

VDIV-Beiratsnewsletter, Ausgabe 3/2023

Liebe Leserin, lieber Leser,

ohne Verwaltungsbeiräte und gut informierte Eigentümerinnen und Eigentümer ist eine sinnvolle und gute treuhänderische Verwaltung von Immobilien nicht möglich. Für uns Verwaltungsunternehmen ist ein fundierter Austausch mit den Beiräten sehr wichtig – daher geben wir die Informationen, die der VDIV Deutschland mit seinem Beiratsnewsletter zur Verfügung stellt, gerne an Sie weiter. So erhalten Sie vierteljährlich die wichtigsten News aus der Branche kompakt zusammengefasst und speziell für den Verwaltungsbeirat selektiert.

Dieser Ausgabe stellen wir aus aktuellem Anlass zum ersten Mal ein Vorwort voran: Selten befand sich in der Immobilienwelt so viel im Umbruch wie gerade eben. Das zu novellierende Gebäudeenergiegesetz (GEG) hält uns seit Monaten in Atem. Dieses Gesetzgebungsverfahren, das ein unstrittiges Ziel – die Klimaneutralität im Gebäudebestand – möglich machen soll, brachte große Unruhe und Unsicherheit mit sich. Zuletzt wurde eine Verabschiedung vor der parlamentarischen Sommerpause durch eine einstweilige Anordnung des Bundesverfassungsgerichts gestoppt. Die Meldungen, die wir Ihnen mit diesem Newsletter weitergeben, bilden Zwischenstände im Gesetzgebungsverfahren ab – wir bitten Sie, das beim Lesen zu beachten und einzuordnen. Nun soll im September über das GEG entschieden werden, was sich bis dahin tun wird uns welche Aufgaben uns dann erwarten, bleibt abzuwarten.

Außerdem hatte das Bundesministerium der Justiz Ende Mai einen Gesetzentwurf zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen vorgelegt. Wohnungseigentümergeinschaften sollen damit die Möglichkeit bekommen, über die Durchführung rein virtueller Eigentümersammlungen als zusätzliche Option zu Präsenz- und Hybridversammlungen in ihren Gemeinschaften zu beschließen. Da die Entscheidung über dieses Gesetz ebenfalls auf die Zeit nach der parlamentarischen Sommerpause fallen wird, werden Sie auch dann erst ausführlich darüber berichten.

Stets aktuell informiert zu den Themen, die die Branche bewegen, sind Sie mit dem zwei Mal im Monat erscheinenden VDIVnewsletter. Anmelden können Sie sich unter <https://vdiv.de/aktuelles/vdivnewsletter>

Nun wünschen wir Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre.

Inhaltsverzeichnis

1. Aktuelle Gerichtsurteile

- Trotz Vorschriften zur Mietpreisbremse kann Indexmieterhöhung wirksam sein
- Altvereinbarungen zu baulichen Veränderungen: Festklammern am alten Recht oder dynamische Verweisung auf das jeweils aktuelle Gesetz?
- Anforderungen an die Modernisierungsmieterhöhung
- Vergleichsangebote: es tut sich was! BGH kommt der Praxis entgegen
- Erhöhung der jährlichen Zuführung zur Erhaltungsrücklage außerhalb des Wirtschaftsplanes?
- Geldersatz für Schäden durch Baumwurzeln nur bei Beseitigung der Schäden

2. Relevante Gesetzesnovellen

- Strompreisbremse: Entlastungen für Wärmepumpennutzer
- GEG-Novelle: Viele Fragen offen
- Smart-Meter für die digitale Energiewende – Bundesregierung beschließt Beschleunigung
- Gebäudeenergiegesetz: Ampel einigt sich auf Verzahnung mit Wärmeplanung und längere Fristen
- Bei Gebäudeenergiegesetz zeichnet sich womöglich Einigung ab
- Neufassung des Klimaschutzgesetzes bezieht sektorübergreifende Bilanz stärker mit ein
- Neue Trinkwasserverordnung: Bleileitungen ab 2026 obsolet

3. Modernisieren, sanieren, erhalten

- Energetische Sanierung umsetzen? Für WEG finanziell nicht machbar
- Kommt die Abwrackprämie für alte Heizsysteme?
- Großer Kostenunterschied für Wallboxen im Mehrfamilienhaus
- Investitionsbereitschaft in Kauf und Sanierung hat sich halbiert
- Solarstrom: BMWK setzt auf Mehrfamilienhäuser
- Wärmepumpen-Zubau voll im Soll
- Aktuell geht es schnell beim BAFA: Bearbeitungszeiten für Zuschussförderung deutlich kürzer
- Diese Kosten kommen auf Hauseigentümer für energetische Sanierungen zu
- E-Mobilität: Kommt doch eine neue Förderung für WEG?
- Energieberatungsförderung muss ab sofort vom Eigentümer beantragt werden

4. Mieten, kaufen, wohnen

- Sanierungsbedarf bei jeder zweiten gekauften Immobilie
- Trend: Sich wandelnde Mieterbedürfnisse als Ertragsquellen für Eigentümer
- German Real Estate Index: Neue Datenbank zur Entwicklung von Immobilienpreisen
- JLL: Mehrfamilienhäuser mit schlechter Energiebilanz verlieren weiter an Wert
- Umfrage: Jeder zweite Kaufinteressent kann sich Wunschimmobilie nicht mehr leisten
- Nachhaltige Immobilien lassen sich besser verkaufen und vermieten

1. Aktuelle Gerichtsurteile

Trotz Vorschriften zur Mietpreisbremse kann Indexmieterhöhung wirksam sein

Bei einer mietvertraglich vereinbarten Indexmiete beziehen sich die Vorschriften zur Mietpreisbremse lediglich auf die bei Mietbeginn zulässige Miethöhe. Werden diese Vorgaben eingehalten, ist eine Erhöhung der Miete gemäß der Indexvereinbarung auch dann wirksam, wenn sie die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete übersteigt.

Der Fall

Die Mieter einer Wohnung führten gegen ihren Vermieter eine Klage auf Auskunft und Rückzahlung überhöhter Miete. Der Mietvertrag enthielt eine Vereinbarung zur Indexmieterhöhung. Da sich die Wohnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt befand, war eine Mietpreisbremse per Rechtsverordnung festgelegt. Der Vertreter der Mieter behauptete, die vereinbarte Mieterhöhung verstoße gegen die Mietpreisbremse und sei damit unwirksam. Er machte Rückzahlungsansprüche geltend.

Die Entscheidung

Das zuständige Amtsgericht Berlin-Mitte bejahte zwar die Ansprüche des Mieters dahingehend, dass die gezahlte Miete im konkreten Fall überhöht gewesen sei. Das Gericht stellte allerdings klar, dass auch bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse eine später erklärte Erhöhung der Indexmiete wirksam sei. Denn die Vorgaben der Mietpreisbremse gelten nur für die bei Mietbeginn geltende Miethöhe. Laut § 557a Abs. 4 BGB sei ausdrücklich vorgesehen, dass die §§ 556d bis 556g BGB nur auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anzuwenden seien. Da die Miete beim Einzug der Mieter im Rahmen der Bedingungen zur Mietpreisbremse gelegen habe, darf die Indexmiete die Vergleichsmiete im Laufe der Jahre auch übersteigen.

Amtsgericht Berlin-Mitte, Urteil vom 2. November 2022, Az. 123 C 77/22

Altvereinbarungen zu baulichen Veränderungen: Festklammern am alten Recht oder dynamische Verweisung auf das jeweils aktuelle Gesetz?

In unserem letzten Beitrag zum WEG-Recht ging es um den Bremer Swimmingpool, der vom Bundesgerichtshof (BGH) „versenkt“ wurde. Die Pressemitteilung des BGH stellte den Beschlusszwang in den Mittelpunkt. Nach Durchsicht der jetzt veröffentlichten Entscheidung ist ein weiterer Aspekt von Interesse: die Auslegung einschlägiger Vereinbarungen zu baulichen Veränderungen in Gemeinschaftsordnungen (GO) aus der Zeit vor dem WEMoG (Altvereinbarungen) und deren Verhältnis zur aktuellen Gesetzeslage.

Der erste amtliche Leitsatz des Urteils vom 17. März 2023 zum Aktenzeichen V ZR 140/22 lautet: Der in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen schlichten Verweisung auf die Gesetzeslage oder der bloßen Wiederholung des Gesetzes lässt sich in Ermangelung anderer Anhaltspunkte nicht entnehmen, dass es auch nach einer Gesetzesänderung bei der Anwendung alten Rechts verbleiben soll. Vielmehr ist dies grundsätzlich als dynamische Verweisung auf die jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen zu verstehen.

Der Fall

Wegen der Eckdaten des vom BGH entschiedenen Sachverhalts kann zunächst auf den eingangs erwähnten letzten Beitrag verwiesen werden. Dem BGH-Urteil ist ergänzend zu entnehmen, dass der Swimmingpool 5x3x1,55m groß werden sollte. Aus dem Berufungsurteil des Landgerichts Bremen ergibt sich, dass in der dortigen GO aus dem Jahr 1971 und in einem Nachtrag zur GO aus dem Jahr 2013 folgende Vereinbarungen getroffen und als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen waren:

1971: „Das Verhältnis der beiden Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach dem Gesetz, wobei lediglich hier gesondert vereinbart wird, dass der Eigentümer des ersten Wohnungseigentums seine alleinige Grundstücksnutzung ausschließlich beschränkt auf die

westliche Seite des Grundstücks, der Eigentümer des zweiten Eigentums auf die östliche Seite. Die Grenze wird gebildet durch den östlichen Giebel des Hauses Nr. 1 und seine gerade Verlängerung.“

2013: „Jeder Wohnungseigentümer ist für die Reparatur und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums, in dessen Bereich sich sein Sondereigentum befindet, allein verantwortlich und kostenpflichtig. Entsprechendes gilt für die Gebäude- und Eigentümerhaftpflicht und deren Versicherungen.“

Das Urteil des BGH wiederum teilt mit, dass die GO im Übrigen auf das Gesetz verweist (Rn. 17 der Urteilsgründe).

Die Entscheidung

Der BGH kommt zu dem Ergebnis, dass in Ermangelung ausreichender Anknüpfungspunkte für eine gegenteilige Auslegung der GO der neue § 20 WEG in der Fassung des WEMoG auf den Sachverhalt anzuwenden war. Es seien laut BGH keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass es bei der Anwendung des damals geltenden alten Rechts bleiben sollte. Vielmehr seien die Vereinbarungen in der GO im Sinne einer dynamischen Verweisung auf die jeweils aktuelle gesetzliche Regelung zur Gestattung baulicher Veränderungen zu verstehen.

