

VDIV-Beiratsnewsletter, Ausgabe 3/2026

Inhaltsverzeichnis

1. **Aktuelle Gerichtsurteile**
 - Balkonsanierung: Die Gemeinschaft darf (und muss ggf.) beschließen – auch bei abweichender Teilungserklärung
 - BGH: Abweichende Kostenverteilung für eine Erhaltungsmaßnahme (Heizungserneuerung) nach Einheiten statt nach Fläche bei ungleichen Wohnungsgrößen regelmäßig ordnungswidrig!
 - BGH begrenzt Umlage von Wärmelieferungskosten bei Heizungsumstellung
 - Beschlussanfechtung: Wann die Klagezustellung nicht mehr „demnächst“ ist
 - BGH stärkt Vermieter bei nachträglicher Grundsteuerabrechnung
 - „Zum Jagen tragen“ – Beschlussersetzung in der Doppelhaus-GdWE
 - Zoff im Sylter Friesen-Doppelhaus – „Verstecken hinter Hecken bringt nichts!“
 - BGH: Wohnungseigentümer können Einbau einer Klimaanlage verlangen
 - Fehlender zweiter Rettungsweg für Dachgeschosswohnung – keine Garantiehafung der GdWE bei verzögerter Erhaltung
2. **Relevante Gesetzesnovellen**
 - Bundestag erhält Weiterbildungspflicht für Immobilienverwalter
 - TKG-Novelle greift Praxisforderungen der Immobilienverwaltungen auf
 - Gebäudemodernisierungsgesetz beschlossen: Neue Leitplanken für den Gebäudebestand
3. **Modernisieren, sanieren, erhalten**
 - Wärmepumpe überholt fossile Heizungen beim Heizungstausch
 - Deutschland verzeichnet europaweit die höchsten Hochwasserschäden
 - BEG-Förderung startet mit neuen Konditionen
 - Energy Sharing eröffnet neue Möglichkeiten für Eigentümer für Solarstrom im Quartier
 - WEG auf dem Weg zur Klimaneutralität: dena-Video zeigt Erfolgsfaktoren
 - Inflation bei 2,9 Prozent: Energiepreise erhöhen Kostendruck im Bestand
4. **Mieten, kaufen, wohnen**
 - Wahnsinn - rund 290 Baunormen und Kostenanstieg von 245 Prozent: Wohngebäude werden immer teurer
 - Immobilienpreise steigen weiter – aber weniger Platz zum Wohnen
 - Wohnungsfertigstellungen fallen auf niedrigsten Stand seit 2012
 - Immobilienfinanzierung: Eigenkapital und strengere Bankprüfungen bremsen Käufer
 - Zweckentfremdung: Kurzzeitvermietung bleibt ein Compliance-Risiko
 - Mieten steigen weiter – Energieeffizienz prägt zunehmend die Preise
 - Wunsch nach Wohneigentum bleibt stabil – Eigenkapital größte Hürde

1. Aktuelle Gerichtsurteile

Balkonsanierung: Die Gemeinschaft darf (und muss ggf.) beschließen – auch bei abweichender Teilungserklärung

Der Bundesgerichtshof (BGH) stellt klar: Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) bleibt für die ordnungsmäßige Erhaltung (und Verkehrssicherung) des Gemeinschaftseigentums verantwortlich. Sie kann eine Erhaltungsmaßnahme wie die Balkonsanierung auch dann beschließen – und bei Gefahrenlage sogar beschließen müssen –, wenn die Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung die Instandhaltungspflicht (Erhaltungslast) den einzelnen Eigentümern zuweist.

Mit Urteil vom 24. April 2026 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 102/24 hat der Bundesgerichtshof eine für die Praxis grundlegende Frage im Sinne der Praktikabilität und Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft bei Sanierungstau entschieden. Das vollständige Urteil liegt noch nicht vor, wohl aber die Pressemitteilung Nr. 072/2026.

Der Fall

Der Kläger ist Mitglied der beklagten GdWE. Mehrere Balkone des Gebäudes waren sanierungsbedürftig; es drohten sich Betonteile zu lösen und herabzustürzen, weshalb die darunter liegende Grünfläche gesperrt wurde. Nach der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (TE/GO) hat jeder Wohnungseigentümer u.a. die Balkone auf eigene Kosten instandzuhalten und instandzusetzen. In der Eigentümerversammlung wurde über drei von einem Sachverständigen ausgearbeitete Sanierungsvarianten (A, B, C) abgestimmt; keine Variante erhielt eine Mehrheit (Negativbeschlüsse). Der Kläger focht die Negativbeschlüsse an und verlangte zudem die gerichtliche Ersetzung eines Beschlusses über die Durchführung der empfohlenen Variante B. Beim Amtsgericht Oldenburg in Holstein und beim Landgericht Itzehoe in der Berufungsinstanz hatte er damit keinen Erfolg. Die Nichtzulassungsbeschwerde des Klägers war erfolgreich und eröffnete ihm den Weg nach Karlsruhe.

Die Entscheidung

Der BGH hat den Vorinstanzen widersprochen, die Klage vollumfänglich zugesprochen, die Negativbeschlüsse für ungültig erklärt und einen Beschluss über die Balkonsanierung dem Grunde nach (Grundlagenbeschluss) ersetzt. Kernaussagen: Die GdWE hat die Beschlusskompetenz für Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum – dazu gehören auch Balkone und Balkonbrüstungen, soweit sie Gemeinschaftseigentum sind. Eine abweichende Regelung in der TE/GO, die einzelnen Eigentümern die Instandhaltung/ Instandsetzung auferlegt, nimmt der GdWE nicht die Möglichkeit, selbst zu entscheiden; die GdWE kann ihre Erhaltungslast zwar delegieren, sich aber nicht vollständig „entledigen“. Maßgeblich ist zudem die Verantwortung der GdWE für den baulichen Zustand und die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht: Bei konkreter Gefahrenlage muss die ordnungsmäßige Erhaltung sichergestellt werden.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Für Wohnungseigentümer und Beiräte ist die Botschaft: Notwendige Erhaltungsmaßnahmen – insbesondere sicherheitsrelevante – dürfen nicht mit dem Hinweis „laut Teilungserklärung ist das Sache des Einzelnen“ blockiert werden. Die GdWE bleibt für das gemeinschaftliche Eigentum zuständig, verantwortlich und verkehrssicherungspflichtig. Praktisch ist entscheidend, dass bei mehreren Sanierungsvarianten eine umsetzbare Lösung beschlossen wird (oder zumindest ein verbindlicher Folgeprozess), statt alle Varianten abzulehnen. Bei Gefahrensituationen (Absperrungen, Absturzrisiken) ist zügiges Handeln geboten; Verzögerungen erhöhen Haftungs- und Kostenrisiken. Die Frage, wer die Kosten letztlich trägt, ist getrennt von der Frage zu behandeln, ob die GdWE die Maßnahme beschließen kann. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG gibt nur eine gesetzliche Beschlusskompetenz für die Änderung der Kostenverteilung, nicht aber für eine Änderung der Zuständigkeit.

In vielen Gemeinschaftsordnungen ist davon die Rede, dass Wohnungseigentümer bestimmte Gebäudeteile im (räumlichen) Bereich ihrer Wohnungen selbst und auf eigene Kosten instand halten und instand setzen müssen. Das Urteil ergibt, dass jedenfalls die Zuständigkeit („selbst“)

und somit die Zugriffsmöglichkeit (Beschlusskompetenz) bei der GdWE verbleibt. Daraus folgt, dass Beschlüsse über eine gemeinschaftliche Erhaltung einschließlich Bestandsaufnahme, Planung, Baugenehmigung und Umsetzung nicht etwa deshalb mangels Beschlusskompetenz nichtig sind, weil der jeweilige Sondereigentümer einer gemeinschaftlichen Maßnahme widerspricht und selber alle erforderlichen Schritte vornehmen will.

Fazit für die Gemeinschaft

Für die Gemeinschaft insgesamt stärkt das Urteil die Funktionsfähigkeit der Selbstverwaltung: Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum können durch Beschluss geregelt und – wenn erforderlich – auch gegen Blockaden durchgesetzt werden. Gerade bei baulichen Risiken bleibt die GdWE in der Verantwortung, die Verkehrssicherheit herzustellen und zu erhalten. Dafür sprechen insbesondere klare Beschlussgrundlagen (Gutachten, Varianten, Kosten, Terminplan), ein abgestimmtes Vorgehen bei Gefahrenlagen (Sofortmaßnahmen/Absperrungen plus zeitnahe Sanierungsentscheidung) und transparente Regelungen zur Kostenverteilung, wenn die Teilungserklärung Pflichten einzelnen Eigentümern zuweist.

Prozessual ist interessant, dass der BGH die Negativbeschlüsse für ungültig erklärt. Bisher tat er das nur, wenn auf die begehrte Maßnahme ein Rechtsanspruch stand, also im Falle einer Ermessensreduzierung auf null, was nach der bisherigen Rechtsprechung dann scheiterte, wenn mehr als nur eine Maßnahme bzw. Variante in Betracht kam. Da im vorliegenden Fall die Varianten A, B und C allesamt hätten umgesetzt werden können, war es nicht selbstverständlich, dass die Anfechtungsklage Erfolg hatte. Dem BGH genügte es gleichwohl für einen positiven Grundlagenbeschluss. Die Auswahl der Variante und Vergabe der Arbeiten verbleibt somit den Wohnungseigentümern vorbehalten. Sie müssen entsprechende Durchführungsbeschlüsse fassen unter Beachtung des Grundlagenbeschlusses.

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

BGH: Abweichende Kostenverteilung für eine Erhaltungsmaßnahme (Heizungserneuerung) nach Einheiten statt nach Fläche bei ungleichen Wohnungsgrößen regelmäßig ordnungswidrig!

§ 16 Abs. 2 Satz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) gibt Wohnungseigentümern eine formal uneingeschränkte gesetzliche Beschlusskompetenz für abweichende Kostenverteilungsschlüssel. Von ihr erfasst ist sowohl die dauerhafte Änderung für eine Vielzahl von Fällen als auch die einmalige abweichende Verteilung (Änderung im Einzelfall). Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich in den letzten Jahren oft zu dieser Vorschrift geäußert. In einem neuen Urteil stellt er klar, dass eine Änderung nicht grenzenlos zulässig ist und auch nicht nur einer bloßen Willkürkontrolle unterliegt. Eine Verteilung von Erhaltungskosten nach Einheiten („Objektprinzip“) statt nach Wohnfläche widerspricht regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Wohnungen unterschiedlich groß sind und kleinere Einheiten dadurch benachteiligt werden.

Mit Urteil vom 24. April 2026 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 50/25 konkretisiert der BGH die Anforderungen an die Änderung von Kostenverteilungsschlüsseln nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG. Auch wenn gesetzliche Beschlusskompetenz besteht, können Mehrheitsbeschlüsse erfolgreich gerichtlich anfechtbar sein, wenn der beschlossene neue Schlüssel rechtswidrig ist, weil er ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht

Der Fall

Es handelt sich um eine im Amtsgerichtsbezirk Limburg an der Lahn belegene Mehrhausanlage mit drei Häusern (A, B und C) und insgesamt 15 Wohnungen, deren Miteigentumsanteile sich zwischen 41,37/1.000 und 130,44/1.000 MEA bewegen. Die Wohnung der Kläger weist einen MEA von 43/1.000 auf, gehört also zu den kleinsten Wohnungen im Objekt. In der TE/GO aus dem Jahr 1993 ist in § 8 geregelt, dass Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums – mit Ausnahme der Betriebskosten – entsprechend der Größe der Wohnungen zu tragen sind und Änderungen nur einstimmig beschlossen werden können. In der Eigentümerversammlung vom 19.9.2023 wurde zur Finanzierung der Erneuerung der Heizungsanlage in Haus A eine Sonderumlage von 25.000 € beschlossen. Diese sollte nach Einheiten verteilt werden, sodass auf jede Wohnung ein gleicher Betrag entfällt ($25.000/15 = 1.666,67$ EUR). Der Beschlussantrag, die Sonderumlage nach MEA zu verteilen, wurde abgelehnt. Die Wohnungsgröße der Kläger ist nicht festgestellt.

Die Entscheidung

Der BGH stellt klar, dass Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG grundsätzlich befugt seien, auch von einer in der TE/GO vorgesehenen Kostenverteilung abzuweichen. Diese Beschlusskompetenz unterliege jedoch materiellen Grenzen. Maßgeblich sei, ob der gewählte Verteilungsschlüssel den Interessen der GdWE und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere keine ungerechtfertigte Benachteiligung einzelner Eigentümer bewirkt. Die gerichtliche Kontrolle beschränke sich hierbei nicht auf eine bloße Willkürprüfung. Das Berufungsgericht hatte gemeint, dass der mehrheitlich beschlossene Schlüssel zwar möglicherweise nicht so richtig gerecht sei, aber keine „eigensüchtige“ Kostenüberwälzung auf die kleineren Wohnungen beinhalte, sodass er im Ergebnis noch ordnungsmäßiger Verwaltung entspräche, zumal sogar die kleinste Wohnung auch für den Antrag gestimmt habe. Das sah der BGH anders und stellte klar, dass es bereits unter der Grenze der Willkür/Eigensucht Grenzen des Mehrheitswillens gibt. Seien Wohnungen unterschiedlich groß und ist bislang eine Verteilung nach Wohnfläche oder Miteigentumsanteilen vorgesehen, widerspreche es regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung, die Kosten einer Erhaltungsmaßnahme nach Einheiten zu verteilen. Erhaltungsmaßnahmen dienen typischerweise dem Werterhalt oder der Wertsteigerung der Einheiten. Größere Wohnungen profitierten hiervon in stärkerem Maße. Eine gleichmäßige Verteilung nach Einheiten führe daher typischerweise zu einer unangemessenen Belastung kleinerer Einheiten.

