

20.03.2018

Sehr geehrte Verwaltungsbeiräte,
liebe Leserinnen und Leser,

wohnen überm Supermarkt? Der Lebensmittelhändler Aldi will 2.000 Wohnungen in Berlin errichten und vermieten. Die Gebäude sollen auf zentral gelegenen Grundstücken erbaut werden, auf denen sich bereits Aldi-Märkte befinden. Die Pläne sorgten für Schlagzeilen – nicht zuletzt, weil das Unternehmen mit moderaten Mieten im eigentlich teuren Innenstadtbereich der Hauptstadt plant.

Die Schlagzeilen bestimmten in den vergangenen Wochen auch die Urteile des Bundesgerichtshofs (BGH). So sorgt die winterliche Streu- und Räumspflicht alle Jahre wieder für Streit. Für den BGH stand nach der Verhandlung fest: Die Streut- und Raumpflicht endet an der Grundstücksgrenze – zumindest, wenn nichts anderes vereinbart ist. Auch in Sachen „Nebenkosten“ fällten die Karlsruher Richter ein wegweisendes Urteil: Die Beweislast über die Höhe einer Nachzahlung liegt beim Vermieter, nicht beim Mieter.

Frühjahrszeit ist Sanierungszeit! Die Energiewende stockt. Kaum verwunderlich, die Förderlandschaft von Bund und Ländern ist undurchsichtig und die technisch-baulichen Vorschriften für energetische Sanierungen sind ohne Ingenieurstudium kaum zu durchschauen. Mehr Transparenz muss her – so das Ergebnis einer Studie des IW Köln.

In der neuen Ausgabe unseres Beiratsnewsletters finden Sie neben diesen Nachrichten wieder spannende Informationen aus der Welt des Wohnens, Kaufens, Mietens und Verwaltens sowie aktuell aufbereitete Urteile der WEG- und Mietrechtsprechung.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre und sonnige Osterfeiertage!

Ihre DOMUS-Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH

Vorbemerkungen:

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

DDIV-Beiratsnewsletter
Ausgabe 1/2018

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

BGH: Keine höheren Trittschallanforderungen bei normaler Sanierung und Modernisierung

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

Der Fall

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

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

Die Entscheidung

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

Für das Revisionsverfahren war davon auszugehen, dass der Estrich der Dämmung und Isolierung diene und daher Teil des Gemeinschaftseigentums war. Infolgedessen haben die Beklagten ohne Zustimmung der Klägerin eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG vorgenommen, indem sie den Estrich entfernt und den Bodenaufbau sodann erneuert haben. Welche Pflichten bei einer solchen Maßnahme hinsichtlich des Schallschutzes zu beachten sind, ergibt sich aus § 14 Nr. 1 WEG. Danach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

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

Ausdrücklich offen geblieben war bislang, ob dieselben Maßstäbe gelten, wenn bei der Erneuerung des Bodenbelags auch (wie hier) in den Estrich oder in die Geschosdecke eingegriffen wird. Zu trennen sind dabei zwei Fragen: nämlich erstens, ob für den Schallschutz die im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes oder die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden technischen Vorgaben heranzuziehen sind, und zweitens, welchen konkreten technischen Vorgaben das zu gewährende Schallschutzniveau zu entnehmen ist.

Zu der ersten Frage hat der Bundesgerichtshof nun entschieden, dass es sich nach dem Gewicht des Eingriffs in die Gebäudesubstanz richtet, ob die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden technischen Anforderungen an den Schallschutz einschlägig sind. Allein aus dem Umstand, dass bei Renovierungsarbeiten in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen wird, ergibt sich kein überzeugender Grund dafür, dass die im Zeitpunkt der Maßnahme anerkannten Schallschutzwerte maßgeblich sein sollen. Ein Wohnungseigentümer, der Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum vornimmt, ist im Grundsatz zwar zu dessen Wiederherstellung, aber nicht zu einer "Ertüchtigung" verpflichtet. Wird allerdings – etwa durch einen nachträglichen Dachgeschossausbau - in erheblichen Umfang in die Gebäudesubstanz eingegriffen, entsteht bei den übrigen Wohnungseigentümern die berechnete Erwartung, dass bei dem Umbau des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums insgesamt die aktuellen technischen Vorgaben und damit auch die nunmehr geltenden Schallschutzwerte beachtet werden. Dagegen kann bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder (ggf. zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums dienen, im Grundsatz ein verbessertes Schallschutzniveau nicht beansprucht werden, so dass unverändert die bei Errichtung des Gebäudes geltenden technischen Standards maßgeblich sind. Um eine solche typische Sanierungsmaßnahme handelt es sich in aller Regel auch dann, wenn – wie hier - bei der Sanierung eines vorhandenen Badezimmers in den Estrich eingegriffen wird.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bestimmung der Schallschutzwerte ist danach derjenige der Gebäudeerrichtung. Die oben angesprochene zweite Frage nach dem konkret einzuhaltenen Schallschutzniveau (auf dem technischen Stand bei Gebäudeerrichtung) stellt sich in diesem Verfahren nicht mehr, weil die Verurteilung der Beklagten zur Einhaltung der (über die Mindeststandards hinausgehenden) in Beiblatt 2 zur DIN 4109 aus dem Jahr 1989 vorgeschlagenen erhöhten Schallschutzwerte rechtskräftig geworden ist. Ein darüber hinausgehendes Schallschutzniveau auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 4100 aus dem Jahr 2012 kann die Klägerin jedenfalls nicht beanspruchen.

