

## VDIV-Beiratsnewsletter, Ausgabe 3/2024

### Inhaltsverzeichnis

#### 1. Aktuelle Gerichtsurteile

- Verwalterbestellung per einstweiliger Verfügung
- BGH entscheidet erstmals grundlegend - und großzügig - zur privilegierten baulichen Veränderung nach WEMoG!
- Bauüberwachungs- und Hinweispflichten des Verwalters bei Bauverträgen
- BGH: Corona-Vertreterversammlungen haben keine nichtigen Beschlüsse herbeigeführt

#### 2. Relevante Gesetzesnovellen

- Virtuelle Eigentümerversammlung: Erste Lesung im Deutschen Bundestag am 18. Januar
- Haushalt 2024 steht - mit neuem Förderprogramm für bezahlbaren Wohnraum
- Debatte im Rechtsausschuss um virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen
- VDIV und andere Verbände fordern Novelle der Wärmelieferverordnung
- Europäische Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) endlich beschlossen
- Bundesrat bestätigt Wachstumschancengesetz - in abgespeckter Form

#### 3. Modernisieren, sanieren, erhalten

- Heizungstausch kann beauftragt werden - Förderrichtlinie in Kraft
- Stopp für Förderprogramme aufgehoben
- Kosten für Wärmepumpe und Fernwärme langfristig niedriger als für Gasheizung
- Laden von E-Mobilen in WEG bereitet weiterhin Probleme – Verkehrsministerium kippt neue Förderung
- Förderprogramme klimafreundlicher Neubau (KFN), genossenschaftliches Wohnen und altersgerecht Umbauen heute wieder gestartet
- Bundesregierung verzögert Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) durch Ausbleiben der Förderung für Wohnungseigentümergeinschaften
- Große Kostenunterschiede bei der Installation von Heimpladestationen – VDIV plädiert weiter für ein eigenes WEG-Ladeprogramm
- Praxisleitfaden: Wie klappt es mit Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern
- Förderchaos: Bewilligungsstopp bei Energieberatungen
- Megatrends bestätigt: Wachsende Bedeutung von Digitalisierung und Nachhaltigkeit

#### 4. Mieten, kaufen, wohnen

- Fallende Kaufpreise, steigende Baukosten
- Jede dritte inserierte Wohnimmobilie in den Effizienzklassen F, G und H
- Verband Deutscher Pfandbriefbanken: Noch keine Trendwende bei Immobilienpreisen absehbar
- Zahlen zum Rückgang von Wohnimmobilienpreisen in 2023

## 1. Aktuelle Gerichtsurteile

### Erstverwalterabnahmeklauseln in Bauträgerverträgen sind unwirksam

**Nachdem der für das Bauträgerrecht zuständige VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH) mit Beschluss vom 1.2.2023 (VII ZR 887/21) bereits entschieden hatte, dass die Geltendmachung von Mängelrechten gegen Bauträger (Neubau) und Verkäufer (gebrauchte Eigentumswohnungen) nicht der gesetzlichen Ausübungsbefugnis nach § 9a Abs. 2 WEG unterfällt, hatte er nunmehr Gelegenheit, eine vom Bauträger in dessen Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) zum Erwerbsvertrag benutzte Abnahmeklausel zu beurteilen. Auch insoweit hält er an seiner bisherigen Rechtsprechung fest.**

Mit Urteil vom 9. November 2023 zum gerichtlichen Aktenzeichen VII ZR 241/22 entschied der BGH, dass eine von einem Bauträger in den von ihm vorformulierten Bauträgerverträgen verwendete Klausel, die die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums durch eine von ihm zum Erstverwalter bestimmte und wirtschaftlich mit ihm verbundene (Tochter-) Gesellschaft ermöglicht, unwirksam ist. Darüber hinaus gab der Fall dem BGH die Gelegenheit, sich mit Fragen des Rechtsmissbrauchs und widersprüchlichen Verhaltens (§ 242 BGB) zu befassen, wenn eine GdWE Mängelansprüche verfolgt, obwohl sich die Vertragsbeziehungen infolge der unwirksamen Abnahme noch im Erfüllungs- statt im Gewährleistungsstadium befinden, auf der anderen Seite aber die vom Bauträger erhobene Verjährungseinrede zurückweist, da mangels wirksamer Abnahme die Frist noch gar nicht zu laufen begonnen habe.

#### Der Fall

Eine in Schleswig-Holstein belegene GdWE macht in Prozessstandschaft für die Erwerber Mängelansprüche wegen streitiger Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum gegen den Bauträger geltend. Die Wohnanlage wurde in den Jahren 2005 und 2006 errichtet. Alle Sondereigentumseinheiten wurden bis 2005 verkauft. Laut Erwerbsvertrag sollte die Übergabe/Abnahme bei Fertigstellung erfolgen. In dem vom Bauträger vorformulierten Erwerbsverträgen beauftragte und bevollmächtigte der Käufer unwiderruflich den Verwalter mit der Übergabe/Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums. Als Erstverwalter setzte der Bauträger eine Tochtergesellschaft ein. In einem exemplarisch vorgelegten undatierten Kaufvertrag späterer Erwerber (Nachzügler) wird von einer voraussichtlichen Fertigstellung im Jahr 2006 gesprochen. Außerdem heißt es dort, dass "die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentum durch den Verwalter unter Hinzuziehung eines Sachverständigen im Mai 2005 erfolgte."

Im Jahr 2007 rügte die GdWE Planungs- und Ausführungsmängel im Bereich der Dach- und Balkonentwässerung. Diese Mängel wurden auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen der Beklagten (Bauträger), dem Generalbauunternehmer (GU) und dem planenden Architekturbüro beseitigt. Im Jahr 2012 rügte die GdWE weitere Mängel, bezüglich derer es zum Abschluss eines Vergleichs zwischen der Beklagten und der GdWE kam, der im Jahr 2013 abgewickelt wurde.

Am 20.4.2014 wurde in einer Eigentümerversammlung die Unwirksamkeit der Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums „festgestellt“. In der Folge wandten sich einzelne Erwerber und auch der Verwalter mit neuen Mängelrügen und der Forderung nach einer (wirksamen) Abnahme an die Beklagte. Diese bestritt mit Schreiben vom 3.9.2015 die angeblichen Mängel und berief sich auf Verjährung. In der Eigentümerversammlung vom 27.11.2018 wurde beschlossen, dass die Ausübung der Nacherfüllungs- und Mängelansprüche der Erwerber gegen die Beklagte am gemeinschaftlichen Eigentum mit Ausnahme des großen Schadensersatzes und des Rücktritts auf die GdWE übertragen wird. Nach weiteren vergeblichen Aufforderungen zur Mängelbeseitigung reichte die GdWE am 2.6.2020 Klage auf Zahlung eines Kostenvorschusses zur Mängelbeseitigung und Schadensersatz wegen verschiedener Positionen ein. Das Landgericht Kiel und das

Oberlandesgericht Schleswig wiesen die Klage ab. Das OLG ließ die Revision zu. Diese hatte Erfolg und führte zur Rückverweisung der Sache an das Berufungsgericht, da verschiedene notwendige tatsächliche Feststellungen noch nicht getroffen worden waren und der BGH daher nicht selbst in der Sache entscheiden konnte.

### **Die Entscheidung**

Als unproblematisch bejaht auch der BGH die Prozessführungsbefugnis der GdWE für die aus ihrer Sicht fremden Ansprüche der Erwerber aus den Bauträgerverträgen. Der Eigentümerbeschluss vom 27.11.2018 über das „Ansziehen der Rechtsverfolgung“ führe zu einer gewillkürten (rechtsgeschäftlichen) Prozessführungsbefugnis.

An einer wirksamen Abnahme fehlt es. Die vom Bauträger formularmäßig verwendete Abnahmeklausel in den Erwerbverträgen mit Einschaltung des vom Bauträger bestellten und mit ihm wirtschaftlich oder rechtlich verbundenen Erstverwalters ist unwirksam. Gleiches gilt für die auf Grundlage dieser Vertragsklausel durchgeführte Abnahme selbst. Da der Bauträger diese unwirksame Klausel verwendet habe, sei es ihm nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) verwehrt, sich gegenüber der GdWE darauf zu berufen, dass sich die Erwerbverträge noch im Erfüllungsstadium befänden und Mängelansprüche daher nicht statthaft seien. Vielmehr müsse das Gericht im Rahmen der Schlüssigkeitsprüfung der Klage unterstellen, dass eine wirksame Abnahme vorliege.

Rechtsfehlerhaft sei jedoch die weitere Annahme des Berufungsgerichts, im Rahmen der Verjährungseinrede sei sodann zugunsten des Bauträgers eine wirksam erfolgte Abnahme zu unterstellen, so dass jedenfalls vor Einreichung der Klage eine Verjährung möglicher Mängelansprüche infolge des 10jährigen Verjährungshöchstfrist eingetreten sei. Der BGH weist darauf hin, dass nicht jeder Widerspruch zwischen zwei Verhaltensweisen als unzulässige Rechtsausübung (§ 242 BGB) zu werten sei. Der BGH hält es stattdessen durchaus für denkbar, dass die GdWE die Verjährungseinrede des Bauträgers mit Recht zurückgewiesen habe. Hierzu seien indessen die notwendigen tatsächlichen Feststellungen noch nicht getroffen und vom OLG nachzuholen.

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

Erwerber sind berechtigt, Willenserklärungen über die rechtsgeschäftliche Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums individuell abzugeben. Vorformulierte Verpflichtungen, diesbezüglich den ersten Verwalter einsetzen zu müssen sind unwirksam und unverbindlich. Erwerber sind nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, die Abnahme zu erklären, wenn die Voraussetzungen vorliegen. Hierfür genügt es, wenn die Werkleistung des Bauträgers im Wesentlichen mangelfrei ist. Geringfügige Mängel verhindern das Entstehen der Abnahmereife mithin nicht. Zur Beseitigung von Restmängeln sind Fristen zu setzen.

### **Fazit für die Gemeinschaft**

Die Beseitigung anfänglicher Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum gehört zur ordnungsmäßigen Verwaltung. Hierüber entscheiden die Erwerber mit Stimmenmehrheit. Dies gilt nicht nur im Falle der Geltendmachung von Mängelansprüchen gegen den Bauträger bzw. aufteilenden Eigentümer (Verkäufer), sondern auch in Fällen der Bauträgerinsolvenz und des „steckengebliebenen Baus“, wenn die Wohnanlage auf gemeinschaftliche Kosten aller Erwerber erstmalig mangelfrei hergestellt werden muss.

Eine Beschlusskompetenz, das gemeinschaftliche Eigentum abzunehmen, besteht nicht. Darauf gerichtete Beschlüsse sind nichtig. Soweit am 20.4.2014 die Unwirksamkeit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums per Beschluss „festgestellt“ worden sein sollte, liegt darin ebenfalls keine konstitutive Rechtsverbindlichkeit, sondern die Äußerung einer Rechtsmeinung. Bei anderer Deutung wäre der Beschluss ebenfalls nichtig, weil hierfür keine Beschlusskompetenz gegeben ist. Über die Unwirksamkeit einer Abnahme entscheiden Gerichte, nicht die Erwerber mit konstitutiver Wirkung. Die konstitutive Begründung von Rechtsfolgen ungeachtet der wirklichen Sach- und Rechtslage ist nichtig.

Im Fall war es vor einigen Jahren zweimal erfolgreich gelungen, außergerichtlich Vereinbarungen über die einvernehmliche Mängelbeseitigung zu treffen. Dies hindert nicht per se eine spätere gerichtliche Auseinandersetzung wegen weiterer Mängel. Das Berufungsgericht muss Feststellungen dazu treffen, ob und inwieweit das Verhalten der GdWE treuwidrig ist.

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

Auch nach neuer Gesetzeslage fehlt es an der Beschlusskompetenz für eine gemeinschaftliche Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums. Darauf gerichtete Beschlüsse sind nichtig. Die mangelfreie Errichtung von Wohnungseigentum (Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum) gehört zur ordnungsmäßigen Verwaltung. Bezüglich des gemeinschaftlichen Eigentums beschließen hierüber die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. Die Beschlusskompetenz folgt aus § 19 Abs. 1 WEG.

Mit Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter entsteht die GdWE und mit ihr die Organisationsstruktur der Gemeinschaft mit Ämtern (Verwalter, Verwaltungsbeirat). Ab diesem Zeitpunkt können die Ämter besetzt werden. In der Gründungsphase vor Übergabe des ersten Sondereigentums kann der Bauträger Ein-Personen-Beschlüsse fassen über die Bestellung des Verwalters.