Bei der Suche nach einem neuen Kostenverteilungsschlüssel dürften Wohnungseigentümer jeden Maßstab wählen, der den Interessen der GdWE und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führe. Andersherum, also positiv gewendet: Der Mehrheitsbeschluss über die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die neue Kostenverteilung diesen Interessen nicht angemessen ist und insbesondere zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt.

Fazit für Wohnungseigentümer und Verwaltungsbeirat

Beschlüsse zur Kostenverteilung dürfen nicht allein aus Vereinfachungsgründen getroffen werden, wenn sie kleinere Einheiten benachteiligen. Zwar würde ein ungerechter (ordnungswidriger) Mehrheitsbeschluss nach Ablauf der einmonatigen Anfechtungsfrist bestandskräftig werden, also rechtsverbindlich sein für Kostenverteilung und Jahresabrechnung. Dennoch besteht ein eklatantes Anfechtungsrisiko.

Im Fall ging es um eine Heizungserneuerung. Zwar hängen alle Wohnungen an der (zentralen) Heizungsanlage, sodass sie allen einen Nutzen bringt. Das rechtfertigt aber keine „Gleichmacherei“, indem alle 1/15 zahlen. Hierzu der BGH: Je größer die Wohnung ist, desto größer fällt der Wertzuwachs aus. Wer eine große Wohnung hat, kann mehr Miete bzw. Gebrauchsvorteile erzielen als der Eigentümer einer kleineren Wohnung. Wem das Gebäude „mehr gehört“, der muss auch mehr bezahlen (Rn. 19 der Urteilsgründe). Selbst geringfügige Kostenmehrbelastungen von um die 5 % für die kleineren Einheiten müssten nicht hingenommen werden (Rn. 21).

Fazit für die Gemeinschaft

Die Wohnanlage bestand aus 3 Häusern, die Bildung von Untergemeinschaften mit getrennter Zuständigkeit, Kostentragung, Stimmberechtigung war in der TE/GO wohl nicht vereinbart, da andernfalls nur die Eigentümer von Haus A gezahlt hätten.

Nachvollziehbar ist, dass die Anfechtungsklage gegen den Negativbeschluss abgewiesen wurde. Die begehrte Verteilung der 25.000 EUR nach MEA widersprach § 8 TE/GO. Offenbar ist der MEA der klägerischen Wohnung für diese günstiger als die Verteilung nach qm-Fläche, denn andernfalls wäre unverständlich, weshalb dieser Beschluss angefochten wurde.

Gleichbehandlung bedeutet nicht gleiche Beträge, sondern eine sachgerechte Verteilung entsprechend der Beteiligung am gemeinschaftlichen Eigentum. Für Erhaltungsmaßnahmen bleibt eine Verteilung nach Fläche oder Miteigentumsanteilen regelmäßig der angemessene und rechtssichere Maßstab. Im Fall hatte das Berufungsgericht nicht festgestellt, wie groß die Wohnung der Kläger ist. Daher verwies der BGH die Akte zurück an das Landgericht Frankfurt am Main.

Soweit in der Gemeinschaftsordnung ein Einstimmigkeitserfordernis für die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels vereinbart war, war dieses wirksam, bei der Rechtsanwendung aber nicht mehr maßgeblich. Die Vereinbarung ist dynamisch auszulegen. Bei Beurkundung der TE/GO im Jahr 1993 gab es noch keine gesetzliche Beschlusskompetenz zur Änderung des Verteilerschlüssels. Erforderlich war daher eine Vereinbarung (Einstimmigkeit). Erst zum 1.7.2007 wurde mit § 16 Abs. 3 WEG aF eine gesetzliche Beschlusskompetenz zur Änderung des Schlüssels für Betriebskosten eingeführt, und erst seit 1.12.2020 hat der Gesetzgeber in § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG auch diese Beschränkung der Beschlusskompetenz aufgehoben.

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

BGH begrenzt Umlage von Wärmelieferungskosten bei Heizungsumstellung

Der BGH stellt klar: Wird ein Gebäude von mieterseitiger Selbstversorgung auf gewerbliche Wärmelieferung umgestellt, können Contracting-Kosten nicht automatisch nach § 556c BGB auf Mieter umgelegt werden. Für Vermieter und Immobilienverwaltungen kommt es damit noch stärker auf die konkrete mietvertragliche Grundlage und eine rechtssichere Kommunikation an.

Die Umlage von Wärmelieferungskosten ist bei einer Umstellung der Wärmeversorgung kein Selbstläufer. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteilen vom 20. Mai 2026, Az. VIII ZR 46/25 und VIII ZR 47/25, klargestellt. § 556c BGB greift nur dann, wenn Mieter die Kosten für Wärme oder Warmwasser bereits vor der Umstellung als Betriebskosten getragen haben.

Im entschiedenen Fall waren die Wohnungen eines Berliner Mehrfamilienhauses bis 2015 mit elektrischen Einzelheizungen und Warmwasserboilern ausgestattet. Die Mieter betrieben diese selbst und zahlten den dafür benötigten Strom direkt. Eine Umlage von Heizkosten als Betriebskosten war in den Mietverträgen nicht vereinbart. Später stellte die Vermieterin die Versorgung auf eine zentrale Heizungsanlage im Wege des Wärmecontractings um. Die Hausverwaltung informierte die Mieter über den Anschluss an die neue Versorgung und kündigte an, dass die künftigen Nebenkostenabrechnungen auch Heizkosten enthalten würden. Die Mieter leisteten daraufhin monatliche Vorauszahlungen.

Nach den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2017 bis 2020 verlangte die Vermieterin Nachzahlungen für die vollständigen Wärmelieferungskosten einschließlich der Contracting-Kosten. Der BGH entschied jedoch, dass § 556c BGB in dieser Konstellation nicht unmittelbar

anwendbar ist. Die Vorschrift setzt voraus, dass die Mieter die Kosten für Wärme oder Warmwasser bereits vor der Umstellung als Betriebskosten getragen haben. Das war hier nicht der Fall.

Auch eine entsprechende Anwendung der Vorschrift lehnte der BGH ab. Es fehle an einer planwidrigen Regelungslücke. Der Gesetzgeber habe bewusst nur Fälle geregelt, in denen bereits zuvor eine Betriebskostenpflicht für Wärme oder Warmwasser bestand.

Ganz kostenfrei bleibt die neue Wärmeversorgung für die Mieter dennoch nicht. Nach Auffassung des BGH kann aus der widerspruchsfreien Zahlung der Heizkostenvorauszahlungen eine stillschweigende Einigung folgen, zumindest den Kostenanteil zu tragen, der auch bei einer zentralen Eigenversorgung durch die Vermieterin angefallen wäre. Ob darüber hinaus die vollständigen Contracting-Kosten umgelegt werden dürfen, muss nun das Landgericht klären.

Beschlussanfechtung: Wann die Klagezustellung nicht mehr „demnächst“ ist

Beschlussanfechtungsklagen müssen innerhalb eines Monats ab der Versammlung bzw. Beschlussergebnisverkündung beim zuständigen Amtsgericht eingereicht werden. Der Kläger muss zeitnah den Gerichtskostenvorschuss einzahlen, damit das Gericht die Klage dem Verwalter als Vertreter der GdWE zustellt. Zögert der Kläger schuldhaft, verpasst er die Anfechtungsfrist und unterliegt bereits aus diesem Grunde. Grundsätzlich werden die Zustellungsregelungen vom Bundesgerichtshof (BGH) nicht zu streng gehandhabt. Einen Anfechtungskläger aus Hamburg-Bergedorf erwischte es jetzt allerdings kalt...

Mit Urteil vom 24.04.2026 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 124/25 hat der BGH die Anforderungen an die Wahrung der Anfechtungsfrist bei verzögerter Klagezustellung weiter präzisiert. Die Entscheidung stellt klar, dass der Anfechtungskläger auf gerichtliche Nachfragen zur Streitwertfestsetzung zügig reagieren und bei ausbleibender gerichtlicher Vorschussanforderung von sich aus beim Amtsgericht nachfassen muss.

Der Fall

Der Anfechtungskläger ist Mitglied der beklagten GdWE. Mit seiner am Montag, den 12.12.2022, beim Amtsgericht eingereichten Beschlussanfechtungsklage wendet er sich gegen Abrechnungsbeschlüsse der Versammlung vom 10.11.2022. Mit Verfügung vom 23.12.2022 forderte das Amtsgericht Hamburg-Bergedorf ihn auf, zum Zweck der Streitwertfestsetzung binnen einer Woche weiter vorzutragen und die angegriffenen Jahresabrechnungen vorzulegen. In der Klageschrift hatte er den vorläufigen Streitwert mit 30.000,00 EUR angegeben. Zusammen mit seiner Klagebegründungsschrift vom 10.01.2023 legt der Kläger, der sich selbst vertrat, also keinen Rechtsanwalt beauftragt hatte, die angeforderten Unterlagen vor. Das Amtsgericht setzte mit Beschluss vom 05.03.2023 den Streitwert vorläufig auf 640.017,00 EUR fest und forderte den entsprechenden Kostenvorschuss über 13.485,00 EUR bei ihm an. Der Kläger legte Streitwertbeschwerde ein, die Erfolg hatte und zu einer Streitwertfestsetzung auf 63.000,00 EUR (Gerichtskostenvorschuss 2.199,00 EUR) führte. Die Zustellung der Klage beim Verwalter erfolgte am 19.10.2023. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Die Berufung des Klägers vor dem Landgericht Hamburg blieb ebenso erfolglos wie die Revision beim BGH.

Die Entscheidung

Die Zustellung der Klage war nicht mehr „demnächst“ im Sinne des Zivilprozessrechts. Daher könne offenbleiben, ob die gerügten Abrechnungsfehler in den Jahresabrechnungen zutreffend waren oder nicht. Nichtigkeitsgründe konnte der Kläger nicht darlegen, sodass die Klage insgesamt unbegründet sei. Der Kläger hätte von sich aus zeitnah beim Amtsgericht nachfassen müssen wegen der ausstehenden Anforderung des Gerichtskostenvorschusses. Erst wenn der Vorschuss eingezahlt wurde, dürfe sich ein Kläger darauf verlassen, dass die Zustellung in geordneten

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Grundsätzlich darf ein Kläger die Anforderung des Gerichtskostenvorschusses abwarten. Er muss diesen nicht von sich aus berechnen und mit der Klage einzahlen. Mangels Vorschusszahlung durfte der Kläger nicht auf eine zeitnahe Zustellung vertrauen. Seine erfolgreiche Streitwertbeschwerde half ihm ebenfalls nicht. Im Zeitpunkt ihrer Erhebung war bereits eine von ihm verschuldete Zustellungsverzögerung gegeben.

Fazit für die Gemeinschaft

Die Kosten des Rechtsstreits hat der Kläger zu tragen. Er hatte auch die Gerichtskosten vorgeschossen, die von der Justizkasse direkt mit ihm abgerechnet werden. Für die GdWE ergeben sich mithin in dem vorliegenden Verfahren keine Prozessausgaben.

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

BGH stärkt Vermieter bei nachträglicher Grundsteuerabrechnung

Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, wann Vermieter eine nachträgliche Grundsteuerforderung gegenüber Mietern noch geltend machen können. Legt der Vermieter gegen die Grundlagenbescheide einer Grundsteuerfestsetzung Einspruch ein, beginnt die Frist für die nachträgliche Abrechnung erst, wenn das Einspruchsverfahren abgeschlossen ist oder feststeht, ob und in welchem Umfang sich der Grundsteuerbescheid noch ändert.

Im konkreten Fall hatte eine Vermieterin für die Jahre 2017 und 2018 zunächst nur Grundsteuerbescheide für noch unbebaute Grundstücke vorliegen. In den Betriebskostenabrechnungen setzte sie deshalb lediglich Abschläge an und behielt sich ausdrücklich eine Nachberechnung vor. Erst Ende April 2020 erhielt sie einen geänderten Grundsteuerbescheid für das inzwischen bebaute Grundstück. Gegen die zugrunde liegenden Bescheide über den Einheitswert und den Grundsteuermessbetrag legte sie Einspruch ein. Im August 2020 rechnete sie die Grundsteuer gegenüber den Mietern nachträglich ab. Der endgültige geänderte Grundsteuerbescheid erging erst Ende Oktober 2020.

Die Mieter hielten die Nachberechnung für verspätet und verweigerten die Zahlung. Der BGH sah dies anders. Zwar muss ein Vermieter nach § 556 Abs. 3 S. 2 BGB grundsätzlich spätestens innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums über die Betriebskosten abrechnen. Kann er diese Frist unverschuldet nicht einhalten, muss er die Nachforderung regelmäßig innerhalb von drei Monaten nach Wegfall des Abrechnungshindernisses erheben. Andernfalls verliert er nach § 556 Abs. 3 S. 3 BGB seinen Nachforderungsanspruch.

