

Mietrecht

Auskunfts- und Hinweispflichten
bei Abschluss eines
Wohnraummietvertrags

WEG-Reform 2020

Kompetenzen für
Eigentümer und Verwalter
ändern sich

Infoblatt und Website

Künftig mehr und
aktuellere Inhalte

Der Wohnraum- mangel wird lediglich verwaltet

Haus & Grund-Präsident
Kai H. Warnecke
über die derzeitige
Wohnungspolitik zulasten
der privaten Eigentümer



VERMIETEN & VERWALTEN

Auskunfts- und
Hinweispflichten
bei Abschluss
eines Wohnraum-
mietvertrags

10



POLITIK

Sickereffekt durch
Neubau? Guter
Wohnungsbau,
schlechter Woh-
nungsbau

04



WOHNUNGSEIGENTUM

WEG-Reform 2020:
Kompetenzen
für Eigentümer
und Verwalter
ändern sich

06



Politik	03
Wohnungseigentum	06
Vermieten & Verwalten	10
Betriebskosten	13
Steuern	14
Finanzen & Versicherung	15
Bauen & Sanieren	15
Technik & Energie	16
Diverses	17
Jubiläen	17
Kontakt & Service	18
Experten-Berater	19
Die Zahl zum Schluss	20

Unsere nächste Online-Infoveranstaltung findet am 28. April 2021 von 18.00 bis 19.30 Uhr statt.

Tagesordnung:

1. Hinweise aus Haus & Grund
2. Die eigene Scholle auf dem Land
Referenten: Stephan Papke, Annette Beccard
3. Fragekasten

Mehr Informationen auf www.hug-neukoelln.de

28.
04.

› MEHR AUF
WWW.HUG-NEUKOELLN.DE

Sie finden künftig noch mehr
Inhalte auf unserer Website
auf www.hug-neukoelln.de

Beiträge werden teilweise im
geschützten Mitglieder-Bereich
aufrufbar sein, sobald die
Registrierungen abgeschlossen
sind. Wenn Sie uns bereits eine
Registrierungsanfrage geschickt
haben, werden Sie demnächst
benachrichtigt.

Haus & Grund Berlin-Neukölln
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Berlin-Neukölln e. V.
Geschäftsstelle: Kienitzer Straße 12 (Eingang Ecke Bornsdorfer Straße)
12053 Berlin-Neukölln

Tel.: 030 6871397 E-Mail: info@hug-neukoelln.de
Fax: 030 6810673 www.hug-neukoelln.de

Redaktion & Verlag: DIGNUS.DE Medien GmbH
Klimafreundlich gedruckt – mehr Info auf www.dignus.de
Anzeigenbuchung: Tel.: 07164 9150516 und www.anzeigen.dignus.de

© 2021 · Die Texte und Bilder sind urheberrechtlich geschützt.
Alle Formen der Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung
durch Redaktion & Verlag. Fotonachweise auf den einzelnen Seiten.



Der Wohnraummangel wird lediglich verwaltet

Der zweite „Wohngipfel“ der Bundesregierung am 23. Februar 2021 wurde als „Bilanzveranstaltung mit der Bundeskanzlerin zur Wohnraumoffensive“ inszeniert. Private Eigentümer können jedoch nicht über die vermeintlichen Erfolge der Regierung jubeln.

Anna Katharina Fricke im Gespräch mit Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland

Herr Warnecke, was kritisieren Sie an der derzeitigen Wohnungspolitik?

Die zunehmende Mietenregulierung, die staatliche Wohnraumlösung sowie die steigenden Bürokratielasten der vergangenen Jahre haben fatale Folgen, vor denen die Bundesregierung die Augen verschließt. Doch damit nicht genug. Wir erleben eine Flut von neuen Gesetzen, die der Öffentlichkeit die Handlungsfähigkeit der Koalitionspartner suggerieren sollen – beispielsweise die Verlängerung der *Mietpreisbremse*, das Mietmoraatorium oder das geplante Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen.

Was stimmt mit diesen Gesetzen nicht?

All diese Gesetze haben zwei Dinge gemein: Sie verwalteten lediglich den Wohnungsmangel und geben keinerlei Anreize für den Mietwohnungsneubau. Ein trauriger Höhepunkt ist der *Berliner Mietendeckel*. Der geht zwar nicht auf das Konto der Bundesregierung, macht aber die Konsequenzen dieses Politikstils deutlich. Er hat einen dramatischen Rückgang des Mietwohnungsangebots zur Folge, der mit einem sprunghaften Anstieg der zum Verkauf angebotenen Immobilien einhergeht. Der Berliner Mietwohnungsmarkt ist angespannter als je zuvor.