Der BGH stand vor der Frage, ob die GO aus 1971 und 2013 von einer gesetzlichen Vorschrift abwich, die durch das WEMoG geändert wurde. Zu denken war insoweit an § 20 WEG, der zum 1. Dezember 2020 erstmalig ausdrücklich einen Beschlusszwang für die Gestaltung baulicher Veränderungen vorschreibt und das frühere Zustimmungsmo­dell (§ 22 WEG aF) vollständig abschafft, was zu der weiteren Frage führt, ob die GO in materieller Hinsicht die damaligen gesetzlichen Regelungen zu baulichen Veränderungen (§ 22 WEG aF) abbedungen und die bauliche Veränderung zustimmungsfrei machte. 1971 und 2013 galten insoweit unterschiedliche Fassungen der Norm, im Zeitpunkt des Nachtrags war es das WEG in der Fassung der Novelle vom 1. Juli 2007.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

In vielen Teilungserklärungen/ Gemeinschaftsordnungen ist allgemein davon die Rede, dass „im Übrigen die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes gelten“ oder speziell bei baulichen Veränderungen „die Regelung des § 22 WEG unberührt bleibt“. Bei verständiger Auslegung nach Wortlaut und Sinn (inkl. des Zeitpunkts der Teilungserklärung samt GO bzw. des Nachtrags zur TE/GO) werden derartige Regelungen zumeist als dynamische Verweisung auf die jeweils geltende Gesetzeslage zu verstehen sein. Es kann aber auch anders sein. Besonders kompliziert ist es bei Regelungen in der GO in der Zeitspanne 1. Juli 2007 bis 30. November 2020, da hier vorübergehend eine doppelt qualifizierte Mehrheit für die Gestaltung baulicher Veränderungen einschließlich Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik galt.

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

Anforderungen an die Modernisierungsmieterhöhung

Für eine Mieterhöhungserklärung nach einer Modernisierung genügt es, wenn die für die verschiedenen Maßnahmen jeweils entstandenen Gesamtkosten angegeben werden. Eine Untergliederung in einzelne Kostenpositionen ist nicht erforderlich. Mit der aktuellen Entscheidung vom 25. Januar 2023 bestätigt der BGH seine bisherige Rechtsprechung (vgl. BGH-Urteil vom 20. Juli 2022, Az. VIII ZR 361/21).

Der Fall

Nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen erhielt der Mieter einer Wohnung in Stuttgart im Jahr 2019 eine Mieterhöhungserklärung um 179 Euro. Dem Schreiben war eine Kostenzusammenstellung mit den verschiedenen durchgeführten Maßnahmen und den entstandenen Gesamtkosten beigefügt. Eine Untergliederung nach einzelnen Kostenpositionen fand nicht statt. Der Mieter war der Ansicht, dass er auf Grundlage dieses formell unwirksamen

Schreibens nicht verpflichtet war, die erhöhte Miete zu zahlen und klagte gegen die Mieterhöhungserklärung.

Sowohl das Amtsgericht Stuttgart-Bad Cannstatt als auch das Landgericht Stuttgart gaben der Klage statt. Nach Auffassung des Landgerichts sei die Mieterhöhungserklärung wegen der fehlenden Aufschlüsselung der einzelnen Kostenpositionen formell unwirksam. Gegen diese Entscheidung richtete sich die Revision der Vermieterin. Soweit für eine oder mehrere Modernisierungsmaßnahmen verschiedene voneinander unabhängige Einzelgewerke ausgeführt werden, müsse eine Untergliederung nach einzelnen Handwerksleistungen (etwa Gerüst, Maurerarbeiten, Malerarbeiten, Elektroinstallationen etc.) erfolgen, urteilte das Berufungsgericht.

Die Entscheidung

Anknüpfend an die bisherige Rechtsprechung entschied der Bundesgerichtshof zu Gunsten der Vermieterin. Die Mieterhöhungserklärung sei formell wirksam. Eine Untergliederung der für die verschiedenen Maßnahmen jeweils entstandenen Gesamtkosten in einzelne Positionen sei nicht erforderlich, um die formellen Anforderungen einer Mieterhöhungserklärung gemäß § 559 b Abs.1 BGB zu erfüllen. Dies gelte auch für eine sogenannte modernisierende Instandsetzungsmaßnahme. Für eine Überprüfbarkeit der Plausibilität der Höhe und der Aufteilung der Kosten müssen nicht die einzelnen Gewerke aufgeteilt werden, führt der BGH aus. Es werde jedenfalls kein zusätzlicher maßgeblicher Erkenntnisgewinn geschaffen. Denn sofern Unklarheiten bestehen, könne der Mieter zur Kontrolle der Angaben des Vermieters einen umfassenden Auskunfts- und Belegeinsichtsanspruch geltend machen. Zudem sei eine gerichtliche Überprüfung möglich. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs sei es zudem unerheblich, ob es sich um eine umfangreiche und damit kostenträchtige oder um eine Baumaßnahme handelt, die teilweise außerhalb der Wohnung vorgenommen wurde.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 25. Januar 2023, Az. VIII ZR 29/22

Vorinstanzen:

LG Stuttgart, Urteil vom 26. Januar 2022, Az. 13 S 113/21

AG Stuttgart-Bad Cannstatt, Urteil vom 18. August 2021, Az:4 C 707/20

Vergleichsangebote: es tut sich was! BGH kommt der Praxis entgegen

Darauf hatte die Praxis gehofft, jetzt ist es so weit: Hat der Verwalter nachweislich, jedoch vergeblich versucht, ausreichende Vergleichsangebote einzuholen, kann der Beschluss über die Vergabe eines Auftrags gleichwohl ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Eingebettet ist dieses Statement des BGH in einen Fall über einen inhaltsgleichen Zweitbeschluss zur Genehmigung der Heizkostenabrechnung für Vorjahre nach rechtskräftiger Ungültigerklärung des Erstbeschlusses in einem Vorprozess.

Mit Urteil vom 10.02.2023 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 246/21 hat sich der für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat mit der Frage befasst, ob und unter welchen Voraussetzungen eine GdWE einen inhaltsgleichen Zweitbeschluss fassen darf, nachdem der Erstbeschluss in einem Vorprozess wegen eines materiellen (inhaltlichen) Beschlussmangels rechtskräftig für ungültig erklärt wurde. Der Fall betrifft eine Wohnanlage, in der es mehrere Jahre versäumt worden war, einen Wärmemengenzähler einzubauen, was dazu geführt hatte, dass die Jahresabrechnungen (samt Heizkosten) 2016 und 2017 in vorausgegangenen Anfechtungsprozessen gerichtlich „kassiert“ worden waren. In der Urteilsbegründung äußert sich der BGH zum Thema „Vergleichsangebote“.

Der Fall

Es geht um eine aus mehreren Wohnblöcken bestehende GdWE im Amtsgerichtsbezirk Köln. Zur Versorgung mit Warmwasser und Heizenergie gibt es zwei Heizzentralen, wobei die zentrale Anlage zur Versorgung mit Wärme jeweils mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden ist (verbundene Anlage iSd § 9 Heizkostenverordnung). In den Jahren 2016 bis 2018 war noch kein Wärmemengenzähler installiert. Die Installation erfolgte im Januar 2019, nachdem das Amtsgericht Köln in zwei Vorprozessen Beschlüsse über die Jahresabrechnungen 2016 und 2017 hinsichtlich der Heizkostenabrechnung für ungültig erklärt hatte.

In der Eigentümerversammlung vom 27.06.2019 wurden die Abrechnungen erneut beschlossen, und zwar im Hinblick auf die Heizkostenabrechnung inhaltsgleich mit den für ungültig erklärten Beschlüssen. Hier war mit der in § 9 Abs. 2 S. 2 und 3 HeizkostenV vorgegebenen Formel operiert worden, da Wärmemengenzähler fehlten und dieser Mangel für die Vergangenheit logischerweise nicht nachträglich behoben werden konnte. Der Kläger war mit dieser formelhaften Ermittlung nicht einverstanden und beanstandete, dass das Vorgehen der GdWE wegen des Verstoßes gegen das Urteil aus dem Vorprozess rechtsmissbräuchlich sei. Das Amtsgericht gab seiner Klage statt, das Berufungsgericht wies sie ab, da es der Mehrheit unbenommen sei, über eine Angelegenheit so oft zu entscheiden, wie es ihr beliebt.

Die Entscheidung

Der BGH hob das Urteil des Landgerichts Köln auf und verwies die Sache zurück an das Berufungsgericht zur neuen Verhandlung. Nachdem ein Beschluss (Erstbeschluss) wegen eines materiellen Beschlussmangels rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist, dürfe ein im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss nur dann gefasst werden, wenn besondere Umstände die Annahme rechtfertigen, dass dieses Vorgehen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht; das komme regelmäßig nur in Betracht, wenn der in dem Vorprozess genannte Beschlussmangel behoben worden sei oder wenn sich die darauf bezogenen tatsächlichen oder rechtlichen Umstände geändert hätten. Zugunsten des Klägers müsse es Beweiserleichterungen geben. Der durch eine erfolgreiche Anfechtungsklage verwirklichte Minderheitenschutz werde faktisch entwertet, wenn die GdWE „mit dem Kopf durch die Wand“ einen inhaltlich mit dem gerichtlich für ungültig erklärten Beschluss identischen Zweitbeschluss fassen dürfe. Da nach der Lebenserfahrung davon auszugehen sei, dass die Minderheitenrechte von der Mehrheit missachtet werden, spreche eine tatsächliche Vermutung für die Ordnungswidrigkeit des Beschlusses, wenn der Kläger dies in seiner Klage rüge. Da das Berufungsgericht diese prozessualen Spielregeln nicht korrekt angewandt hatte, wurde die Akte in die zweite Instanz zurückverwiesen.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Der Kläger muss innerhalb der Klagebegründungsfrist vortragen, dass es einen Vorprozess gab und der Zweitbeschluss gegen den Kerngehalt des Urteils, das den Erstbeschluss für ungültig erklärte, verstößt und dadurch die frühere gerichtliche Entscheidung untergräbt. Dieser Umstand wird nicht von Amts wegen geprüft. Es dürfte nicht reichen, wenn die Akte erneut beim damals zuständigen Gericht bzw. Richter landet. Trägt der Kläger ausreichend vor, streitet zu seinen Gunsten die tatsächliche Vermutung dafür, dass der Zweitbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht. Dann muss die Beklagtenseite darlegen und gegebenenfalls beweisen, dass und weshalb der inhaltsgleiche Zweitbeschluss gleichwohl ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Dies können sowohl tatsächliche als auch rechtliche Umstände sein. Ein ausreichender tatsächlicher Umstand ist z.B. die vor der Zweitbeschlussfassung erfolgte Einholung von Vergleichsangeboten bzw. der diesbezüglich gescheiterte Versuch. Ein ausreichender rechtlicher Umstand kann darin liegen, dass eine im Zeitpunkt des Erstbeschlusses umstrittene und höchstrichterlich ungeklärte Rechtsfrage im Zeitpunkt des zweiten Beschlusses vom BGH geklärt war.

Nicht allein der Verwalter ist aufgerufen, Vergleichsangebote einzuholen. Auch Wohnungseigentümer trifft diese Obliegenheit, insbesondere dann, wenn sie auf mindestens drei Vergleichsangeboten beharren. Auch hier gilt aber, dass eine nachweisbare vergebliche Mühe nicht zu einer mangelhaften Tatsachengrundlage führen muss. Im Extremfall kann sogar die Beschlussfassung auf Grundlage eines einzigen Angebots rechtmäßig sein.