Nach Auffassung des BGH war das Abrechnungshindernis hier jedoch noch nicht mit Zugang des ersten geänderten Grundsteuerbescheids entfallen. Solange gegen die zugrunde liegenden Grundlagenbescheide Einspruch eingelegt ist, kann sich der Grundsteuerbescheid noch ändern. Die Finanzbehörde prüft den Vorgang im Einspruchsverfahren umfassend und ist dabei weder an den Antrag noch an das Vorbringen des Einspruchsführers gebunden. Auch eine Änderung zum Nachteil des Einspruchsführers ist nach entsprechendem Hinweis möglich.

Der Vermieter muss daher nicht abrechnen, solange noch offen ist, ob und in welcher Höhe die Grundsteuer infolge des Einspruchsverfahrens endgültig festgesetzt wird. Dass die Vermieterin hier bereits vor Erlass des endgültigen Bescheids abgerechnet hatte, schadete ihr nicht. Sie hätte die abschließende Entscheidung des Finanzamts abwarten dürfen und durfte erst recht abrechnen, als absehbar war, dass keine Änderung der Beträge mehr zu erwarten war.

Das gesamte Urteil des BGH (Az.: VIII ZR 6/24) finden Sie hier: https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/Zivilsenate/VIII_ZS/2024/VIII_ZR_6-24.pdf?blob=publicationFile&v=1

„Zum Jagen tragen“ – Beschlussersetzung in der Doppelhaus-GdWE

Nach den Auswertungen des Zensus 2022 gibt es in Deutschland annähernd 575.000 nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Zweiergemeinschaften, darunter sehr viele Doppelhäuser. Dennoch sind Zweiergemeinschaften nicht zu zweit, sondern zu dritt, weil es die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) gibt, die sowohl nach außen als auch im Innenverhältnis der zuständige „Player“ ist. Ein Fall aus Darmstadt, der in zweiter Instanz beim Landgericht Frankfurt am Main landete, betraf eine Beschlusssetzungsklage, in der die Kläger die GdWE darauf verklagten, dass diese etwas wegen eines rechtswidrigen Verhaltens der anderen Miteigentümer veranlasst.

Mit Urteil vom 28.05.2026 zum gerichtlichen Aktenzeichen 2-13 S 89/24 bestätigte das Landgericht Frankfurt am Main im Anschluss an die gesicherte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH), dass Wohnungseigentümer gegen die GdWE einen Anspruch auf Beseitigung einer durch einen (anderen) Wohnungseigentümer rechtswidrig vorgenommenen baulichen Veränderung haben, wenn von dieser eine Beeinträchtigung ausgeht und Beseitigungsansprüche gegen den Störer wegen Verjährung nicht mehr erfolgreich durchgesetzt werden können.

Der Fall

Ein Doppelhaus ist nach dem WEG aufgeteilt. Eine Doppelhaushälfte gehört den Klägern, die andere den zwei weiteren Miteigentümern. Das Doppelhaus ist von Gemeinschaftsflächen umgeben, darunter Sondernutzungsrechten an KFZ-Abstellplätzen. Die restliche Gemeinschaftsfläche ist sondernutzungsfrei. Auf ihr haben die (nicht klagenden) Miteigentümer im Jahr 2007 eine Gartenhütte errichtet, in der sie Fahrräder abstellen und Gartengeräte lagern. Die örtlichen Verhältnisse sind beengt. Die sondernutzungsfreie Grundstücksfläche wird fast ausschließlich mit der Hütte belegt. Die Kläger können die verbleibende freie Fläche nur nutzen, wenn sie damit den Zugang zur Gartenhütte versperren. De facto nutzen die Miteigentümer, die die Gartenhütte errichteten, den sondernutzungsfreien Grundstücksteil fast allein. Im Rechtsstreit behaupteten sie, die Kläger seien damals mit der Gartenhütte einverstanden gewesen, konnten dies aber nicht beweisen. Unstreitig war vielmehr, dass die Gartenhütte nach einer Urlaubsrückkehr der Kläger plötzlich auf der gemeinschaftlichen Fläche stand. Ebenfalls unstreitig wurde die Baumaßnahme zu keinem Zeitpunkt durch einen Beschluss genehmigt.

Die Entscheidung

Das Amtsgericht Darmstadt hatte mit Urteil vom 22.08.2024 dem Grunde nach beschlossen, die Gartenhütte durch die Gemeinschaft auf deren Kosten zu beseitigen, hierfür ein Angebot einzuholen, und für den Fall, dass dies über 3.000 EUR liegen sollte, zwei weitere Angebote einzuholen. Die hiergegen gerichtete Berufung der GdWE blieb erfolglos. Das Landgericht bestätigte die amtsgerichtliche Entscheidung. Die Revision zum BGH wurde nicht zugelassen.

Aufgrund der tatsächlich gegebenen Beeinträchtigung sei die bauliche Veränderung zustimmungsbedürftig gewesen. Die Beeinträchtigung läge in der intensiveren Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit faktischer Alleinnutzung der Fläche, auf der die Gartenhütte steht. Zwar könnten die Miteigentümer bei einer Inanspruchnahme durch die GdWE angesichts der verstrichenen Zeit erfolgreich die Verjährungseinrede erheben; gleichwohl sei der von Ihnen eigenmächtig geschaffene bauliche Zustand rechtswidrig und nicht etwa durch Zeitablauf legitimiert. Für eine Verwirkung viele ebenfalls die Voraussetzung, weil die Kläger von Anfang an gegen die Eigenmächtigkeit protestiert, wenn auch in der Folge keine gerichtlichen Schritte erkämpft hätten. Schützenswertes Vertrauen habe sich bei den Miteigentümern daher nicht aufbauen können.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Kein Bauen ohne Beschluss! Spätestens durch § 20 Abs. 1 WEG ist geklärt, dass eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums durch einen Beschluss gestattet sein muss, bevor der bauwillige Eigentümer oder die GdWE mit der Baumaßnahme beginnen. Wer das missachtet, riskiert Streit und gegebenenfalls die Zerstörung geschaffener Werte durch Abriss und Rückbau. Im Fall war die bauliche Veränderung bereits vor 1.12.2020 (WEMoG) durchgeführt worden, sodass ihre Rechtmäßigkeit sich nach der alten Gesetzeslage (§ 22 Abs. 1 WEG aF) beurteilte, wobei es keine Rolle spielte, ob die Maßnahme vor oder nach dem 1.7.2007 ausgeführt wurde, da in beiden Fällen eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung zu bejahen gewesen wäre.

Eine eigenmächtige, d. h. ohne vorherigen Beschluss, durchgeführte bauliche Veränderung kann nachträglich gestattet werden. Je nach Einzelfall, kann ein solcher Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen und/oder nachträglich verlangt und gegebenenfalls gerichtlich eingefordert werden. Die Gartenhütte ist keine privilegierte bauliche Veränderung nach § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG, sondern eine nicht privilegierte, sozusagen „normale“ oder „klassische“ bauliche Veränderung, deren nachträgliche Legitimierung bei Ablehnung sich nach § 20 Abs. 3 WEG richtet. Ein positiver Beschluss unterliegt hingegen nur § 20 Abs. 4 WEG. Das Gesetz steht mehrheitlich gewollten und beschlossenen baulichen Veränderungen offener gegenüber als früher.

In Zweiergemeinschaften besteht in der Regel ein Stimmenpatt, sodass positive Beschlüsse scheitern und eine gerichtliche Beschlussersetzung das Mittel der Wahl ist.

Fazit für die Gemeinschaft

Auch in der Zweiergemeinschaft ist die GdWE zuständig und grundsätzlich verpflichtet, gegen rechtswidrige bauliche Veränderungen vorzugehen, zunächst außergerichtlich, notfalls gerichtlich. Ein Wohnungseigentümer, der sich durch eine eigenmächtige Baumaßnahme gestört fühlt, darf also nicht selbst Beseitigung einfordern, sondern muss seine GdWE auffordern, etwas zu unternehmen. Der erste Schritt ist in der Regel die Aufnahme des Anliegens als Tagesordnungspunkt in die Einladung zur nächsten Versammlung.

Hat die GdWE keinen Verwalter bestellt, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten (§ 9b Abs. 1 Satz 2 WEG). Geht es um eigenmächtige bauliche Veränderungen, kann es vorkommen, dass – wie hier – die GdWE von den „Schwarzbauenden“ vertreten wird, was zu dem grotesken Ergebnis führen kann, dass diese für die GdWE eine möglich schlechte und unmotivierte anwaltliche Vertretung organisieren. Die Rechtsordnung scheint das hinzunehmen, obwohl auch hier ein Interessenkonflikt sichtbar ist. Die Kläger konnten die beklagte GdWE vor Gericht nicht vertreten, da sie nicht auf beiden Seiten des Prozessrechtsverhältnisses stehen können.

Die GdWE ist grundsätzlich verpflichtet, Ansprüche auf Beseitigung rechtswidriger baulicher Veränderungen nicht verjähren zu lassen. Die Verjährungsfrist beginnt mit Ablauf des Jahres der baulichen Errichtung und läuft 3 Jahre. Nach Ablauf der Verjährungsfrist kann der Handlungsstörer erfolgreich die Verjährungseinrede erheben und einem eigenen Rückbau auf (komplett) eigene Kosten entgehen. Ganz entziehen kann er sich aber nicht: Da der geschaffene bauliche Zustand trotz Verjährung rechtswidrig bleibt, muss er den mehrheitlich beschlossenen Rückbau durch die GdWE dulden, da darin eine Maßnahme der ordnungsmäßigen Verwaltung liegt. An den Kosten des Rückbaus wird er anteilig beteiligt.

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

Wäre die bauliche Veränderung nach dem 1.12.2020 vorgenommen worden, richtete sich die Gestattung nach neuem Recht. Wegen des formalen Beschlusserfordernisses kann ein möglicher (streitiger) Anspruch auf Gestattung im Rückbauprozess nicht einredeweise geltend gemacht werden. In Betracht kommt eine Widerklage des auf Rückbau in Anspruch genommenen Beklagten gegen die klagende GdWE.



PRO IMMOSSERVICE



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

Zoff im Sylter Friesen-Doppelhaus – „Verstecken hinter Hecken bringt nichts!“

Nachdem im Newsletter vom 16. Juni 2026 die große Anzahl von nach dem WEG aufgeteilten Doppelhäusern Erwähnung fand, präsentiert der Bundesgerichtshof (BGH) prompt eine weitere zerstrittene Zweiergemeinschaft. Diesmal geht es um zwei Doppelhaushälften im Friesenstil auf Sylt. Einer der beiden Wohnungseigentümer veränderte „auf seiner Seite“ eigenmächtig 3 der 4 Fassaden, besonders die Ostfassade, und ein Gartenhaus. Kurios ist, dass der Eigentümer meinte, durch Anpflanzungen die optischen Veränderungen „tarnen“ und der Rechtsverletzung entrinnen zu können. Der BGH ging das nicht mit und äußerte sich zudem zum gesetzlichen Beschlusszwang, dessen Abdingbarkeit und zur Bewertung optischer Veränderungen des Erscheinungsbildes.

[Den Newsletter-Beitrag vom 16. Juni 2026 finden Sie hier.](#)

Mit Urteil vom 12.6.2026 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 68/25 entschied der BGH, dass der gesetzliche Beschlusszwang für bauliche Veränderungen grundsätzlich auch für eine aus nur zwei Einheiten bestehende Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) gilt. Ferner führte er aus, dass eine rechtlich relevante und daher gestattungsbedürftige optische Beeinträchtigung der Außenfassade nicht durch eine Anpflanzung kompensiert werden kann

Der Fall

Die Beklagte ist Mitglied einer aus zwei Eigentümern bestehenden GdWE auf Sylt. Das Doppelhaus wurde 1979 in Wohnungseigentum aufgeteilt; die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung weist die Sondernutzungsrechte an den Gartenteilen aus. Eine Vereinbarung, wonach die beiden Doppelhaushälften wie real geteilte Grundstücke behandelt werden sollen, fehlt. Anfang 2023 ließ die Beklagte ohne vorherige Beschlussfassung umfangreiche Arbeiten an ihrer Haushälfte durchführen. Besonders ins Gewicht fielen die baulichen Veränderungen an der Ostfassade, an der – links und rechts sowie über der Eingangstür – mehrere zusätzliche Fenster eingefügt wurden. An der Nord- und Südfassade wurden bereits vorhandene bauliche Anlagen ersetzt und verkleinert: an der Nordseite ein vorhandenes Fenster, an der Südseite Terrassentüren, die zuvor möglicherweise mehr als 40 % der Wandfläche eingenommen hatten, wobei die Einzelheiten streitig sind. Zusätzlich errichtete die Beklagte ein Gartenhaus auf ihrer Sondernutzungsfläche, das ein früher geduldetes, kleineres Gartenhaus ersetzte. Die GdWE klagte auf Rückbau, die Beklagte beantragte Klageabweisung, hilfsweise widerklagend Gestattung durch (gerichtlich ersetzten) Beschluss, höchst hilfsweise (gerichtlich ersetzte) Gestattung Zug um Zug gegen die durch Einzahlung von 10.000 € in eine erst noch zu bildende Erhaltungsrücklage abgesicherte Verpflichtung, eine immergrüne Anpflanzung als Sichtschutz zu erhalten. Das Amtsgericht Niebüll und das Landgericht Itzehoe haben der Rückbauklage der GdWE stattgegeben und die auf Ersetzung eines Gestattungsbeschlusses gerichtete Hilfswiderklage insgesamt abgewiesen.

