

Magdeburg, 16.12.2020

Sehr geehrte Verwaltungsbeiräte,  
liebe Leserinnen und Leser,

seit 1. Dezember ist das novellierte Wohnungseigentumsgesetz in Kraft und schafft somit endlich eine neue zukunftsfähige und wohl rechtssichere Basis für Wohnungseigentümer und Verwalter. Das jahrelange Engagement des VDIV Deutschland, der sich mit Nachdruck für eine umfassende Novellierung des nicht mehr zeitgemäßen Regelwerks einsetzte, hatte Erfolg. Besonders profitieren werden Eigentümergemeinschaften von der Einführung des Sachkundenachweises. Künftig erhält jeder Eigentümer das Recht – nach einer Übergangszeit von mehr als drei Jahren – vom Verwalter einen Sachkundenachweis einfordern zu dürfen, der ausschließlich bei der Industrie- und Handelskammer absolviert werden kann. Die entscheidenden Neuerungen stellen wir Ihnen hier im Überblick vor.

Auswirkungen auf Wohnungseigentümer und ihre Mieter hat aber auch die aktuelle Rechtsprechung. Wegweisende Urteile zum coronabedingten Verbot der Eigentümerversammlung, zum Beseitigungs- bzw. Schadensersatzanspruch des Vermieters oder zur Hausgeldnachhaftung finden Sie auf den folgenden Seiten.

Liebe Leserin, lieber Leser, diese und weitere Nachrichten finden Sie in der neuen Ausgabe unseres Beiratsnewsletters. Wir haben Informationen rund um die Bereiche Wohnen, Kaufen, Mieten und Verwalten sowie aktuelle Gerichtsurteile zum Wohnungseigentums- und Mietrecht für Sie zusammengestellt.

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit diesem regelmäßigen Service im zurückliegenden Jahr wertvolle Impulse für Ihre Tätigkeit als Verwaltungsbeirat liefern konnten und wünschen Ihnen und Ihrer Familie besinnliche Weihnachtsfeiertage sowie ein gesundes und erfolgreiches neues Jahr!

Ihre DOMUS-Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH

**Vorbemerkungen:**

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

## **VDIV-Beiratsnewsletter**

**Ausgabe 4/2020**

### **Inhalt**

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

**2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe**

**3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten**

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

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

### Coronabedingtes Verbot der Durchführung einer rechtmäßig einberufenen Versammlung

In Thüringen berief ein Verwalter mit Einladungsschreiben vom 11.3.2020 eine Eigentümerversammlung für den 4.4.2020 in Erfurt ein. Kurz nach Einladungsversand untersagte die Stadt Erfurt wegen gestiegener Infektionszahlen Eigentümerversammlungen per behördlicher Allgemeinverfügung. Der Verwalter sagte die Versammlung wieder ab. In der Zwischenzeit hatte ein Wohnungseigentümer den Erlass einer einstweiligen Verfügung gegen ihn beantragt. Der Eigentümer scheiterte in zwei Instanzen.

Mit Beschluss vom 4.8.2020 zum gerichtlichen Aktenzeichen 4 T 119/20 bestätigte das Landgericht Meiningen die Entscheidung des Amtsgerichts Suhl, das den Erlass einer einstweiligen Verfügung (Durchführungsverbot bezüglich der einberufenen Versammlung) für ungerechtfertigt hielt, weil der Verwalter rechtzeitig und entsprechend der zwischenzeitlich veränderten öffentlich-rechtlichen Gesetzeslage wieder abgeladen hatte.

#### Der Fall

- 11. März Verwalter V erstellt Einladungsschreiben/Tagesordnung.
- 13. März V gibt Einladungen in die Post;  
Wohnungseigentümer W fordert V wegen persönlicher gesundheitlicher Bedenken per E-Mail auf, keine Versammlung abzuhalten;  
Erlass der städtischen Allgemeinverfügung mit Versammlungsverbot
- 14. März Inkrafttreten der Allgemeinverfügung.
- 18. März W (Antragsteller) beantragt beim Amtsgericht einstweilige Verfügung.
- 19. März V sagt Eigentümerversammlung wieder ab.
- 26. März Zustellung der Antragschrift bei V;  
W erklärt seinen Antrag in der Hauptsache für erledigt, da V (Antragsgegner) in der Zwischenzeit die Versammlung abgeladen hatte. V schließt sich der Hauptsacheerledigung an. W und V beantragen, dem jeweils anderen die Verfahrenskosten aufzuerlegen.
- 19. Mai Das Amtsgericht Suhl legt W die Kosten auf. W geht in Beschwerde.
- 4. August Das Landgericht Meiningen bestätigt das Amtsgericht.

#### Die Entscheidung

Der Verwalter habe sich in jeder Hinsicht pflichtgemäß verhalten. Im Zeitpunkt der Erstellung des Einladungsschreibens und seines Versandes existierten keine rechtlichen Hindernisse, eine Wohnungseigentümerversammlung durchzuführen. Noch in der vorläufigen Thüringer Grundverordnung zur Eindämmung der Corona-Pandemie vom 24.3.2020 sei die Teilnahme an Sitzungen weiterhin für möglich erklärt worden. Die Allgemeinverfügung der Stadt Erfurt sei am „Sonntag, 14.3.2020“ in Kraft getreten. Nachdem festgestanden habe, dass Versammlungen behördlich untersagt worden seien, habe der Verwalter mit seiner Abladung vom 19.03.2020 korrekt und rechtzeitig reagiert. Ein schuldhaftes Zögern sei nicht erkennbar.

### **Beseitigungs- bzw. Schadensersatzanspruch des Vermieters nach Mietende bei Substanzeingriff (Dübellöcher)**

Nach Mietende ist der Mieter immer zum fachgerechten Verschließen aller Bohrlöcher bzw. bei unterlassener Beseitigung zur Leistung von Schadensersatz verpflichtet, entschied das Landgericht Wuppertal entgegen der Ansicht anderer Mietgerichte mit seinem Urteil vom 16.07.2020. Auch wenn der Mieter vertraglich nicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet sein sollte, entbindet ihn das nicht von der Beseitigung von Substanzverletzungen der Mietsache, wie Dübellöcher, Spezialfarben und Ein- bzw. Umbauten.

#### **Der Fall**

Nach dem Ende eines zwölf Jahre andauernden Mietverhältnisses streiten die ehemaligen Mietvertragsparteien um den teilweisen Einbehalt der gezahlten Kautions. In einem gesondert unterschriebenen Anhang zum Mietvertrag hieß es unter anderem: *„Die Wohnung wird vollständig renoviert, Decken und Wände mit Raufaser versehen, übergeben. Bei Auszug ist die Wohnung mit weiß gestrichenen Wänden zurückzugeben.“* Bei der Rückgabe der Wohnung Ende September 2017 waren zahlreiche Wände der Wohnung in kräftigen (Latex-) Farben dekoriert. Mit Schreiben vom 02.10.2017 rügte der Vermieter insbesondere die Verwendung von Latexfarben sowie die fehlende Beseitigung von Dübellöchern u. Ä. und setzte für die Beseitigung eine Nachfrist von einer Woche. Nachdem die ehemaligen Mieter dieser Aufforderung nicht nachgekommen waren, beauftragte der Vermieter einen Maler mit der Ausführung der Arbeiten, der ca. 1.700,00 Euro in Rechnung stellte. Die Mieter verweigerten die Zahlung und verklagten ihrerseits den Vermieter auf Rückzahlung der gesamten Kautions. Das Amtsgericht hatte die Klage nach Erhebung von Beweisen abgewiesen. Die erklärte Aufrechnung seitens des Vermieters habe die Ansprüche der Kläger zum Untergang gebracht. Nach Ansicht des Gerichts könne der Vermieter die Erstattung der Malerrechnung verlangen, weil die ehemaligen Mieter mit ihrer Farbwahl das Gebot der Rücksichtnahme verletzt hätten. Der Ersatzanspruch hänge nicht von dem Anhang zum Mietvertrag und dessen Wirksamkeit ab. Vielmehr bestehe der Schaden des Vermieters darin, dass er die für breite Mieterkreise nicht akzeptable Art der Dekoration hätte beseitigen müssen.