Die Anfechtungsklage dient dem Minderheitenschutz. Ist sie erfolgreich, hat sich der Minderheitenschutz verwirklicht. Nur unter besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Umständen ist es gerechtfertigt, wenn die Mehrheit einen inhaltlich mit dem gerichtlich für ungültig erklärten Beschluss identischen Zweitbeschluss fasst und die Minderheit dadurch zu einer abermaligen Anfechtungsklage drängt.

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

Der Fall betraf ein Altverfahren, da die Versammlung vor dem 01.12.2020 stattfand. Beklagte waren und blieben mithin die übrigen Wohnungseigentümer auf Basis des im Zeitpunkt der Beschlussfassung (2019) geltenden materiellen Rechts. Interessant ist, dass der BGH nicht die Wohnungseigentümer (als Stimmrechtsträger), sondern die GdWE adressiert, wenn es um den Minderheitenschutz (Rn. 13) und die autonome Beschlusszuständigkeit (Rn. 10) geht. Dafür spricht,

dass die personelle Zusammensetzung der GdWE unerheblich ist und Träger sowie Zurechnungssubjekt aller Verwaltungsmaßnahmen einschließlich der Willensbildung in der Regel die GdWE ist.

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

Erhöhung der jährlichen Zuführung zur Erhaltungsrücklage außerhalb des Wirtschaftsplanes?

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz beschließen Wohnungseigentümer über die Erhebung von Hausgeldvorschüssen und die Zuführung zur Erhaltungsrücklage und gegebenenfalls weiteren Rücklagen. In aller Regel geschieht dies über den Wirtschaftsplan, den der Verwalter jährlich zur Abstimmung vorzulegen hat. In einer aktuellen Entscheidung, in der der Bundesgerichtshof (BGH) über eine Nichtzulassungsbeschwerde (NZB) zu befinden hatte, ging es u.a. um einen Beschluss über eine Erhöhung der jährlichen Zuführung der Instandhaltungsrücklage. Der BGH musste sich in der Sache nicht äußern, weil er die NZB aus formellen Gründen scheitern ließ (zu geringe Beschwer - die Wertgrenze von 20.000 € wurde verpasst). Trotzdem gibt es Anlass, dieser Frage nachzugehen, da sie in der Praxis relevant ist.

Mit Urteil vom 30.03.2023 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 132/22 verwarf der BGH die NZB der Anfechtungskläger gegen die Nichtzulassung der Revision als unzulässig. Die Beschwer der Kläger betrug nur 18.456,71 €. Dass der Streitwert 57.250 € betrug, war egal, da es für die NZB auf ihn nicht ankommt.

Der Fall

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten GdWE. In der Eigentümerversammlung vom 07.08.2021 wurde unter TOP Ziffer 7.1 eine Sonderumlage in Höhe von 45.000 € und unter TOP Ziffer 7.2 eine Verdopplung der jährlichen Zuführung der Instandhaltungsrücklage von 3.500 € auf 7.000 € beschlossen. Die Kläger haben Miteigentumsanteile (MEA) von 3223,88/10.000. An der Sonderumlage waren sie mit 14.507,46 € beteiligt. Die Erhöhung der Rücklage führte für die Kläger zu einer jährlichen Mehrbelastung von 1.128,36 €.

Weitere Einzelheiten für die hier behandelte Frage lassen sich der Entscheidung nicht entnehmen. Mutmaßlich handelt es sich um eine kleine Gemeinschaft mit 3-4 Wohnungen, da die Kläger immerhin 32,23 88 % MEA auf sich vereinen. Denkbar – wenn auch unwahrscheinlich – wäre auch, dass es eine große Gruppe von Klägern ist. Die Einzelanteile werden insoweit addiert. Dem mitgeteilten Sachverhalt nach wurde die Verdopplung der jährlichen Rücklagenzuführung außerhalb des Wirtschaftsplanes beschlossen. Bei lebensnaher Betrachtung wird es im Zeitpunkt der Beschlussfassung in der Versammlung einen gültigen Wirtschaftsplan unter Einbeziehung von Vorschüssen zur Erhaltungsrücklage gegeben haben.

Die Entscheidung

Der BGH verwirft die NZB als unzulässig. Die gesamte Beschwer der Kläger liegt unter 20.000 €. Bei der Streitwertberechnung beträgt das Gesamtinteresse an der Anfechtung des Beschlusses zur Erhöhung der Rücklage 12.250 €, denn der jährliche Erhöhungsbetrag von 3.500 € ist wegen der Dauerwirkung des Beschlusses nach allgemeinen zivilprozessualen Grundsätzen mit dem Faktor 3,5 zu multiplizieren. Dieser Betrag ist maßgeblich, weil das siebeneinhalbfache Einzelinteresse der Kläger (3.949,25 € [1.128,36 € x 3,5] x 7,5 = 29.619,38 €) höher wäre und daher die Streitwertobergrenze des § 49 GKG greift.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

In manchen Gemeinschaftsordnungen finden sich Regelungen über die Höhe der Rücklagenzuführung. Diese haben keine Bindungswirkung, häufig wird von bloßen formellen Satzungsbestandteilen gesprochen. Demnach ist es nicht zu beanstanden, wenn im jeweiligen

Wirtschaftsplan niedrigere oder höhere Zuführungen festgelegt und durch Beschluss konstitutiv begründet werden.

Mit einer Änderung des Kostenverteilungsschlüssels hat der vorliegende Fall nichts zu tun. Der Schlüssel für die Zuführung bleibt unverändert (Miteigentumsanteile). Fraglich ist, ob die Änderung des Schlüssels für die jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage von der gesetzlichen Beschlusskompetenz in § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG umfasst ist. Dies dürfte zu bejahen sein. Kosten der Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) stellen unzweifelhaft eine Kostenart im Sinne der Vorschrift dar. Wenn dieser Schlüssel geändert werden kann, muss entsprechendes für die Zuführung zur Erhaltungsrücklage gelten. Für weitere Rücklagen gilt dies entsprechend, weil bzw. wenn es sich bei den angesparten Beträgen ebenfalls um Kosten der Verwaltung handelt.

Die Reduzierung der Höhe der Rücklagenzuführung kann ebenfalls ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, z.B. nach Durchführung einer umfangreichen Sanierungsmaßnahme, der Erhebung einer hohen Sonderumlage oder dem Abschluss eines Darlehensvertrages. Allerdings sollte stets dafür gesorgt werden, dass eine eiserne Reserve im Vermögen der Gemeinschaft verbleibt.

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

Der streitgegenständliche Beschluss wurde am 07.08.2021 gefasst. Es galt also bereits das neue WEG vom 01.12.2020. Die Schaffung zusätzlicher Rücklagen ist durch das neue Recht ausdrücklich legitimiert worden.

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

Geldersatz für Schäden durch Baumwurzeln nur bei Beseitigung der Schäden

Schadensersatz in Geld für entstandene Schäden auf dem Grundstück durch vom Nachbargrundstück herüberwachsende Baumwurzeln kann nur dann vom Verantwortlichen verlangt werden, wenn die betroffenen Eigentümer die Schäden tatsächlich auch beseitigen.

Der Fall

Die Parteien des Rechtsstreits waren Eigentümer benachbarter Grundstücke. Auf einem der Grundstücke befand sich unweit der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Pappel, deren Wurzeln in das Grundstück des Nachbarn hineinwuchsen und dort Wurzelbrut gebildet hatten. Dadurch wurden in der Garageneinfahrt des Nachbarn Pflastersteine angehoben. Der betroffene Eigentümer forderte seinen Nachbarn auf, die Pappel zu fällen bzw. die eingedrungenen Wurzeln zu beseitigen sowie Vorsorge gegen künftige Beeinträchtigungen zu treffen. Dies lehnten die Eigentümer des Pappelgrundstücks ab. Erst während des Prozesses erklärten sie unter dem Vorbehalt einer behördlichen Genehmigung ihre Bereitschaft zum Einbau einer Wurzelsperre und die Unebenheit des Pflasters zu beseitigen, was jedoch dann nicht umgehend geschah. Daraufhin verlangten die betroffenen Grundstückseigentümer von den Nachbarn die Zahlung von 240 Euro für die Reparatur ihres Pflasters und 1.800 Euro für das Einbringen einer Wurzelsperre. Das Berufungsgericht wies die Klage ab, da es keine Rechtsgrundlage dafür gäbe. Ein bereicherungsrechtlicher Anspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Fall 2 BGB komme nicht in Betracht, weil der betroffene Eigentümer und Kläger den Nachbarn nicht durch Selbstvornahme der Arbeiten von deren Verbindlichkeit aus § 1004 Abs. 1 BGB befreit habe. Ein Schadensersatzanspruch gemäß § 280 Abs. 1 und 3, § 281 BGB scheitere daran, dass § 281 BGB auf einen Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB weder unmittelbar noch analog anwendbar sei.

Die Entscheidung

Der BGH folgt der Entscheidung der Vorinstanz. Die Klage hat somit keinen Erfolg. Dem Grundstückseigentümer stehe unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Zahlungsanspruch gegen seine Nachbarn zu. Denn der Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB sei nur auf Beseitigung der Störung gerichtet, nicht aber auf die mit der Klage begehrte Zahlung eines Kostenvorschusses. Zwar kann

nach der ständigen Rechtsprechung des BGH ein Grundstückseigentümer die Störung und entstandene Schäden auf seinem Grundstück selbst beseitigen und dann nach § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB von dem Störer Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen. Dies setze aber voraus, dass der betroffene Eigentümer die zur Schadensbeseitigung erforderlichen Arbeiten tatsächlich durchführt. Hieran fehle es aber im vorliegenden Fall, so der BGH.

Auch ein Schadensersatzanspruch aus § 823 Abs. 1 BGB scheidet aus, da es an einem schuldhaften Verhalten des Nachbarn fehle. Der BGH führt weiter aus, dass ein Schadensersatzanspruch gemäß § 280 Abs. 1 und 3, § 281 BGB ebenfalls nicht in Betracht komme. Zwar könne in bestimmten Fällen gemäß § 281 BGB nach erfolglos gesetzter Frist Ersatz in Geld verlangt werden. Laut dem Bundesgerichtshof sei diese Vorschrift aber nicht auf den Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB anwendbar. Der betroffene Eigentümer werde vielmehr auch ohne direkten Zahlungsanspruch geschützt durch verschiedene Möglichkeiten der Durchsetzung seiner Ansprüche. Entweder könne der betroffene Eigentümer die Beeinträchtigungen und Schäden selbst beseitigen und von seinem Nachbarn Erstattung der angefallenen Kosten verlangen. Sollte er das mit der Vorfinanzierung der Kosten verbundene Risiko nicht eingehen wollen, könne der Eigentümer gemäß § 1004 Abs. 1 BGB auf Beseitigung der Störung klagen und das Urteil dann im Wege der Ersatzvornahme vollstrecken.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 23. März 2023, Az. V ZR 67/22

Vorinstanzen:

LG Cottbus, Urteil vom 6. April 2022, Az. 5 S 20/21

AG Cottbus, Urteil vom 23. Februar 2021, Az. 43 C 365/18

2. Relevante Gesetzesnovellen

Strompreisbremse: Entlastungen für Wärmepumpennutzer

Erleichterungen für Nutzer von Wärmepumpen und Nachtspeicherheizungen sollen kommen. Das Bundeskabinett hat auf erste Praxiserfahrungen und Rückfragen zu den Energiepreisbremsen reagiert und eine Anpassungsnovelle der entsprechenden Gesetze beschlossen.

