

## VDIV-Beiratsnewsletter, Ausgabe 4/2023

### Inhaltsverzeichnis

#### 1. Aktuelle Gerichtsurteile

- BGH: Pflicht zur Korrektur bestandskräftig beschlossener Jahresabrechnungen!
- Aufklärungspflichten für Immobilienverkäufer erweitert
- BGH: Grundlagenbeschluss zur Zugangsverschaffung zum Gemeinschaftsgarten und Stellplatzsondernutzungsrecht
- Ein Sondereigentumsverwalter ist kein Verwalter im Sinne einer in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Vertretungsbeschränkung
- Der Verwalter sitzt, das Grundstück liegt – und die GdWE?
- Wohnungseigentümer kann gegen aufgestellte Überwachungskameras selbst klagen

#### 2. Relevante Gesetzesnovellen

- GEG-Novelle beschlossen – was das für Bestandsgebäude bedeutet
- Erleichterungen für Steckersolargeräte und virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen kommen
- Kabinett beschließt Solarpaket I und Erleichterungen im Mess- und Eichrecht für Smart-Meter-Gateways
- Kommunale Wärmeplanung: Auch kleine Gemeinden müssen liefern
- Bundeskabinett billigt Entwurf zum Haushalt 2024

#### 3. Modernisieren, sanieren, erhalten

- Änderungen bei der Förderung von Heizungen, Einzelmaßnahmen und Eigentumserwerb: Speedbonus kommt, KfW löst BAFA ab
- Bestandsaufnahme für Gebäude mit Gasetagenheizungen
- Investitionen in energetische Gebäudesanierung rückläufig
- BAFA: Förderanträge für Einzelmaßnahmen in der Sanierung stark rückläufig
- 211,8 Milliarden Euro für Energiewende, Klimaschutz und Transformation
- Hydraulischer Abgleich für mehr als 75 Prozent der Unternehmen nicht fristgerecht durchführbar
- Wie ist der Sanierungs-Stand bei WEG?
- Vermögenssituation von Eigentümern: Ersparnisse reichen oft nicht für Heizungssanierung

#### 4. Mieten, kaufen, wohnen

- Wohngipfel: Bundesregierung präsentiert Maßnahmenpaket
- Berlin: Auch Vor-Vormiete für zulässige Höchstmiete relevant
- Genossenschaftsbanken rechnen mit weiter sinkenden Immobilienpreisen
- Postbank Wohnatlas 2023: Neubau fast überall teuer als Bestand
- IW Köln: Versorgungslücke bei barriere reduzierten Wohnungen
- Bundesregierung berichtet: Wohnmarkt deutlich angespannt
- Kauf- und Finanzierungserwartungen - Entwicklungen sorgen für Unsicherheit

## 1. Aktuelle Gerichtsurteile

### BGH: Pflicht zur Korrektur bestandskräftig beschlossener Jahresabrechnungen!

***Das ist nicht schön für die Praxis. Obwohl eine Jahresabrechnung bestandskräftig beschlossen wurde, ist die GdWE zur Korrektur verpflichtet, wenn ein im Abrechnungswerk zugrunde gelegter Kostenverteilungsschlüssel gerichtlich für ungültig erklärt wurde. Der Bundesgerichtshof fordert, dass die von der Ungültigerklärung betroffene Position neu verteilt wird und über die Jahresabrechnung neu beschlossen wird.***

Geleistete Zahlungen müssen verrechnet werden. Eigentümerwechsel sind unbeachtlich und müssen durch kaufvertragliche Regelungen in den Griff bekommen werden. Im dortigen Fall hatte der Verwalter die im Abrechnungsjahr 2017 aus der Gemeinschaftskasse abgeflossenen Dachsanierungskosten als Position »Sonderkosten einzelne ET« in der Einzelabrechnung unmittelbar und ausschließlich der Einheit des Beklagten auferlegt.

Mit Urteil vom 16.06.2023 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 251/21 hatte der BGH über einen Sachverhalt zu befinden, der vom Amtsgericht Geldern über das Landgericht Düsseldorf bei ihm anlandete. Die Auswirkungen des Urteils gehen weit über den dort entschiedenen Einzelfall hinaus.

#### **Der Fall**

Die GdWE verklagt den Teileigentümer des Kegelbahngebäudes in der aus 22 Einheiten bestehenden Anlage auf Hausgeldzahlung, gestützt auf eine Nachzahlung von 22.270,13 € aus der Jahresabrechnung 2017. Diese wurde 2018 beschlossen. Der Beschluss ist bestandskräftig. Im Zeitpunkt der Beschlussfassung war ein Beschluss der Versammlung aus Oktober 2017 gültig, wonach die Kosten der Sanierung des Daches des Kegelbahngebäudes von dem Beklagten allein zu tragen sind. Offenbar ging es um einen Beschluss gemäß § 16 Abs. 4 WEG aF, also in der bis zum 30.11.2020 geltenden alten Gesetzesfassung, wonach bei doppelt qualifizierter Stimmenmehrheit die Kosten einer baulichen Maßnahme im Einzelfall abweichend von dem unverändert weiter geltenden Kostenverteilungsschlüssel verteilt werden dürfen, wenn der Schlüssel das Erfordernis der sog. Gebrauchsmöglichkeit berücksichtigte und auch ansonsten ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach. Diesen Beschluss hatte der Beklagte gerichtlich angefochten und in dem mit Urteil vom 11.02.2019 rechtskräftig abgeschlossenen Beschlussanfechtungsverfahren obsiegt. Trotzdem klagte die GdWE die Nachzahlung ein, da der Abrechnungsbeschluss bestandskräftig ist. Amtsgericht und Landgericht gaben der Zahlungsklage aus diesem Grunde statt. Die Revision wurde nicht zugelassen. Die Nichtzulassungsbeschwerde des Beklagten war erfolgreich und führte zur Abweisung der Klage.

## **Die Entscheidung**

Der BGH hält die Klage für unbegründet. Der Hausgeldanspruch bestehe nicht, da die Klage rechtsmissbräuchlich war. Der in der erfolgreichen Anfechtungsklage verwirklichte Minderheitenschutz liefe andernfalls ins Leere. Der Beklagte sei nicht angehalten gewesen, auch den Beschluss über die Jahresabrechnung anzufechten. Eine solche Klage sei mit einem erheblichen Prozesskostenrisiko behaftet gewesen, da zum damaligen Zeitpunkt die Anwendung des am Ende rechtswidrigen Schlüssels korrekt gewesen sei.

## **Fazit für Wohnungseigentümer**

Dem beklagten Hausgeldschuldner schadete es im Ergebnis nicht, den Beschluss über die Jahresabrechnung mit der streitigen Position nicht angefochten zu haben. Es genügte, den Beschluss über die Dachsanierung einschließlich Kostenverteilung anzufechten und damit durchzudringen.

Da sich 2019 herausstellte, dass die abweichende Kostenverteilung bezüglich der Dachsanierung rechtswidrig war, muss die Jahresabrechnung 2017 bezüglich der Einzelpositionen korrigiert und einer korrigierenden Zweitbeschlussfassung zugeführt werden. Die Kosten der Dachsanierung sind auf alle Wohnungseigentümer nach dem allgemeinen Verteilerschlüssel zu verteilen.

## **Fazit für die Wohnungseigentümergeinschaft**

Die GdWE hätte die Klage nicht mehr einreichen dürfen. Denn im m Zeitpunkt der Einreichung stand bereits rechtskräftig fest, dass die fragliche Sonderbelastung rechtswidrig war und die Gemeinschaft etwas verlangte, das sie ganz überwiegend – der Beklagte muss nur einen Anteil tragen, nicht alles – hätte erstatten müssen. Der erste Beschluss war zwar bestandskräftig, jedoch durch einen Zweitbeschluss nachträglich aus der Welt zu schaffen. Dazu war die GdWE dem Beklagten und letztlich jedem Miteigentümer gegenüber verpflichtet, auch ohne eine etwaige Beschlussersatzklage. Die GdWE wiederum konnte vom Verwalter fordern, die Jahresabrechnung 2017 „von Amts wegen“ neu zu erstellen und allen Eigentümern zur erneuten Abstimmung zuzuleiten.

Wäre die Zahlungsklage vor der Ungültigerklärung eingereicht worden, hätte es für die GdWE insoweit besser ausgesehen, als die Kosten des Rechtsstreits der Beklagte hätte tragen müssen. Denn bis zum Eintritt der Rechtskraft des Urteils über die Ungültigerklärung wäre die Zahlungsklage zulässig und begründet gewesen. Die GdWE hätte den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklären müssen.

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

Anstelle von § 16 Abs. 3 und Abs. 4 WEG aF gilt jetzt § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG. Grob gesagt ist er eine Kombination beider Vorschriften. Mit einfacher Stimmenmehrheit können sowohl dauerhafte Änderungen als auch einmalige Abweichungen bei der Kostenverteilung beschlossen werden. Das Urteil des BGH hat also auch zur neuen Gesetzeslage Beachtung zu finden.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt  
W|I|R Breiholdt Nierhaus Schmidt  
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg  
[www.wir-breiholdt.de](http://www.wir-breiholdt.de)*

## Aufklärungspflichten für Immobilienverkäufer erweitert

**Der fünfte Zivilsenat des Bundesgerichtshofes (BGH) stärkt mit seinem Urteil (Az.: V ZR 77/22) die Position von Immobilienkäufern. Informationen zum Kaufobjekt dürfen durch den Verkäufer nicht ohne Weiteres einfach nur in einem virtuellen Datenraum zur Verfügung gestellt werden.**

Viel mehr kommt auf die Art der Information, den Zugang zum Datenraum und den Umfang der Ankaufsuntersuchung (Due Diligence) an. Außerdem ist entscheidend, ob der Verkäufer die berechnete Erwartung haben darf, dass der Käufer die virtuell bereitgestellten Daten auch tatsächlich zur Kenntnis nehmen und in seine Entscheidung einbeziehen wird. „Der Umstand allein, dass der Verkäufer einen Datenraum einrichtet und den Kaufinteressenten Zugriff auf die Daten ermöglicht, lässt nicht stets den Schluss zu, dass der Käufer den offenbarungspflichtigen Umstand zur Kenntnis nehmen wird“, so der u. a. für Grundstückskaufverträge zuständige V. Zivilsenat des BGH in seinem Urteil.

Details zum Sachverhalt und zum verkündeten Urteil finden Sie [hier](#).

## BGH: Grundlagenbeschluss zur Zugangsverschaffung zum Gemeinschaftsgarten und Stellplatzsondernutzungsrecht

**Stellen Sie sich vor, Sie übernehmen als Verwalter eine Dreiergemeinschaft, die aus zwei zerstrittenen Ehepaaren besteht. Das eine Ehepaar hat beim Bundesgerichtshof (BGH) einen Grundlagenbeschluss erkämpft, der wie folgt lautet: „Es ist beschlossen, dass den Klägern die Möglichkeit eingeräumt wird, das Hofeinfahrtstor der Wohnungseigentumsanlage H. in D. zu öffnen und zu schließen.“ Die einzigen Schlüssel befinden sich im Besitz der Eheleute L. Was tun Sie als Verwalter?**

Mit Urteil vom 23. Juni 2023 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 158/22 erließ der BGH in einer kombinierten Anfechtungs- und Beschlussersetzungsklage den eingangs zitierten Urteilstenor. Ausgangspunkt war der Negativbeschluss der Eigentümerversammlung vom 8. Dezember 2020, in der die Kläger beantragten, das Schloss des Hofeingangstors auszuwechseln und die Schlüssel unter allen Mitgliedern der GdWE aufzuteilen. Zusätzlich klagten Sie auf die Ersetzung eines entsprechenden Beschlusses durch das Gericht, hilfsweise auf Verurteilung der GdWE zur Herausgabe von Schlüsseln zu dem vorhandenen Schloss.

