

VDIV-Beiratsnewsletter, Ausgabe 1/2025

Inhaltsverzeichnis

1. Aktuelle Gerichtsurteile

- Ein Zweitbeschluss über den Wirtschaftsplan ist immer von Beschlusskompetenz getragen, aber nur ausnahmsweise ordnungsmäßig
- »1a! - die virtuelle Versammlung ist da!«
- Seine Unbestimmtheit macht einen Beschluss nur ausnahmsweise nichtig!
- BGH: Seine Online-Teilnahme an der Präsenzversammlung muss der Wohnungseigentümer aktiv verlangen – grundsätzlich keine Anbietspflicht von Verwalter und GdWE

2. Relevante Gesetzesnovellen

- Heizkostenverordnung: Neue Pflichten für Vermieter in Mehrfamilienhäusern
- Jahressteuergesetz bringt Wohngemeinnützigkeit und Erleichterungen für PV-Betreiber
- Hängepartie bei wichtigen Gesetzesvorhaben
- Entwürfe für Novelle Baugesetzbuch und Gebäudetyp-E-Gesetz
- Jahressteuergesetz 2024 bestätigt
- Kabinett beschließt Verlängerung der Mietpreisbremse
- Klimageld: Welche Pläne die Noch-Bundesregierung hat

3. Modernisieren, sanieren, erhalten

- Energieeffizienz-Expertenliste jetzt auch mit WEG-Energieberatern
- Sanierungstätigkeit: Quote bei nur noch 0,61 Prozent im 4. Quartal
- Mehr als zwei von drei Eigentümern setzen bei der Heizungserneuerung auf Öl oder Gas
- Prognosen zu Energiepreisen in 2025
- 45 Prozent weniger Absatz am Wärmepumpen-Markt
- Investitionen in energetische Gebäudesanierung real rückläufig
- Studie des IfW Kiel: Energieeffizienz zahlt sich aus
- Digitale Nachweise für Heizungszuschüsse: Vereinfachtes Verfahren bei der KfW

4. Mieten, kaufen, wohnen

- Heizkostenverordnung: Neue Pflichten für Vermieter in Mehrfamilienhäusern
- Wachsender Druck am Miet- und Kaufmarkt
- Preissteigerungen für Neubauten
- Umfrage zur Bedeutung von energetischen Sanierungen im Mietmarkt
- Anstieg der Nebenkosten um bis zu 20 Prozent
- Daten zur Leistbarkeit von Wohneigentum
- Weniger Immobilientransaktionen und geringere Umsätze in 2023
- Steigende Nachfrage nach grünen Immobilien

1. Aktuelle Gerichtsurteile

Ein Zweitbeschluss über den Wirtschaftsplan ist immer von Beschlusskompetenz getragen, aber nur ausnahmsweise ordnungsmäßig

Zum alten Recht entschied der Bundesgerichtshof (BGH) vor etwa zehn Jahren, dass auch nach Ablauf des Abrechnungszeitraums und beschlossener Jahresabrechnung die erneute Beschlussfassung (Zweitbeschluss) über den dazugehörigen Wirtschaftsplan rechtens ist, wenn der erste Wirtschaftsplan (Erstbeschluss) rechtskräftig für ungültig erklärt worden war. Jetzt bestätigt der BGH dies und entdeckt eine weitere Ausnahme, die es den Wohnungseigentümern sogar erlaubt, einen zahlenmäßig korrekten Wirtschaftsplan abermals zu beschließen.

Mit Urteil vom 20.09.2024 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 235/23 trifft der BGH wichtige Aussagen über die Wirksamkeit (Beschlusskompetenz) und Rechtmäßigkeit (Ordnungsmäßigkeit) von Zweitbeschlüssen bezüglich der Vorschüsse auf die Kosten und die Rücklage aufgrund des Wirtschaftsplans.

Der Fall

Die Klägerin zu 1 ist Mitglied der beklagten GdWE. Ab Februar 2016 gehörten ihr zunächst 44 Tiefgaragenstellplätze, von denen sie einen im Jahr 2021 an die Klägerin zu 2 übertrug. Zu den Eigentümersammlungen der Jahre 2015-2018, in denen u.a. die Wirtschaftspläne für die Jahre 2016-2018 beschlossen wurden, waren die Klägerin zu 1 und ihre damalige Rechtsvorgängerin nicht geladen worden. Die GdWE hatte im Vorprozess eine Klage auf Zahlung der Hausgelder für die Jahre 2013-2018 erhoben. Der Vorprozess endete mit einem Vergleich. In der Eigentümersammlung vom 20.06.2022 wurde zu TOP 10 folgender Beschluss gefasst:

"Die Eigentümer genehmigen die Vorschüsse auf die Kosten und die Rücklage auf Grund des vom Verwalter erstellten Wirtschaftsplanes für das Jahr 2016 mit Druckdatum vom 17.05.2022. Noch offene Forderungen auf die beschlossenen Vorschüsse werden zur sofortigen Zahlung in voller Höhe fällig gestellt. Bereits geleistete Zahlungen werden in voller Höhe auf die Vorschüsse für das Jahr 2016 verrechnet."

Gleichlautende Beschlüsse wurden für das Jahr 2017 (TOP 11) und das Jahr 2018 (TOP 12) gefasst. Die Klägerinnen wenden sich mit der Beschlussanfechtungsklage gegen die drei Beschlüsse. Das Amtsgericht hatte der Klage stattgegeben. Die Berufung der GdWE hatte das Landgericht zurückgewiesen, jedoch die Revision zugelassen. Diese war erfolgreich. Der BGH hob das Urteil des Berufungsgerichts auf und verwies die Sache zurück an das Landgericht Bamberg.

Die Entscheidung

Der BGH entscheidet, dass die Beschlüsse – entgegen der Ansicht des Landgerichts – von der notwendigen Beschlusskompetenz getragen seien. Diese folge aus § 28 Abs. 1 WEG. Nach dieser Bestimmung beschließen die Wohnungseigentümer über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den vorgesehenen Rücklagen. Dass es sich um Zweitbeschlüsse handele, sei unerheblich. Eine im Wohnungseigentumsgesetz oder in einer Vereinbarung (Öffnungsklausel) in der Gemeinschaftsordnung vorgesehene Beschlusskompetenz umfasse sowohl die erste Beschlussfassung als auch erneute Beschlussfassungen über die bereits geregelte Angelegenheit; infolgedessen betreffe die Frage, ob Wohnungseigentümer einmal oder mehrfach über dieselbe Angelegenheit entscheiden dürften, nicht die Beschlusskompetenz, sondern die ordnungsmäßige Verwaltung.

Ein zwischenzeitlicher Eigentumswechsel lasse die Beschlusskompetenz für einen Zweitbeschluss über die Vorschüsse aufgrund des Wirtschaftsplans aus § 28 Abs. 1 WEG nicht entfallen. Die Einführung einer etwaigen Erwerberhaftung „durch die Hintertür“ sei lediglich mittelbare Folge des Zweitbeschlusses, beseitige aber nicht die Beschlusskompetenz. Soweit eine frühere Entscheidung möglicherweise anders zu verstehen gewesen sein sollte, halte der Senat daran nicht fest.

Der BGH führt aus, dass auch nach neuer Gesetzeslage (WEMoG) ein Zweitbeschluss über den Wirtschaftsplan ausnahmsweise in Betracht kommen könne. Er stellt fest, dass ein solcher

Beschluss indes nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche, wenn berechtigte Zweifel an der Wirksamkeit des Erstbeschlusses bestünden und schutzwürdige Belange einzelner Wohnungseigentümer hinreichend berücksichtigt würden. Hierzu habe das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen, sodass die Akte zurückzuschicken sei. Eine Nichtigkeit wegen eines Ladungsmangels sei nicht ersichtlich, da die Rechtsvorgängerin der Klägerinnen fälschlicherweise, nicht aber in böswilliger Weise gezielt von der Teilnahme ausgeschlossen worden sei. Ob das damals mit der Hausgeldklage befasste Gericht inzident die Nichtigkeit gefasster Beschlüsse bejaht habe, sei ebenfalls noch festzustellen.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Für den Erwerber von Wohnungseigentum ist es überraschend, wenn viele Jahre später durch abermalige Beschlussfassung über „alte“ Wirtschaftspläne in das Finanzierungssystem eingegriffen wird und der damalige Eigentümer wohnungseigentumsrechtlich „aus dem Schneider ist“, da er der GdWE kein Hausgeld mehr schuldet. Im Fall hier rollte die Versammlung im Jahr 2022 die Wirtschaftsjahre 2016, 2017 und 2018 neu auf. Sind diese Umstände bekannt, sollte kaufvertraglich an entsprechende Regelungen (z.B. Freistellung des Erwerbers durch den Verkäufer für etwaige Zahlungspflichten für Vorjahre) gedacht werden.

Zweitbeschlüsse werden in die Kategorien aufhebend, bestätigend, inhaltsgleich, ersetzend eingeteilt. Nicht nur Zweitbeschlüsse sind von der Beschlusskompetenz gedeckt, sondern auch weitere Beschlussfassungen zum gleichen Beschlussgegenstand. Insofern gelten die Ausführungen also auch für Dritt-, Viert- und weitere Beschlüsse, wobei die rechtlichen Anforderungen an die Einhaltung schutzwürdiger Belange aus vorherigen Beschlüssen hierdurch steigen können.

Fazit für die Gemeinschaft

Nicht nur, wenn ein Gericht den Beschluss über einen Wirtschaftsplan rechtskräftig „kassiert hat“, sondern auch, wenn berechtigte Zweifel an seiner Wirksamkeit bestehen, kann der Beschluss über den Wirtschaftsplan durch einen (bestätigenden) Zweitbeschluss ersetzt werden. Im Fall gab es keine Anhaltspunkte dafür, dass die damaligen Wirtschaftspläne inhaltlich (materiell), insbesondere zahlenmäßig (Höhe der prognostizierten Einnahmen und Ausgaben, Kostenverteilungsschlüssel etc.), falsch gewesen wären. Es waren der unstreitige formelle Mangel (Einladungsfehler) und die streitige Verletzung des Mitgliedschaftsrechts, die Zweifel an der Richtigkeit des ersten Beschlusses aufwerfen.

Der BGH deutet an, an seiner Rechtsprechung, wonach Beschlüsse nichtig sind, wenn Wohnungseigentümer in böswilliger Weise gezielt von der Teilnahme an der Beschlussfassung ausgeschlossen werden, womöglich nicht festzuhalten. Zweifel ergeben sich für den BGH aus der mit dieser Ausnahme einhergehenden Rechtsunsicherheit in Bezug auf die Beschlusslage. Er lässt diese Frage erneut ausdrücklich offen.

Heikel und nicht abschließend geklärt sind die Auswirkungen von Zweitbeschlüssen über Wirtschaftspläne, Jahresabrechnungen und Sonderumlagen auf die Verjährung von Hausgeldansprüchen. Im Zeitpunkt der Beschlussfassung am 20.06.2022 wären Ansprüche der GdWE aus den alten Wirtschaftsplänen – soweit sie nicht durch Erfüllung/ Vergleich erloschen waren – verjährt, da diese in den Jahren 2015-2018 beschlossen worden waren. Durch die neue Beschlussfassung begann eine Verjährungsfrist bis 31.12.2025.