Wie konnte es dazu kommen?

Vor allem immer mehr private Kleinvermieter werfen die Flinte ins Korn und verkaufen ihre Immobilien. Es lohnt sich für sie nicht mehr zu vermieten; ihnen werden zu viele Knüppel zwischen die Beine geworfen. Übersehen wird nämlich, dass es ohne jegliche Rendite uninteressant ist, Immobilien zur Miete anzubieten. Dabei sprechen wir von einer durchschnittlichen Rendite von rund zwei Prozent bei den privaten Vermietern. Diese ist fair und nötig – vor allem angesichts der enormen Herausforderungen, vor denen der Gebäudesektor steht: Bis 2050 soll der Bestand klimaneutral umgerüstet sein und auch die alternde Gesellschaft fordert riesige Investitionen in die vorhandenen Gebäude.

Wenn private Vermieter aussteigen, wer übernimmt dann?

Käufer sind dann diejenigen, die eben nicht langfristig auf eine kleine Rendite setzen, sondern kurzfristig das Maximum aus einer Immobilie herausholen wollen. Das sind nicht selten große Kapitalgesellschaften, ohne Interesse für die Mieter, die Immobilien aus spekulativen Gründen erwerben. Und genau diese, denen die Große Koalition die Immobilien praktisch in die Hände treibt, fallen dann als sogenannte Miethaie auf und prägen das Bild vom Vermieter in Deutschland.

Die nächste Bundesregierung muss zu einem Interessenausgleich zwischen Vermietern und Mietern zurückfinden.

Das hat Haus & Grund mit großflächigen Plakate und Werbetricks aufgegriffen.

Genau. Dieser Ausverkauf des Wohnungsmarkts ist schlecht für alle Beteiligten. Der bewährte Mix aus kommunalen Unternehmen, Genossenschaften und privaten Eigentümern darf nicht verloren gehen. Daher fragen wir mit der Plakataktion, wer demnächst

Vermieter in diesem Land sein soll – der Nachbar von nebenan oder ein Fonds von den Cayman Islands? Wenn Letzteres nicht gewünscht ist, muss sich die Bundesregierung endlich der Folgen ihres Handelns bewusst werden.

Was fordern Sie also von der Politik?

Ganz konkret: eine 180-Grad-Wende in der Wohnungspolitik. Fakten und wissenschaftliche Erkenntnisse müssen wieder Grundlage von wohnungspolitischen Gesetzen sein, nicht die Parteiprogrammatik. Die Vermietung von Wohnraum darf nicht so unattraktiv sein, dass Immobilien nur noch als Objekt für die internationalen Finanzmärkte interessant sind. Die nächste Bundesregierung muss zu einem Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern zurückfinden. Ansonsten werden wir lange auf Entspannungen auf dem Wohnungsmarkt warten müssen. ■



Sickereffekt durch Neubau? Guter Wohnungsbau, schlechter Wohnungsbau

In der Debatte um den Neubau von Wohnungen stehen sich immer wieder zwei Positionen unversöhnlich gegenüber: Die Verfechter des Sozialwohnungsbaus verdammen den frei finanzierten Wohnungsbau als Luxus, der nicht die Frage nach bezahlbarem Wohnraum löse. Die Gegenposition nimmt für sich in Anspruch, dass durch den Wohnungsbau im hochwertigen Segment auch in preisgünstigen Segmenten Wohnungen bezugsfrei werden würden. Dies nennt man *Sickereffekt*.

Von Matthias zu Eicken, wohnungspolitischer Referent Haus & Grund Deutschland

Eine umfassende empirische Studie im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zur Wirkung von Umzugsketten innerhalb lokaler Wohnungsmärkte weist nun die damit verbundenen Sickereffekte nach.

Studie untersucht tatsächliche Umzugsketten

Für die Studie wurden Umzugsbewegungen in den Städten Bremen, Köln, Leipzig und Nürnberg analysiert und zu Umzugsketten verknüpft, Inserate auf Internetplattformen ausgewertet, Haushalte zu Umzugsmotiven und Wohnkosten sowie Wohnungsunternehmen und private Eigentümer zu ihren Vermietungsstrategien befragt. Aus diesem Datenbestand konnten die Forscher Modelle der Versorgungsketten und der tatsächlichen Verläufe der Umzugsketten entwickeln.