### Der Fall

Die Kläger und die Eheleute L. bilden die beklagte GdWE. Die Kläger sind gemeinschaftliche Sondereigentümer der Wohnung Nr. 1. Den Eheleuten L. gehören die Wohnung Nr. 2 und das Teileigentum Nr. 3 (Getränkhandel) ebenfalls nach Bruchteilen. Im rückwärtigen Teil des Anwesens befinden sich ein Gemeinschaftsgarten und ein PKW-Stellplatz, an dem den Klägern ein Sondernutzungsrecht eingeräumt ist. Zur öffentlichen Straße hin befindet sich ein Hofeinfahrtstor, das die Eheleute L. verschlossen halten. In einem Vorprozess erstritten die Kläger ein rechtskräftiges Urteil vom 16. Juni 2014, wonach die Eheleute L. als damalige Beklagte verurteilt wurden, den Klägern 2 Schlüssel für das Hofeingangstor zur Verfügung zu stellen und ihnen die Hofdurchquerung sowie den Zutritt zu ihrem PKW-Stellplatz und zu dem Gemeinschaftsgarten zu gewähren. Im Urteil wurde den Eheleuten L. eine Frist von 4 Wochen ab Rechtskraft zur Vornahme der Schlüsselherausgabe gesetzt und für den Fall, dass die Handlung nicht fristgerecht vorgenommen wird, sie als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger 7.500,00 EUR nebst Zinsen zu zahlen. Die Eheleute L. ließen die Frist verstreichen und erbrachten stattdessen die Zahlung an die Kläger.

### Die Entscheidung

Die Anfechtungsklage gegen den Negativbeschluss weist der BGH ab, da es unstrittig verschiedene Wege gibt, um den Klägern die begehrte Zugangsverschaffung einzuräumen, so dass keine Ermessensreduzierung

auf Null vorlag. Erfolgreich war hingegen die Beschlussersetzungsklage. Laut BGH war es unschädlich, dass die Kläger Haupt- und Hilfsanträge stellten, da ihr Rechtsschutzziel insgesamt und klar erkennbar darauf gerichtet sei, durch das Überlassen von Schlüsseln für das Hofeingangstor Zugang zu erlangen, egal, ob mit Schlüsseln für das vorhandene Tor oder durch neue Schlüssel für ein ausgetauschtes neues Tor. Die Voraussetzungen für eine gerichtliche Beschlussersetzung anstelle der Eigentümerversammlung seien daher zumindest für einen Grundlagenbeschluss gegeben. Anhaltspunkte dafür, dass sich die Eheleute L auch nach rechtskräftiger Klärung des Anspruchs der Kläger auf Gewährung des Zugangs weiter weigern, an der Umsetzung dieses Anspruchs mitzuwirken, bestehen nach Ansicht des BGH nicht (Rn. 30 der Urteilsgründe).

### **Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte**

Man wundert sich, worüber im Wohnungseigentumsrecht gestritten wird. Die vorliegende Kleingemeinschaft ist ein abschreckendes Beispiel. Unverständlich ist, weshalb die Kläger nicht längst auf Bestellung eines unabhängigen Verwalters geklagt haben. Darauf haben sie einen Anspruch. Die GdWE wäre handlungsfähig und von einem neutralen Amtsinhaber geleitet.

Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der GdWE verpflichtet, die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen der Gemeinschaftsordnung und Beschlüsse einzuhalten (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG). Für die Eheleute L bedeutet dies, dass sie daran mitwirken müssen, dass ihre Miteigentümer das Hofeinfahrtstor öffnen und schließen können. Gemäß dieser Tenorierung bedeutet dies freilich nicht zwingend, dass Schlüssel herausgegeben werden müssen. Es würde genügen, das Tor aufzuschließen und in einem unverschlossenen Zustand zu belassen, so dass es von Hand geöffnet und geschlossen werden kann.

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

Der Fall spielte bereits nach dem neuen WEG, da die Eigentümerversammlung eine Woche nach dem 1. Dezember 2020 stattfand und daher bereits neues Recht anzuwenden ist.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt  
W·I·R Breiholdt Nierhaus Schmidt  
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg  
[www.wir-breiholdt.de](http://www.wir-breiholdt.de)*

## **Ein Sondereigentumsverwalter ist kein Verwalter im Sinne einer in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Vertretungsbeschränkung**

***In vielen Gemeinschaftsordnungen (GO) finden sich Vereinbarungen, die eine Stimmrechtsbevollmächtigung beschränken. Grundsätzlich sind derartige Vereinbarungen wirksam. In Einzelfällen kann es rechtswidrig sein, wenn der Verwalter die Klausel zu rigoros anwendet und keine Ausnahme zulässt.***

Für den Sondereigentumsverwalter (SEV) ist eine derartige Ausnahme nicht anzuerkennen, meinte das Landgericht Frankfurt am Main in einem Hinweisbeschluss vom 10.11.2022 zum gerichtlichen **Aktenzeichen** 2-13 S 54/22, der dazu führte, dass die Anfechtungsklägerin ihre Berufung zurücknahm.

### **Der Fall**

Die Anfechtungsklägerin ist Wohnungseigentümerin im Amtsgerichtsbezirk Gelnhausen. Mit der Mietverwaltung ihrer Wohnung hat sie die C-GmbH beauftragt (SEV). Zur Eigentümerversammlung vom 14.7.2021 erschien der Geschäftsführer der C-GmbH, Herr X, mit schriftlicher Vollmacht der Klägerin. Die Teilnahme wurde ihm vom Verwalter unter Hinweis auf § 10 Nr. 4 der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung (TE/GO) vom

13.6.1993 verwehrt. § 10 Nr. 4 TE/GO lautet: „Ein Wohnungseigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung nur durch seinen Ehegatten, den Verwalter oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft oder einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen“.

Das Amtsgericht Gelnhausen hat die Klage mit der Begründung, die Vereinbarung in § 10 Nr. 4 TE/GO sei wirksam und eine Ausnahme nicht zuzulassen, abgewiesen. Die Klägerin ging in Berufung. Das Berufungsgericht gab der Berufungsklägerin den Hinweis, dass es beabsichtigte, die Berufung gemäß § 522 Abs. 2 Zivilprozessordnung (ZPO) durch Beschluss zurückzuweisen, da sie einstimmig zu der Überzeugung gelangt sei, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg habe.

### **Die Entscheidung**

Das Amtsgericht habe zutreffend festgestellt, dass der Zeuge X (SEV) nicht den Vertretungsregelungen der Vertretungsklausel der TE/GO unterfalle und diese Vertretungsvereinbarung darüber hinaus nicht nur wirksam sein, sondern auch im Einzelfall rechtsfehlerfrei angewendet wurde. Der SEV bzw. der (Miet-)Verwalter einer Sondereigentumseinheit sei nicht „der Verwalter“ im Sinne der Vertreterklausel, denn diese erfasse ersichtlich den nach § 26 WEG bestellten WEG-Verwalter. Vertretungsbeschränkungsvereinbarungen in der GO seien grundsätzlich wirksam. Die Grenze zur Unwirksamkeit sei erst überschritten, wenn die Möglichkeit einer Vertretung gänzlich ausgeschlossen oder auf die Person des WEG-Verwalters beschränkt werde. So liege der Fall hier nicht.

Die Berufung der Beklagten (GdWE) auf die Vertretungsregelung sei auch nicht treuwidrig, da es der Klägerin zumutbar gewesen sei, eine der zulässigen Vertretungspersonen zu bevollmächtigen. Selbst wenn – einmal unterstellt – aufgrund der konkreten Umstände sämtliche zulässigen Vertreter entweder nicht vorhanden oder deren Einschaltung für die Klägerin unzumutbar sei, sei es ihr zumutbar gewesen, einen Rechtsanwalt zu bevollmächtigen.

### **Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte**

Ist ein Wohnungseigentümer ledig und mit dem WEG-Verwalter sowie allen übrigen Miteigentümern zerstritten, kann es im Einzelfall rechtsmissbräuchlich sein, wenn die GdWE auf die Vereinbarung in der GO pocht und einen anderen Vertreter ablehnt. In der vorliegenden Klausel war auch ein Rechtsanwalt eine zulässige Vertretungsperson. In derartigen Fällen ist es dem Wohnungseigentümer in der Regel zumutbar, die damit verbundenen Anwaltskosten aufzubringen, um für die zulässige Vertretung zu sorgen. Dies kann kostspielig werden, wenn Rechtsanwälte die Stimmrechtsvertretung nur nach Stundenaufwand anbieten und viele Tagesordnungspunkte auf der Tagesordnung stehen, etwa bei der jährlichen ordentlichen Eigentümerversammlung.

Die Beauftragung eines SEV führt zu einem Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Sondereigentümer. Die SEV-Vergütung trägt der Sondereigentümer. Zusätzlich hat er mit dem Hausgeld seinen Anteil an der Verwaltervergütung des WEG-Verwalters zu tragen.

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

Der Fall war nach neuer Gesetzeslage (WEMoG) zu beurteilen, da die Versammlung nach dem 1.12.2020 stattfand. In der GO war die Schriftform für die Vollmachtserteilung vereinbart. Nach § 25 Abs. 3 WEG genügt die Textform. Höchststrichterlich ist ungeklärt, wie in derartigen Fällen Altvereinbarungen auszulegen sind. Wünschenswert ist, dass sich das neue Gesetz durchsetzt und auf die Schriftform verzichtet werden kann.

Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg  
[www.wir-breiholdt.de](http://www.wir-breiholdt.de)

## Der Verwalter sitzt, das Grundstück liegt – und die GdWE?

**Ein nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteiltes Grundstück ist eine Liegenschaft. Es liegt an der Erdoberfläche. Der gewerbsmäßig tätige Verwalter hat einen Geschäftsort, an dem er sitzt. Wie verhält es sich mit der GdWE? Sie ist eine rechtsfähige Person, die etwas verwaltet, das ihr nicht gehört, und bestellt hierfür einen Verwalter, der zumeist kein Mitglied der Gemeinschaft ist. Welche Rechtsfolgen hat das für Ansprüche (z.B. auf Einsicht in Verwaltungsunterlagen), für den Ort der Eigentümerversammlung und für die Erstattung von anwaltlichen Reisekosten? Der Beitrag geht verschiedenen Fallvariationen nach.**

Einige aktuelle Gerichtsurteile beschäftigen sich mit dem im Vorspann skizzierten Rechtsfragen. Ist der Erfüllungsort für die Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen der Geschäftsraum am Sitz des Verwalters oder die Ortschaft, in der das von der GdWE verwaltete Grundstück liegt, oder gar die GdWE selbst? Darf eine GdWE einen Rechtsanwalt am Ort des Sitzes ihres Verwalters beauftragen, wenn dieser weiter entfernt vom Grundstück sitzt und den Rechtsanwalt namens der GdWE mit Hausgeldinkasso beauftragt, oder sind nur reduzierte „fiktive“ Reisekosten zum Gerichtstermin erstattungsfähig? Muss eine Eigentümerversammlung in der Nähe der Liegenschaft stattfinden oder am Sitz des Verwalters, auch wenn dieser seinen Sitz in einiger Entfernung hat?

