

VDIV-Beiratsnewsletter, Ausgabe 3/2022

Inhaltsverzeichnis

1. Aktuelle Gerichtsurteile

- Wenn zwei sich streiten, freut sich die Dritte (oder auch nicht ...)
- BGH zur Verwalterabberufung nach neuem WEG-Recht
- Alleingänge bei der Instandsetzung: Der eigenmächtige Verwalter steht besser da als der eigenmächtige Wohnungseigentümer
- Experten-Streit über die Erforderlichkeit einer Dachsanierung

2. Relevante Gesetzesnovellen

- Novelle des Energiewirtschaftsgesetzes verabschiedet
- Änderungsentwürfe der Bundesregierung am Energiesicherungsgesetz (EnSiG) sowie bei der AVBFernwärmeV sehen Preisweitergabe an Verbraucher vor
- Ende der Corona-Ausnahmeregelungen für WEG
- EEG-Umlage: Auch Bundesrat stimmt der Abschaffung zu
- Kabinett beschließt Stufenmodell zur CO₂-Preis-Aufteilung
- Energiewirtschaftsgesetz soll Klimaschutzziele aufnehmen
- Erste Novelle des Gebäudeenergiegesetzes soll zum Jahresanfang 2023 in Kraft treten
- EEG-Novelle 2023: Praktikable Regelungen für Eigentümergemeinschaften fehlen
- Bundesrat bestätigt Gasspeichergesetz und Heizkostenzuschuss

3. Modernisieren, sanieren, erhalten

- GREEN Home – Energieeffizienz für Wohnungseigentümergemeinschaften
- Breites Bündnis will ab 2024 mindestens 500.000 Wärmepumpen jährlich installieren
- KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ startet wieder
- Smart Meter Rollout läuft nach langer Pause wieder an

4. Mieten, kaufen, wohnen

- Grunderwerbsteuer in Sachsen wird erhöht
- Gutachten: Kaufen ist günstiger als Mieten

1. Aktuelle Gerichtsurteile

Wenn zwei sich streiten, freut sich die Dritte (oder auch nicht ...)

Auch Zweiergemeinschaften sind stets zu dritt. Neben den zwei Sondereigentümern existiert die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vom Bundesgerichtshof (BGH) neuerdings „GdWE“ abgekürzt. Das klingt spukhaft und ist es auch. Besonders, wenn das Verwalteramt unbesetzt ist, die GdWE für die beiden Eigentümer also unsichtbar ist. So wie Cary Grant, der im Hitchcock-Klassiker „Der unsichtbare Dritte“ einen redlichen Werbefachmann spielte, der in die Fänge einer Geheimdienstintrige geriet, tappen Wohnungseigentümer, die von ihrem Miteigentümer Auslagererstattung fordern, in die Falle, wenn sie die einschlägige höchstrichterliche Rechtsprechung nicht kennen.

Mit Urteil vom 25.03.2022 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 92/21 entschied der BGH, dass in einer Zweiergemeinschaft, in der Stimmenpatt herrscht und Verbindlichkeiten der GdWE getilgt wurden, diese in Anspruch genommen werden muss. Zahlungsklagen gegen den Miteigentümer – auch wenn er aus der Gemeinschaft ausgeschieden ist – sind unbegründet.

Der Fall

Der dem Fall zugrunde liegende Sachverhalt spielte vor dem 01.12.2020. Der Kläger und der Beklagte waren die beiden einzigen Mitglieder der Gemeinschaft. Der Kläger hält 51,07/ 100 Miteigentumsanteile (MEA), die vom Beklagten später veräußerte Wohnung ist mit 48,93/100 MEA verbunden. Kosten werden nach MEA verteilt, abgestimmt wird nach TE/GO nach Objektprinzip. Der neue Eigentümer wurde am 27.09.2019 ins Wohnungsgrundbuch als Rechtsnachfolger des Beklagten eingetragen. Zuvor hatten beide Parteien immer wieder Verbindlichkeiten der GdWE getilgt und forderten voneinander die Erstattung der jeweils verauslagten Kosten in Höhe des MEA des anderen. Der Kläger verklagte den Beklagten vor dem Amtsgericht Saarbrücken auf Zahlung von 7.068,49 EUR. Der Beklagte verrechnete im Prozess mit streitigen Gegenforderungen aus seinerseits für die GdWE getätigten Auslagen. Das Amtsgericht verurteilte den Beklagten unter teilweiser Berücksichtigung der eingewandten Aufrechnung zur Zahlung von 2.641,10 EUR. Der Kläger ging in Berufung und wollte weitere 4.138,12 EUR zugesprochen bekommen. Der Beklagte ließ das Urteil rechtskräftig werden, legte also keine Rechtsmittel ein.

Das Landgericht Saarbrücken versagte dem Kläger die 4.138,12 EUR. Denn der Beklagte dürfe hier ausnahmsweise aufrechnen. Zwar finde – so das LG Saarbrücken – die für die teilschuldnerische Außenhaftung einschlägige Vorschrift des § 10 Abs. 8 S. 1 WEG aF laut Rechtsprechung des BGH in einer Zweiergemeinschaft keine Anwendung, weil sonst das Finanzsystem innerhalb der GdWE umgangen würde. Von diesem Grundsatz sei vorliegend aber eine Ausnahme zu machen, da der Beklagte aus der Gemeinschaft ausgeschieden sei und auf die dortige Beschlussfassung daher keinen Einfluss mehr nehmen könne. Das Landgericht ließ die Revision zu.

Die Entscheidung

Der BGH folgt dem Landgericht nicht und spricht dem Kläger auch die weiteren 4.138,12 EUR zu. Zwar nehme der Beklagte als Ex-Wohnungseigentümer die Stellung eines außenstehenden Dritten ein. Es sei ihm daher nicht mehr möglich, unmittelbar auf die Beschlussfassung Einfluss zu nehmen und eine Beschlussersetzungsklage gegen die GdWE anzustrengen. Sein Ausscheiden ändere aber nichts daran, dass es sich bei dem noch während seiner Mitgliedschaft entstandenen

Erstattungsanspruch gegen die GdWE um eine sogenannte Sozialverbindlichkeit handele, auf die § 10 Abs. 8 WEG aF nicht anwendbar sei. Forderungen eines Wohnungseigentümers auf Aufwenderstattung wegen der Tilgung einer Verbindlichkeit der GdWE hätten ihre Grundlage einschließlich in dem Gemeinschaftsverhältnis und seien untrennbar mit der Rechtsstellung des Ausgleichsberechtigten als früherem Wohnungseigentümer verbunden. Ansprüche dieser Art würden deshalb auch nicht durch die spätere Beendigung der Mitgliedschaft zu „normalen“ Drittgläubigerforderung. Der ausgeschiedene Wohnungseigentümer müsse sich daher an die GdWE als Schuldnerin seiner Ersatzforderung halten und ggf. die Vollstreckung gegen diese betreiben.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Für Sondereigentümer, die während ihrer Zugehörigkeit zur GdWE Verbindlichkeiten der Gemeinschaft gegenüber anderen Miteigentümern oder Dritten getilgt haben, müssen ihre Erstattungsansprüche gegen die GdWE richten. Direkte Zahlungsansprüche gegen ihre Miteigentümer bestehen nicht, Zahlungsklagen sind daher aussichtslos. Es muss „über Bande gespielt“ werden. Für den Anspruchsteller bedeutet dies oft, die Angelegenheit in die Eigentümerversammlung zu bringen, beispielsweise mit einer Abstimmung über die freiwillige Zahlung des begehrten Geldbetrages zur Vermeidung einer sonst drohenden Zahlungsklage gegen die GdWE als Beschlussgegenstand (§ 23 Abs. 2 WEG). Dies gilt zumindest, solange der die Zahlung begehrende Eigentümer noch Wohnungseigentümer ist. Scheidet er aus, stehen ihm Beschlussantragsrechte und Stimmrechte nicht mehr zu. Gleichwohl kann er natürlich seiner ehemaligen Gemeinschaft eine Frist zur Zahlung unter Klageandrohung setzen. Für das Gemeinschaftsmitglied mag der oben skizzierte Weg unnötig sein, wenn in einer zerstrittenen Zweiergemeinschaft mit Stimmenpatt der Miteigentümer bereits vorab signalisiert, die Zahlung abzulehnen. Eine unmittelbare Zahlungsklage gegen die GdWE wäre dann zulässig. Die GdWE wird im Prozess von dem anderen Wohnungseigentümer gesetzlich vertreten. Ungeklärt ist, was geschieht, wenn der andere Wohnungseigentümer sein Sondereigentum nach Rechtshängigkeit veräußert. Theoretisch müsste der Erwerber als gesetzlicher Vertreter der Gemeinschaft eintreten, da der Kläger nicht auf beiden Seiten des Prozessrechtsverhältnisses erscheinen dürfte.