Eine Neubauwohnung macht bis zu 1,5 Altbauwohnungen frei

Durch den Neubau von einer Wohneinheit werden je nach untersuchter Stadt circa 0,7 bis 1,5 weitere Wohneinheiten im Bestand freigezogen – dies ist das zentrale Ergebnis der durchgeführten Analysen zur Versorgungswirkung durch Umzugsketten. Dabei ist die Länge der Umzugsketten je nach Stadt sehr unterschiedlich. In engen Verflechtungsräumen, wie beispielsweise in der Metropolregion Nürnberg mit den unmittelbaren Nachbarn Fürth, Erlangen und Schwabach, reißen diese Ketten bald ab, da Umzüge schnell über das eigentliche Stadtgebiet hinausgehen.

Auch der Gebäudetyp ist ein wichtiger Einflussfaktor auf die Versorgungswirkung. Beim Neubau von Eigentumsobjekten treten größere Versorgungseffekte auf als beim Neubau

von Mietobjekten. Überdurchschnittliche Versorgungseffekte sind beim Neubau von Genossenschaftswohnungen, Baugruppen-Projekten, aber auch beim Einfamilienhausbau zu beobachten, so die Studienmacher.

Angespannter Wohnungsmarkt senkt Versorgungswirkung

Die Forscher betonen zudem, dass die Intensität und Reichweite der Umzugsverflechtungen stark von der Wohnungsmarktsituation abhängen. In einem relativ entspannten Wohnungsmarkt würden die vom Wohnungsneubau ausgehenden Umzugsverflechtungen sehr viel mehr zu einer ausgeglichenen Wohnungsversorgung beitragen. Die Forscher resümieren: Je länger sich Engpässe im Wohnungsmarkt aufbauen und verschärfen, umso schlechter lässt sich der Mangel an günstigem Wohnraum mit hochpreisigem Wohnungsneubau bekämpfen. Und je früher eine Angebotsausweitung mittels Neubaus zustande kommt, umso mehr kann diese im oberen Segment erfolgen. Hauptgrund dafür ist, dass

in angespannten Wohnungsmärkten auch in niedrigpreisigen Segmenten bei Neuvermietung höhere Mieten gefordert werden.

Die Studienergebnisse machen deutlich, wie wichtig eine vorausschauende Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene ist. Denn die Zyklen am Wohnungsmarkt lassen sich zwar nicht vollständig eliminieren, aber ganz sicher glätten. Mit der Forderung von Haus & Grund Deutschland nach einer Bauland-Planungspflicht sollen Kommunen künftig schneller zum Handeln bewegt werden. ■

Sickereffekt = durch Schaffung von hochwertigem Wohnungsneubau werden bisheriger Wohnraum frei und nachfolgende Umzugsketten ausgelöst.

Die Berliner Politik ist gescheitert

Die Berliner Wohnungspolitik und insbesondere der Mietendeckel seien ein Vorbild – war sich der Regierende Bürgermeister von Berlin, Michael Müller, sicher. Zum Jahreswechsel sah die Realität nicht mehr ganz so rosig aus.

Das gilt zum Beispiel für die Mieter in den Häusern, die eine Genossenschaft für das Land Berlin im Wege des Vorkaufrechts erworben hat. Für diese sollte der Mietendeckel nicht gelten. Überdies stimmte der Berliner Senat zu, dass die Mieten in diesen Häusern jährlich um zwei Prozent steigen dürfen. Erst öffentliche Berichterstattung bewirkte ein Einlenken der Genossenschaft, die nun von der Insolvenz bedroht ist.



Auch die Politiker stehen mit dem Rücken an der Wand. Im Abgeordnetenhaus wird ein Untersuchungsausschuss eingesetzt. Der Baustadtrat von Bündnis 90/Die Grünen sieht sich mit einer Rüge des Landesrechnungshofs konfrontiert. Und gleich drei Berliner Senatoren von SPD, den Grünen und der Linkspartei stehen im Verdacht, mit Steuergeldern das illegale Treiben des Stadtbaurats vertuscht zu haben. Gegen sie ermittelt die Staatsanwaltschaft. Und der Mietendeckel liegt vor dem Bundesverfassungsgericht.

Die Berliner Wohnungspolitik ist gescheitert. Dies hat auch Michael Müller erkannt: Er verlässt das sinkende Schiff und kandidiert für den Bundestag, nachdem er schon den SPD-Landesvorsitz verloren hatte. Berlin ist vieles. Aber kein politisches Vorbild!