In der Regel entspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, Hausgeldrückstände einzuklagen, auch wenn die Wirksamkeit der zugrunde liegenden Anspruchsgrundlage (Beschluss über Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Sonderumlage) zweifelhaft und/oder innerhalb der Gemeinschaft streitig ist. Weist das Gericht eine Zahlungsklage wegen Verjährung ab, weil also der verklagte Hausgeldschuldner seine Verjährungseinrede zu Recht erhoben hatte, widerspricht es laut BGH regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung, anschließend zwecks Neubegründung der Rückstände einen Zweitbeschluss zu fassen. Stattdessen wird die GdWE mögliche Regressansprüche zu prüfen haben, insbesondere gegen den Verwalter, der zu spät die erforderlichen Schritte in die Wege leitete. Wie es sich rechtlich verhält, wenn der ordnungswidrige Zweitbeschluss dennoch gefasst und nicht gerichtlich angefochten wird, bewertet der BGH nicht. Fraglich ist, ob der Beschluss bestandskräftig wird oder – wegen des konstitutiven Eingriffs in eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung – nichtig ist.

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

»1a! - die virtuelle Versammlung ist da!«

Lange hat es gedauert, bis der Gesetzgeber sich durchringen konnte, das fehlende Puzzleteil unter den Versammlungsformaten auch Wohnungseigentümergeinschaften an die Hand zu geben. Der Referentenentwurf war vom Bundesjustizministerium am 31. Mai 2023 vorgelegt worden, anschließend zog sich das Gesetzgebungsverfahren in die Länge, weil Justiz, Lobbyverbände und Politik Tauziehen mussten. Nun ist es geschafft. Seit dem 17. Oktober 2024 ist der neue § 23 Abs. 1a WEG in Kraft. Er verleiht Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz zur Legitimation virtueller Wohnungseigentümerversammlungen. Zuvor gab es nur die Präsenzversammlung, sei es ganz traditionell in physisch-realer Form, sei es als hybrides Format mit der Berechtigung, sich online zur Präsenzversammlung zuzuschalten. Vollkommen uneingeschränkt wollte der Gesetzgeber die Wahl des Versammlungsformats indes nicht in die Hände der Gemeinschaften legen. Aus Gründen des Minderheitenschutzes sieht eine Übergangsvorschrift bis einschließlich 2028 eine obligatorische jährliche Präsenzversammlung vor, sofern die Wohnungseigentümer hierauf nicht durch einstimmigen Beschluss verzichten (§ 48 Abs. 6 Satz 1 WEG).

Der Gesetzestext seit dem 17. Oktober 2024 (Auszug)

§ 23 Absatz 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG): Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.

§ 23 Absatz 1a WEG: Die Wohnungseigentümer können mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen, dass die Versammlung innerhalb eines Zeitraums von längstens drei Jahren ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort stattfindet oder stattfinden kann (virtuelle Wohnungseigentümerversammlung). Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.

§ 48 Absatz 6 WEG: Fassen die Wohnungseigentümer vor dem 1. Januar 2028 einen Beschluss nach § 23 Absatz 1a, ist bis einschließlich 2028 mindestens einmal im Jahr eine Präsenzversammlung durchzuführen, sofern die Wohnungseigentümer hierauf nicht durch einstimmigen Beschluss verzichten. Ein Verstoß gegen diese Pflicht führt nicht zur Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit der in einer virtuellen Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse.

Fazit für Wohnungseigentümer und Verwaltungsbeiräte

Aufgrund der - selbst in einem digitalen Schwellenland wie der Bundesrepublik Deutschland - mittlerweile erreichten Verbreitung der Zugangsmöglichkeiten zum Internet lässt sich nicht mehr behaupten, dass die Angewiesenheit auf elektronische Kommunikationsmittel für Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer eine unüberwindbare Hürde zur Teilnahme an einer virtuellen Eigentümerversammlung bildet. Dabei ist darauf zu achten, dass die Ausübung der Rechte im virtuellen Format dem Niveau der Rechteaübung in der Präsenzveranstaltung angeglichen wird, so dass die Wohnungseigentümer ihre Rechte im gleichen oder zumindest vergleichbaren Umfang wie in der Präsenzversammlung ausüben können. So ist es in § 23 Abs. 1a Satz 2 WEG gesetzlich vorgegeben. Die Rechteaübung in der virtuellen Versammlung muss der in der Präsenzversammlung demnach mindestens vergleichbar sein. Gemeint sind Teilnahmerecht, Antragsrecht, Rede-, Frage- und Antwortrecht, Diskussionsmöglichkeiten und das Stimmrecht. Die Vorschrift hat meiner Einschätzung nach Auswirkungen auf den älteren § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG, der seit 1. Dezember 2020 im Gesetz steht und das hybride Versammlungsformat

ermöglicht. Der technisch erreichte Standard und die inzwischen erreichte praktische Übung bei der Nutzung elektronischer Formate und Videokonferenzsystemen in allen Teilen und Altersgruppen der Gesellschaft führt meiner Meinung nach dazu, dass Beschlüsse zur hybriden Präsenzversammlung mit Rechteinschränkungen (z. B. kein Rederecht oder nur Textformbeiträge im Chat für hybride Teilnehmer) ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen und erfolgreich gerichtlich angreifbar sind.

Während ein einzelner Wohnungseigentümer durch seine fehlende Zustimmung zu einer Vereinbarung die virtuelle Versammlung als Versammlungsformat bis vor kurzem noch erfolgreich abwehren konnte, kann und darf er nunmehr von einer qualifizierten Mehrheit überstimmt werden. Rechtsfolge ist, dass er und andere Wohnungseigentümer sich proaktiv darum kümmern müssen, sich im Wege elektronischer Kommunikation Zugang zur virtuellen Wohnungseigentümerversammlung zu verschaffen, sofern er nicht nur per Stimmrechtsvollmacht die Willensbildung innerhalb der Gemeinschaft mitgestalten will.

Virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen sind nicht automatisch gestattet und auch nicht per se der Verwaltungshoheit des von der Gemeinschaft bestellten Verwalters unterstellt. Stattdessen bedarf es eines Willensaktes der Wohnungseigentümer, um das virtuelle Format »scharf zu schalten«. Ist der positive Beschluss zustande gekommen, darf der Verwalter die virtuelle Versammlung einberufen.

Wohnungseigentümer, die den Verzicht auf die obligatorische Präsenzversammlung bis einschließlich 2028 verhindern möchten, sollten bei einer Beschlussfassung ihre Gegenstimme abgeben, etwa auch per Stimmrechtsvollmacht mit Weisung, wenn sie nicht persönlich teilnehmen. Die Nein-Stimme verhindert den einstimmigen Mehrheitsbeschluss im Sinne der Vorschrift.

Fazit für die Wohnungseigentümergeinschaft

Das hybride Versammlungsformat, das seit dem 1.12.2020 über einen einfachen Mehrheitsbeschluss legitimiert werden kann (§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG) hat sich in der Praxis nicht bewährt. Der doppelte Teilnehmerkreis bereitet praktische und technische Schwierigkeiten. Das rein virtuelle Format behandelt alle Wohnungseigentümer gleich und gestattet es auch dem Verwalter, nicht am Ort der Wohnanlage oder des eigenen Geschäftssitzes teilnehmen zu müssen und einen Präsenzraum zur Verfügung zu stellen. Versammlungsort ist das Cyberspace, eine physische Teilnahme durch körperliche Anwesenheit ist unmöglich, auch wenn die teilnehmenden Personen an unterschiedlichen realen Orten an ihrem digitalen Endgerät sitzen. Gleichwohl ist es denkbar, dass sich mehrere Wohnungseigentümer treffen, um sich elektronisch in die Versammlung zu schalten, oder die Gemeinschaft oder der Verwalter hierfür Räume mietet, vermietet oder sonst wie zur Verfügung stellt. Verpflichtend ist das aber nicht. Bei der klassischen oder hybriden Präsenzversammlung hingegen ist zumindest der Verwalter als Versammlungsleiter im Versammlungsraum am Versammlungsort körperlich präsent, also selbst dann, wenn es sich um „Geisterspiel“ handelt (Vertreterversammlung), in der kein einziger Wohnungseigentümer persönlich oder online erscheint, sondern lediglich Vollmachten erteilt wurden

Nach der gegenwärtig herrschenden Rechtsmeinung ist kein Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft verpflichtet, Auskunft zu erteilen, ob er oder ein (zulässiger) Stimmrechtsbevollmächtigter zu der nächsten Eigentümerversammlung persönlich erscheinen möchte, Vollmachten erteilt oder online erscheinen will. Die fehlende Verpflichtung schließt nicht aus, dass ein Wohnungseigentümer sich diesbezüglich freiwillig erklärt, um der Gemeinschaft die Planung und Durchführung der Versammlung zu erleichtern. Stellt sich kurz vor der gesetzlich vorgeschriebenen obligatorischen jährlichen Versammlung heraus, dass kein Wohnungseigentümer persönlich teilnehmen will, kann es unter Umständen rechtmäßig sein, wenn auch diese Versammlung virtuell durchgeführt wird. Nichtig oder erfolgreich gerichtlich anfechtbar sind Beschlüsse einer virtuellen Versammlung zumindest aus Gründen des gewählten virtuellen Formats nicht, wie § 48 Abs. 6 Satz 2 WEG ausdrücklich feststellt.

§ 48 Abs. 6 WEG ist eine gesetzliche Pflicht. Satz 2 spricht explizit davon. Adressat der Pflicht ist die GdWE. Präsenzversammlung im Sinne von § 48 Abs. 6 ist auch die hybride Versammlung. Sie ist eine Präsenzversammlung, in die man sich online zuschalten darf. Bis auf weiteres sollten Gemeinschaften sich darauf einstellen, bis zum Ende des Kalenderjahres immer noch eine Präsenzversammlung mit mindestens einem Beschlussgegenstand im Köcher zu haben. Manch einer ist der Meinung, dass selbst der Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“ ausreichen soll, um in

Präsenz zu laden. Andererseits könnte man sich auf den Standpunkt stellen, dass die Einberufung einer Versammlung ohne Sachanträge ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht. Diskussionswürdig ist es, ob für die Präsenzversammlung TOP zur Entlastung von Verwalter und Beirat oder ein TOP Beschlussfassung über Vorschüsse zu Kosten und Rücklagen gemäß Wirtschaftsplan für das kommende Kalenderjahr aufgespart wird.

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

Seine Unbestimmtheit macht einen Beschluss nur ausnahmsweise nichtig!

Die Unbestimmtheit eines Beschlusses ist ein Beschlussmangel. Wird sie im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage von Klägerseite rechtzeitig beanstandet, kann dies dazu führen, dass das Gericht den Beschluss für ungültig erklärt. Ist ein Beschluss „krass unbestimmt“, kann dies sogar seine Nichtigkeit zur Folge haben. Der Bundesgerichtshof (BGH) gibt der Praxis in einem Urteil aus Oktober 2024 Hilfestellungen für die Beschluss Auslegung an die Hand...

Mit Urteil vom 11.10.2024 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 261/23 entschied der BGH einen Fall aus dem Amtsgerichtsbezirk Langenfeld in Nordrhein-Westfalen. In dem dort zugrundeliegenden Fall hatte eine notarielle „Korrektururkunde“ zur ursprünglichen Teilungserklärung alles noch schlimmer gemacht und letztlich einen Eigentümerbeschluss heraufbeschworen, der durch drei Instanzen ging.