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

### **Verwalterbestellung per einstweiliger Verfügung**

***Ohne Verwalter ist eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) weitestgehend handlungsunfähig. Wollen sich Wohnungseigentümer auf keinen Verwalter einigen oder wird eine Beschlussfassung blockiert, kommt die Erhebung einer Beschlussersetzungsklage und bei Dringlichkeit die Inthronisierung des Verwalters per einstweiliger Verfügung infrage.***

Mit Urteil vom 01.12.2023 zum gerichtlichen Aktenzeichen 11 S 12/23 entschied das Landgericht Karlsruhe, dass eine vom Amtsgericht erlassene einstweilige Verfügung rechtswidrig werden kann, wenn von ihr über viele Monate kein Gebrauch gemacht wird. Zudem ist das Landgericht der Ansicht, dass die gerichtliche Bestellung eines Verwalters im Eilverfahren für gewöhnlich auf maximal ein Jahr zu befristen ist.

#### **Der Fall**

In einer GdWE im Amtsgerichtsbezirk Weinheim fehlte ein Verwalter. Eine Eigentümerin erwirkte unter Glaubhaftmachung einer besonderen Dringlichkeit der sofortigen Amtsbesetzung eine Verwalterbestellung. Das Amtsgericht Weinheim bestellte den Verwalter mit Urteil vom 21.12.2022 für die Dauer von drei Jahren. Die Verfügungsbeklagte (GdWE) ging in Berufung. Die vor dem Amtsgericht erfolgreiche Verfügungsklägerin stellte die einstweilige Verfügung offenbar nicht zu und informierte den bestellten Verwalter auch nicht über seine Bestellung.

#### **Die Entscheidung**

Das Landgericht änderte das Urteil des Amtsgerichts ab und wies den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zurück. Es fehle sowohl am Verfügungsgrund als auch an einem Verfügungsanspruch. Die Verfügungsklägerin habe ihre Behauptung der Dringlichkeit selbst widerlegt, indem sie über viele Monate von der einstweiligen Verfügung keinen Gebrauch gemacht habe. Ihr Einwand, den Ausgang der Berufungsinstanz abwarten zu wollen, um nicht in das verschuldensunabhängige Schadenersatzrisiko aus § 945 ZPO zu „tappen“, akzeptierte das Landgericht nicht.

Ferner sei die amtsgerichtliche Entscheidung auch deshalb rechtlich angreifbar, weil kein Anspruch auf eine dreijährige Bestellung bestanden habe. Schon im Hauptsacheverfahren im Wege der Beschlussersetzung dürfe eine gerichtliche Verwalterbestellung nur für maximal zwei Jahre erfolgen. Im Eilverfahren müsse die Bestellungszeit noch kürzer sein, regelmäßig maximal ein Jahr, um die Hauptsache nicht vorwegzunehmen.

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

Ein Beschluss über die Verwalterbestellung muss auf einer hinreichenden Tatsachengrundlage erfolgen. Keinen Unterschied macht es im Ausgangspunkt, ob der Bestellungsbeschluss von den Eigentümern oder von einem Gericht gefasst wird. In der Regel sind drei Vergleichsangebote erforderlich. Gelingt es trotz nachweislicher Bemühungen nicht, drei Anbieter zu finden, wird es genügen, gegenüber dem Amtsgericht glaubhaft zu machen, nur einen Kandidaten ausfindig gemacht zu haben, der zur Amtsübernahme bereit ist. Unter Umständen kann auch die besondere Dringlichkeit der Verwalterbestellung die Einholung weiterer Angebote entbehrlich machen.

Soweit das Landgericht ausführt, die Bestellung des Verwalters im Wege der einstweiligen Verfügung müsse vorbehaltlich einer Neuwahl eines Verwalters durch die Wohnungseigentümer erfolgen, ist das eine Selbstverständlichkeit. Dieser Vorbehalt kann, muss aber nicht in den Tenor der gerichtlichen Entscheidung aufgenommen werden. Die gerichtliche Bestellung im Wege der Beschlussersetzung durch Urteil oder – im Eilverfahren – Beschluss lässt sich juristisch als Erstbeschluss werten. Das Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer führt dazu, jederzeit einen ergänzenden oder abändernden Zweitbeschluss zu fassen, um einen anderen Verwalter zu bestellen. Dass ein Zweitbeschluss auf schutzwürdige Belange aus dem Erstbeschluss Rücksicht nehmen muss, bedeutet nicht, dass es der Mehrheit verwehrt wäre, zeitnah einen anderen Verwalter zu bestellen. Rechtswidrig, möglicherweise sogar nichtig wäre hingegen ein aufhebender Zweitbeschluss, der die gerichtliche Entscheidung torpediert. Der Organbesetzungszwang ist zu achten. Die Abberufung des gerichtlich eingesetzten ist somit nur einhergehend mit der Bestellung eines anderen Verwalters rechtens.

Im Wohnungseigentumsrecht gilt der Vorbefassungsgrundsatz. Grundsätzlich müssen daher Beschlussgegenstände in die Versammlung gebracht werden, bevor ein Rechtsschutzbedürfnis für eine Beschlussersetzungsklage oder eine Regelungsverfügung im Eilverfahren besteht. Anders verhält es sich in Fällen reiner Förmelerei, wo also bereits vor der Versammlung feststeht oder absehbar ist, dass der Beschlussantrag keine Mehrheit finden wird. Andauernder Streit, Stimmverhältnisse (Minorität, Stimmenpatt) oder Ablehnung im Vorfeld können dies belegen. Dann darf direkt zu Gericht gegangen werden.

### **Fazit für die Gemeinschaft**

Nach Ansicht des Landgerichts war trotz der gerichtlichen Verwalterbestellung die GdWE ohne Verwalter, da der bestellte Verwalter nicht informiert und dadurch nicht in die Lage versetzt worden war, das Amt anzunehmen. Seine im Vorfeld erklärte und vor Gericht glaubhaft gemachte Bereitschaft zur Amtsübernahme genügte dem Landgericht nicht. Das ist formalistisch, dogmatisch aber wohl richtig. Vor Gericht wird die verwalterlose GdWE von allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich vertreten mit Ausnahme des Verfahrensgegners. Wie bzw. über wen das Landgericht die Zustellungen in der Berufungsinstanz bewirkte, ist nicht mitgeteilt.

### **Wie wäre es nach dem neuen WEG2020 (WEMoG)?**

Der Fall spielte nach neuem Recht. Der Antrag auf Erlass der einstweiligen Verfügung wurde im Jahr 2022 gestellt. Das Amtsgericht entschied durch Urteil vom 21.12.2022. Da durch Urteil und nicht durch gerichtlichen Beschluss entschieden wurde, war vor dem Amtsgericht mündlich verhandelt worden.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt  
W:1:R Breiholdt Nierhaus Schmidt*

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

## **BGH entscheidet erstmals grundlegend - und großzügig - zur privilegierten baulichen Veränderung nach WEMoG!**

***Darauf hat die Praxis gewartet und – aus Sicht bauwilliger Wohnungseigentümer – gehofft: der Bundesgerichtshof (BGH) wendet den neuen § 20 WEG großzügig an und betont in zwei Urteilen vom selben Tage zu Sachverhalten aus München und Bonn das vom Gesetzgeber bei der Neuregelung intendierte gesamtgesellschaftliche Interesse. Seit Freitag liegt die Pressemitteilungen des BGH vor, der sich bereits einige interessante Erwägungen zur Rechtslage entnehmen lassen.***

In seinen Urteilen vom 09.02.2024 zu den Aktenzeichen V ZR 244/22 und V ZR 33/23 äußert sich der BGH zu den Voraussetzungen und Grenzen baulicher Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums. In den zugrunde liegenden Sachverhalten ging es um individuelle privilegierte bauliche Maßnahmen zur Barrierereduzierung, die den Wohnungseigentümern in einem Fall verweigert (Negativbeschluss) und im anderen Fall gestattet (Positivbeschluss) worden waren. Im ersten Fall erhoben die bauwilligen Wohnungseigentümer Beschlussersetzungsklage, in dem anderen Fall bekämpfte ein Eigentümer den gestattenden Mehrheitsbeschluss mit der Beschlussanfechtungsklage.

### **Die beiden Fälle**

In dem Fall aus München besteht die Wohnanlage aus zwei zwischen 1911 und 1912 im Jugendstil errichteten Wohnhäusern und steht unter Denkmalschutz. Das Vorderhaus erhielt im Jahr 1983 den Fassadenpreis der Stadt München. Das Hinterhaus (ehemaliges Gesindehaus) ist eher schlicht gehalten und besitzt ein enges Treppenhaus. Den Klägern gehören die Wohnungen im 3. und 4. Obergeschoss des Hinterhauses. Das Vorderhaus hat einen Aufzug, das Hinterhaus nicht. In der Versammlung vom 26.07.2021 stellten die körperlich nicht gehandicapten Kläger den Beschlussantrag, ihnen auf eigene Kosten einen Außenaufzug am Treppenhaus des Hinterhauses zu gestatten. Dies wurde abgelehnt. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Auf die Berufung der Kläger hat das Landgericht München I den Beschluss der Wohnungseigentümer durch Urteil ersetzt, dass am Hinterhaus auf der zum Innenhof gelegenen Seite ein Personenaufzug zu errichten ist. Die Revision zum BGH lies das Gericht zu.

In dem Fall aus Bonn ging es nicht so hoch hinaus wie in München, immerhin aber um 65 cm für eine Terrassenaufschüttung auf der Rückseite des Gebäudes zum Garten samt Rampe als barrierefreien Zugang und Ersetzung eines Doppelfensters durch eine Fenstertür. Die Wohnanlage besteht aus drei miteinander verbundenen zweistöckigen Häusern. Für die Erdgeschosswohnungen sind in der TE/GO Sondernutzungsrechte vereinbart mit der Berechtigung, auf den Gartenflächen Terrassen in der Größe von max. 1/3 der Sondernutzungsfläche zu errichten. Die beiden Eckhäuser haben gepflasterte Terrassen. Auf Antrag der bauwilligen Wohnungseigentümerin gestattete die Eigentümerversammlung vom 14.10.2021 ihr die gewünschte bauliche Veränderung. Hiergegen richtet sich die Anfechtungsklage. Das Amtsgericht Bonn erklärte den Beschluss für ungültig, das Landgericht Köln bestätigte die amtsgerichtliche Entscheidung und ließ die Revision zu.

In beiden Fällen stritten die Parteien über die tatbestandlichen Voraussetzungen von § 20 WEG, also u. a. die Abgrenzung einer klassischen zu einer privilegierten baulichen Veränderung, die Angemessenheit der Maßnahme, die unbillige Benachteiligung und die Frage, ob es zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage kommt.

### **Die Entscheidungen**

Der BGH bestätigt den vom Landgericht München I anstelle der mehrheitlich blockierenden Wohnungseigentümer in die Welt gesetzten Grundlagenbeschluss. Der Außenlift stelle eine angemessene bauliche Veränderung dar, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen diene. Da privilegierte bauliche Veränderungen typischerweise mit Eingriffen in die Bausubstanz,

6

üblichen Nutzungseinschränkungen und optischen Veränderungen einhergehen, könne darin regelmäßig keine Unangemessenheit liegen. Dass hier ein atypischer Sonderfall vorliege, habe die GdWE nicht dargetan. Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage könne in der Errichtung eines Aufzugs nicht gesehen werden, und zwar auch dann nicht, wenn er nicht im Treppenauge ein-, sondern im Außenbereich angebaut werde. Eine unbillige Benachteiligung eines einzelnen Wohnungseigentümers gegenüber anderen sei ebenfalls weder dargetan noch sonst ersichtlich.

Einen Unterschied in der Urteilsbegründung zeigt der Fall aus Bonn. Da die Mehrheit die privilegierte bauliche Veränderung gestattete, hänge die Rechtmäßigkeit des Beschlusses laut BGH entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht davon ab, ob die Anspruchsvoraussetzungen des § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG im Einzelnen vorlägen und die bauliche Veränderung insbesondere angemessen sei. Hierauf komme es nur an, wenn – wie im Fall aus München – der Individualanspruch eines Wohnungseigentümers abgelehnt wurde. Im Bonner Fall dagegen sei nur die Grenze der grundlegenden Umgestaltung zu prüfen. Diese sei eingehalten. Gestattet worden sei die Errichtung eines untergeordneten Anbaus an ein bestehendes Gebäude einer Mehrhausanlage, wobei Terrassen schon nach der Gemeinschaftsordnung erlaubt seien.