#### **Die Entscheidung**

Nach erfolgter Beweiserhebung hat das Berufungsgericht den geltend gemachten Anspruch der Mieter auf Rückzahlung der Kautions ebenfalls teilweise abgewiesen und folgt damit in Teilen der Entscheidung der Vorinstanz. Durch die Aufrechnung des Vermieters mit einem Schadensersatzanspruch sei der geltend gemachte Anspruch in Teilen erloschen. Nach Ansicht des Landgerichts haben sie sich dem Beklagten gegenüber gemäß §§ 280 I 1, 281 I 1 BGB schadensersatzpflichtig gemacht, indem die Kläger die Tapete in der Küche mit Heißkleberpunkten versehen und trotz Aufforderung die von ihnen verursachten Dübellöcher sowie die von ihnen angebrachten kräftigen Latexfarben an verschiedenen Wänden der Wohnung nicht beseitigt hatten. Zwar gehöre es zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung, Befestigungen mittels Dübeln vorzunehmen, jedoch sind diese nach Auffassung des Gerichts bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen und die Löcher fachgerecht zu verschließen. Denn es handele sich um Substanzeingriffe. Damit teilt das Landgericht Wuppertal nicht die vielfach vertretene Ansicht, eine Pflicht, Dübellöcher oder andere Bohrlöcher zu beseitigen, bestehe nur, wenn diese auf einem atypischen Nutzerverhalten beruhen würden. Abgesehen davon seien im vorliegenden Fall rund 126 Dübellöcher registriert worden. Auch durften die Mieter die Wohnung während der Mietzeit so dekorieren, wie es ihrem Geschmack entsprach.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses seien sie allerdings verpflichtet, die Wohnung wieder so herzurichten, dass normale Schönheitsreparaturen ausgereicht hätten.

Das Landgericht urteilte weiter, dass die Mieter hingegen nicht verpflichtet waren, die normalen Schönheitsreparaturen durchzuführen. Denn die entsprechende Klausel in dem formularmäßigen Mietvertrag war unwirksam. Wird der Wohnraummieter formularvertraglich verpflichtet, die Wohnung "weiß gestrichen" zurückzugeben, liegt darin eine unangemessene Einengung des Mieters hinsichtlich der Farbwahl. Dies führe zur Unwirksamkeit der formularmäßigen Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter insgesamt, so auch die Auffassung des Landgerichts.

Der Höhe nach kann der Vermieter deshalb nur diejenigen Mehrkosten verlangen, welche die Renovierung der Wohnung im Vergleich zu normal durchzuführenden Schönheitsreparaturen erforderte (vergleiche BGH, VIII ZR 416/12, juris). Dies seien diejenigen Kosten, die für die Beseitigung der Dübellöcher, die Behebung des Tapetenschadens in der Küche und die erforderlichen Vorarbeiten betreffend der an den Wänden angebrachten kräftigen Latexfarben nötig waren.

*LG Wuppertal, Urteil vom 16.07.2020 – 9 S 18/20*

*Vorinstanz: AG Mettmann, Urteil vom 19.12.2019 – 25 C 55/18*

### **Böse Überraschung: Hausgeldnachhaftung kann den ausgeschiedenen Gesellschafter einer Eigentümer-GbR noch viele Jahre später treffen!**

Eine GbR ist rechtsfähig. Ist sie als Wohnungseigentümerin eingetragen, haften sie und ihre Gesellschafter der WEG auf Hausgeld. Die Haftung kann auch den bereits seit vielen Jahren ausgeschiedenen Gesellschafter einholen, wenn er sich nicht abgesichert hat. Wohnungseigentumsverwalter sollten die Grundzüge des Haftungssystems kennen.

Mit Urteil vom 3. Juli 2020 zum Aktenzeichen V ZR 250/19 bestätigte der BGH die Verurteilung eines 2002 ausgeschiedenen GbR-Mitgesellschafters für Hausgeldschulden der GbR für die Jahre 2013 und 2014 in Höhe von über 10.000 Euro, obwohl die Beschlüsse über Wirtschaftsplan und Jahresabrechnungen erst 2013, 2014 und 2015 gefasst wurden und ein über das Vermögen des Beklagten eröffnetes Insolvenzverfahren 2009 endete.

### **Der Fall**

Klägerin ist eine WEG, die Hausgeld einklagt. Schuldnerin ist eine im Teileigentumsgrundbuch eingetragene GbR, der das Teileigentum Nr. 7 (Büro) gehört, das tatsächlich nie errichtet wurde, sondern einer PKW-Stellplatzanlage wich. Eingetragen ist die Teileigentümer-GbR seit 1994. Bis zum Jahr 2010 wurde die GbR niemals zu Hausgeldzahlungen herangezogen. Die GbR bestand aus drei Gesellschaftern, einer davon ist der beklagte Ex-Gesellschafter. Nach dem Gesellschaftervertrag der GbR scheidet ein Gesellschafter aus der GbR aus, wenn über sein Vermögen das Konkursverfahren eröffnet wird. 2002 wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Beklagten eröffnet, es endete im Jahr 2009. Im Jahr 2017 wurde in das Teileigentumsgrundbuch eingetragen, dass der Gesellschaftsanteil des ausgeschiedenen Beklagten den beiden Mitgesellschaftern der GbR angewachsen ist. 2013 beschloss die Versammlung den Wirtschaftsplan 2014, der für die „Einheit Nr. 7“ ein monatliches Hausgeld von 495,00 Euro vorsieht. In den Jahren 2014 und 2015 wurde die Genehmigung der Jahresabrechnungen für die Jahre 2013 und 2014 beschlossen. In der

Gesamtsumme ergibt sich für die Einheit Nr. 7 ein Hausgeldrückstand von 10.882,42 Euro. Da die GbR nicht zahlte, verklagte die WEG den beklagten Ex-Gesellschafter.

### **Die Entscheidung**

Die Zahlungsklage hatte in allen drei Instanzen Erfolg. Der Beklagte drang mit seinen Einwendungen nicht durch. Diese lauteten: Er sei bereits 2002 aus der GbR ausgeschieden. Als ausgeschiedener Gesellschafter hafte er für Alt-Verbindlichkeiten der GbR nur, wenn sie vor Ablauf von fünf Jahren nach dem Ausscheiden fällig und binnen dieser Frist ihm gegenüber geltend gemacht worden seien. Der Insolvenzverwalter habe dem WEG-Verwalter bereits 2002 mitgeteilt, dass der Beklagte aufgrund einer Regelung im Gesellschaftervertrag aus der GbR ausgeschieden sei.

Der BGH folgt den Argumenten des Beklagten nicht. Im Gegensatz zur Hausgeldzahlungsverpflichtung im Verhältnis von WEG und Wohnungs- bzw. Teileigentümern komme es für die gesellschaftsrechtliche Nachhaftung eines ausgeschiedenen GbR-Gesellschafters gemäß § 736 Absatz 2 BGB in Verbindung mit § 160 Absatz 1 Handelsgesetzbuch (HGB) nicht darauf an, wann die Hausgeldschuld durch Beschlussfassung über Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung oder Sonderumlage entstand und fällig wurde. Stattdessen sei maßgeblich, wann die abstrakte Rechtsgrundlage der Hausgeldzahlungsverpflichtung entstand. Diese abstrakte Rechtsgrundlage sei bereits mit dem Erwerb des Teileigentums Nr. 7 im Jahre 1994 gelegt worden. Seitdem haftet die GbR für Hausgeldschulden. Nicht maßgeblich sei, dass eine plangerechte Herstellung der Büroeinheit niemals erfolgt ist (Rn 9 der Urteilsgründe).