Für Netzentnahmestellen, die weniger als 30.000 Kilowattstunden im Jahr verbrauchen, wird der Referenzpreis für Heizstrom und für Niedertarife (Nachtstromtarife) von 40 auf 28 Cent je Kilowattstunde einschließlich Netzentgelten, Messstellentgelten und staatlich veranlassten Preisbestandteilen sowie Umsatzsteuer gesenkt. Zur Begründung verwies das Bundeswirtschaftsministerium darauf, dass der einheitliche Referenzpreis von 40 Cent pro Kilowattstunde dazu führt, dass Privathaushalte, die eine elektrisch betriebene Heizung nutzen, durch die Preisbremse mitunter gar nicht oder nur sehr geringfügig entlastet werden. Zwar könne Heizstrom in der Regel zu deutlich niedrigeren Preisen bezogen werden als Haushaltsstrom, doch auch die Heizstrompreise seien stark gestiegen.

Der Bundesverband Wärmepumpe (BWP) begrüßte die Änderung als spürbare Entlastung für Wärmepumpennutzer. Ähnlich äußerte sich der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW). Der Verband kommunaler Unternehmen hingegen kritisierte, die Anpassungen machten die Umsetzung der Preisbremsengesetze für Energieversorgungsunternehmen noch komplizierter. Der Bundestag muss dem Gesetzentwurf noch zustimmen.

GEG-Novelle: Viele Fragen offen

Das Bundeskabinett hat den verpflichtenden Umstieg auf klimaschonende Heizsysteme ab 2024 beschlossen. Problematisch dabei: Viel zu kurze Umsetzungsfristen, eine nicht ausreichende Förderkulisse und die massive Benachteiligung breiter Eigentümerschichten und Mieter.

Alle neu eingebauten Heizungen sollen ab 2024 zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden – ab 2045 sind keine fossilen Brennstoffe mehr erlaubt. Zur Vermeidung sozialer Härten enthält der GEG-Entwurf zahlreiche Ausnahmen, Übergangsregelungen und Fördermöglichkeiten. Unproblematisch sind diese allerdings nicht: Auch

weiterhin erachtet der VDIV Deutschland die Umsetzungsfristen zum Tausch von Heizungssystemen als zu kurz, was absehbar auch zu Lieferschwierigkeiten und einer dynamischen Preisentwicklung führen wird. Auch das flankierende Förderkonzept für erneuerbares Heizen klärt eine wichtige Frage nicht: Wie beständig und sicher ist die angekündigte Förderung?

Der VDIV Deutschland kritisiert zudem massiv, dass nur selbstnutzende Eigentümer und private Kleinvermieter (bis zu sechs Wohneinheiten, davon eine selbst genutzt), in den Anspruch der neuen Fördersätze kommen. „Viele Vermieter sind von der Grundförderung ausgeschlossen. Das trifft am Ende des Tages auch Mieter und trägt zur Spaltung der Gesellschaft bei“, so VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. Auch die über 80-Jährigen werden Konflikten ausgesetzt. Diese sollen von den Kosten einer Heizungserneuerung befreit sein (§ 71 i Abs. 2 GEG-E), aber nur in bestimmten Fallkonstellationen.

Im Ausschuss für Klimaschutz und Energie wurde der vom Kabinett beschlossene Gesetzentwurf zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung besprochen. Im Fokus stand auch dort, wie das Förderkonzept aussehen soll.

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) muss so weiterentwickelt werden, dass auch künftig die Förderung zu den neuen gesetzlichen Anforderungen passt und mögliche Härtefälle besser adressiert werden können. Der dazu vorgelegte Bericht des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) besagt: „Das neue Förderkonzept besteht aus vier Elementen: einer Grundförderung, bei der Bürgerinnen und Bürger wie bereits bislang Zuschüsse für den Heizungstausch erhalten können. Zum zweiten kann die Grundförderung durch einen Klimabonus weiter erhöht werden. Als drittes Element bleibt neben der Zuschussförderung eine ergänzende Kreditförderung weiterhin möglich und schließlich bleibt die heute schon bestehende Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung als alternatives Instrument weiterhin erhalten.“

Der Parlamentarische Staatssekretär Stefan Wenzel teilte auf Nachfrage mit, dass für dieses Jahr im Haushalt rund 13 Milliarden Euro für Fördermaßnahmen insgesamt vorgesehen sind.

Smart-Meter für die digitale Energiewende – Bundesregierung beschließt Beschleunigung

Intelligente Strommessgeräte sollen dabei helfen, Energie effizient und günstig zu nutzen und gleichzeitig das Stromnetz zu entlasten. Mit dem beschlossenen Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende soll der Einbau sogenannter Smart-Meter unbürokratisch und schneller möglich sein.

Smart-Meter sind wichtig für die Beschleunigung der Energiewende, ihre Verbreitung verläuft bisher allerdings schleppend. Per Gesetz soll die Einführung dieser Systeme jetzt beschleunigt werden. Die intelligenten Systeme ermöglichen es, den Stromverbrauch bzw. die Einspeisung effizient zu steuern, Verbraucherinnen und Verbrauchern Informationen über ihren eigenen Verbrauch praktisch in Echtzeit via App bereitzustellen. Gleichzeitig können Netzbetreiber die Netzauslastung besser überwachen.

Bis 2023 sind verbindliche Ziele festgeschrieben: Ab 2025 ist der Einbau verpflichtend für Haushalte mit einem Jahresstromverbrauch von über 6.000 Kilowattstunden oder einer Photovoltaik-Anlage mit mehr als sieben Kilowatt installierter Leistung. Bis 2030 sollen alle diese Abnehmer entsprechend mit Smart-Metern ausgestattet sein.

Auch Haushalte mit geringerem Verbrauch erhalten das Recht auf den Einbau eines Smart-Meters. Für Privathaushalte und Kleinanlagenbetreiber werden die Kosten auf 20 Euro pro Jahr gedeckelt, Netzbetreiber dafür stärker an den Kosten beteiligt.

Spätestens ab 2025 sollen alle Verbraucherinnen und Verbraucher, die Smart-Meter nutzen, von dynamischen Tarifen profitieren. D. h. sie können dann Strom beziehen, wenn er in kostengünstigeren Zeiten mit hoher Erneuerbare-Energien-Erzeugung zur Verfügung steht.

In Zukunft muss das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) keine Freigabe mehr für neue Smart-Meter erteilen. Der Rollout kann sofort mit bereits zertifizierten Smart-Metern

starten. Bestimmte Funktionen sollen später per Anwendungsupdate bereitgestellt werden. Bestehende Auflagen zu Datenschutz werden bereits erfüllt und mit dem neuen Gesetz hinsichtlich Speicherung, Löschung und Anonymisierung ausgebaut.

Gebäudeenergiegesetz: Ampel einigt sich auf Verzahnung mit Wärmeplanung und längere Fristen

Nach wochenlangem öffentlichem Tauziehen haben die Regierungsfractionen „Leitplanken [...] zur weiteren Beratung des Gebäudeenergiegesetzes“ beschlossen. Sie werden nun gemeinsam mit dem bekannten Gesetzentwurf in das parlamentarische Verfahren eingebracht. Die erste Lesung im Bundestag fand am 15.06.2023 bereits statt.

Dort verteidigte Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck die „Politik des Möglich-Machens“ und verwies auf das „Spannungsfeld zwischen der politischen Notwendigkeit und der gesellschaftlichen Realität“. Er erinnerte daran, dass der Entwurf für die GEG-Novelle angesichts der über den vergangenen Jahreswechsel drohenden Gasmangellage entstanden sei. „Diese Bedrohungslage ist handhabbar gemacht worden“, begründete er die nun mit den Leitplanken vorgenommenen Änderungen.

Die Leitplanken sehen folgende Eckpunkte für die Heizungsmodernisierung vor:

- Die Gesetzesnovelle soll am 1. Januar in Kraft treten. Ab dann gelten die vorgesehenen Regelungen für Heizungen jedoch deutschlandweit erstmal nur in Neubauten in Neubaugebieten.
- Die Kommune muss bis spätestens 2028 eine kommunale Wärmeplanung vorlegen.
- Solange es keine Wärmeplanung in der Kommune gibt, dürfen im Bestand und in Neubauten außerhalb von Neubaugebieten Gasheizungen eingebaut werden, wenn diese auf Wasserstoff umrüstbar sind.
- Wenn eine Wärmeplanung vorliegt, hängen die Optionen der Gebäudeeigentümer von der Art des Netzes ab. Ist ein klimaneutrales Gasnetz vorgesehen, dann dürfen Eigentümer neben allen anderen Erfüllungsoptionen auch weiterhin auf Wasserstoff umrüstbare Gasheizungen einbauen. Soll es kein klimaneutrales Gasnetz geben, tritt die 65-EE-Pflicht beim Heizungstausch in Kraft. Gasheizungen dürfen dann nur eingebaut werden, wenn sie zu 65 Prozent mit Biomasse, nicht leitungsgebundenem Wasserstoff oder seinen Derivaten betrieben werden. Holz- und Pelletheizungen gelten als Erfüllungsoption.
- Vor dem Einbau einer entsprechenden Heizung muss eine Beratung über mögliche Auswirkungen der kommunalen Wärmeplanung und die mögliche Unwirtschaftlichkeit erfolgen.

Werden diese Änderungen in das Gesetz eingebaut, bedeutet das: Die Pflichten zur Heizungserneuerung greifen jeweils in Abhängigkeit von der jeweiligen Kommune zu einem anderen Zeitpunkt, frühestens ab 1. Januar 2024 und spätestens ab 2028.

Auch bei der Finanzierung sehen die Ampelfractionen Nachbesserungen vor: Die Förderkulisse soll weiterentwickelt werden und „möglichst passgenau die einzelnen Bedürfnislagen und sozialen Härten bis in die Mitte der Gesellschaft“ berücksichtigen. Geplant ist außerdem die Einführung einer weiteren Modernisierungumlage. Sie soll dann nutzbar sein, wenn der Eigentümer eine Förderung in Anspruch genommen hat und die Mieter davon finanziell profitieren. Und schließlich sollen die im Gesetzentwurf enthaltenen Ausnahmeregelungen – beispielsweise die 80-Jahre-Grenze – „überarbeitet und plausibler gestaltet“ werden.

Wie genau aus den in Teilen sehr unkonkreten Leitplanken Rechtssicherheit im Gesetz hergestellt wird, ist noch unklar. Als nächstes werden die Ausschüsse unter Federführung des Ausschusses für Klimaschutz und Energie beraten. Angestrebt wird nach wie vor eine Verabschiedung vor der Sommerpause.