Der Fall

Der Kläger ist Wohnungseigentümer der Wohnung Nr. 5 und Mitglied der beklagten GdWE. Nach der TE/GO vom 18.02.2011 gehört zu seiner Wohnung das Sondernutzungsrecht SN-5 an einer im Lageplan markierten und farblich gekennzeichneten Terrasse. Wegen einer abweichenden Bauausführung wurde in einem am 13.05.2011 notariell beurkundeten Nachtrag zur TE/GO u.a. klargestellt, dass der zu der vorgenannten Urkunde genommene Lageplan dahingehend geändert wird, dass die Terrasse SN-1 in Höhe der Küche der Wohnung Nr. 5 nicht existiert. Zwischen den Wohnungseigentümern war und ist streitig, ob die Klarstellung auf einem Schreibfehler beruhte, weil es offenbar nicht um die Terrasse SN-1, sondern um die Terrasse SN-5 gehen sollte, die in Höhe der Küche dieser Wohnung nicht existierte bzw. nicht errichtet werden sollte. Noch während der Kläger und die übrigen Wohnungseigentümer einen Rechtsstreit über die Einräumung eines Sondernutzungsrechts zugunsten der Wohnung des Klägers und die Frage eines Schreibversehens in der Klarstellungsurkunde führten, wurden in der Eigentümerversammlung vom 14.12.2021 folgende Beschlüsse hierzu gefasst:

- TOP 6.2: „Die Eigentümer beschließen, den Schreibfehler in der Klarstellung zur Teilungserklärung vom 13. Mai 2011 korrigieren zu lassen - spätestens, wenn der zugrundeliegende Rechtsstreit rechtskräftig ist.“
- TOP 9.2: „Die Eigentümer beschließen, dass das Grundbuch hinsichtlich der Wohnung Nr. 5 angepasst werden soll, da hinsichtlich der Wohnung Nr. 5 im Grundbuch immer noch eine Terrassenfläche zugunsten der Wohnung Nr. 5 eingetragen ist, weswegen ein Grundbuchwiderspruch erforderlich ist.“
- TOP 12.2: „Die Eigentümer beschließen, dass hinsichtlich der Wohnung Nr. 5 ein plangerechter Zustand hergestellt wird, indem die Wohnung Nr. 5 wie alle anderen Wohnungen über eine Klingel und einen Briefkasten verfügen soll.“

Der Kläger erhob gegen diese Beschlüsse eine Anfechtungsklage, die sein Rechtsanwalt nicht fristgerecht einreichte, weil er Fehler bei der Benutzung des besonderen elektronischen

Anwaltspostfachs (beA) machte. Amtsgericht und Landgericht hatten deshalb die Klage bereits als verfristet abgewiesen. Der BGH bestätigt das zumindest im Ergebnis.

Die Entscheidung

Der BGH bestätigt, dass der Kläger die Anfechtungsfrist verpasst hatte. Zwar sei der Mangel der fehlenden elektronischen Signatur der Klageschrift später behoben worden, dies allerdings nicht mehr innerhalb der Klagfrist, sodass Anfechtungsgründe nicht mehr zu prüfen waren. Allerdings – so der BGH weiter – habe das Berufungsgericht prüfen müssen, ob der vorgetragene Sachverhalt Anhaltspunkte für eine Nichtigkeit der Beschlüsse erkennen lasse. Rechtlich sei zu berücksichtigen, dass seine Unbestimmtheit einen Beschluss zwar grundsätzlich nur anfechtbar mache, ausnahmsweise aber zur Beschlussnichtigkeit führe, was vom Schweregrad der Unbestimmtheit abhängt.

Im Ergebnis bewertet der BGH die drei gefassten Beschlüsse zwar als unbestimmt. Der Grad der Unbestimmtheit sei allerdings nicht so gravierend, dass die Grenze zur Beschlussnichtigkeit überschritten worden sei. Alle drei Beschlüssen ließen nach Kern und Mindestinhalt eine durchführbare Regelung (noch) erkennen und seien nicht in sich widersprüchlich. Lege man den Beschlussinhalt „aus sich heraus“ objektiv und normativ aus, werde für den unbefangenen Betrachter deutlich, dass die Beschlüsse nicht versuchten, unmittelbar die sachenrechtlichen Grundlagen der Wohnanlage zu ändern und/oder den Bestand von Sondernutzungsrechten abzuändern, sondern nur Vorbereitungsmaßnahmen beschlossen wurden. Derartige Vorbereitungsmaßnahmen seien Maßnahmen der Verwaltung im Sinne von § 19 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und somit von der erforderlichen Beschlusskompetenz getragen.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Bei der Beschlussauslegung kommt es darauf an, wie der Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Leser nächstliegend zu verstehen ist. Ausgangspunkt dieser objektiven Auslegung ist der protokollierte Wortlaut des

Beschlusses, was aber nicht bedeutet, dass Umstände außerhalb des protokollierten Beschlussinhalts nicht in die Beschluss Auslegung einbezogen werden dürfen. Derartige Umstände dürfen herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, weil sie sich etwa aus dem - übrigen - Versammlungsprotokoll oder aus in Bezug genommenen Dokumenten ergeben. Insofern dürfen unter Umständen das Restprotokoll, frühere Protokolle, der Inhalt der Beschluss-Sammlung und die Einladung nebst Tagesordnung ebenfalls in die Auslegung einbezogen werden.

Der Streit um die Existenz des Terrassensondernutzungsrechts zugunsten der Wohnung Nr. 5 war im Zeitpunkt der Beschlussfassung in einem parallel geführten Rechtsstreit anhängig. Dieser Umstand beseitigte die Beschlusskompetenz nicht. Die angefochtenen Beschlüsse versuchten ersichtlich nicht, sich nicht in die Entscheidung des Rechtsstreits einzumischen.

Fehlt in der Gemeinschaftsordnung eine Öffnungsklausel („vereinbarte Beschlusskompetenz“), fehlt Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz, um wirksame Regelungen zu Sondernutzungsrechten treffen zu können. Daraus folgt, dass ein Beschluss, der zugunsten der Wohnung Nr. 5 ein Sondernutzungsrecht begründet, mangels Beschlusskompetenz nichtig wäre. Erforderlich ist eine Vereinbarung, die wohl Streitgegenstand des parallel geführten Rechtsstreits ist. Diesen führt der Kläger offenbar nicht gegen die GdWE, sondern gegen die übrigen Miteigentümer, da eine Vereinbarung eine Regelung der Wohnungseigentümer über ihr Innenverhältnis (Gemeinschaftsordnung) ist.

Fazit für die Gemeinschaft

Regelmäßig bringt der BGH zum Ausdruck, dass Instanzgerichte bei der Auslegung von Beschlüssen weniger streng sein sollten als vielfach judiziert (siehe auch unsere Newsletter vom

19.12.2023 Der BGH legt was Hübsches unter den Baum: Beschlüsse über die „Genehmigung des Wirtschaftsplans“ sind nicht mangels Beschlusskompetenz nichtig. | VDIV Immobilienverwalter und vom 05.12.2023 Den „günstigsten Anbieter“ kann man finden – wenn man will! | VDIV Immobilienverwalter). Stattdessen sollten Amtsgerichte und Landgerichte mehr beherzigen, dass Wohnungseigentümer im Zweifel weder in formeller noch in materieller (inhaltlicher Hinsicht) rechtswidrige oder gar nichtige Beschlüsse in die Welt setzen wollen. Dieser Grundgedanke kommt auch in der vorliegenden Entscheidung zum Ausdruck, indem die Beschlüsse im Sinne bloßer Vorbereitungsmaßnahmen gedeutet wurden. Ob die Vorbereitungsmaßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprachen, konnte dahinstehen, weil der Kläger die Anfechtungsfrist verpasst hatte und das Gericht Anfechtungsgründe nicht prüfen durfte.

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

BGH: Seine Online-Teilnahme an der Präsenzversammlung muss der Wohnungseigentümer aktiv verlangen – grundsätzlich keine Anbietpflicht von Verwalter und GdWE

Im Frühjahr 2024 hatte sich der Bundesgerichtshof (BGH) zu den Auswirkungen der Coronazeit auf Eigentümerversammlungen geäußert (siehe den Newsletter vom 18.03.2024 BGH: Corona-Vertreterversammlungen haben keine nichtigen Beschlüsse herbeigeführt | VDIV Immobilienverwalter). Im Herbst 2024 kommt eine zweite Entscheidung hinzu, die die Zeit der Lockdown-Lockerung von „2G“- auf „3G“-Regelungen betrifft, darüber hinaus aber auch allgemeine Aussagen für Wohnungseigentümer enthält, die von ihrem Online-Teilnahmerecht an einer hybriden Präsenzversammlung Gebrauch machen möchten.

(Siehe den Newsletter vom 18.03.2024 BGH: Corona-Vertreterversammlungen haben keine nichtigen Beschlüsse herbeigeführt)

Mit Urteil vom 20.09.2024 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 123/23 sprach der BGH ein Urteil, welches u.a. die beiden folgenden amtlichen Leitsätze hervorgebracht hat: 1. Der Verwalter muss, wenn ein Grundlagenbeschluss nach § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG gefasst worden ist, nicht bereits in der Ladung zur Eigentümerversammlung auf die Möglichkeit der Online-Teilnahme hinweisen und die dafür notwendigen technischen Details mitteilen. 2. Ein Wohnungseigentümer, dem die Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung durch Beschluss gestattet ist, muss aktiv von seinem Recht auf Online-Teilnahme Gebrauch machen. Der Verwalter kann dieses Verlangen abwarten und muss die Online-Teilnahme auch dann nicht von sich aus (vorsorglich) anbieten, wenn ein Wohnungseigentümer ihm mitteilt, dass er an der Versammlung nicht physisch teilnehmen kann.

Der Fall

Es geht um eine Anfechtungsklage. Die Klägerin ist Wohnungseigentümerin in einer GdWE in Bayern. In der Eigentümerversammlung vom 05.07.2021 beschlossen die Eigentümer unter TOP 8a: „Abhaltung von Hybridversammlungen: Die Wohnungseigentümer sind damit einverstanden, dass Eigentümerversammlungen im Rahmen einer Hybridversammlung abgehalten werden können für den Fall, dass Präsenzversammlungen nicht möglich sind.“ Mit Schreiben vom 10.02.2022 lud der Verwalter zu einer Versammlung am 04.03.2022 ein. Die Einladung enthielt einen Hinweis auf die wegen der COVID-Pandemie seinerzeit in Bayern geltenden „2G“-Regelungen. Die Klägerin zeigte dem Verwalter an, dass es ihr nach diesen Regelungen unmöglich sei, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen, weil sie weder gegen das Coronavirus geimpft noch von einer Infektion mit dem Virus genesen sei. Sie beantragte die Absage der Versammlung. Diese fand dennoch am 04.03.2022 statt. 2 Tage zuvor – am 02.03.2022 – war die Bayerische Infektionsschutzmaßnahmenverordnung durch

Ministerratsbeschluss mit Wirkung zum 04.03.2022 0:00 Uhr – also dem Versammlungstag – von „2G“ auf „3G“ gelockert worden. Die Klägerin hätte teilnehmen dürfen, was sie jedoch aus unbekannten Gründen nicht tat. Es wurden in der Versammlung mehrere Beschlüsse gefasst, die die Klägerin allesamt anfocht.

Die Entscheidung

Das Amtsgericht Fürth in erster Instanz hatte der Klage stattgegeben und war der Argumentation der Klägerin gefolgt, die eklatante Verletzung ihrer Teilnahmerechte müsse zur Nichtigkeit sämtlicher Beschlüsse führen. Das Landgericht Nürnberg-Fürth in der Berufungsinstanz folgte dem zumindest im Ergebnis (Nichtigkeit nein, Rechtswidrigkeit ja) und bejahte einen ursächlichen Ladungsmangel, da der Verwalter es ermessensfehlerhaft versäumt habe, die Klägerin aufgrund deren Mitteilung auf die Online-Teilnahmemöglichkeit gemäß Beschlusslage hinzuweisen. Da das Berufungsgericht die Revision nicht zugelassen hatte, erhob die Klägerin Nichtzulassungsbeschwerde, mit der sie Erfolg hatte.