Unverständlich ist, weshalb der Beklagte nicht in Berufung gegangen ist. Wenn – wie es das Urteil besagt – auch die klägerische Forderung ein Erstattungsanspruch wegen getilgter Gemeinschaftsverbindlichkeiten war, war die Klage ebenfalls unbegründet. Dies wäre im Berufungsverfahren zur Sprache gekommen. Der Beklagte hätte über eine Drittwiderklage nachdenken, also die GdWE verklagen müssen. Dann hätte es jedenfalls nicht an der Passivlegitimation der Drittwiderbeklagten (GdWE) gefehlt, möglicherweise aber an der Zulässigkeit. Auch hier wäre die Frage interessant gewesen, wer gesetzlicher Vertreter der verwalterlosen GdWE gewesen wäre.

Fazit für die Gemeinschaft

Wenn zwei sich streiten, freut sich - laut Sprichwort - der Dritte. Dies muss allerdings nicht immer so sein. Verklagt zu werden, ist für gewöhnlich kein freudiges Ereignis. Durch das Rechtsgefüge innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft lässt es sich aber nicht verhindern, dass im Normalfall die GdWE Ansprüche verfolgt bzw. in Anspruch genommen wird, nicht die einzelnen Sondereigentümer.

Zum Spießrutenlauf kann es für Gläubiger werden, wenn die GdWE chronisch pleite, d. h. die Gemeinschaftskasse leer, und ihre Mitglieder nicht bereit sind, sie mit Finanzmitteln auszustatten,

also Beschlüsse über Wirtschaftspläne, Jahresabrechnungen oder eine Sonderumlage herbeizuführen. Dann müsste der Gläubiger, der einen Zahlungstitel gegen die GdWE erstritten hat, den Anspruch der Gemeinschaft gegen ihre Mitglieder auf ordnungsmäßige Verwaltung (Finanzmittelausstattung) pfänden, eine Beschlussfassung erzwingen, hierüber die Auffüllung des Gemeinschaftsvermögens herbeiführen, um ganz am Ende, in diese Vermögensmasse vollstrecken zu können. Hierzu muss nicht gewartet werden, bis Hausgeld tatsächlich gezahlt wurde. Der Gläubiger kann nach Beschlussfassung die dadurch entstehenden Zahlungsansprüche der Gemeinschaft gegen ihre Mitglieder pfänden und sich zur Einziehung überweisen lassen. Das hebt die Spannung, da kommt Freude auf. Hitchcock hätte es nicht besser inszenieren können.

Wie wäre es nach dem neuen WEG 2020 (WEMoG)?

Da der im Fall beschriebene Sachverhalt vor dem 01.12.2020 spielte und abgeschlossen war, war § 10 Abs. 8 S. 1 WEG aF die für den Gegenanspruch maßgebliche Anspruchsgrundlage. Der Gesetzgeber hat die Vorschrift in das neue Gesetz übernommen (§ 9 a Abs. 4 S. 1 WEG nF). Nach wie vor greift sie nur dann nicht, wenn die streitige Forderung nicht aus dem Gemeinschaftsverhältnis herrührt. Bei sogenannten Sozialverbindlichkeiten ist dies indessen der Fall. Aufwendungsersatzansprüche wegen getilgter Gemeinschaftsverbindlichkeiten gehören dazu.

Dr. Jan-Hendrik Schmidt

Wolfgang Breiholdt Nierhaus Schmidt

Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg

www.wir-breiholdt.de

BGH zur Verwalterabberufung nach neuem WEG-Recht

Seit der Einführung des neuen § 26 WEG am 1.12.2020 kann der Verwalter jederzeit ohne Angabe von Gründen abberufen werden (§ 26 Abs. 3 S. 1 WEG). Voraussetzung ist, dass eine Mehrheit der abgegebenen Stimmen für die Abberufung stimmt. Gibt es keine Mehrheit, sondern fordert nur ein Eigentümer oder eine Minderheit die Abberufung, besteht ein Abberufungsanspruch nur dann, wenn die mehrheitlich beschlossene Ablehnung der Abberufung aus objektiver Sicht unvertretbar erscheint. Maßgeblich ist eine Gesamtbetrachtung aller gegen den Verwalter erhobenen Vorwürfe. Der Bundesgerichtshof (BGH) äußert sich in einem aktuellen Urteil erstmals auch zur neuen Gesetzeslage.

Mit Urteil vom 25. Februar 2022 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 65/21 entschied der BGH über einen Fall, der über das Landgericht Berlin zu ihm gelangt war und vom BGH dorthin zurückverwiesen wurde. Streitgegenständlich ist eine Anfechtungs- und Beschlussersetzungsklage gegen einen Negativbeschluss, den bestellten Verwalter vorzeitig „in die Wüste zu schicken“. Der Fall gab dem BGH Gelegenheit, alte und neue Gesetzeslage miteinander zu vergleichen. Er sieht einige deutliche Parallelen.

Der Fall

Die Kläger und die übrigen Wohnungseigentümer (Beklagten zu 1) bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft (Beklagte zu 2) im Amtsgerichtsbezirk Berlin-Schöneberg. Es handelt sich um eine Mehrhausanlage, wobei unklar ist, ob die Gemeinschaftsordnung Vereinbarungen zur Bildung von Untergemeinschaften enthält. Früher wurden Jahresabrechnungen

vom Verwalter getrennt nach Häuserkomplexen erstellt und in Teilversammlungen der jeweiligen Häuser genehmigt. Auch in einer Eigentümerversammlung vom 4.12.2018 wurde so verfahren und die Jahresabrechnung 2017 für diesen Häuserkomplex beschlossen. Mit Urteil vom 31.7.2019 stellte das Amtsgericht in einem Vorprozess die Nichtigkeit dieses Beschlusses fest, da es der Untergemeinschaft an der nötigen Beschlusskompetenz fehle. Das Urteil ist rechtskräftig.

In der hier streitgegenständlichen Eigentümerversammlung vom 28.11.2019 beschlossen die Wohnungseigentümer zu TOP 4.2, dass in den Jahresabrechnungen 2016 – 2018 die Kostenzuordnung „wie bisher“ erfolgen und eine neue Gesamtabrechnung erstellt werden solle. Der unter TOP 6.4 gestellte Antrag, die sofortige Abberufung des Verwalters und die Kündigung des Verwaltervertrages aus wichtigen Gründen zum 31.12.2019 zu beschließen, wurde hingegen abgelehnt.

Mit ihrer zunächst nur gegen die Beklagten zu 1 (übrigen Wohnungseigentümer) gerichteten Klage vom 23.12.2019 haben die Kläger den Negativbeschluss zu TOP 6.4 angefochten und zudem beantragt, den abgelehnten Beschlussantrag im Wege der gerichtlichen Beschlussersetzung durch einen Abberufungsbeschluss und eine Kündigung des Verwaltervertrages zu ersetzen. Das Amtsgericht wies die Klage am 13.8.2020 ab. Am 1.12.2020 trat das WEMoG in Kraft. Am 2.3.2021 verhandelte das Landgericht Berlin in der Berufungsinanz und wies die Berufung der Kläger mit Urteil vom selben Tage zurück. Die Revision zum Bundesgerichtshof ließ es zu. Im Revisionsverfahren erweiterten die Kläger ihre Anträge auch gegen die Beklagte zu 2, nahmen diese Klageerweiterung aber im Termin vor dem BGH am 10.12.2021 mit Zustimmung der Beklagten wieder zurück.

Der BGH konnte nach den gegenwärtigen Feststellungen kein abschließendes Urteil fällen und verwies die Akte zurück an das Berufungsgericht.

Die Entscheidung

Das Berufungsgericht hatte Anfechtung und Beschlussersetzung nach altem Recht beurteilt und die Klage insgesamt als unbegründet erachtet. Die Kläger hätten ihre Vorwürfe gegen den Verwalter schon nicht zeitlich geordnet und darüber hinaus zumindest teilweise nicht innerhalb angemessener Frist geltend gemacht. Ältere Vorwürfe, beispielsweise über angeblich fehlerhaftes Verwalterverhalten aus den Jahren 2012 und 2018, könne bereits aus zeitlichen Gründen nicht berücksichtigt werden.