### Die Fälle

**Fall 1:** Ein Wohnungseigentümer verklagt den Verwalter auf Einsicht in Verwaltungsunterlagen. Zuvor hatte er eine Frist gesetzt und Klage angedroht. Einen konkreten Termin und einen konkreten Ort nannte der Wohnungseigentümer nicht. Der Verwalter erklärte ein sofortiges Anerkenntnis und bot an, dem Wohnungseigentümer jederzeit nach vorheriger Terminabsprache Einsichtnahme in den Geschäftsräumen des Verwalters während der üblichen Öffnungszeiten zu gewähren.

**Fall 2:** Ein außerhalb ansässiger WEG-Verwalter ist für eine GdWE in Offenbach am Main bestellt. Ein Hausgeldschuldner erhebt Einwendungen gegen die Forderungen. Der Verwalter beauftragt einen Rechtsanwalt am Verwaltersitz mit der Vertretung der GdWE vor dem Amtsgericht Offenbach. Die GdWE obsiegt. Die geltend gemachten Reisekosten werden vom Kostenbeamten teilweise zurückgewiesen, da es ausreichend gewesen sei, einen Rechtsanwalt im Amtsgerichtsbezirk Offenbach zu beauftragen. Die GdWE geht ins Rechtsmittel.

### Die Entscheidungen

**Fall 1:** Jeder Wohnungseigentümer kann von der GdWE Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen (§ 18 Abs. 4 WEG). Die Verwaltungsunterlagen gehören der GdWE (§ 9a Abs. 3 WEG). Streitig ist, ob die Einsichtnahme „am Sitz“ der GdWE zu erfolgen hat oder am Sitz des Verwalters. Diese Streitfrage wird relevant, wenn sich GdWE und Verwalterunternehmen an unterschiedlichen Orten befinden. Das Amtsgericht Heidelberg, Urteil vom 19.4.2023 zum gerichtlichen Aktenzeichen 45 C 103/22, bejaht letzteres, und zwar für den Fall, wenn der Sitz des Verwalters nicht in zumutbarer Entfernung zum Grundstück befindet. Ein Wohnungseigentümer müsse die Wegstrecke auf sich nehmen.

**Fall 2:** In der sofortigen Beschwerde entschied das Landgericht Frankfurt am Main mit Beschluss vom 9.5.2023 zum gerichtlichen Aktenzeichen 2-13 T 20/23, dass der GdWE die anwaltlichen Reisekosten in voller Höhe zu erstatten seien. Zwar sei es im Grundsatz zutreffend, dass an sich der Sitz der Partei maßgeblich sei, so dass Reisekosten nur bis zur Höhe von fiktiven Reisekosten zu dem am weitesten entfernten Ort im

Gerichtsbezirk erstattungsfähig seien, wenn ein auswärtiger Rechtsanwalt mandatiert worden sei. Allerdings sei bei juristischen Personen anerkannt, dass nicht rein formal der Sitz des Unternehmens ausschlaggebend sein dürfte, sondern die tatsächliche Organisation der juristischen Person zu berücksichtigen sei, so dass ein Rechtsanwalt etwa auch an dem Ort beauftragt werden könne, an dem die juristische Person ihre Rechtsabteilung hat und ihre Rechtsstreitigkeiten organisiert. Dies müsse auch bei der GdWE Berücksichtigung finden. Diese sei zwar keine juristische Person, gleichwohl aber ein rechtsfähiges Konstrukt, welches durch einen privatrechtlichen bestellten Amtsinhaber im Rechtsverkehr auftrete. Der bestellte Verwalter sei nicht mit einer Rechtsabteilung vergleichbar, da er nicht über entsprechende Rechtskenntnisse verfüge und Rechtsstreitigkeiten selbst abarbeiten müsse; gleichwohl würden aber sämtliche Betriebs- und Organisationsmittel beim Verwalter vorgehalten werden.

### **Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte**

Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem bestellten Verwalter mindestens einmal im Jahr einberufen (§ 24 Abs. 1 WEG). Zum Versammlungsort sagt das Gesetz nichts. Die überwiegende Meinung geht davon aus, dass bei einer physischen Versammlung ein Versammlungsraum an einem Ort in der Nähe der Liegenschaft zu wählen ist. Welche Entfernung bzw. Fahrwege zumutbar sind, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Bei einer Ferienwohnanlage an der Küste sind beispielsweise längere Reisezeiten zumutbar. Selbst wenn sich auf dem Grundstück, welches von der GdWE verwaltet wird, geeignete Räume befinden, etwa ausreichend große Säle in einem Hotel-Teileigentum, muss der Verwalter die Versammlung nicht dorthin einladen. Es besteht ein grundsätzlich weites Einladungsersessen.

Anders als bei Kapitalgesellschaften oder sonstigen juristischen Personen hält eine GdWE keine Betriebs- und Organisationsmittel vor. Wird das Verwalteramt mit einem konkreten Verwalter besetzt, bringt dieser Amtsinhaber die erforderlichen Betriebs- und Organisationsmittel einschließlich Personal, EDV, Räumen etc. mit. Endet die Amtszeit, endet auch die Mittelausstattung, da der Amtsträger seine Betriebs- und Organisationsmittel wieder mitnimmt und ein neuer Verwalter bestellt werden muss.

Folge dieser wohnungseigentumsrechtlichen Besonderheit ist beispielsweise auch, dass der Verwaltungsbeiratsvorsitzende, wenn er von seinem gesetzlichen Ersatzeinberufungsrecht Gebrauch machen will (§ 24 Abs. 3 WEG), nicht auf einen von der GdWE vorgehaltenen Büro- und Organisationsbetrieb zurückgreifen kann, sondern aus eigenen Mitteln Einberufungsschreiben mit Tagesordnung aufsetzen, ausfertigen und versenden muss. Dies ist vielfach – gerade in großen Gemeinschaften – beschwerlich bis unmöglich, so dass gegebenenfalls auf externe Dienste zurückgegriffen werden muss mit entsprechenden Schadensersatz- und / oder Aufwendungsersatzansprüchen.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt  
W|I|R Breiholdt Nierhaus Schmidt  
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg  
[www.wir-breiholdt.de](http://www.wir-breiholdt.de)*

### **Wohnungseigentümer kann gegen aufgestellte Überwachungskameras selbst klagen**

**Ein Wohnungseigentümer kann direkt auf Beseitigung von aufgestellten Videokameras klagen, wenn er beim Betreten oder Verlassen der Wohnung von der Kamera erfasst wird (§§ 9a Abs. 2 WEG; 1004 BGB). Die Ansprüche ergeben sich nicht aus dem gemeinschaftlichen Eigentum und sind auch keine solchen, die ihre Rechtsgrundlage in dem Verhältnis der Wohnungseigentümergeinschaft haben.**

Ein Wohnungseigentümer kann direkt auf Beseitigung von aufgestellten Videokameras klagen, wenn er beim Betreten oder Verlassen der Wohnung von der Kamera erfasst wird (§§ 9a Abs. 2 WEG; 1004 BGB). Die Ansprüche ergeben sich nicht aus dem gemeinschaftlichen Eigentum und sind auch keine solchen, die ihre Rechtsgrundlage in dem Verhältnis der Wohnungseigentümergeinschaft haben.

Derartige Ansprüche, die sich als deliktische Ansprüche aus § 823 BGB i. V. m. dem Allgemeinen Persönlichkeitsrecht oder aus der DS-GVO ergeben, sind keine Ansprüche die nach § 9a Abs. 2 WEG der Wohnungseigentümergeinschaft zur Ausübung übertragen sind. Vielmehr handelt es sich um Individualansprüche der durch die Aufnahmen Beeinträchtigten.

Dass diese zugleich Wohnungseigentümer sind, führt nicht dazu, dass insoweit die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) diese Rechte geltend machen muss.

Das gesamte Urteil des LG Frankfurt am Main (AZ: 2-13 T 33/23, 10.05.2023) finden Sie [hier](#).

## 2. Relevante Gesetzesnovellen

### GEG-Novelle beschlossen – was das für Bestandsgebäude bedeutet

**Am 8. September 2023 wurde im Bundestag die umstrittene Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nach langer Auseinandersetzung final beschlossen. Bis zuletzt wurde hitzig debattiert. Die Förderrichtlinie befindet sich unterdessen noch in der Ausarbeitung. Das GEG enthält einige neue Regelungen, die Immobilienverwalter und Eigentümer kennen sollten.**

Das Gebäudeenergiegesetz soll helfen, die Klimaziele bis 2045 zu erreichen und die Emissionen deutlich zu reduzieren. Die lange Auseinandersetzung um die Ausgestaltung des GEG dürfte auch in Zukunft weiter gehen. Zu viele Detailfragen sind noch ungeklärt.

Das Gesetz muss noch den Bundesrat passieren und soll ab 1. Januar kommenden Jahres in Kraft treten. Der VDIV Deutschland erstellt für seine Mitgliedsunternehmen derzeit eine kostenfreie Handlungsempfehlung, damit diese rechtssicher das GEG anwenden können.

#### **Folgende Regelungen sollen ab 2024 gelten:**

**Neubauten:** Die Regelungen für den Einbau einer Heizung, die die Vorgabe erfüllt, mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien (65-EE) betrieben zu werden, gilt vorerst nur für das Bauen in Neubaugebieten.

**Bestandsgebäude:** Das GEG wird mit einer kommunalen Wärmeplanung verzahnt. Für Bestandsgebäude greift die 65-EE-Pflicht beim Tausch der Heizung erst mit vorliegender Wärmeplanung. Solange diese nicht vorhanden ist, dürfen im Bestand und in Neubauten außerhalb von Neubaugebieten weiterhin auf Wasserstoff umrüstbare Gasheizungen verbaut werden (H2-ready).

Sobald die kommunale Wärmeplanung vorliegt (siehe Abschnitt dazu), gibt es zwei Optionen:

Ist ein **klimaneutrales Gasnetz vorgesehen:** Neben allen anderen Erfüllungsoptionen dürfen dann weiterhin H2-ready-Gasheizungen verbaut werden.

Ist **kein klimaneutrales Gasnetz geplant:** Dann greift die Pflicht, eine Heizung zu verwenden, die zu 65 Prozent aus erneuerbaren Energien gespeist wird.

Auf Eigentümer, die sich vor dem Vorliegen der Wärmeplanung eine reine Gasheizung haben einbauen lassen, kommt mit Vorliegen der nicht klimaneutralen Fernwärmeplanung die Pflicht zur Umrüstung auf ein hybrides System oder der schrittweisen Beimischung von klimaneutralen Gasen wie Biomethan oder Wasserstoff

zu. Der Anteil der klimaneutralen Gase im Fall der Beimischung muss ab 2029 15 Prozent betragen, ab 2035 30 Prozent und ab 2040 60 Prozent. Nach aktuellem Stand der Wissenschaft wird Wasserstoff in der Wärmeerzeugung aber keine große Rolle spielen.

**Beratungspflicht:** Eigentümer müssen sich ab 2024 nachweislich vor dem Einbau einer Heizung, die mit einem festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben wird, über mögliche Auswirkungen der kommunalen Wärmeplanung und potenzielle Unwirtschaftlichkeit beraten lassen. Die Beratung kann etwa durch Handwerksbetriebe oder Energieberater vorgenommen werden.