Anders als das Landgericht verneint der BGH einen Ladungsmangel. Der BGH führt aus, dass der Hinweis auf einen in der Vergangenheit gefassten Gestattungsbeschluss, der das hybride Format freigebe, nicht zum notwendigen Inhalt der Ladung gehöre. Dem Wohnungseigentümer müsse die Beschlusslage bekannt sein. Insoweit gelte dasselbe wie für den Hinweis auf eine Vertretungsmöglichkeit, der ebenfalls nicht zum notwendigen Inhalt gehöre. GdWE und Verwalter dürften vor diesem Hintergrund erwarten, dass ein verhinderter Wohnungseigentümer zunächst im eigenen Interesse überprüfe, ob er Zeit für die Versammlung habe und über die nötige technische Ausstattung für die Online-Teilnahme verfüge. Erst wenn der Wohnungseigentümer dem Verwalter mitteile, er wolle online an der Versammlung teilnehmen, müsse der Verwalter ihm dies ermöglichen und rechtzeitig die dafür notwendigen technischen Details mitteilen.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Im Fall konnte nicht festgestellt werden, dass die Klägerin eine Online-Teilnahme verlangt hatte. Sie forderte die Absage der einberufenen Eigentümerversammlung.

Wohnungseigentümer haben möglicherweise nicht die Pflicht, in jedem Fall aber die Obliegenheit, sich über die Beschlusslage zu informieren. Informationsquellen sind die Beschluss-Sammlung und die Durchsicht der Versammlungsniederschriften von Versammlungen nach dem 01.12.2020.

Wohnungseigentümer sind nicht verpflichtet, GdWE bzw. Verwalter im Vorfeld einer Versammlung zu informieren, ob sie persönlich, per Vollmacht oder gar nicht zur Versammlung erscheinen. Wer möchte, darf dies mitteilen, um dem Verwalter die Organisation und Vorbereitung zu erleichtern, muss es aber nicht. Eine Nuance kommt nunmehr für die Online-Teilnahme an der Präsenzversammlung hinzu. Hier kann und darf vom Wohnungseigentümer mehr Eigeninitiative erwartet werden.

Datenschutz und Wahrung der Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung sprechen dafür, den Link mit einem Online-Zugang zur Präsenzversammlung nicht bereits mit der ursprünglichen Einladung zu versenden, sondern kurzfristig und rechtzeitig vorher, beispielsweise 48 Stunden. Dadurch sinkt die Gefahr, dass die Einladung mit dem Link, während der in der Regel dreiwöchigen Einberufungsphase an nicht zur Teilnahme berechnigte Personen weitergeleitet werden können. Grundsätzlich dürfen auch Stimmrechtsbevollmächtigte online an der Präsenzversammlung teilnehmen. Einschränkungen können sich ergeben, wenn nach der Gemeinschaftsordnung oder dem Legitimationsbeschluss der Teilnehmerkreis etwa auf andere Miteigentümer, Ehegatten oder den Verwalter beschränkt wurde.

Fazit für die Gemeinschaft

Ist das hybride Format erlaubt, muss die GdWE dafür Sorge tragen, dass die technischen Voraussetzungen geschaffen werden. Dies kann entweder auf den bestellten Verwalter ausgelagert werden, wenn dieser die hybride Betreuung anbietet und möglicherweise in sein

Vergütungssystem integriert hat. Andererseits kommt die Miete von Versammlungsräumen einschließlich technischem Equipment in Betracht. Es handelt sich dann um Kosten der Versammlung.

Zum Einberufungsverlangen und TOP-Aufnahme-Verlangen gesellt sich das Online-Teilnahme-Verlangen. Diese sind vom Wohnungseigentümer an die GdWE zu adressieren, die vom Verwalter vertreten wird.

Im Fall war die Durchführung von Präsenzversammlungen gestattet, wenngleich nur unter pandemiebedingten Einschränkungen. Zu Zeiten des völligen Lockdowns, in denen nur Vertreterversammlungen erlaubt waren, entschied der BGH: Während der Corona-Pandemie gefasste Beschlüsse einer GdWE sind nicht deshalb nichtig, weil die Wohnungseigentümer an der Eigentümerversammlung nur durch Erteilung einer Vollmacht an den Verwalter teilnehmen konnten.

Wie ist es nach dem neuen WEG vom 17.10.2024?

Das WEMoG ist Geschichte! Zum 17.10.2024 ist eine weitere Novelle des WEG in Kraft getreten, die u.a. die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung mit sich gebracht hat (siehe dazu den Newsletter vom 04.11.2024 »1a! - die virtuelle Versammlung ist da!« | VDIV Immobilienverwalter). Auf einen Beschluss, der die virtuelle Versammlung gestattet, können die Grundsätze zur hybriden Versammlung nicht übertragen werden. Die virtuelle Versammlung ist keine Präsenzversammlung. Sie hat keinen Versammlungsraum. Versammlungsort ist das Cyberspace, sodass meiner Meinung nach GdWE bzw. Verwalter dazu verpflichtet sind, bereits in der Einladung und innerhalb der Einladungsfrist auf diese Besonderheit hinzuweisen. Angaben zu den technischen Details, wie z.B. das verwendete Videokonferenzsystem, können in diesem frühen Stadium hilfreich sein. Erwägenswert ist es andererseits, zumindest die geschützten Zugangslinks erst später nachsenden zu dürfen.

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

2. Relevante Gesetzesnovellen

Heizkostenverordnung: Neue Pflichten für Vermieter in Mehrfamilienhäusern

Am 1. Oktober 2024 ist die Novelle der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) in Kraft getreten. Vermieter in Mehrfamilienhäusern, die überwiegend mit Wärmepumpe versorgt werden, müssen nun Wärme und Warmwasser verbrauchsabhängig abrechnen und die Gebäude mit entsprechenden Erfassungsgeräten ausstatten.

Anders als bei Erdgas, Heizöl oder Fernwärme durften die Heizkosten bislang pauschal abgerechnet werden, wenn das Gebäude zu mindestens 50 Prozent mit einer Wärmepumpe beheizt wird. Dieses Privileg wurde im bisherigen § 11 HeizkostenV gestrichen. In § 7 der Verordnung wurden die "Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms" als umlagefähige Kosten ergänzt. In § 9 sind Wärmepumpen nun explizit als Energiequelle genannt, deren einheitlich entstandene Kosten nach dem Anteil am Verbrauch verteilt werden müssen. Für die Nachrüstung mit entsprechenden Zählern gilt eine Übergangsfrist bis zum 30. September 2025. Das regelt § 12. Ziel der Änderungen ist, für mehr Transparenz in der Wärme- und Warmwassernutzung in Gebäuden mit Wärmepumpen zu sorgen.

Jahressteuergesetz bringt Wohngemeinnützigkeit und Erleichterungen für PV-Betreiber

Der Bundestag hat das Jahressteuergesetz (JStG) 2024 (Drucksache 20/13419) beschlossen. Damit ist der Weg zur Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit geebnet. Wer ab 1. Januar 2025 bezahlbare Wohnungen baut und diese langfristig unter der marktüblichen Miete zur Verfügung stellt, soll steuerlich begünstigt und gefördert werden.

Drucksache 20/13419

Die „Förderung wohngemeinnütziger Zwecke“ wird als neuer gemeinnütziger Zweck in die Abgabenordnung (§ 52 AO) aufgenommen. Sie kann sozial orientierten oder kommunalen Unternehmen, Vereinen und gemeinnützigen Stiftungen zu Gute kommen, die ihre Wohnungsbestände erweitern wollen. Von den Mieten unter Marktniveau können vor allem an Personen, deren Einkommen nicht mehr als das Fünffache – beziehungsweise bei Alleinstehenden und Alleinerziehenden das Sechsfache – der Sozialhilfe nach SGB XII beträgt, profitieren. Nach Angaben des zuständigen Ministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) betrifft das rund 60 Prozent der Haushalte in Deutschland. Das Ministerium hat ein Beispiel veröffentlicht: „Eine alleinerziehende Mutter mit einem Kind im Alter von unter sechs Jahren darf ein Bruttoeinkommen von bis zu 67.470 Euro – inklusive Kindergeld und Unterhalt – erzielen, um eine Wohnung im Rahmen der neuen Wohngemeinnützigkeit anzumieten.“

Inhalt des Jahressteuergesetzes ist auch eine Neuregelung und Klarstellung zur Steuerbefreiung von PV-Anlagen. Nach § 3 Nummer 72 Satz 1 wird die Leistungsgrenze der Steuerbefreiung angehoben. Künftig sind Einnahmen und Entnahmen im Zusammenhang mit dem Betrieb von auf, an oder in Gebäuden (einschließlich Nebengebäuden) vorhandenen Photovoltaikanlagen steuerfrei, wenn die installierte Bruttoleistung laut Marktstammdatenregister bis zu 30 Kilowatt Peak je Wohn- oder Gewerbeeinheit beträgt (bisher: bis zu 15 Kilowatt Peak). Durch die Neuformulierung wird auch klargestellt, dass Gebäude mit mehreren Gewerbe-, aber keinen Wohneinheiten ebenfalls begünstigt sind. Die Neuregelungen sollen für Anlagen gelten, die ab 1. Januar 2025 angeschafft, in Betrieb genommen oder erweitert werden.

Hängepartie bei wichtigen Gesetzesvorhaben

Mit dem Bruch der Ampel-Koalition hängen gut zwei Dutzend Vorhaben im Gesetzgebungsverfahren fest. Ob und welche von ihnen noch vor den für Ende Februar anvisierten Neuwahlen zum Bundestag beschlossen werden, ist unklar.

Die Minderheitenregierung aus SPD und Grünen will zwar alle Gesetzentwürfe, die „keinerlei Aufschub“ dulden, noch durchs Parlament bringen, so Kanzler Olaf Scholz. Doch dazu braucht sie nun die Stimmen von Nicht-Regierungsfractionen. Die könnten von FDP-Abgeordneten kommen, die Vorhaben zustimmen, welche sie mit auf den Weg gebracht haben. Oder von CDU/CSU-Abgeordneten. Oder von anderen.

In der Kurz Sitzung des Bundestages in der KW 46 gab es dazu einen Vorgeschmack: Mit den Stimmen aller Fraktionen und der Gruppe Die Linke bei Enthaltung der AfD-Fraktion nahm das Parlament einen Antrag des Bundesfinanzministeriums (BMF) zur vorzeitigen Teilrückzahlung der Griechenland-Hilfen an. Der Nachtragshaushalt 2024 wurde mit den Stimmen des gesamten Parlaments an den Haushaltsausschuss zurück überwiesen. Die Ampel-Regierung hatte eine Vorlage im Kabinett verabschiedet. Sie sah rund 12 Milliarden Euro vor, unter anderem für Bürgergeld und die Förderung erneuerbarer Energien. Und auch Änderungen des Gesetzes zur Modernisierung des Strafverfahrens hat der Bundestag beschlossen. Damit gilt der erweiterte Straftatenkatalog der Telekommunikationsüberwachung bei Wohnungseinbruchsdiebstählen um weitere fünf Jahre. Ohne Verlängerung wäre die Regelung am 12. Dezember 2024 außer Kraft getreten.