Bei Gebäudeenergiegesetz zeichnet sich womöglich Einigung ab

Seit Wochen wird gestritten, gerungen und verhandelt. Die Ampel-Regierung einigte sich vergangene Woche auf Änderungen. Der angepasste Gesetzentwurf zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) sieht großzügigere Übergangsfristen vor und ist mit der kommunalen Wärmeplanung verzahnt. Das Bundesverfassungsgericht hatte eine Verabschiedung in der Sitzungswoche vor der Sommerpause aufgrund einer Klage des Berliner CDU-Abgeordneten Thomas Heilmann zum parlamentarischen Verfahren zunächst gestoppt, Unklar ist, ob es eine Sondersitzung geben wird oder das GEG nun nach der Sommerpause beschlossen werden wird.

Das kommt auf Wohnungseigentümer nach aktuellem Stand zu: Das GEG soll zum 1. Januar 2024 in Kraft treten, betrifft in den meisten Fällen vorerst vor allem Neubauten in Neubaugebieten. Es wird, wie schon berichtet, mit der kommunalen Wärmeplanung verzahnt. Die Regelungen für den Heizungstausch bei Bestandsgebäuden greifen erst, wenn eine kommunale Wärmeplanung vorliegt. Der VDIV hatte im Juni-Newsletter über die Leitplanken berichtet.

Bis wann muss die Kommune handeln?

Städte mit mehr als 100.000 Einwohnenden müssen ihre Planung für das Fernwärmenetz bis 2026 vorlegen. Städte zwischen 10.000 bis 100.000 Einwohnenden müssen die Planung bis 2028 erstellen. Wohnungseigentümer werden in den meisten Fällen also noch etwas Zeit haben, sich für ihre neue Heizungsform zu entscheiden. Fernwärme wird es allerdings eher in größeren Städten geben. Legt eine Kommune ihre Planung zügig vor, greifen die Pflichten für Eigentümer für den Heizungstausch entsprechend früher. Wohnungseigentümer sollten das Thema auch im Hinblick auf die langen Vorlaufzeiten, die das Vorhaben in WEG benötigt, frühzeitig angehen. Die Vorgabe, eine Heizung mit 65-Prozent-Erneuerbaren-Energien-Anteil einzubauen kann durch eine Wärmepumpe, Stromdirektheizung, Hybridheizung und einer Anlage, die auf Biomasse basiert, erfüllt werden.

Der Havariefall und die Altersgrenze

Darüber hinaus soll es für Havariefälle eine größere Übergangsfrist von fünf Jahren (statt drei Jahren im ersten Entwurf) geben, innerhalb derer eine Heizungsanlage eingebaut werden darf, die nicht die 65-Prozent-EE-Pflichten erfüllt. Ist im Ort ein Anschluss an ein Fernwärmenetz geplant, gilt eine maximale Übergangsfrist von zehn Jahren. Die Regelung, nach der 80-Jährige von der Pflicht zum Heizungstausch befreit sind, soll ersatzlos entfallen. Vorgesehen ist eine generelle Härtefallklausel, nach der sich von der Pflicht zur Anforderungserfüllung befreien lassen kann, wer die Vorgaben des GEG nicht erfüllen kann.

Darf in Bestandsgebäuden weiterhin eine Gasheizung verbaut werden?

Jain. Liegt keine Kommunale Wärmeplanung für den Ort vor, darf in Bestandsgebäuden theoretisch eine auf Wasserstoff umrüstbare Gasheizung verbaut werden. Jedoch müssen alle Heizungen, die ab dem kommenden Jahr verbaut werden, mittelfristig die 65-Prozent-EE-Pflicht erfüllen. Wenn für die jeweilige Kommune dann kein Wasserstoffgebiet vorgesehen ist, muss die Heizung teuer auf ein hybrides System nachgerüstet werden oder es ein Biomethan/Wasserstoff-Vertrag abgeschlossen werden. Der Anteil der klimaneutralen Gase muss ab 2029 15 Prozent betragen, ab 2033 (?) 30 % und ab 2040 60 Prozent. Nach aktuellem Stand der Wissenschaft wird Wasserstoff in der Wärmeerzeugung keine große Rolle spielen.

Sowohl die Nachrüstung der Heizungsanlage als auch die klimaneutralen Gase sind kostenintensiv. Um teure Fehlinvestitionen zu vermeiden, ist daher eine Beratung vor dem Kauf einer Gasheizung ab 2024 Jahr verpflichtend. In dieser soll auf die steigenden Betriebskosten und das Ende der Nutzungsdauer von Gasheizungen hingewiesen werden.

Geplante Änderungen bei der Förderkulisse

Im ursprünglichen Gesetzentwurf war zunächst vorgesehen, dass nur selbstnutzende Eigentümer und Nach jetzigem Kenntnisstand soll es eine Grundförderung von 30 Prozent für selbstnutzende Eigentümer, Vermieter und Kommunen geben. Bei Mehrfamilienhäusern ist die Grundförderung folgendermaßen gedeckelt 30.000 Euro für die erste Wohneinheit, zusätzlich:

- je 10.000 Euro pro Wohnung bei 1 bis 6 Wohneinheiten

- je 3.000 Euro bei Gebäuden ab 7 Wohneinheiten

Es ist davon auszugehen, dass es hier weitere Änderungen geben wird. Weiterhin gibt es keine langfristige Fördergarantie, was der VDIV Deutschland kritisiert hatte.

Fazit

Es ist kein leichter Weg zum klimaneutralen Heizen – und schon gar nicht zu einem gesetzlichen Rahmen. Wieviel Zeit für die Umsetzung der Maßnahmen im Bestand bleibt, hängt von der kommunalen Wärmeplanung ab. „Immobilienverwaltungen und Wohnungseigentümer sollten den Umstieg auf eine neue Heizungsanlage nicht auf die lange Bank schieben“, so VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. „Gerade in der WEG brauchen solche Vorhaben einen langen Vorlauf.“ Die Verwalter seien daher bereits jetzt gefordert, sich das komplexe Thema betreffend bereits jetzt weiterzubilden und die Eigentümer über anstehende Schritte zu informieren.

Die finale rechtliche Ausgestaltung des GEG gilt es letztendlich abzuwarten.

Neufassung des Klimaschutzgesetzes bezieht sektorübergreifende Bilanz stärker mit ein

Das Bundeskabinett hat eine Neufassung des ambitionierten Klimaschutzgesetzes verabschiedet. Jährliche Sektorziele gibt es dabei aber nicht mehr. Zur Entwicklung der Treibhausgasemissionen soll künftig eine „sektorübergreifende und mehrjährige Gesamtrechnung“ durchgeführt werden.

An den zentralen Zielen ändert sich mit der Neufassung des Klimaschutzgesetzes nichts: Im Vergleich zu 1990 sollen die Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 65 und bis 2040 um mindestens 88 Prozent gemindert werden. Bis 2045 soll Deutschland treibhausgasneutral werden. Im Mittelpunkt steht dabei künftig, ob die Emissionen insgesamt reduziert werden – unabhängig davon, in welchem Bereich sie entstehen.

Die Bundesregierung will mit dieser Herangehensweise die Gesamtverantwortung stärken und mehr Flexibilität zwischen den Sektoren ermöglichen. Fortschritte in einem Sektor können so Zielverfehlungen in einem anderen ausgleichen. Die bislang im Gesetz enthaltene Pflicht, wonach betroffene Ministerien bei Zielverfehlungen in ihrem Ressort Sofortprogramme für mehr Klimaschutz vorlegen müssen, entfällt damit auch. Die Emissionsdaten der Sektoren soll das Umweltbundesamt jedoch zusätzlich zur Gesamtbetrachtung weiterhin veröffentlichen. Der Entwurf des Klimaschutzgesetzes wird nun im Bundestag beraten.

Mit der Gesetzesänderung ist ein neues Klimaschutzprogramm mit einer Reihe zusätzlicher Maßnahmen verknüpft. „Unser Klimaziel für 2030 rückt erstmals in Reichweite. Wir schließen die Klimaschutzlücke, die die Vorgängerregierung uns hinterlassen hat, um bis zu 80 Prozent“, äußerte Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck (Die Grünen).

Der Entwurf des Klimaschutzgesetzes und der Entwurf des Klimaschutzprogramms sind auf der [Internetseite](#) des Bundeswirtschaftsministeriums hinterlegt.

Neue Trinkwasserverordnung: Bleileitungen ab 2026 obsolet

Mit dem Inkrafttreten der Novelle der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) zum 24. Juni 2023 wurde unter anderem der risikobasierte Trinkwasserschutz verankert und niedrigere Grenzwerte für Schadstoffe wie Chrom, Arsen und Blei festgelegt. Auch die Betreiber von Trinkwasseranlagen werden in die Pflicht genommen.

Das Schwermetall Blei kann auch in sehr niedrigen Aufnahmemengen die Gesundheit des Menschen gefährden und beispielsweise das Hormon- oder Zentralnervensystem schädigen. Deshalb wurde der Grenzwert für Blei im Trinkwasser in den vergangenen Jahrzehnten mehrfach verringert. Seit 1. Dezember 2013 dürfen laut TrinkwV 0,010 Milligramm pro Liter nicht überschritten werden. Doch dieser Wert kann von Trinkwasser, das durch Bleirohre fließt, in der

Regel nicht eingehalten werden. Betreiber von Trinkwasseranlagen müssen deshalb gemäß der neuen Verordnung bis zum 12. Januar 2026 Trinkwasserleitungen oder Teilstücke von Trinkwasserleitungen aus Blei austauschen oder stilllegen. Gegenüber Verbrauchern hat der Betreiber umfangreiche Informationspflichten. Ab 12. Januar 2024 gilt für Blei ein niedrigerer Grenzwert – 0,005 Milligramm pro Liter.

Die Verordnung ist [hier](#) zu finden.

3. Modernisieren, sanieren, erhalten

Energetische Sanierung umsetzen? Für WEG finanziell nicht machbar

Das sagen 96 Prozent der Immobilienverwaltungen in der aktuellen VDIV-Blitzumfrage. Auch die Erhaltungsrücklagen reichen nicht aus, aber Eigentümerinnen und Eigentümer sind kaum in der Lage deutlich höhere Rücklagen oder Sonderumlagen zu leisten – so die Antworten der rund 1.600 Immobilienverwaltungen.

Neben dem überwältigenden Anteil derer, die WEG nicht in der Lage sehen, umfassende energetische Sanierungen vorzunehmen (96 Prozent), schätzen 87 Prozent der Verwaltungen zudem, dass die Erhaltungsrücklagen nicht ausreichen. 88 Prozent der befragten Immobilienverwaltungen wollen den Gemeinschaften daher eine Erhöhung der Erhaltungsrücklagenzahlungen vorschlagen. Im Durchschnitt soll die Erhöhung bei rund 59 Prozent liegen. Weit über 90 Prozent gehen allerdings davon aus, dass die Eigentümer nicht in der Lage sein werden, deutlich höhere Rücklagen zu leisten oder sogenannte Sonderumlagen zahlen zu können.