Der BGH ebnet den Weg für eine großzügige Anwendung der Neuregelung zu privilegierten baulichen Veränderungen (§ 20 Abs. 2 WEG). Beide Fälle betrafen privilegierte bauliche Veränderungen zur Barrierereduzierung im Individualinteresse. Zuweilen kann die exakte rechtliche Qualifizierung baulicher Wünsche streitig und für den Verwalter schwierig sein. Eine wichtige Aussage trifft der BGH, wenn die Mehrheit für die Gestattung ist. Hier muss lediglich die in § 20 Abs. 4 WEG geregelte Grenze zur (unzulässigen) grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage sowie zur (unzulässigen) unbilligen Benachteiligung beachtet werden. Im Übrigen darf die Mehrheit die Maßnahme aber auch dann gestatten, wenn sie die Anspruchsvoraussetzungen nicht als gegeben ansieht oder jedenfalls Zweifel hieran hegt. Das ist eine echte Erleichterung für die Rechtsanwendung und die Versammlungspraxis.

Treten Eigentümer mit baulichen Wünschen an die GdWE heran, hat der Verwalter diese als Beschlussgegenstand in die Tagesordnung der Versammlung zu bringen. Dies gilt unabhängig davon, ob und wie die Eigentümer ihr Begehren begründen. Sind in der Gemeinschaftsordnung Vereinbarungen über Untergemeinschaften getroffen, müssen diese beachtet werden. Denkbar ist beispielsweise, dass ein Vorderhaus oder sonst freistehender Baukörper allein entscheidet und Mehrheitserfordernisse daher nur auf eine Gruppe stimmberechtigter Eigentümer zu beziehen sind.

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

Rechtlich unerheblich war, dass die Kläger gegenwärtig körperlich nicht auf einen Aufzug angewiesen sind. Nach dem Gesetzeswortlaut genügt es, die Zugänglichkeit des Sondereigentums dadurch zu erleichtern, dass Barrieren verringert werden. Bauwillige Eigentümer dürfen also für die Zukunft vorbeugen. Die Ersetzung eines geschlossenen Fensterelements durch eine Fenstertür ist eine Barrierereduzierung, wenn Wege verkürzt oder neu erschlossen werden.

Da der Gesetzgeber die Angemessenheit einer privilegierten baulichen Veränderung als Regel ansieht, obliegt es der GdWE darzulegen, warum ein atypischer Fall vorliegen soll. Denkbar ist der Einwand, dass ein Aufzug im Treppenauge alle oder mehr Wohnungen als bei einem Penthouselift erschließt, was auch im Hinblick auf spätere Teilhabeansprüche relevant werden kann. Im Münchener Fall wird dies angesichts der engen baulichen Verhältnisse im Treppenhaus vermutlich ausgeschlossen sein.

Die grundlegende Umgestaltung ist eine hohe Hürde für Baueegner und eine weitere gesetzgeberische Steigerung der Messlatte. In der Zeit vom 01.07.2007 bis 30.11.2020 durfte die als Modernisierung oder Anpassung an den Stand der Technik privilegierte bauliche Veränderung die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern (§ 22 Abs. 2 Satz 1 WEG aF), bei der klassischen baulichen Veränderung kann sogar schon die nachteilige Veränderung des optischen Erscheinungsbildes das Bauvorhaben zum Scheitern bringen.

#### **Fazit für die Gemeinschaft**

Die Urteile betreffen privilegierte bauliche Veränderungen im privaten Sonderinteresse einzelner Sondereigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigter. Weiterhin keine grundlegende höchstrichterliche Aussage gibt es zur Qualifizierung energetischer Sanierungsmaßnahmen und der rechtlichen Einordnung der früheren modernisierenden Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 22 Abs. 3 WEG aF). Derartige Maßnahmen erfolgen in aller Regel im Namen der GdWE auf Kosten aller Wohnungseigentümer.

Der gerichtlich ersetzte Grundlagenbeschluss ist mit Urteilsverkündung bestands- und rechtskräftig. Zur Beschlussdurchführung ist an sich die GdWE verpflichtet, wobei ein Grundlagenbeschluss wie hier im Fall aus München nicht ohne weiteres durchführbar ist. Der nächste Schritt wird in der Regel ein weiterer Beschlussantrag des bauwilligen Wohnungseigentümers sein müssen, nunmehr gerichtet auf die konkrete Umsetzung des Grundlagenbeschlusses. Die GdWE wird sodann unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, die Eigentümerversammlung einberufen müssen, damit erneut abgestimmt werden kann, wobei der Mehrheit das durch § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung eröffnete Direktionsrecht und Gestaltungsermessen zum Tragen kommen kann. Denkbar ist etwa, dass dem bauwilligen Wohnungseigentümer bezüglich Antriebstechnik, Material, Standort etc. ordnungsmäßige Vorgaben gemacht werden.

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

Beide Fälle spielten nach neuem Recht, da die Eigentümerversammlungen, in denen die privilegierte bauliche Veränderung abgelehnt bzw. gestattet wurde, nach dem 01.12.2020 stattfanden. Seither sind Beschlussklagen nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten, sondern gegen die GdWE. Dies gilt auch bei vereinbarten Untergemeinschaften.

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

## **Bauüberwachungs- und Hinweispflichten des Verwalters bei Bauverträgen**

***In der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist anerkannt, dass der Verwalter zur Vorbereitung der Beschlussfassung über Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum eine hinreichende Tatsachengrundlage beschaffen und den Eigentümern die verschiedenen Handlungsoptionen aufzeigen muss. Ist ein Vertrag geschlossen, muss der Verwalter die vertragsgerechte Erfüllung „wie ein Bauherr“ überwachen. Dazu gehört es, vor einer Bezahlung von Rechnungen zu prüfen, ob abgerechnete Leistungen erbracht sind. Der Bundesgerichtshof äußerte sich jetzt zum Umgang mit Abschlagsrechnungen.***

Mit Urteil vom 26.01.2024 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 162/22 erweiterte der BGH den Katalog von Pflichten, die den Verwalter bei der Erfüllung seiner Aufgaben im Bereich des Vertragsmanagements treffen. Der Verwalter muss in der Regel „wie ein Bauherr“ agieren. Fehlt ihm die Fachkunde, um das Vorliegen einer vertragsgerechten Leistung selbst zu beurteilen, ist er „nicht aus dem Schneider“. Vielmehr muss er die Wohnungseigentümer über fehlende eigene Fachkunde informieren und gegebenenfalls eine Beschlussfassung herbeiführen, dass ein Sachverständiger, Architekt oder sonstiger Fachmann eingeschaltet werden darf oder wie sonst mit der Rechnung umgegangen wird.

### **Der Fall**

Der Beklagte ist Ex-Verwalter der klagenden GdWE. Im Sommer 2019 wurde die Erneuerung der Dacheindeckung beschlossen und ein Bauvertrag über 116.497,85 € brutto abgeschlossen. Nach Materiallieferungen auf die Baustelle und vor Baubeginn im November 2019 stellte der Werkunternehmer eine Abschlagsrechnung für Material in Höhe von 61.872 €. Im Oktober 2019 zahlte der Beklagte aus dem Vermögen der GdWE 70.000 € und nach dem Beginn der Arbeiten



weitere 34.500 €, ohne dass Abschlagsrechnungen gestellt wurden. Die Arbeiten wurden bei einem Baufortschritt von etwa 85-90 % eingestellt. Ein von der GdWE in Auftrag gegebenes Privatgutachten bezeichnet die erbrachten Arbeiten als insgesamt mangelhaft und unbrauchbar. Die GdWE verklagt in einem Parallelverfahren den Werkunternehmer auf Rückzahlung geleisteter Abschläge und nimmt in dem vorliegenden Schadenersatzprozess den beklagten Ex-Verwalter ebenfalls in dieser Höhe auf Zahlung in Anspruch.

### **Die Entscheidung**

Der BGH hebt das Berufungsurteil auf und verweist den Fall zurück an das Landgericht Dortmund, da der Fall nicht entscheidungsreif war. Die Begründung, mit der das Landgericht die Klage abgewiesen hatte, sei nicht tragfähig.

Der Beklagte habe seine Pflichten verletzt und möglicherweise einen Schaden verursacht. Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum habe der Verwalter wie ein Bauherr zu überwachen. Vor der Bewirkung von Zahlungen müsse er prüfen, ob eine geforderte Abschlagszahlung dem Grunde und der Höhe nach berechtigt ist. Insbesondere habe der Verwalter die Voraussetzungen des § 632a BGB zu prüfen. Bei einer Abschlagsrechnung für Stoffe, Bauteile oder sonstige Materialien müsse deren tatsächliche Lieferung überprüft und darüber hinaus dafür gesorgt werden, dass dem Besteller (GdWE) nach seiner Wahl Eigentum am Material oder entsprechende Sicherheit hierfür geleistet werde.

Ob und inwieweit der Beklagte durch sein pflichtwidriges Verhalten einen Schaden der GdWE angerichtet habe, könne noch nicht abschließend beurteilt werden. Das Berufungsgericht müsse feststellen, ob sich der Bauvertrag noch im Erfüllungsstadium befinde oder bereits im Abrechnungsstadium. Eine Haftung des Verwalters wegen pflichtwidriger Abschlagszahlungen scheide aus, solange eine vertragsgerechte Leistung im Wege der (Nach-)Erfüllung durch den Werkunternehmer noch herbeigeführt werden könne. Sei hingegen das Vertragsverhältnis zwischen GdWE und Werkunternehmer in ein Abrechnungsverhältnis übergegangen, haftet der Verwalter neben dem Werkunternehmer, allerdings nur Zug um Zug gegen Abtretung der auf Geldzahlung gerichteten Ansprüche der GdWE.

Für die Schadenbewertung komme es darauf an, ob und inwieweit die bislang erbrachten Leistungen brauchbar sind. Insoweit würden sie einen Vorteil verkörpern, den sich die GdWE anrechnen lassen müsse. Zu denken sei etwa an den bereits erbrachten Abriss des alten Daches und die Verwertung restlicher angelieferter oder erneut verwendbarer Materialien und Baustoffe.

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

Vor größeren (teuren) Sanierungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum entspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, eine Fachplanung zu beauftragen und z.B. einen Architekten mit der Objektüberwachung (Bauüberwachung) zu beauftragen. Viele Gemeinschaften – so auch die Klägerin im Fall – sehen aus Kostengründen davon ab und beauftragen den Unternehmer direkt. Wurde bei einer Beschlussfassung die Beauftragung des Planers abgelehnt, hat der Verwalter seine diesbezüglichen Pflichten zur Herbeiführung sachgerechter Beschlüsse pflichtgemäß, aber vergebens erfüllt.

Der Verwaltungsbeirat kann, muss aber nicht bei der Prüfung von Abschlagsrechnungen beteiligt werden. Ist ein Verwalter im Umgang mit Abschlagsrechnungen und deren Bezahlung unsicher, ist es vielfach hilfreich, den Verwaltungsbeirat hinzuzuziehen und eine Stellungnahme zu erbitten. Dies gilt umso mehr, wenn die GdWE einen Architekten ablehnt und der Verwalter nicht eigenmächtig einen Fachmann einschalten will.

### **Fazit für die Gemeinschaft**

Die klagende GdWE führte zwei Zahlungsprozesse. Werkunternehmer und Verwalter (Ex-Verwalter) haften nebeneinander, also nicht als Gesamtschuldner – sofern das Bauvertragsverhältnis zwischen GdWE und Werkunternehmer schon in ein Abrechnungsverhältnis übergegangen ist. Die Beauftragung eines Architekten oder Ingenieurs wäre rückblickend sinnvoller gewesen und hätte womöglich hohe Prozesskosten von der GdWE ferngehalten.

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

Der Fall spielte noch nach altem Recht. Nach der seit dem 01.12.2020 geltenden Gesetzeslage kann der Verwalter aufgrund seiner insoweit unbegrenzten gesetzlichen Vertretungsmacht einen Architekten und/oder Rechtsanwalt mit der Prüfung von Abschlagsrechnungen beauftragen. Er darf dies allerdings nur innerhalb der Grenzen seiner gesetzlichen Entscheidungsmacht, die in § 27 Abs. 1 WEG geregelt ist und deutlich hinter den gesetzlichen Befugnissen im Außenverhältnis zurückbleibt. Die Einholung einer kurzen überschlägigen Stellungnahme des Fachmanns zu einer geringen Vergütung kann – gerade in größeren Wohnanlagen und teureren Auftragsvolumen – von dieser gesetzlichen Kompetenz gedeckt sein. Ergänzend empfehlen sich Beschlüsse nach § 27 Abs. 2 WEG. Sollte hingegen – was sich dem hier mitgeteilten Sachverhalt nicht entnehmen ließ – die beantragte Architektenbeauftragung in einen Negativbeschluss gemündet sein, wird sich der Verwalter daran zu halten haben.