**Kommunale Wärmeplanung:** Sie wird in ganz Deutschland flächendeckend eingeführt, auch für die Gebiete kleiner Gemeinden bis 10.000 Einwohner. Dort gilt ein vereinfachtes Verfahren, die Pläne müssen bis zum 30. Juni 2028 vorliegen. In Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern müssen die Kommunen bis 30. Juni 2026 Wärmepläne erstellen. Vorgesehen ist auch die Möglichkeit einer Vorprüfung: Ohne umfassende Bestands- und Potenzialanalyse können Teilgebiete identifiziert werden, für die es sehr wahrscheinlich ist, dass die Wärmeversorgung nicht über ein Wärmenetz oder ein Wasserstoffnetz erfolgen kann.

### **Bestandsaufnahme für Gebäude mit Gasetagenheizungen**

Auf Eigentümer und Verwalter von Gebäuden mit Etagenheizungen kommt 2024 auch eine Art Bestandsaufnahme der Beheizung ihres Gebäudes zu. Zusammengefasst wird dies **in § 71n GEG** geregelt. Bis zum 31. Dezember 2024 sollen Verwaltungen eine detailreiche Datenerhebung unter den Wohnungseigentümern zu deren Etagenheizungen (gehören zum Sondereigentum) vornehmen. Dazu gehören unter anderem Angaben zur Art der Anlage, das Datum der Inbetriebnahme, die Funktionsfähigkeit sowie zu Leistung und Verbrauch der Gastherme. Die Eigentümer müssen dann innerhalb einer sechsmonatigen Frist die Informationen an die Verwaltung übermitteln. Auch beim zuständigen Bezirksschornsteinfeger sind Informationen über die im Gebäude betriebenen Gasthermen bis 31. Dezember 2024 durch die Verwaltung anzufordern. Der Fachmann hat ebenfalls sechs Monate Zeit für die Bereitstellung dieser Informationen.

Die Immobilienverwaltung muss die Informationen im Anschluss innerhalb von drei Monaten in konsolidierter Fassung der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung stellen. Das Dokument soll als Grundlage für die Entscheidungsfindung zur künftigen Heizungsform dienen. Geht dann die erste Heizung im Gebäude kaputt, bzw. soll getauscht werden, muss vom Verwalter nach Kenntnisnahme unverzüglich eine Wohnungseigentümersversammlung einberufen werden. In dieser ist unter Einbeziehung der Vorgaben zur 65 EE-Regel eine Entscheidung darüber zu treffen, wie künftig das Gebäude beheizt werden soll. Es gelten dann die im nächsten Abschnitt genannten Fristen zur Umsetzung.

Der in den betroffenen Liegenschaften erhebliche Mehraufwand des Verwalters lässt einen im Gesetzentwurf ausdrücklich erwähnten Anspruch auf eine angemessene Vergütung entstehen – aber nur dann, wenn der Verwaltervertrag hierzu nicht bereits eine vertragliche Regelung vorsieht.

### **WEG mit Gasetagenheizungen bekommen großzügige Übergangsfristen**

Zu begrüßen ist es, dass das GEG in seiner letztendlichen Ausgestaltung Eigentümern in Mehrfamilienhäusern mit Gasetagenheizungen längere Fristen für die Entscheidungsfindung und Umsetzung einräumt. Nach Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung bleiben der WEG danach fünf Jahre Zeit sich auf eine neue Heizungsform festzulegen. Beschließt die Gemeinschaft auf eine zentrale Versorgung umzustellen, kommen nochmals acht weitere Jahre für die Umsetzung hinzu. Bei dezentralen Lösungen sind es fünf Jahre, auch hier greift die Pflicht zur 65-EE-Anlage. Trifft die WEG keine Entscheidung, ist der Umstieg auf eine zentrale Anlage (Fernwärme oder 65-EE-Anlage) innerhalb von acht Jahren Pflicht

## Welche Fördermittel wird es im Rahmen des GEG geben?

Die Ausgestaltung der Förderrichtlinie im Rahmen des neuen Gebäudeenergiegesetzes ist noch in Arbeit. Es stehen bislang nur Eckpunkte fest. Der Bund plant unterdessen aber seine Subventionen für das Wohnungswesen deutlich zu erhöhen.

### Was ist Stand heute geplant?

**Grundförderung:** Es soll eine Grundförderung von 30 Prozent für den Tausch von alten fossilen Heizungen gegen eine neue, klimafreundliche geben. Die gibt es allerdings nur für Eigennutzer.

**Geschwindigkeitsbonus:** 20 Prozent Bonus soll erhalten, wer die fossile Heizung vor 2028 austauscht. Ab 2028 soll der Bonus alle zwei Jahre um 3 Prozent reduziert werden. Gefördert wird der Austausch von fossilen Heizanlagen oder Nachtspeicheröfen, wenn diese mindestens 20 Jahre alte sind.

**Einkommensabhängiger Bonus:** weitere 30 Prozent Förderung sind möglich, wenn das zu versteuernde Haushaltsnettoeinkommen der selbstnutzenden Eigentümer unter 40.000 Euro pro Jahr liegt.

**Mehrfamilienhäuser:** Die erste Wohneinheit erhält maximal 30.000 Euro Förderung, jede weitere Wohnung 10.000 Euro. Ab Gebäuden mit 7 Wohneinheiten erhält die erste Wohnung maximal 30.000 Euro, jede weitere 3.000 Euro.

**Vermietete Wohnungen Umlagefähigkeit:** Werden für den Tausch der Heizung Fördermittel beansprucht, dürfen maximal 10 Prozent der Kosten umgelegt werden, wird die Heizung ohne staatlichen Zuschuss getauscht, sind es 8 Prozent. Die Miete darf sich aufgrund der Maßnahme um maximal 50 Cent pro Quadratmeter erhöhen. Bei weiteren Sanierungen sind in Summe 3 Euro pro Quadratmeter zulässig.

Insgesamt dürfen sich die Fördermittel für den Heizungstausch auf maximal 70 Prozent der Kosten belaufen. Die maximal förderfähigen Kosten sind auf 30.000 Euro für ein Einfamilienhaus und auf 21.000 Euro für die erste Wohneinheit in einem Mehrparteienhaus gedeckelt.

### Effizienzmaßnahmen

Es sollen auch weiterhin Zuschüsse für energetische Effizienzmaßnahmen beantragt werden können. Die förderfähigen Kosten werden bislang auf hier auf 60.000 Euro begrenzt. Es muss dazu ein individueller Sanierungsfahrplan vorliegen. Ansonsten liegt die Deckelung bei 30.000 Euro. Den kostenlosen individuellen Sanierungsfahrplan bleibt die Regierung den Wohnungseigentümergeinschaften schuldig. Derzeit werden 80 Prozent der Kosten hierfür gefördert, er ist aber bei Mehrfamilienhäusern auf maximal 1.700 Euro gedeckelt, was bei großen Häusern oftmals nicht kostendeckend ist. Der VDIV hatte dies mehrfach angemahnt.

### Vervierfachung des Subventionstopfes geplant

Die Regierung plant bis 2024 eine Vervierfachung der Subventionen für das Wohnungswesen, von 5,4 Milliarden Euro (2021) auf 22,3 Milliarden Euro (2024). Die Erhöhung hängt maßgeblich mit den geplanten Mitteln für die Förderung erneuerbarer Energien im Gebäudebereich zusammen. Die bestehende Ampel-Regierung hat die Mittel für die Förderungen für energetische Sanierungen in den letzten Jahren insgesamt deutlich erhöht.

## Erleichterungen für Steckersolargeräte und virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen kommen

**Den bereits Ende Mai vorgelegten Referentenentwurf aus dem Bundesjustizministerium zur Anpassung des Wohnungseigentumsrechts hat das Kabinett nun verabschiedet. Damit soll es einfacher werden, Balkonkraftwerke zu installieren und virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen durchzuführen.**

Konkret sollen folgende Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) vorgenommen werden:

- Steckersolargeräte werden privilegierte bauliche Maßnahmen: Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer und Mieterinnen und Mieter erhalten grundsätzlich einen Anspruch darauf haben, dass ihnen die Installation von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. dem Vermieter oder der Vermieterin gestattet wird. Hinsichtlich des „Wies“ der Installation haben die anderen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer ein Mitspracherecht.
- Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer sollen künftig mit einer Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen beschließen können, dass die Versammlungen ausschließlich online stattfinden können. Damit wird eine sogenannte Mehrheitsbeschlusskompetenz für die Durchführung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen geschaffen. Ein entsprechender Beschluss soll nach dem Gesetzesentwurf längstens einen Zeitraum von drei Jahren vorsehen können. Virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen müssen hinsichtlich Teilnahme und Rechteaübung mit Präsenzversammlungen vergleichbar sein.
- Die Übertragbarkeit von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten soll erleichtert werden, soweit es um Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien geht. Diese Neuerung hat insbesondere für die Errichtung von Windkraft- und Photovoltaikanlagen praktische Bedeutung. Hier spielen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten bereits heute eine wichtige Rolle.

Das Ministerium hat einen Katalog mit FAQs dazu zusammengestellt. Diesen finden Sie [hier](#) .

## Kabinett beschließt Solarpaket I und Erleichterungen im Mess- und Eichrecht für Smart-Meter-Gateways

**Das Bundeskabinett hat das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) vorgelegte Solarpaket I beschlossen. Damit sind die Weichen unter anderem für die Einführung des neuen Modells der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung und für Erleichterungen bei der Installation von Steckersolargeräten gestellt.**

Von den entsprechenden Änderungen im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) und diversen energiewirtschaftsrechtlichen Vorschriften erwartet die Bundesregierung eine Beschleunigung des Ausbaus der Photovoltaik in der Freifläche und auf dem Dach. Bis 2026 soll der jährliche Zubau von 7,5 Gigawatt im Jahr 2022 auf 22 Gigawatt verdreifacht werden, so Wirtschaftsminister Robert Habeck (Grüne). Vor allem für Mehrfamilienhäuser setzt das Solarpaket I zahlreiche Anreize ([wir berichteten bereits](#)). Nach dem neuen Konzept der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung (§ 42b EnWG) dürfen Betreiber von PV-Anlagen den auf oder am Gebäude erzeugten Strom Letztverbrauchern im Gebäude (Mietern und Eigentümern) zur Eigennutzung zur Verfügung stellen, ohne – wie bisher – sämtliche Pflichten eines Stromversorgers erfüllen zu müssen. Das Mieterstrommodell wird vereinfacht und für Gewerbegebäude geöffnet. Bei Balkonsolarganlagen fallen zahlreiche bürokratische Hürden weg. Zudem werden rückwärtslaufende Zähler vorübergehend bis zum Einbau eines neuen Zählers geduldet.

Das Solarpaket I wird von Erleichterungen im Mess- und Eichrecht für sogenannte Smart-Meter-Gateways flankiert. Diese hat das Kabinett mit Entwürfen eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Mess- und Eichgesetzes und einer vierten Verordnung zur Änderung der Mess- und Eichverordnung beschlossen. Vorgesehen ist eine unbefristete Eichfrist. Außerdem soll die Eichfrist nicht durch ein Software-Update vorzeitig erlöschen. Vorgelagerte Genehmigungsverfahren und Stichprobenprüfungen durch die Eichbehörde sollen gestrichen werden. Ziel der Regelungen ist, den Bürokratieabbau voranzutreiben und durch den Abbau von Regelhemmnissen die intelligente Digitalisierung der Energiewende zu vereinfachen, so das BMWK. Den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und weiterer energiewirtschaftsrechtlicher Vorschriften zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung finden Sie [hier](#), den Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Mess- und Eichgesetzes [hier](#) und den Verordnungsentwurf [hier](#).