AG München: Trampolin im „Ziergarten“ zulässig

Wie darf ein Garten genutzt, bebaut und bespielt werden? Darüber kann schnell Streit entstehen und es kann hilfreich sein, durch Hausordnung oder in der Gemeinschaftsordnung Regelungen zu treffen. In einer Münchner Wohnanlage musste gerichtlich entschieden werden, was nach objektiver Lesart unter einem „Ziergarten“ zu verstehen ist.

Das Amtsgericht München entschied, dass es einem Gartensondernutzungsberechtigten gestattet ist, auf seinem Rasen ein Trampolin als Spielgerät für Kinder aufzustellen.

Der Fall

Die Wohnanlage besteht aus mehreren Häusern. Zwischen Haus 1 und Haus 4 liegt ein großer Spielplatz. In der Gemeinschaftsordnung ist vereinbart, dass die den einzelnen Eigentümern zur Sondernutzung zugewiesenen Gartenanteile nur als Terrasse bzw. Ziergarten genutzt werden dürfen. Die Beklagten stellten in ihrem Gartenanteil hinter einer Hecke ein nicht fest mit dem Boden verankertes Trampolin nebst Fangnetz mit einer Gesamthöhe von etwa 3 Metern auf. Klägerin ist eine Eigentümerin im Haus 1, die ihre Wohnung im 1. OG vermietet hat. Die Beklagten sind Eigentümer einer Erdgeschosswohnung im Haus 4. Die Klage richtet sich auf Unterlassung und Beseitigung.

Die Entscheidung

Das Amtsgericht weist die Klage ab. Der in der Gemeinschaftsordnung verwendete Begriff des „Ziergartens“ sei nicht im Sinne einer rechtsverbindlichen Nutzungsbeschränkung auszulegen, die nur das Anpflanzen optisch erbaulicher und schmückender Pflanzen erlaube und ein Spielverbot für Kinder reglementiere. Dürften aber Kinder auf dem Gartensondernutzungsrecht spielen, so gehöre hierzu auch das Aufstellen eines Spielgeräts.

Das Trampolin mit Fangnetz erscheine zwar groß, aber nicht überdimensioniert und schon gar nicht als „schwarze Wand“, die die Wohnanlage verschandele, zumal vor dem Trampolin Anpflanzungen vorgenommen worden seien. Mangels einer festen Verankerung mit dem Untergrund stelle das Trampolin außerdem keine bauliche Veränderung dar.

BGH stärkt Mieterrechte bei Nebenkosten

Die Heizkostenabrechnung sorgt oftmals für Streit zwischen Mietern und Vermietern. Der Bundesgerichtshof (BGH) stärkte in einem aktuellen Urteil nun die Mieterrechte und entschied: Der Vermieter muss dem Mieter Einsicht in die Nebenkostenabrechnung gewähren und im Zweifelsfall entsprechende Beweise erbringen, die die Höhe der Nachzahlung rechtfertigen.

Der Fall

5.000 Euro sollten die Mieter einer Dreizimmerwohnung für Heizkosten nachzahlen – obwohl die Fläche ihrer Wohnung in dem Mehrfamilienhaus nur rund zwölf Prozent der Gesamtwohnfläche entspricht. Sie bestritten den enormen Energieverbrauch und verlangten Einsicht in die Ablesedaten der übrigen Wohneinheiten. Dies verweigerte der Vermieter und bekam vor dem Landgericht Darmstadt zunächst Recht.

Die Entscheidung

Der BGH hob das Urteil der Vorinstanz auf und wies die Klage des Vermieters als unbegründet zurück. Die Darlegungs- und Beweislast liegt nach Auffassung der Karlsruher Richter beim Vermieter. Zudem muss die Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 3 BGB eine verständliche und geordnete Zusammenstellung der zu den umzulegenden Betriebskosten im Abrechnungsjahr getätigten Einnahmen und Ausgaben enthalten. Nur so kann der Mieter die Kosten rechnerisch nachprüfen. Weiterhin muss der Vermieter dem Mieter Einsicht in die Abrechnungsunterlagen gewähren. Dies betrifft auch die Verbrauchsdaten anderer Mieter im Gebäude. So lange der Vermieter unberechtigt eine solche Belegeinsicht verweigert, muss der Mieter auch nicht zahlen.