Eine Vielzahl weiterer Gesetzesvorhaben stand jedoch in der vergangenen Woche gar nicht erst auf der Tagesordnung des Bundestages. Der CDU-Vorsitzende Friedrich Merz hatte angekündigt, die Union werde die geplante Änderung des Grundgesetzes zur Stärkung des Bundesverfassungsgerichts mittragen. Auch über einige weitere Entscheidungen könne man sprechen – „nachdem wir über die Vertrauensfrage entschieden haben, nicht vorher“. Vertreter der Union hatten Unterstützungsbereitschaft etwa bei dem geplanten Gesetz zur Pränataldiagnostik signalisiert.

Beim Rentenpaket II und dem Steuerentwicklungsgesetz hingegen will die Union offenbar nicht zustimmen. Und zahlreiche weitere Vorhaben stehen auf der Kippe. Das betrifft neben der Kindergrundsicherung, der Anhebung des Kindergeldes und der Bürgergeldreform, der CO₂-Speicherung, dem Kraftwerkssicherheitsgesetz und dem Energiewirtschaftsgesetz auch zwei für die Immobilienwirtschaft zentrale Vorhaben – die Novelle des Baugesetzbuches und das Gebäudetyp-E-Gesetz.

Und dann sind da noch all jene Projekte, die noch nicht gesetzlich fixiert sind – beispielsweise das Deutschlandticket. Sie hängen vom Bundeshaushalt 2025 ab. Solange der nicht beschlossen ist, greift die vorläufige Haushaltsführung nach Artikel 111 Grundgesetz. Damit sind nur Ausgaben möglich, die notwendig sind, um gesetzliche bestehende Einrichtungen zu erhalten, beschlossene Maßnahmen durchzuführen und rechtlich begründete Verpflichtungen des Bundes zu erfüllen. Die Regierung darf auch Geld ausgeben, um Bauten, Beschaffungen und sonstige Leistungen fortzusetzen oder Beihilfen für diese Zwecke weiter zu gewähren, sofern durch den Haushaltsplan eines Vorjahres bereits Beträge bewilligt worden sind. Ein regulärer Bundeshaushalt für das kommende Jahr wird frühestens Mitte 2025 vorliegen, so die Einschätzung des Haushaltsausschuss-Vorsitzenden Helge Braun (CDU) im MDR.

Entwürfe für Novelle Baugesetzbuch und Gebäudetyp-E-Gesetz

Bei einer Anhörung zur Baugesetzbuch-Novelle im Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen appellierten Vertreter der Immobilienwirtschaft, den Gesetzentwurf (Drucksache 20/13091) vor einer eventuellen Auflösung des Bundestages zu verabschieden – das gelang nicht. Das Kabinett hatte den Regierungsentwurf bereits im September beschlossen.

[Drucksache 20/13091](#)

Er sieht diverse Flexibilisierungen für den Wohnungsbau beispielsweise bei der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen oder der Erweiterung von Gebäuden durch Aufstockungen vor. Aus Sicht einiger Sachverständiger gehen die Vorschläge nicht weit genug. So fordert etwa der Deutsche Mieterbund einen Ausbau des Vorkaufsrechts. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) spricht sich für eine stärkere Unterstützung für serielle und modulare Bauweisen aus.

Nach der Baugesetzbuch-Novelle hat das Kabinett unmittelbar vor dem Bruch der Ampel-Koalition den Entwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus – kurz: Gebäudetyp-E-Gesetz – verabschiedet. Mehrere Änderungen im Bauvertragsrecht sollen die Möglichkeit schaffen, von gesetzlich nicht zwingenden Standards beim Bauen abzuweichen und damit einfacher und kostengünstiger zu bauen.

Flankierend zum Gesetzentwurf hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gemeinsam mit Partnern aus dem Bündnis bezahlbarer Wohnraum Leitlinien und Prozessempfehlungen erarbeitet. Sie sollen den Vertragsparteien helfen, Verträge für Neu- und Umbauten nach dem Gebäudetyp E zu gestalten.

Das Dokument „einfaches Bauen – Gebäudetyp E – Leitlinie und Prozessempfehlung“ ist [hier](#) zum Download hinterlegt.

Jahressteuergesetz 2024 bestätigt

Der Bundesrat hat dem Jahressteuergesetz 2024 zugestimmt (Beschlussdrucksache 529/24). Seit Januar 2025 wird es damit diverse Erleichterungen für Betreiber von Photovoltaik-Anlagen geben.

[Beschlussdrucksache 529/24](#)

Das Jahressteuergesetz enthält eine Neuregelung und Klarstellung zur Steuerbefreiung von PV-Anlagen. So sind künftig Anlagen mit einer maximal zulässigen Bruttoleistung von 30 kW(peak) bei allen Gebäudearten von der Steuer befreit. Darüber hinaus beinhaltet das Gesetz diverse Anpassungen des deutschen Steuerrechts, die beispielsweise aufgrund anderer Gesetze oder der EU-Rechtsprechung notwendig geworden sind. Auch die Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit wird durch das Jahressteuergesetz geregelt. Der Bundesrat hatte im September ausführlich zum Gesetzentwurf Stellung genommen. Etwa 40 seiner Empfehlungen wurden umgesetzt.

Ein Großteil des Jahressteuergesetzes tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Für zahlreiche Einzelregelungen sind andere Daten verankert.

Kabinett beschließt Verlängerung der Mietpreisbremse

Die Bundesregierung hat die Verlängerung der Mietpreisbremse beschlossen. Damit wird der Schutz vor übermäßigen Mieterhöhungen in angespannten Märkten gestärkt. Doch die Umsetzung steht weiterhin auf der Kippe.

Die Bundesregierung hat sich darauf geeinigt, die Mietpreisbremse bis Ende 2029 zu verlängern. Der entsprechende Gesetzesentwurf von Bundesjustizminister Volker Wissing soll nicht nur die Laufzeit verlängern, sondern auch die Bedingungen für Mieterinnen und Mieter in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt verbessern. Eine entscheidende Neuerung betrifft die Ausnahme für Neubauten: Sie soll künftig nur noch für Gebäude gelten, die nach dem 1. Oktober 2019 fertiggestellt wurden.

Die Verlängerung der Mietpreisbremse wird von politischen Akteuren der scheidenden Regierung als dringend notwendig gesehen, um den Druck auf Mieterinnen und Mieter zu mindern. Stimmen aus der Regierungskoalition betonen, dass die Zustimmung der Opposition, insbesondere der Union, entscheidend sei, um das Gesetz noch vor der Bundestagswahl zu verabschieden. Es gehe darum, die Mietpreisbremse nicht nur als kurzfristiges Instrument, sondern als stabilisierende Maßnahme bis Ende des Jahrzehnts zu verankern.

Die Mietpreisbremse wurde ursprünglich eingeführt, um Mieterhöhungen bei Neuvermietungen zu begrenzen. Sie erlaubt es den Ländern, die Preissteigerung auf maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu deckeln. Kritiker lehnen das Instrument weiterhin ab, da sie darin eine Markthemmung sehen. Die endgültige Entscheidung bleibt jedoch dem Bundestag vorbehalten, und die Meinungen der Parteien divergieren deutlich.

Die Neuregelung soll gerade in urbanen Zentren einen Beitrag dazu leisten, die Wohnkosten stabil zu halten. Doch der politische Konsens ist brüchig – eine offene Frage, die die nächste Regierung zu beantworten haben wird.

Für den VDIV Deutschland ist die Mietpreisbremse kein geeignetes Mittel, um die Ursachen des Wohnraummangels zu beheben, was auch gegenüber der Bundespolitik mehrfach artikuliert wurde.

Der vom Kabinett verabschiedete Entwurf ist nicht nur inhaltlich strittig, sondern wurde auch nur äußerst kurzfristig in die Verbändeanhörung gegeben.

Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), in der der VDIV Deutschland Mitglied ist, lehnt den Gesetzentwurf insgesamt ab und gab deshalb keine inhaltliche

Stellungnahme ab. Damit die Branche ihren unverzichtbaren Beitrag zur Entspannung der Wohnungskrise leisten kann, sind stabile Rahmenbedingungen erforderlich. Der vorliegende Gesetzentwurf und insbesondere der Kabinettsbeschluss vom 11. Dezember 2024 zur Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse beeinträchtigen das Investitionsklima nachhaltig und tragen damit zur Verfestigung der Krise im Mietwohnungssektor bei, statt sie zu lösen.

Es zeugt nicht von Respekt des Bundesjustizministeriums den angesprochenen Verbänden und dem Themenkomplex Wohnen gegenüber, wenn am 13. Dezember 2024, Freitagmittag, eine Frist über das Adventswochenende bis Montag eingeräumt wird. Derartige Überrumpelungen haben wir zuletzt Ostern 2023 mit der geforderten Stellungnahme zu dem Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes erlebt. Gerade das für alle Bürgerinnen und Bürger zentrale Thema Wohnen verdient die professionelle Bearbeitung aller Beteiligten und keine Schnellschüsse im Wahlkampf, so die BID.

Den vom Kabinett verabschiedeten Entwurf finden Sie [hier](#).

Klimageld: Welche Pläne die Noch-Bundesregierung hat

Das Klimageld soll noch in der laufenden Legislaturperiode eingeführt werden, so die Bundesregierung in ihren Antworten auf zwei Anfragen im Bundestag. Einen Zeitplan gibt es jedoch noch nicht, Details zur Umsetzung genauso wenig. Beide Antworten datieren nach dem Bruch der Ampel-Koalition.

Die Gruppe Die Linke wollte in ihrer Kleinen Anfrage ([Bundestagsdrucksache 20/13554](#)) wissen, ob die Bundesregierung die Einführung eines Klimageldes noch in der laufenden Legislaturperiode plant und ob sie die Auffassung des zum Zeitpunkt der Anfrage noch amtierenden Bundesfinanzministers Lindner teilt, dass eine Entscheidung über konkrete Auszahlungen von Mehreinnahmen aus der CO₂-Bepreisung über einen Kompensationsmechanismus (Klimageld) erst in der nachfolgenden Legislaturperiode entschieden werden soll. Beide Fragen bejahte die Bundesregierung ([Bundestagsdrucksache 20/13773](#)). Zu weiteren Details heißt es in ihrer Antwort: „Die Bundesregierung arbeitet an einem Direktauszahlungsmechanismus, der perspektivisch auch für ein Klimageld genutzt werden könnte, wenn er vollständig finalisiert ist. Es ist vorgesehen, dass das Bundeszentralamt für Steuern die Aufgabe der Direktauszahlungsbehörde übernimmt. Grundlage für den Direktauszahlungsmechanismus ist die Zuspicherung der Kontoverbindung in die Steuer-ID-Datenbank beim Bundeszentralamt für Steuern. Der rechtliche Rahmen dafür steht und die Zuspicherung läuft. Ziel ist es, den Basismechanismus (zur automatisierten Auszahlung von Pauschalzahlungen) bis zum Jahr 2025 einsatzbereit zu etablieren.“ Allerdings seien für die Auszahlung haushaltspolitische Festlegungen erforderlich. Zu einem möglichen Auszahlungszeitpunkt könnten daher noch keine Aussagen getroffen werden.

Aus der Antwort der Bundesregierung ([Bundestagsdrucksache 20/13865](#)) auf eine Kleine Anfrage der Unionsfraktion ([20/13587](#)) geht hervor, dass aktuell die Bundesministerien für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), der Finanzen (BMF) und für Arbeit und Soziales (BMAS) mit dem Klimageld befasst sind. Bezüglich 15 Detailfragen zur Umsetzung des Klimageldes erklärt die Bundesregierung auch in diesem Dokument: „Über die genaue Ausgestaltung eines Klimagelds sollte aus Sicht der Bundesregierung in der nächsten Legislaturperiode beraten werden. Über die notwendigen haushaltspolitischen Festlegungen wird entsprechend in künftigen Verfahren der Haushaltsaufstellung zu entscheiden sein.“

3. Modernisieren, sanieren, erhalten

Energieeffizienz-Expertenliste jetzt auch mit WEG-Energieberatern

Seit Kurzem gibt es in der Energieeffizienz-Expertenliste eine Suchmöglichkeit nach Energieberatern, die nach eigenen Angaben Erfahrung mit Wohnungseigentümergeinschaften haben. Damit ist eine der großen Hürden auf dem Weg zur Sanierung verringert.