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

## BGH: Corona-Vertreterversammlungen haben keine nichtigen Beschlüsse herbeigeführt

***In der Coronazeit standen GdWE und Verwalter vor einem Dilemma: Einerseits war wohnungseigentumsrechtlich die jährliche Eigentümerversammlung geschrieben, und zwar in Präsenz mit Teilnahmemöglichkeit für alle. Andererseits galten das Infektionsschutzgesetz und die darauf gestützten landesrechtlichen Verordnungen, die – je nach Bundesland und Zeitraum – Versammlungsbeschränkungen verhängten (Abstands-, Hygiene- und Quarantänebestimmungen) oder sogar absolute Versammlungsverbote.***

Die überwiegende Ansicht der Juristen, vor allem der Amtsgerichte, ging dahin, dass der Verwalter nichtige Beschlüsse produzierte, wenn er Wohnungseigentümer dazu zwang, nicht persönlich zur Versammlung zu erscheinen, sondern ihm eine Stimmrechtsvollmacht zu erteilen. Der Bundesgerichtshof (BGH) sieht dies anders.

Mit Urteil vom 08.03.2024 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 80/23 entschied der BGH, dass während der Corona-Pandemie gefasste Beschlüsse nicht deshalb nichtig sind, weil die Wohnungseigentümer an der Eigentümerversammlung nur durch Erteilung einer Vollmacht an den Verwalter teilnehmen durften. Eine der beiden für das Wohnungseigentumsrecht zuständigen zentralen Berufungskammern beim Landgericht Frankfurt am Main hatte die Revision zugelassen, unter anderem deshalb, weil beide Kammern zu dieser Rechtsfrage unterschiedliche Ansichten vertreten.

### Der Fall

Die Anfechtungskläger sind Mitglieder der GdWE. Der Verwalter lud wie folgt ein: „Die Versammlung findet schriftlich am 24.11.2020 statt. Bitte (...) senden Sie uns die Vollmacht sowie das ausgefüllte Weisungsdokument zu.“ 5 von 24 Wohnungseigentümern kamen der Aufforderung des Verwalters nach und erteilten Stimmrechtsvollmachten. Die Kläger erteilten keine Vollmacht. In der Versammlung war nur der Verwalter anwesend. Mit Schreiben vom 24.11.2020 – also vom Tage der Versammlung – informierte der Verwalter alle Wohnungseigentümer über die von ihm abgehaltene Vollmachtenversammlung und übermittelte das Protokoll über die gefassten Beschlüsse. Die Kläger erhoben Anfechtungsklage, zunächst gegen die übrigen Wohnungseigentümer, auf gerichtlichen Hinweis nach Fristablauf gegen die GdWE. Das Amtsgericht Frankfurt a.M. – Außenstelle Höchst – wies die Klage ab. Auf die Berufung der Kläger wurden die Beschlüsse vom Landgericht „für nichtig erklärt“.

## **Die Entscheidung**

Der BGH hob das Landgerichtsurteil auf und wies die Klage ab. Wegen der verpassten Anfechtungsfrist seien ausschließlich Nichtigkeitsgründe zu prüfen, sodass dahinstehen könne, ob Anfechtungsgründe vorlagen. Entgegen der wohl überwiegenden Ansicht in der untergerichtlichen Rechtsprechung und im Schrifttum waren die Beschlüsse der Vertreterversammlung nicht nichtig. Das vom Verwalter angeordnete und durchgezogene Beschlussverfahren habe nicht in den unentziehbaren und unverzichtbaren Kernbereich des Wohnungseigentums und der Mitgliedschaftsrechte eingegriffen. Die Gegenauffassung nehme nicht hinreichend in den Blick, dass es nicht um inhaltliche Beschlussmängel ging, sondern um die Art und Weise des Zustandekommens von Beschlüssen, mithin also um Formfragen.

Der BGH betont, dass sich der Verwalter während der Corona-Pandemie in einer unauflösbaren Konfliktsituation kollidierender Pflichten und Verbote befand. Er habe nämlich vor dem Dilemma gestanden, entweder das Wohnungseigentumsrecht oder das Infektionsschutzrecht zu missachten. Im Ergebnis sei es daher nicht verhältnismäßig, mit der schärfsten Beschlussmängelstufe (Nichtigkeit statt bloßer Anfechtbarkeit) zu reagieren. Immerhin seien die Eigentümer nicht von der Stimmabgabe ausgeschlossen und zudem berechtigt gewesen, konkrete Weisungen zu erteilen.

## **Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte**

Im Wohnungseigentumsrecht ist die Bevollmächtigung von Stimmrechtsvertretern für die Versammlung zulässig. Anders kann es sich verhalten, wenn in der Gemeinschaftsordnung Vertretungsbeschränkungen vereinbart sind. Diese sind rechtswirksam. Gängige Vereinbarungen lauten beispielsweise, dass eine Vertretung nur durch einen anderen Miteigentümer, den Ehegatten oder den Verwalter erlaubt ist.

Im Sommer 2012 hatte der BGH einmal entschieden, dass Beschlüsse nichtig sind, wenn ein einzelner Wohnungseigentümer in böswilliger Weise gezielt von der Teilnahme in der Versammlung ausgeschlossen werden soll. Darum ging es vorliegend nicht, da alle Wohnungseigentümer gleichbehandelt wurden, indem sie „ein- und ausgeladen“ wurden unter Hinweis auf die Möglichkeit der Vollmachtserteilung nebst Weisungen an den Versammlungsleiter. Der BGH deutet an, an seiner damaligen scharfen Rechtsprechung möglicherweise nicht festzuhalten. Das bleibt abzuwarten.

Die Versammlung war beschlussfähig. 5 der 24 Wohnungseigentümer hatten eine Vollmacht erteilt, sodass abgestimmt werden konnte und durfte.

## **Fazit für die Gemeinschaft**

Im amtlichen Leitsatz werden die Beschlüsse der GdWE zugeordnet, nicht den Wohnungseigentümern. Dies ist eine rechtsdogmatisch interessante Frage, die im Urteil nicht thematisiert werden musste. Klar ist: Abgestimmt wird von den Wohnungseigentümern. Sie allein sind Träger des Stimmrechts, nicht die GdWE. Aber: Wird der Beschluss als Produkt der Abstimmung den Wohnungseigentümern zugeordnet oder der GdWE oder beiden? Wendet man das Prinzip der organschaftlichen Zurechnung streng an, sind es Beschlüsse der GdWE.

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

Die Versammlung fand am 24.11.2020 statt, also wenige Tage vor Inkrafttreten des WEMoG am 01.12.2020. An den vom BGH geklärten Rechtsfragen hat sich durch die Gesetzesnovelle nichts geändert. Die mit dem WEMoG eingeführte Möglichkeit, hybride Eigentümerversammlungen zu gestatten, hätte im Fall nicht weitergeholfen. Ein Legitimationsbeschluss gem. § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG (WEMoG) hätte in einer Präsenzversammlung gefasst werden müssen, die seinerzeit aber gesetzlich verboten und mithin rechtlich unmöglich gewesen wäre.

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

## 2. Relevante Gesetzesnovellen

### Virtuelle Eigentümerversammlung: Erste Lesung im Deutschen Bundestag am 18. Januar

**Die Bundesregierung hält an ihrem Gesetzentwurf fest, wonach Eigentümergemeinschaften mit einem 75-Prozent-Quorum beschließen können, ihre Versammlungen vollständig virtuell abzuhalten. Das geht aus ihrer Gegenäußerung zur Stellungnahme des Bundesrates hervor. Die Länderkammer hatte einen solchen Beschluss eine praxisferne Einstimmigkeit vorgeschlagen (wir haben berichtet).**

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung mit dem komplizierten Namen „Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen“ (Bundestagsdrucksache 20/9890) sieht vor, dass Wohnungseigentümer mit mindestens drei Vierteln der in der Versammlung abgegebenen Stimmen beschließen dürfen, dass die Versammlung innerhalb eines Zeitraums von längstens drei Jahren ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort stattfindet oder stattfinden kann (§ 23 Absatz 2a WEG-E). Das vorgesehene 75-Prozent-Quorum orientiert sich an der Rechtslage im Aktienrecht. Der Bundesrat sprach sich für einen einstimmigen Beschluss aus. „Die Bundesregierung hat den Vorschlag des Bundesrates geprüft, sieht jedoch keinen Anpassungsbedarf an ihrem Gesetzentwurf“, heißt es in der Gegenäußerung der Bundesregierung. Es bestehe ein praktisches Bedürfnis für virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen. Einstimmigkeit dürfte in einer Wohnungseigentümerversammlung in vielen Fällen nur schwer zu erreichen sein. Die bisherige Hürde einer Vereinbarung aller Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer solle mit dem Gesetzentwurf der Bundesregierung gerade gesenkt werden. „Mit dem vorgesehenen Quorum von 75 Prozent und der Befristung der Beschlüsse auf drei Jahre wird den Interessen von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern, die die rein virtuelle Versammlungen nicht befürworten, hinreichend Rechnung getragen. Auch für Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer ohne die erforderliche Technik oder Digitalkompetenz bestehen diverse Möglichkeiten, an der Versammlung teilzunehmen (Unterstützung durch Verwandte oder Freundinnen und Freunde; Teilnahme bei anderen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern) bzw. sich dort vertreten zu lassen und so an der Meinungsbildung mitzuwirken“, so die Bundesregierung.

#### **VDIV befürwortet die virtuelle Versammlungsmöglichkeit**

Der VDIV Deutschland setzt sich von Beginn an für die zusätzliche Option, Eigentümerversammlungen virtuell durchzuführen, ein. Den Gemeinschaften wird damit die Möglichkeit gegeben, schneller als bisher handlungsfähig zu sein. Der durch die Corona-Pandemie ausgelöste digitale Schub zeigt die hohe Akzeptanz dieser virtuellen Formate. Mobilitätseingeschränkte Personen, Alleinerziehende oder Besitzer\*innen von vermieteten Wohnungen und Ferienunterkünften könnten sich zudem zuschalten, diskutieren und beschließen. Beschlüsse könnten damit durch eine viel größere Anzahl an aktiven Eigentümer\*innen getragen und auf eine breitere Basis gestellt werden. Aber auch die Gruppe derjenigen, die bislang ungeübt mit dem Internet sind, wird nicht in ihrem Versammlungsrecht beschnitten. Vielmehr bleiben die Informationspflicht und Vollmachtausübung weiterhin erhalten. Zudem besteht die komfortable Möglichkeit, gemeinsam mit einem anderen Eigentümer online dabei zu sein, wie es der Gesetzentwurf vorsieht.

Zukünftig werden Gemeinschaften mit ihren Immobilienverwaltungen wohl auch unterjährig häufiger Entscheidungen treffen müssen, um u. a. gesetzliche Anforderungen erfüllen zu können. Die virtuelle Eigentümerversammlung kann daher eine wichtige Option sein, um künftige Herausforderungen im Wohnungseigentum zu meistern und dem Fachkräftemangel zu begegnen. Schon heute fehlt es an

Personal, sodass viele Verwaltungen gezwungen sind, sich von Gemeinschaften zu trennen und/oder keine neuen Gemeinschaften annehmen. Ein virtuelles Abstimmungstool würde einiges erleichtern.

Im Unterschied zur bisherigen Präsenzversammlung, ermöglicht die neue Versammlungsform, auch kurzfristige Reaktionen, wie zum Beispiel auf zeitlich befristete Förder- und Zuschussprogramme und ein einfacheres Zusammenkommen zwischen Gemeinschaft und Verwaltung, indem größerer organisatorischer Aufwand vorab entfällt.

## **Haushalt 2024 steht - mit neuem Förderprogramm für bezahlbaren Wohnraum**

***Nach wochenlangem Ringen hat der Bundestag am vergangenen Freitag das Haushaltsfinanzierungsgesetz 2024 und das Haushaltsgesetz 2024 beschlossen. Der Etat für das laufende Jahr umfasst Ausgaben von insgesamt 476,8 Milliarden Euro und neue Kredite in Höhe von 39 Milliarden Euro. Der Einzelplan 25 des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) sieht Ausgaben in Höhe von 6,73 Milliarden Euro vor.***

Im Vergleich zum Regierungsentwurf wurden damit im Haushalt des Bauministeriums Kürzungen von 230 Millionen Euro vorgenommen. Diese gingen vor allem zu Lasten des Wohngeldes, das jedoch mit 2,15 Milliarden Euro (Regierungsentwurf: 2,42 Milliarden Euro) weiterhin der größte Einzelposten im BMWSB-Etat ist. Für die Prämien nach dem Wohnungsbau-Prämiengesetz stehen 200 Millionen Euro (Regierungsentwurf: 170 Millionen Euro) zur Verfügung, für das Baukindergeld 719,47 Millionen Euro (Regierungsentwurf: 749,47 Millionen Euro).