Kai H. Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland

Umwandlungsverbot – ein politischer Offenbarungseid

Vor der Bundestagswahl möchte Bauminister Horst Seehofer noch schnell eine Änderung des Baugesetzbuchs durch den Bundestag bringen, mit der die Umwandlung von Mehrfamilienhäusern in Eigentumswohnungen verboten werden soll. Die Bundesregierung hält dies für nötig, weil eine Umwandlung Mieter verdränge.

Das Gesetz ist derart umfassend, dass es auch privaten Eigentümern die Aufteilung im Erbschaftsfall oder die Modernisierung des Gebäudes unmöglich macht – obwohl dies vorgeblich gar nicht das Ziel des Gesetzes ist. Nach unserer Ansicht ist das Gesetz auch deswegen unnötig, weil die behauptete Verdrängung durch einen mindestens zehnjährigen Sonderkündigungsschutz nicht existiert. Diesem Hinweis ist die Opposition im Bundestag nachgegangen.

Der FDP-Abgeordnete Daniel Föst befragte deshalb die Bundesregierung, aufgrund welcher Erkenntnisse sie das Umwandlungsverbot beschlossen habe. Die Antwort der Bundesregierung liegt jetzt als Bundestagsdrucksache vor. Sie lautet, dass ihr keine Zahlen, Studien oder Erkenntnisse vorliegen. Auf gut Deutsch: Die Regierung schreibt ein Gesetz, um ein Problem zu beseitigen, von dem sie nicht weiß, ob es existiert – mit schweren Nebenwirkungen zulasten der Eigentümer. Und alles nur, weil ein paar Populisten dies fordern. Das ist ein politischer Offenbarungseid.



Kai H. Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland

› MEHR AUF WWW.HUG-NEUKOELLN.DE

Podcast von Haus & Grund: Wohnen in Deutschland

Das Thema Wohnen wird derzeit kontrovers diskutiert. Mit einem Podcast greift Haus & Grund Deutschland die aktuellen Diskussionen kurz und kritisch auf und gibt Einblicke, wie die Politik das Wohnen in Deutschland beeinflusst.

Studien: Rückläufige Wohneigentumsquote

Erstmals droht die Wohneigentumsquote in Deutschland nachhaltig zu sinken. Zwei Studien untersuchen die Hintergründe und kommen zu dem Ergebnis, dass die Wohnungspolitik diese Entwicklung unterstützt.