## Kommunale Wärmeplanung: Auch kleine Gemeinden müssen liefern

**Das Bundesbauministerium und das Bundeswirtschaftsministerium haben den überarbeiteten zweiten Referentenentwurf für ein Wärmeplanungsgesetz (WPG) vorgelegt. Darin werden nun auch Gemeinden bis 10.000 Einwohner zur kommunalen Wärmeplanung verpflichtet, allerdings nach einem vereinfachten Verfahren.**

In den überarbeiteten Gesetzentwurf zur Wärmeplanung sind die Beschlüsse zur GEG-Novelle, die Empfehlungen des Bundestagsausschusses für Klimaschutz und Energie, ein Antrag der Koalitionsfraktionen und die Ergebnisse der Länder- und Verbändeanhörung eingegangen. Daraus ergeben sich umfangreiche Änderungen gegenüber der ersten Fassung.

### Was gilt für welche Kommune?

Die Wärmeplanung wird in ganz Deutschland flächendeckend eingeführt, auch für die Gebiete kleiner Gemeinden bis 10.000 Einwohner. Dort müssen die Pläne allerdings erst bis zum 30. Juni 2028 vorliegen, nach einem vereinfachten Verfahren. Die Länder können aber entscheiden, ob kleinere Kommunen nach dem sogenannten Konvoi-Verfahren zusammenarbeiten und gemeinsame Wärmepläne entwickeln. In Gemeindegebieten mit mehr als 100.000 Einwohnern müssen die Kommunen bis 30. Juni 2026 Wärmepläne erstellen. Vorgesehen ist nun auch die Möglichkeit einer Vorprüfung. Ohne umfassende Bestands- und Potenzialanalyse können Teilgebiete identifiziert werden, für die es sehr wahrscheinlich ist, dass die Wärmeversorgung nicht über ein Wärmenetz oder ein Wasserstoffnetz erfolgen kann.

Grundsätzlich bleibt die Wärmeplanung ein informelles, strategisches Instrument. Die Konzepte haben damit keine rechtliche Außenwirkung. Kommunen können mittels einer formalen Entscheidung – etwa durch eine Satzung, einen Verwaltungsakt oder eine Rechtsverordnung – Wärmenetzgebiete oder Wasserstoffnetzgebiete verbindlich ausweisen.

### Klimapolitische Ziele bleiben gleich

Das klimapolitische Ziel soll dabei unverändert gelten: Bis 31. Dezember 2044 muss die Wärmeversorgung flächendeckend klimaneutral sein. Bestehende Wärmenetze müssen bis zum Jahr 2030 zu mindestens 30 Prozent und bis zum Jahr 2040 zu mindestens 80 Prozent aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme oder einer Kombination hieraus betrieben werden. Von diesen Zwischenzielen dürfen Wärmenetzbetreiber abweichen, solange ihr Zeitplan eine vollständige Dekarbonisierung bis 2045 vorsieht.

Der überarbeitete Referentenentwurf soll Mitte August vom Kabinett beschlossen werden und – genau wie die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes – zum 1. Januar 2024 in Kraft treten. Er ist [hier](#) zum Download hinterlegt.

## Bundeskabinett billigt Entwurf zum Haushalt 2024

**Nach monatelangem Tausziehen hat das Bundeskabinett den von Finanzminister Christian Lindner vorgelegten Haushaltsentwurf für 2024 und die Finanzplanung für die folgenden Jahre angenommen. Im kommenden Jahr sind Gesamtausgaben in Höhe von rund 445,7 Milliarden Euro und eine Neuverschuldung von 16,6 Milliarden Euro vorgesehen.**

Die Ausgaben liegen damit niedriger als in 2022 (481,3 Milliarden Euro) jedoch im laufenden Jahr (geplant: 476,3 Milliarden Euro), rund 25 Prozent über dem Vorkrisenniveau in 2019. Auch das Investitionsvolumen soll 2024 mit 54,2 Milliarden Euro gegenüber 2019 (38,1 Milliarden Euro) deutlich erhöht werden. Um die Schuldenbremse einzuhalten, müssen alle Ressorts – mit Ausnahme des Verteidigungsministeriums – sparen, insgesamt 3,5 Milliarden Euro pro Jahr.

Im Einzelplan 25 ist für das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im kommenden Jahr ein Etat von 6,962 Milliarden Euro angesetzt. Der Großteil davon sind Investitionen. So sollen die Mittel für Wohngeld in 2024 auf 2,42 Milliarden Euro angehoben werden. Für den sozialen Wohnungsbau sind im kommenden Jahr 3,15 Milliarden Euro eingeplant, in den Folgejahren je 3,5 Milliarden. Geplant ist, dass jährlich 790 Millionen Euro in die Städtebauförderung fließen. Der Programmansatz für altersgerechtes Umbauen von Wohnungen umfasst 150 Millionen Euro. Über die Mittel aus dem Klima- und Transformationsfonds (KTF), aus denen unter anderem die Wohneigentumsförderung und das Förderprogramm Klimafreundlicher Neubau finanziert werden, wird regierungsintern noch beraten. Sie sind nicht Teil des Kabinettsbeschlusses.

Die Haushaltsaufstellung war innerhalb der Koalition heftig umstritten. Die Eckwerte wurden nicht – wie sonst üblich – im März verabschiedet, ein früherer Kabinettsstermin war abgesagt worden. Nach der parlamentarischen Sommerpause stehen die Beratungen im Deutschen Bundestag an.

## 3. Modernisieren, sanieren, erhalten

### Änderungen bei der Förderung von Heizungen, Einzelmaßnahmen und Eigentumserwerb: Speedbonus kommt, KfW löst BAFA ab

**Der Entwurf für die Richtlinie zur künftigen Förderung der Heizungserneuerung befand sich noch in der Ressortabstimmung, und schon war er überholt. Das Maßnahmenpaket des Wohngipfels beinhaltet Änderungen. Sie betreffen neben der Heizungserneuerung auch Einzelmaßnahmen sowie den Bau und Erwerb von Neubauten und Bestandsimmobilien.**

Nach den neuen Vorschlägen der Bundesregierung soll die Zuschussförderung für die **Heizungserneuerung** ab Januar 2024 so aussehen: Für alle förderfähigen Heizungstechnologien gibt es eine einheitliche Grundförderung in Höhe von 30 Prozent. Sie kann sich um einen Einkommensbonus in Höhe von 30 Prozent, einen Klima-Bonus (auch Speed-Bonus genannt) von 25 Prozent (zuvor angekündigt: 20 Prozent) und – bei Wärmepumpen – einen Innovationsbonus von 5 Prozent erhöhen. Der maximal mögliche Fördersatz beträgt damit 75 Prozent. Der Klima-Bonus soll denjenigen zu Gute kommen, die früher die Heizung ersetzen als sie per Gesetz müssen. Entsprechend plant die Bundesregierung, diesen Bonus schrittweise von 25 Prozent (2024 und 2025) zu verringern – in 2026 und 2027 um jeweils 5 Prozentpunkte, danach um jeweils drei Prozentpunkte. Anders als bislang vorgesehen, sollen nicht nur selbstnutzende Eigentümer, sondern auch Wohnungsunternehmen und Vermieter den Klima-Bonus nutzen dürfen. Förderfähig sind 30.000 Euro für die erste Wohneinheit, je 15.000 Euro für die zweite bis sechste Wohneinheit und je 8.000 Euro für jede weitere Wohneinheit.

Ebenfalls befristet für die Jahre 2024 und 2025 plant die Bundesregierung, die Fördersätze für **weitere Einzelmaßnahmen** in der Sanierung wie Dämmung oder Fenstertausch von aktuell 15 Prozent auf 30 Prozent zu verdoppeln. Die förderfähigen Kosten für Einzelmaßnahmen betragen bei Wohngebäuden 30.000 Euro je Wohneinheit. Sie erhöhen sie auf 60.000 Euro, wenn für die Maßnahme der iSFP-Bonus gewährt wird. Selbstnutzende Eigentümer mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen bis zu 90.000 Euro können neben der Zuschussförderung einen zinsverbilligten Ergänzungskredit bei der KfW beantragen.

Auch die **steuerliche Abschreibung** soll in 2024 und 2025 von aktuell 20 Prozent auf dann 30 Prozent angehoben werden.

Die vorübergehend erhöhten Sätze für die Einzelmaßnahmen und für die steuerliche Abschreibung werden 2026 auf die derzeitigen Fördersätze zurückgesetzt.

Für die Heizungsförderung soll künftig die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zuständig sein, für alle anderen Einzelmaßnahmen und die Heizungsoptimierung weiterhin das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).

Auch bei der Förderung von **Bau und Erwerb von Wohnimmobilien** plant die Bundesregierung laut Maßnahmenpaket des Wohngipfels Veränderungen:

Ab 16. Oktober 2023 gelten für das Programm „Wohneigentum für Familien“ (WEF) verbesserte Förderbedingungen: Die Kredithöchstbeträge werden um bis zu 35.000 Euro angehoben und die Grenze des zu versteuernden Einkommens, bis zu dem ein zinsvergünstigtes Darlehen beantragt werden kann, von 60.000 Euro/Jahr auf 90.000 Euro/Jahr erhöht. Die Einkommensgrenze erhöht sich – wie bislang bereits – mit jedem weiteren Kind um jeweils 10.000 Euro.

Der Erwerb von sanierungsbedürftigen Bestandsgebäuden soll in 2024 und 2025 durch ein neues Wohneigentumsprogramm "Jung kauft Alt" gefördert werden. Für die Sanierung sollen an den Regeln der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) angelehnte Auflagen gelten. Das Programm wird über die KfW abgewickelt und aus dem Klima- und Transformationsfonds finanziert werden. Weitere Details sind noch nicht bekannt.

## Bestandsaufnahme für Gebäude mit Gasetagenheizungen

**Auf Eigentümer und Verwalter von Gebäuden mit Etagenheizungen kommt 2024 auch eine Art Bestandsaufnahme der Beheizung ihres Gebäudes zu. Zusammengefasst wird dies in § 71n GEG geregelt.**

Bis zum 31. Dezember 2024 sollen Verwaltungen eine detailreiche Datenerhebung unter den Wohnungseigentümern zu deren Etagenheizungen (gehören zum Sondereigentum) vornehmen. Dazu gehören unter anderem Angaben zur Art der Anlage, das Datum der Inbetriebnahme, die Funktionsfähigkeit sowie zu Leistung und Verbrauch der Gastherme. Die Eigentümer müssen dann innerhalb einer sechsmonatigen Frist die Informationen an die Verwaltung übermitteln. Auch beim zuständigen Bezirksschornsteinfeger sind Informationen über die im Gebäude betriebenen Gasthermen bis 31. Dezember 2024 durch die Verwaltung anzufordern. Der Fachmann hat ebenfalls sechs Monate Zeit für die Bereitstellung dieser Informationen.