Eine Nachhaftung des ausgeschiedenen Gesellschafters der Eigentümer-GbR für Alt-Verbindlichkeiten ende fünf Jahre nach dem Ausscheiden. Allerdings sei für den Beginn der Fünfjahresfrist des § 160 Absatz 1 Satz 2 HGB nicht an eine Eintragung des Ausscheidens im Handelsregister anzuknüpfen, weil bei einer GbR eine solche Registerpublizität nicht existiere. Vielmehr sei für den Fristbeginn die positive Kenntnis des Gläubigers vom Ausscheiden aus der GbR maßgeblich, was der Beklagte zu beweisen habe (Rn 27 und 28). Ein solcher Beweis sei ihm nicht gelungen. Die Vernehmung des Insolvenzverwalters als Zeugen durch das Amtsgericht habe ergeben, dass der Insolvenzverwalter dem WEG-Verwalter im Dezember 2002 Mitteilung über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens gemacht habe. Eine Information über das Ausscheiden des Insolvenzschuldners aus der Eigentümer-GbR sei nicht bestätigt worden.

### **Vereinbarung über Anerkenntnis des Saldos der Betriebskostenabrechnung zwischen Vermieter und Mieter zulässig**

Die Regelungen in § 556 Abs. 3, 4 BGB hindern die Mietvertragsparteien nicht, nach Zugang einer Betriebskostenabrechnung an den Mieter eine Vereinbarung darüber zu treffen, dass der Mieter den ausgewiesenen Saldo als verbindlich anerkennt. Weder formelle Mängel der Abrechnung noch die mit einer solchen Vereinbarung etwa verbundene Verkürzung der dem Mieter zustehenden Einwendungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB stehen der Wirksamkeit einer derartigen Vereinbarung entgegen.

### **Der Fall**

Der Mieter einer Einzimmerwohnung in Köln hatte sich in einem gerichtlichen Vergleich zur Räumung und Herausgabe der Wohnung bis Ende April 2017 verpflichtet. Kurz vor dem vereinbarten Räumungstermin bat der Mieter mit einem an den Vermieter gerichteten Schreiben um Fortsetzung des Mietverhältnisses.



Daraufhin bot der Vermieter an, mit der Beauftragung des Gerichtsvollziehers zur Zwangsräumung bis längstens zum 1. Juli 2017 zu warten, sofern der Mieter für die Monate Mai und Juni jeweils bis zum 3. Werktag 190 Euro Nutzungsentschädigung zahlt und ferner noch die ausstehende Strom- und Wasserrechnung von insgesamt 1.588 Euro bis zum 31. Mai 2017 begleicht. Der Mieter akzeptierte das Angebot und zog Anfang Juni 2017 aus. Die offenen Strom- und Wasserkosten zahlte er nicht. Im hier vorliegenden Rechtsstreit verlangte der Mieter die Rückzahlung der Kautions. Der Vermieter rechnete mit der offenen Nachzahlung auf und machte im Wege der Widerklage die Zahlung des restlichen Betrags aus der Stromrechnung sowie weitere Kosten geltend. Der Mieter brachte vor, die Betriebskostenabrechnungen, aus denen sich die offenen Strom- und Wasserkosten ergeben, seien formell unwirksam und beruhten auf unzutreffenden Messergebnissen wegen fehlender Eichung der Zähler. Zudem hätte er keine Einsicht in die Abrechnungsbeläge erhalten. Die Vorinstanzen haben die Klage im Grundsatz abgewiesen und den Mieter bezüglich der Widerklage zur Zahlung verurteilt.

### **Die Entscheidung**

Der Bundesgerichtshof gibt im vorliegenden Fall ebenfalls dem Vermieter Recht. Der Vermieter kann aus der mit dem Mieter geschlossenen Vereinbarung die Zahlung von Strom- und Wasserkosten in Höhe von 1.588 Euro verlangen. Denn auf die Einwendungen des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnungen kommt es nicht an. Insbesondere ist unbeachtlich, ob die Abrechnungen den an eine Betriebskostenabrechnung zu stellenden formellen Wirksamkeitsanforderungen entsprochen haben. Durch die Vereinbarung, die die ehemaligen Mietvertragsparteien geschlossen haben, ist ein wirksamer Vergleich zustande gekommen. Nach der Auffassung des BGH setzt eine wirksame Einigung über die geschuldeten Betriebskosten nicht voraus, dass die Betriebskostenabrechnungen den formellen Anforderungen nach § 556 Abs. 3 BGB genügen. Dies ergebe sich auch nicht aus § 556 Abs. 4 BGB, wonach Abweichungen zum Nachteil des Mieters nicht zulässig sind. Eine Einigung der Mietvertragsparteien über den Saldo einer konkreten bereits erteilten Betriebskostenabrechnung werde von dieser Norm nicht erfasst.

Die Regelungen in § 556 Abs. 3, 4 BGB hindern die Mietvertragsparteien darüber hinaus nicht daran, nach Zugang einer Betriebskostenabrechnung an den Mieter eine Vereinbarung darüber zu treffen, dass der Mieter den ausgewiesenen Saldo als verbindlich anerkennt. Weder formelle Mängel der Abrechnung noch die mit einer solchen Vereinbarung verbundene Verkürzung der dem Mieter zustehenden Einwendungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB stehen der Wirksamkeit einer solchen Vereinbarung entgegen. Wenn Vermieter und Mieter sich darüber verständigen, sich einvernehmlich Klarheit darüber zu verschaffen, welche wechselseitigen Pflichten sich aus einem abgeschlossenen Abrechnungszeitraum ergeben, bleibt der Schutz des Mieters erhalten.

*BGH, Urteil vom 28. Oktober 2020 – VIII ZR 230/19*

*Vorinstanzen:*

*LG Köln, Urteil vom 4. Juli 2019 – 6 S 237/18*

*AG Köln, Urteil vom 15. November 2018 – 221 C 256/18*

### **Ehegatten bleiben auch nach Trennung im mietrechtlichen Sinne Familienmitglieder**

Ehegatten gehören auch dann derselben Familie im mietrechtlichen Sinne des § 577a Absatz 1a Satz 2 BGB an, wenn sie getrennt leben oder rechtswirksam geschieden sind. Die dreijährige Kündigungssperre des § 577a Absatz 1a Satz 1 Nummer 1 BGB findet für die Geltendmachung von Eigenbedarf daher keine Anwendung. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 2. September 2020 entschieden.

#### **Der Fall**

Die Vermieter eines Einfamilienhauses verlangen vom Mieter nach einer Eigenbedarfskündigung die Räumung und Herausgabe der Mietsache. Das Mietverhältnis besteht bereits seit dem Jahr 2001 und wurde mit dem Voreigentümer geschlossen. Dieser hat die Immobilie im Jahr 2015 an seinen Sohn und dessen Frau veräußert. Beide wurden gemeinsam als Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Die Eheleute lebten allerdings bereits seit dem Jahr 2013 getrennt. Die Ehe, aus der zwei gemeinsame Kinder (geboren 2009 und 2011) hervorgingen, wurde im Jahr 2016 geschieden. Im Mai 2017 kündigten die Erwerber und Vermieter des Hauses das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Erwerberin und inzwischen Exfrau das vermietete Haus benötigt, um mit ihren beiden minderjährigen Kindern und ihrem neuen Lebensgefährten darin zu leben. Durch einen Umzug würde sich der Schulweg der beiden Kinder deutlich verkürzen, da die Kinder dann zu Fuß den Schulweg zurücklegen können. Nach Ansicht des Berufungsgerichts bestehe aus vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen ein Eigenbedarfsinteresse, so dass die ausgesprochene Eigenbedarfskündigung wirksam sei. Die Räumungsklage hat damit in beiden Vorinstanzen Erfolg. Dagegen wendet sich der Mieter mit seiner Familie mit der Begründung, dass im vorliegenden Fall die dreijährige Sperrfrist des § 577a Absatz 1a Satz 1 Nummer 1, Absatz 1 BGB der Kündigung entgegenstehe.