Die Entscheidung

Der BGH bejaht den Rückbauanspruch bezüglich der Ostfassade, verweist den Fall aber wegen fehlender tatsächlicher Feststellungen im Hinblick auf die Nord- und Südfassade sowie das Gartenhaus zurück an das Landgericht.

Der BGH bestätigt den Beschlusszwang nach § 20 Abs. 1 WEG auch für Zweiergemeinschaften. Bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum dürften nach dem Wortlaut des Gesetzes nur aufgrund eines Beschlusses vorgenommen werden. Zwar sei diese Vorschrift

abdingbar, etwa durch Formulierungen in der Gemeinschaftsordnung dahingehend, dass die Einheiten so behandelt werden sollen, als ob es sich um real geteilt der Grundstücke handeln würde. Daran fehlte es im entschiedenen Fall jedoch. Die Ostfassade sei durch die zusätzlichen Fenster so stark verändert, dass eine erhebliche optische Beeinträchtigung der Gesamtanlage vorliege. Eine Anpflanzung könne diese Beeinträchtigung nicht beseitigen, da sie veränderlich sei und die bauliche Veränderung selbst unberührt bleibe. Hinsichtlich der Nord- und Südfassade sowie des Gartenhauses sei das Urteil aufzuheben, weil das Berufungsgericht nicht ausreichend geprüft habe, ob diese Maßnahmen tatsächlich eine relevante Beeinträchtigung darstellten.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Wohnungseigentümer müssen bauliche Veränderungen vor Beginn der Arbeiten durch einen Beschluss gestatten lassen, es sei denn, das Beschlusserfordernis ist abbedungen und die bauliche Veränderung bereits durch die Gemeinschaftsordnung gestattet. Im Zweifel ist dies nicht der Fall. Der bauwillige Eigentümer ist nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen und stimmt über seinen eigenen Gestattungsantrag mit ab. Selbst wenn aufgrund der Mehrheitsverhältnisse klar ist, dass ein Beschluss nicht zustande kommt, muss der Eigentümer den Weg über die Beschlussersetzungsklage gehen. Eigenmächtige Fassadenänderungen erheblichen Ausmaßes sind zustimmungsbedürftig, da sie bei objektiver Betrachtung das wohnungseigentumsrechtlich zulässige Maß einer optischen Beeinträchtigung überschreiten.

Eine Beeinträchtigung im rechtlichen Sinne verschwindet nicht dadurch, dass der bauende Wohnungseigentümer eine Kompensation vornimmt oder anbietet, sei es – wie hier – durch immergrüne Anpflanzungen als Sichtschutz vor seiner Baumaßnahme, sei es durch Geldzahlungen in die Gemeinschaftskasse oder an Wohnungseigentümer, die mit der baulichen Veränderung nicht einverstanden sind. Bei der Bewertung, ob das Maß bzw. die Grenze einer rechtlich relevanten optischen Beeinträchtigung erreicht bzw. überschritten ist, kommt es auf alle Umstände des Einzelfalles vor Ort an. Wie der Fall aus Sylt veranschaulicht, sind zusätzliche Fassadendurchbrechungen für zusätzliche Fenster und noch dazu an der Hauseingangsseite strenger zu bewerten als die Ersetzung bereits vorhandener Bauteile, vor allem dann, wenn die neuen Bauteile kleiner und optisch weniger auffällig sind als der Bestand zuvor.

Der Zuweisungsgehalt eines Gartensondernutzungsrechts umfasst den Bau eines größeren Gartenhauses nicht. Wie der Name sagt, ist eine besondere (ausschließliche unter Ausschluss der Miteigentümer) Nutzung gestattet, nicht aber eine bauliche Veränderung. Ob es sich bei einem kleinen Geräteschuppen, der ausschließlich der Aufbewahrung von herkömmlichen, der Pflege des Gartens dienenden Gartengeräten dient, anders verhalten kann, ließ der BGH ausdrücklich offen (Rn. 22 des Urteils).

Fazit für die Gemeinschaft

Eine ohne Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung oder Beschluss vorgenommene bauliche Veränderung stellt grundsätzlich eine rechtswidrige Eigentumsbeeinträchtigung im Sinne des § 1004 BGB dar. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) ist grundsätzlich verpflichtet, einer solchen nachzugehen, also zunächst außergerichtlich und – falls nötig – gerichtlich einen Anspruch auf Rückbau (Beseitigung) und Wiederherstellung geltend zu machen. Lehnt die Gemeinschaft das ab, kann jeder Wohnungseigentümer im Wege der gerichtlichen Beschlussersetzung versuchen, seine Gemeinschaft zum Tätigwerden zu zwingen.

Noch nicht abschließend geklärt hat der BGH, ob der GdWE eigene Ansprüche auf Rückbau zustehen (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG i.V.m. § 1004 Abs. 1 BGB), die sie im eigenen Namen durchsetzen kann, oder ausschließlich die für sie fremden Rückbauansprüche der Wohnungseigentümer (§ 1004 Abs. 1 BGB) im Wege der Prozessstandschaft (Geltendmachung von fremden Rechten im eigenen Namen). Das Urteil spricht beides an (Rn. 11 und Rn. 23). Klar ist, dass das gemeinschaftliche Eigentum den Wohnungseigentümern gehört, nicht der GdWE.



PRO IMMOSSERVICE



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

BGH: Wohnungseigentümer können Einbau einer Klimaanlage verlangen

Wohnungseigentümer haben grundsätzlich Anspruch darauf, auf ihrem Balkon eine Split-Klimaanlage mit Außengerät zu installieren. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom Urteil vom 17. Juli 2026 (V ZR 162/25) entschieden. Die Eigentümergemeinschaft muss einer entsprechenden baulichen Veränderung zustimmen, sofern die übrigen Eigentümer dadurch nicht unbillig beeinträchtigt werden.

Im zugrunde liegenden Fall wollte eine Familie das Außengerät an der Außenwand ihres Balkons befestigen. Dafür waren Bohrungen in der Fassade erforderlich. Die Eigentümerversammlung lehnte den Antrag unter anderem aus Sorge vor möglichen Schäden, Geräuschen, Kondenswasser und Abluftwärme ab.

Nach Auffassung des BGH kommt es bei der Entscheidung über die Zustimmung jedoch zunächst auf die unmittelbaren baulichen Auswirkungen der Maßnahme an. Mögliche Beeinträchtigungen durch den späteren Betrieb, etwa durch Geräusche oder Wärmeabgabe, sind grundsätzlich nicht entscheidend. Die Zustimmung kann allerdings an konkrete technische und gestalterische Vorgaben geknüpft werden, um Beeinträchtigungen anderer Eigentümer zu vermeiden.

Für Immobilienverwaltungen bedeutet das: Anträge auf den Einbau von Split-Klimaanlagen dürfen nicht pauschal abgelehnt werden. Erforderlich ist eine Prüfung des konkreten Vorhabens, insbesondere der Befestigung, der Eingriffe in die Fassade, des Schallschutzes, der Kondenswasserableitung und möglicher Vorgaben des Denkmalschutzes.

Eine ausführliche Urteilsbesprechung folgt, sobald der BGH seine Urteilsbegründung vorgelegt hat. Die Pressemitteilung zum Urteil finden Sie

hier: <https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2026/2026130.html>

Fehlender zweiter Rettungsweg für Dachgeschosswohnung – keine Garantiehaftung der GdWE bei verzögerter Erhaltung

Werden Bestandsgebäude in Wohnungseigentum aufgeteilt und Dachrohlinge in diesem Zuge oder auch erst später nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut, kommt es regelmäßig vor, dass der bauordnungsrechtlich erforderliche zweite Rettungsweg fehlt. Behörden verlangen und verfügen dessen unverzügliche Schaffung und/oder drohen Nutzungsunterlassungsverfügungen. Bereits mehrfach wurde höchstrichterlich entschieden, dass die Schaffung des zweiten Rettungsweges unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben wohnungseigentumsrechtlich nicht als bauliche Veränderung (§ 20 WEG) zu qualifizieren ist, sondern als Maßnahme der ordnungsmäßigen Erhaltung (§ 19 Abs. 1 WEG) in der Untervariante der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen. Fraglich ist, welche Auswirkungen es hat, wenn die GdWE der ihr obliegenden Pflicht nicht oder verzögert nachkommt und dem Sondereigentümer finanzielle Einbußen entstehen, etwa durch Mietausfall. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte über einen Fall aus dem Amtsgerichtsbezirk Wolfsburg zu entscheiden.

Mit Urteil vom 27.2.2026 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 18/25 hat der u.a. für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des BGH entschieden, dass die GdWE keine Garantiehaftung für jede Verzögerung trifft, sondern nur für schuldhaft pflichtwidrig unterlassene oder verspätete Erhaltungsmaßnahmen einzustehen hat. Hierbei hat sich die Gemeinschaft

schuldhafte Versäumnisse ihres Verwalters ebenso zurechnen zu lassen wie die von Erfüllungsgehilfen, etwa Gutachtern, Architekten, Fachplanern, ausführenden Handwerkern etc.

Der Fall

Die Klägerin ist Eigentümerin einer Wohnung, die sich über zwei Ebenen erstreckt: Obergeschoss und Dachgeschoss. Beide Ebenen sind nicht über eine Innentreppe miteinander verbunden, sondern baulich voneinander getrennt mit 2 Zugangstüren über das Treppenhaus. Nach der sachenrechtlichen Aufteilung und der in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Zweckbestimmung handelt es sich um Wohnräume (Wohnungseigentum). Das Dachgeschoss ist vollständig ausgestattet – Küche, Bad, Wasseranschluss, Briefkasten, Klingel – aber ohne zweiten Rettungsweg. Die Teilungserklärung schreibt die Nutzung des gesamten Gebäudes zu Wohnzwecken vor. Die Eigentümerin verpachtete das Dachgeschoss separat an eine GmbH, die es wiederum an eine GmbH & Co. KG vermietete. Am 20.4.2021 untersagte die Bauaufsicht die Nutzung wegen des fehlenden zweiten Rettungswegs. Die Klägerin kündigte das Pachtverhältnis deshalb zum 31.5.2021 und verlangte von der GdWE Schadensersatz für 27 Monate Pachtausfall in Höhe von 20.550 €. Das Amtsgericht Wolfsburg und das Landgericht Braunschweig wiesen die Klage ab: Eine juristische Person könne nicht wohnen, daher sei die Nutzung gewerblich und der Ausfall schon aus diesem Grunde nicht ersatzfähig. Der BGH sieht das anders. Weil nicht alle notwendigen Feststellungen zum Sachverhalt getroffen wurden, schickte er die Akte zurück zum Berufungsgericht nach Braunschweig.

Die Entscheidung

Der BGH folgt den Vorinstanzen nicht. Die Gemeinschaft hafte grundsätzlich für Schäden am Sondereigentum, wenn sie ihre Verwaltungspflichten verletze. Seit dem WEMoG trage die GdWE die alleinige Verantwortung für die ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums – einschließlich öffentlich-rechtlicher Anforderungen wie zweiten Rettungswegen. Unterlasse sie notwendige Maßnahmen schuldhaft, hafte sie nach § 280 Abs. 1 BGB. Dazu gehörten auch Versäumnisse in der Willensbildung der Eigentümerversammlung.

Schadensersatz wegen Nutzungsausfalls könne nur verlangt werden, wenn die unterbundene Nutzung mit den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung übereinstimme, also zweckbestimmungsgemäß sei. Dies sei entgegen der Meinung der Vorinstanz zu bejahen. Der Begriff des Wohnens sei weit. Er umfasse auch atypische Wohnformen, Feriengäste, Wohngemeinschaften und unternehmerisch betriebene Vermietungen. Entscheidend sei die Nutzung durch den Endnutzer, nicht die Rechtsform des Vermieters oder Pächters. Eine juristische Person könne zwar nicht selbst wohnen – sie könne Räume aber zu Wohnzwecken überlassen. Das LG hätte prüfen müssen, ob der Pachtvertrag auf eine Wohnnutzung abgezielt habe. Da dies nicht festgestellt worden sei, unterstelle der BGH zugunsten der Klägerin eine Wohnnutzung.

Die GdWE hafte indessen nicht automatisch, sondern erst ab dem Zeitpunkt, zu dem sie bei ordnungsgemäßigem Handeln den zweiten Rettungsweg hätte beschließen und herstellen müssen. Die hypothetische Dauer eines ordnungsgemäßen Beschluss- und Durchführungsprozesses sei ebenfalls zu berücksichtigen. Ein Mitverschulden der Eigentümerin komme nur in Betracht, wenn sie die Beschlussfassung hätte beeinflussen können – nicht jedoch für die Zeit, die ein ordnungsgemäßer Beschluss benötigt hätte.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Die Verpachtung oder Vermietung an eine juristische Person gefährdet die Wohnnutzung nicht – entscheidend ist die tatsächliche Nutzung durch den Endnutzer. Zudem fällt auch die Vermietung an ständig wechselnde kurzzeitige Mieter rechtlich unter den Begriff des Wohnens, selbst wenn man dies gewerberechtlich, steuerrechtlich oder mietrechtlich anders einordnen mag. Wohnungseigentümer, die von der GdWE etwas fordern, müssen daran denken, rechtzeitig einen entsprechenden Beschlussgegenstand auf die Tagesordnung zu bringen. In der Versammlung muss ein Beschlussantrag gestellt werden – nur dann kann die GdWE überhaupt pflichtgemäß handeln und Verzögerungen vermeiden.