Umwandlungsverbot: „Chancen statt neuer Hürden“

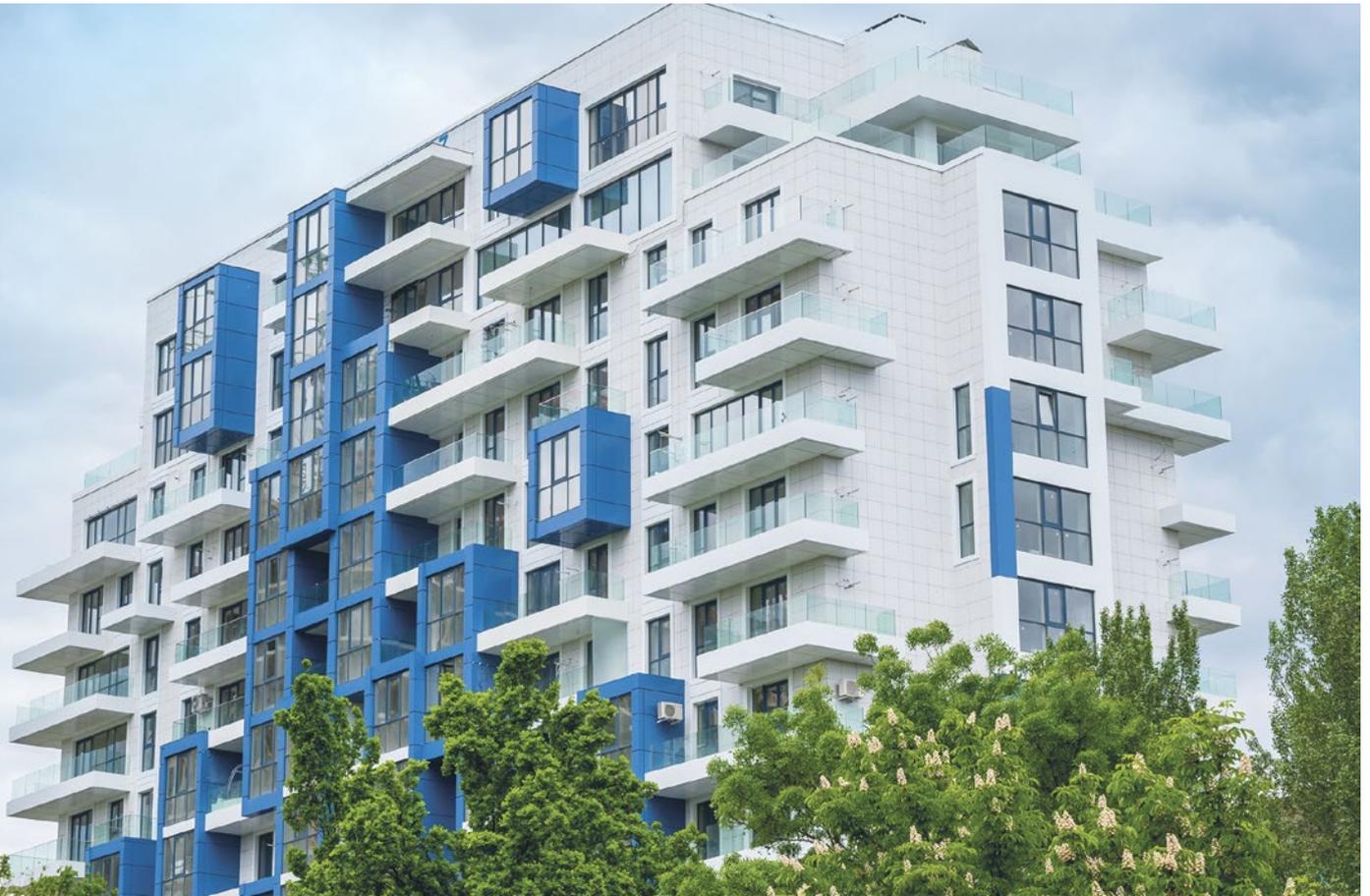
Prof. Dr. Michael Voigtländer ist Leiter des Kompetenzfelds Finanz- und Immobilienmärkte am Institut für Wirtschaft (IW) Köln. Im Interview erklärt er, warum das geplante Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen seine Wirkung verfehlen und neue Probleme schaffen wird.

Lastenausgleich in der Corona-Krise: Diskussion um Mietensteuer und Vermögensabgabe

In der Corona-Krise verschuldet sich Deutschland massiv. Hilfen für betroffene Unternehmen und die anderen Unterstützungsmaßnahmen summieren sich auf 340 Milliarden Euro. Jeden Monat kommen weitere Milliardenbeträge hinzu – nicht eingerechnet sind die vielfach höheren Steuerausfälle. Jetzt soll eine Mietensteuer Eigentümer zur Kasse bitten.

Baulandmobilisierung: Kommunale Planungspflicht stärken, Verbandsklagerecht einführen

Die Baulandpolitik der Kommunen ist das zentrale Instrument, um die Frage nach bezahlbarem Wohnraum in Deutschland zu beantworten. Nur mit ausreichend Bauland kann letztlich die hohe Nachfrage nach Wohnraum beantwortet und die Preisentwicklung gedämpft werden. Die Verantwortung für eine vorausschauende Baulandplanung liegt in den Händen unserer Städte und Gemeinden.



WEG-Reform 2020: Kompetenzen für Eigentümer und Verwalter ändern sich

Die große und umfassende Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ändert einiges an bekannten Strukturen. Eigentümer und Verwalter müssen sich umstellen.

Seit das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 1951 aufgrund des akuten Wohnraumbedarfs nach den Kriegsjahren eingeführt worden war, wurden nur wenige Anpassungen vorgenommen. Die letzte Reform liegt bereits über zehn Jahre zurück, sodass das WEG zuletzt nicht mehr die aktuellen Anforderungen der Wohnungseigentümer widerspiegelte. Einige Regelungen des reformierten WEG werden erst in der Praxis zeigen, ob sie das Leben der Eigentümer erleichtern oder erschweren – insgesamt handelt es sich um ein recht ausgeglichenes Gesetz.

Wohnungseigentümergeinschaft wird zur Trägerin der Rechte und Pflichten

Eine der größten Veränderungen ist die neue Stellung der Gemeinschaft. Mit der Reform wird sie zur Trägerin der gesamten Verwaltung – und damit aller Rechte und Pflichten.¹

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt nun der Gemeinschaft und nicht mehr den Wohnungseigentümern. Für die Gemeinschaft handeln ihre Organe: die Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan und der Verwalter als Vertretungsorgan.

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt nun der Gemeinschaft und nicht mehr den Wohnungseigentümern.