#### **Die Entscheidung**

Der BGH bestätigt die Entscheidungen der Vorinstanzen, so dass das Klageabweisungsbegehren der beklagten Mieter auch in der Revision keinen Erfolg hat. Den Eigentümern und Vermietern steht gegen den Mieter ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe des mit Wohnhaus und Garage bebauten Grundstückes gemäß § 546 Absatz 1, 2 und § 985 BGB zu, weil die formell und materiell wirksame Kündigung das Mietverhältnis beendet hat. Der BGH schließt sich der Begründung der Berufungsinstanz an und führt aus, dass die dreijährige Kündigungssperre des § 577a Absatz 1a Satz 1 Nummer 1 BGB schon deshalb keine Anwendung findet, weil Ehegatten auch nach der Scheidung noch „derselben Familie“ im Sinne des § 577 Absatz 1a Satz 2 BGB angehören. Laut Bundesgerichtshof kommt es für die Anwendbarkeit des § 577 Absatz 1a Satz 2 BGB auch nicht auf eine Unterscheidung zwischen bloßer Trennung und rechtswirksamer Scheidung der Ehegatten an. Bei der Vorschrift des § 577a Absatz 1a Satz 2 BGB handelte es sich um eine Privilegierung von Familien- und Haushaltsangehörigen, die der Regelung des § 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB nachgebildet ist.

Als Anknüpfungspunkt für die Frage, wie weit der Kreis der Familienangehörigen in § 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB zu ziehen ist, hat der BGH bereits in seinem älteren Urteil vom 27. Januar 2010 (Az. VIII ZR 159/09) die Wertungen der Regelungen über das Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen herangezogen. Danach sind die Personen, denen in Gerichtsverfahren ein Zeugnisverweigerungsrecht gewährt wird, Familienangehörige gemäß § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB. Auf das Vorliegen eines tatsächlichen Näheverhältnisses kommt es dabei nicht an. Hierunter fallen Ehegatten also auch dann, wenn sie getrennt leben oder die Scheidung sogar schon vollzogen wurde. Nichts anderes gilt für den Begriff des Familienangehörigen nach § 577a Absatz 1a Satz 2 BGB.



Ferner reicht es aus, dass der nachvollziehbar begründete Eigenbedarf nur bei einem Miteigentümer der vermietenden Bruchteilsgemeinschaft gegeben ist. Denn laut dem Gesetzeswortlaut stellt es keine Voraussetzung dar, dass die Erwerber, die zu derselben Familie gehören, den zur Eigennutzung erworbenen vermieteten Wohnraum auch gemeinsam nutzen möchten. Auf einen gemeinschaftlichen Nutzungswunsch kommt es somit für die Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung nicht an.

*BGH, Urteil vom 2. September 2020 – VIII ZR 35/19*

*Vorinstanzen:*

*LG Arnsberg, Urteil vom 16. Januar 2019 – I-3 S 74/18*

*AG Soest, Urteil vom 28. Mai 2018 – 15 C 14/18*

## **2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe**

### **Neues WEG in Kraft**

Am 1. Dezember 2020 ist das neue Wohnungseigentumsgesetz in Kraft getreten. Zahlreiche Bereiche wurden grundlegend neugestaltet und stellen die Immobilienverwaltung endlich auf eine zukunftsfähige und wohl rechtssichere Basis. Das jahrelange Engagement des VDIV Deutschland, der sich mit Nachdruck für eine umfassende Novellierung des nicht mehr zeitgemäßen Regelwerks einsetzte, hatte Erfolg. Angefangen mit einem ersten Gutachten zur Harmonisierung von WEG- und Mietrecht im Jahr 2012 bis heute gab es keinen Verband, der sich so konsequent und beharrlich für eine Reform einsetzte wie der VDIV Deutschland. Immobilienverwaltungen können künftig effizienter agieren, Wohnungseigentümer können leichter wichtige energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen beschließen, die Rolle der rechtsfähigen Gemeinschaft wandelt sich grundlegend.

### **Entscheidende Neuerungen im Überblick**

- Durch die Reduzierung der erforderlichen Mehrheiten für Beschlüsse zu baulichen Maßnahmen werden Sanierungen leichter möglich. Um Eigentümer vor finanzieller Überforderung zu schützen, sollen bei Sanierungsmaßnahmen nur dann alle Wohnungseigentümer die Kosten tragen, wenn die bauliche Veränderung mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde und auch nur dann, wenn die Maßnahme nicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist.
- Künftig hat jeder Eigentümer einen Anspruch auf den Einbau einer E-Ladestation, barrierefreie Ein- und Umbauten und Maßnahmen zum Einbruchschutz sowie eines Glasfaseranschlusses und kann dies auf eigene Kosten veranlassen. Davon profitieren nicht unerheblich auch Mieter.
- Prinzipiell können Eigentümer ab dem 1. Juni 2024 den Nachweis einer Zertifizierung bzw. Sachkunde vom Verwalter verlangen, sofern dieser keine adäquate Ausbildung oder eine höhere Qualifikation vorweisen kann. Für die Prüfungen ist dann die örtliche Industrie- und Handelskammer (IHK) zuständig. Diese neue Norm ist eine Zäsur und logische Konsequenz der erweiterten Befugnisse des Verwalters.
- Dass die Gemeinschaft im Außenverhältnis zukünftig gerichtlich und außergerichtlich nur durch den Verwalter vertreten werden kann, wird von der großen Mehrheit der Eigentümer befürwortet. Dabei steht den Gemeinschaften künftig prinzipiell aber das Recht zu, die Befugnisse des Verwalters im Innenverhältnis einzuschränken oder zu erweitern. Dies räumt Verwaltungen und Eigentümergemeinschaften gesetzgeberisch mehr Möglichkeiten ein, die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters zu regeln.

Dabei dürfte unstrittig sein, dass mit der Größe der Anlage der Kreis der Maßnahmen, über die der Verwalter eigenverantwortlich entscheiden kann, wachsen wird.