Es gibt in 2024 im Baureisort jedoch auch Geld für neue Projekte. Unter anderem werden im laufenden Jahr für ein Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau von Wohngebäuden mit kleinen und mittleren Einheiten im Niedrigpreissegment“ (KNN) zehn Millionen Euro bereitgestellt. Das Programm soll neben dem KfW-Programm für den klimafreundlichen Neubau (KFN) und der Kreditförderung Wohneigentum für Familien (WEF) die dritte Säule der Neubauförderung bilden. „Mit diesem neuen Programm sollen Neubauten gefördert werden, die über den gesetzlich vorgeschriebenen Energieeffizienzstandard (EH 55) hinaus eine Einsparwirkung haben, die über den Lebenszyklus mindestens der CO<sub>2</sub>-Einsparung von EH40 entsprechen. Durch Kriterien wie die Begrenzung der zu fördernden Baukosten und Wohnfläche sollen dabei auch die Realisierung neuer innovativer Konzepte im Wohnungsneubau unterstützt werden und damit auch ein zusätzlicher Mehrwert für den Klimaschutz geschaffen und besonders in Ballungsgebieten mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen“, informierte BMWSB-Staatssekretär Sören Bartol den Verband der Immobilienverwalter Deutschland. Das BMWSB werde nun in den nächsten Wochen mit Hochdruck die konkreten Förderkriterien ausarbeiten und stehe bereits in Kontakt mit der KfW, um einen sehr zügigen Programmstart zu ermöglichen.

Bereits vor den Bundestagsbeschlüssen hatte Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) Verwaltungsvereinbarungen zum sozialen Wohnungsbau und zum "Jungen Wohnen" 2024 unterzeichnet. Insgesamt stellt der Bund den Ländern 3,15 Milliarden Euro für das Programmjahr 2024 zur Verfügung. 2,65 Milliarden sind für den klassischen sozialen Wohnungsbau vorgesehen, 500 Millionen für die Förderung von Wohnheimplätzen für Auszubildende und Studierende. Sobald die Bundesländer die Verwaltungsvereinbarungen unterzeichnet haben, können die Bewilligungen ausgesprochen werden.

Die maßgeblichen Bundestagsdrucksachen finden Sie hier: 20/8661, 20/8662. Das Haushaltsfinanzierungsgesetz 2024 muss den Bundesrat noch passieren.

Erste Lesung zu virtuellen Eigentümerversammlungen

***Der Bundestag hat in erster Lesung den Regierungsentwurf „zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von***

**Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen“ (Bundestagsdrucksache 20/9890) beraten. Mitte Februar wird er im Rechtsausschuss diskutiert.**

Strittig ist vor allem die Frage, mit welchem Quorum Eigentümerversammlungen beschließen können, dass ihre Versammlungen künftig rein virtuell stattfinden (wir haben berichtet). Anlässlich der Bundestagssitzung erinnerte Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP): „2024 wird ein Jahr des Bürokratieabbaus, der Digitalisierung und der Modernisierung. Schritt für Schritt werden wir überflüssige Vorgaben streichen und mehr Freiraum schaffen für digitale Lösungen. Die Anpassung des Wohnungseigentumsrechts ist Teil dieses Programms. Virtuelle Versammlungen bieten praktische Vorteile. Deshalb wollen wir es für Wohnungseigentümer einfacher machen, ihre Versammlung ausschließlich virtuell abzuhalten. Im Vereinsrecht und im Wirtschaftsrecht haben wir ähnliche Erleichterungen bereits geschaffen. Die Anpassung des Wohnungseigentumsgesetzes ist der nächste Schritt.“ Zustimmung zur virtuellen Eigentümerversammlung und dem 75 Prozent-Quorum kamen auch von der CDU/CSU-Fraktion, B90/Die Grünen und DIE LINKE. Dagegen sind aktuell die SPD-Fraktion und die AfD. Statt eines 75 Prozent-Quorums für einen zustimmenden Beschluss äußerte die SPD das künftig jedem Eigentümer/in das Recht auf online-Teilnahme zustehen sollte. Danach würde es wohl künftig nur noch hybride Versammlungen geben – eine Versammlungsform die die große Mehrheit der Eigentümergemeinschaften ablehnt: zu teuer, zu unpraktikabel. Am 19. Februar kommt es im Deutschen Bundestag zu einer öffentlichen Anhörung. Für die Immobilienverwaltungen wurde der VDIV Deutschland als Sachverständiger berufen.

Weitere Infos finden Sie in der VDIV-Publikation "Digitalisierung Jetzt! Warum die virtuelle Eigentümerversammlung kommen muss und niemand ausgeschlossen wird."

## **Debatte im Rechtsausschuss um virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen**

***In der öffentlichen Anhörung des Rechtsausschusses am 19. Februar 2024 wurde die Frage diskutiert, ob künftig Wohnungseigentümerversammlungen ausschließlich virtuell stattfinden können, wenn 75 Prozent der Eigentümer/innen dies beschließen. Unter den Sachverständigen gab es dazu geteilte Meinungen. Für unsere Branche war der VDIV Deutschland geladen.***

Hintergrund der Anhörung ist ein Gesetzesentwurf der Bundesregierung, der unter anderem Regelungen zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen sowie zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten vorsieht. Der VDIV Deutschland begrüßt den Gesetzesentwurf und begleitet das Gesetzgebungsverfahren von Beginn an (wir haben berichtet).

Unter den Contra-Stimmen war Richter Oliver Elzer aus Berlin, der darauf hinwies, dass einzelne Wohnungseigentümer/innen durch den Beschluss der Mehrheit von der Verwaltung ihres wichtigsten Wirtschaftsguts ferngehalten werden könnten. Dabei sprach er von Zwang und Demokratieverlust. Auch Gabriele Heinrich vom Verbraucherschutz-Verein "Wohnen im Eigentum" war vom Quorum, das der Gesetzesentwurf vorsieht, nicht überzeugt und warnte vor Schwierigkeiten für alte oder bildungsferne Menschen durch rein virtuelle Versammlungen. Ebenso äußerte Rechtsanwältin Urs Taube Bedenken und betonte, dass der Gesetzesentwurf scheinbar von zwei Rechtsgrundsätzen im Zusammenhang mit Wohnungseigentümerversammlungen abweiche: der Teilhabe am Entscheidungsfindungsprozess in der Eigentümerversammlung und der grundsätzlichen Nicht-Öffentlichkeit der Wohnungseigentümerversammlung.

Auf der Pro-Seite sprach sich Richter Jost Emmerich vom OLG München für die Änderungen aus und lobte den Gesetzesentwurf als gerecht im Angesicht der Vielfalt von Wohnungseigentümergeinschaften. Virtuelle Eigentümerversammlungen seien nicht vorgeschrieben, sondern eine Möglichkeit für diejenigen Gemeinschaften, die sie nutzen möchten.

Das besondere Quorum von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen schütze die Wohnungseigentümer/innen ausreichend. Schon diese Mehrheit werde sich nur selten finden. Der Gesetzesentwurf werde der Vielgestaltigkeit von Wohnungseigentümergeinschaften gerecht und ermögliche die virtuelle Versammlung nur in Ausnahmefällen.

Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland, nannte den Gesetzesentwurf "kurz, knapp und gut" und betonte die Vorteile virtueller Versammlungen in der Praxis. „Gemeinschaften werden sich in der Zukunft öfter als bisher austauschen und abstimmen müssen. Vielfach kann hier ein weiteres Abstimmungstool helfen, welches Kosten senkt, Teilnahme-Hürden abbaut und schnelle unterjährige Beschlüsse zulässt. Die rein virtuelle Versammlung ist dafür das richtige Instrument und ergänzt bisherige Versammlungsformen, schafft diese aber nicht ab“, so Kaßler. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, betrachtete die rein virtuelle Versammlung als konsequenten und notwendigen Schritt in die digitale Zukunft, der zu begrüßen sei, womöglich aber zu früh komme. Auch der Vertreter der Bundesrechtsanwaltskammer, Valentin Todorow, sprach sich für den Gesetzesentwurf aus, da die Präsenzversammlung weiterhin relevant bleibe. Er regte an, dass die technischen Anforderungen an die virtuelle Zusammenkunft genauer definiert werden sollte, um Datenschutz- sowie Nichtöffentlichkeitsbedenken auszuräumen.

Inwiefern der Rechtsausschuss die Debatte in den Gesetzesentwurf zur 2. und 3. Lesung einfließen lassen wird, ist offen. Weiter Argumente dafür, dass die virtuelle Versammlung eine wichtige Ergänzung im WEG wäre, [finden Sie hier](#).

Die ebenfalls in der Anhörung thematisierte geplante Privilegierung von Steckersolargeräten wurde von Expertinnen und Experten grundsätzlich positiv aufgenommen, einige Details in der Ausgestaltung für Mieter/innen seien nur noch zu klären.

Die Anhörung in Bild und Ton sowie die abgegebenen [Stellungnahmen finden Sie hier](#).

## **VDIV und andere Verbände fordern Novelle der Wärmelieferverordnung**

***Die Bundesregierung will Fernwärme weiter ausbauen. Doch Vermieter/innen dürfen die Kosten für die Umstellung nicht auf ihre Mieter/innen umlegen. Sie werden nur dann auf Fernwärme umsteigen, wenn dies kostenneutral möglich ist. Als Grundlage dafür fordert ein breites Verbändebündnis die Novelle der Wärmelieferverordnung (WärmeLV).***

Die Verbände erinnern ihrem Schreiben an Justizminister Marco Buschmann (FDP), Wirtschaftsminister Robert Habeck (Grüne), Bauministerin Klara Geywitz (SPD) und Umweltministerin Steffi Lemke (Grüne) an die bereits auf dem Fernwärmegipfel am 12. Juni 2023 angekündigte zeitnahe Überarbeitung der Wärmelieferverordnung und der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV). „Trotz vorhandener Lösungen können Mietwohngebäude derzeit nicht rechtssicher an Fernwärme- und Gebäudenetze angeschlossen werden. Die Umstellung scheitert in den meisten Fällen an der fehlenden Kostenneutralität gem. WärmeLV i. V. m. § 556c BGB. Allein im Jahr 2022 hat ein erstmaliges Umstellen von der Eigenversorgung eines Gebäudeeigentümers auf gewerbliche Wärmelieferung nur noch bei 17 Prozent aller angefragten Projekte von Contracting-Anbietern stattgefunden (Quelle: interne Mitgliederumfrage des vedec e.V.). Das ist alarmierend. Die Wärmewende findet faktisch nicht mehr im vermieteten Wohnbestand statt.“, heißt es in dem Brief.

Unterzeichner des Verbändebriefes sind neben dem VDIV der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW, der Immobilienverband Deutschland (IVD), der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) und der Verband für Energiedienstleistungen, Effizienz und Contracting (vedec).

Hier können Sie [das Schreiben herunterladen](#).

## Europäische Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) endlich beschlossen

**Das EU-Parlament hat die Novelle der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) verabschiedet. Die Abgeordneten stimmten damit den bereits mit dem Ministerrat vereinbarten Sanierungsplänen zu. Die Mitgliedsstaaten müssen diese nun in nationales Recht übertragen.**

Ziel der Richtlinie ist, den Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen von Gebäuden zu reduzieren. Zentrale Vorgaben dazu sind unter anderem:

- Alle Neubauten sollen spätestens ab 2030 emissionsfrei sein.
- Die Mitgliedsstaaten müssen den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch von Wohngebäuden bis 2030 um 16 Prozent und bis 2025 um 20 bis 22 Prozent senken.
- 16 Prozent der am wenigsten energieeffizienten Nichtwohngebäude sollen bis 2030 und 26 Prozent bis 2033 saniert werden.
- Bis 2030 sollen schrittweise dort, wo es technisch und wirtschaftlich realisierbar ist, Solaranlagen installiert werden.
- Eigenständige Öl- und Gasheizungen dürfen bis maximal 2025 gefördert werden.

Der EU-Rat muss der Novelle noch zustimmen. Ab dann haben die Mitgliedsstaaten zwei Jahre Zeit, die Richtlinie zu implementieren.

Die Reaktionen auf die Verabschiedung der Novelle fielen sehr unterschiedlich aus. Sie knüpften vor allem an die vorangegangene Debatte über Sanierungspflichten für einzelne Gebäude an. Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) betonte, die Bundesregierung habe den Sanierungszwang für Ein- und Mehrfamilienhäuser verhindert. Das hätte „zu sozialen Verwerfungen geführt, die auch nicht mit dem Schutz des Klimas zu rechtfertigen sind. Mit Maß und Mitte kommt man weiter.“

Aus Sicht des VDIV Deutschland ist positiv anzumerken, dass sich die Gesetzgeber darauf geeinigt haben, die Mindestenergieeffizianzforderungen nicht auf Wohngebäude auszudehnen, die Harmonisierung der Energieausweise nicht auf europäischer Ebene vorzunehmen, den Ausbau der Solarenergie an die technische und wirtschaftliche Realisierbarkeit zu knüpfen und den Kommunen sowie Wohnungsunternehmen durch den Quartiersansatz Flexibilität einzuräumen, um die Klimaziele zu erreichen. Allerdings: Die generelle Ausrichtung der europäischen Klimapolitik ist zu hinterfragen. Die Strategie, sehr hohe Energieeffizienzziele zu stecken und einen sehr geringen Restenergieverbrauch von Gebäuden zu erreichen, der durch erneuerbare Energien gedeckt werden soll, wird nicht aufgehen. Wichtig wäre ein neuer Ansatz zur Erreichung der Klimaneutralität, der das Zusammenspiel von erneuerbarer Energie und der notwendigen Effizienz neu definiert.