Dies ist ein Strukturwechsel mit weitreichenden Auswirkungen für die Praxis. Die bisher schwierige Unterscheidung im Einzelfall, ob die Wohnungseigentümer oder die Gemeinschaft Träger der entsprechenden Rechte und Pflichten sind, entfällt. Ansprüche einzelner Eigentümer auf ordnungsgemäße Verwaltung richten sich nun immer gegen die Gemeinschaft. Auch die Grenzen zwischen geborener und gekorener Ausübungsbefugnis werden aufgehoben.² Die Gemeinschaft ist immer dann zuständig, wenn es sich um Ansprüche aus dem Gemeinschaftseigentum handelt. Weitere Rechte kann die Gemeinschaft allerdings nicht an sich ziehen.

Begründung der Gemeinschaft

Das Gründen einer Wohnungseigentümergeinschaft ist nun etwas leichter. Das Konstrukt der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ wurde abgeschafft.³ Die Gemeinschaft entsteht also bereits qua Gesetz durch Anlegung der Wohnungsgrundbücher. Dies ist auch dann der Fall, wenn es bisher nur den teilenden Eigentümer gibt; sie entsteht dann als 1-Person-Gemeinschaft.

1 § 18 WEG

2 § 9 a Absatz 2 WEG

3 § 9 a Absatz 1 Satz 2 WEG

Auch der „werdende Wohnungseigentümer“ wird – zumindest bei Kauf vom teilenden Eigentümer – abgeschafft.⁴ Der Erwerber tritt bereits dann in die Rechte und Pflichten des teilenden Eigentümers ein, wenn er einen Anspruch auf Übertragung des Wohnungseigentums hat, der Anspruch per Vormerkung im Grundbuch gesichert ist und ihm Besitz am Sondereigentum eingeräumt wurde.

Bauliche Maßnahmen und Kostentragungsregelungen

Bauliche Maßnahmen werden – anders als bisher – nicht mehr unterschieden in Modernisierungen, modernisierende Instandsetzungen und sonstige bauliche Maßnahmen, welche alle unterschiedliche Beschlussquoten benötigten. Nach der Gesetzesänderung kann jede bauliche Maßnahme mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen oder durch Beschluss gestattet werden.⁵

Maßnahmen zur Barrierefreiheit, Elektromobilität; Einbruchschutz und für schnelles Internet unterliegen dabei nochmals einer Privilegierung und können von jedem Wohnungseigentümer verlangt werden.⁶ Die Eigentümerversammlung hat kaum noch Möglichkeiten, ein solches Verlangen abzulehnen. Zusätzlich kann jeder Eigentümer die Gestattung einer beliebigen baulichen Maßnahme verlangen, wenn alle Eigentümer zustimmen, deren Rechte dadurch über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.⁷

Eine absolute Grenze gibt es nur noch bei solchen Maßnahmen, die die Wohnanlage grundlegend verändern oder einen Eigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber den anderen Eigentümern unbillig benachteiligen.⁸ Diese Ausnahme soll allerdings sehr eng ausgelegt werden: Die klassischen Maßnahmen an Fassade oder im Innenhof fallen nicht unter diese Beschränkung. Nur sehr weitreichende Veränderungen sollen nicht beschlossen werden können.

Die Kosten von baulichen Maßnahmen sind durch diejenigen Eigentümer zu tragen, zu deren Gunsten die Maßnahme gestattet oder auf deren Verlangen sie durchgeführt wurde; andernfalls durch diejenigen, die für die Maßnahme gestimmt haben.⁹

Alle Eigentümer gemeinsam müssen nur noch dann zahlen, wenn die Maßnahme mit einer neu eingeführten qualifizierten Mehrheit von mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde oder sich die Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisiert.¹⁰ Wann sich Maßnahmen amortisieren, wird jedoch nicht geregelt.

Abstimmungen über bauliche Maßnahmen, die nicht lediglich einzelnen Eigentümern gestattet oder von diesen verlangt werden, müssen also künftig von Eigentümern und Verwaltern gut vorbereitet werden. Denn auch teure Maßnahmen, die mit mehr als 50 Prozent und weniger als der neuen qualifizierten Mehrheit beschlossen werden, zahlen nur diejenigen Eigentümer, die sie beschlossen haben. Zwar dürfen auch nur diese die Vorteile der Maßnahmen nutzen. Dennoch – eine unschöne Konsequenz. Um hier Ungerechtigkeiten zu vermeiden, sollten Verwalter und Eigentümer kreativ werden und zum Beispiel bedingte Beschlüsse treffen.

