wird.

Das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) setzt mit der neuen „Förderstrategie Energieeffizienz“ auf gebündelte und vor allem unbürokratische Förderung.

Neue Förderstrategie der Bundesregierung: Mehr Anreize und weniger Bürokratie

Die Bundesregierung setzt mit der neuen „Förderstrategie Energieeffizienz“ auf mehr Anreize und weniger Bürokratie. So sollen die Förderbausteine verschiedener Programme künftig modular kombinierbar sein und auch die Energieberatung erfährt eine inhaltliche Erweiterung. Ein erster Schritt dazu ist der neue Sanierungsfahrplan, der in die Energieberaterleistung einfließt. „Weniger ist mehr!“, heißt es auch bei der bisherigen Förderlandschaft. Um bürokratische Hemmnisse abzubauen und mehr Transparenz zu schaffen, werden die KfW-Programme „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ und das „Marktanreizprogramm zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt“ zusammengeführt.

Barrierefreier Umbau kann sich nur jeder Dritte leisten

Obwohl hierzulande bis zu zwei Millionen seniorengerechte Wohnungen fehlen, sehen sich nur rund 31 Prozent der Immobilieneigentümer finanziell in der Lage, einen barrierefreien Umbau zu stemmen. Dies geht aus einer aktuellen Untersuchung der deutsche Leibrenten Grundbesitz hervor.

Treppenlift und Co. gehen ins Geld

Der Gebäudebestand in Deutschland ist in die Jahre gekommen. Vor 30 oder 40 Jahren wurde die Barrierefreiheit zumeist noch nicht mitgedacht. Der Umbau des Badezimmers, der Einbau eines Treppenlifts oder der Abbau von Türschwellen schlagen dann schnell mit mehreren tausend Euro zu Buche. Die Deutsche Leibrenten Grundbesitz mahnt mit der neuen Erhebung, dass sich ein Drittel der Immobilieneigentümer ab 65 Jahren solche Investitionen zumeist nicht leisten könnten und ihre Wohnung oder ihr Haus in späteren Jahren verlassen müssten, um auch weiterhin selbstbestimmt zu leben.

→ → → **Praxistipp: Messdienstleistungen von A bis Z** ← ← ←

Das 1x1 des neuen Datenschutzrechts: Ist Ihr Verwalter up to date?

Sind Ihre Daten bei Ihrem Immobilienverwalter gut aufgehoben? Ab 25. Mai 2018 muss er Ihnen das nachweisen. Ab dann wird für den Schutz personenbezogener Daten von

natürlichen Personen die EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) gelten – mit ihr kommt die neue Rechenschaftspflicht. Die Verordnung wurde bereits im vergangenen Jahr (4. Mai 2016) im Amtsblatt veröffentlicht. Wenn der deutsche Gesetzgeber bis zum 25. Mai 2018 kein Umsetzungsgesetz verabschiedet, gilt die DSGVO direkt.

Was bedeutet das?

Kaum ein anderes Land im EU-Vergleich hat so hohe Ansprüche an das Datenschutzrecht wie Deutschland. Daher werden zum Glück keine größeren Änderungen in Kraft treten. Neu ist allerdings die Einführung einer Rechenschaftspflicht für alle Unternehmen, die personenbezogene Daten verarbeiten – dazu gehören auch Haus- und Wohnungsverwalter. Denn sie erheben, verarbeiten und nutzen personenbezogene Daten, wie z. B. Adressdaten, Bankverbindungen, Geburtsdaten oder Kommunikationsdaten von Eigentümern und Mietern.

Was besagt die Rechenschaftspflicht?

Muss man bisher erst tätig werden, sofern die Datenschutzbehörde einen Verstoß gegen den Datenschutz nachweist, muss nun jeder Verantwortliche nachweisen können, dass im Geschäftsbetrieb geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um die DSGVO einzuhalten.

Was passiert, wenn der Verwalter die Rechenschaftspflicht nicht erfüllt?

Durch das neue Datenschutzgesetz werden die Sanktionen bei Geldbußen und Schadenersatzforderungen auf bis zu 20 Mio. Euro festgelegt. Sehr viel höher als im derzeit gültigen Datenschutzrecht.