85 Prozent der befragten Unternehmen gaben zudem an, über zu wenig Personal zu verfügen, um energetische Sanierungsmaßnahmen begleiten und umsetzen zu können. Über 58 Prozent gehen davon aus, dass ihr Unternehmen dafür nicht ausreichend qualifiziert ist und begründen dies mit dem entsprechend fehlendem Fachpersonal.

Was ist zu tun?

„Die Ergebnisse sind alarmierend. In Zeiten steigender Zinsen und hoher Inflation kommen die Sanierungspläne der Bundesregierung zur Unzeit. Es besteht die ernsthafte Gefahr, dass Wohnungseigentümer die finanziellen Mittel nicht aufbringen können. Am Ende steht womöglich der Notverkauf des lang ersehnten Eigentums“, so VDIV Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler.

„Der Einbau eines neuen Heizsystems macht zudem nur Sinn, wenn dieser in ein energetisches Gesamtkonzept des Wohngebäudes integriert wird. Ein entsprechend kostenfrei zur Verfügung stehender Sanierungsfahrplan, wie im Koalitionsvertrag 2021 angekündigt, würde die dann zu erwartenden Kosten benennen und zur Versachlichung der Diskussion beitragen. Bis heute fehlt jedoch jegliche Umsetzung.“

„Die Ergebnisse zeigen eindeutig, dass an zwei Stellschrauben gedreht werden muss. Zum einen ist es notwendig, die Umsetzungszeiträume von GEG und EPBD zu strecken. Zum anderen müssen bestehende Förderprogramme und Zuschüsse deutlich aufgestockt und neue steuerliche Abschreibemodelle aufgelegt werden. Insoweit bleibt abzuwarten, ob die kürzliche Ankündigung der Bundesregierung, bei dieser Mammutaufgabe tatsächlich „niemanden im Stich“ lassen zu wollen, Realität werden wird“, so VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler abschließend.

Zum Hintergrund:

Rund 10 Millionen Wohnungen, etwa 23 Prozent aller Wohnungen in Deutschland, liegen in Wohnungseigentümergeinschaften. Bereits 1977 gab sich Deutschland mit der Wärmeschutzverordnung (WSVO), die maximal zulässige Wärmedurchgangskoeffizienten für Außenbauteile festlegte, erste rechtliche Richtlinien für den Klimaschutz in Gebäudebestand. Seitdem hat es regelmäßig Aktualisierungen und neue Vorschriften gegeben – zuletzt durch Ukraine-Krieg und Klimakrise so häufig und gleichzeitig kurzfristig in der Umsetzung wie nie zuvor. Diese sorgen für große Herausforderungen für den Gebäudebestand, der zu ca. 36 Prozent unsaniert, zu ca. 51 Prozent teilsaniert und nur zu etwa 4 Prozent vollsaniert ist (rund 8 Prozent

sind Neubau). Die Sanierungsrate liegt seit 2005 praktisch unverändert bei etwa 1 Prozent pro Jahr, in WEG noch deutlich darunter.

Kommt die Abwrackprämie für alte Heizsysteme?

Die Debatte um den Entwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) zur Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und das De-facto-Einbauverbot für neue Gas- und Ölheizungen dauert an, trotz Koalitionsausschuss. Dabei geht es vor allem um finanzielle Hilfen für den Heizungstausch. Auch eine Abwrackprämie ist – mal wieder – im Gespräch.

Der Vorsitzende der CSU-Landesgruppe im Bundestag, Alexander Dobrindt, hatte den Vorschlag gegenüber dem Spiegel geäußert und anschließend mehrfach bekräftigt. Das Bauministerium signalisierte Offenheit. Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck hingegen hatte sich wiederholt für eine einkommensabhängige Förderung ausgesprochen.

Im Abschlusspapier des Koalitionsausschusses vom 28. März 2023 mit dem Titel „Modernisierungspaket für Klimaschutz und Planungsbeschleunigung“ ist von einer Abwrackprämie keine Rede. Dort wird lediglich das Ziel, dass ab 1. Januar 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben werden soll, bestätigt. Außerdem heißt es: „Das Gesetz wird dabei pragmatisch ausgestaltet, unbillige Härten auch zum sozialen Ausgleich werden vermieden und sozialen Aspekten angemessen Rechnung getragen; auch für Mieterinnen und Mieter. Damit Bürgerinnen und Bürger nicht überfordert werden, wird zielorientiert geprüft, wie der ambitioniertere Austausch von Öl- und Gasheizungen aufgrund der Änderungen des GEG gezielt und bürokratiearm aus dem Klima- und Transformationsfonds finanziell gefördert werden kann. Niemand wird im Stich gelassen.“

Großer Kostenunterschied für Wallboxen im Mehrfamilienhaus

Viele Ladeinfrastrukturanbieter, Energieversorger und Elektroinstallateure bieten gar keine Lösungen für Mehrfamilienhäuser an. Bei denjenigen, die private E-Ladestationen in diesen Gebäuden installieren, liegen die Kosten um mehrere tausend Euro auseinander. Das sind zwei zentrale Ergebnisse einer Untersuchung des Allgemeinen Deutschen Automobil-Clubs (ADAC).

Für die Untersuchung hatte der ADAC ein Muster-Mehrfamilienhaus aus statistischen Mittelwerten definiert – ein Gebäude aus dem Jahr 1999 mit 13 Wohneinheiten und ebenso vielen Stellplätzen in einer Tiefgarage. Für dieses Musterhaus wurden von gut 70 Ladeinfrastrukturanbietern, Installationsbetrieben und Energieversorgern Angebote für zwei Ladeinfrastrukturszenarien angefordert. In einem Szenario sollte eine einzige Wallbox installiert werden. Im zweiten sollte die gesamte Tiefgarage E-mobilitätsbereit gemacht und zunächst mit drei Wallboxen ausgestattet werden. Auf die Online-Angebotsabfrage im Zeitraum September bis November 2022 reagierten nur zwölf bzw. 13 Firmen mit Preisangeboten. Viele der angefragten Unternehmen konnten nicht an der Untersuchung teilnehmen, weil sie noch keine Lösungen für Mehrfamilienhäuser anbieten. Andere unterbreiteten mit dem Hinweis auf rapide Preisanstiege keine Angebote.

Die zwölf Preisnennungen für das erste Szenario (eine Wallbox) lagen zwischen 1.045 und 5.200 Euro. Auch die Preise für einzelne Posten variierten stark: Für die Anpassung des Stromkastens veranschlagten die Untersuchungsteilnehmer zwischen null und 899 Euro, für Elektroarbeiten 65 bis 883 und für die Verlegung von 15 Metern Kabel von 196 bis 821 Euro.

Im zweiten Szenario (Vorbereitung der gesamten Tiefgarage für Ladestationen plus drei Wallboxen) verlangte der preiswerteste Anbieter 7.500 Euro, der teuerste über 42.300 Euro. In beiden Szenarien waren im Schnitt die Ladeinfrastrukturanbieter am günstigsten, die Installationsbetriebe am teuersten. In allen Preisangaben waren die Mehrwertsteuer und die Wallbox/en nicht enthalten. „Bei der geringen Stichprobengröße von nur zwölf bzw. 13 Preisnennungen ist zwar kein bundesweiter Preisvergleich möglich. Dennoch lassen sich daraus Trends sowie nützliche Hinweise für Eigentümer und Mieter ableiten, die an der Installation einer Wallbox interessiert sind“, so die Einordnung der Ergebnisse durch den ADAC. Eine

entsprechende Liste sowie einen Leitfaden für Mieter und Eigentümer steht [hier](#) kostenlos zur Verfügung.

Investitionsbereitschaft in Kauf und Sanierung hat sich halbiert

Die Deutschen sind zögerlich, für das laufende Jahr Bau-, Kauf- oder Modernisierungsmaßnahmen zu planen. Nur 14 Prozent der Befragten wollen die Energieeffizienz verbessern, nur sechs Prozent in 2023 eine Immobilie erwerben. Das dokumentiert eine repräsentative Umfrage der BHW Bausparkasse.

In 2012 hatten noch 12 Prozent angegeben, Immobilieneigentum erwerben zu wollen. Auch die Bereitschaft zu modernisieren ist deutlich geringer als damals: 14 Prozent der Befragten planen Verbesserungen der Energieeffizienz (2012: 28 Prozent), 18 Prozent wollen Komfort und Ausstattung optimieren (2012: 37 Prozent). Bezüglich der Finanzierung ergab die Umfrage: 41 Prozent der Immobilienkäufer brauchen Geld von der Bank, aber nur 19 Prozent von ihnen haben Förderungen im Fokus. Jeder zweite Bauherr (48 Prozent) will den Bedarf an Fremdmitteln durch Eigenleistungen senken. Bei jungen Leuten unter 30 Jahren spielen Darlehen von Familie (16 Prozent) oder Arbeitgeber (18 Prozent) eine wichtige Rolle im Finanzierungskonzept.

Solarstrom: BMWK setzt auf Mehrfamilienhäuser

Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck hat die finale Photovoltaik-Strategie mit Maßnahmen in elf Handlungsfeldern vorgestellt, durch die der Ausbau der Solarenergie vorangetrieben werden soll. Geplant sind auch die Einführung eines neuen Modells zur gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung und Verbesserungen im Mieterstrommodell.

Die Photovoltaik-Strategie basiert auf einem Entwurf, den das Ministerium bei einem ersten PV-Gipfel im März präsentiert hatte ([wir haben berichtet](#)). Dazu waren mehr als 600 Stellungnahmen im Ministerium eingegangen. Die überarbeitete Strategie enthält weitere Verbesserungen für Mehrfamilienhäuser:

Das geplante Modell zur gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung wurde konkretisiert:

Nach dem Vorbild der „gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage“ in Österreich sollen Strommengen aus einer PV-Anlage hinter dem Netzverknüpfungspunkt anteilig den Bewohnern zugerechnet werden können. Diesen steht die Teilnahme am Versorgungsmodell frei. Die Reststrombelieferung erfolgt über die weiterhin bestehenden Stromlieferverträge. Für den Anlagenbetreiber sollen bei Bereitstellung des PV-Stroms im Gebäude die gewöhnlichen Lieferantenpflichten entfallen. Das Modell ist für PV-Anlagen auf kleinen Mehrparteiengebäuden, für kleinere Mieterstromprojekte und für vermietete Gewerbeimmobilien geeignet. Die Bundesnetzagentur beabsichtigt eine Klarstellung zu der Anwendbarkeit von Messkonzepten mit einer virtuellen Zuordnung von Strom auf einen Zählpunkt, sowie die Berücksichtigung von eventuellen neuen Anforderungen in kommenden Konsultationen und Aktualisierungen von Marktkommunikationsregeln.

Das bereits bestehende Mieterstrommodell soll vereinfacht und entbürokratisiert werden:

Durch den gesetzlich verankerten Smart-Meter-Rollout, also das Implementieren der virtuellen Summenzähler, kann beispielsweise aufwändige Messtechnik vermieden werden. Durch die Lockerung der Regelungen zur Anlagenzusammenfassung sowie den Abbau steuerlicher Hürden werden gleichzeitig Anreize für die Gebäudeeigentümer geschaffen. Mieterstrom-PV-Anlagen sollen künftig auch auf benachbarten Nichtwohngebäuden und unter Umständen sogar auf reinen Gewerbegebäuden möglich sein. Die im März vorgestellte Alternative einer rein finanziellen Beteiligung der Mietenden an der Stromeinspeisung einer PV-Anlage auf dem Dach, die als Volleinspeiseanlage betrieben wird, wird seitens des Ministeriums nicht weiterverfolgt.