Der BGH sieht das anders. Er verneint im Gegensatz zum Berufungsgericht allgemeingültige zeitliche Grenzen, jenseits derer Pflichtverletzungen des Verwalters unbeachtlich sind. Derartige Grenzen gäbe es nicht, wobei letztlich offenbleiben könne, ob ein Abberufungsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers unter besonderen Umständen ausgeschlossen sein könne, wenn der zugrunde gelegte Vorfall lange Zeit zurückliege (Rn 30 der Urteilsgründe).

Nach dem alten, wie nach dem neuen WEG bestehe ein Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers bzw. der Minderheit auf Abberufung des Verwalters nur, wenn die Ablehnung der Abberufung aus objektiver Sicht unvertretbar erscheine. Dies könne und dürfe vom Gericht nur in einer umfassenden Würdigung sämtlicher Umstände des Einzelfalles und aller gegen den Verwalter erhobenen Vorwürfe beurteilt werden. Daher sei es unzulässig, von vornherein zurückliegende Vorwürfe außen vor zu lassen. Zwar sei es denkbar, dass ein bestimmter Zeitablauf eine Pflichtverletzung als weniger gewichtig erscheinen ließe; dies enthebe das Gericht aber nicht

von der Pflicht, zunächst alle Umstände in die Gesamtabwägung einzustellen, zumal auch ein länger zurückliegender Punkt mit weiteren späteren Vorfällen „das Fass zum Überlaufen bringen könnte“.

Die Frage, ob die dem Verwalter vorgeworfene Missachtung des Urteils aus dem Vorprozess tatsächlich eine Pflichtverletzung beinhalte, lasse sich nur nach einem Blick in die Gemeinschaftsordnung beantworten. Darum habe sich das Berufungsgericht aber bislang nicht gekümmert.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Die Kläger begründeten ihr Abberufungsverlangen damit, dass der Verwalter das rechtskräftige Urteil aus dem Vorprozess, mit dem sogar die Nichtigkeit der damaligen Abrechnungsgenehmigung festgestellt worden sei, ungenügend umgesetzt habe. An weiteren Vorwürfen brachten sie vor: Weigerung, ein Protokoll weiterzugeben; unterlassene Information der Wohnungseigentümer über den Verlauf des Vorprozesses; unterlassene Beschlussherbeiführung über die Bildung von Abrechnungsuntereinheiten; Erstellung der im Vorprozess kassierten nichtigen Jahresabrechnung 2017; Abstimmung zu TOP 4.2 sowie eine von den Klägern behauptete Einschüchterung der Wohnungseigentümer.

Aus Sicht der klagenden Wohnungseigentümer von Vorteil ist, dass der BGH der strengeren Ansicht des Berufungsgerichts eine Absage erteilt, wonach ein Anspruchsteller (Kläger), der die vorzeitige Abberufung und Kündigung fordere, die hierfür maßgeblichen Tatsachen „innerhalb einer angemessenen Frist nach Kenntniserlangung“ vorzubringen habe, also insbesondere durch ein zeitnahes Einberufungsverlangen. In der Tat gibt es einige Instanzrechtsprechungen, die in Anlehnung an § 626 Abs. 2 S. 1 BGB und § 314 Abs. 3 BGB zeitnahe Aktivitäten fordern, um den Verwalter „aus dem Weg zu räumen“. Der BGH folgt dem in dieser Allgemeinheit nicht.

Abberufung und Kündigung können fristlos und mit sofortiger Wirkung erfolgen. Ebenfalls denkbar ist es, wenn – wie hier – außerordentlich mit einer Frist zum Jahresende abberufen und gekündigt wird. Die Versammlung war am 28.11.2019. Praktischer Vorteil für die Gemeinschaft ist, dass der Verwalter die Versammlungsniederschrift dann noch zu erstellen hat. Zudem erhält sich die Gemeinschaft die Chance, dass der Verwalter die Jahresabrechnung 2019 schuldet, was bei einer fristlosen Abberufung am 28.11.2019 unstreitig nicht der Fall wäre.

Fazit für die Gemeinschaft

Nach dem neuen WEG richtet sich der Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung, der auch den Anspruch auf vorzeitige Abberufung einbezieht, nicht mehr gegen die übrigen Eigentümer, sondern gegen die rechtsfähige Gemeinschaft (der BGH spricht neuerdings von GdWE). Im vorliegenden Fall, der vor dem 1.12.2020 startete und nach diesem Stichtag endete, musste die Klage nicht auf die Gemeinschaft umgestellt werden. Richtige Klagegegner blieben sowohl für die Beschlussanfechtung als auch die Beschlussersetzung die übrigen Wohnungseigentümer. Eine Änderung der Anspruchsvoraussetzungen für eine vorzeitige Abberufung führt die Gesetzesänderung nicht. Ein Anspruch kommt weiterhin nur infrage, wenn die weitere Zusammenarbeit mit dem bestellten Verwalter aus objektiver Sicht unvertretbar erscheint.

Wie wäre es nach dem neuen WEG 2020 (WEMoG)?

Hätte die hier streitgegenständliche Versammlung nach dem 1.12.2020 stattgefunden, wäre die Beschlussklage gegen die Gemeinschaft zu richten gewesen. Maßstab für den Minderheitenschutz

ist die objektive Unvertretbarkeit. Dies gilt nach alter wie neuer Gesetzeslage. Stimmt hingegen eine Mehrheit für die Abberufung und die Kündigung des Verwaltervertrages, sind entgegenstehende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung oder im Verwaltervertrag unwirksam. Die jederzeitige grundlose Abberufungsmöglichkeit der Mehrheit ist gesetzlich verankert und lässt anderslautende Regelungen, die den Verwalter schützen sollen, unwirksam werden.

Keine Aussage trifft das vorliegende Urteil zu den für die Praxis relevanten Fragen, ob die Bestandskraft zwischenzeitlicher Entlastungsbeschlüsse und / oder Wiederbestellungen sowie unterbliebene Abmahnungen juristisch eine Rolle spielen können. Es ist anzunehmen, dass sie im Rahmen der Gesamtabwägung aller gegen den Verwalter erhobenen Vorwürfe von Bedeutung sind. Das Gericht darf nur solche Vorwürfe berücksichtigen, die von Klägerseite vorgetragen wurde. Im Beschlussersetzungsverfahren ist dies durchaus länger möglich als in der Beschlussanfechtung mit ihrer zweimonatigen Klagebegründungsfrist ab dem Versammlungstag.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt
W|I|R Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de*

Alleingänge bei der Instandsetzung: Der eigenmächtige Verwalter steht besser da als der eigenmächtige Wohnungseigentümer

Im Gegensatz zum Wohnungseigentümer, der eigenmächtig z. B. die Fenster in seiner Wohnung erneuert und von der Gemeinschaft keine Erstattung verlangen kann, sieht es für den WEG-Verwalter, der eigenmächtig Instandsetzungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum vergibt, besser aus. Ihm kann gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft (GdWE) ein Ersatzanspruch zustehen, mit dem er aufrechnen darf. Dies hat der BGH zu einem Fall aus dem Amtsgerichtsbezirk Achim entschieden.

Der Fall

Mit Urteil vom 10. Dezember 2021 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 32/21 hat der Bundesgerichtshof (BGH) eine für die Praxis wichtige Abgrenzung vorgenommen: Der Verwalter kann Regressansprüchen der GdWE Ersatzansprüche entgegenhalten, wenn durch sein eigenmächtiges Handeln das gemeinschaftliche Eigentum aufgewertet oder dem Gemeinschaftsvermögen Aufwendungen erspart wurden. Der eigenmächtige Wohnungseigentümer hingegen schaut in die Röhre (dazu Newsletter vom 12.07.2019). Der hier präsentierte Fall gelangte über das Landgericht Lüneburg, dem zentralen WEG-Berufungsgericht im OLG-Bezirk Celle, zum BGH.

Der beklagte Verwalter war bis zum 31.12.2015 zum Verwalter der klagenden GdWE bestellt. Im Jahr 2014 hatten die Eigentümer beschlossen, das ortsansässige Traditionsunternehmen B. mit der Erneuerung der Eingangstüren und Briefkastenanlagen für rund 40.000,00 EUR zu beauftragen. Unter Missachtung des Beschlusses beauftragte die Beklagte eigenmächtig die Firma M. UG (haftungsbeschränkt), die ein günstigeres Angebot (36.300,083 EUR) abgegeben hatte. Die Arbeiten wurden durchgeführt. Der Beklagte bezahlte die Firma M. aus dem Verwaltungsvermögen der GdWE, diese verweigerte die Genehmigung des Vertrages. Die Firma M. wurde im August 2017 im

Handelsregister gelöscht, nachdem das Insolvenzverfahren mangels Masse nicht eröffnet worden war.