Das muss der Verwalter nun prüfen:

- Umsetzung der technischen und organisatorischen Maßnahmen
- Regelmäßige Schulungen aller Mitarbeiter, die ständig mit personenbezogenen Daten umgehen?
- Datenschutzvereinbarungen mit externen Dienstleistern
- Bestellung eines Datenschutzbeauftragten, wenn mindestens zehn Mitarbeiter im Unternehmen tätig sind

4. Mieten, Kaufen, Wohnen: Aktuelle Entwicklungen

Langfingern keine Chance **KfW-Förderung für Einbruchschutz ausgeweitet**

Seit 21. März gelten neue Förderbedingungen für Investitionen in den Einbruchschutz. Die KfW Bankengruppe fördert nun auch kleinere Sicherungsmaßnahmen und senkte die Mindestinvestitionssumme von 2.000 auf 500 Euro. Die Höhe des Zuschusses liegt demnach bei mindestens 50 Euro.

Die Nachfrage nach Zuschüssen zur Verbesserung des Einbruchschutzes war im vergangenen Jahr groß. Die KfW reichte nach eigenen Angaben mehr als 40.000 Förderzusagen aus, mit denen in rund 50.000 Wohneinheiten unterschiedliche Maßnahmen für mehr Einbruchschutz umgesetzt wurden. Dabei wurden hauptsächlich einbruchhemmende Haus- und Wohnungstüren oder Nachrüstsysteme für Fenster eingebaut.

Mietpreisbremse in Berlin versagt

Was tun, wenn die Mieten in Städten in ungeahnte Höhen steigen? In vielen Städten wird seit 2015 auf die Mietpreisbremse gesetzt. Doch ob das Instrument wirklich zur Entspannung der Mietmärkte beiträgt, ist und bleibt umstritten. Die Wirtschaftsforscher des IW Köln untersuchten die Wirkung der Bremse in Berlin und stellten fest, dass das Instrument weitestgehend wirkungslos bleibt.

Gut gemeint, ist nicht gut gemacht...

Die Bundeshauptstadt setzt seit 1. Juni 2015 auf die Mietpreisbremse. Sie greift in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Hier darf die Miete von neu vermieteten Bestandsobjekten nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, die sich am örtlichen Mietspiegel orientiert.

Angebote über der Vergleichsmiete

Das IW Köln untersuchte etwa 117.000 Wohnungsinserate des Vermietungsportals ImmobilienScout24. Demnach wird ein Großteil der inserierten Mietwohnungen der Hauptstadt noch immer über der ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten. Lagen vor Einführung der Mietpreisbremse 61,4 Prozent der Angebote durchschnittlich um 24 Prozent über der Vergleichsmiete, erhöhte sich der Wert bis Ende 2016 auf rund 26 Prozent.

Konsequenzen

Für die Kölner Wirtschaftsforscher ist dieses Ergebnis jedoch kein Grund zur Sorge. Denn so blieben notwendige Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen nicht auf der Strecke, weil Vermieter diese nicht durch höhere Mieten auf ihre Mieter umlegen können. Und davon würde schlussendlich auch die vielbeschworene Energiewende im Gebäudebestand profitieren. Eine weitere Verschärfung der Bremse führe auch dazu, dass insbesondere Gutverdiener, die bevorzugt in Wohnungen mit guter bis sehr guter Ausstattung und in sehr guten Lagen leben, profitieren. Denn hier wird ein weiterer Mietenanstieg eingedämmt. Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen können sich diese Lagen ohnehin nicht leisten.

Neue Mietspiegel braucht das Land

Die Wissenschaftler des IW Köln empfehlen, vor einer weiteren Verschärfung der Mietpreisbremse eine hinreichende methodische Grundlage zur Erstellung des Mietspiegels per Gesetz einzuführen. Viele der zu Grunde gelegten Tabellen sind veraltet und daher keine verlässliche Grundlage mehr.

Der gläserne Mieter?

In Zeiten von Twitter, Facebook und Co. geben viele Deutsche oftmals freiwillig viel von sich preis. Doch nicht alles, was gefordert ist, ist auch rechtmäßig - so auch bei der Wohnungssuche. Der Deutsche Mieterbund (DMB) kritisierte, dass Suchende oftmals zu viele sensible Daten von sich preisgeben müssten.

Eine Untersuchung des Landesdatenschutzbeauftragten in Nordrhein-Westfalen zeigte, dass Wohnungssuchende „massenweise“ aufgefordert werden, persönliche Daten offenzulegen. Demnach würden Personalausweise kopiert, nach früheren Wohnsitzen gefragt oder persönliche Fragen zu Beruf und Familienstand gestellt werden. Vor allem in Regionen mit angespannten Mietmärkten geben Suchende dann oftmals mehr von sich preis als eigentlich notwendig ist. Der Mieterbund forderte angesichts dessen, die Angebote von Maklern und auch Verwaltern besser zu kontrollieren und dabei auch die Online-Portale verstärkt in den Fokus zu rücken.