- Umlaufbeschlüsse sind künftig praktikabler zu fassen. So wurde nicht nur anstelle der umständlichen Schriftform die Textform (die auch E-Mails umfasst) eingeführt. Zudem können Wohnungseigentümer künftig beschließen, dass für einen einzelnen Beschlussgegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen auch im Umlaufverfahren ausreicht. Bisher waren Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren nahezu ausgeschlossen, da immer 100 Prozent einer Gemeinschaft zustimmen mussten. Dieses Verfahren wird nun deutlich öfter zum Einsatz kommen. Denn es erleichtert schnelle Entscheidungen und spart Zeit und Geld der Eigentümer.
- Dass die Wohnungseigentümergeinschaft ab sofort gestärkt wird, zeigt auch die Aufwertung der Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan. Danach ist jede Versammlung beschlussfähig. Ferner wird auch die Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen sowie die Willensbildung im Wege elektronischer Kommunikation ermöglicht, was den Eigentümern eine größere Flexibilität gewährt, an der Versammlung teilzunehmen. Die Ladungsfrist zur Eigentümerversammlung wurde auf drei Wochen verlängert. So bleiben die Flexibilität und das Reaktionsvermögen auf außergewöhnliche Ereignisse weitgehend erhalten.
- Vom Verbraucherschutzgedanken geprägt ist auch die Erstellung eines jährlichen Vermögensberichts durch den Verwalter. So erhalten Eigentümer künftig notwendige Informationen über die wirtschaftliche Lage der Wohnungseigentümergeinschaft. Darin muss die Aufstellung des wesentlichen (sonstigen) Gemeinschaftsvermögens sowie der Stand aller Rücklagen enthalten sein.
- Der Verwalter kann künftig jederzeit von seinem geschlossenen Vertrag entbunden werden, statt wie bislang nur aus wichtigem Grund. Bei einem langjährigen Vertrauensverhältnis zwischen Verwalter und Eigentümergeinschaft dürfte dies unproblematisch sein. Allerdings können es Gemeinschaften zukünftig schwerer haben, einen professionellen Verwalter zu finden, wenn öffentlich wird, dass Vorverwaltungen aus einer Laune der Eigentümer heraus gekündigt wurden. Da der Aufwand zur Übernahme einer neuen Gemeinschaft enorm ist, dürfte sich das Risiko der täglichen Kündigung künftig in den Konditionen widerspiegeln. Denn allein die Einbindung in die Prozessstrukturen der Verwaltung sowie die Bereitstellung neuer digitaler Kommunikationstools ist für den Verwalter mit Kosten verbunden.
- Insgesamt festigt das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz Rechte und Pflichten der Gemeinschaft, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben. Im Rechtsverkehr wird die Gemeinschaft fortan nur noch durch den Verwalter vertreten, was mehr Rechtssicherheit für Eigentümer aber auch für externe Dienstleister bringen wird.

### **Zensus 2022: Gesetz ist in Kraft getreten**

Jetzt steht es endgültig fest: Der für 2021 geplante Zensus ist wegen der Corona-Pandemie auf 2022 verschoben. Am 9. Dezember wurde das „Gesetz zur Verschiebung des Zensus in das Jahr 2022 und zur Änderung des Aufenthaltsgesetzes“ im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und ist am 10.12.2020 in Kraft getreten. Der neue Stichtag für die Volkszählung ist der 15. Mai 2022. Ursprünglich hätte der nächste Zensus bereits am 16. Mai 2021 stattfinden sollen. Der VDIV Deutschland hatte auf die Verschiebung gedrängt, da Bund, Länder und Kommunen, Immobilienverwaltungen und Eigentümer aufgrund der Corona-Pandemie die notwendigen Vorbereitungen kaum leisten können.

Die Erhebungsmerkmale sind im Zensus 2022 deutlich umfangreicher als beim Vorgänger 2011. So müssen nun auch Fragen zu Nettokaltmiete, Wohnungsleerstand, Wohnungsgröße und Baualter der Gebäude sowie Energieträger beantwortet werden. Mit dem Gesetz wurde die Bundesregierung zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Anpassungen vorzunehmen, falls wegen der Corona-Pandemie „oder anderer zwingender Gründe“ eine weitere Verschiebung erforderlich werden sollte.

### **Keine Verlängerung des Mietendeckels?**

Franziska Giffey, SPD-Spitzenkandidatin für das Abgeordnetenhaus, will den umstrittenen Mietendeckel nach fünf Jahren auslaufen lassen. Die derzeitige „Atempause“ müsse für mehr Neubau genutzt werden, um den angespannten Berliner Wohnungsmarkt zu entlasten. Berliner SPD und Mieterverein kritisieren die Aussage. Beim Landesparteitag hatte Giffey einen Leitantrag eingebracht, laut dem die Berliner SPD entschlossen sei, „alle Instrumente zu prüfen, um die Mieterinnen und Mietern dieser Stadt zu schützen“, sollte nach Ablauf des Geltungszeitraums des Mietendeckels „keine sichtliche Entspannung des Wohnungsmarktes eingetreten sein“. Zu diesen Instrumenten gehört laut Parteikreisen auch der Mietendeckel. Der Berliner Mieterverein sieht bei öffentlich-rechtlichen Mietpreisvorgaben erhebe Vorteile gegenüber zivilrechtlichen Regelungen und wertet Giffeys Aussage als Signal an die Vermieter.

Derweil ist noch unklar, ob der Mietendeckel überhaupt bis 2025 Bestand hat. Im ersten Halbjahr 2021 will das Bundesverfassungsgericht darüber entscheiden, ob das Land Berlin derartige Gesetze erlassen darf oder ob dies ausschließlich Sache des Bundes ist. Mitglieder der Bundestagsfraktionen von CDU/CSU und FDP hatten am 5. Mai einen entsprechenden Antrag auf Normenkontrolle eingereicht.

### **Bundeswirtschaftsminister unterstützt von Stromversorgern geforderte Zwangsabschaltung für E-Ladestationen**

Da Stromversorger durch das zunehmende Laden von Elektrofahrzeugen eine Überlastung der Netze befürchten, fordern sie eine gesetzlich geregelte Spitzenglättung. So wäre es ihnen in Zeiten hoher Netzbelastung erlaubt, E-Autos beim Laden für bis zu zwei Stunden pro Tag vom Netz zu trennen. Der Vorschlag stößt auf Sympathie beim Bundeswirtschaftsminister.

Die so genannte Spitzenglättung wurde in einem 2018 im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) erstellten Gutachten zur Digitalisierung der Energiewende (Topthema 2: Regulierung, Flexibilisierung und Sektorkopplung) ausführlich beschrieben. Mit Hilfe der Intelligenz der Ladeelektronik des Fahrzeugs oder der Wallbox soll gezielt der Ladevorgang des E-Autos abgeschaltet werden, ohne die Stromversorgung des restlichen Haushalts zu beeinträchtigen. Laut Büro für Energiewirtschaft und technische Planung (BET) wollen Netzbetreiber lediglich bei Kunden mit „flexibler Verbrauchseinrichtung“ und Energiemanagementsystem berechtigt sein, bei Engpässen im Stromnetz den Verbrauch zu begrenzen. Solche Engpässe seien von den laufenden Messsystemen der Provider problemlos zu erfassen. Auf diese Weise könnten drei- bis viermal so viele Verbrauchseinrichtungen ins Netz integriert werden wie bisher. Grundlage für die gezielte Spitzenglättung sei ein intelligentes Messsystem aus digitalem Stromzähler und Smart-Meter-Gateway. Laut BET müsse bereits zum jetzigen Zeitpunkt Rechtssicherheit geschaffen werden, um die nächsten Entwicklungsschritte für diese Geräte sinnvoll anzugehen.

Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier befürwortet die Spitzenglättung, in Baden-Württemberg habe es bereits ein entsprechendes Pilotprojekt gegeben. Die beteiligten Bürgerinnen und Bürger wären „nach kurzer Zeit entspannt“ gewesen und hätten festgestellt, dass die „Komforteinbuße“ vergleichsweise gering seien. Sein Ministerium will noch in diesem Jahr einen Vorschlag zur Reform des §14a Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) vorlegen. Durch das Glätten der Lastspitzen im Netz werde Zeit gewonnen für den Ausbau der Niederspannungsnetze, und dieser könne auf ein effizientes Maß begrenzt werden. Laut Andreas Scheuer will das Bundesverkehrsministerium in den kommenden Jahren zudem rund vier Milliarden Euro in den Ausbau der öffentlichen Ladeinfrastruktur investieren. Das Ziel der Bundesregierung: eine Million öffentliche Ladepunkte bis 2030. Scheuer zufolge liegt ihre Zahl zurzeit bei 35.000.