BGH: Eigentümer haftet für Handwerker

Wer haftet, wenn der beauftragte Handwerker einen Brand verursacht, der auch das Nachbargrundstück stark beschädigt? Der Bundesgerichtshof (BGH) sieht die Verantwortung beim Grundstückseigner, der den Handwerker beauftragt hat. Eine sorgfältige Auswahl des Handwerkers ist dafür unerheblich.

Der Fall

Die Eigentümer eines Wohnhauses beauftragten einen Dachdecker mit Reparaturarbeiten am Flachdach des Hauses. Im Verlauf der Arbeit verursachte der Handwerker einen Brand. Das Haus brannte vollständig nieder. Durch den Brand und die Löscharbeiten der Feuerwehr wurde auch das Nachbargebäude erheblich beschädigt. Das Nachbarhaus ist bei der Klägerin versichert. Diese verlangte von den beklagten Grundstückseigentümern Ersatz gemäß § 86 Abs. 1 VVG.

Urteile der Vorinstanzen

Das Landgericht Magdeburg wies die Klage ab. Auch die Berufung der Klägerin vor dem Oberlandesgericht Naumburg hatte keinen Erfolg. Die Beklagten seien nicht zu Ersatz verpflichtet, da die Eigentümer mit der sorgfältigen Auswahl des Dachdeckers alles

Erforderliche getan hatten, um das Risiko eines Brandschadens auszuschließen. Die Klägerin legte Revision ein.

Die Entscheidung

Die Revision war erfolgreich. Der V. Zivilsenat hob das Urteil des Oberlandesgerichts auf und entschied, dass der Klägerin ein verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Satz 1 VVG zusteht.

Demnach sei ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch nach ständiger Rechtsprechung des Senats gegeben, wenn von einem Grundstück im Rahmen privatwirtschaftlicher Benutzung rechtswidrige Einwirkungen auf ein anderes Grundstück ausgehen. Im vorliegenden Fall muss der Eigentümer des Nachbargrundstücks diese Einwirkungen nicht dulden, sofern er hierdurch Nachteile erleidet, die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung übersteigen. Hiervon ist auszugehen, wenn ein Brand auf ein fremdes Grundstück übergreift, da der Nachbar die Gefahr in aller Regel nicht erkennen und die Einwirkungen auf sein Grundstück daher nicht rechtzeitig abwehren kann. Nach Auffassung der Karlsruher Richter sind die Auftraggeber des Dachdeckers demnach für den Schaden verantwortlich, da sie eine Gefahrenquelle geschaffen haben. Der verursachte Brand beruhe damit auf Umständen, die ihrem Einflussbereich zuzurechnen seien. Auch die sorgfältige Auswahl des Handwerkers ändere daran nichts. Der Fall wurde an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

BGH: Räum- und Streupflicht endet an der Grundstücksgrenze

Alle Jahre wieder sorgt die winterliche Räum- und Streupflicht für Streit: Wer muss den Gehweg räumen? Und wo endet die Streupflicht? Der Bundesgerichtshof (BGH) verhandelte kürzlich einen Fall und entschied: Vermieter und Grundstückseigentümer müssen über das Grundstück hinaus nicht zwingend räumen und streuen.

Der Fall

Der Kläger stürzte beim Verlassen des Hauses auf dem angrenzenden öffentlichen Gehweg. Die Stadt München räumte zwar den Gehweg, allerdings nicht auf voller Breite, so dass ein schmaler Bereich ungeräumt blieb. Der Kläger verletzte sich und klagte auf Schadensersatz und Schmerzensgeld. Die Klage blieb in den Vorinstanzen erfolglos.

Die Entscheidung

Der BGH wies die Revision des Klägers zurück. Die Vermieterin war nicht verpflichtet, den öffentlichen Gehweg vor dem Haus zu räumen.

Vermietern und Eigentümern obliegt zwar die Verkehrssicherungspflicht und sie müssen sicherstellen, dass Mieter und Besucher einen sicheren Zugang zum Gebäude haben – dazu zählt auch die Räum- und Streupflicht im Winter. Im vorliegenden Fall greife diese Verpflichtung jedoch nicht, da der Kläger nicht auf dem Grundstück stürzte, sondern auf dem Gehweg davor. Die Verkehrssicherungspflicht für den öffentlichen Gehweg lag bei der Stadt München und nicht bei der Beklagten.