Für die Betreiber von Balkonsolaranlagen wird es ebenfalls leichter:

Das BMWK macht sich unter anderem dafür stark, Balkon-PV in den Katalog der nach dem WEG privilegierten Maßnahmen aufzunehmen. Neu in die Strategie aufgenommen wurde, dass die rechtliche Verklammerung einer Balkon-PV-Anlage mit einer bestehenden Dachanlage ausgeschlossen sein soll, wenn sich beide Anlagen auf demselben Grundstück befinden.

Die Maßnahmen an und in Mehrfamilienhäusern und zu Balkon-PV hat das Ministerium als Bausteine eines sogenannten **Solarpakets I** priorisiert. Dies soll noch vor der Sommerpause im Kabinett behandelt werden.

Wärmepumpen-Zubau voll im Soll

In den ersten drei Monaten dieses Jahres wurden nach Angaben Bundesverbandes Wärmepumpe (BWP) 108.000 Wärmepumpen neu eingebaut. Damit ist das auf dem Wärmepumpengipfel im Sommer 2022 vereinbarte ambitionierte Ziel von 500.000 Wärmepumpen im Jahr 2024 erreichbar, so der BWP.

Der Absatz entspricht einem Zuwachs um 122 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Positive Entwicklungen beobachtet der Verband im Fachhandwerk und in der Industrie: Immer mehr Betriebe nehmen Qualifikationsangebote wahr und spezialisieren sich auf die Installation von Wärmepumpen. Auch Unternehmen, die bislang vorwiegend fossile Systeme produziert haben, richten sich mehrheitlich auf die Schlüsseltechnologie Wärmepumpe aus. Die Branche verlasse sich auf die Ankündigung der Politik, durch klare gesetzliche Rahmenbedingungen für Planungssicherheit zu sorgen. Das betreffe vor allem den Einsatz von 65 Prozent erneuerbaren Energien im Zuge der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes, betonte Paul Waning, Vorstandsvorsitzender des BWP. Von der seit Langem angekündigten gesetzlichen Regelung zur Wärmewende wieder Abstand zu nehmen, hätte direkte Auswirkungen auf die Investitionssicherheit der Branche.

Aktuell geht es schnell beim BAFA: Bearbeitungszeiten für Zuschussförderung deutlich kürzer

Wer beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) Zuschüsse für Einzelmaßnahmen in der Sanierung (BEG EM) beantragt, erhält aktuell in der Regel innerhalb weniger Tage einen Zuwendungsbescheid. Nach Einreichung des Verwendungsnachweises dauert es üblicherweise acht Wochen bis zur Auszahlung. Das hat ein BAFA-Sprecher gegenüber dem VDIV bestätigt.

Ausnahmen bilden komplexe Anträge, wie beispielsweise Förderanträge von Gebäude- und Wärmenetzen. Sie sind die in ihrer Bearbeitung wesentlich aufwändiger. Hier können Antragsteller aktuell innerhalb von vier Wochen mit einer Rückmeldung der Behörde rechnen. Bei der Bearbeitungszeit der Verwendungsnachweise gilt ebenfalls: Je weniger komplex der Antrag ist, umso schneller geht es. „Wenn Rückfragen zu Anträgen bestehen, melden sich die Kolleginnen und Kollegen direkt bei den Antragstellern oder den Bevollmächtigten (wie z. B. Energieberatern, Anm. d. Red.)“, erklärt der Sprecher. „Die Geschwindigkeit, mit der ein Antrag dann entschieden werden kann, hängt auch davon ab, wie schnell die offenen Fragen geklärt werden können.“

Verzögerungen gab es in den vergangenen Monaten bei Förderanträgen für Wärmepumpen eines bestimmten Herstellers. Bei Überprüfungen hatte sich nachträglich herausgestellt, dass einige Wärmepumpentypen des Herstellers die technischen Mindestanforderungen gemäß der entsprechenden Richtlinie nicht erfüllen.

Rund um den Jahreswechsel hatten sich Beschwerden über wochen-, teils monatelange Bearbeitungszeiten gehäuft. Hauptgrund waren die Änderungen der Förderbedingungen im Sommer 2022. Allein während der Übergangsfrist vom 27. Juli bis zum 14. August 2022 waren fast 281.000 Anträge für die Bundesförderung für effiziente Gebäude beim BAFA eingegangen – gut ein Drittel aller Anträge des gesamten Jahres (rund 780.000). „Um die Bearbeitung der Anträge weiter zu beschleunigen, hat das BAFA umfangreiche Maßnahmen ergriffen. So werden die Prozesse fortlaufend optimiert, u. a. Digitalisierung und mehr Personal eingesetzt“, so der BAFA-Sprecher. „Die große Welle an Anträgen aus dem August 2022 im Zusammenhang mit der Richtlinienänderung ist abgebaut.“

Diese Kosten kommen auf Hauseigentümer für energetische Sanierungen zu

Analysten der Deutschen Bank haben die finanziellen Auswirkungen der künftigen EU-Anforderungen an die Energieeffizienz für Hauseigentümer untersucht. Sie gehen davon aus, dass die Kosten für die Sanierung eines Wohnhauses der Energieeffizienzklasse G auf den Standard der Effizienzklasse A bei 110.000 Euro liegen.

Zwei Drittel der privaten Immobilienkunden der Deutschen Bank verfügen der Studie zufolge über die finanziellen Kapazitäten für eine kurzfristige Nachrüstung. Die übrigen haben die notwendigen Mittel – auch bei Beanspruchung der aktuell verfügbaren Fördermittel – nicht. Nach Einschätzung der Analysten benötigen sie sowohl Informationen als auch finanzielle Unterstützung.

Die Deutsche Bank geht von folgenden geschätzten Kosten für die Komplettisanierung eines Wohngebäudes einer bestimmten Effizienzklasse auf den Energieeffizienzstandard A aus:

Energieeffizienzklasse A	
Energieeffizienzklasse B	15.000 €
Energieeffizienzklasse C	35.000 €
Energieeffizienzklasse D	50.000 €
Energieeffizienzklasse E	65.000 €
Energieeffizienzklasse F	80.000 €
Energieeffizienzklasse G	110.000 €

Insgesamt müssten die Wohnimmobilienkunden der Deutschen Bank in heutigen Preisen rund 80 Milliarden Euro für Renovierungsarbeiten aufwenden, um ihre Eigenheime auf diesen Standard zu bringen. Das entspricht rund 50 Prozent des bestehenden Kreditportfolios für Wohnimmobilien der Bank. Ein wesentliches Ziel des Berichts ist, die gesamtwirtschaftliche Dimension der anstehenden Gebäudesanierungen deutlich zu machen.

Die Publikation in voller Länge ist [hier](#) in englischer Sprache abrufbar.

E-Mobilität: Kommt doch eine neue Förderung für WEG?

Am 29. Juni 2023 fand die Ladeinfrastruktur-Konferenz unter der Leitung von Dr. Volker Wissing, Bundesminister für Digitales und Verkehr (BMDV), statt. Ziel war auszuloten, was über die Umsetzung des Masterplans Ladeinfrastruktur II hinaus getan werden muss, um die Infrastrukturpolitik der Bundesregierung zukunftsfähig aufzustellen. Neue Förderprogramme, die den Ausbau von Ladeinfrastruktur zum einen in Privatgebäuden und zum anderen für Schnellladen von PKW sowie LKW im Fokus haben, waren dabei das Hauptthema.

Geplant ist laut dem Verkehrsminister ein neues Förderprogramm, das sich konkret auf die Förderung der Eigenstromversorgung beim Laden in privaten Wohngebäuden durch die kombinierte Förderung von Ladestation, Photovoltaikanlage und Speicher richtet. Es soll mit Fördermitteln in Höhe von bis zu 500 Millionen Euro ausgestattet werden und im Herbst 2023 starten. Wie die Förderbedingungen genau ausgestaltet sein werden ist noch offen. Voraussetzung für die Inanspruchnahme soll zumindest das Vorhandensein eines Elektroautos sein – so viel wurde bisher bekanntgegeben.

Inwiefern das Programm auch für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) abrufbar sein wird, lässt sich aus diesen knappen Informationen noch nicht ableiten. Der VDIV Deutschland hat sich in einer Anfrage an das zuständige Bundesministerium für Digitales und Verkehr gewandt um die Beachtung von WEG bei der Ausgestaltung der Förderung dringend anzuregen.

Die gesamte Pressemeldung des BMDV finden Sie [hier](#).

Energieberatungsförderung muss ab sofort vom Eigentümer beantragt werden

Am 1. Juli 2023 ist eine neue Richtlinie für die Bundesförderung für „Energieberatung für Wohngebäude (EBW)“ in Kraft getreten (BAz AT 21.06.2023 B1). Die wichtigste Änderung für Wohnungseigentümergeinschaften: Förderzuschüsse werden nun direkt an die Beratungsempfänger ausgezahlt.

Eigentümergeinschaften, die eine Energieberatung in Anspruch nehmen und dafür Fördermittel des Bundes nutzen möchten, müssen den Antrag nun selbst beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) stellen. Sie erhalten dann den Zuwendungsbescheid und den Förderzuschuss. Eigentümer haben auch die Möglichkeit, sich im Förderverfahren durch Bevollmächtigte, beispielsweise einen Energieberater, vertreten lassen. Bislang war das gesamte Förderverfahren über den Energieberater abgewickelt worden. Er war verpflichtet, den Förderanteil in seiner Rechnung zu berücksichtigen. Die Energieberatung wurde aufgrund der langen Bearbeitungszeiten bei der BAFA für Energieberater immer unattraktiver, wodurch es für Eigentümer schwieriger geworden war, zeitnah einen Berater zu finden.

Die Richtlinie hat noch weitere Neuerungen mit sich gebracht: Bei allen geförderten Energieberatungen muss ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) erstellt werden. Darin wird den Ratsuchenden aufgezeigt, wie sie ihr Wohngebäude entweder Schritt für Schritt über einen längeren Zeitraum energetisch sanieren oder durch eine umfassende Sanierung in ein Effizienzhaus umgestalten können. In der bislang gültigen Förderrichtlinie war das Format des individuellen Sanierungsfahrplans nur beispielhaft benannt worden. Außerdem dürfen nun nur noch diejenigen Experten eine geförderte Energieberatung durchführen, die in der Kategorie „Energieberatung für Wohngebäude“ der Energieeffizienz-Expertenliste eingetragen sind.

An der Förderhöhe hat sich mit der neuen Richtlinie nichts geändert: Der Bund bezuschusst die Energieberatung im Format des individuellen Sanierungsfahrplans mit 80 Prozent des förderfähigen Beraterhonorars. Die Förderung ist für Wohngebäude ab drei Einheiten auf 1.700 Euro gedeckelt. Dieser Betrag gilt auch für Wohnungseigentümergeinschaften. Bei Wohnungseigentümergeinschaften wird für die Erläuterung eines Energieberaterberichts in einer Versammlung einmalig eine Zuwendung von maximal 500 Euro gewährt.