Der BGH fasst den Begriff der Erhaltung weit: Er umfasst nicht nur Instandhaltung und Instandsetzung, sondern auch die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht sowie – wie hier einschlägig – die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Pflichten aus dem Bauordnungsrecht. Im Fall hier etwa schreibt die Niedersächsische Bauordnung vor, dass zu Wohnzwecken genutzte Aufenthaltsräume mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie haben müssen (§ 31 Abs. 1 NBauO).

Schadensersatzansprüche des Sondereigentümers gegen die GdWE setzen ein Verschulden voraus. Anspruchsgrundlage ist § 280 BGB. Ein verschuldensunabhängiger Ersatzanspruch auf eine angemessene Geldentschädigung gemäß § 14 Abs. 3 WEG kommt in diesen Fällen nicht in Betracht, da die Vorschrift eine Aufopferung „intakten“ Sondereigentums voraussetzt. Daran fehlt es, weil die Dachgeschosswohnung infolge ihres bauordnungswidrigen Zustandes in diesem Sinne zu keinem Zeitpunkt intakt gewesen ist. Die privatrechtliche (wohnungseigentumsrechtliche) Legitimation der Wohnnutzung vermag die öffentlich-rechtlich (bauordnungsrechtlich) erforderliche Legalität weder herbeizuführen noch zu ersetzen. Umgekehrt ergehen behördliche Genehmigungen stets vorbehaltlich der privaten Rechte Dritter.

Fazit für die Gemeinschaft

Die Gemeinschaft muss sich schuldhaftes Verhalten in zweifacher Weise zurechnen lassen: sowohl Pflichtverletzungen des Verwalters als Organ der GdWE als auch Versäumnisse von Erfüllungsgehilfen wie Handwerkern, Sachverständigen, Prüfstatikern oder Architekten, die bei der Ausführung von Aufträgen im Namen der GdWE Fehler begehen oder Verzögerungen verschulden. Zudem zeigt die Entscheidung, dass die GdWE öffentlich-rechtliche Anforderungen aktiv erfüllen muss und Verzögerungen bei der Umsetzung nicht folgenlos bleiben – sie können erhebliche finanzielle Konsequenzen nach sich ziehen.

Die Gemeinschaft ist zur vorschriftsmäßigen Herstellung des zweiten Rettungsweges verpflichtet. Den Antrag auf Nutzungsgenehmigung von Dachräumen zu Wohnzwecken müsste sie hingegen nicht stellen; dies ist Aufgabe und Angelegenheit des einzelnen Sondereigentümers.

Die GdWE hat keinen Anspruch darauf, dass das Wohnungseigentum nicht separat an 2 unterschiedliche Mietparteien vermietet wird. Zu dem Recht, mit dem Sondereigentum nach Belieben zu verfahren, gehört das Recht, es zu vermieten oder zu verpachten (§ 13 Abs. 1 WEG). Die Vermietung kann sich, wenn nichts anderes vereinbart ist, auf die gesamte Wohnung erstrecken oder auf einzelne Räume oder, wenn sich die Wohneinheit - wie hier - über zwei Ebenen erstreckt, auf eine Ebene beschränken. Erstreckt sich eine Nutzungseinheit über zwei oder mehr Geschosse, müssen in jeder Geschossebene zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein.

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

Der Fall war nach dem WEG in der seit dem 1.12.2020 geltenden Fassung zu beurteilen, weil der geltend gemachte Schaden vollständig nach diesem Zeitpunkt liegt. Die Entscheidung bestätigt erneut, dass die GdWE nach dem WEMoG eine umfassende Verantwortung für die ordnungsgemäße Verwaltung trägt. Der BGH hat wiederholt von einem Paradigmenwechsel gesprochen. Nicht mehr der Verwalter ist zur Durchführung von Beschlüssen verpflichtet, sondern die GdWE, denn die Gesetzesänderung betrifft sowohl das Außenverhältnis der GdWE zu Dritten als auch das Innenverhältnis innerhalb der Organisation der GdWE.

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

2. Relevante Gesetzesnovellen

Bundestag erhält Weiterbildungspflicht für Immobilienverwalter

Der Bundestag hat beim Bürokratierückbaugesetz eine zentrale Korrektur bestätigt: Die gesetzliche Weiterbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter bleibt erhalten. Der federführende Ausschuss für Wirtschaft und Energie hatte am 10. Juni entsprechende Änderungen auf den Weg gebracht, der Bundestag hat das Gesetz am 11. Juni in 2. Lesung beraten, auch der Bundesrat stimmte im Anschluss zu. Der VDIV Deutschland begrüßt die Entscheidung ausdrücklich.

Ursprünglich war vorgesehen, die Weiterbildungspflicht ersatzlos zu streichen. Aus Sicht des VDIV hätte dies einen erheblichen Rückschritt für Verbraucherschutz, Rechtssicherheit und Qualität in der Immobilienverwaltung bedeutet. Wohnimmobilienverwalter verantworten deutschlandweit Vermögenswerte in Billionenhöhe und damit die Altersvorsorge sowie das Zuhause von rund 15 Millionen Menschen, die in rund 10 Millionen Eigentumswohnungen leben.

„Bürokratierückbau bedeutet, den Aktenkeller aufzuräumen. Er bedeutet nicht, eine tragende Wand aus dem Haus zu reißen“, erklärt Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland. „Genau diese tragende Wand wäre die Abschaffung der Weiterbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter gewesen. Der Bundestag hat im Gegensatz zum Bundeswirtschaftsministerium erkannt, dass fachliche Mindeststandards kein überflüssiger Papierkram sind, sondern Qualität, Verbraucherschutz und Rechtssicherheit abbilden.“

Die Entscheidung ist auch deshalb bedeutsam, weil Wohnimmobilienverwaltungen dauerhaft treuhänderische Verantwortung tragen und rechtsnahe Dienstleistungen von erheblicher praktischer Bedeutung erbringen. Dazu gehören Abrechnungen, Beschlussumsetzungen, Instandhaltungsmaßnahmen, energetische Sanierungen und die Begleitung komplexer Eigentümerentscheidungen. Ohne verbindliche Weiterbildung wären höhere Fehlerquoten, steigende Haftungsrisiken, mehr Konflikte in Eigentümergemeinschaften und zusätzliche Kosten für Verbraucher zu erwarten gewesen.

„Treuhänderisch tätige Wohnimmobilienverwaltungen haben eine hohe Verantwortung. Dazu gehört die praktische Umsetzung von weit mehr als 60 Gesetzen und Verordnungen. Zudem gehören Verwaltungen zu den wenigen Berufsgruppen, die nach § 5 RDG Rechtsdienstleistungen für Dritte erbringen dürfen. Das setzt aktuelle Rechtskenntnisse voraus und stützt eine Fortbildungspflicht als verhältnismäßigen Standard. Wer in diesem Umfeld fachliche Mindeststandards abschaffen will, verkennt die Realität“, so Kaßler.

Gleichzeitig wird Bürokratie dort reduziert, wo sie tatsächlich Aufwand verursacht. Die Weiterbildungspflicht bleibt bestehen, das formalisierte behördliche Erklärungsverfahren über die bisherige Anlage 3 soll dagegen entfallen. Diese Erklärung wurde in der Praxis kaum angefordert. Wohnungseigentümergemeinschaften können entsprechende Nachweise weiterhin verlangen. Zusätzlich wird die Aufbewahrungsfrist für Weiterbildungsnachweise von fünf auf drei Jahre verkürzt.

Der VDIV Deutschland hatte sich seit Bekanntwerden der Pläne konsequent für den Erhalt der Weiterbildungspflicht eingesetzt und auf die praktischen Folgen einer Abschaffung hingewiesen. Die nun bestätigte Korrektur zeigt, dass die Argumente aus der Praxis im parlamentarischen Verfahren angekommen sind. Für die Branche bedeutet die Entscheidung Rückenwind. Für Eigentümerinnen und Eigentümer ist sie ein wichtiges Schutzsignal.

„Das Parlament hat nicht einfach den Abrissplan übernommen, sondern geprüft, welche Bauteile wirklich tragen“, sagt Kaßler. „Dafür gebührt den Abgeordneten Anerkennung. Diese Entscheidung zeigt Weitblick und ein realistisches Verständnis dafür, welche Verantwortung Wohnimmobilienverwaltungen heute tragen.“

Der Beschluss macht deutlich: Bürokratieabbau muss zwischen unnötigem Formularaufwand und fachlicher Verantwortung unterscheiden. Entlastung ist richtig, wo sie tatsächlichen

Verwaltungsaufwand reduziert. Sie wird falsch, wenn sie bewährte Schutzmechanismen beseitigt. Der Bundestag hat diese Linie gezogen und damit Qualität, Rechtssicherheit und Verbraucherschutz in der professionellen Immobilienverwaltung gestärkt.

Die Pressemitteilungen des VDIV Deutschland zu diesem Thema lesen Sie hier:

<https://vdiv.de/presse/details/bundestag-korrigiert-buerokratierueckbaugesetz-weiterbildungspflicht-fuer-immobilienverwalter-bleibt-erhalten> und hier: <https://vdiv.de/presse/details/bundestag-erhaelt-weiterbildungspflicht-ein-klares-signal-fuer-qualitaet-verbraucherschutz-und-professionelle-immobilienverwaltung>

TKG-Novelle greift Praxisforderungen der Immobilienverwaltungen auf
Der aktuelle Gesetzentwurf zur Änderung des Telekommunikationsgesetzes - der am 10. Juni 2026 im Bundeskabinett beschlossen wurde - setzt wichtige Impulse für einen praxistauglicheren Glasfaserausbau im Gebäudebestand. Der VDIV Deutschland bewertet positiv, dass mehrere zentrale Anliegen aus der Verwaltungspraxis in den Entwurf aufgenommen wurden. Dazu zählen insbesondere Erleichterungen beim Glasfaserbereitstellungsentgelt, klarere Zugangsregeln für Anbieter sowie der Abbau unnötiger Bürokratie bei der Errichtung gebäudeinterner Glasfaserinfrastruktur.

„Der Entwurf zeigt: Die Praxiserfahrungen der Immobilienverwaltungen wurden aufgenommen. Wer Glasfaser bis in die Wohnungen bringen will, muss die Abläufe in Gebäuden, in WEG und in der Verwaltungspraxis ernst nehmen. Dass mehrere unserer Forderungen aufgegriffen wurden, ist ein wichtiger Erfolg für mehr Umsetzbarkeit im Bestand“, sagt Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland.

Positiv bewertet der VDIV Deutschland insbesondere die vorgesehene Streichung der Pflicht zur Einholung von drei Angeboten. Diese Vorgabe hatte sich in der Praxis vielfach als erheblicher Hemmschuh erwiesen, zuletzt hatte der BGH dieser Praxis eine Absage erteilt (mehr dazu lesen Sie hier: <https://vdiv.de/aktuelles/urteile/details/bgh-klipp-und-klar-es-gibt-keine-drei-angebote-regel>). Auch die Verlängerung des Erhebungszeitraums beim Glasfaserbereitstellungsentgelt, die geplante Kostenbeteiligung zugangsbegehrender Anbieter sowie klarere Vorgaben zur Mitnutzung gebäudeinterner Netze schaffen mehr Rechtssicherheit für Eigentümer, Verwaltungen und Telekommunikationsunternehmen.

Nachbesserungsbedarf sieht der VDIV Deutschland weiterhin beim geplanten Recht auf Vollausbau. Dieses muss so ausgestaltet werden, dass es mit den Beschluss-, Eigentums- und Umsetzungsstrukturen in Wohnungseigentümergeinschaften vereinbar ist. Fragen der Leitungsführung, des Zutritts zu Sondereigentum, der Beschlussvorbereitung, der Fristen und möglicher Anfechtungsrisiken dürfen nicht ohne klare gesetzliche Leitplanken in die Verwaltungspraxis verlagert werden.

„Beschleunigung gelingt nicht gegen die Strukturen des Wohnungseigentums, sondern nur mit ihnen. Der Gesetzgeber hat jetzt die Signale der Praxis aufgenommen, aber dennoch muss gewährleistet sein, dass der Vollausbau rechtssicher, konfliktarm und praktikabel umgesetzt werden kann“, so Kaßler abschließend.

Die Pressemitteilung dazu lesen Sie hier: <https://vdiv.de/presse/details/tkg-novelle-vdiv-praxisforderungen-zeigen-wirkung>

Gebäudemodernisierungsgesetz beschlossen: Neue Leitplanken für den Gebäudebestand

VDIV Deutschland sieht zentrale Praxisforderungen aufgegriffen. Mit dem Gesetz liegt zugleich die deutsche Umsetzung der europäischen Gebäuderichtlinie vor. Die kurzfristige

Unterbrechung bei der Gebäudeförderung steht jedoch im Widerspruch zum Anspruch auf Planungssicherheit.