Die Immobilienverwaltung muss die Informationen im Anschluss innerhalb von drei Monaten in konsolidierter Fassung der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung stellen. Das Dokument soll als Grundlage für die Entscheidungsfindung zur künftigen Beheizungsform dienen. Geht dann die erste Heizung im Gebäude kaputt, bzw. soll getauscht werden, muss vom Verwalter nach Kenntnisnahme unverzüglich eine Wohnungseigentümersversammlung einberufen werden. In dieser ist unter Einbeziehung der Vorgaben zur 65 EE-Regel eine

Entscheidung darüber zu treffen, wie künftig das Gebäude beheizt werden soll. Es gelten dann die im nächsten Abschnitt genannten Fristen zur Umsetzung.

Der in den betroffenen Liegenschaften erhebliche Mehraufwand des Verwalters lässt einen im Gesetzentwurf ausdrücklich erwähnten Anspruch auf eine angemessene Vergütung entstehen – aber nur dann, wenn der Verwaltervertrag hierzu nicht bereits eine vertragliche Regelung vorsieht.

### **WEG mit Gasetagenheizungen haben großzügige Übergangsfristen**

Zu begrüßen ist es, dass das GEG in seiner letztendlichen Ausgestaltung Eigentümern in Mehrfamilienhäusern mit Gasetagenheizungen längere Fristen für die Entscheidungsfindung und Umsetzung einräumt. Nach Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung bleiben der WEG danach fünf Jahre Zeit sich auf eine neue Heizungsform festzulegen. Beschließt die Gemeinschaft auf eine zentrale Versorgung umzustellen, kommen nochmals acht weitere Jahre für die Umsetzung hinzu. Bei dezentralen Lösungen sind es fünf Jahre, auch hier greift die Pflicht zur 65-EE-Anlage. Trifft die WEG keine Entscheidung, ist der Umstieg auf eine zentrale Anlage (Fernwärme oder 65-EE-Anlage) innerhalb von acht Jahren Pflicht.

### **Investitionen in energetische Gebäudesanierung rückläufig**

***Mit rund 67 Milliarden Euro haben Immobilieneigentümer in 2022 zwar rund 40 Prozent mehr in energetische Sanierungen investiert als im Jahr 2011. Unter Berücksichtigung von Preissteigerungen war das Investitionsvolumen jedoch in jedem der Jahre seither geringer, zuletzt um 13 Prozent, so das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin).***

In Kooperation mit dem Baudienstleister Heinze GmbH untersuchten die Wissenschaftler die Investitionen in energetische Gebäudesanierungen im Jahresvergleich und differenziert nach Effizienzmaßnahmen. Grundlagen der gemeinsamen Studie waren Bauvolumenrechnung des DIW Berlin, Erhebungen der Heinze GmbH zum Modernisierungsvolumen kombiniert sowie repräsentative Umfragen unter Mietern und Eigentümern.

Danach wurden für die Dämmung von Dach, Keller und Außenwänden aller Gebäude in Deutschland im vergangenen Jahr gut 20 Milliarden Euro investiert. Die Ausgaben für die Erneuerung von Fenstern und Außentüren waren ähnlich hoch, für neue Heizungsanlagen und Klimatechnik mit fast 25 Milliarden Euro deutlich höher. Inflationsbereinigt lagen die Investitionen in allen drei Bereichen zwischen zehn und 20 Prozent unter denen im Jahr 2011.

Nach Einschätzung von Martin Gornig, stellvertretender Leiter der Abteilung Unternehmen und Märkte im DIW Berlin, reicht das Niveau der energetischen Sanierungen nicht aus, um das Potenzial der Energieeinsparungen im Gebäudesektor auszuschöpfen. Es müsse dringend verhindert werden, dass staatliche Fördermittel, wie sie beispielsweise demnächst im Klima- und Transformationsfonds bereitgestellt werden, in steigenden Preisen verpuffen. Dazu sei eine enge Abstimmung zwischen Produzenten, Baufirmen sowie öffentlichen und privaten Investoren sinnvoll. Die Einrichtung einer entsprechenden Koordinierungsstelle könne helfen, Fördermittel effizient zu verteilen und so auch die Kapazitäten in der Sanierungsbranche zu erhöhen.

[Die DIW-Studie ist hier zum Download hinterlegt.](#)

### **BAFA: Förderanträge für Einzelmaßnahmen in der Sanierung stark rückläufig**

***In den ersten sieben Monaten des Jahres sind laut Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) 55.858 Förderanträge gestellt worden, die „mindestens eine Wärmepumpe beinhalten“ - gut 60***

**Prozent weniger als im Vergleichszeitraum 2022. Die Gesamtzahl der Förderanträge für Einzelmaßnahmen hat sich im selben Zeitraum von 376.302 auf 180.778 mehr als halbiert.**

Noch höher als bei Wärmepumpen fiel der Rückgang bei Biomassenheizungen (minus 66 Prozent, 2.673 Anträge) und bei Solarthermieanlagen (minus 69 Prozent, 11.723 Anträge) aus. Das BAFA wies darauf hin, dass derzeit noch Maßnahmen umgesetzt werden, die im Sommer vergangenen Jahres im Zusammenhang mit der Anpassung der Richtlinien für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) beantragt worden waren. Das dokumentieren auch die Zahlen des Bundesverbandes der deutschen Heizungsindustrie (BDH): Danach wurden allein im ersten Quartal des laufenden Jahres 96.500 Heizungswärmepumpen und 20.500 Biomasseheizungen verkauft.

Auffallend bei der Entwicklung im laufenden Jahr ist: Die Antragszahlen sind erst ab März und dann kontinuierlich rückläufig. Im März hatte die Debatte über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und die Veränderungen der Förderung begonnen. Noch steht nicht fest, wie die Fördersätze und -höchstsummen ab 1. Januar 2024 ausfallen werden. Damit liegt die Vermutung nahe, dass ein Teil der sanierungswilligen Eigentümer ihre Heizungserneuerung derzeit hinauszögert.

## 211,8 Milliarden Euro für Energiewende, Klimaschutz und Transformation

**Das Bundeskabinett hat den Entwurf des Wirtschaftsplans 2024 und den Finanzplan bis 2027 zum Sondervermögen „Klima- und Transformationsfonds“ (KTF) beschlossen. Er sieht im Jahr 2024 Programmausgaben in Höhe von 57,6 Milliarden Euro vor. Davon gehen rund 18,8 Milliarden Euro in den Gebäudebereich. Für Investitionen in den Jahren 2024 bis 2027 sind 211,8 Milliarden Euro vorgesehen.**

Mit 47,4 Milliarden Euro entfällt der Großteil der Mittel des Wirtschaftsplans 2024 auf Programme des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK). Schwerpunkte sind die Förderung für effiziente Gebäude inklusive der sozialen Abfederung des neuen Gebäudeenergiegesetzes (rund 18,8 Milliarden Euro), die Finanzierung der EEG-Förderung (rund 12,6 Milliarden Euro), die Halbleiterproduktion (rund 4 Milliarden Euro) und der Aufbau der Wasserstoffwirtschaft (rund 3,8 Milliarden Euro). Mit rund 4,7 Milliarden Euro geht ein weiterer großer Posten in das Verkehrsressort – für die Weiterentwicklung der Elektromobilität inklusive des Ausbaus der Ladeinfrastruktur.

Im Finanzplan für 2024 bis 2027 sind 63,5 Milliarden Euro für die Entlastungen von Bürgern vorgesehen. Daneben soll die Gebäudeförderung mit rund 60,7 Milliarden Euro weiterhin Förderschwerpunkt sein.

Der Entwurf des Wirtschaftsplans wird nun zusammen mit dem Entwurf des Bundeshaushalts 2024 (wir haben berichtet) und dem Finanzplan bis 2027 im Bundestag beraten.

## Hydraulischer Abgleich für mehr als 75 Prozent der Unternehmen nicht fristgerecht durchführbar

**Erste Ergebnisse des VDIV-Branchenbarometers 2023 belegen: Der hydraulische Abgleich ist in der vorgegebenen Frist nicht umsetzbar. Nicht einmal ein Viertel der Unternehmen (22,8 Prozent) ist in der Lage, die gesetzliche Vorgabe erfüllen zu können. Der VDIV Deutschland hatte das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) auf die Notwendigkeit einer umsetzbaren Frist hingewiesen und diese Vorgabe der EnSimiMaV als praxisfern bezeichnet.**

Die in § 3 Abs. 1 Nr. 1 b) EnSimiMaV eingeführte gesetzliche Pflicht, Gaszentralheizungssysteme in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten bis zum 30. September 2023 hydraulisch abzugleichen, bringt

erheblichen Mehraufwand für Immobilienverwaltungen und Wohnungseigentümergeinschaften mit sich. Die notwendige Beschlussfassung zu der kostenintensiven Maßnahme ist mit Angebotseinholung und Durchführung der Eigentümerversammlung aufwendig vorzubereiten. Verwaltungsunternehmen sowie ausführende Handwerksbetriebe kämpfen zudem mit Fachkräftemangel bei gleichzeitig durch die Regelung steigendem Auftragsvolumen. „Vor dem Hintergrund der hohen Anzahl an vorzunehmenden hydraulischen Abgleichen in den Wohngebäuden ist der Gesetzgeber gefordert, kurzfristig nachzubessern. Die Politik sollte die Realität im Blick haben. Das gilt für kleine wie große Gesetzesvorhaben. Wir fordern daher eine Verlängerung der Frist um ein Jahr“, so Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland.

Der VDIV Deutschland hatte bereits vor Inkrafttreten der EnSimiMaV vor diesem Szenario gewarnt und daher im BMWK eine Ausdehnung der Frist auf den 15. September 2024 angeregt. Das entspricht der Regelung, die auch in § 3 Abs. 1 Nr. 2 EnSimiMaV für Wohngebäude mit mindestens sechs Wohneinheiten festgelegt wurde.

Insgesamt waren im Jahr 2021 in Deutschland rund 6,5 Millionen Gasheizungen in Betrieb. Durch eine Optimierung der Heizanlage kann der Energieverbrauch eines Gebäudes zwar um bis zu 15 Prozent sinken, einer Studie des Instituts für technische Gebäudeausrüstung Dresden (ITG) zufolge wiesen allerdings 85 Prozent der Wohngebäude im Jahr 2018 keinen hydraulischen Abgleich auf. Im Vergleich zu den in § 2 EnSimiMaV geregelten Maßnahmen zur Heizungsoptimierung handelt es sich hierbei um einen sehr kostenaufwendigen technischen Vorgang, bei dem es fraglich ist, ob dieser in jedem Bestandsgebäude tatsächlich zielführend ist. Je nach Größe einer Wohneinheit ist mit Kosten von 500 bis 1.000 Euro pro Einheit zu rechnen.

Die gesamte Auswertung des VDIV-Branchenbarometers 2023 können Sie [hier](#) bestellen.

## Wie ist der Sanierungs-Stand bei WEG?

**Wo konkret Wohnungseigentümergeinschaften in Sachen Sanierung stehen, dokumentieren die Umfrage-Ergebnisse des EU-finanzierten Projektes GREEN Home unter Vorsitz des VDIV Deutschland. Darin gaben 69 Prozent der befragten Eigentümer\*innen an, ihr Gemeinschaftseigentum sei in den vergangenen fünf Jahren nicht umfassend saniert worden.**

Bei den übrigen drei Vierteln (73 Prozent) hat nur eine Teilsanierung stattgefunden. Der Mehrheit der Eigentümer (66 Prozent) fehlen Informationen zum Sanierungsbedarf und den gesetzlichen Vorgaben. Aus Sicht der befragten Verwaltungen hingegen liegt die größte Hürde in der wirtschaftlichen Darstellbarkeit (68 Prozent). Knapp zwei Drittel (65 Prozent) zweifeln den Sinn energetischer Maßnahmen an.