Die GdWE klagt auf Rückzahlung der an die Firma M. geleisteten Zahlung nebst Zinsen und vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten. Die Beklagte rechnet mit Gegenansprüchen in gleicher Höhe auf, da die GdWE durch die Sanierung entsprechend bereichert sei. Amtsgericht und Landgericht gaben der Klage statt und wiesen die Einwendungen des Ex-Verwalters zurück. Gegenansprüche stünden ihm nicht zu.

Die Entscheidung

Der BGH beurteilt die Rechtslage anders als die Vorinstanzen. Richtig sei, dass einem eigenmächtig handelnden Wohnungseigentümer in einer vergleichbaren Situation keine Erstattungsansprüche zustünden. Dieser habe das Selbstorganisationsrecht der Gemeinschaft, speziell durch die Willensbildung in der Versammlung, zu beachten. Ignoriere er das, stünde ihm kein Ersatzanspruch gegen die GdWE zu. Ein Rückgriff auf allgemeine Vorschriften des Bürgerlichen Rechts (Geschäftsführung ohne Auftrag [GoA], Bereicherungsrecht) sei aufgrund der speziellen Regelungen des WEG gesperrt.

Beim eigenmächtigen Verwalter sei dies anders. Dem Verwalter komme nach dem gesetzlichen Leitbild des Wohnungseigentumsgesetzes aufgrund seiner Organstellung eine Handlungs- und Entscheidungskompetenz für Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu. Dies gelte sowohl nach früherem als auch – erst recht – nach neuem Recht. Vor diesem Hintergrund könne – anders als beim eigenmächtigen Eigentümer – keine Sperrwirkung wohnungseigentumsrechtlicher Spezialvorschriften gegenüber den allgemeinen Vorschriften der GoA und des Bereicherungsrechts angenommen werden. Der eigenmächtige Verwalter könne daher über das eng begrenzte Notgeschäftsführungsrecht hinaus Ersatzansprüche einwenden. Daher sei das Landgericht verpflichtet, dem Einwand des Beklagten nachzugehen, dass die GdWE durch die tatsächlich durchgeführte Erneuerung des gemeinschaftlichen Eigentums (Eingangstüren, Briefkastenanlagen) eine Substanzverbesserung erlangt und Aufwendungen (für die Firma B.) erspart habe. Zu Ermittlung der Höhe eines Erstattungsanspruchs der Beklagten müsse das Landgericht den objektiven Wert der erbrachten Leistung feststellen unter Berücksichtigung etwaiger Unvollständigkeiten und Mängel im Gewerk sowie eines Abzugs im Hinblick auf die wirtschaftlichen Nachteile, die damit verbunden sein könnten, dass die Beklagte statt der Firma B. die Firma M. beauftragt habe. Zu diesem Zweck hat der BGH die Akte an das Landgericht Lüneburg zurückverwiesen.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Wohnungseigentümer müssen mit Anliegen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, die Versammlung anrufen. Nehmen sie im eigenen Namen und auf eigene Rechnung eigenmächtig Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum vor, deren Beauftragung und Bezahlung Sache der GdWE gewesen wäre, steht ihnen kein Erstattungsanspruch zu. Dies hat der BGH für eigenmächtig ausgetauschte Fenster entschieden. Nur bei Notmaßnahmen kann es sich anders verhalten. Deren Voraussetzungen liegen zumeist nicht vor.

Fazit für die Gemeinschaft

Der BGH stellt fest, dass Schuldnerin möglicher Ersatzansprüche des Verwalters stets die GdWE ist. Soweit sich aus früheren Entscheidungen des BGH etwas anderes ergeben haben sollte, hält er hieran nicht fest (Rn. 19).

Vertragspartner des Verwalters ist die Gemeinschaft. Der Verwaltervertrag ist ein auf Geschäftsbesorgung gerichteter Dienstvertrag. Es gehört zum gesetzlichen Leitbild des Verwaltervertrages, dass die Kosten aus der Ausführung der Geschäftsbesorgung nicht von dem Beauftragten (Verwalter) sondern von dem Auftraggeber (GdWE) zu tragen sind, in dessen Interesse die Geschäftsbesorgung erfolgt. Der BGH löst den Sachverhalt nicht über das Schadensersatzrecht, sondern über den Herausgabeanspruch des Geschäftsherrn gegenüber dem Geschäftsbesorger nach § 667 BGB.

Wie wäre es nach dem neuen WEG 2020 (WEMoG)?

Nach § 27 Abs. 1 WEG in der seit dem 1.12.2020 geltenden Fassung sind die gesetzlichen Entscheidungskompetenzen des bestellten Verwalters gegenüber der früheren Gesetzeslage nochmals erweitert worden (Rn. 15). Der BGH erwähnt, dass die Wohnungseigentümer gemäß § 27 Abs. 2 WEG die Möglichkeit haben, den gesetzlichen Aufgabenkreis des Verwalters noch mehr zu erweitern, sofern dies in überschaubaren Grenzen erfolgt und der Beschluss hinreichend bestimmt ist.

Die Motivation von Wohnungseigentümern, durch eine Auftragsvergabe eine bestehende Geschäftsbeziehung zu festigen, um sich dadurch für die Zukunft Vorteile zu sichern, könnte in Zukunft ein Aspekt sein, um die Einholung von Vergleichsangeboten hinfällig werden zu lassen.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt
WlR Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de*

Experten-Streit über die Erforderlichkeit einer Dachsanierung

Sanierungsbeschlüsse müssen auf Grundlage einer ausreichenden Tatsachengrundlage gefasst werden. Für gewöhnlich gelten folgende Schritte: Bestandsaufnahme (Schadenbild, Schadenursachen, Gegenmaßnahmen, Kostenschätzung; ggf. Machbarkeitsstudie); Sanierungsplanung; Sanierung. Flankiert werden diese Schritte von weiteren Umständen: Finanzierung, Kostenverteilung, Fördermittel. Der Bundesgerichtshof (BGH) äußerte sich jetzt zu einem Fall aus Hessen, in dem sich die Eigentümer seit längerem und auch in mehreren Vorprozessen über die Erforderlichkeit, dem Umfang (komplett oder punktuell) und den Zeitpunkt (sofort oder in 3 – 5 Jahren) einer Dachsanierung stritten. Ein Sachverständiger und ein Dachdecker – beide gemeinschaftlich beauftragt und bezahlt – waren unterschiedlicher Ansicht und erschwerten die Willensbildung. Mit Urteil vom 7.4.2022 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 165/21 kassierte der BGH ein Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main und verwies den Fall zur weiteren Sachverhaltsaufklärung inkl. Beweisaufnahme zurück in die Berufungsinstanz. Dabei gibt der BGH dem Landgericht im

Fall mit auf den Weg, an Art und Umfang der im Zeitpunkt der Beschlussfassung vorliegenden Erkenntnisse keine überzogenen Anforderungen zu stellen.

Der Fall

Die Parteien bilden eine zerstrittene, verwalterlose Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Den Klägern und den Beklagten gehören jeweils 2 Einheiten, wobei die Beklagten über eine knappe Stimmenmehrheit verfügen. Die Eigentümer streiten seit längerem über die Erforderlichkeit einer Dachsanierung. Nach mehreren Vorprozessen einigten sie sich auf eine sachverständige Begutachtung. Der Sachverständige stellte in seinem Gutachten vom 5.12.2017 einen kurzfristigen punktuellen Reparaturbedarf am Dach fest. Die vollständige Sanierung des Daches empfahl er nach Ablauf von 3-5 Jahren. Nach wechselseitiger anwaltlicher Korrespondenz luden die Beklagten einvernehmlich zu einer Eigentümersammlung am 19.11.2019 ein, zu der die Kläger nicht erschienen. Die Beklagten beschlossen zu TOP 1 die vollständige Sanierung des Daches und zu TOP 2 die Erhebung einer Sonderumlage von 100.000,00 EUR.

Die Kläger fochten den Beschluss zu TOP 1 an. In der Klagebegründung beanstandeten sie, dass nach den Feststellungen des gemeinsam beauftragten Sachverständigen nur punktuelle Ausbesserungsmaßnahmen erforderlich waren, die in der Folgezeit tatsächlich durchgeführt wurden, während eine vollständige Dachsanierung erst für einen späteren Zeitpunkt als notwendig angesehen worden sei. Nicht gerügt wurde von ihnen, vor der Versammlung nicht hinreichend informiert worden zu sein, Unterlagen nicht erhalten zu haben oder mit einem Verlangen ihrerseits nach weiterer sachverständiger Begutachtung abgeschnitten worden zu sein.