Der Deutsche Bundestag sowie der Bundesrat haben das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) noch vor der Sommerpause beschlossen. Damit steht nach Monaten politischer Diskussionen wieder ein klarerer gesetzlicher Rahmen für den Heizungstausch und die Modernisierung der Wärmeversorgung. Zugleich dient das Gesetz der Umsetzung der europäischen Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, der sogenannten Energy Performance of Buildings Directive (EPBD), in deutsches Recht.

Die Umsetzungsfrist der EU war bereits am 29. Mai 2026 abgelaufen. Deutschland hat die Richtlinie damit nicht fristgerecht umgesetzt. Allerdings hat nach einer Analyse der Beratungsgesellschaft EY auch kein anderer der 27 EU-Mitgliedstaaten die EPBD rechtzeitig vollständig in nationales Recht überführt. Deutschland gehört nun zumindest zu den Staaten, in denen eine gesetzliche Umsetzung vorliegt. Damit werden wichtige Grundlagen für die ab 2028 beziehungsweise 2030 greifenden europäischen Anforderungen geschaffen.

„Der Beschluss ist vor allem deshalb ein gutes Signal, weil Eigentümer, Immobilienverwaltungen und Fachunternehmen nun endlich wieder wissen, woran sie sich ausrichten können. Für die Wärmewende im Gebäudebestand braucht es nicht immer neue politische Debatten, sondern belastbare Regeln, auf deren Grundlage geplant, beschlossen, finanziert und beauftragt werden kann“, erklärt Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland.

Die bisherige pauschale 65-Prozent-Vorgabe entfällt. Eigentümer können künftig zwischen unterschiedlichen Heizungsoptionen wählen. Für neu eingebaute Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen gilt ab 2029 die sogenannte Bio-Treppe: Der vorgeschriebene Anteil klimafreundlicher Brennstoffe steigt von zunächst zehn Prozent über 15 und 30 Prozent auf 60 Prozent im Jahr 2040.

Zentrale Forderungen des VDIV aufgegriffen

Der VDIV hatte bereits zu den Eckpunkten des Gesetzes deutlich gemacht, dass insbesondere Wohnungseigentümergeinschaften realistische Fristen, verlässliche Förderbedingungen, klare Nachweiswege und rechtssichere Entscheidungsgrundlagen benötigen. Mehrere dieser Forderungen finden sich im beschlossenen Paket wieder.

Positiv zu bewerten ist insbesondere die nachträglich eingeführte Übergangsregelung für den irreparablen Ausfall einer Heizungsanlage. Muss kurzfristig eine neue Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizung eingebaut werden, wird für die Anwendung der Bio-Treppe grundsätzlich ein Übergangszeitraum von zwölf Monaten eingeräumt. Damit wird berücksichtigt, dass insbesondere in Wohnungseigentümergeinschaften eine alternative Wärmeversorgung nicht innerhalb weniger Tage geplant und beschlossen werden kann.

Auch der Nachweispfad wurde konkreter gefasst: Lieferanten klimafreundlicher Brennstoffe müssen die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen mit der Abrechnung bestätigen. Eigentümer beziehungsweise Belieferter müssen diese Unterlagen aufbewahren und auf Verlangen vorlegen. Bei bestimmten technischen Erfüllungsoptionen werden zudem Unternehmererklärungen zugelassen. Das schafft klarere Zuständigkeiten.

Die vorgesehene Grüngas- und Grünheizölquote ist noch nicht abschließend geregelt. Stattdessen verpflichtet das Gesetz die Bundesregierung, bis zum 1. Dezember 2026 einen gesonderten Gesetzentwurf vorzulegen. Gerade dort müssen eindeutige Verantwortlichkeiten entlang der Lieferkette sowie einfache und digital prüfbare Nachweise verankert werden.

BEG: Kurzfristige Unterbrechung beschädigt Vertrauen

Besonders wichtig ist die mit dem Beschluss verbundene Aufforderung an die Bundesregierung, die Bundesförderung für effiziente Gebäude bis mindestens 2029 fortzuführen. Damit greift der Bundestag eine weitere Kernforderung des VDIV auf. Ebenso sollen die Förderung effizienter Wärmenetze gesetzlich abgesichert und die Fernwärmeregulungen einschließlich der Wärmelieferverordnung weiterentwickelt werden.

Umso unverständlicher ist die unmittelbar vor dem Bundestagsbeschluss eingeleitete kurzfristige Umstellung der BEG. Seit dem 9. Juli 2026 können vorübergehend keine neuen Bestätigungen zum Antrag erstellt werden. Für Projekte, für die noch keine solche Bestätigung vorliegt, besteht damit

bis zum Start der neuen Förderbedingungen am 21. Juli 2026 faktisch ein Antragsstopp. Bereits erteilte Zusagen bleiben bestehen. Mit einer bereits vorhandenen Bestätigung kann noch bis zum 20. Juli 2026 zu den bisherigen Bedingungen ein Antrag gestellt werden.

„Wer von Eigentümergemeinschaften langfristige Investitionen verlangt, darf die finanzielle Grundlage nicht kurzfristig verändern oder zeitweise unzugänglich machen. Eine WEG benötigt für Bestandsaufnahme, Angebote, Finanzierung und Beschlussfassung regelmäßig mehrere Monate. Förderbedingungen müssen diesen Abläufen Rechnung tragen und dürfen nicht über Nacht geändert werden“, betont Kaßler.

Das Gebäudemodernisierungsgesetz schafft nun einen wichtigen gesetzlichen Kompass und setzt zugleich zentrale europäische Anforderungen in deutsches Recht um. Damit daraus tatsächlich Investitionen im Gebäudebestand entstehen, müssen die Förderkulisse, die kommunale Wärmeplanung, die Fernwärmeregulungen und das angekündigte Quotengesetz verlässlich und widerspruchsfrei daran ausgerichtet werden.

3. Modernisieren, sanieren, erhalten

Wärmepumpe überholt fossile Heizungen beim Heizungstausch

Die Wärmepumpe war 2025 bei selbstnutzenden Eigentümern erstmals die am häufigsten neu eingebaute Heizungsart. Nach einer Auswertung des Instituts der deutschen Wirtschaft auf Grundlage des Ariadne Wärme- und Wohnen-Panels ließen 1,9 Prozent der befragten Eigentümerhaushalte eine Wärmepumpe installieren. Der Anteil neu eingebauter Kesselheizungen sank dagegen von 3,0 auf 1,4 Prozent.

Insgesamt tauschten 3,4 Prozent der selbstnutzenden Eigentümer ihre Heizungsanlage aus – deutlich weniger als im Vorjahr. Als einen möglichen Grund nennt das Institut die lange anhaltende Unsicherheit über gesetzliche Vorgaben und Förderbedingungen. Das IW erwartet außerdem, dass Wärmepumpen ihre führende Position beim Heizungstausch weiter ausbauen.

Im Neubau ist die Technologie bereits klar vorherrschend. 73,6 Prozent der rund 58.900 im Jahr 2025 fertiggestellten Wohngebäude werden hauptsächlich mit Wärmepumpen beheizt. Zehn Jahre zuvor lag der Anteil noch bei 31,4 Prozent.

Für Wohnungseigentümergemeinschaften ist der Umstieg allerdings komplexer als bei Einfamilienhäusern. Vor einer Entscheidung müssen unter anderem der Wärmebedarf des gesamten Gebäudes, erforderliche Anpassungen der Heizflächen, die elektrische Anschlussleistung, der Aufstellort, der Schallschutz sowie Finanzierung und Förderung geprüft werden. Immobilienverwaltungen kommt dabei eine zentrale Rolle bei der Vorbereitung, Koordination und Umsetzung der Beschlüsse zu.

Weitere Zahlen zu diesem Thema können hier nachgelesen werden: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/06/PD26_N038_31_51.htm

Deutschland verzeichnet europaweit die höchsten Hochwasserschäden

Deutschland ist innerhalb Europas besonders stark von den wirtschaftlichen Folgen von Hochwasser betroffen. Nach einer aktuellen Analyse von Allianz Trade summierten sich die direkten Hochwasserschäden hierzulande zwischen 2000 und 2025 auf rund 69 Milliarden Euro. Damit liegt Deutschland deutlich vor Italien und Spanien. Europaweit entstanden im selben Zeitraum Schäden von insgesamt 226 Milliarden Euro. Als wesentlichen Grund nennt die Studie die hohe Konzentration wirtschaftlicher Werte in gefährdeten Regionen.

Die wirtschaftlichen Folgen gehen weit über beschädigte Gebäude und Infrastruktur hinaus. Für den Fall eines schweren Hochwassers im Jahr 2027 modelliert die Versicherung für Deutschland innerhalb der darauffolgenden drei Jahre einen Verlust an Wirtschaftsleistung von rund 108 Milliarden Euro. Die Bruttoanlageinvestitionen könnten bis 2030 um 11,9 Prozent beziehungsweise

rund 83,6 Milliarden Euro zurückgehen. Hinzu kämen Produktionsausfälle, unterbrochene Lieferketten und ein Konsumverlust von etwa 44 Milliarden Euro.

Die Analyse unterstreicht damit die wachsende Bedeutung von Klimaanpassung und vorbeugendem Hochwasserschutz – auch für Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltungen. Gefährdungsanalysen, Elementarschadenversicherungen, Rückstausicherungen sowie der Schutz technischer Anlagen und Kellerräume sollten stärker in die langfristige Instandhaltungs- und Sanierungsplanung einbezogen werden.

Beim staatlichen Hochwasserschutz besteht weiterhin erheblicher Nachholbedarf. Im Nationalen Hochwasserschutzprogramm sind derzeit rund 109 Maßnahmen mit einem Finanzvolumen von etwa sieben Milliarden Euro vorgesehen. Nach Angaben des Versicherers sind von den seit 2013 geplanten Mitteln bislang jedoch nur etwas mehr als 500 Millionen Euro abgeflossen. Als Hemmnisse gelten vor allem langwierige Genehmigungsverfahren sowie die komplexe Aufgabenverteilung zwischen Bund, Ländern und Kommunen.

Mehr dazu können Sie hier nachlesen: <https://www.allianz-trade.de/presse/pressemitteilungen/allianz-trade-studie-wirtschaftliche-folgen-von-flutereignissen.html>

Im Koalitionsvertrag festgehalten ist die Einführung einer verpflichtenden Elementarschadenversicherung, ob und wann dies erfolgen wird, bleibt weiter offen.

BEG-Förderung startet mit neuen Konditionen

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude wird seit 21. Juli 2026 mit geänderten Förderbedingungen fortgeführt. Nach technischer Umstellung der Systeme von KfW und BAFA vom 9. Juli an können nun wieder neue Anträge vorbereitet werden.

Technische Projektbeschreibungen und Bestätigungen zum Antrag, die spätestens am 8. Juli 2026 erstellt wurden, konnten noch bis einschließlich 20. Juli 2026 für Anträge nach den bisherigen Konditionen verwendet werden. Bereits eingereichte Anträge werden weiterhin nach den alten Förderbedingungen geprüft. Auch erteilte Zusagen bleiben bestehen; die hierfür vorgesehenen Fördermittel sind reserviert und werden nach erfolgreicher Umsetzung und Nachweisführung ausgezahlt.

Heizungsförderung: Grundförderung bleibt, Boni sinken

Bei der Heizungsförderung bleibt die Grundförderung von 30 Prozent erhalten. Auch die bislang förderfähigen Heizungssysteme können weiterhin gefördert werden. Für Wohngebäude sinkt jedoch der Höchstbetrag der förderfähigen Ausgaben für die erste Wohneinheit von bisher 30.000 auf 28.000 Euro. Für die zweite bis sechste Wohneinheit können weiterhin jeweils 15.000 Euro, für jede weitere Wohneinheit jeweils 8.000 Euro angesetzt werden. Der Höchstbetrag für die erste Wohneinheit wird erstmals zum 1. Februar 2027 und anschließend halbjährlich um jeweils 750 Euro reduziert.

Der Klimageschwindigkeitsbonus beträgt zunächst 16 Prozent und sinkt ab dem 1. Februar 2027 halbjährlich um jeweils vier Prozentpunkte. Der bisherige Effizienzbonus für bestimmte Wärmepumpen sowie der Emissionsminderungszuschlag entfallen vollständig. Grundförderung und Boni sind grundsätzlich auf insgesamt 70 Prozent der förderfähigen Kosten begrenzt. Für bestimmte selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer mit niedrigerem Einkommen ist eine Förderung von bis zu 80 Prozent möglich.

Stärker gestaffelt wird der Einkommensbonus für selbstnutzende Eigentümer: Bei einem zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen von höchstens 30.000 Euro beträgt er 40 Prozent, bis 40.000 Euro 30 Prozent und bis 50.000 Euro zehn Prozent. Lebt mindestens ein minderjähriges Kind im Haushalt, wird das für die Förderung maßgebliche Einkommen einmalig um 10.000 Euro reduziert.

Für das erste Quartal 2027 ist außerdem eine weitere Änderung bei Wärmepumpen vorgesehen. Die Grundförderung soll dann grundsätzlich auf 15 Prozent sinken. Für Wärmepumpen, die innerhalb der Europäischen Union gefertigt oder zusammengebaut wurden, soll ein Wertschöpfungsbonus von weiteren 15 Prozent die bisherige Grundförderung von insgesamt 30 Prozent erhalten.