Die Karlsruher Richter ergänzten, dass auch eine Ausweitung der Verkehrssicherungspflicht über die Mietsache hinaus nur in ganz außergewöhnlichen Umständen in Betracht komme. Diese waren im vorliegenden Fall nicht gegeben. So ist es dem Kläger im vorliegenden Streit zuzumuten, den nicht geräumten Streifen des Gehwegs mit besonderer Vorsicht zu überqueren.

BGH: Eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse und Hausgeldrückstände aller Wohnungen gehört nicht in die Jahresabrechnung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mal wieder ein Grundsatzurteil zur korrekten Erstellung der Jahresabrechnung rausgehauen. Diesmal ging es um die Frage, ob eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Einheiten (Saldenliste) und die den Abrechnungszeitraum betreffenden Hausgeldrückstände ein notwendiger Bestandteil der Jahresabrechnung ist. Der BGH verneint dies.

Mit Urteil vom 27.10.2017 setzte das höchste deutsche Zivilgericht in WEG-Sachen folgende amtliche Leitsätze in die Welt: Eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und die den Abrechnungszeitraum betreffenden Hausgeldrückstände ist nicht notwendiger Bestandteil der Jahresabrechnung im Sinne des WEG. Der Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung ist infolge dessen nicht allein deshalb anfechtbar, weil der Verwalter eine von ihm freiwillig erstellte Saldenliste trotz gegenteiliger Ankündigung nicht an die Eigentümer versendet bzw. nicht in der Eigentümerversammlung zur Einsicht vorlegt.

Der Fall

In einer Eigentümerversammlung des Jahres 2014 wurde über die Genehmigung der Jahresabrechnungen 2012 und 2013 beschlossen. Im Einladungsschreiben hatte der Verwalter angekündigt, eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen (Guthaben oder Nachzahlungsbeträge) und die bestehenden Hausgeldrückstände an die Wohnungseigentümer zu übersenden. Dieser Ankündigung war der Verwalter dann aber bis zur Versammlung bzw. in der Versammlung nicht bzw. nicht fehlerfrei nachgekommen. Die Abrechnungen wurden gleichwohl mehrheitlich genehmigt. Dagegen richtete sich die Anfechtungsklage der Kläger. Das Amtsgericht Schwerte hatte die Klage abgewiesen, das Landgericht Dortmund gab ihr statt und ließ die Revision nicht zu. Auf die Nichtzulassungsbeschwerde hin entschied der BGH.

Die Entscheidung

Die Anfechtungsklage ist unbegründet. Die beanstandeten Mängel seien kein Grund, die Genehmigungsbeschlüsse für ungültig zu erklären. Selbst wenn der Verwalter es freiwillig übernommen habe, gesetzlich nicht geschuldete Übersichten und Listen vorzulegen, ändere dies nichts daran, dass diese kein Bestandteil der Jahresabrechnung seien. In die Jahresabrechnung gehörten die tatsächlichen Einnahmen (Ist-Vorauszahlungen), aber keine vom Eigentümer schuldig gebliebenen Beitragsrückstände. Insoweit handele es sich um Forderungen der Gemeinschaft bzw. Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümer. Forderungen und Verbindlichkeiten seien im Abrechnungswerk unzulässig. Zwar sei es unschädlich, den buchhalterischen Stand des Hausgeldkontos unter Einbeziehung von Rückständen aus Vorjahren informativ aufzuzeigen; dennoch müsse diese Information aber so gestaltet werden, dass sie weder als Bestandteil der Jahresabrechnung noch des Genehmigungsbeschlusses erscheine. Andernfalls sei die Jahresabrechnung angreifbar, hinsichtlich konstitutiv mit beschlossener Vorjahresergebnisse sogar mangels Beschlusskompetenz nichtig (insoweit nicht im Urteil abgedruckt, aber anderweitig vom BGH entschieden).

Richtig sei, dass der BGH in V ZR 44/09 entschieden habe, dass bei der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die Bestandteil der Jahresabrechnung sei, neben der tatsächlich geleisteten Zuführung (Ist-Zuführung gemäß Wirtschaftsplan) auch die geschuldete Zuführung (also Soll-Zuführung) in die Rücklagendarstellung aufgenommen werden müsse; diese Besonderheit sei aber nicht auf Hausgeldrückstände und die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung übertragbar. Wollten sich Eigentümer über Hausgeldrückstände anderer Eigentümer informieren, stünde ihnen insoweit das Recht zu, beim Verwalter nachzufragen (Rn 9 des Urteils).

Auch eine Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Sondereigentumseinheiten sei nicht notwendiger Bestandteil der Jahresabrechnung. Dies sei zwar umstritten. Entscheidend sei aber, dass der Informationswert einer Übersicht, die die Guthaben oder Nachzahlungsbeträge für alle Einheiten ausweise, gering sei. Ein etwaiges Informationsinteresse werde durch den Anspruch auf Einsichtnahme in die Einzelabrechnungen anderer Eigentümer hinreichend gewahrt (Rn 12 des Urteils).