### **Das neue Gebäudeenergiegesetz gilt seit November**

Drei Gesetze führt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in eins zusammen: das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Als einheitliches Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Gebäude soll es die Umsetzung erleichtern und außerdem die EU-Regelung des Niedrigstenergiegebäudestandards (NZEB) rechtlich verankern. Für Neubauten und für Bestandsgebäude beinhaltet es u. a. Vorgaben zu Heizungs-, Klimatechnik und Wärmeschutz, die den Energiebedarf von Gebäuden begrenzen.

Für Neubauten schreibt das GEG die Nutzung erneuerbarer Energien vor und führt neue Flexibilisierungsoptionen ein, die es unter anderem ermöglichen, dass bei der energetischen Bilanzierung selbst erzeugter Strom angerechnet werden kann. Die energetischen Anforderungen an Gebäude wurden im GEG nicht erhöht. Bei Neubauten gilt der ehemals festgelegte Endenergiebedarf von 45 bis 60 kWh pro qm Nutzfläche, wobei die Vorgaben für den Wärmeschutz etwas gelockert wurden. Die Anforderungen sollen 2023 überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Ab 2026 dürfen Öl- oder Kohleheizungen nur noch dann installiert werden, wenn ein Haus nicht über Gas- oder Fernwärmeanschluss verfügt, sich auf Neubaustandard befindet oder erneuerbare Energien zum Einsatz kommen, wie beispielsweise bei Hybridheizungen. Bei Vermietung oder Verkauf von Wohnimmobilien ist ein Energieausweis Pflicht, der potenziellen Mietern und Käufern einen Einblick in die energetische Qualität bietet und dabei hilft, die Energiekosten besser abzuschätzen. Auch Makler müssen dieser Pflicht nachgehen. Das wurde im GEG neu festgelegt. Der Energieausweis ist spätestens beim ersten Besichtigungstermin unaufgefordert vorzulegen.

Verstöße gegen das Gebäudeenergiegesetz gelten als Bußgeld-bewehrte Ordnungswidrigkeiten, beispielsweise wenn Anforderungen an die energetischen Eigenschaften im Neubau oder bei der Sanierung nicht eingehalten werden, Energieausweise nicht vorgelegt oder Klima- und Lüftungsanlagen nicht vorschriftsgemäß überprüft werden.

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

### **Start der Bundesförderung für effiziente Gebäude**

Mit der neuen „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) strukturiert die Bundesregierung ab 2021 ihre energetische Gebädeförderung neu. Die BEG bündelt die bisherigen Programme zur Förderung von Energieeffizienz und Erneuerbaren Energien im Gebäudebereich – darunter das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm und das Marktanzreizprogramm zur Nutzung Erneuerbarer Energien im Wärmemarkt in einem modernisierten, vereinfachten und weiter entwickelten Förderangebot.

Die BEG ist ein Kernelement des nationalen Klimaschutzprogramms 2030 und besteht aus drei Teilprogrammen, die jeweils in einer Zuschussvariante und einer Kreditvariante angeboten werden. Mit den Programmen werden Vollsanierung und Neubau von Wohngebäuden (BEG WG) bzw. Nichtwohngebäuden (BEG NWG) sowie Einzelmaßnahmen an Wohn- und Nichtwohngebäuden (BEG EM) gefördert.

Zum 1. Januar 2021 startet die Zuschussförderung für Einzelmaßnahmen im Teilprogramm BEG EM durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Gefördert werden Maßnahmen an der Gebäudehülle, der Anlagentechnik, erneuerbare Energien für Heizungen, Heizungsoptimierung sowie Fachplanung und Baubegleitung im Zusammenhang mit einer Einzelmaßnahme. Die BEG NWG und BEG WG (Zuschuss- und Kreditvariante) sowie die BEG EM in der Kreditvariante sind zur Durchführung durch die KfW für Sommer 2021 geplant.

Bei der Entscheidung welche Maßnahmen umgesetzt werden sollten, unterstützt die „Energieberatung für Wohngebäude (EBW)“ bzw. die „Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme (EBN)“ mit einem Zuschuss in Höhe von 80 Prozent. Anträge für eine Förderung müssen vor Maßnahmenbeginn beim BAFA gestellt werden. Die neue Richtlinie EBN ersetzt ab Januar 2021 die Förderung für die „Energieberatung im Mittelstand (EBM)“ und „Energieberatung für Nichtwohngebäude von Kommunen und gemeinnützigen Organisationen (EBK)“.

### **Ansturm auf KfW-Förderung für private Ladestationen**

Am 24. November startete das Zuschussprogramm des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) und der KfW zur Errichtung neuer Ladestationen für Elektroautos im nicht öffentlich zugänglichen Bereich von Wohngebäuden. Der Erwerb und die Errichtung neuer Ladestationen einschließlich des Anschlusses an das Stromnetz wird mit 900 Euro pro Ladepunkt bezuschusst. Der große Ansturm legte das Zuschussportal zeitweise lahm.

Voraussetzung: Der für Ladevorgänge genutzte Strom muss zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien stammen – über einen entsprechenden Stromliefervertrag oder selbst erzeugt, z. B. mit einer Photovoltaik-Anlage. Zudem ist die Nennleistung für förderfähige Stationen auf genau elf Kilowatt festgelegt. Wer schneller laden möchte, bekommt die Förderung nicht. Antragsberechtigt sind Privatpersonen, Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungsunternehmen, -genossenschaften und Bauträger. 200 Millionen Euro stellt der Bund dafür bereit, genug für rund 220.000 Wallboxen – offensichtlich ein verlockendes Angebot: Es löste bereits am ersten Tag einen Ansturm auf das Zuschussportal der KfW im Internet aus und legte es zeitweise lahm. 16.000 Antragsteller bewarben sich um die Förderung. Wenn der Antrag bewilligt wird, muss die geförderte Ladestation bis August 2021 in Betrieb genommen werden.

### **Neue Anforderungen für Energieausweise**

Seit Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) am 1. November gelten neue Anforderungen für die energetische Qualität von Gebäuden – und neue Regeln für die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen. Zwar gibt es nach wie vor den Verbrauchs- und den Bedarfsausweis, jeweils mit einer Gültigkeit von zehn Jahren. Neu ist aber, dass künftig der Aufwand für eine Objektbegehung vermieden werden kann, die insbesondere die Ausstellung von Verbrauchsausweisen deutlich verteuert.



Immobilienbetreiber haben künftig die Möglichkeit, für die Erstellung eines Energieausweises auch Bildaufnahmen einzureichen. Sie müssen den Aussteller des Ausweises in die Lage versetzen, die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zu beurteilen, beispielsweise anhand der Fassade, der Fenster, des Daches, der obersten Geschossdecke, der Decke unbeheizter Keller und der Heizungsanlage inkl. der Rohre in unbeheizten Kellern. Auch identifizierte energetische Schwachstellen des Objekts sowie an- bzw. umgebaute oder modernisierte Gebäudeabschnitte sind maßgeblich. Je nach Art des Energieträgers für die Wärmeerzeugung sind künftig weiterführende Angaben zu machen, mit denen die CO<sub>2</sub>-Emissionen ermittelt werden können und verpflichtend auch im Energieausweis auszuweisen sind. Damit steigt dessen Aussagekraft und soll – in Verbindung mit den Empfehlungen zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes – Objektbetreiber dazu motivieren, die Klimabilanz ihrer Immobilie zu verbessern.