In der Suchmaske „Expertensuche für Wohngebäude“ geben Interessierte zunächst ihren Wohnort und Suchradius ein. In der Ergebnisliste können sie filtern und neben „Energieberatung für Wohngebäude“ auch „Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)“ markieren. Außerdem ist es sinnvoll, bereits an dieser Stelle alle theoretisch in Frage kommenden Sanierungsoptionen auszuwählen. Damit ist sichergestellt, dass die ermittelten Energieberater sowohl einen Sanierungsfahrplan erstellen und in der Eigentümerversammlung präsentieren dürfen als auch im Falle einer Sanierung antragsberechtigt für Fördermittel sind.

Bei den Fördermitteln für Energieberatung wurde zuletzt aber der Rotstift angesetzt. Seit 7. August 2024 gibt es für eine Energieberatung nur noch einen maximalen Fördersatz von 50 Prozent des Beratungshonorars, bislang waren es 80 Prozent. Bei Häusern ab drei Wohneinheiten gab es bisher eine ohnehin fragwürdige Deckelung von 1.700 Euro für den individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP). Die maximal förderfähigen Kosten liegen bei Mehrfamilienhäusern (MFH) ab heute bei nur noch 850 Euro. Für die Vorstellung der Ergebnisse der Energieberatung bei der Eigentümerversammlung gab es bisher 500 Euro, nun nur noch 250 Euro.

Für ein MFH lag der Satz in den meisten Fällen ohnehin schon bei unter 50 Prozent, weil der maximal förderfähige Betrag von 1.700 Euro die Kosten für einen iSFP bei größeren Wohngebäuden mit vielen Anlagen nicht ansatzweise abdeckte. Je komplexer ein Gebäude in der Datenerfassung für den Energieberater ist, desto aufwendiger und teurer wird der iSFP. Beispiel: Wenn jede Wohnung des Mehrfamilienhauses eine Gasetagenheizung hat, ist die Datenerfassung für den Energiefachmann sehr viel aufwendiger als etwa bei einer Zentralheizung oder einer Quartierslösung. Die Kosten für den Sanierungsfahrplan übersteigen dann die 1.700 Euro um ein Vielfaches. „Mit nun nur noch 850 Euro für die Energieberatung wird sich keine Klimawende im Gebäudebereich einleiten lassen“, so Martin Kaßler, VDIV-Geschäftsführer.

In Anbetracht der Tatsache, dass sich die Regierung im Koalitionsvertrag 2021 darauf geeinigt hatte, individuelle Sanierungsfahrpläne für WEG voranzubringen, ist dieser Schritt den Wohnungseigentümern nicht mehr zu vermitteln. Eine eigentlich positive Entwicklung – viele Eigentümer beschäftigen sich mit dem Thema energetische Sanierung – wird nun abgestraft. „Im Koalitionsvertrag hatte man noch einen kostenfreien Sanierungsfahrplan für WEG in Aussicht gestellt. Stattdessen kürzt die Bundesregierung nun die Mittel für den iSFP. Planungssicherheit und Verlässlichkeit bei der angestrebten Klimawende sehen anders aus.“ so Kaßler.

Mit der Suche auf der Expertenliste beginnen Sie [hier](#).

Sanierungstätigkeit: Quote bei nur noch 0,61 Prozent im 4. Quartal

Die Sanierungsquote im Gebäudebestand wird in 2024 voraussichtlich 0,69 Prozent betragen. Das geht aus einer Studie der B+L Marktdaten Bonn im Auftrag des Bundesverbandes energieeffiziente Gebäudehülle (BuVEG) hervor. Danach lag die Quote in den ersten drei Quartalen bei 0,72 Prozent. Für das 4. Quartal ergibt die Hochrechnung anhand von Auftragseingängen 0,61 Prozent.

Die Gesamt-Sanierungsquote wird damit um 0,01 Prozent niedriger ausfallen als im Vorjahr (2023: 0,7 Prozent). Die Analysten haben auch einzelne Maßnahmen betrachtet. Nach ihrer Prognose wird die Sanierungsquote bei Fenstern mit 1,19 Prozent am höchsten ausfallen (2023: 1,23 Prozent). Auf Platz zwei folgen Dachsanierungen mit 0,74 Prozent (2023: 0,72 Prozent). Schlusslicht sind Fassadensanierungen mit 0,50 Prozent (2023: 0,54 Prozent). Als einen Grund für die Zurückhaltung bei Sanierungen trotz Stabilisierung des Immobilienmarktes, sinkender Inflationsrate und steigender Reallöhne benennt der Branchenverband BuVEG den Rückgang der Neubautätigkeit. Dies sei mit sogenannten Umzugsketten zu erklären: Ein Umzug in einen Neubau ziehe weitere Umzüge nach sich und sei ein günstiger Zeitpunkt für energetische Sanierungen. Der BuVEG sieht erheblichen Nachholbedarf und beruft sich auf die dena-Leitstudie „Aufbruch Klimaneutralität“ aus dem Jahr 2022. Danach müsste die Sanierungsrate bis zum Jahr 2030 auf 1,7 bis 1,9 Prozent ansteigen, um die Klimaziele zu erreichen.

Der Begriff Sanierungsrate wurde im Energiekonzept 2010 der Bundesregierung als Maßeinheit für den Erfolg der Gebäude-Effizienzpolitik genannt, ist jedoch höchst umstritten. So weist beispielsweise das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) auf die unzureichende Datengrundlage hin. Auch gibt es keine einheitliche Definition, welche Maßnahmen einbezogen werden. Heizungsoptimierung und die Integration erneuerbarer Energien werden beispielsweise in aller Regel nicht berücksichtigt.

Unterdessen hat der Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) ein Thesenpapier „Für mehr energetische Sanierung und mehr energieeffizienten Neubau“ veröffentlicht. Darin fordert der Verband die Verstärkung der bestehenden Förderprogramme und die Ausweitung der Neubauförderung auf den Standard EH55 bei 100 Prozent Heizungsversorgung durch erneuerbare Energien. Der BDI mahnt erneut die Reduzierung von Kostentreibern beim Bauen wie etwa der Stellplatzanforderungen, den verstärkten Einsatz von serieller Bauweise, die Harmonisierung der Landesbauordnungen und die Vereinfachung von Vergabeverfahren und Typengenehmigungen an.

Das BDI-Papier ist [hier](#) zu finden.

Mehr als zwei von drei Eigentümern setzen bei der Heizungserneuerung auf Öl oder Gas

Im dritten Quartal 2024 wurden 548.000 Heizungen neu verbaut - 48 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Wärmeerzeuger auf Basis erneuerbarer Energien haben mit 159.500 Einheiten nur einen Anteil von 29,1 Prozent am Absatz. Diese Zahlen hat der Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie (BDH) veröffentlicht.

Im Einzelnen sieht die Statistik so aus: 313.000 abgesetzte Heizungen werden mit Gas betrieben, 75.500 mit Öl und 18.000 mit Biomasse. Der Absatz bei Heizungs-Wärmepumpen betrug 141.500 Stück. Der Absatzrückgang fiel sowohl im Segment Biomasse (- 61 Prozent) als auch bei den Wärmepumpen (- 52 Prozent) überdurchschnittlich aus. „Die Wärmewende tritt damit gut ein Jahr nach Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der Ausweitung der Förderung auf alle Wohnungseigentümer und Hausbesitzer Ende August auf der Stelle“, so das Fazit des Branchenverbandes BDH.

Prognosen zu Energiepreisen in 2025

Erdgas-Kunden mussten 2024 deutschlandweit mit Preiserhöhungen rechnen. Beim Strom hingegen werden die meiste Haushalte voraussichtlich etwas entlastet. Diese Prognosen hat das Vergleichsportal Verivox veröffentlicht. Grundlage sind die bislang veröffentlichten Gebühren der Netzbetreiber für das Jahr 2025.

Bislang haben Gasnetzbetreiber ihre Gebühren für 60 Prozent der Haushalte bekannt gegeben. Sie werden die Netznutzungsentgelte um bis zu 56 Prozent erhöhen. Der durchschnittliche Anstieg beträgt rund 23 Prozent. Für ein Einfamilienhaus mit einem Jahresverbrauch von 20.000 kWh bedeutet das laut Verivox Mehrkosten in Höhe von 103 Euro. Die deutlichsten Gebührenerhöhungen haben bislang die Netzbetreiber in Sachsen-Anhalt (+ 43 Prozent), Brandenburg (+ 39 Prozent) sowie in Sachsen (+ 34 Prozent) angekündigt. Hintergrund der steigenden Netzentgelte ist eine von der Bundesnetzagentur festgelegte neue Abschreibungsregel: Danach können Gasnetzbetreiber schon jetzt eine mögliche Stilllegung ihrer Gasnetze ab frühestens 2035 in ihren Abschreibungen berücksichtigen.

Beim Strom sieht es etwas anders aus: Hier liegen aktuell die Netzbetreiberdaten für rund 71 Prozent der Haushalte vor. Danach werden die Netzentgelte im bundesweiten Durchschnitt um rund drei Prozent sinken. Ein Drei-Personen-Haushalt mit einem jährlichen Stromverbrauch von 4.000 kWh spart nach den Berechnungen von Verivox 17 Euro (brutto) im Jahr. „Ob und wie stark

Anbieter die Entlastung auch weitergeben, hängt auch von der Höhe weiterer Umlagen ab, die erst Ende Oktober bekannt gegeben werden“, gibt das Vergleichsportal allerdings zu bedenken. Besonders stark sinken die Stromnetzgebühren in Mecklenburg-Vorpommern (- 24 Prozent), Schleswig-Holstein (- 20 Prozent) und Brandenburg (- 19 Prozent). Grund für die Senkungen dort ist eine neue Festlegung zur Verteilung der Mehrkosten für den Ausbau der Stromnetze zum Anschluss von mehr Windrädern und PV-Anlagen. Sie mussten in dünn besiedelten Regionen von vergleichsweise wenigen Verbrauchern getragen werden. Künftig werden sie bundesweit verteilt.

45 Prozent weniger Absatz am Wärmepumpen-Markt

Der Bundesverband Wärmepumpe (BWP) rechnet für 2024 mit einem Absatz von knapp 200.000 Wärmepumpen. Das entspricht einem Rückgang von 45 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der Wärmepumpen-Anteil am Heizungsmarkt ist mit 26 Prozent stabil (2023: 27 Prozent).