Komplettsanierungen: Höhere Kredite, geringere Tilgungszuschüsse

Bei der Sanierung von Wohngebäuden zum Effizienzhaus steigt der maximal förderfähige Kreditbetrag einheitlich auf 150.000 Euro je Wohneinheit. Förderfähig sind künftig allerdings nur noch Effizienzhaus-Stufen mit Erneuerbare-Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse. Gleichzeitig werden die Tilgungszuschüsse für die einzelnen Effizienzhaus-Stufen pauschal um zehn Prozentpunkte reduziert. Der bisherige zusätzliche Bonus von fünf Prozentpunkten für die Erneuerbare-Energien-Klasse entfällt. Vergleichbare Kürzungen gelten bei Nichtwohngebäuden.

Der Bonus für serielles Sanieren wird dagegen ausgeweitet. Bei Wohngebäuden soll er künftig auch für Sanierungen auf den Standard Effizienzhaus 70 EE gewährt werden. Für Nichtwohngebäude wird ein entsprechender Bonus neu eingeführt. Die Beantragung soll voraussichtlich ab Ende September 2026 möglich sein.

Die kurzfristig angekündigte Umstellung sorgte in der Immobilienwirtschaft für Kritik. Zwischen der Veröffentlichung der Eckpunkte am 8. Juli und dem Inkrafttreten der neuen Bedingungen lagen weniger als zwei Wochen. Gerade Wohnungseigentümergeinschaften benötigen für Bestandsaufnahme, Angebote, Finanzierung und Beschlussfassung regelmäßig mehrere Monate. Änderungen der Förderbedingungen mit nur wenigen Tagen Vorlauf erschweren deshalb bereits vorbereitete Sanierungs- und Heizungsprojekte erheblich. Hinzu kommt, dass die schrittweise Absenkung von Förderhöchstbeträgen und Boni den Zeitdruck bei komplexen Vorhaben weiter erhöht.

Alle Infos dazu finden Sie beim

BAFA: https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/Informationen_fuer_Antragstellende_21072026/informationen_fuer_antragstellende_21072026_node.html

Energy Sharing eröffnet neue Möglichkeiten für Eigentümer für Solarstrom im Quartier

Seit 1. Juni 2026 können Hauseigentümer überschüssigen Solarstrom einfacher direkt in der Nachbarschaft vermarkten. Grundlage ist die Neuregelung im Energiewirtschaftsgesetz. Wer lokal erzeugten Strom im Quartier teilt, wird künftig von vielen Pflichten klassischer Energielieferanten befreit. Damit entsteht erstmals ein praxistauglicherer Rahmen für den Austausch von Strom über das öffentliche Netz.

Für Betreiber von Photovoltaikanlagen kann Energy Sharing wirtschaftlich interessant sein. Viele Haushalte können den selbst erzeugten Solarstrom gerade zu Spitzenzeiten nicht vollständig nutzen. Batteriespeicher sind häufig bereits mittags gefüllt, während die Einspeisevergütung für Neuanlagen mit knapp 8 Cent pro Kilowattstunde vergleichsweise gering ausfällt. Gleichzeitig zahlen Nachbarn für Netzstrom im Durchschnitt deutlich höhere Preise. Der direkte Verkauf von Solarstrom im Quartier kann daher sowohl für Anlagenbetreiber als auch für Abnehmer Vorteile bringen.

Bisher war eine solche Weitergabe rechtlich und administrativ deutlich aufwendiger. Betreiber mussten sich als Stromlieferanten registrieren und zahlreiche Pflichten erfüllen, etwa im Zusammenhang mit Bilanzkreisvorgaben und Liefergarantien. Diese Hürden werden durch den neuen § 42c EnWG reduziert. Der Bundestag hatte die Regelung am 13. November 2025 beschlossen, in Kraft getreten ist sie am 22. Dezember 2025.

Seit Juni 2026 müssen Verteilnetzbetreiber Energy Sharing innerhalb ihres Bilanzierungsgebiets unterstützen. Ab Juni 2028 soll dies auch gebietsübergreifend möglich sein. Große Unternehmen sind von der Teilnahme ausgeschlossen. Der Strombezug, der nicht über die lokale Photovoltaikanlage gedeckt wird, bleibt Aufgabe der Abnehmer. Sie benötigen daher weiterhin einen Reststromvertrag mit einem Energieversorger.

Weitere Infos dazu finden Sie bei der dena: <https://www.dena.de/infocenter/energy-sharing-zwischen-traum-und-energiewirtschaftlicher-realitaet/>

WEG auf dem Weg zur Klimaneutralität: dena-Video zeigt Erfolgsfaktoren *Welche Faktoren entscheiden über das Gelingen energetischer Sanierungen in Wohnungseigentümergeinschaften? Dieser Frage widmet sich ein aktuelles Video aus dem Sounding Board der dena, in dem der VDIV Deutschland die Perspektive der Immobilienverwaltungen vertritt.*

Der Film bündelt praktische Erfahrungen und zeigt: Klimaneutralität in WEGs ist erreichbar – vorausgesetzt, Zusammenarbeit, fachliche Kompetenz und klare Zielsetzungen greifen ineinander. Damit rückt insbesondere die Rolle der Verwaltung als koordinierende Schnittstelle zwischen Eigentümern, Technik und Umsetzung in den Fokus.

Die Videosequenzen entstanden im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung des Sounding Boards, in der zentrale Herausforderungen und Lösungsansätze diskutiert wurden. Ziel ist es, konkrete Impulse für die Praxis zu geben und die Umsetzung energetischer Maßnahmen in WEG-Strukturen zu erleichtern.

Zum Video: Wohnungseigentümergeinschaften – Auf dem Weg zur Klimaneutralität
https://www.linkedin.com/posts/geb%C3%A4udeforum-klimaneutral-wohnungseigent%C3%BCmergeinschaften-auf-dem-activity-7452279986490814464-QQF9?utm_source=share&utm_medium=member_desktop&rcm=ACoAADnSiI8BGTTnrqeCaW05CFO5ebt_ZKkUilw

Inflation bei 2,9 Prozent: Energiepreise erhöhen Kostendruck im Bestand *Die Inflationsrate ist im April auf 2,9 Prozent gestiegen. Besonders Energie, Kraftstoffe und Heizöl verteuerten sich deutlich. Für Immobilienverwaltungen gewinnen Betriebskostenkommunikation, Wirtschaftsplanung und Liquiditätssteuerung weiter an Bedeutung.*

Die Inflation in Deutschland hat sich im April weiter beschleunigt. Die Teuerungsrate stieg auf 2,9 Prozent und erreichte damit den höchsten Stand seit Januar 2024. Bereits im März hatte sie bei 2,7 Prozent gelegen, nach 1,9 Prozent im Februar. Haupttreiber waren deutlich gestiegene Energiepreise infolge des Irankriegs.

Besonders stark fiel der Preisanstieg bei Kraftstoffen und Heizöl aus. Energie verteuerte sich insgesamt um 10,1 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat. Kraftstoffe lagen um 26,2 Prozent höher, leichtes Heizöl um 55,1 Prozent. Strom, Erdgas einschließlich Betriebskosten und Fernwärme waren dagegen günstiger als ein Jahr zuvor.

Auch andere Kostenbereiche zogen an. Lebensmittel verteuerten sich leicht, darunter Süßwaren, Fleisch und Obst. Dienstleistungen stiegen um 2,8 Prozent. Für den Immobilienbereich sind vor allem höhere Preise für Wartung und Reparatur von Fahrzeugen sowie steigende Nettokaltmieten relevant. Sie zeigen, dass der Kostendruck nicht allein auf Energie beschränkt bleibt.

Für Immobilienverwaltungen bedeutet diese Entwicklung zusätzliche Anforderungen an Planung und Kommunikation. Höhere Energiepreise können Vorauszahlungen,

Betriebskostenabrechnungen und Liquiditätsbedarfe deutlich beeinflussen. Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter benötigen nachvollziehbare Erläuterungen, wenn Nachzahlungen steigen oder Wirtschaftspläne angepasst werden müssen.

Auch bei Instandhaltung, Wartung und Dienstleisterkosten sollten Verwaltungen mit weiterem Anpassungsbedarf rechnen. Preissteigerungen können Angebote verteuern, Rücklagenplanungen verändern und Beschlussvorlagen in Wohnungseigentümergeinschaften beeinflussen. Umso wichtiger sind realistische Kostenansätze, transparente Abrechnung und frühzeitige Information der Gremien.

Ob der Preisdruck anhält, hängt wesentlich von der weiteren Entwicklung der Energie- und Rohstoffmärkte ab. Für die Immobilienverwaltung bleibt entscheidend, Kostenrisiken laufend zu beobachten und finanzielle Spielräume im Bestand vorausschauend zu sichern.

4. Mieten, kaufen, wohnen

Wahnsinn - rund 290 Baunormen und Kostenanstieg von 245 Prozent: Wohngebäude werden immer teurer

Die Vielzahl technischer Normen und Standards treibt die Kosten im Wohnungsbau erheblich in die Höhe. Darauf wiesen die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) und das Institut für Bauforschung (IFB) anlässlich ihres 80-jährigen Bestehens hin. Für die Pflichtnachweise im Bauantrag eines durchschnittlichen Mehrfamilienhauses mit zwölf Wohnungen, vier Geschossen und einer mittleren Wohnfläche von 73 Quadratmetern müssen demnach rund 290 Normen berücksichtigt werden.

Nach Berechnungen der Institute sind die Kosten für den Wohnungsneubau seit dem Jahr 2000 um 245 Prozent gestiegen. Rund ein Fünftel dieser Verteuerung – etwa 600 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Geschosswohnungsbau – führen die Forscher auf erhöhte Normenstandards und veränderte Regelwerke zurück. Komplexere Vorgaben verursachten nicht nur zusätzlichen Planungs- und Nachweisaufwand, sondern könnten auch das Risiko von Ausführungsfehlern und Bauschäden erhöhen.

ARGE und IFB forderten deshalb einen einfacheren Basisstandard für den Wohnungsbau, eine unabhängige Prüfung der Folgekosten neuer Normen sowie eine zügige gesetzliche Umsetzung des Gebäudetyps E. Als positives Beispiel verweisen sie auf den in Schleswig-Holstein eingeführten Regelstandard „Erleichtertes Bauen“. Dort seien gegenüber der bundesweiten Kostenentwicklung durchschnittliche Einsparungen von 15 Prozent, bei einzelnen Projekten sogar von bis zu 30 Prozent erreicht worden.

Der von der Bundesregierung geplante Gebäudetyp E soll genau hier ansetzen. Er ist keine neue baurechtliche Gebäudeklasse, sondern ein Planungs- und Vertragskonzept. Bauherren, Planer und Bauunternehmen sollen künftig rechtssicher vereinbaren können, auf nicht sicherheitsrelevante Standards und anerkannte Regeln der Technik zu verzichten. Qualität und Gebäudesicherheit sollen davon unberührt bleiben. Der Gebäudetyp E kann sowohl bei Neubauten als auch im Gebäudebestand eingesetzt werden. Der Bund will dazu vor allem das Bauvertragsrecht weiterentwickeln und klarstellen, dass eine vereinbarte Abweichung von nicht zwingenden Standards nicht automatisch einen Baumangel darstellt. Ob der Gebäudetyp E tatsächlich spürbar zur Kostensenkung beiträgt, hängt jedoch von seiner konkreten Ausgestaltung ab.

Die Institute sprechen sich für einen verbindlichen Basisstandard aus, von dem aus zusätzliche Ausstattungs- und Komfortmerkmale ausdrücklich vereinbart werden können. Nur wenn die vertraglichen Regelungen einfach und rechtssicher sind und zugleich Förderprogramme auf kostengünstiges Bauen ausgerichtet werden, kann aus dem politischen Ansatz ein praxistaugliches Instrument für mehr Wohnungsbau werden.

Mehr dazu lesen Sie hier: <https://bingk.de/bauforschungsinstitute-fordern-normen-radikalkur/>

Immobilienpreise steigen weiter – aber weniger Platz zum Wohnen

Der deutsche Immobilienmarkt zeigt sich weiter erstaunlich widerstandsfähig. Trotz hoher Bauzinsen, schwächerer Leistbarkeit und wirtschaftlicher Unsicherheit sind die Angebotspreise für Wohneigentum im 2. Quartal 2026 erneut gestiegen. Nach dem aktuellen immowelt Preiskompass verteuerten sich Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zwischen April und Juni bundesweit jeweils um 1,0 Prozent.

Besonders deutlich zeigt sich die Erholung am Häusermarkt. In 14 der 15 größten deutschen Städte stiegen die Angebotspreise für Bestands-Einfamilienhäuser. Die stärksten Zuwächse verzeichneten Leipzig mit 4,0 Prozent, Duisburg mit 3,7 Prozent und Düsseldorf mit 3,2 Prozent. Auch mehrere teure Märkte drehten nach Rückgängen zu Jahresbeginn wieder ins Plus, darunter München, Frankfurt und Stuttgart. Lediglich Köln verzeichnete bei Häusern einen leichten Rückgang.

Auch Eigentumswohnungen wurden vielerorts teurer. In 13 der 15 größten Städte legten die Angebotspreise im 2. Quartal zu. Besonders stark stiegen sie in Dortmund mit 4,0 Prozent, Hannover mit 3,4 Prozent und Leipzig mit 3,0 Prozent. Selbst hochpreisige Standorte wie Frankfurt am Main und Berlin verzeichneten weitere Zuwächse. Rückgänge gab es nur in Stuttgart und München.