Weiter ist geregelt, dass Wohnungseigentümer, die zunächst nicht für eine Maßnahme gestimmt haben und damit auch keinen Nutzen aus ihr ziehen durften, später gegen angemessenen Ausgleich einen Anspruch auf Mitnutzung haben. Sie haben sich dann auch an den laufenden Kosten zu beteiligen.

Abschließend dürfen Wohnungseigentümer nun abweichende Kostenverteilungen beschließen, solange dadurch Eigentümern die qua Gesetz keine Kosten zu tragen haben, keine Kosten auferlegt werden.¹¹

Befugnisse des Verwalters und Zertifizierung

Der Verwalter bekommt sowohl im Verhältnis zur Eigentümergemeinschaft als auch zu Dritten größere Befugnisse.¹² Der bisher existierende Aufgabenkatalog¹³ ist abgeschafft und durch eine Generalklausel ersetzt: Verwalter sind verpflichtet und berechtigt, solche Maßnahmen zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Im Außenverhältnis ist der Verwalter für die Gemeinschaft vertretungsbefugt und kann Geschäfte für sie tätigen. Allerdings sind Kredit- und Grundstücksgeschäfte ausgenommen.

Gleichzeitig müssen Verwalter – mit einer Übergangsfrist von 26 Monaten – eine Zertifizierung vorweisen, wenn nicht die Eigentümer einstimmig etwas anderes bestimmen.¹⁴ Bereits bestehenden Verwaltern einer Wohnungseigentümergeinschaft wird eine Übergangsfrist von 44 Monaten zuerkannt.

Jeder Wohnungseigentümer hat nach der Übergangsfrist einen Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Ausgenommen von der Zertifizierungspflicht sind Volljuristen, Immobilienkaufleute sowie Hochschulabsolventen mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt.

Bei Eigenverwaltung von bis zu acht Einheiten ist der Verwalter grundsätzlich von der Zertifizierungspflicht ausgenommen. Die Eigentümer können allerdings mit einem Quorum von einem Drittel der Miteigentümer ein Veto einlegen und auch in diesem Fall einen zertifizierten Verwalter verlangen.

Die Kosten von baulichen Maßnahmen sind durch diejenigen Eigentümer zu tragen, zu deren Gunsten die Maßnahme gestattet oder auf deren Verlangen sie durchgeführt wurde; andernfalls durch diejenigen, die für die Maßnahme gestimmt haben.

4 § 8 Absatz 3 WEG

5 § 20 Absatz 1 WEG

6 § 20 Absatz 2 WEG

7 § 20 Absatz 3 WEG

8 § 20 Absatz 4 WEG

9 § 21 Absatz 1, 3 WEG

10 § 21 Absatz 2 WEG

11 § 21 Absatz 5 WEG

12 §§ 27, 9 b WEG

13 des § 27 WEG a. F. (alte Fassung)

14 §§ 19 Absatz 2 Nummer 6, 26 a WEG

> WEG-Reform 2020

Stärkung der Rechte der Wohnungseigentümer

Als Ausgleich für die erweiterten Kompetenzen des Verwalters steht den Eigentümern ein Recht auf Abberufung des Verwalters ohne wichtigen Grund zu.¹⁵ Die Eigentümer können in jeder Situation mehrheitlich beschließen, sich vom Verwalter zu trennen. Der Verwaltervertrag endet dann spätestens sechs Monate nach der Abberufung.

Die Wohnungseigentümer erhalten zudem ein Einsichtsrecht in alle Verwaltungsunterlagen.¹⁶ Dieses üben sie zwar formell gegenüber der Gemeinschaft aus, Ausführungsorgan ist jedoch der Verwalter.

Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung werden konkretisiert. Die neue Regelung¹⁷ stellt klarer dar, was die wesentlichen Inhalte von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung sind. Gleichzeitig wird der Beschlussgegenstand jeweils auf die Zahlungspflichten reduziert.¹⁸ Damit kann ein Beschluss über eine Jahresabrechnung, der ein falsches Zahlenwerk zugrunde liegt, nicht mehr angefochten werden, solange sich der Fehler nicht auf die Zahlungspflichten der Eigentümer auswirkt. Es ist jedoch weiterhin möglich, die Gemeinschaft zu verpflichten, eine richtige Abrechnung zu erstellen.