Der VDIV hatte über die EPBD-Pläne bereits berichtet.

## Bundesrat bestätigt Wachstumschancengesetz - in abgespeckter Form

**Nach dem Bundestag hat auch der Bundesrat dem Kompromiss des Vermittlungsausschusses zum Wachstumschancengesetz (Bundestagsdrucksache 20/10410) zugestimmt. Damit wird unter anderem eine degressive Abschreibung auf Abnutzung (AfA) für Wohngebäude in Höhe von fünf Prozent eingeführt.**



Der Bundesrat hatte das Gesetz im ersten Anlauf blockiert und den Vermittlungsausschuss angerufen. Dieser hatte einen Kompromissvorschlag erarbeitet (wir haben berichtet). Das Gesetz beinhaltet neben der AfA diverse steuerliche Entlastungen. Ziel ist, die Liquiditätssituation der Unternehmen zu verbessern, Impulse für mehr Investitionen zu geben und damit die Bauwirtschaft insgesamt zu stabilisieren.

"Ob die Anreize, die nun geschaffen wurden, wirklich funktionieren, wird sich erst zeigen müssen. Auf alle Fälle ist es nicht das so dringend benötigte Konjunkturprogramm für die Wohnungswirtschaft", so VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler.

### 3. Modernisieren, sanieren, erhalten

#### Heizungstausch kann beauftragt werden - Förderrichtlinie in Kraft

***Mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist am 1. Januar 2024 die neue Förderrichtlinie für die Heizungserneuerung in Kraft getreten. Sie beinhaltet neben neuen, gestaffelten Fördersätzen auch Änderungen bei den Zuständigkeiten und im Antragsverfahren. Diverse nach dem Baugipfel im Bundeskanzleramt in Aussicht gestellte Verbesserungen wurden aufgrund der Haushaltskrise nicht umgesetzt.***

Die Richtlinie für die Bundesförderung effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) wurde gerade noch rechtzeitig am 29. Dezember 2023 im Bundesanzeiger veröffentlicht. Danach sind folgende Wärmeerzeuger förderfähig: Solarthermie, Biomasseheizung, elektrische Wärmepumpe, Brennstoffzellenheizung, wasserstofffähige Heizung (Investitionsmehrkosten), innovative Heizungstechnik, Errichtung/Umbau/Erweiterung Gebäudenetz, Anschluss an ein Gebäudenetz und Anschluss an ein Wärmenetz aber auch provisorisch eingesetzte Technik nach einem Heizungsdefekt.

Die Förderung wird weiterhin vor allem als Zuschuss zu den Investitionskosten bewilligt. Für alle genannten Wärmeerzeuger können alle Investoren (z. B. Eigentümer, Eigentümergemeinschaften, Contractoren) eine einheitliche Grundförderung in Höhe von 30 Prozent erhalten. Ein zusätzlicher Effizienz-Bonus in Höhe von fünf Prozent wird für elektrische Wärmepumpen gewährt, die als Wärmequelle das Erdreich, Grundwasser oder Abwasser nutzen oder mit einem natürlichen Kältemittel arbeiten. Für Biomasseanlagen mit maximal 2,5 Milligramm Feinstaubemission pro Kubikmeter gibt es einen Emissionsminderungs-Zuschlag von 2.500 Euro.

#### Boni für Selbstnutzer

Selbstnutzende Eigentümer in Wohngebäuden können zusätzlich zur Grundförderung Boni erhalten. Ein Klimageschwindigkeits-Bonus ersetzt den bisherigen Austausch-Bonus. Eigentümer, die eine funktionsfähige Ü-20-Gas- oder Ü-20-Holzheizung oder eine alte Ölheizung durch eine klimafreundliche Heizung ersetzen, werden bis einschließlich 2028 mit diesem Bonus in Höhe von 20 Prozent „belohnt“. Er verringert sich in der Folge alle zwei Jahre um jeweils drei Prozentpunkte. Der Klimageschwindigkeits-Bonus wird für eine Biomasse-Heizung nur vergeben, wenn sie mit einer Wärmepumpe, einer Solarthermie- oder einer PV-Anlage gekoppelt ist. Diese zweite Anlagenkomponente muss so dimensioniert sein, dass sie bilanziell die Trinkwassererwärmung übernehmen kann. Einen Einkommens-Bonus in Höhe von 30 Prozent können Selbstnutzer mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen von bis zu 40.000 Euro beantragen. Die Grundförderung und die Boni sind kumulierbar, der Förderhöchstsatz jedoch auf 70 Prozent gedeckelt.

Die maximal förderfähigen Kosten für Anlagen zur Wärmeerzeugung betragen für die erste Wohneinheit 30.000 Euro, für die zweite bis sechste jeweils 15.000 Euro und für jede weitere jeweils 8.000 Euro. Dies gilt auch innerhalb von Wohnungseigentümergeinschaften. Problematisch wird es, wenn sich die Maßnahme nicht auf das gesamte Gebäude bezieht, sondern nur auf einzelne Einheiten. Das Gesetz nennt als Beispiel hierfür Etagenheizungen, die typischerweise Sondereigentum darstellen. In diesen Fällen sind zunächst die oben dargestellten gestaffelten Förderungshöchstbeträge einzuhalten, aber der Höchstbetrag verteilt sich auf alle Einheiten im Gebäude zu gleichen Teilen. Will ein Eigentümer ermitteln, welche Förderung ihm zusteht, benötigt er zumindest Informationen, welche Maßnahmen an den Etagenheizungen in anderen Wohnungen schon durchgeführt wurden. Dies korrespondiert mit der Pflicht jedes Eigentümers, signifikante Änderungen an seiner Heizungsanlage dem Verwalter zu melden, da sich nur so ein wirklicher Überblick verschaffen lässt, die wievielte Anlage nach der gestaffelten Förderung nun eigentlich eingebaut wird.

Weitere Einzelmaßnahmen (z. B. Fassadendämmung, Fenstertausch oder Einbau von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung) sowie Effizienzmaßnahmen zur Optimierung der Heizungsanlage werden weiterhin mit 15 Prozent bezuschusst, ein zusätzlicher fünfprozentiger iSFP-Bonus ist möglich. Für Maßnahmen zur Emissionsminderung bei Biomasseanlagen mit mindestens 4 Kilowatt gibt es seit Neuestem einen Zuschuss in Höhe von 50 Prozent. Die energetische und akustische Fachplanung und die Baubegleitung werden weiterhin mit 50 Prozent bezuschusst. In Ein- und Zweifamilienhäusern liegt die Förderhöchstgrenze bei 5.000 Euro, in Mehrfamilienhäusern bei 2.000 Euro je Wohneinheit, maximal jedoch bei 20.000 Euro. Dies gilt auch innerhalb von Wohnungseigentümergeinschaften.

### **Auch zinsvergünstigte KfW-Darlehen sollen wieder starten – mit geänderter Antragstellung**

Im Laufe des Jahres soll ein neuer zinsgünstiger KfW-Kredit die Zuschussförderung ergänzen. Für selbstnutzende Eigentümer mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen von maximal 90.000 Euro ist damit ein zusätzlicher Zinsvorteil geplant. Mit der neuen Richtlinie hat die Kredit-Anstalt für Wiederaufbau (KfW) die Förderung der Heizungserneuerung übernommen (Ausnahme: Errichtung, Umbau oder Erweiterung eines Gebäudenetzes) übernommen. Die übrigen Zuschüsse werden weiterhin vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) vergeben. Die Förderung aller Einzelmaßnahmen darf seit Neuestem erst nach der Beauftragung eines ausführenden Unternehmens beantragt werden. Bauherren müssen mit diesem eine auflösende oder aufschiebende Bedingung der Förderzusage vereinbaren.

Die technische Antragstellung ist aktuell bei der KfW noch nicht möglich. Sie wird voraussichtlich Ende Februar für Einfamilienhäuser und nachfolgend zeitlich gestaffelt für die übrigen Antragstellergruppen freigeschaltet. Befristet bis zum 31. August 2024 können die zu fördernden Heizungserneuerungen begonnen werden. Der Förderantrag darf nachträglich bis zum 30. November 2024 gestellt werden.

### **Stopp für Förderprogramme aufgehoben**

***Die Antrags- und Bewilligungspause für die Förderprogramme des Bundeswirtschaftsministeriums (BMWK) im Klima- und Transformationsfonds (KTF) ist beendet. Damit können unter anderem wieder Anträge auf Förderung von Energieberatung in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden gestellt, vorliegende Anträge beschieden und individuelle Sanierungsfahrpläne ausgefertigt werden.***

Die Förderung der Energieberatung beträgt weiterhin 80 Prozent des förderfähigen Beratungshonorars, maximal 1.300 Euro bei Ein- oder Zweifamilienhäusern und 1.700 Euro bei Wohngebäuden ab drei Wohneinheiten. Für die Vorstellung der Beratungsergebnisse in einer

Eigentümerversammlung gibt es einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 500 Euro. Auch die Mittel unter anderem für die serielle Sanierung, die Bundesförderung Wärmenetze und das Aufbauprogramm Wärmepumpe sind wieder freigegeben.

Sang- und klanglos abgeräumt hat die Koalition hingegen den kostenfreien Sanierungsfahrplan für Wohnungseigentümergeinschaften, der ursprünglich im Koalitionsvertrag vereinbart wurde.

## **Kosten für Wärmepumpe und Fernwärme langfristig niedriger als für Gasheizung**

**Über einen Zeitraum von 20 Jahren betrachtet sind Wärmepumpen und Fernwärme in Bestandsgebäuden kostengünstiger als das Heizen mit Gas (Erdgas, Biomethan, Wasserstoff oder Gemische aus den genannten Gasen). Zu diesem Ergebnis kommt eine Untersuchung des Fraunhofer-Instituts für Solar Energiesysteme ISE im Rahmen des Energiewende-Projekts Ariadne.**

Für den Vergleich der Austauschkosten für verschiedene Heiztechniken in Wohngebäuden haben die Forschenden die Kosten für den Kauf und die Installation sowie die künftigen Betriebskosten an Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Effizienzstandards betrachtet. Dabei wurden die aktuellen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) sowie zu erwartende Entwicklungen von CO<sub>2</sub>-Preis und Energieträgerpreisen und auch die Emissionen der verschiedenen Technologien bewertet.

Danach sind Wärmepumpen in Einfamilienhäusern das umweltfreundlichste und zugleich wirtschaftlichste Heizsystem. In Mehrfamilienhäusern fallen die Kosten für eine Wärmepumpe oder Fernwärme ebenfalls niedriger aus als für eine erneuerte Gas-Heizung. Diese positive Bilanz gelte trotz höherer Investitions- und Verbrauchskosten auch bei un- und teilsanierten Altbauten, so die Studie.

Die Ariadne-Analyse „Heizkosten und Treibhausgasemissionen in Bestandswohngebäuden“ finden Sie [hier](#) in voller Länge.

## **Laden von E-Mobilen in WEG bereitet weiterhin Probleme – Verkehrsministerium kippt neue Förderung**

**Seit der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) im Dezember 2020 gehören Lademöglichkeiten für E-Mobile zwar zu den privilegierten Maßnahmen. Doch bei der Umsetzung stoßen die Bewohner weiterhin auf große Hindernisse. Das belegt eine Umfrage des Allgemeinen Deutschen Automobil-Clubs (ADAC). Auch der KfW-Zuschuss 442 wird nicht weitergeführt.**

Prinzipiell gibt es schon seit 2020 ein Recht auf Laden, sofern Mieter oder Eigentümer einen eigenen Stellplatz haben. Vermieter und Mitbesitzer des Hauses dürfen dann i. d. R. nicht verwehren, eine Wallbox zu installieren. Bisher scheint das aber kaum zur Umsetzung zu kommen. Wie der Spiegel unter Bezugnahme auf den Mieterverein Hamburg berichtet, sei das neue Recht »faktisch nicht durchsetzbar«, denn zur Wohnung vermietete Stellplätze könnten ohne Angabe von Gründen gekündigt werden.