Das Berufungsgericht gab der Anfechtungsklage statt. Der zu TOP 1 gefasste Beschluss habe ordnungsmäßiger Verwaltung widersprochen, weil er auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage gefasst worden sei. Der von den Parteien einvernehmlich beauftragte Sachverständige habe eine vollständige Dachreparatur vor Ablauf von 3-5 Jahren nicht für erforderlich gehalten. Es entspreche nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, zuerst einen Sachverständigen mit der Schadenermittlung zu beauftragen, um sich anschließend – wenn die Dachdeckerfirma bei der tatsächlichen Ausführung weiteren Sanierungsbedarf sehe und die Feststellungen des Sachverständigen für unzutreffend halte – ohne weitere Prüfung der Einschätzung der Dachdeckerfirma anzuschließen. In formeller Hinsicht sei es außerdem erforderlich gewesen, mit der Einladung die entsprechenden Unterlagen, z.B. eine schriftliche Stellungnahme der Dachdeckerfirma, zur Verfügung zu stellen.

Die Beklagten hatten in der Klageerwiderung vorgetragen, dass der mit punktuellen Reparaturen beauftragte Dachdecker während der Arbeiten festgestellt habe, dass das Dach völlig marode sei, dass er keine Möglichkeit sehe, die Reparaturen gemäß dem Gutachten durchzuführen, und dass große Gefahren von dem Dach ausgingen, da freigelegte Balken dünner als angenommen seien und Ziegel großflächig herunterfallen könnten. Unter Berücksichtigung dieser neuen Erkenntnisse sei es daher richtig gewesen, zu beschließen, das Dach sofort vollständig zu sanieren. Als Zeugen für ihre Behauptungen hatten die Beklagten den Dachdecker benannt.

Die Entscheidung

Der BGH verneint einen materiellen Beschlussmangel. Richtig sei zwar im Grundsatz, dass sich die zerstrittenen Eigentümer an das Ergebnis der Begutachtung durch den einvernehmlich beauftragten Sachverständigen halten müssten. Dies gelte aber nicht, wenn aufgrund neuer Erkenntnisse eine sofortige Instandsetzung des Daches zwingend erforderlich sei. Denn dann wäre ein Abweichen von

den Feststellungen und Empfehlungen des Sachverständigen geboten gewesen. Die Darlegungs- und Beweislast für eine solche Behauptung liege aufgrund der vorangegangenen einvernehmlichen Vereinbarung bei den Beklagten. Diese hätten substantiiert und unter Beweisangebot (Zeugnis des Dachdeckers) vorgetragen. Dem hätte das Berufungsgericht nachgehen müssen. Hierzu habe es nunmehr Gelegenheit. Rechtlich komme es darauf an, ob ein vernünftiger Wohnungseigentümer aufgrund der Angaben des Dachdeckers im Zeitpunkt der Beschlussfassung zu der Überzeugung gelangen musste, dass eine vollständige Dachsanierung unaufschiebbar war. Hieran seien gerichtlicherseits keine überzogenen Anforderungen zu stellen.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Die Kläger haben es möglicherweise versäumt, aufgrund der neuen Erkenntnisse des Dachdeckers eine ergänzende Begutachtung durch den einvernehmlich eingeschalteten Sachverständigen zu verlangen bzw. dies innerhalb der Klagebegründungsfrist vorzutragen und ihre Klage darauf zu stützen. Allerdings hätten die Kläger für ein solches Verlangen tatsächliche Anhaltspunkte aufzeigen müssen, dass bzw. weshalb die Feststellungen des Dachdeckers unzutreffend bzw. fachlich angreifbar waren. Die Dachdeckerei hatte sich die Dachfläche offenbar gründlich angeschaut. Zumindest wurden zahlreiche Details zu tragenden Konstruktionsteilen des Daches und dem Zustand der Dachlatten dargelegt, die die vom Sachverständigen anfangs veranschlagte Restlebensdauer von 3-5 Jahren widerlegten.

Fazit für die Gemeinschaft

Bei einem umfangreichen bzw. teurem Sanierungsbedarf widerspricht es grundsätzlich ordnungsmäßiger Verwaltung, ohne Bestandsaufnahme und ohne Sanierungsplanung Handwerker zu beauftragen. Gleichwohl erwachsen Mehrheitsbeschlüsse, die dies missachten, in Bestandskraft, wenn sie gerichtlich unangefochten bleiben.

Wie wäre es nach dem neuen WEG 2020 (WEMoG)?

Im Fall fand die Eigentümerversammlung vor dem 1.12.2020 statt, so dass die Beschlüsse nach altem Recht zu beurteilen waren. Nach neuem Recht ist die Beschlussklage gegen die Gemeinschaft (GdWE) zu richten. Maßgeblich für die Beurteilung der Rechtslage ist in beiden Fällen der Zeitpunkt der Beschlussfassung (Versammlungstag). Nach alter Gesetzeslage machten sich die einzelnen Wohnungseigentümer, die bei einer dringend erforderlichen Instandsetzungsmaßnahme am gemeinschaftlichen Eigentum nicht mit Ja stimmten, persönlich schadensersatzpflichtig. Nach neuer Gesetzeslage dürften sich solche Schadensersatzansprüche gegen die GdWE richten. Diese kann ggf. Regress bei einzelnen Wohnungseigentümern nehmen, die einen Negativbeschluss mitverursachten.

Dr. Jan-Hendrik Schmidt

Wl'R Breiholdt Nierhaus Schmidt

Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg

www.wir-breiholdt.de

2. Relevante Gesetzesnovellen

Novelle des Energiewirtschaftsgesetzes verabschiedet

In seiner Sitzung am 24. Juni 2022 hat der Bundestag das Gesetz „zur Änderung des Energiewirtschaftsrechts im Zusammenhang mit dem Klimaschutz-Sofortprogramm und zu Anpassungen im Recht der Endkundenbelieferung“ (Bundestagsdrucksachen 20/1599, 20/1977 und 20/2137) beschlossen. Mit dem Gesetz sollen der Ausbau erneuerbarer Energien beschleunigt, Versorgungsengpässe verringert und rechtliche Unklarheiten bei Vertragskündigungen durch Energielieferanten beseitigt werden.

Die Novelle des Energiewirtschaftsgesetzes beinhaltet umfangreiche Regelungen, die den Ausbau der Energienetze vorantreiben sollen. Unter anderem wird dem Ausbau von Hochspannungsleitungen ein „überragendes öffentliches Interesse“ eingeräumt. Die Netzplanung soll künftig konsequent am Ziel „Treibhausgasneutralität in 2045“ ausgerichtet werden. Dieses Ziel wurde unmittelbar in das Energiewirtschaftsgesetz aufgenommen.

In den Gesetzentwurf der Bundesregierung waren umfangreiche Änderungen des Ausschusses für Klimaschutz und Energie eingegangen (Bundestagsdrucksache 20/2402).

Änderungsentwürfe der Bundesregierung am Energiesicherungsgesetz (EnSiG) sowie bei der AVBFernwärmeV sehen Preisweitergabe an Verbraucher vor

Um im Falle einer Gasmangellage mit der Folge weiter steigender Gaspreise Handlungsoptionen zu haben, plant die Bundesregierung in einem neuen § 26 EnSiG eine Verordnungsermächtigung für ein Umlagesystem, welches die deutlich höheren Preise gleichmäßig auf die Gesamtheit der Verbraucher vorsieht. Anspruchsberechtigt für den über die Umlage finanzierten Ausgleich sollen die Energieversorger sein, die von der Störung der Gaslieferungen betroffen sind.

Anknüpfend an die geplanten Änderungen im Energiesicherungsgesetz hat das Wirtschaftsministerium letzten Freitag (1.7.) den Entwurf einer Änderungsverordnung zur Einfügung einer zeitlich erleichterten Preisweitergabeklausel in die AVBFernwärmeV vorgelegt. Diese enthält eine Regelung zur zeitlich erleichterten Preisweitergabe von Fernwärmeversorgungsunternehmen an ihre Kunden im Falle von verminderten Gasimporten. Es handelt sich dabei um eine Folgeregelung zu § 24 EnSiG für die nachgeordnete Marktebene Fernwärme. Fernwärmeversorgungsunternehmen, die ihre Wärme aus Gas erzeugen, hätten danach zeitlich befristet das Recht, die ihnen von ihren Gaslieferanten im Falle eines Gasnotstandes weitergegebenen Preiserhöhungen an ihre Kunden weiterzugeben. Der Zeitpunkt der Weiterreichung der Preiserhöhung dürfte dann abweichend von den vertraglich vereinbarten Zeitpunkten gewählt werden. Die ansonsten bestehende Systematik der Preisanpassung in der AVBFernwärmeV bliebe aber unverändert. Im Gegenzug erhielten die Kunden ein Sonderkündigungsrecht.