Für den neuen Energieausweis relevant sind auch im Gebäude betriebene prüfpflichtige Klima- und Lüftungsanlagen. Anzugeben sind Anlagen mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW zur Kühlung und darüber hinaus auch das Datum der nächsten Inspektion. Von der Prüfpflicht ausgenommen sind Klimaanlage, die mit kontinuierlicher elektronischer Überwachung die Effizienz vorhandener gebäudetechnischer Systeme messen und automatisiert informieren, wenn die Effizienz sinkt. Der Gesetzgeber räumt Ausstellern von Energieausweisen eine Übergangsfrist bis zum 1. Mai 2021 ein. Bis dahin dürfen Energieausweise weiterhin nach den bisherigen Vorschriften erstellt werden.

### **EU will „Renovierungswelle“ auslösen**

Die EU-Kommission will mit einer „Renovierungswelle“ bis 2030 die Klimaschutzpotenziale des Gebäudebestands heben. Laut einem Strategiepapier muss mehr saniert werden, zudem werden Energiesparvorgaben und Standards strenger. Immobilieneigentümer können aber auch auf Finanzhilfen hoffen. Konkrete Gesetze sollen auf nationaler Ebene in den kommenden Monaten auf den Weg gebracht werden.

35 Millionen Gebäude müssen in der EU bis 2030 saniert werden. Um das zu erreichen, muss sich die Renovierungsquote im Bestand in den nächsten zehn Jahren mindestens verdoppeln. So sollen laut EU-Kommission künftig zwei Prozent der Gebäude pro Jahr modernisiert werden. Die Kommission plant striktere Vorgaben für den Energieverbrauch. Hier werden auch Bestandsgebäude eingeschlossen – für sie sollen ab Ende 2021 schrittweise Mindeststandards eingeführt werden. Finanzielle Unterstützung soll leicht zugänglich gemacht werden, unter anderem mit dem Corona-Aufbauplan „Next Generation EU“. In Gebäuden werden 40 Prozent der in der EU benötigten Energie verbraucht und 36 Prozent der Treibhausabgase verursacht. Damit wie von der EU-Kommission vorgeschlagen die Klimaabgase um 55 Prozent im Vergleich zu 1990 bis 2030 sinken, müsste der CO<sub>2</sub>-Ausstoß aus Gebäuden um 60 Prozent und der Energiebedarf um 14 Prozent verringert werden, rechnet die Kommission vor. Entscheidend hierfür sind insbesondere neue Heizsysteme und Fenster oder eine funktionierende Dämmung.

### **Versorgungslücke bei altersgerechtem Wohnraum**

Rund zwei Millionen altersgerechte Wohnungen werden in Deutschland bis zum Jahr 2025 fehlen. Das weist eine Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ für die Jahre 2014 bis 2018 aus, die von KfW Research und dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) in Auftrag gegeben wurde.



Wenn die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre ins Rentenalter kommen, wird die Zahl der Haushalte mit eingeschränkter Mobilität der Analyse zufolge von derzeit etwa 3 Millionen auf 3,7 Millionen im Jahr 2035 steigen. Nach einer repräsentativen Schätzung sind jedoch nur 560.000 Wohnungen barrierearm.

Seit 2009 gibt es das Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ der KfW und der Bundesregierung, um die notwendige Anpassung des Wohnungsbestandes voranzutreiben. Im Analysezeitraum, den Jahren 2014 bis 2018, wurden rund 99.000 Förderkredite und Investitionszuschüsse mit einem Gesamtvolumen von 1,8 Milliarden Euro abgerufen, um insgesamt 189.000 Wohnungen umzubauen. Steigende gesetzliche Anforderungen zur Barrierefreiheit in Mehrfamilienhäusern tragen zur Erhöhung des Anteils barrierearmer Neubauwohnungen bei, sodass bis zum Jahr 2035 mit jährlich etwa 52.000 neuen altersgerechten Wohnungen zu rechnen ist, mit weiteren 12.500 jährlich durch den Umbau im Bestand.

Für das Jahr 2020 hatte das BMI Fördermittel in Höhe von 100 Millionen Euro bereitgestellt, 25 Millionen mehr als im Vorjahr. Am 25. November meldete die KfW bereits den Antragsstopp für Investitionszuschüsse zu barriere-reduzierenden Maßnahmen. Die Bundesmittel für dieses Jahr seien aufgebraucht. Für das Jahr 2021 plant die Bundesregierung, das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ mit einem Fördervolumen von 75 Millionen Euro fortzusetzen. Zusätzlich soll den Ländern in den Jahren 2020 bis 2024 jeweils eine Milliarde Euro für Investitionen im sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden, die ebenfalls für barrierefreie Neubauten und den Umbau im Bestand verwendet werden können.

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

##### **Grundsteuer in Bayern: Kabinett beschließt Gesetzentwurf**

Bayern setzt wie angekündigt ein reines Flächenmodell bei der Neuregelung der Grundsteuer um. Der am 6. Dezember vom Kabinett auf einer Sondersitzung beschlossene Gesetzentwurf sieht vor, dass sich die Höhe der Steuer nur nach Grundstücksfläche (vier Cent pro Quadratmeter) und Gebäudefläche (50 Cent pro Quadratmeter), der Nutzung sowie dem von den Kommunen festgesetzten Hebesatz berechnet.

Für Wohnflächen beinhaltet der Entwurf einen Abschlag von 30 Prozent, auch für besonders große Grundstücke sowie für Denkmäler und den sozialen Wohnungsbau sind Abschlagsmöglichkeiten vorgesehen. Laut Finanzminister Albert Füracker (CSU) führe ein wertabhängiges Modell, wie vom Bund vorgeschlagen, bei steigenden Grundstückspreisen zu regelmäßigen, automatischen Steuererhöhungen „durch die Hintertür“. Eine Grundsteuer C für brachliegende, aber baureife Grundstücke soll offenbar nicht erhoben werden. Das Ende 2019 vom Bund verabschiedete Grundsteuer-Gesetz bezieht in die Neubewertung von Grundstücken neben Fläche und Bodenrichtwert auch die Immobilienart, Nettokaltmiete, Gebäudefläche und das Gebäudealter mit ein. Die Bundesländer haben die Wahl, dieses Modell ab 2025 zu übernehmen, oder mit einem eigenen Gesetz von der Öffnungsklausel Gebrauch zu machen.

##### **Hessischer Sonderweg bei Grundsteuer**

Bei der Neuberechnung der Grundsteuer geht Hessen einen eigenen Weg. Das Bundesland nutzt die im Grundgesetz vorgesehene Öffnungsklausel und weicht mit einem eigenen Berechnungsmodell von dem des Bundesfinanzministers Olaf Scholz ab.

Das hessische Flächen-Faktor-Modell basiert auf der Grundstücksfläche, der Gebäudefläche für Wohnzwecke und der Gebäudefläche für Nicht-Wohnzwecke. Auch die Qualität der Grundstückslage wird in die Berechnung mit einbezogen.

Zusätzlich beschreitet Hessen auch bei den Hebesätzen der Gemeinden einen eigenen Weg. Damit die Neuberechnung der Grundsteuer nicht zu höheren Belastungen der Eigentümer und Mieter führt und das Grundsteueraufkommen wie beabsichtigt unverändert bleibt, will Hessen für jede Gemeinde den Hebesatz in einer Liste veröffentlichen, mit dem die Grundsteuer nach neuem Berechnungsmodell aufkommensneutral erhoben werden kann. Die errechneten Hebesätze sollen voraussichtlich im ersten Quartal 2024 bekanntgegeben werden, damit die Gemeinden sie rechtzeitig in ihre Haushaltsplanung für das Jahr 2025 einbeziehen können, dann nämlich gilt das neue Grundsteuergesetz.