In der ADAC-Studie beklagten 57 Prozent der befragten Wohnungseigentümer und Mieter Probleme innerhalb ihrer Hausgemeinschaft bei der Planung und Organisation von Ladelösungen. Die Abstimmung in der Gemeinschaft war aus Sicht von rund einem Drittel (31 Prozent) besonders

kompliziert. Etwa jeder zweite Umfrageteilnehmer (45 Prozent) wünscht sich sogar, auf einen Beschluss verzichten zu können. Die Suche nach der passenden Ladetechnik bezeichnete die Mehrheit (56 Prozent) als Herausforderung. Bei der Wahl der Ladelösung ist für 65 Prozent der Preis das wichtigste Kriterium. 59 Prozent nannten Finanzierungsprobleme als Hürden.

Der ADAC hatte von April bis Juli 2023 in Kooperation mit der UScale GmbH bundesweit 716 Mieter und Wohnungseigentümer in Mehrfamilienhäusern über ein Online-Tool zu ihrer aktuellen E-Lade-Situation befragt. Bei den Befragten handelte es sich um Besteller, Käufer und Besitzer von E-Autos.

Mittlerweile steht auch fest, dass der KfW-Zuschuss 442 „Solarstrom für Elektroautos“ im Jahr 2024 nicht fortgesetzt wird. „Aufgrund der erforderlichen Haushaltskonsolidierung und der erfolgten Schwerpunktsetzung im Bundeshaushalt 2024 auf die prioritären Investitionen können nicht alle Förderprogramme des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr (BMDV) im geplanten Umfang fortgeführt werden. Das gilt auch für das Förderprogramm „Solarstrom für Elektroautos“. Neue Anträge können nicht mehr gestellt werden“, heißt es dazu auf der Internetseite der KfW. Das Ministerium hatte für 2023 Mittel in Höhe von 300 Millionen Euro bereitgestellt. Diese waren zum Programmstart im September innerhalb von 24 Stunden ausgeschöpft (wir berichteten). Damals wurden für 2024 weitere 200 Millionen in Aussicht gestellt, die es nun nicht geben wird. „Wir bedauern, dass dieses Programm nicht kommt. Gemeinsam waren wir mit dem Ministerium auf einem guten Weg, vor allem auch, um eine gute Lösung für Eigentümergemeinschaften zu erzielen“, so VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler.

## Förderprogramme klimafreundlicher Neubau (KFN), genossenschaftliches Wohnen und altersgerecht Umbauen heute wieder gestartet

***Nach dem BVerfG-Urteil vom Dezember 2023 waren die Förderprogramme für Um- und Neubau gestoppt worden oder aufgrund hoher Nachfrage ausgeschöpft. Mit dem Inkrafttreten des Bundeshaushalts 2024 können ab dem 20. Februar 2024 wieder Anträge bei den KfW-Förderprogrammen Klimafreundlicher Neubau (KFN), Förderung des altersgerechten Umbaus und Förderung genossenschaftlichen Wohnens gestellt werden.***

Wie dem VDIV Deutschland im Rahmen der Mitgliedschaft im Bündnis bezahlbarer Wohnraum durch das BMWSB mitgeteilt wurde, sind die folgenden Konditionen für die Förderprogramme geplant:

- **Klimafreundlicher Neubau (KFN)** [KfW 297, 298, 299]: Die Neubauförderung des BMWSB stellt mit dem neuen Programm „Klimafreundlicher Neubau“ seit 2023 nicht mehr allein auf die Dämmung eines Gebäudes ab, sondern nimmt den ganzen „Lebenszyklus“ eines Gebäudes in den Blick. Im Bundeshaushalt 2024 sind 762 Millionen Euro für KFN eingeplant. Die Förderung erfolgt über zinsverbilligte Kredite (Beispiel für Wohngebäude: Förderung führt zu einem Endkundenzinssatz von 2,13 % bei Wohngebäuden bei 35-jähriger Kreditlaufzeit und 10-jähriger Zinsbindung), eine Änderung der Konditionen zum Neustart erfolgt nicht.
- **Wohneigentum für Familien (WEF)** [KfW 300]: Die Förderung Wohneigentum für Familien wird zu attraktiven Konditionen nahtlos weitergeführt. Für das Förderprogramm stehen 350 Millionen Euro im Bundeshaushalt 2024 zur Verfügung. Der aktuelle Zinssatz beträgt 0,70 % bei einer Laufzeit von 35 Jahren. Nachdem Mitte Oktober 2023 bereits durch Anhebung der Einkommensgrenze der Kreis der antragsberechtigten Haushalte vergrößert wurde und die Kredithöchstbeträge ebenfalls gestiegen sind, wird ab dem 1. März 2024 eine weitere Verbesserung eingeführt: Die Option der 20-jährigen Zinsbindung.

20

Dies gibt gerade in Zeiten hoher Zinsfluktuation antragstellenden Familien langfristige Sicherheit.

- **Förderung genossenschaftlichen Wohnens [KfW 134]:** Mit der Förderung unterstützt die Bundesregierung den Erwerb von Genossenschaftsanteilen und erleichtert den Zugang für potenzielle Mitglieder zu dauerhaft bezahlbarem Wohnen. Für das Programmjahr 2024 stehen insgesamt 15 Millionen Euro zur Verfügung, deutlich mehr als in den Vorjahren. Ziel ist es, die Gründung neuer Wohnungsgenossenschaften zu unterstützen und dieses Marktsegment zu stärken, sowie bestehende Wohnungsgenossenschaften bei Neubau und Modernisierung zu unterstützen. Mit dem Erwerb von Genossenschaftsanteilen wird das Eigenkapital der Genossenschaften für investive Maßnahmen gestärkt.
- **Förderung des altersgerechten Umbauens [KfW 455-B]:** Mit Investitionszuschüssen werden bauliche Maßnahmen an bestehenden Wohngebäuden gefördert, mit denen Barrieren im Wohnungsbestand reduziert werden. Dafür stehen im Jahr 2024 mit 150 Millionen Euro doppelt so viel Mittel wie im Jahr 2023 zur Verfügung. Davon profitieren alle Altersgruppen: Es ermöglicht älteren Menschen einen möglichst langen Verbleib in der gewohnten Umgebung, kommt behinderten oder in ihrer Mobilität eingeschränkten Menschen sowie auch Familien mit Kindern zugute. Der Zuschuss für Einzelmaßnahmen beträgt maximal 2.500 Euro (10 % der förderfähigen Investitionskosten). Für den Standard „Altersgerechtes Haus“ wird ein Zuschuss in Höhe von 12,5 % der förderfähigen Investitionskosten, maximal 6.250 Euro gezahlt.

Bundesministerin Klara Geywitz betonte die Wichtigkeit der Förderprogramme und dass damit Bauen wieder in eine „finanzierbare Größenordnung“ komme. Laut Geywitz ist im vergangenen Jahr über diese Mittel der Neubau von mehr als 47.000 klimafreundlichen Wohnungen gefördert worden.

Für VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler ist das ein guter erster Schritt: „Bezahlbarer Wohnraum ist eine der wichtigsten sozialen Aufgaben unserer Zeit – dafür ist eine angemessene Bundesförderung ein essentieller Bestandteil. Nur muss nun auch die Planbarkeit für Wohnungseigentümer und zukünftige Bauherren gewährleistet werden. Die Förderprogramme müssen sicher und zuverlässig weiterlaufen, dafür hat das BMWSB Sorge zu tragen. Für Eigentümergemeinschaften und Verwaltungsunternehmen wäre außerdem die Option der virtuellen Versammlung hilfreich, schnell zu aktiv werden und flexibel auf Förderprogramme reagieren zu können. Es bleibt also zu hoffen, dass Gesetzentwurf zeitnah so beschlossen wird, wie er auch derzeit vorliegt.“

Das Förderprogramm Wohneigentum für Familien (WEF), in dem ohne Unterbrechung trotz vorläufiger Haushaltsführung durchgehend Anträge möglich waren, wird fortgeführt.

Alle Infos zur Antragstellung in den einzelnen Programmen gibt es über die KfW [hier](#).

## **Bundesregierung verzögert Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) durch Ausbleiben der Förderung für Wohnungseigentümergemeinschaften**

***Die Bundesregierung hat beschlossen, die Bundesförderung für effiziente Gebäude sowie den Antragsstart für den Heizungstausch zu staffeln, was zu einer Verzögerung für Eigentümer/innen in Mehrfamilienhäusern sowie für Vermietende führt.***

Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) in Gebäuden mit Gasanlagenheizungen müssen deutlich länger auf ihren Förderstart warten als Besitzer von Einfamilienhäusern. Die Kreditanstalt

für Wiederaufbau (KfW) gab bekannt, dass der vorgesehene Antragsstart am 27. Februar 2024 nun nur noch für Besitzer von Einfamilienhäusern gilt. Dies führt zu Unsicherheit und Verzögerungen für WEG-Mitglieder, deren Entscheidungsfindungsprozess bereits komplex ist.

Nach offiziellen Informationen der KfW können Eigentümer von Mehrfamilienhäusern (einschließlich WEG) voraussichtlich erst ab Mai 2024 einen Antrag stellen, sofern die Maßnahme das Gemeinschaftseigentum betrifft. Für Eigentümer von vermieteten Einfamilienhäusern sowie von selbstbewohnten oder vermieteten Eigentumswohnungen in WEG ist der voraussichtliche Antragsstart erst ab August 2024 möglich, sofern Maßnahmen am Sondereigentum umgesetzt werden.

Dies bedeutet eine Benachteiligung für Gebäude mit Etagenheizungen, von denen rund 7 Prozent in Deutschland betroffen sind. Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV, betont die fehlende Planungssicherheit und kritisiert die unterschiedlichen Startzeitpunkte als komplizierend für den Heizungsausch.

Fatal für WEG, da hier ohnehin der Weg der Entscheidungsfindung langwierig und kompliziert ist. Daher stellt der verspätete Antragsstart ein Problem dar. Damit WEG schnell eine Entscheidung treffen können, wäre die gesetzliche Möglichkeit zur virtuellen Eigentümerversammlung hilfreich, die gerade im Bundestag behandelt wird.

Diese Verzögerung hat direkte Auswirkungen auf die energetische Sanierung und die Fortschritte in Richtung einer nachhaltigeren Gebäudeinfrastruktur. Die Bundesregierung untergräbt damit die Akzeptanz der Wärmewende, indem sie die Umsetzung verzögert und die Planbarkeit der Förderung erneut nicht gegeben ist. Obwohl die Maßnahme sofort in Auftrag gegeben werden kann, bleibt die Förderung rückwirkend beantragt und unterliegt der Verfügbarkeit der Mittel – auf die kein Anspruch besteht.

## **Große Kostenunterschiede bei der Installation von Heimpladestationen – VDIV plädiert weiter für ein eigenes WEG-Ladeprogramm**

**Die Kosten für die Installation einer Heimpladestation mit einer Leistung von 11 Kilowatt (kW) lagen im Jahr 2023 zwischen 500 und 4.000 Euro. Im Schnitt zahlten Kunden 1.622 Euro. Das hat eine Umfrage von EUPD Research unter 344 Installateuren ergeben.**

Hauptgrund für die großen Kostenunterschiede ist nach Einschätzung von EUPD Research die immer stärkere technische Ausdifferenzierung des Marktes. „Es gibt einen Markt für die einfache Ladestation, die den Strom ins Auto bringt und einen Markt für intelligente Ladestationen mit immer mehr Funktionen, wie solares Laden, Integration dynamischer Stromtarife oder sogar bidirektionales Laden“, erläutert Finn Bee, Research Analyst bei EUPD Research.

Den größten Anteil an den Gesamtkosten hat die Ladestation selbst mit 43 Prozent; der zweitgrößte Posten ist die Installation. Hinzu kommen Kosten für Kabel und Montagematerial sowie Verwaltungskosten.

Der VDIV Deutschland fordert bereits seit geraumer Zeit ein Förderprogramm für E-Ladestationen in Wohnungseigentümergeinschaften – dies war auch auf einem guten Weg. Allerdings fiel dies in der Folge des Bundesverfassungsgerichtsurteils vom November 2023 zur Verfassungswidrigkeit des Zweiten Nachtragshaushaltes 2021 Sparzwängen zum Opfer.