Aufgrund der Eilbedürftigkeit sollen sowohl der Bundestag als auch Bundesrat noch in dieser Woche bis zum 8.7. und damit vor der Sommerpause darüber abstimmen.

Soweit das Preisniveau längerfristig derart hoch bleibt, ist klar, dass die monatlichen Hausgeldzahlungen in Eigentümergemeinschaften als auch die verlangten Vorauszahlungen für Betriebskosten in den Mietverhältnissen deutlich angehoben werden müssen, um einer erheblichen Nachzahlung bei der nächsten Abrechnung entgegenzuwirken. Verwaltungsunternehmen sollten ihre Kunden sensibilisieren, hier im Zweifel im Rahmen einer außerordentlichen Eigentümerversammlung über eine sofortige Anhebung der Hausgeldzahlung abzustimmen. Auch in laufenden Mietverhältnissen wäre eine einvernehmliche Vereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien über die Anhebung der Vorauszahlungen möglich, auch wenn das Gesetz in § 560 Abs. 4 BGB eine Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen erst nach erfolgter Abrechnung vorsieht.

Ende der Corona-Ausnahmeregelungen für WEG

Die für Wohnungseigentümergemeinschaften anzuwendenden Ausnahmeregelungen nach Art. 2, § 6 des Gesetzes „zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ gelten noch bis zum 31. August 2022. Danach endet u. a. die Regelung, dass der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt bleibt.

Es ist wichtig, dass beauftragte Verwaltungsunternehmen in Fällen eines ausgelaufenen Beststellungszeitraumes eine wirksame Bevollmächtigung sicherstellen. Entsprechende Beschlussfassungen in den verwalteten Eigentümergemeinschaften für eine Neu- bzw. Wiederbestellung sind also rechtzeitig vor dem 31. August 2022 nachzuholen, sofern nicht schon geschehen.

EEG-Umlage: Auch Bundesrat stimmt der Abschaffung zu

Seit über 20 Jahren wird mit der EEG-Umlage der Ausbau des Ökostroms mitfinanziert. Bezahlt wurde sie bislang von allen Stromverbrauchern. Damit soll ab Juli 2022 Schluss sein. Die vorzeitige Abschaffung billigte der Bundesrat in einer Sitzung vom 20. Mai 2022. Die Änderung befindet sich somit auf der Zielgeraden.

Durch die Streichung der EEG-Umlage sollen Kunden und Unternehmen von den steigenden Energiepreisen entlastet werden. Derzeit sind 3,72 Cent pro Kilowattstunde fällig. Geplant war die Abschaffung für das Jahr 2023. Somit greifen die Änderungen ein halbes Jahr früher. Die Umlage wird künftig aus dem Bundeshaushalt gezahlt.

Kabinett beschließt Stufenmodell zur CO₂-Preis-Aufteilung

Das Bundeskabinett hat den Gesetzentwurf der Regierungsparteien zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO₂KostAufG) beschlossen. Danach soll der CO₂-Preis ab 1. Januar 2023 anhand der energetischen Qualität des Gebäudes zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt werden. Der VDIV Deutschland begrüßt die Systematik des Modells, hält jedoch den Zeitpunkt des Inkrafttretens für problematisch.

Anhand der spezifischen CO₂-Emissionen des Gebäudes soll der CO₂-Preis für fossile Brennstoffe künftig prozentual anteilig gemäß den Verantwortungsbereichen auf Mieter und Vermieter umgelegt werden. Vermieter von Gebäuden mit einer besonders schlechten Energiebilanz ($\geq 52 \text{ kg CO}_2/\text{m}^2/\text{a}$) müssen 90 Prozent der CO₂-Kosten tragen. In Gebäuden mit einem Effizienzstandard, der mindestens EH55 entspricht, müssen Mieter die Kosten alleine bestreiten. Ziel ist, Anreize zu schaffen: Auf Vermieterseite sollen mehr energetische Sanierungen forciert werden. Der Mieter wird zur Ressourceneinsparung motiviert.

Aus Sicht des VDIV Deutschland ist das Stufenmodell angemessener als die ursprünglich diskutierte 50/50 Aufteilung, jedoch ist davon auszugehen, dass sowohl Mieter als auch die vermietenden Eigentümer in Wohnungseigentumsanlagen einen deutlich erhöhten Informations- und Beratungsbedarf haben werden. Zusätzliche gerichtliche Klärungsfälle sind zu erwarten. Auch der Gesetzgeber schließt nach seiner Begründung im Gesetzentwurf nicht aus, dass es im Mietverhältnis anfänglich Unsicherheiten in der Anwendung der neuen gesetzlichen Regelungen geben wird.

Die mit dem Gesetz angestrebte Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter soll einen Beitrag zum Erreichen der nationalen Klimaschutzziele leisten. Die aktuelle Lage und die explodierenden Preise für fossile Brennstoffe bringen insgesamt hohe gesellschaftspolitische Herausforderungen und Belastungen für die Bevölkerung mit sich, die zukünftig schwer kalkulierbar sind. Auch die deutlich gestiegenen Material- und Handwerkerkosten machen es vermietenden Eigentümern nicht leicht, energetische Sanierungen schnell umzusetzen. Hinzu kommen die seit zwei Jahren in vielen Eigentümergemeinschaften aufgrund der Pandemie ausgefallenen Eigentümerversammlungen. Da der Gesetzgeber bislang keine Möglichkeit zulässt, reine Online-Eigentümerversammlungen einzuführen, können wichtige und kostenintensive Beschlüsse zur energetischen Sanierung nicht gefasst werden.

Der VDIV Deutschland fordert daher, das Inkrafttreten des im Entwurf vorliegenden CO₂KostAufG um mindestens ein, besser noch zwei Jahre zu verschieben. „Sowohl Mieter als auch Vermieter sind aktuell mit immens steigenden Lebenshaltungskosten konfrontiert“, erklärt Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland. „Zudem bedarf es bei der Einführung energieeffizienter Maßnahmen zur Senkung der CO₂-Kosten eines langen zeitlichen Vorlaufs bei Wohnungseigentümergemeinschaften. Dem muss Rechnung getragen werden“, betont Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV.

Die Regelung im vorgesehenen § 11 CO₂KostAufG-E sieht eine gesetzgeberische Evaluierung durch Vorlage eines Erfahrungsberichts im September 2026 vor. Der VDIV Deutschland hält eine Prüfung der Effizienz, Praktikabilität und Zweckmäßigkeit des Verfahrens sowie die geplante statistische Erfassung der Kostenaufteilung über alle betroffenen Mietverhältnisse hinweg für notwendig und sinnvoll. Im Rahmen der Erstellung eines Erfahrungsberichts sollten jedoch auch die Auswirkungen auf die Investitionsfähigkeit der privat vermietenden Eigentümer untersucht werden, so VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler.

Der VDIV Deutschland regt zudem an, dass gerade bei privat vermietenden Eigentümern die eingenommenen Mittel aus der CO₂-Bepreisung für weitere spezielle Förderanreize verwendet werden, die insbesondere im Bereich der Wohnungseigentümergeinschaften ihre Wirkung entfalten. Programme sollten dabei stärker auf WEG konzentriert werden.

Das Gesetz wird im nächsten Schritt vom Bundestag beraten. Ob es die Instanz passiert, ist derzeit umstritten. So kritisieren Verbände, dass das Gesetz in der aktuellen politischen Lage nicht zielführend wirken kann.

Energiewirtschaftsgesetz soll Klimaschutzziele aufnehmen

Mit einer Novelle des Energiewirtschaftsgesetzes (Bundestagsdrucksache 20/1599) will die Bundesregierung das Ziel der Treibhausgasneutralität im Jahr 2045 in das Gesetz aufnehmen und stärker in dort geregelte Prozesse verankern. Ziel ist, den Ausbau erneuerbarer Energien zu beschleunigen, Engpässe in der Versorgung wegen fehlender Stromnetze zu vermeiden und rechtliche Unklarheiten bei der Kündigung des Vertrags seitens des Energielieferanten in Zeiten steigender Energiepreise zu beseitigen. Der Gesetzentwurf wurde nach der ersten Lesung im Bundestag am 12. Mai in die zuständigen Ausschüsse überwiesen.

Mit dem Ausbau der erneuerbaren Energien und der schrittweisen Abschaltung der verbleibenden Kernkraftwerke und der Kohlekraftwerke muss Strom künftig zunehmend über weite Strecken transportiert werden. Strom aus den Windenergieanlagen im Norden muss in den Süden und Westen Deutschlands gelangen. Die Überarbeitung des Energiewirtschaftsgesetzes soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die Netze konsequent mit Blick auf die Treibhausgasneutralität geplant und insbesondere in der Höchstspannungsebene ausgebaut werden.