Um endlich mehr zu sanieren, fehlen den befragten WEG einige Dinge wie vor allem Informationen, Checklisten und Leitfäden. Sie geben folgende Schwerpunkte an: Förderung (100 Prozent), aktuelle gesetzliche Mindeststandards/Vorgaben für Gebäude (89 Prozent), Finanzierungsmöglichkeiten (93 Prozent), transparente Darstellung von Kostenersparnissen pro Wohneinheit nach Inanspruchnahme von Förderung (89 Prozent), eine Orientierungshilfe für unterschiedliche Gebäude nach Baualtersklassen inkl. möglicher sinnvoller Maßnahmen (88 Prozent) und zu Haftungsrisiken (81 Prozent). Außerdem wären einfache, unkomplizierte und langfristige Fördermodelle, Planungssicherheit, langfristige Sanierungsplanung und WEG-taugliche individuelle Sanierungspläne, umfassendes Informationsmaterial, der Abbau von Vorbehalten gegenüber WEG-Verbandskrediten, ein Ausbau von Kooperations- und Netzwerkstrukturen, kompetente Beratung und Bündelung von Informationen (One-Stop-Shops) und verschiedene Dialogformate, in denen Stakeholder gemeinsam Lösungen erarbeiten förderlich, um die Sanierungsrate zu steigern.

Mehr zu den Einschätzungen der Umfrageteilnehmer\*innen erfahren Sie [hier](#).

## Vermögenssituation von Eigentümern: Ersparnisse reichen oft nicht für Heizungssanierung

**Menschen mit Wohneigentum haben zwar im Mittel ein höheres Einkommen als Mieter (2.317 Euro versus 1.645 Euro). Doch beim Finanzvermögen klafft die Schere weit auseinander. Im Hinblick auf eine kommende Heizungssanierung ein Problem. Das dokumentiert eine aktuelle Untersuchung der Paritätischen Forschungsstelle.**

Um beurteilen zu können, für wen eine Heizungserneuerung eine finanzielle Überforderung darstellt, ist das Finanzvermögen wichtiger als das Einkommen, so die Autoren der Studie. Ihre Ergebnisse sind: Drei Viertel aller Wohneigentümer – rund 17 Millionen – besitzen nur die Immobilie, in der sie wohnen, und haben keine größeren finanziellen Spielräume. 13 Prozent haben gar kein Finanzvermögen. Rund 50 Prozent der Eigentümer verfügen über Ersparnisse von weniger als 34.500 Euro. Und nur etwa jeder zehnte hat mehr als 156.000 Euro auf der hohen Kante. Jeder zweite Eigentümer muss derzeit noch einen Kredit für die Immobilie abzahlen.

Daher, so die Forscher, sollte die staatliche Förderung nicht nach dem Gießkannen-Prinzip "alles für alle" ausgerichtet werden, sondern zielgerichtet Menschen mit wenig finanziellen Ressourcen unterstützen. Zielgruppe sollte sein, wer in einem eigenen Haus lebt, keine weiteren Immobilien besitzt und zur unteren Hälfte der vermögenden Haushalte zählt.

Bereits im März dieses Jahres hatte die Blitzumfrage des VDIV bei rund 1.600 Immobilienverwaltungen zur energetischen Sanierung für Wohnungseigentümergeinschaften ein ähnliches Bild gezeigt: Über 96 Prozent der Immobilienverwaltungen sahen Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) nicht in der Lage umfassende energetische Sanierungen vorzunehmen. 87 Prozent der Verwaltungen schätzten zudem, dass die Erhaltungsrücklagen nicht ausreichen, um ältere Heizungen auszutauschen. Weit über 90 Prozent der Verwaltungen gingen weiter davon aus, dass Eigentümer nicht in der Lage sein würden, deutlich höhere Rücklagen zu leisten oder sogenannte Sonderumlagen zahlen zu können. Die Ergebnisse der VDIV-Blitzumfrage können Sie hier abrufen.

Die Studie „Einkommen und Vermögen der Eigentümer\*innen von Immobilien“ wurde vom Paritätischen Gesamtverband und dem Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) in Auftrag gegeben. Sie basiert auf einer Auswertung von Daten des Sozio-Ökonomischen Panels. Die Studie in voller Länge gibt es [hier](#).

## 4. Mieten, kaufen, wohnen

### Wohngipfel: Bundesregierung präsentiert Maßnahmenpaket

**Die Mitglieder des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum haben mit Bundeskanzler Olaf Scholz und Bundesbauministerin Klara Geywitz eine Bilanz der bisherigen Arbeit gezogen. Mit einem Paket aus 14 Maßnahmen will die Bundesregierung zusätzliche Investitionen in den Wohnungsbau ankurbeln und die Bau- und Immobilienbranche wirtschaftlich stabilisieren.**

Die zentralen Ziele des Maßnahmenpakets sind: Insolvenzen und Stellenabbau müssen möglichst vermieden, Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie das Bauen insgesamt beschleunigt, Bürokratie abgebaut, Digitalisierung forciert und innovative Bauverfahren befördert werden.

Unter anderem will die Bundesregierung mit den 16 Ländern einen "Pakt für Planungs- und Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung" abschließen. Die Länder planen bereits jetzt zur nächsten Fachkonferenz im November 2023 zahlreiche Änderungen in den Landesbauordnungen vorzunehmen, heißt es seitens der

Bundesregierung. Dazu gehöre unter anderem eine bis 2026 befristete zeitliche Begrenzung der Dauer aller Genehmigungsverfahren auf drei Monate, die Vereinheitlichung der Regelungen zu Kfz-Stellplatzanforderungen und die Genehmigungsfreiheit von Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken unter bestimmten Bedingungen. „Diese Schritte gehen in die richtige Richtung. Aber warum so spät?“ so die Einschätzung von Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland. „Begrüßenswert ist zudem, dass die Bundesregierung nicht nur den Neubau forcieren will, sondern den Kauf von Bestandsimmobilien. Hier sollen die Fördergrenzen für junge Familien deutlich erhöht werden. Das Konzept ‚Jung kauft alt‘ funktioniert bereits in vielen Kommunen sehr erfolgreich. Auch der Wegfall des EH-40-Standards für den Neubau war dringend geboten“ Positiv bewertet der VDIV D auch die Pläne, den Umbau von leerstehenden Büros und Läden zu neuen Wohnungen in den kommenden beiden Jahren mit Hilfe von 480 Millionen Euro aus dem Klima- und Transformationsfonds anzukurbeln. „Es bleibt aber zu konstatieren: ohne die Länder wird es nicht funktionieren. Von daher ist bspw. das Absenken der Grunderwerbsteuer für selbstgenutztes Eigentum wohl auch weiter nur ein frommer Wunsch.“, so Kaßler

Um den sozialen Wohnungsbau voran zu treiben, will die Bundesregierung den Ländern im Zeitraum von 2022 bis 2027 insgesamt 18,15 Milliarden Euro zur Verfügung zu stellen. Aktuell gibt es in Deutschland rund 1,09 Millionen Sozialwohnungen – gut ein Drittel (570.000) weniger als im Jahr 2010, so die Bundesregierung jüngst in einer Antwort (Bundestagsdrucksache [20/8369](#)) auf eine Kleine Anfrage der Fraktion Die Linke.

Auch die degressive AfA (Absetzung für Abnutzung) für Neubauten ab einem Effizienzstandard von EH55 soll kommen, allerdings nicht in der von Bauministerin Geywitz ursprünglich vorgeschlagenen Form mit einem gestaffelten Satz über mehrere Jahre ([wir haben berichtet](#)). Vorgesehen ist nun eine Höhe von jährlich 6 Prozent für Gebäude, mit deren Herstellung nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 begonnen wird. Weitere Maßnahmen der Bundesregierung betreffen die Senkung der Erwerbsnebenkosten.

[Das vollständige 14-Punkte-Programm der Bundesregierung können Sie hier nachlesen.](#)

## Berlin: Auch Vor-Vormiete für zulässige Höchstmiete relevant

***Auch die Miete aus dem Vor-Vormietvertrag kann für das aktuelle Mietverhältnis relevant sein. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat im Juli 2023 in einer Streitigkeit zu einer Berliner Wohnung geurteilt (VIII ZR 229/22). Hier gilt seit 2015 eine Mietpreisbremse, weil das gesamte Stadtgebiet als angespannter Wohnungsmarkt eingestuft ist.***

Der BGH hat in einem Rechtsstreit bei einer Miete einer 38 Quadratmeter großen Berliner Wohnung für die die Mietpreisbremse gilt, entschieden, dass auch die Vor-Vormiete herangezogen werden kann, um zu beurteilen, welche Miethöhe zulässig ist. Im besagten Fall gilt für die Wohnung seit 2015 die Mietpreisbremse. Danach darf neu vermieteter Wohnraum maximal zehn Prozent teurer sein als die ortsübliche Vergleichsmiete. Grundsätzlich kann trotzdem eine Miete zulässig sein, die die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigt, sofern die Vormiete bereits darüber liegt. War die Vormiete jedoch schon unzulässig überhöht, fällt auch die Vor-Vormiete zur Bestimmung des zulässigen Mietzinses ins Gewicht.

Der Fall: Für eine Berliner 38-Quadratmeter große Wohnung galt die Mietpreisbremse (von 2015 an). Der Mieter zog im Juli 2017 ein und zahlte eine Nettokaltmiete von rund 12 Euro pro Quadratmeter (460 Euro). Die ortsübliche Vergleichsmiete lag bei 6,65 Euro pro Quadratmeter. Im Mietverhältnis davor (Juni 2015 – Juli 2017) war die Wohnung für rund 11 Euro pro Quadratmeter vermietet (Vormiete = 422 Euro), davor (2014-2017) für rund 10 Euro pro Quadratmeter (Vor-Vormiete = 380 Euro).

Der aktuelle Mieter intervenierte dagegen und verlangte eine Reduzierung des Mietpreises auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent (281 Euro). Der Bundesgerichtshof urteilte, dass nur die im Vormietverhältnis eigentlich zulässige Miete von 380 Euro verlangt werden kann.

[Hier geht es zum BGH, Urteil v. 19.7.2023, VIII ZR 229/22.](#)

## Genossenschaftsbanken rechnen mit weiter sinkenden Immobilienpreisen

**71 Prozent der Vorstände von 229 Volks- und Raiffeisenbanken, die im 14 Bundesländer umfassenden Gebiet des Genossenschaftsverbands organisiert sind, erwarten einen weiteren Preisrückgang bei Wohnungen und Häusern in vielen Regionen Deutschlands. Durch hohe Immobilienpreise und gestiegene Preise ist der Kauf von Immobilien schwerer geworden. Eine Immowelt-Analyse hat untersucht, wo es sich noch lohnen könnte.**

Dabei gehen die Bankvorstände von einem weiteren Preisverfall im zweiten Halbjahr 2023 aus. Für das kommende Jahr sind mit 37 Prozent deutlich mehr Vorstände der Meinung, dass die Preise sich auf einem konstanten Niveau einpendeln werden. 13 Prozent rechnen sogar mit einem leichten Anstieg 2024. Auch wenn die Preise leicht sinken könnten, ist der Kauf von Immobilien ungleich schwerer geworden. Käufer müssen über eine gute Bonität und vor allem genügend Eigenkapital bei einer gestiegenen monatlichen Belastung durch die hohen Zinsen rechnen. Erst am 14. September erhöhte die EZB den Leitzins erneut um 0,25 Prozent auf nun 4,0 Prozent.