Nach Einschätzung des Verbandes hatten Großhandel und Handwerker zu Beginn des Jahres rund 80.000 bis 100.000 Wärmepumpen auf Lager, die in den vergangenen Monaten in den Markt geflossen, jedoch nicht in den Absatzzahlen enthalten sind. Als positives Signal sieht der BWP die kontinuierlich steigende Zahl an Zusagen der KfW für die Heizungsförderung. Sie liegen aktuell bei rund 15.000 Anträgen im Monat. Voraussichtlich mehr als zwei Drittel der in 2024 abgesetzten Wärmepumpen kommen in Bestandsgebäuden zum Einsatz. Der Marktanteil in der Modernisierung beträgt damit rund 20 Prozent. Bei gleichbleibenden Bedingungen geht der BWP in 2025 von einem Absatz von rund 260.000 Geräten, in 2026 von 350.000 aus. Ohne zusätzliche Maßnahmen werde der absolute Wärmepumpen-Ausbau mit der Einführung des europäischen Emissionshandels in 2027 deutlich gedämpft, so die Prognose. Die Zielmarke von 500.000 jährlich installierten Geräten würde in diesem Szenario erst in 2030 erreicht, die Klimaziele im Gebäude-Sektor verfehlt. „Deshalb muss parallel die Entlastung des Strompreises, etwa im Bereich der Stromsteuer und Netzentgelte angegangen werden. Die Flankierung über die im vergangenen Jahr geschaffenen Rahmenbedingungen der Heizungsförderung (BEG) und im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sollte stabil gehalten werden“, forderte BWP-Geschäftsführer Martin Sabel bei der Vorstellung der jährlichen Branchenstudie.

Der Verband benennt zahlreiche Gründe für die grundsätzliche Verunsicherung der Verbraucher und ihre Kaufzurückhaltung am Wärmemarkt. Neben überzogenen Erwartungen an den Fernwärmeausbau und der noch zu geringen Bekanntheit der hohen Fördersätze bremse die Angst vor hoher Abgabenlast bei Strom speziell den Absatz von Wärmepumpen, so der Verband. Auch die gerade neu aufflammenden Spekulationen über den Fortbestand der GEG-Regelungen zum 65%-EE-Gebot seien extrem hinderlich.

Die Unionsparteien hatten in ihrem Diskussionspapier „Neue Energie-Agenda für Deutschland“ Anfang November bekräftigt, sie werden „das Heizungsgesetz der Ampel zurücknehmen“. Auch Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) hatte sich jüngst dafür ausgesprochen, das von ihrer Regierung novellierte GEG grundsätzlich zu reformieren. Aus Sicht der Hersteller, aber auch des Handwerks sind solche Äußerungen wenig zielführend. „Das Heizungsgesetz abschaffen? Bürgerinnen und Bürger sollten sich von solchen pauschalen Wahlkampfaußagen nicht irritieren lassen“, betonte Helmut Bramann, Hauptgeschäftsführer des Zentralverbandes Sanitär Heizung Klima (ZVSHK) in einem Statement. Das GEG könne gar nicht abgeschafft werden. „Es basiert in wesentlichen Teilen auf Europäischen Vorgaben und muss sogar im Jahr 2026 von einer künftigen Bundesregierung wieder überarbeitet werden, um weitere europäische Vorgaben aufzunehmen. Das Ziel klimaneutral im Gebäude zu werden, bleibt und die Möglichkeiten, hierbei Fördermittel zu erhalten, werden nicht besser werden, als sie jetzt sind. Zuwarten macht deshalb keinen Sinn.“

Wer seine Heizungsanlage erneuern will, findet im neu gestalteten [GEG-Infoportal des Bundesinstituts für Bau, Stadt- und Raumforschung \(BBSR\)](#) ein praktisches Hilfsmittel. Das Portal zeigt die wesentlichen Inhalte des Gebäudeenergiegesetzes und ihre Querbezüge auch zu anderen Regelungen auf und stellt zahlreiche Praxishilfen zur Verfügung.

Investitionen in energetische Gebäudesanierung real rückläufig

Eigentümer und Mieter haben im vergangenen Jahr 72 Milliarden Euro für energetische Maßnahmen ausgegeben – zwölf Milliarden mehr als in 2022. Doch aufgrund der stark gestiegenen Baupreise in diesem Zeitraum sind die Investitionen real um sechs Prozent zurückgegangen. Zu diesem Ergebnis kommt das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) in einer aktuellen Untersuchung.

Im Jahr 2023 lagen die realen Investitionen sieben Prozent unter denen von 2013. Dabei gibt es deutliche Unterschiede in der Entwicklung der Gebäudearten und der einzelnen Maßnahmen. Im Zehn-Jahres-Vergleich stiegen die realen Investitionen für Dämmungen und Heizungserneuerungen bei Wohngebäuden um bis zu fast 20 Prozent. Bei öffentlichen und gewerblichen Bauten hingegen sanken sie um bis zu 30 Prozent. In den Austausch von Fenstern und Türen wurde zuletzt 25 Prozent bzw. 30 Prozent weniger investiert als im Jahr 2013. Mit dem aktuellen Sanierungstempo sind die Klimaziele im Gebäudesektor nicht erreichbar, so das Fazit des DIW. Eine Trendwende könnte durch eine nochmalige Anhebung der Fördergelder und weitere Investitionsanreize erreicht werden.

Die Untersuchung kombiniert Daten aus der Bauvolumenrechnung des DIW Berlin mit dem von der Heinze GmbH erhobenen Modernisierungsvolumen sowie einer repräsentativen Umfrage unter Mietern und Eigentümern. [Hier](#) können Sie die Studie „Energetische Gebäudesanierung: Investitionen sinken preisbereinigt – Klimaziele ohne Trendwende nicht erreichbar“ in voller Länge lesen.

Studie des IfW Kiel: Energieeffizienz zahlt sich aus

Energetische Sanierungen zahlen sich für Eigentümer aus: Laut einer aktuellen Analyse des Instituts für Weltwirtschaft Kiel (IfW Kiel) erzielen energieeffiziente Immobilien höhere Verkaufspreise und Mieten. Die Studie zeigt, dass Transparenz durch Bedarfsausweise entscheidend ist, um die Wertsteigerung zu realisieren.

Laut der IfW-Studie ist eine Eigentumswohnung mit der Energieeffizienzklasse A+/A durchschnittlich rund 650 Euro pro Quadratmeter teurer als eine vergleichbare Wohnung der Klasse D/E. Bei den Mietpreisen liegt der Aufschlag bei etwa 0,85 Euro pro Quadratmeter. Diese Preisaufschläge decken die Kosten für energetische Sanierungen nahezu ab, was die Wirtschaftlichkeit solcher Investitionen unterstreicht. Für Eigentümer bestehe demnach ein finanzieller Anreiz, energetisch zu sanieren.

Wichtig ist dabei die Transparenz der Informationen: Der höhere Preis wird vor allem dann erzielt, wenn die Energieeffizienz durch einen Bedarfsausweis nachgewiesen wird. Dieser basiert auf einer unabhängigen Expertenanalyse und gibt Aufschluss über den tatsächlichen Energiebedarf des Gebäudes. Bei einem Verbrauchsausweis, der lediglich den bisherigen Energieverbrauch dokumentiert, fallen die Preisaufschläge deutlich geringer aus.

Die Ergebnisse der Studie haben wichtige Implikationen für die Klimapolitik. Gebäude sind für etwa 30 Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland verantwortlich. Die Bereitschaft des Marktes, höhere Preise für energieeffiziente Immobilien zu zahlen, könnte die energetische Sanierung des Gebäudebestands vorantreiben und somit einen bedeutenden Beitrag zur CO₂-Reduktion leisten.

Digitale Nachweise für Heizungszuschüsse: Vereinfachtes Verfahren bei der KfW

Seit Ende November können Nachweise für die Heizungsförderung bei der KfW digital über das Portal eingereicht werden. Eigentümergemeinschaften profitieren von schnelleren Prozessen und einer einfacheren Abwicklung.

Seit dem 27. November 2024 können Eigentümer von Mehrfamilienhäusern sowie Wohneigentümergeinschaften (WEG) Nachweise für Heizungszuschüsse digital bei der KfW einreichen. Die neue Funktion im Kundenportal „Meine KfW“ ermöglicht eine vereinfachte und schnellere Abwicklung.

Eigentümer, die bereits eine Zusage für den Austausch ihrer Heizungsanlagen auf klimafreundliche Systeme erhalten haben, können nun die erforderlichen Dokumente online hochladen. Nach Prüfung der Unterlagen durch die KfW wird der Zuschuss direkt auf das Bankkonto überwiesen – in der Regel bis zum Ende des Folgemonats nach der Nachweisprüfung.

Dieses Verfahren ist Teil des Förderfahrplans der KfW, der auf eine stärkere Digitalisierung und Vereinfachung der Förderprogramme setzt. Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum müssen innerhalb von 36 Monaten ab Zusage-Datum umgesetzt werden, um Anspruch auf die Fördermittel zu behalten. Eine Verlängerung des Umsetzungszeitraumes ist nicht möglich.

Ab März 2025 wird die online-Nachweiseinreichung auch auf Maßnahmen am Sondereigentum sowie auf vermietete Ein- und Mehrfamilienhäuser ausgeweitet. Mit diesen Schritten erleichtert die KfW den Zugang zu Fördermitteln und unterstützt den klimafreundlichen Umbau des Gebäudebestands.

4. Mieten, kaufen, wohnen

Heizkostenverordnung: Neue Pflichten für Vermieter in Mehrfamilienhäusern

Am 1. Oktober 2024 ist die Novelle der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) in Kraft getreten. Vermieter in Mehrfamilienhäusern, die überwiegend mit Wärmepumpe versorgt werden, müssen nun Wärme und Warmwasser verbrauchsabhängig abrechnen und die Gebäude mit entsprechenden Erfassungsgeräten ausstatten.

Anders als bei Erdgas, Heizöl oder Fernwärme durften die Heizkosten bislang pauschal abgerechnet werden, wenn das Gebäude zu mindestens 50 Prozent mit einer Wärmepumpe beheizt wird. Dieses Privileg wurde im bisherigen § 11 HeizkostenV gestrichen. In § 7 der Verordnung wurden die "Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms" als umlagefähige Kosten ergänzt. In § 9 sind Wärmepumpen nun explizit als Energiequelle genannt, deren einheitlich entstandene Kosten nach dem Anteil am Verbrauch verteilt werden müssen. Für die Nachrüstung mit entsprechenden Zählern gilt eine Übergangsfrist bis zum 30. September 2025. Das regelt § 12. Ziel der Änderungen ist, für mehr Transparenz in der Wärme- und Warmwassernutzung in Gebäuden mit Wärmepumpen zu sorgen.

Wachsender Druck am Miet- und Kaufmarkt

Die Nachfrage von Mietern nach Bestandswohnungen hat im dritten Quartal 2024 um 12 Prozent zugenommen, die nach Neubauten um zwei Prozent. Das geht aus einer Statistik des Portals ImmoScout24 hervor. Danach lagen die Mieten für Altbauwohnungen mit durchschnittlich 8,54 Euro pro Quadratmeter um 0,2 Prozent unter denen des vorherigen Quartals.

Nach wie vor ist die Nachfrage nach Mietwohnungen in Metropolen am höchsten. Der Anstieg der Nachfrage fiel dort jedoch mit + 7 Prozent geringer aus in allen anderen Regionen. Im ländlichen Raum erhöhte sich die Nachfrage um 9 Prozent, im Umland der Metropolen um 12 Prozent und in den Kreisfreien Städten sogar um 17 Prozent gegenüber dem Vorquartal.

Abweichend von der deutschlandweiten Seitwärtsentwicklung stiegen die Bestandsmieten in nahezu allen Metropolen erneut. Den höchsten Anstieg verzeichneten Leipzig (+ 3,7 Prozent), Düsseldorf (+ 3,6 Prozent), Frankfurt/Main und Berlin (jeweils + 3,1 Prozent). Die höchsten Bestandsmieten bei Neuvermietung werden mit 20,97 Euro pro Quadratmeter in München verlangt.

Es folgen Frankfurt/Main (14,97 Euro) und Berlin (14,19 Euro). In der Jahresbetrachtung zeigen die Bestandsmieten deutschlandweit einen Zuwachs um 3,2 Prozent. Berlin und Frankfurt/Main erreichen ein fast zweistelliges Wachstum (+ 9,6 Prozent und + 9,5 Prozent).