Erste Novelle des Gebäudeenergiegesetzes soll zum Jahresanfang 2023 in Kraft treten

Das Bundeswirtschaftsministerium hat einen Referentenentwurf für eine erste Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in die Ressortabstimmung gegeben. Er beinhaltet unter anderem die Verschärfung des Neubauniveaus auf den Standard Effizienzhaus/-gebäude 55 zum 1. Januar 2023. Ein zweiter Novellierungsschritt wird voraussichtlich im nächsten Jahr folgen.

Mit dem Referentenentwurf wird ein zentraler Punkt des Koalitionsvertrages umgesetzt: EH-55 wird als Neubaustandard verankert, die Anforderungswerte für die energetischen Kenngrößen zu Primärenergiebedarf und Gebäudehülle werden in der bestehenden Systematik des GEG angepasst. In der Formulierungshilfe des Bundeswirtschaftsministeriums wird zugleich festgehalten, dass dies nur als Zwischenschritt bis zur Einführung des Effizienzhaus-40-Standards im Jahr 2025 als gesetzlicher Neubaustandard zu verstehen ist. Dieses Ziel ist allerdings im Gesetz (noch) nicht verankert.

In der Immobilienwirtschaft stößt der neue EH-55 Standard in weiten Teilen auf Unverständnis. Mit der stetigen Verteuerung der Baupreise und weiter steigenden Zinsen bei einer noch nicht im Detail

vorliegenden Fördersystematik lässt sich das erklärte Ziel von jährlich 400.000 Wohnungen schwerlich erreichen.

Die bereits angekündigte Pflicht, dass neue Heizungen ab 2024 mindestens zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen, ist im Gesetzentwurf auch nicht enthalten, eine Solarpflicht für Gebäude genauso wenig. Auch die geplante Änderung des Bilanzierungsverfahrens von Primärenergie auf Treibhausgasemissionen wird mit diesem Entwurf nicht umgesetzt. Es wird erwartet, dass diese Änderungen in einem zweiten Novellierungsschritt folgen werden.

EEG-Novelle 2023: Praktikable Regelungen für Eigentümergemeinschaften fehlen

Mit der Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes will die Bundesregierung die Stromerzeugung aus Solar- und Windenergie schnell und umfangreich vorantreiben. Eigentümer und Mieter von Wohnungseigentum sind dabei jedoch bislang nicht bedacht. Darauf weist der VDIV Deutschland anlässlich der ersten Lesung des Gesetzentwurfs im Bundestag hin und fordert nachdrücklich Nachbesserungen.

Der Gesetzentwurf der EEG-Novelle fordert nach wie vor Personenidentität zwischen Anlagenbetreiber und Stromverbraucher. Damit werden Wohnungseigentümergemeinschaften, die eine Mieterstromanlage betreiben wollen, nicht wie Eigenversorger, sondern wie ein Stromanbieter, also wie Unternehmen, behandelt. Der damit verbundene Aufwand von Melde-, Vertrags-, Kennzeichnungs-, Abrechnungs- und steuerrechtlichen Pflichten ist hoch und führt dazu, dass deutlich zu wenige Eigentümergemeinschaften in die Stromerzeugung durch erneuerbare Energien investieren. „Diese Hindernisse sind hinlänglich bekannt. Wohnungseigentümergemeinschaften machen rund ein Viertel des Wohngebäudebestandes aus. Wenn dieses enorme Potenzial für Photovoltaikanlagen erschlossen werden soll, müssen die bürokratischen Hürden schnellstmöglich aus dem Weg geräumt werden“, erklärt Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland. Denkbar wäre beispielsweise eine Erweiterung der bisherigen Regelungen des EEG, wonach eine kollektive Eigenversorgung innerhalb des Gebäudes ausdrücklich erlaubt und der individuellen Eigenversorgung rechtlich gleichgestellt wird.

Positiv bewertet der VDIV Deutschland die in der EEG-Novelle vorgesehene Einführung des Volleinspeisemodells mit attraktiven Vergütungssätzen. „Die Mehrheit der rund zwei Millionen Eigentümergemeinschaften scheitert bislang an den Hürden des Mieterstromgesetzes, für sie ist die Volleinspeisung eine klimafreundliche und kostengünstige Alternative“, so die Einschätzung des VDIV-Geschäftsführers Martin Kaßler.

Der Gesetzentwurf aus dem Bundeswirtschaftsministerium wurde nach der 1. Lesung im Bundestag an die Ausschüsse überwiesen. Federführend ist der Ausschuss für Klimaschutz und Energie.

Bundesrat bestätigt Gasspeichergesetz und Heizkostenzuschuss

Zwei wichtige Gesetze haben die letzte Hürde im Gesetzgebungsverfahren passiert: Der Bundesrat hat in seiner Plenarsitzung am 8. April das Gesetz zum Füllstand von Gasspeichern (kurz: Gasspeichergesetz) und das Gesetz zur Gewährung eines einmaligen Heizkostenzuschusses aufgrund stark gestiegener Energiekosten beschlossen. Die Gesetze sollen zeitnah in Kraft treten.

Mit dem Gasspeichergesetz werden Vorgaben aus dem Energiewirtschaftsgesetz und aus dem Baugesetzbuch vorgenommen. Nutzer von Gasspeicheranlagen müssen danach zu festen Terminen bestimmte Mindestfüllstände erreichen. Beispielsweise sollen die Speicher am 1. Oktober zu mindestens 80 Prozent gefüllt sein. Ziel ist, die Abhängigkeit von russischen Energieimporten zu verringern und die Versorgungssicherheit vor allem im Blick auf den nächsten Winter zu erhöhen. Das Gesetz wird nun dem Bundespräsidenten zur Unterzeichnung zugeleitet. Es wird am Tag nach seiner Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft treten.

Empfänger*innen von Wohngeld, BAföG und weiteren Bildungsförderungen werden angesichts der stark gestiegenen Heizkosten durch einen einmaligen Zuschuss entlastet. Ein Ein-Personen-Haushalt im Wohngeldbezug erhält einmalig 270 Euro. Für eine zweite Person im Haushalt erhöht sich der Betrag um 80 Euro, für jedes weitere Familienmitglied um je 70 Euro. Studierende und Auszubildende mit Anspruch auf staatliche Hilfen bekommen einmalig 230 Euro. Für die Zuschüsse ist insgesamt ein Budget von 370 Millionen Euro nötig. Das Gesetz soll am 1. Juni 2022 in Kraft treten.

3. Modernisieren, sanieren, erhalten

GREEN Home – Energieeffizienz für Wohnungseigentümergeinschaften

Die energetische Sanierung des WEG-Bestands ist für die Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestands unumgänglich. Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) und Verwaltung stehen vor großen Herausforderungen.

35 Millionen Wohnungen in Europa sollen bis 2030 energieeffizient und umweltfreundlich saniert werden. Das ist die Vorgabe des Europäischen Green Deals, den die Europäische Kommission verabschiedet hat. Damit einher geht eine Novellierung der EU-Gebäuderichtlinie, die Verschärfungen bei den Mindeststandards für Gebäude vorsieht und bis spätestens 2023 auch in deutsches Recht umgesetzt werden soll. Der Handlungsdruck auf die Mehrheit der deutschen WEG, die Sanierungsbedarf haben, nimmt dadurch weiter zu.

Das GREEN Home Projekt ist ein EU-finanziertes Kooperationsprojekt, das zum Ziel hat, die Sanierungsquote in WEG zu steigern und praxistaugliche Finanzierungsinstrumente für Wohnungseigentümergeinschaften zu entwickeln.

Die Vision: Ein klimaneutraler Gebäudebestand im Gemeinschaftseigentum bis 2045 kann aufgrund der Komplexität des Themas nur im Schulterschluss mit allen beteiligten Akteuren gelingen. In Dialogformaten, wie runden Tischen und Workshops fließen die unterschiedlichen Perspektiven, Erwartungen und Erfahrungen der Stakeholder zusammen, um gemeinsam praktikable und nachhaltige Lösungen für die Herausforderung Klimaneutralität zu entwickeln.

Das Ziel: Das Projekt zielt darauf ab, Wohnungseigentümergeinschaften und WEG-Verwaltungen bundesweit bei der systematischen Integration der Themen Klimaschutz und Energieeffizienz in die Planungs- und Entscheidungsprozesse von Eigentümergeinschaften zu unterstützen.