Der Vorstandsvorsitzende des Genossenschaftsverbandes, Ingmar Rega, rechnet für die kommenden Monate mit einer Bodenbildung am Immobilienmarkt. „Das derzeitige Niveau für langfristige Kreditzinsen würde dann auf Sicht zum Marktstandard werden“; so Rega. Besonders düster sehe es für den Neubau aus. Neben den hohen Zinsen verkomplizieren die steigenden Bau- und Materialkosten solche Vorhaben. Hier rechnen 73 Prozent der Vorstände mit einem geringen oder starken Rückgang allein dieses Jahr, 63 Prozent für eine solche Entwicklung 2024.

### Lohnt sich der Immobilienkauf noch?

Nachdem Immobilienpreise viele Jahre extrem gestiegen sind und sich die Kreditzinsen im vergangenen Jahr deutlich verteuert haben, ist der Kauf von Immobilien für viele Menschen deutlich schwerer geworden. Für viele Normalverdiener ist der Traum vom Eigenheim ausgeträumt. Doch laut einer Analyse des Immobilienportals Immowelt gibt es noch Orte, bei denen das Verhältnis von Einkommen und Quadratmeterpreisen den Kauf einer Wohnung oder eines Bestandshauses erschwinglich macht.

Untersucht wurde dabei das Verhältnis zwischen den monatlichen Bruttogehältern im Median und den Quadratmeterpreisen für Bestandsimmobilien in allen kreisfreien Städten. Das beste Verhältnis bietet laut Analyse zurzeit Salzgitter, wo das Gehalt mit 4.487 Euro fast dreimal so hoch ist wie der durchschnittliche Quadratmeterpreis (1.608 Euro). München hingegen bildet das Schlusslicht im Ranking. Dort kostet der Quadratmeter mit 8.502 Euro am meisten. Das monatliche Einkommen ist mit 4.892 Euro knapp halb so hoch. Dass hohe Gehälter keinen guten Platz im Ranking beschieren, zeigt auch der Blick auf Ingolstadt. Dort ist das Median-Gehalt mit 5.282 Euro am höchsten. Aufgrund der hohen Wohnungspreise (4.552 Euro je Quadratmeter) landet die oberfränkische Audi-Stadt dennoch nur auf Platz 57 von 107 im [Leistbarkeits-Ranking](#).

## Postbank Wohnatlas 2023: Neubau fast überall teuer als Bestand

**Deutschlandweit lagen die Preise für Wohnimmobilien in 2022 inflationsbereinigt um 0,7 Prozent unter den Kaufpreisen in 2021. In 63 Prozent der 401 betrachteten Regionen konnten Käufer eine Eigentumswohnung zu einem real günstigeren Preis erwerben. Das hat die Analyse des Hamburgischen Welt-Wirtschaftsinstituts (HWWI) für den Postbank Wohnatlas 2023 ergeben.**

Überdurchschnittlich hoch war der inflationsbereinigte Rückgang der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen mit durchschnittlich minus 4,3 Prozent in den Metropolen. In München betrug der Preisveränderung

minus 6,88 Prozent, in Frankfurt/Main minus 5,86 Prozent, in Stuttgart minus 5,56 Prozent und in Düsseldorf minus 5,16 Prozent. Nach wie vor teuer sind Immobilien hingegen vor allem in Ferienregionen. In Kreis Aurich legten die Kaufpreise inflationsbereinigt um 12,12 Prozent zu, in Nordfriesland um 8,24 Prozent und in Dachau um 6,60 Prozent.

Die Wissenschaftler haben auch untersucht, wie sich die Preise für Neubauten von denen für Bestandsimmobilien unterscheiden. Ihr Ergebnis: Fast überall müssen Käufer mit einem Aufpreis für Neubauten, die zwischen 2020 und 2022 errichtet wurden, rechnen. Der Preisaufschlag für eine 70 Quadratmeter große Neubau-Wohnung (ohne Nebenkosten) gegenüber einer Immobilie aus dem Bestand betrug im bundesweiten Mittel über alle Landkreise und kreisfreien Städte im mittleren Preissegment 115.278 Euro, bei hochpreisigen Objekten 95.190 Euro.

## IW Köln: Versorgungslücke bei barriere reduzierten Wohnungen

***Nur für etwa ein Drittel der Haushalte, die auf ein barriere reduziertes Wohnumfeld angewiesen sind, steht eine entsprechende Wohnung zur Verfügung. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln). Aufgrund der demografischen Entwicklung dürfte sich die Versorgungslücke weiter vergrößern.***

Grundlage der Berechnungen ist die Sonderauswertung des Mikrozensus 2022. Daraus ergibt sich dem IW Köln zufolge für das Jahr 2022 ein Bestand von 1,0 Millionen Wohnungen mit besonderen bzw. 1,2 Millionen mit mittleren Barrierefreiheitsmerkmalen. Dem stehen gut 3,0 Millionen Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Personen gegenüber. Vielerorts sieht die Situation der betroffenen allerdings weit schlechter aus, als die durchschnittliche Quote von 33 Prozent vermuten lässt. Zum einen verbergen sich dahinter erhebliche regionale Schwankungen: In Brandenburg stehen mit 75 barriere reduzierten Wohnungen auf 100 mobilitätseingeschränkte Haushalte überdurchschnittlich viele altersgerechte Wohnungen zur Verfügung. Weit unter dem Durchschnitt ist die Quote dagegen in Thüringen (15,5 Prozent), Hessen (19,4 Prozent) und Sachsen (19,7 Prozent). Zum anderen werden viele der vorhandenen Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt auch von Haushalten bewohnt, die keinen konkreten Bedarf an einer barriere reduzierten Ausstattung haben. Die Wissenschaftler gehen davon aus, dass im Jahr 2040 etwa zwei Millionen altersgerechte Wohnungen fehlen werden. „Beim altersgerechten Wohnen rollt die nächste Krise auf uns zu und trifft uns fast unvorbereitet“, warnt IW-Immobilienexperte Philipp Deschermeier. „Wegen der langen Vorlaufzeit bei Planung und Bau brauchen wir Antworten besser heute als morgen. Die Bundesregierung muss den altersgerechten Umbau und den Neubau viel stärker fördern und erleichtern.“

[Die IW-Studie ist hier abrufbar.](#)

## Bundesregierung berichtet: Wohnmarkt deutlich angespannt

***In ihrem Wohngeld- und Mietenbericht 2021/2022 (Drs. 20/7165) legt die Bundesregierung einen Bevölkerungsanstieg um 1,1 Millionen Menschen im 2022 dar, der die Nachfrage nach Wohnungen steigen ließ. Mieten sowie warme Nebenkosten erhöhten sich ebenfalls deutlich, genauso wie die Anzahl an Haushalten, die Wohngeld empfangen.***

Vor allem infolge von Zuwanderung ist die Bevölkerungszahl in Deutschland in 2022 auf 84,3 Millionen Menschen angewachsen – das sind 1,1 Millionen mehr als im Vorjahr. Über 75 Prozent leben in Ein- oder Zweipersonenhaushalten, was die Nachfrage nach Wohnungen deutlich ansteigen lässt. Insgesamt beurteilt die

Bundesregierung den Wohnungsmarkt in den wirtschaftsstarken Regionen als weiterhin „deutlich angespannt“, vor allem vor dem Hintergrund der sinkenden Baugenehmigungen. 2022 wurden nur 354.000 neue Genehmigungen erteilt, Tendenz zuletzt weiter sinkend (der VDIV hat berichtet).

Auch die **Mieten** steigen: 7,40 Euro pro Quadratmeter betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete 2022, 8,70 Euro die Bruttokaltmiete - in Großstädten im Mittel sogar 9,60 Euro. Bei Wiedervermietung lag die Nettokaltmiete bei 9,66 Euro und damit 4 Prozent höher als in 2021. Erstbezugsmieten sind noch teurer: im Schnitt kostete der Quadratmeter dort 12,64. Zu den erhöhten Kaltmieten kommen dann noch die warmen Nebenkosten, bei denen ebenfalls Anstiege zu verzeichnen sind. In 2022 bedeutete das ein Plus von 32,7 Prozent. Im Bericht heißt es: „Bei einer typischen 70-Quadratmeter-Mietwohnung resultieren daraus insgesamt durchschnittliche monatliche warme Nebenkosten in Höhe von 115 Euro.“

In 2023 wurde auch das **Wohngeld** erhöht. Rund 2 Millionen Haushalte haben davon profitiert, 1,4 Millionen haben dadurch erstmalig oder erneut einen Anspruch auf Wohngeld erhalten, so die Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW). Bei 2 Millionen berechtigten Haushalten sollen die Ausgaben für das Wohngeld in 2023 bei 5 Milliarden Euro liegen.

## Kauf- und Finanzierungserwartungen - Entwicklungen sorgen für Unsicherheit

**Die Mehrheit der am Kauf von Immobilien Interessierten (51 Prozent) erwartet, dass die Finanzierungszinsen in den beiden kommenden Jahren moderat oder deutlich steigen werden. Dennoch sehen nur acht Prozent Eile bei der Kaufentscheidung geboten, 43 Prozent wollen abwarten. Das dokumentiert eine Umfrage des Immobilienmaklers Homeday.**

Mehr als ein Drittel der Befragten (37 Prozent) erwartet einen moderaten Zinsanstieg auf bis zu 5 Prozent, 14 Prozent rechnen sogar damit, dass die Hypothekenzinsen darüber hinaus steigen werden. Bezüglich der Preisentwicklung haben die Befragten sehr unterschiedliche Erwartungen: Jeweils 36 Prozent glauben, dass die Preise steigen bzw. sinken werden. 26 Prozent erwarten stabile Preise. Aus Sicht von Homeday passt das gemischte Erwartungsbild bei den Preisen zur abwartenden Haltung vieler Käufer. „Sie wollen zunächst mehr Klarheit, wohin der Markt sich entwickelt.“, sagt Steffen Wicker, Gründer und CEO von Homeday.

In der Zwischenzeit erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins erneut um 0,25 Prozentpunkte auf nun 4,25 Prozent. Gute Nachrichten für Sparer, doch wer investieren möchte, spürt dadurch neuen Druck. Durch die steigenden Zinsen werden Kredite für Unternehmen sowie private Bauherren bzw. Käufer teurer. Die Zinsen für Baukredite orientieren sich in der Regel an der Verzinsung von Bundesanleihen. Laut dem Bundesbank-Monatsbericht für Juni 2023 sind sie seit Frühjahr 2022 unerwartet stark angestiegen. Die Analyse zeigt, "dass die Banken in Deutschland den Zinssatz für Wohnungsbaukredite an private Haushalte seit Mai 2022 stärker angehoben haben als zu erwarten gewesen wäre." Dadurch drohen noch mehr Investitionen auszufallen und die Nachfrage nach Wohneigentum weiter abzusinken.

Der Immobilienmakler Homeday hatte seine Online-Umfrage im April und Mai 2023 unter einer Stichprobe von rund 5.000 Kaufinteressenten aus seiner 500.000 Personen umfassenden Kundendatenbank durchgeführt.