2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe

EU genehmigt Mieterstromgesetz

Die Europäische Kommission hat das Mieterstromgesetz im Dezember beihilferechtlich genehmigt. Das Gesetz trat bereits im Juli 2017 in Kraft.

Mit der Regelung wird der Ausbau der Solarenergie auf Miethäusern unterstützt. Voraussetzung für eine Förderung ist jedoch, dass der Strom auf dem Dach erzeugt wird und an Endverbraucher im Gebäude selbst oder in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang geliefert wird. Nicht verbrauchter Strom kann ins öffentliche Netz eingespeist oder zwischengespeichert werden. Der Mieterstromzuschlag wird als Abschlag auf die Einspeisevergütung gewährt.

3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten

DDIV und KfW legen neue Infobriefreihe auf

Infobrief Spezial informiert Eigentümergemeinschaften über energetische Sanierungen

Der Dachverband der Deutschen Immobilienverwalter (DDIV) und die KfW Bankengruppe legen eine neue Infobriefreihe auf. Mit dem Infobrief Spezial informieren sie Eigentümergemeinschaften und auch Wohnimmobilienverwalter über verschiedene Förderangebote und Zuschüsse der KfW bei Sanierungsvorhaben.

Der erste „Infobrief Spezial für Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltungen“, von DDIV und KfW informiert kompakt darüber, wie energetische Sanierungen und altersgerechte Umbauten durch entsprechende Zuschüsse der Förderbank unterstützt werden können. „Vielen Wohnungseigentümergeinschaften fällt es leichter Sanierungsmaßnahmen zu finanzieren, wenn alternativ zu einem Förderdarlehen ein Zuschuss beantragt werden kann. Allerdings sind häufig nicht alle Möglichkeiten bekannt, die wir als Bank anbieten. In anderen Fällen bestehen Unsicherheiten, wie solche Zuschüsse beantragt werden können“, erläutert Dr. Burkhard Touché, Abteilungsdirektor der KfW, den Hintergrund der Infobriefreihe. „Deswegen arbeiten wir seit Jahren mit dem DDIV zusammen und informieren die Verwaltungen auf verschiedenen Wegen über unsere Angebote.“

„Das Thema Fördermöglichkeiten bei energetischer Sanierung ist bei vielen Immobilienverwaltungen und Eigentümergemeinschaften noch nicht ausreichend präsent“, meint auch DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. „Deswegen arbeiten wir seit Jahren eng mit der KfW zusammen und haben bereits einige Projekte erfolgreich umgesetzt, mit denen wir diese Informationslücken schließen.“ Aktuelle Beispiele sind die Neuauflage des umfangreichen Kompendium zu Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften oder die Neuregelung der De-minimis-Beihilfen für Wohnungseigentümergeinschaften. Insbesondere Letztere erleichtert Immobilienverwaltungen das Beantragen von Fördermitteln für Wohnungseigentümergeinschaften, da nun eine gesammelte De-minimis-Erklärung durch den Verwalter für alle vermietenden Wohnungseigentümer ausreicht. „Und gemeinsam haben wir den Weg dafür geebnet, dass die Verwalterleistung bei energetischen Sanierungen als Baunebenkosten ebenfalls förderfähig ist“, unterstreicht Kaßler die Erfolge der Kooperation.

Die energieeffiziente Sanierung von Wohnimmobilien ist ein wesentliches Thema, um die ambitionierten Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen. Dementsprechend widmet sich der aktuelle Infobrief Spezial insbesondere diesem Bereich: Er stellt verschiedene Zuschussoptionen der KfW vor und erläutert die Schritte zu einem Investitionszuschuss. Zudem beleuchtet er das Thema altersgerechter Wohnungsumbauten samt Barriereabbau und Einbruchschutz.

Der Infobrief Spezial steht hier [» kostenfrei zum Download \(pdf\) zur Verfügung.](#)

C4-Heizungen: Was Eigentümer jetzt wissen sollten

C4-Heizgeräte sind ein Auslaufmodell. Denn sie erfüllen nicht die Anforderungen zur Energieeffizienz nach der EU-Verordnung 813/2013. Die Folge: Haviert ein Gerät, muss an einem Strang oftmals die komplette Abgasanlage umgerüstet werden. Für

Immobilienverwaltungen und Wohnungseigentümer hat die Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung in Zusammenarbeit mit dem DDIV und weiteren Verbänden nun einen ausführlichen Infolyer veröffentlicht.