### **Grundsteuer: Baden-Württemberg legt als erstes eigenes Gesetz vor**

Als erstes Bundesland hat Baden-Württemberg am 4. November ein eigenes Gesetz zur Grundsteuer verabschiedet. Es löst die bisherige Einheitsbewertung ab und legt der Grundsteuererhebung ab dem Jahr 2025 ein modifiziertes Bodenwertmodell zugrunde. Diese Bewertung basiert im Wesentlichen auf der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Mit dem im Juli als Entwurf vorgelegten Gesetz zielt die Landesregierung darauf ab, das Wohnen zwar nicht zu verteuern, Brachflächen in Wohngebieten aber höher zu besteuern.

Auf die Bebauung eines Grundstücks kommt es für die Bewertung nach dem Baden-Württemberger Modell nicht an. Für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke wird das Bewertungsergebnis einer reinen Bodenwertsteuer durch einen Abschlag in Höhe von 30 Prozent „modifiziert“. Das Ergebnis ist der Grundsteuerwert, der den im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärten Einheitswert künftig ersetzt. Kritik kommt nun u. a. vom Bund der Steuerzahler: Das Bewertungsmodell verstoße gegen den Gleichheitsgrundsatz und sei insofern verfassungsrechtlich bedenklich.

### **Mietendeckel jetzt auch für Altverträge**

Seit 23. November gilt der Mietendeckel nicht mehr nur für Neuverträge, sondern auch für bestehende Mietverhältnisse. Seit dem 23. Februar 2020 dürfen in Berlin die Mieten für rund 1,5 Millionen Wohnungen nicht mehr über den Stand vom 18. Juni 2019 steigen. Zwar beschäftigt der Berliner Mietendeckel derzeit noch das Bundesverfassungsgericht mit der Frage, ob das Land Berlin überhaupt die Gesetzgebungskompetenz für ein solches Regulierungsinstrument besitzt, aber mittlerweile ist bereits die zweite Stufe in Kraft.

Nun müssen Vermieter ihre Mieten senken, soweit diese mehr als 20 Prozent über den vom Senat festgelegten Obergrenzen liegen. Betreffen könnte das etwa 340.000 Wohnungen. Vermietern, die sich nicht an das Gesetz halten, drohen Bußgelder in Höhe von 1.000 bis 2.000 Euro pro Wohnung – aber auch Verwaltungen, auf deren Konten überhöhte Mieten eingehen. Sollte das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel kippen, können Vermieter die Differenz zur vertraglich vereinbarten Miete nachfordern. Mit der Entscheidung ist voraussichtlich erst im zweiten Quartal 2021 zu rechnen.

### **Berliner Verfassungsgericht legt Mietendeckelklage auf Eis – Bundesverfassungsgericht lehnt Eilantrag ab**

Das höchste Berliner Gericht hat das Verfahren gegen das Mietendeckelgesetz der Fraktionen von CDU und FDP und Marcel Luthe (fraktionslos) ausgesetzt.

In ihrer Klage vom 25. Mai kritisieren sie den Eingriff in Grundrechte der Eigentümer. In einer Mitteilung des Berliner Verfassungsgerichtshofs heißt es nun, dass der Ausgang der vor dem Bundesverfassungsgericht anhängigen Klage gegen den Mietendeckel abgewartet werde. Das Bundesverfassungsgericht befasst sich mit der Frage, ob das Land Berlin überhaupt derartige Gesetze erlassen darf oder ob dies ausschließlich Sache des Bundes ist. Mitglieder der Bundestagsfraktionen von CDU/CSU und FDP hatten am 5. Mai einen entsprechenden Antrag auf Normenkontrolle eingereicht. Das Gericht will im ersten Halbjahr 2021 über den Mietendeckel entscheiden. Bis dahin gilt die Regelung weiter.

Einen zwischenzeitlich gestellten Eilantrag eines Vermieters auf teilweise Aussetzung des Mietendeckels lehnte das Bundesverfassungsgericht ab. Wie es am 29. Oktober mitteilte, sei in dem Eilantrag kein schwerer Nachteil von besonderem Gewicht dargelegt worden, auch nicht für die betroffenen Vermieter insgesamt (Az. 1 BvR 972/20). Im Hinblick auf die noch ausstehende, generelle Entscheidung über den Mietendeckel erkannten die Richter „keine irreversiblen Schäden für den Fall“, dass der Mietendeckel für verfassungswidrig erklärt wird – die vertraglich vereinbarte Miete könne das Unternehmen dann „rückwirkend verlangen“.

### **Bündnis fordert Mietenstopp in Hessen**

Künftig soll in allen hessischen Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt die Miete über einen Zeitraum von fünf Jahren um nur noch maximal ein Prozent pro Jahr steigen dürfen. Das fordert ein Bündnis aus Mieterbund Hessen, Caritas aus Deutschem Gewerkschaftsbund in der Petition „Mietenstopp für alle“. Unterstützung findet die Kampagne in Hessen bei SPD und Linke, die für einen Mietendeckel nach Berliner Vorbild plädieren. Nach Willen des Bündnisses soll die Regelung für bestehende Mietverhältnisse gelten, aber nicht für Neubau- und Sozialwohnungen. Nach Modernisierungen sollen Mieterhöhungen eingeschränkt möglich sein. Nachdem im hessischen Landtag zuvor ein entsprechender Antrag gescheitert war, kündigten die Fraktionen von SPD und Linke nun neue Gesetzesinitiativen an.

Ein Mietenstopp für fünf Jahre soll nach Ansicht der Bündnisinitiatoren Mietern eine „Atempause“ verschaffen, bis mehr bezahlbare und sozial geförderte Wohnungen zur Verfügung stehen – eine weitere Forderung des Bündnisses an die Politik. Die Immobilienbranche sieht den Mietenstopp kritisch. Eine Deckelung würde das Problem steigender Mieten in angespannten Wohnungsmärkten nicht lösen. Stattdessen würde sie Unternehmen einschränken, die neue Wohnungen bauen wollen. Wichtiger sei es, den Wohnungsbau zu fördern. Die Folgen eines Mietendeckels zeigen sich derweil in Berlin: Dort hat sich die Zahl der inserierten Mietwohnungen seit Einführung der Regelung um 42 Prozent reduziert, im Teilbereich der Wohnungen mit Baujahr bis 2014 sogar um knapp 60 Prozent.

### **CO2-Preis für Wärme und Verkehr ab Januar 2021**

Bundestag und Bundesrat haben mit dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) die Einführung eines über die Jahre steigenden CO2-Preises beschlossen. Ab 1. Januar 2021 werden klimaschädliche fossile Brennstoffe in den Sektoren Wärme und Verkehr zunächst mit einem Preis von 25 Euro je Tonne CO2 belegt. Die dadurch entstehenden höheren Kosten sollen sinkende Strompreise für alle Haushalte zumindest teilweise kompensieren.

Die verabschiedete Gesetzesänderung setzt die Vereinbarungen des Vermittlungsausschusses vom 18. Dezember 2019 um und legt einen neuen Preispfad fest.

Mit dem Anfangspreis von 25 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub> verteuern sich Öl und Diesel um 7,9 Cent pro Liter, Benzin um 7 Cent pro Liter und Erdgas um 0,6 Cent pro Kilowattstunde. Im Jahr 2026 erhöht sich der CO<sub>2</sub>-Preis auf 55 bis 65 Euro. Ob für die Folgejahre eine freie Preisbildung erfolgen wird, soll im Jahr 2025 eine Evaluation ergeben. Das neue System erfasst sämtliche Brennstoffemissionen Deutschlands soweit sie nicht unter den EU-Emissionshandel (EU-ETS) fallen. Die Einnahmen des nationalen Emissionshandels-systems werden insbesondere für die Entlastung der EEG-Umlage und damit zur Senkung des Strompreises verwendet.