Anders als im Bestand stiegen die Mieten für Neubauwohnungen deutschlandweit um 1,2 Prozent auf jetzt durchschnittlich 12,37 Euro pro Quadratmeter an. Auch in diesem Segment ist Leipzig mit +3,6 Prozent Spitzenreiter. In Berlin betrug der Anstieg + 3,3 Prozent. Hier werden für Neubauwohnungen nun durchschnittlich 20,16 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. Nur in München sind Neubauten teurer (25,58 Euro pro Quadratmeter). Im Neubausegment erhöhten sich die gesamtdeutschen Mietpreise in der Jahresbetrachtung um 7 Prozent. In Köln und Leipzig war der Preisanstieg am höchsten (+ 13,1 Prozent und + 10,9 Prozent).

Weit stärker als die Nachfrage nach Mietobjekten ist nach der erneuten Leitzinssenkung durch die Europäische Zentralbank (EZB) die Nachfrage nach Immobilien zum Kauf angestiegen. Deutschlandweit erhöhte sie die Kaufnachfrage im September 2024 im Vergleich zum Vormonat um 9 Prozent. In allen Regionen lag die Nachfrage im dritten Quartal 2024 um mehr als 20 Prozent über der im Vorjahresquartal (Top 8: + 28 Prozent, Städte: + 26 Prozent, Top 8 Umland: + 22 Prozent, ländlicher Raum + 21 Prozent). Die Angebotspreise für Bestandswohnungen stiegen im dritten Quartal gegenüber dem Vorquartal um 1,5 Prozent auf jetzt durchschnittlich 2.500 Euro pro Quadratmeter, bei Neubauten um 0,2 Prozent auf 4.016 Euro pro Quadratmeter. Der Kauf eines Bestandshauses war mit 2.740 Euro pro Quadratmeter um 0,4 Prozent günstiger und im Neubau mit 3.780 Euro pro Quadratmeter um 2,1 Prozent teurer als im vorigen Quartal.

Die Auswertungen von ImmoScout24 basieren auf den Angebotspreisen der Inserate auf der Online-Plattform.

Umfrage zur Bedeutung von energetischen Sanierungen im Mietmarkt

Für jeden zweiten Mieter sind gedämmte Wände, energiesparende Heizungen und gut isolierte Fenster ein wichtiges Kriterium bei der Auswahl einer neuen Mietwohnung. Knapp jeder zweite Mieter (45 Prozent) wäre bereit, für eine energieeffiziente Wohnung mehr Miete zu zahlen. Das sind zwei Ergebnisse aus dem Trendbarometer der Aareal Bank.

Rund vier von zehn Mietern (38 Prozent) würden sich zusätzlich an Investitionskosten für energetische Sanierungen beteiligen – wenn ihr Vermieter dafür eine stabile Miete für einen längeren Zeitraum zusichern würde. Insgesamt befürchtet die Mehrheit der Mieter (70 Prozent), dass energetische Sanierungen von Immobilien das Angebot an bezahlbarem Wohnraum weiter verschärfen werden. Bei Mietern der Generation 55+ ist diese Sorge besonders ausgeprägt (79 Prozent). Eine große Mehrheit (83 Prozent) glaubt, dass die steigenden Mieten das soziale Miteinander gefährden.

Teil des Trendbarometers war auch eine Befragung von Vertretern der Wohnungswirtschaft. Eine deutliche Mehrheit von ihnen (69 Prozent) geht davon aus, dass die eigene Mieterschaft mit der allgemeinen Lage am Mietmarkt unzufrieden ist. Allerdings sind die allermeisten (88 Prozent) der Auffassung, dass die Mieter mit ihrem aktuellen Mietverhältnis zufrieden sind. Den Wunsch vieler Mieter nach Nachhaltigkeit kann die Immobilienwirtschaft offenbar nur begrenzt umsetzen: Lediglich 38 Prozent der Umfrageteilnehmer sind der Meinung, dass die Branche gut darauf vorbereitet ist, nachhaltige Gebäude zur Verfügung zu stellen. Die repräsentative Online-Umfrage unter 5.000 Mietern und rund 150 Entscheidern aus der Wohnungswirtschaft wurde im Auftrag der AarealBank vom Meinungsforschungsinstitut YouGov durchgeführt.

Das Aareal Trendbarometer 2024 „Zur Lage am Mietmarkt“ können Sie [hier](#) herunterladen.

Anstieg der Nebenkosten um bis zu 20 Prozent

Die durchschnittlichen Nebenkosten für Bestands- und Neubaumietwohnungen in Deutschland sind seit der Energiekrise 2022 um 16,7 Prozent gestiegen. Das belegt eine aktuelle ImmoScout24-Analyse. In den Metropolen fiel der Anstieg mit 20,2 Prozent überdurchschnittlich aus.

Für die im dritten Quartal 2024 inserierten Bestandswohnungen wurden Nebenkosten in Höhe von durchschnittlich 2,94 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. Im ersten Quartal 2022 lagen sie noch bei 2,52 Euro. In den Metropolen sind die Betriebskosten von durchschnittlich 2,87 Euro pro Quadratmeter im ersten Quartal 2022 auf 3,45 Euro pro Quadratmeter im dritten Quartal 2024 gestiegen. Dort liegen sie damit 0,51 Euro über dem deutschlandweiten Durchschnitt. Die Analysten begründen diese Abweichung vor allem mit höheren Preisen bei den Dienstleistungen wie Hausmeisterdienste, Reinigung und Wartungskosten, die in die Abrechnung einfließen.

Für Neubauwohnungen zeigt die Untersuchung sowohl für Deutschland insgesamt als auch für die Metropolen einen Anstieg von etwas über 10 Prozent seit dem ersten Quartal 2022. Auch hier sind die Kosten in den Metropolen höher. Dort zahlen Haushalte im Schnitt 3,48 Euro für Nebenkosten. Im Bundesschnitt sind es 2,85 Euro.

Der Anteil der Nebenkosten an der Gesamtmiete beträgt deutschlandweit für Bestandswohnungen 24,8 Prozent und für Neubauwohnungen 18,1 Prozent. In den Metropolen machen die Nebenkosten mit 19,5 Prozent im Bestand und 15,5 Prozent im Neubau einen geringeren Teil der Gesamtmiete aus.

Die Berechnungen basieren auf den Angebotsmieten (Kaltmiete und Nebenkosten) aus dem ImmoScout24 WohnBarometer vom 1. Quartal 2022 bis zum 3. Quartal 2024.

Daten zur Leistbarkeit von Wohneigentum

Wohneigentum ist mittlerweile wieder etwas erschwinglicher als noch vor zwei Jahren, jedoch lange nicht mehr so erschwinglich wie vor Beginn der Zinswende 2018. Das dokumentiert der Wohnindex des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln) für das dritte Quartal 2024.

Die Analysten haben die Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohneigentum anhand einer vierköpfigen Familie mit einem mittleren Vollzeit- und einem mittleren Teilzeiteinkommen betrachtet. Ende 2022 musste die Musterfamilie noch 45 Prozent des gesamten Einkommens für eine Beispielimmobilie mit 130 Quadratmetern Wohnfläche monatlich aufbringen. Im dritten Quartal 2024 lag der Wert bei 40 Prozent. Im Januar 2018 – also vor der Zinswende – belief sich der monatlich aufzubringende Haushaltsanteil deutlich unter 30 Prozent.

Der IW-Wohnindex belegt auch einen langsamen Anstieg der Kaufpreise. Sie erhöhten sich für Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,2 Prozent und für Ein-/Zweifamilienhäuser um 0,5 Prozent. Im Jahresvergleich waren Ein-/Zweifamilienhäuser zwar noch um 0,3 Prozent günstiger, Eigentumswohnungen jedoch um 0,3 Prozent teurer. Dass die Erschwinglichkeit trotz steigender Preise zunimmt, erklärt das IW Köln mit höheren Einkommen unter anderem durch erfolgreiche Tarifabschlüsse und sinkenden Zinsen.

Die Lage auf dem Mietmarkt bleibt laut Wohnindex angespannt: Gegenüber dem Vorquartal erhöhten sich die Neuvertragsmieten um 0,9 Prozent, gegenüber dem Vorjahr um 5,2 Prozent. Für die monatliche Nettokaltmiete einer 130-Quadratmeter-Wohnimmobilie gibt die Musterfamilie derzeit 33 Prozent ihres Haushaltsauskommens aus. Anfang 2018 waren es 30 Prozent.

Weniger Immobilientransaktionen und geringere Umsätze in 2023

Bundesweit fanden im vergangenen Jahr rund 733.000 Immobilientransaktionen statt – 15 Prozent weniger als in 2022. Der dabei erzielte Umsatz verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 29 Prozent auf nun 213,3 Milliarden Euro (2022: 301,1 Milliarden Euro, 2021: 356,7 Milliarden Euro). Diese Zahlen haben die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vorgelegt.

Mit 507.000 Transaktionen haben Wohnimmobilien mit Abstand den größten Anteil. Bei ihnen fiel der Rückgang der Transaktionen mit 18 Prozent überdurchschnittlich aus. Besonders betroffen war der Wohnungsneubau mit „historischen Tiefständen“, so der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse. In 2023 wurden 31 Prozent weniger Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft, 33 Prozent weniger für Mehrfamilienhäuser.

Der Umsatzrückgang für Wohnimmobilientransaktionen lag mit einem Minus von 27 Prozent unter dem Branchendurchschnitt. Insgesamt hat sich der Geldumsatz etwas mehr von den großen Städten in ländliche Räume verlagert, lautet ein Fazit der Experten.

Steigende Nachfrage nach grünen Immobilien

Nachhaltige Immobilien werden immer gefragter, besonders in Deutschland. Der RICS-Report 2024 zeigt, dass grüne Gebäude nicht nur umweltfreundlich, sondern auch wirtschaftlich attraktiv sind. Hohe Preisauflschläge und steigendes Investoreninteresse bestätigen diesen Trend.

Der aktuelle Sustainability Report 2024 des Berufsverbands Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) zeigt eine deutliche Zunahme der Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien in Europa. In Deutschland berichten 84 Prozent der Experten von einer steigenden Nachfrage nach sogenannten "grünen" Gebäuden.

Diese Entwicklung spiegelt sich auch in den Marktpreisen wider: Über die Hälfte der deutschen Fachleute gibt an, dass nachhaltige Immobilien höhere Verkaufspreise und Mieten erzielen. Eine Eigentumswohnung mit hoher Energieeffizienz kann einen Preisauflschlag von bis zu zehn Prozent oder mehr erreichen. Bei den Mietpreisen sind Aufschläge von bis zu zehn Prozent ebenfalls üblich.

Die Studie unterstreicht die Bereitschaft von Investoren und Mietern, für nachhaltige Immobilien mehr zu zahlen. Dies bietet Eigentümern einen zusätzlichen Anreiz, in Energieeffizienz und Nachhaltigkeit zu investieren. Europaweit ist dieser Trend besonders ausgeprägt, wobei Deutschland über dem Durchschnitt liegt.

Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass Nachhaltigkeit im Immobiliensektor nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch sinnvoll ist. Die erhöhte Zahlungsbereitschaft für energieeffiziente Gebäude könnte den Übergang zu einem nachhaltigeren Gebäudebestand beschleunigen und somit die Klimaziele unterstützen.

Die RICS-Umfrage 2024 ging der Frage nach, ob grüne Gebäude weltweit höhere Marktwerte erzielen. Weitere Informationen [hier](#).