Seit September 2015 müssen Heizgeräte bestimmte Anforderungen erfüllen, insbesondere an den Energieverbrauch (Verordnung Nr. 813/2013). Infolge dessen sind bestimmte Geräte nicht mehr auf dem Markt verfügbar. Darunter fallen dezentrale Niedertemperaturheizgeräte, zu denen auch sogenannte C4-Geräte zählen. Im Falle einer Havarie kann der Austausch von C4-Geräten in Gasetagenheizungen die Umrüstung der Abgasanlage oder gar den gleichzeitigen Ersatz aller anderen Heizgeräte am selben Strang erforderlich machen.

Insbesondere in den rund 100.000 Wohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften führt dies zu erheblichen rechtlichen und finanziellen Problemen. Oftmals ist weder die Kostentragung noch die Beschlussfassung geregelt. Zusätzlich erklären sich Eigentümer in vielen Fällen nicht mit dem Austausch des gesamten Heizungssystems einverstanden, wenn die eigene Gasetagenheizung noch einwandfrei funktioniert.

Beiräte aufgepasst: Informieren Sie sich rechtzeitig

Sind in den Verwaltungsbeständen C4-Heizungen installiert, sollten sich Eigentümer frühzeitig über die Thematik informieren, um Streitigkeiten innerhalb der Gemeinschaft vorzubeugen. Hierzu hat der DDIV in Zusammenarbeit mit der Bundesanstalt für Materialforschung, dem Umweltbundesamt und weiteren Verbänden des Handwerks und der Immobilienwirtschaft einen Infolyer erstellt, der Handlungsalternativen schildert sowie Beratungs- und Förderangebote aufzeigt.

Der Flyer ist beim » [DDIV als pdf-Datei](#) abrufbar. Weitere Informationen auch unter » <https://www.umweltbundesamt.de/austausch-gasetagenheizungen>

Hat Ihre Immobilie einen gültigen Energieausweis?

Die ersten Energieausweise wurden im Zuge der Einführung der Energiesparverordnung (EnEV) ausgestellt. Der Energieausweis gibt Auskunft über die Energieeffizienz eines Gebäudes. Er soll helfen, den Energieverbrauch von Gebäuden und Wohnungen zu vergleichen und eine Beurteilung der Gesamtenergieeffizienz einer Immobilie zu ermöglichen. Ähnlich der Energieeffizienzklassen von Haushaltsgeräten kann so ein Gebäude anhand seiner energetischen Voraussetzungen eingestuft und verglichen werden.

Wer bei Vermietung oder Verkauf einer Immobilie den Ausweis nicht vorlegen kann, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldstrafe von bis zu 15.000 Euro geahndet werden kann. Ausgenommen von der Energieausweispflicht sind kleine Gebäude unter 50m² Nutzfläche und Baudenkmäler.

Unterschieden wird zwischen zwei verschiedenen Energieausweisen

Ein Großteil der Eigentümer darf frei zwischen einem Verbrauchs- und einem Bedarfsausweis wählen. Nur bei Immobilien mit weniger als fünf Wohneinheiten, deren Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde und die seither nicht mehr energetisch modernisiert wurden, ist der Bedarfsausweis Pflicht. Der Bedarfsausweis berücksichtigt die Bausubstanz sowie die Anlagentechnik, wohingegen sich der Verbrauchsausweis am tatsächlichen Verbrauch der Nutzer in den letzten drei Jahren orientiert. Empfohlen beim Verkaufen oder Vermieten wird in der Regel der Verbrauchsausweis, da er einen ausreichenden Vergleichswert liefert und darüber hinaus auch kostengünstiger ist. Beim

Aufdecken von energetischen Schwachstellen, beispielsweise vor einer umfangreichen Sanierung, ist der Bedarfsausweis sinnvoller.

Gestaltung steigert Transparenz

2014 wurde die EnEV überarbeitet und mit ihr auch die Gestaltung der Energieausweise. Bei der Erneuerung sind daher neue Regelungen zu beachten. So reicht der farbige Bandtacho (grün bis rot) nur noch bis 250 kWh/m² und nicht mehr wie bisher bis 400 kWh/m². Das führt zu einer strengeren Bewertung. So können beispielsweise Immobilien, die nach der alten EnEV noch im grünen Bereich waren, durch die neue Verordnung in den gelben Bereich abfallen.

Außerdem wurde zusätzlich zum Bandtacho noch ein weiteres Element eingeführt, um die Effizienz einer Immobilie zu bestimmen: Die Energieeffizienzklasse. Die Klassifizierung, wie sie Käufer und Mieter schon vom Kauf von Haushaltsgeräten kennen, ordnet Gebäude einer Skala von A+ bis H zu und soll die Transparenz weiter steigern.

Energieeffizienz ist kein Kostentreiber

Die hohen Energiestandards treiben die Baukosten in die Höhe – so häufig der Tenor. Ein vom Bundesverband Erneuerbare Energie (BEE) in Auftrag gegebenes Gutachten kommt zu einem anderen Schluss. Demnach liegen die energiebedingten Mehrkosten bei Mehrfamilienhäusern zwischen 2,1 und 3,3 Prozent.