Status quo: Wir haben bundesweit 63 Eigentümergeinschaften und 78 WEG-Verwaltungen zum Thema Klimaneutralität im WEG-Gebäudebestand befragt. Die Mehrheit der Eigentümer*innen (92 %) und der Immobilienverwalter*innen (94 %), geht von strengeren gesetzlichen Sanierungsaufgaben in den kommenden Jahren aus. Die steigenden Energiepreise verstärken den Handlungsbedarf. WEG und WEG-Verwaltung sind sich einig, Sanierungsfahrplänen (SfP), sind als Informations- und Planungsinstrument nützlich. 95 % der Eigentümer*innen und 93 % der Verwalter*innen sehen den Nutzen von SfP als Kalkulationsinstrument für den kurz-, mittel- und langfristigen Investitionsbedarf, was wiederum Entscheidungen der WEG über angemessene Erhaltungsrücklagen ermöglicht, so die Mehrheitsmeinung von 99 % der befragten Verwalter*innen und 92 % der Eigentümer*innen.

Regionale Runde Tische – Bringen Sie sich ein!

Sie sind Einzeleigentümer*in einer Wohnungseigentümergeinschaft? Sie kennen die Probleme und Herausforderungen in WEG? Eine langfristige Sanierungsplanung halten Sie für nützlich um den Wert des Gemeinschaftseigentums zu erhalten? Am Gemeinschaftseigentum stehen kurz- bis mittelfristig umfangreiche Sanierungs- und Effizienzmaßnahmen an?

Bringen Sie sich ein und werden Sie Teil des Projekts GREEN Home!

Im September finden drei regionale Runde Tische „GREEN Home: Hier und Jetzt zum klimaneutralen WEG-Gebäudebestand“ statt:

Region	Datum	Ort	Adresse
Berlin und Brandenburg	21.09.22	Dark Horse Mint Space	Glogauer Str. 6 10999 Berlin
Nordrhein-Westfalen	27.09	Alte Senffabrik Düsseldorf	Birkenstraße 143 40233 Düsseldorf
Baden-Württemberg	14.09.22	OutOfOffice Stuttgart GmbH	Am Fruchtkasten 3 70173 Stuttgart

Die Teilnahme ist nur mit Voranmeldung möglich und auf 25 Personen begrenzt.

Sie sind Interessiert? Kommen Sie auf uns zu!

Kristina Eisfeld | Projektkoordination GREEN Home | k.eisfeld@vdiv.de | T +49 30-3009679-27

Informationen zum Projekt finden Sie unter: www.green-home.org

Breites Bündnis will ab 2024 mindestens 500.000 Wärmepumpen jährlich installieren

Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck (DIE GRÜNEN), Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) und 26 Vertreter von Unternehmen, Verbänden der Wärmewirtschaft, des Handwerks der Gewerkschaften und der Verbraucherschutzverbände haben bei einem virtuellen Wärmepumpengipfel eine gemeinsame Absichtserklärung verabschiedet. Ihr Ziel: Sie wollen die Voraussetzungen dafür schaffen, dass ab 2024 mindestens 500.000 Wärmepumpen jährlich neu installiert werden können.

Um die Wärmepumpenproduktion und -installation sowie deren Netzanbindung voranzubringen, sind gemeinsame Anstrengungen notwendig, so das gemeinsame Credo. Die Unterzeichner der Erklärung wollen nun in ihrem jeweiligen Verantwortungsbereich entsprechende Umsetzungsschritte unternehmen.

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) sowie die weiteren fünf Mitgliedsverbände der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) begrüßen grundsätzlich die angestrebte Beschleunigung der Wärmewende und die Reduzierung der Abhängigkeit von Erdgasimporten bzw. generell von fossiler Energie im Gebäudesektor. Aus Sicht der Branchenverbände gilt es beim verstärkten Einsatz von Wärmepumpen Technologieoffenheit zu wahren, Abhängigkeiten zu vermeiden und die Verfügbarkeit von Wärmepumpen sicherzustellen. Wichtige Anreize für die Installation von Wärmepumpen sind nach Einschätzung des BID unter anderem eine zielführende Förderung und die Abgabenbefreiung für Wärmepumpenstrom.

KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ startet wieder

Ab sofort können bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) wieder Zuschüsse für Maßnahmen zur Barrierereduzierung im Wohnumfeld beantragt werden. Nach Angaben des Bundesbauministeriums stehen für dieses Jahr Fördermittel in Höhe von 75 Millionen Euro zur Verfügung. Das KfW-Programm 455-b hatte Monate lang auf Eis gelegen, weil die Mittel erschöpft waren.

Für einzelne Maßnahmen wie etwa den Badumbau mit einer bodengleichen Dusche oder die Reduzierung von Türschwellen vergibt die KfW Investitionszuschüsse in Höhe von 10 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal 5.000 Euro. Wer sein Haus zum Standard „Altersgerechtes Haus“ umbaut, bekommt eine höhere Förderung. Dann erstattet die KfW 12,5 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal 6.250 Euro. Antragsberechtigt sind neben privaten Eigentümern und Erwerbern von Ein- oder Zweifamilienhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten auch Wohnungseigentümergeinschaften aus Privatpersonen sowie Mieter. Der Förderantrag muss vor Beginn des Vorhabens im KfW-Zuschussportal gestellt werden.

Smart Meter Rollout läuft nach langer Pause wieder an

Im März 2021 hatte das Oberverwaltungsgerichts NRW die Allgemeinverfügung des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) zur Einbaupflicht von Smart Metern als „voraussichtlich rechtswidrig“ bezeichnet. Jetzt hat die Behörde die strittige Allgemeinverfügung zurückgezogen und eine Übergangsregelung erlassen, um den Weitervertrieb und Einbau intelligenter Messsysteme voranzutreiben.

Mit der Rücknahme der sogenannten Marktverfügbarkeitserklärung ist das BSI der für den 25. Mai anberaumten mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht zuvorgekommen. Das Gerichtsverfahren ist damit formal beendet. Die Behörde hat zusammen mit der Rücknahme der Markterklärung eine Allgemeinverfügung zur Feststellung nach § 19 Abs. 6 Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) veröffentlicht. Darin wird festgestellt, dass auf Basis der nun zurückgenommenen Allgemeinverfügung eingebaute intelligente Messsysteme nicht mit unverhältnismäßigen Gefahren verbunden sind, weiter genutzt und auch weiter eingebaut werden dürfen. Damit ist für die betroffenen Messstellenbetreiber Rechtssicherheit geschaffen. Der Rolloutläuft somit wieder an. Das BSI hat eine neue rechtssichere Allgemeinverfügung angekündigt.

4. Mieten, kaufen, wohnen

Grunderwerbsteuer in Sachsen wird erhöht

Die Koalitionspartner in Sachsen haben sich darauf verständigt, die Grunderwerbsteuer von 3,5 Prozent auf 5,5 Prozent anzuheben, um den Doppelhaushalt 2023 und 2024 gegen zu finanzieren. Zu welchem Zeitpunkt der neue Steuersatz gelten soll, ist bislang nicht bekannt.

Auch in Hamburg ist eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer vorgesehen: Dort soll der Steuersatz ab 1. Januar 2023 mit 5,5 Prozent einen Prozentpunkt höher liegen als bislang. In Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, dem Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen ist die Steuer mit 6,5 Prozent derzeit am höchsten. Bayern und Sachsen waren bisher mit 3,5 Prozent die Bundesländer mit den niedrigsten Grunderwerbsteuern.

Die Grunderwerbsteuer macht einen erheblichen Teil der ohnehin aufgrund von steigenden Zinsen und Bau- und Materialkosten stetig wachsenden Baunebenkosten aus.

Gutachten: Kaufen ist günstiger als Mieten

Wohneigentum besitzen und selbst nutzen war in Deutschland im vergangenen Jahr rund 59 Prozent günstiger als das Mieten. Zu diesem Ergebnis kommt der siebte Wohnkostenreport, den das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW Köln) und das Unternehmen Accentro veröffentlicht haben.

Darin wurden in 401 Landkreisen und kreisfreien Städten die regelmäßig anfallenden Kosten eines selbstnutzenden Wohneigentümers mit den Mietkosten verglichen. Der Vorteil der Selbstnutzer fällt regional sehr unterschiedlich aus: Im thüringischen Sömmerda betrug er beispielsweise 82,9 Prozent, in Düsseldorf 65,7 Prozent. Kostenvorteile ergaben sich durch das zwar langsam steigende, aber immer noch niedrige Zinsniveau und die Aufteilung der Maklerprovision. Dem standen wachsende Mieten, vor allem bei Neuverträgen gegenüber. Gegenüber dem Vorjahr 2020 war der Kostenvorteil der Selbstnutzer um etwa drei Prozent gestiegen.