Die neuen Konditionen gelten für alle Anträge, die ab Inkrafttreten der Richtlinie gestellt wurden.

Bisher noch nicht umgesetzt wurde die Ankündigung im Koalitionsvertrag, wonach individuelle Sanierungsfahrpläne für Wohnungseigentümergeinschaften zukünftig kostenfrei sein sollen.

Der VDIV Deutschland ist hierzu weiter in Gesprächen mit den entsprechenden Stellen.

4. Mieten, kaufen, wohnen

Sanierungsbedarf bei jeder zweiten gekauften Immobilie

48 Prozent der in den Jahren 2020 und 2021 von Interhyp finanzierten Immobilien gehören zu den Effizienzklassen F, G und H und müssen nach den Plänen der Europäischen Union in den kommenden Jahren saniert werden. Das dokumentiert eine Untersuchung von mehr als 100.000 Immobilien, die der Immobilienbewerter Sprengnetter im Auftrag von Interhyp durchgeführt hat.

Die Energieeffizienzklassen und darüber hinaus die CO₂-Emissionen sowie der End- und Primärenergiebedarf/-verbrauch je finanziertem Objekt wurden in einem anonymisierten Vergleichsverfahren ermittelt. 73 Prozent der Immobilien aus dem Interhyp-Portfolio sind älter als 20 Jahre. „Sieben Prozent von ihnen liegen jedoch bereits in den Energieeffizienzklassen A bis C“, sagt der Vorstandsvorsitzende der Interhyp Gruppe Jörg Utecht. „Hier haben die Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Objekte also bereits in den vergangenen Jahren energetisch saniert.“ Insgesamt zählen rund ein Fünftel der von Interhyp finanzierten Immobilien zählen zu den Energieeffizienzklassen A+, A und B.

Trend: Sich wandelnde Mieterbedürfnisse als Ertragsquellen für Eigentümer

Von E-Mobilität über Energie- und Wasserversorgung bis hin zu Handwerker- und anderen Dienstleistungen – immer mehr Mieter sind interessiert an zusätzlichen Services rund ums Wohnen und können sich vorstellen, diese vom Vermieter zu beziehen. Für Eigentümer können sich daraus neue Ertragsquellen erschließen. Das ist ein zentrales Ergebnis des Aareal Trendbarometers.

Im Auftrag der Aareal Bank hat das Meinungsforschungsinstitut Civey im Februar 5.000 Mieter zu ihren Wohn-Bedürfnissen und 169 Entscheider aus der Wohnungswirtschaft befragt. Die Antworten der Mieter belegen einen deutlichen Wandel in ihren Wünschen. Neben klassischen Entscheidungskriterien wie Miethöhe und Wohnfläche sind bei der Anmietung einer Wohnung oder eines Hauses die gute Erreichbarkeit von Mobilitätsangeboten, der Zugang zu schnellem Internet und die ökologische Nachhaltigkeit des Gebäudes zunehmend von Bedeutung. Viele Mieter – vor allem aus der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen – können sich vorstellen, vom Vermieter Service-Angebote zu nutzen. 47 Prozent der Befragten interessieren sich für Handwerkdienstleistungen, 38,3 Prozent für Reinigungsdienst, 24,0 Prozent für Stromversorgung, 22,5 Prozent für Ladesäule für E-Fahrzeuge und 20,3 Prozent für Internet-Anschluss mit Infotainment. Für alle Serviceleistungen sind Mieter in Ballungsgebieten deutlich offener als Mieter in niedrig besiedelten Gebieten.

Die Antworten aus der Wohnungswirtschaft zeigen: Etwa jeder zweite Experte (47 Prozent) hält neue Ertragsquellen für sehr entscheidend oder mit entscheidend für den künftigen Erfolg seines Unternehmens. Knapp ein Drittel (31 Prozent) sieht beispielsweise im Angebot von Mobilitätskonzepten Potenzial für zusätzliche Einkünfte.

Die vollständige Umfrage können Sie [hier](#) downloaden.

German Real Estate Index: Neue Datenbank zur Entwicklung von Immobilienpreisen

Das Bundesbauministerium und das Exzellenzcluster „ECONtribute Markets & Public Policy“ der Universitäten Köln und Bonn haben eine neu regionale Immobilienpreisdatenbank – German Real Estate Index, kurz: GREIX – vorgestellt. Ziel ist, Vergleiche von lokalen Immobilienpreisentwicklungen zu erleichtern.

In der Online-Datenbank sind die Immobilienpreise über die vergangenen 60 Jahre hinweg enthalten. Erfasst sind 18 Städte bis auf die Ebene einzelner Stadtteile. Dabei werden unterschiedliche Wohnungstypen differenziert. Das Instrument könne dabei helfen den Wert der eigenen Immobilie zu bestimmen bzw. eine Vergleichbarkeit über Preise beim Immobilienkauf zu schaffen, so Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD). Die Plattform ist auch für Privatpersonen kostenlos nutzbar und [hier](#) zu finden.

Die aktuelle Preisentwicklung in ganz Deutschland dokumentiert der Quartalsindex des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp). Danach sind die Preise für Wohnimmobilien um 2,1 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal zurückgegangen.

Der ebenfalls jüngst erschienene Wohnatlas 2023 der Postbank beinhaltet Prognosen zur Preisentwicklung bis 2035. Grundlage sind Berechnungen des Hamburger Weltwirtschaftsinstituts. Den Experten zufolge werden die Preise für Eigentumswohnungen bis dann in etwas der Hälfte der 400 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte real um zwei Prozent sinken. Mit realen Preiszuwächsen können Eigentümer im südlichen und nordwestlichen Raum und in Metropolen nebst Umland rechnen.

JLL: Mehrfamilienhäuser mit schlechter Energiebilanz verlieren weiter an Wert

Die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser der Energieeffizienzklassen G und H liegen im ersten Quartal 2023 im Schnitt knapp ein Drittel (28 Prozent) unter denen der besten Energieklassen A und A+. Im Vorjahresquartal betrug der Preisabschlag für diese Objekte 21,6 Prozent. Das hat das Dienstleistungsunternehmen Jones Lang LaSalle (JLL) anhand von 5.000 Angebotsdaten analysiert.

Verkäufer von Mehrfamilienhäusern der Effizienzklassen E und F müssen einem Minus von 19,5 Prozent im Vergleich zu den Effizienzklassen A und A+ rechnen. JLL verweist in seiner Analyse auf den starken Anstieg der Energiepreise im Jahr 2022. Damit habe das Thema Energieeffizienz von Gebäuden bei Investoren noch einmal deutlich an Relevanz gewonnen. Zum einen sei bei energetisch schlechteren Immobilien mit geringeren Mieteinnahmen und einer schlechteren Marktgängigkeit zu rechnen. Zum anderen sei auf politischer Ebene insbesondere durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes eine heftige Diskussion über die Zukunftsfähigkeit von energetisch besonders schlechten Bestandsobjekten entbrannt, so Roman Heidrich, Lead Director Residential Valuation & Transaction Advisory JLL Germany. „Diese Unsicherheit schlägt sich auch in der Nachfrage nach diesen Objekten und damit auch im Preis dieser nieder.“

Umfrage: Jeder zweite Kaufinteressent kann sich Wunschimmobilie nicht mehr leisten

54 Prozent der Interessenten für ein Haus oder eine Wohnung können sich den Immobilienerwerb nicht mehr leisten. 14 Prozent haben Immobilienkaufpläne sogar ganz ad acta gelegt. Das geht aus einer Befragung des Maklers Homeday unter 500 registrierten Kaufwilligen im April und Mai hervor.

Rund 40 Prozent der Befragten planen weiter einen Kauf, machen jedoch Abstriche bei ihren Anforderungen an das Haus oder die Wohnung. Die Kaufwilligen sind am ehesten bereit, Zugeständnisse bei der Innenausstattung, dem Renovierungszustand oder auch der Größe zu machen. In puncto Garten/Terrasse/Balkon, Lage oder auch Energieeffizienz ist die Bereitschaft, sich von den ursprünglichen Vorstellungen zu verabschieden, deutlich geringer. Weniger als ein Drittel der Umfrageteilnehmenden (28 Prozent) haben genug finanzielle Reserven, um ihre Wunschimmobilie zu verwirklichen.

Nachhaltige Immobilien lassen sich besser verkaufen und vermieten

Je höher der energetische Standard einer Immobilie ist, umso höher fällt der Kaufpreis oder auch die Miete aus. Das belegen zwei aktuelle Studien des Immobilienportals Immowelt und des Immobiliendienstleistungs- und Investment-Unternehmens CBRE.

Immowelt hat die Angebotspreise für Wohnungen und Häuser in Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern seit 2020 mit Blick auf die Heizungsart ausgewertet. Danach kostet eine Wohnung mit Wärmepumpe im Mittel bis zu 17 Prozent mehr als eine vergleichbare mit Öl beheizte Immobilie. Bei Häusern beträgt die Preisdifferenz 13 Prozent. Laut Immowelt fällt die Differenz bei Häusern vor allem deshalb prozentual geringer aus, weil diese tendenziell höhere Preise erzielen als Wohnungen, so dass der Preisaufschlag für die Wärmepumpe einen geringeren prozentualen Anteil ausmacht. Für die Preisdifferenz in Abhängigkeit vom Heizungssystem sehen die Analysten vor allem zwei Gründe: Öl- und Gasheizungen gelten zunehmend als Auslaufmodelle. Doch noch ist nur ein geringer Teil der Bestandsimmobilien mit einer Wärmepumpe ausgestattet. Laut Immowelt verfügten nur 6,7 Prozent aller seit 2017 angebotenen Wohnungen oder Häuser laut Inseratsangaben über eine Wärmepumpe, aktuell sind es 9,9 Prozent. Hohe Nachfrage und geringes Angebot lassen die Preise dieser Immobilien steigen.

Auch in der Vermietung gewinnt der Faktor Nachhaltigkeit an Gewicht. So erwirtschaften nachhaltig zertifizierte Büroimmobilien einer Untersuchung des internationalen Immobiliendienstleistungs- und Investment-Unternehmens CBRE zufolge gegenüber herkömmlichen Objekten eine um sechs bis acht Prozent höhere Miete. Zudem werden sie um 14

bis 16 Prozent höher bewertet. Ähnlich günstig wirkt sich die Green-Building-Zertifizierung von Logistikneubauten aus: Sie erhöht den Wert um durchschnittlich 25 Basispunkte im Vergleich zur Spitzen-Netto-Anfangsrendite. Und: 32 Prozent der europäischen Investoren sind bereit, einen Preisaufschlag für ESG-freundliche Immobilien zu zahlen. Jeder Zweite würde sogar einen Aufpreis von bis zu 20 Prozent akzeptieren. Der vollständige Report „The Value of Sustainable Building Features“ kann in englischer Sprache [hier](#) heruntergeladen werden.