Die Gutachter führen aus, dass von der 36-prozentigen Baupreissteigerung seit dem Jahr 2000 tatsächlich 30 Prozentpunkte nicht auf die verschärften Vorschriften zur Energieeffizienz zurückzuführen sind. Ursachen seien vielmehr die allgemeine Preisentwicklung und die gestiegenen Grundstückspreise. Zudem zeige die Baupraxis, dass auch über die EnEV 2016 hinausgehende Energiestandards mit marktüblichen Technologien erreichbar seien. Dies führen die Experten auch auf die Förderlandschaft der KfW-Bankengruppe zurück. So fördere die KfW mehr als die Hälfte des Wohnungsneubaus als KfW-Effizienzhaus.

Fazit: EnEV muss nicht entschärft werden

Aus wirtschaftlicher Sicht gibt es demnach keine Veranlassung, die Anforderung der EnEV für Neubauten abzusenken. Einen Rückgang der Bautätigkeit auf Grund höherer energetischer Anforderungen ist laut BEE-Gutachten nicht festzustellen.

4. Mieten, Kaufen, Wohnen: aktuelle Entwicklungen

Die Deutschen haben keine Lust auf Energiesparen

Die Energiewende im Gebäudebestand kommt kaum voran. Deutschland droht seine Klimaziele zu verfehlen. Angesichts weiterhin sinkender Sanierungszahlen zieht das IW Köln eine nüchterne Bilanz: Die selbstgesteckten Klimaschutzziele sind nicht mehr erreichbar, wenn weiterhin wie bisher agiert wird. Die Wirtschaftsforscher stellten vor diesem Hintergrund zehn Handlungsempfehlungen vor.

Energetische Modernisierungen im Bestand rückläufig

Der Anteil energetischer Modernisierung an den gesamten Bauleistungen im Bestand ist rückläufig. Der neuen Studie des IW Köln zufolge sank er von 32,5 Prozent im Jahr 2010 auf 27,9 Prozent im Jahr 2015. Viele Eigentümer zögern und scheuen die oftmals kostspieligen Investitionen in den Klimaschutz. Nicht zuletzt, weil auch die Preise für Öl und Gas in den vergangenen Monaten rückläufig waren. Erschwerend sind nach Ansicht der Kölner Wirtschaftsforscher auch die sich stetig wandelnden politischen Vorgaben und undurchsichtigen technischen Vorschriften, die es Immobilienbesitzern in Deutschland unnötig schwer machen würden.

Klimaziele ade?

Bis 2050 soll der Gebäudebestand nahezu klimaneutral sein. Doch bereits das Ziel für das Jahr 2020 – 20 Prozent weniger Energie zu verbrauchen als noch 2008 – ist in Gefahr. Laut IW Köln beträgt die zwischenzeitlich erreichte Einsparung nur rund elf Prozent. Die fehlenden neun Prozentpunkte in den kommenden zwei Jahren noch zu erreichen, erachtet das Forschungsinstitut für unrealistisch.

Förderlandschaft zu komplex, politische Vorgaben volatil

Derzeit sind etwa 3.350 Förderprogramme für Sanierungsvorhaben abrufbar. Bund, Länder, Kommunen und Energieversorger fördern somit mehr als 9.000 Maßnahmen zur Dämmung, Heizungsmodernisierung oder Energieberatung. Zu komplex und unübersichtlich – urteilt das IW Köln. Förderbedingungen und politische Vorgaben sowie technische Vorschriften seien viel zu intransparent und bremsen das Sanierungsinteresse der Deutschen.

Erfolgsfaktoren für die Energiewende

Damit es künftig auch mit der Energiewende klappt, erarbeiteten die Wohnungsmarktexperten des IW Köln zehn Handlungsempfehlungen. So seien u. a. einfache und stringente Sanierungsfahrpläne, eine standardisierte Energieberatung sowie eine auf einander abgestimmte Förderlandschaft von Bund und Ländern unabdingbar, um die Klimaschutzziele nicht zu verfehlen. Die Energiewende müsse zur Chefsache werden und erfordere hohen politischen Einsatz, damit die vielfältigen Anstrengungen besser vernetzt und koordiniert werden.

Die Studie steht auf den » [Internetseiten des IW Köln](#) kostenfrei zum Download zur Verfügung.

Wohnen überm Supermarkt: Aldi Nord will 2.000 Wohnungen in Berlin bauen

Die neuen Pläne des Discounters sorgten zuletzt für Schlagzeilen: Aldi möchte bis zu 2.000 Wohnungen in Berlin errichten und vermieten – und das zu erschwinglichen Preisen. Die Gebäude sollen auf zentral gelegenen Grundstücken erbaut werden, auf denen sich bereits Aldi-Märkte befinden. Die Nachverdichtung bekommt somit eine ganz neue Facette.