## Praxisleitfaden: Wie klappt es mit Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern

**Die enge Bebauung in Innenstädten, die Umstellung von Gas-Etagenheizungen und die Anforderungen an die Trinkwasserhygiene erschweren den Einbau von Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern. Wie dort die Heizungsmodernisierung mit Wärmepumpen gelingen kann, soll ein neuer Praxisleitfaden der Deutschen Energie-Agentur (dena) zeigen.**

Im Neubau erreichen Wärmepumpen nach Angaben der dena auch in Mehrfamilienhäusern mittlerweile einen Anteil von 36 Prozent. Doch nur 3,3 Prozent der Bestandsbauten werden mit einer zentralen Wärmepumpe beheizt, so eine Studie des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft (bdew). Die Erfahrungen mit dieser Technologie seien damit im Mehrfamilienhausbestand noch sehr gering, sagt Christian Stolte, Bereichsleiter Klimaneutrale Gebäude bei der dena: „Austausch und Vernetzung der Fachakteure müssen darum weiter intensiviert und ausgeweitet werden, z. B. im Bereich der Betriebsüberwachung und -optimierung. Mit dem neuen Leitfaden bilden wir den derzeitigen Wissens- und Erfahrungsstand der Praxis ab und wollen Fachleute mit den gebündelten Erkenntnissen in der Umsetzung unterstützen.“ Der Leitfaden „Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern“ ist ein Baustein in der Wärmepumpeninitiative der Bundesregierung ([wir haben berichtet](#)). Er bietet einen Überblick über Einsatzmöglichkeiten, technische Lösungen und Versorgungskonzepte und bildet acht Praxisbeispiele ab. Enthalten ist auch eine Checkliste mit Empfehlungen. Das 64-seitige Dokument steht [hier kostenlos zum Download zur Verfügung](#).

Ergänzend lädt die dena zu einer Online-Präsentation am 11. April 2024 von 10 bis 12 Uhr ein. Fragen können im Vorfeld eingereicht werden. [Hier geht es zur Anmeldung](#).

## Förderchaos: Bewilligungsstopp bei Energieberatungen

**Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) hat in einem Schreiben darüber informiert, dass für das Förderprogramm Energieberatung für Wohngebäude (EBW) derzeit eine temporäre Bewilligungspause besteht. Bei der Auszahlung könne es zu Verzögerungen kommen.**

Zur Begründung verwies die Behörde darauf, dass das Bundesfinanzministerium (BMF) die Fördermittel aus dem Klima- und Transformationsfonds (KTF) in Höhe von 240 Millionen Euro für das Jahr 2024 nur zeitlich gestaffelt zustelle. Eine Sprecherin des BMF erklärte auf Nachfrage des VDIV: „Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich nach dem Urteil des BVerfG vom November 2023 die finanziellen Rahmenbedingungen für die Förderung der Energiewende stark verändert haben. Vor diesem Hintergrund müssen die knappen Haushaltsmittel des KTF vorsichtig und vorausschauend eingesetzt werden. Die Bundesregierung hat sich daher entschieden, den bewirtschaftenden Stellen nicht gleich zu Beginn des Jahres sämtliche Mittel zuzuweisen. Es handelt sich insofern um eine Vorsichtsmaßnahme.“ Mit Stand 27. März 2024 wurden nach Angaben des BAFA 21.981 Anträge zur Förderung von Energieberatung für Wohn- und Nichtwohngebäude mit einem Gesamtvolumen von 32,5 Millionen Euro bewilligt. Wann und in welcher Höhe die nächste Tranche der Mittel zugeteilt werden soll, ist unklar.

Schwierigkeiten gibt es offenbar auch bei der Heizungsförderung. Eigentümer/innen von Ein- und Zweifamilienhäusern können den Zuschuss zwar seit Ende Februar bei der KfW beantragen, doch erst ab September soll es möglich sein, sich im Kundenportal der KfW zu identifizieren. Erst dann können die Nachweise über die Durchführung der Heizungserneuerung eingereicht werden. Die Fördermittel werden also erst ab September ausbezahlt.

„Der Bewilligungsstopp für die Energieberatung und die Verspätungen bei der Heizungsförderung verunsichern Eigentümer/innen von Wohnimmobilien enorm und erhöhen die Hürde, energetische Sanierungen in Angriff zu nehmen“, warnt VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. „Das betrifft Wohnungseigentümer/innen und ihre Verwaltungen in besonderem Maße: Sie können erst im August Fördermittel beantragen und müssen befürchten, dass die Töpfe dann bereits leer sind. Daran ändert auch die häppchenweise Zuteilung der Mittel durch das BMF nichts – wer zuerst beantragen kann, wird zuerst bewilligt. Angesichts dieser Benachteiligung von Mehrfamilienhäusern ist eine Farce, dass Politiker aller Fraktionen gebetsmühlenartig die Bedeutung dieser Gebäude für die Wärmewende betonen.“

## Megatrends bestätigt: Wachsende Bedeutung von Digitalisierung und Nachhaltigkeit

***Die Megatrends Digitalisierung und Nachhaltigkeit, Urbanisierung und Mobilität werden auch in Zukunft die Immobilien- und Wohnungswirtschaft prägen. Das dokumentiert die aktuelle Trendstudie des Serviceanbieters Techem.***

Nach Einschätzung der Analysten und der von ihnen befragten Branchenexperten befindet sich die Immobilienwirtschaft inmitten eines digitalen Transformationsprozesses. Als zentralen Trend sehen sie die Gebäudedigitalisierung als Hebel, um den Energieverbrauch in Gebäuden zu analysieren. „Digitale Tools steuern nicht nur den Betrieb und die Gebäudetechnik eines Hauses, sondern vernetzen es auch mit anderen Gebäuden und Sektoren, um beispielsweise Energie gemeinsam effizienter zu nutzen. Plattformen und künstliche Intelligenz sorgen dafür, Emissionen und Energie einzusparen“, heißt es in der Studie. Als Herausforderungen benennt sie Datenschutzprobleme und das Risiko von Cyberangriffen sowie Kompatibilitätsprobleme mit bestehenden Systemen und hohe Anfangsinvestitionen.

Bei der Umsetzung der Energiewende wird auch der Trend Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle spielen. Neben dem emissionsfreien Gebäudebetrieb werden der Einsatz nachhaltiger Baustoffe und die Nachfrage nach energieautarken Gebäuden künftig an Bedeutung gewinnen. Bei der klimafreundlichen Modernisierung von Bestandsgebäuden sehen die Experten diverse Probleme: Ihre Bauweise verhindere Energieeffizienzmaßnahmen oder schränke diese ein. Teils langwierige Genehmigungsverfahren und der Handwerkerangel verzögerten das Nachrüsten mit emissionsfreien Techniken. Auch die Kosten könnten Modernisierungen im Wege stehen.

Die Studie wurde im Zeitraum von Mai 2022 bis April 2023 durchgeführt und basiert unter anderem auf qualitativen Expertengesprächen mit 28 Vertreterinnen und Vertretern der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. [Den vollständigen Bericht können Sie hier downloaden.](#)

## 4. Mieten, kaufen, wohnen

### Fallende Kaufpreise, steigende Baukosten

***Im dritten Quartal 2023 sind die Preise für Wohnimmobilien um durchschnittlich 10,2 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal gesunken. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes entspricht das dem stärksten Preisrückgang gegenüber einem Vorjahresquartal seit dem Jahr 2000.***

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser fielen in allen Regionen stärker als die Preise für Eigentumswohnungen. In den dünn besiedelten ländlichen Kreisen etwa waren Ein- und



Zweifamilienhäuser 12,4 Prozent günstiger als im Vorjahresquartal, in den Top-7 Metropolen 12,7 Prozent. Bei Eigentumswohnungen belief sich der Preisrückgang in ländlichen Regionen auf 5,6 Prozent. In den Metropolen fiel er mit 9,1 Prozent deutlich größer aus. Im Vergleich zum zweiten Quartal 2023 betrug der durchschnittliche Rückgang der Kaufpreise für alle Gebäudearten 1,4 Prozent.

Unterdessen steigen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude weiter. Für November 2023 verzeichnete das Statistische Bundesamt einen Anstieg von 4,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat und von 0,4 Prozent gegenüber August 2023. Die Angaben beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Mehrwertsteuer.

## **Jede dritte inserierte Wohnimmobilie in den Effizienzklassen F, G und H**

**35,8 Prozent der Wohnimmobilien, die im vergangenen Jahr auf immowelt.de angeboten wurden, verfügten über eine Energieeffizienzklasse niedriger als E, so eine Analyse des Online-Portals. Nur 6,2 Prozent aller inserierten Objekte fanden sich in den Klassen A+ und A. Dabei ist der Sanierungsbedarf in Einfamilienhäusern wesentlich höher als bei Wohnungen.**

Unter den Einfamilienhäusern hatten 50,4 Prozent eine der niedrigsten Klassen F, G und H. 20,0 Prozent der angebotenen Immobilien in diesem Segment wiesen sogar nur Effizienzklasse H auf. Im Wohnungsangebot ist der energetische Standard wesentlich besser. Hier hatten nur 14,1 Prozent der Angebote eine Effizienzklasse schlechter als E. Die höchsten Effizienzanforderungen der Klasse A+ erfüllten 3,1 Prozent der angebotenen Häuser und 2,1 Prozent der Wohnungen. Auch Angebote der Klasse A sind mit 3,8 und 3,0 Prozent eher selten.

In strukturschwachen ländlichen Regionen ist der Sanierungsbedarf insgesamt besonders hoch. Im rheinland-pfälzischen Landkreis Vulkaneifel und im Landkreis Kronach im Norden Bayerns betrug der Anteil der Wohnimmobilien mit Effizienzklasse F, G oder H im vergangenen Jahr jeweils 76,1 Prozent. In Rostock hingegen finden sich nur 7,9 Prozent der inserierten Immobilien in diesen Klassen. Zu ähnlichen Ergebnissen kam jüngst auch die Online-Datenbank Geomap.

## **Verband Deutscher Pfandbriefbanken: Noch keine Trendwende bei Immobilienpreisen absehbar**

**Die Immobilienpreise sind im vierten Quartal 2023 um durchschnittlich 7,2 Prozent im Vergleich zum Schlussquartal 2022 gefallen. Gegenüber dem dritten Quartal 2023 betrug der Preisrückgang -2,2 Prozent. Diese Zahlen hat der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) im aktuellen vdp-Index veröffentlicht. Er basiert auf den echten Immobilientransaktionsdaten von über 700 Kreditinstituten.**

Die Preise für Wohnimmobilien gingen im vierten Quartal 2023 verglichen mit dem Vorjahreszeitraum um 6,1 Prozent zurück. Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen belief sich der Preisrückgang auf 5,8 Prozent, bei Mehrfamilienhäusern auf 6,3 Prozent. Bezogen auf das Vorquartal fielen die Wohnimmobilienpreise um 1,6 Prozent. Der Preisrückgang bei Gewerbeimmobilien um 12,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal ist vor allem der Entwicklung bei Büroimmobilien geschuldet. Sie gaben auf Jahressicht um durchschnittlich 13,3 Prozent und auf Quartalssicht um 5,2 Prozent nach. Die Preise für Einzelhandelsimmobilien nahmen um 9,0 Prozent bzw. um 3,9 Prozent ab.

Eine Trendwende bei Immobilienpreisen ist nach Einschätzung des vdp noch nicht absehbar. Mit einer Stabilisierung der Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt könne im kommenden Sommer gerechnet werden, bei den Gewerbeimmobilienpreisen nicht vor Ende dieses Jahres, so die Prognose.

## Zahlen zum Rückgang von Wohnimmobilienpreisen in 2023

**Im Jahresdurchschnitt 2023 wurden für Wohnimmobilien um 8,4 Prozent niedrigere Preise erzielt als im Jahr 2022. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes handelt es sich damit um den stärksten Rückgang im Vorjahresvergleich seit Beginn 2000. Im 4. Quartal 2023 fielen die Preise im Vergleich zum Vorjahresquartal um 7,1 Prozent.**

Dabei fiel der Preisrückgang für Bestandsimmobilien mit -7,8 Prozent deutlich größer aus als für Neubauten (-3,2 Prozent). In städtischen Kreisen war das Minus bei Preisen für Ein- und Zweifamilienhäuser mit -11,0 Prozent deutlich ausgeprägter als den Top-7-Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) und in dünn besiedelten ländlichen Kreisen (-6,9 Prozent). Eigentumswohnungen kosteten in städtischen Kreisen im Schnitt 7,1 Prozent, in den Metropolen 5,8 Prozent und in dünn besiedelten ländlichen Kreisen 2,8 Prozent weniger als im Vorjahresquartal.

Der eben erschienene Postbank Wohnatlas 2024 liefert differenzierte Daten zur Abwärtsentwicklung der Immobilienpreise in 2023. Danach gingen die Preise im gegenüber 2022 inflationsbereinigt um 10,1 Prozent zurück. Eigentumswohnungen waren in rund 96 Prozent aller Regionen im Bestand real günstiger als im Vorjahr. Nur in 16 Regionen stiegen die Preise real. Grundlage des Preisatlas sind Berechnungen des Hamburger Weltwirtschaftsinstituts (HWWI). Die Experten analysieren die Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise in den Regionen.

[Den Postbank Wohnatlas 2024 können Sie hier einsehen.](#)