Als wesentlicher Treiber gilt weiterhin das knappe Angebot. Der Wohnungsneubau bleibt seit Jahren hinter dem Bedarf zurück, und auch wenn die Baugenehmigungen zuletzt wieder angezogen haben, führt das kurzfristig noch nicht zu spürbar mehr Angebot am Markt. Zugleich bleiben Kaufinteressierte mit hohen Finanzierungskosten konfrontiert. Die Bauzinsen bewegen sich wieder in Richtung 4 Prozent; Ende 2024 lagen sie zeitweise noch bei rund 3,15 Prozent.

Damit verschärft sich die Leistbarkeitsfrage weiter. Nach Berechnungen von immowelt kann ein durchschnittlicher Haushalt inzwischen nur noch rund 107 Quadratmeter Wohnfläche finanzieren. Ende 2024 waren es rechnerisch noch etwa 122 Quadratmeter.

Die gesamte Analyse finden Sie hier: <https://www.immowelt.de/ratgeber/news/trotz-hoher-zinsen-immobilienpreise-steigen-weiter-doch-die-preisrally-duerfte-bald-enden>

Wohnungsfertigstellungen fallen auf niedrigsten Stand seit 2012

2025 wurden in Deutschland nur noch 206.600 Wohnungen fertiggestellt, 18 Prozent weniger als im Vorjahr. Trotz steigender Baugenehmigungen bleibt der Wohnungsbau unter Druck. Hohe Kosten, strenge Regulierungen und lange Verfahren bremsen den Markt, der Bauüberhang bleibt weiter groß.

Der Wohnungsbau in Deutschland steckt weiter in der Krise. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden 2025 nur noch 206.600 Wohnungen fertiggestellt. Das entspricht einem Rückgang um 18 Prozent beziehungsweise 45.400 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Damit sank die Zahl der Fertigstellungen bereits zum zweiten Mal in Folge deutlich und erreichte den niedrigsten Stand seit 2012.

Besonders stark betroffen waren Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Zahl fertiggestellter Einfamilienhäuser ging um 23,3 Prozent auf 41.800 zurück, bei Zweifamilienhäusern lag das Minus bei 21,4 Prozent auf 13.800. Auch der Geschosswohnungsbau verlor deutlich: In Mehrfamilienhäusern entstanden 109.800 Neubauwohnungen, 18,9 Prozent weniger als 2024. In neu errichteten Wohnheimen wurden 7.200 Wohnungen fertiggestellt, ein Rückgang um 15,1 Prozent.

Bundesbauministerin Verena Hubertz bezeichnete die Zahlen als „schlecht“ und verwies auf die Folgen der Krisenjahre. Zugleich sieht sie im Anstieg der Baugenehmigungen ein positives Signal.

Diese legten 2025 um 10,6 Prozent auf 238.100 Wohnungen zu. Der Bauüberhang blieb mit 760.700 genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen nahezu unverändert hoch. Davon befanden sich 307.200 bereits im Bau. Zugleich erloschen 35.700 Genehmigungen, der höchste Wert seit 2002.

Das Ifo-Institut rechnet für 2026 nur noch mit 185.000 Fertigstellungen. Belastend wirken nach Einschätzung der Experten steigende Materialkosten, höhere Finanzierungskosten, geopolitische Unsicherheiten, fehlendes Bauland und langwierige Planungs- und Verwaltungsprozesse.

„Der Wohnungsbau-Turbo kann Impulse setzen, ersetzt aber keine strukturelle Entlastung. Ohne weniger Komplexität, mehr Planungssicherheit und eine realistische Kostenbasis dürfte der Neubau weiter hinter dem Bedarf zurückbleiben. Zudem fehlen u.a. Instrumente zum kostengeringeren Ersterwerb von Wohneigentum wie bspw. die Reduzierung der Grunderwerbsteuer, was bekanntermaßen Sache der Länder ist“, bewertet Martin Kaßler, VDIV-Geschäftsführer, die aktuelle Lage.

Immobilienfinanzierung: Eigenkapital und strengere Bankprüfungen bremsen Käufer

Eine aktuelle Umfrage unter Immobilienexperten zeigt: Immobilienfinanzierungen werden für Kaufinteressenten anspruchsvoller. Als größte Hürden gelten zu wenig Eigenkapital, strengere Prüfungen der Banken und das weiterhin hohe Zinsniveau. Viele Probleme werden erst sichtbar, wenn Kaufentscheidung, Objektkosten und Finanzierung konkret geprüft werden.

Die Finanzierungsbedingungen für Immobilienkäufer bleiben angespannt. Nach einer Online-Umfrage von Von Poll Immobilien unter 236 selbständigen Immobilienexperten berichten 49,8 Prozent der Befragten seit den jüngsten geopolitischen Spannungen von einer schwierigeren Finanzierbarkeit. 31,3 Prozent sehen sogar eine deutlich schwierigere Situation. Nur 18,5 Prozent registrieren keine wesentlichen Veränderungen.

Als Ursache gelten nicht allein die aktuellen geopolitischen Unsicherheiten rund um den USA-Iran-Konflikt. Sie verstärken vielmehr bestehende Belastungen durch Inflation, Energiepreise, wirtschaftliche Unsicherheit und ein anspruchsvolles Zinsumfeld. Finanzierungen sind weiterhin möglich, werden aber intensiver geprüft und setzen eine deutlich sorgfältigere Vorbereitung voraus.

Auch bei den Finanzierungserfolgen zeigt sich ein gemischtes Bild. 41,2 Prozent der Makler beobachten einen leichten Rückgang, 14,2 Prozent einen deutlichen. Gleichzeitig sehen 38,4 Prozent keine Veränderung, 6,2 Prozent berichten sogar von steigenden Erfolgsquoten.

Besonders relevant ist der Zeitpunkt, an dem Finanzierungsprobleme auftreten: 47,4 Prozent der Befragten geben an, dass Hürden meist erst sichtbar werden, wenn die Kaufentscheidung konkreter wird und Objekt-, Finanzierungs- sowie Nebenkosten detailliert geprüft werden. Bei 17,1 Prozent zeigen sich Probleme bereits bei der Budgetprüfung vor der ersten Besichtigung. In 12,3 Prozent der Fälle treten sie erst kurz vor Abschluss der Transaktion auf.

Die größten Hemmnisse liegen nach Einschätzung der Makler beim Eigenkapital und bei der Kreditprüfung. 69,2 Prozent nennen zu geringes oder nicht optimal eingesetztes Eigenkapital als zentrale Herausforderung. 68,7 Prozent verweisen auf strengere Bankprüfungen bei Haushaltsrechnung, Bonität, Sicherheiten und Objektbewertung. Das hohe Zinsniveau folgt mit 56,9 Prozent.

Mehr dazu können Sie hier nachlesen: https://cdn.von-poll.com/dlpdf/260527_VPI_PM_Umfrage_Finanzierung_FIN.pdf

Zweckentfremdung: Kurzzeitvermietung bleibt ein Compliance-Risiko

Airbnb & Co. bleiben für Eigentümer, Verwaltungen und Kommunen rechtlich sensibel. Die Länder setzen auf unterschiedliche Genehmigungs-, Registrierungs- und Bußgeldregeln. Hamburg verschärft die Vorgaben und schafft die bisherige Bagatellgrenze ab.

Die Kurzzeitvermietung von Wohnraum über Plattformen wie Airbnb bleibt ein dynamisches Regulierungsthema. Viele Bundesländer und Kommunen setzen auf Zweckentfremdungsverbote, Registrierungsnummern, Genehmigungspflichten und Bußgelder. Die Regelungen unterscheiden sich jedoch erheblich.

Hamburg verschärft die Vorgaben weiter. Nach Mitteilung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen vom 6. Mai 2026 sollen Online-Plattformen Daten zu vermittelten Übernachtungen übermitteln. Damit sollen Vermietungstätigkeiten oberhalb der erlaubten acht Wochen pro Jahr besser erkannt werden. Zugleich soll die bisherige Bagatellgrenze entfallen. Bislang konnten bis zu 50 Prozent der eigenen Wohnfläche zeitlich unbegrenzt kurzzeitig vermietet werden. Künftig soll auch diese Nutzung nur noch maximal acht Wochen pro Kalenderjahr genehmigungsfrei zulässig sein.

Auch andere Länder und Kommunen setzen auf Eingriffe. Berlin verlangt Registrierungsnummern in Ferienwohnungsangeboten und sieht Bußgelder von bis zu 250.000 Euro vor. In Nordrhein-Westfalen besteht eine ID-Pflicht für Kurzzeitmieten; Verstöße können mit bis zu 500.000 Euro geahndet werden. Bayern sieht ebenfalls hohe Bußgelder vor. Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein sowie einzelne niedersächsische Kommunen haben eigene Modelle entwickelt.

Für Immobilienverwaltungen ist das Thema vor allem relevant, wenn Eigentümer Kurzzeitvermietungen planen oder bereits betreiben. Verwaltungen sollten rechtliche Zuständigkeiten sauber abgrenzen, aber auf kommunale Genehmigungspflichten, mögliche Verstöße gegen Gemeinschaftsregeln und Konfliktpotenziale im Haus hinweisen. Maßgeblich bleibt immer die konkrete Landes- und Kommunalregelung.

[Hier finden Sie eine VDIV-Handlungsempfehlung zu diesem Thema.](#)

Mieten steigen weiter – Energieeffizienz prägt zunehmend die Preise

Die Mieten in Deutschland ziehen weiter an. Im ersten Quartal 2026 lagen die Neuvertragsmieten in den Metropolen im Schnitt 3,5 Prozent über dem Vorjahresniveau. Besonders starke Zuwächse verzeichnen Düsseldorf mit 5,9 Prozent, Köln mit 5,7 Prozent und Hamburg mit 5,1 Prozent. Eine nachhaltige Entspannung am Mietmarkt ist laut Institut der deutschen Wirtschaft (IW) weiterhin nicht in Sicht.

Auffällig ist vor allem die Entwicklung im Umland: Rund um die sieben größten Städte stiegen die Mieten mit 4,2 Prozent noch stärker als in den Kernstädten. Der Trend ist eindeutig: Hohe Preise in den Metropolen treiben Wohnungssuchende ins Umland – und sorgen dort für zusätzlichen Preisdruck.

Im Gegensatz dazu entwickeln sich die Kaufpreise deutlich verhaltener. Eigentumswohnungen verteuerten sich im Jahresvergleich um 2,5 Prozent, Ein- und Zweifamilienhäuser lediglich um 0,7 Prozent. Quartalsweise stagnieren die Preise weitgehend.

Ein struktureller Preistreiber gewinnt dabei weiter an Bedeutung: die Energieeffizienz. Seit dem Energiepreisschock 2022 achten Käufer verstärkt auf den Energieverbrauch von Gebäuden. Dieser Effekt verfestigt sich zunehmend und wirkt dauerhaft preisbildend. Der aktuelle geopolitische Kontext, insbesondere der Iran-Krieg, unterstreicht die Relevanz zusätzlich, auch wenn die unmittelbaren Auswirkungen bislang moderater ausfallen als in der Vergangenheit.

Den aktuellen IW-Wohnindex können Sie hier abrufen: <https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/pekka-sagner-michael-voigtlaender-iw-wohnindex-im-umland-der-metropolen-wird-es-teurer.html>

Wunsch nach Wohneigentum bleibt stabil – Eigenkapital größte Hürde

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist in Deutschland weiterhin stark ausgeprägt. Laut einer aktuellen Forsa-Umfrage im Auftrag der LBS Bausparkasse wollen 73 Prozent der Mieter langfristig Wohneigentum erwerben. Besonders hoch ist der Anteil bei den unter 30-Jährigen mit 79 Prozent. Damit hat sich die grundsätzliche Präferenz für Eigentum in den vergangenen Jahren kaum verändert.

Die Realität sieht jedoch deutlich zurückhaltender aus: Nur 26 Prozent der grundsätzlich Interessierten planen konkret, in absehbarer Zeit eine Immobilie zu erwerben. Hauptgrund sind die hohen Kosten. 55 Prozent der überzeugten Mieter nennen die finanziellen Hürden als zentrales Hindernis. Hinzu kommen Aspekte wie Verantwortung (35 Prozent) und geringere Flexibilität (31 Prozent).

Vor allem das notwendige Eigenkapital erweist sich als entscheidender Engpass. Nur noch rund 6 Prozent der jüngeren Mieterhaushalte verfügen über ausreichend finanzielle Mittel, um eine typische Immobilie finanzieren zu können. Entsprechend bewerten 86 Prozent der Befragten den Erwerb von Wohneigentum heute als schwieriger als noch vor fünf Jahren.

Gleichzeitig gewinnt das Thema Altersvorsorge an Bedeutung. Viele Haushalte sehen in der eigenen Immobilie einen zentralen Baustein zur Absicherung im Alter, bezweifeln jedoch zunehmend, dass ihre finanzielle Vorsorge ausreicht.

Vor diesem Hintergrund fordert die Branche gezielte politische Maßnahmen. Im Fokus stehen stärkere Anreize für den Eigenkapitalaufbau sowie Entlastungen bei der Grunderwerbsteuer für Selbstnutzer. „Auch verlässliche Förderbedingungen, insbesondere für energetische Modernisierungen, sind entscheidend, um den Zugang zu Wohneigentum wieder zu erleichtern“, so Martin Kaßler, VDIV-Geschäftsführer.