Bevor das Wohnen über dem Supermarkt jedoch möglich wird, müssen die alten Märkte abgerissen und neu erbaut werden. Darauf werden mehrstöckige Wohngebäude errichtet. Die neuen Wohnungen sollen anschließend günstig vermietet werden. Geplant ist ein Sozialwohnungsanteil von 30 Prozent. Diese Wohnungen sollen 6,50 Euro (Kaltmiete) pro Quadratmeter kosten. Moderate Preise werden auch für die anderen Einheiten aufgerufen: Die Mieten sollen höchstens zehn Euro netto kalt betragen. Der Clou: Fast alle Neubauten werden sich innerhalb des Berliner S-Bahnringes befinden – ein durchaus teures Pflaster. Hier kosten vergleichbare Wohnungen bis zu 14 Euro pro Quadratmeter. Aldi Nord hat nach eigenen Angaben bereits mit dem Bau von zwei Filialen mit insgesamt 200 Wohnungen in den Berliner Bezirken Neukölln und Lichtenberg begonnen. Weitere 15 Standorte seien geplant. Ob das Unternehmen selbst als Vermieter agiert oder das Geschäft an einen Dritten abgibt, ist derzeit noch offen.

Studie: Mietpreisbremse besser als ihr Ruf

In 313 von rund 11.000 Städten und Gemeinden in Deutschland gilt die Mietpreisbremse. Ihre Wirkung allerdings ist umstritten. Eine neue Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) untersuchte, wo die Bremse wirkt und warum sie in einigen Regionen „zahnlos“ bleibt. Das Ergebnis überrascht: Die Bremse greift – aber nur unter bestimmten Voraussetzungen.

Die Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, resümieren die Forscher des DIW. In ihrer jetzigen Form kann sie jedoch nur wirken, wenn die Neuvertragsmieten in einer Region in den vier Jahren vor der Einführung im Durchschnitt um mindestens 3,9 Prozent pro Jahr gestiegen sind. Dies ist auf die Ausgestaltung der Bremse zurückzuführen: Maßstab für die maximal zulässige Neuvertragsmiete ist die ortsübliche Vergleichsmiete, zuzüglich zehn Prozent. Rein rechnerisch greift die Regulierung daher erst, wenn die Neuvertragsmiete über 3,9 Prozent liegt. Das bedeutet: Die Mietpreisbremse wirkt nur in Regionen, in denen die Mieten zuvor stark gestiegen sind. So beispielsweise auch in Berlin-Mitte, wo die Neuvertragsmieten jährlich um mehr als 4,8 Prozent kletterten.

Mietpreisbremse allein schafft nicht mehr Wohnraum

Die Autoren warnen jedoch: Die Mietpreisbremse allein kann die Wohnraumknappheit in den Ballungsräumen nicht lösen – sie verschafft allerdings ein wenig Zeit und hält den Mietpreisanstieg zurück. Die Politik muss darüber hinaus mehr Anreize für Neubau schaffen und vermehrt Flächen für den Wohnungsbau aktivieren.

Für die Studie wurden über 200.000 Mietinserate von Online-Portalen ausgewertet und verglichen.

BBSR: Wohnungsmieten legen weiterhin zu

Keine Entspannung in Sicht: Die Neuvertragsmieten sind auch 2017 gestiegen. Gemessen am Vorjahreszeitraum legten die Mieten um 4,5 Prozent auf durchschnittlich 7,99 Euro pro Quadratmeter zu. In über der Hälfte der kreisfreien Städte und Landkreise stiegen die Mieten sogar um mehr als sechs Prozent.

München weiterhin am teuersten

Spitzenreiter mit durchschnittlich 16,65 Euro pro Quadratmeter bleibt nach wie vor die bayerische Hauptstadt. Auch in Frankfurt am Main (13,09 Euro) und Stuttgart (12,62 Euro)

zogen die Neuvertragsmieten weiter an. In ländlichen Regionen müssen Neumieter dagegen weniger tief in die Tasche greifen. So lagen die Quadratmeterpreise beispielsweise in Wunsiedel oder Holzminden bei nur 4,50 Euro.

Neubauwohnungen sind Kostentreiber

Neubauwohnungen gehören vor allem in Ballungsräumen zum hochpreisigen Segment. So lagen 70 Prozent der erfassten Wohnungsinserate im Jahr 2017 bei über 10 Euro je Quadratmeter. Besonders in den „Top 7“ (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) klettern die Neuvertragsmieten weiterhin in ungeahnte Höhen. Hier wurden über 90 Prozent der Neubauwohnungen für mehr als 10 Euro pro Quadratmeter inseriert.