Zudem wird der Verwalter verpflichtet, nach Ablauf des Kalenderjahrs einen Vermögensbericht zu erstellen. Dieser muss den Stand der Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten.¹⁹

Verteilung der Kosten

Die Kosten von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können künftig einfacher individuell verteilt werden.²⁰ Zwar haben grundsätzlich alle Wohnungseigentümer weiterhin die Kosten der Gemeinschaft nach dem Verhältnis ihres Anteils zu tragen. Abweichende Verteilungen für einzelne Kosten oder Kostenarten können aber mit einer einfachen Mehrheit beschlossen werden. Die unterschiedlichen Beschlussquoten je nach Kostenart entfallen – die Umverteilung von Kosten wird dadurch deutlich einfacher gestaltet. Zudem muss ein abweichender Maßstab – anders als bisher – nicht mehr dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs entsprechen.

Harmonisierung Miet- und WEG-Recht

Vermietende Wohnungseigentümer haben es künftig ein wenig leichter. Betriebskostenabrechnungen müssen nicht mehr händisch umgerechnet werden, wenn der Umlageschlüssel im Mietverhältnis von dem in der Eigentümergemeinschaft abweicht. Wurde im Mietverhältnis nichts anderes bestimmt, soll automatisch der jeweilige Umlageschlüssel der Wohnungseigentümergemeinschaft gelten.²¹

Auch die Gemeinschaft profitiert von der Angleichung des Wohnungseigentumsrechts und des Mietrechts. Sie hat nun einen eigenen Anspruch gegen Mieter auf Duldung von Instandsetzungs- und Instandhaltungs- sowie von sonstigen baulichen Maßnahmen.²²

Eigentümerversammlung wird effektiver

Gerade in großen Eigentümergemeinschaften war es bisher oft schwierig, Beschlüsse zu fassen, weil häufig nicht genügend Eigentümer anwesend sind. Um hier handlungsfähiger zu sein, ist nun jede Eigentümerversammlung beschlussfähig – unabhängig davon, wie viele Eigentümer anwesend sind. Das Beschlussfähigkeitsquorum²³ wird abgeschafft. Umständliche Zweiteinladungen fallen damit weg. Die Anwesenheit der stimmberechtigten Eigentümer gewinnt dadurch essenziell an Bedeutung, denn auch wenige Anwesende können große Beschlüsse fassen, die alle Eigentümer verpflichten.

Der Verwalter muss spätestens drei Wochen vor der Eigentümerversammlung – also eine Woche früher als bisher – zu dieser einladen, um es den Eigentümern zu ermöglichen, sich besser auf die Eigentümerversammlung vorzubereiten und eine Teilnahme oder Vertretung zu organisieren.²⁴

Jede Eigentümerversammlung ist beschlussfähig – unabhängig davon, wie viele Eigentümer anwesend sind.

Weiterhin können außerordentliche Eigentümerversammlungen nun in Textform statt in Schriftform verlangt werden.²⁵ Ebenso wurde eine Beschlusskompetenz zur Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen geschaffen.²⁶ Damit ist es nun möglich, Eigentümerversammlungen digital abzuhalten; solange immer auch eine Teilnahme „vor Ort“ angeboten wird. Die Teilnehmer können dann ihre Rechte auch digital ausüben.

Schließlich wird geregelt, dass Umlaufbeschlüsse in Textform und im Einzelfall mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst werden können.²⁷ Damit wird es Eigentümern erleichtert, Umlaufbeschlüsse zu fassen, wenn nach der Beratung in der Eigentümerversammlung Fragen offen sind. Die Eigentümer können beschließen, dass im Nachgang ein vereinfachter Umlaufbeschluss möglich ist.

Stärkung des Verwaltungsbeirats

Der Verwaltungsbeirat nimmt eine wichtige Rolle in einer Wohnungseigentümergemeinschaft ein. Ihm werden mehr Rechte als bisher eingeräumt. Denn neben seiner Unterstützungsfunktion kommt ihm nun auch eine Überwachungsfunktion gegenüber dem Verwalter zu.²⁸ Gleichzeitig wurde die feste Anzahl der Verwaltungsbeiräte aufgehoben und für ehrenamtliche Verwaltungsbeiräte eine Haftungsbeschränkung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit eingeführt. Damit soll das Amt attraktiver gestaltet und potenziellen Bewerbern die Angst vor einer Haftung genommen werden. Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats wurde zudem qua Gesetz auch als Vertreter der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter bestimmt.²⁹

15 § 26 Absatz 3 WEG

16 § 18 Absatz 4 WEG

17 § 28 WEG

18 § 28 Absatz 1, 2 WEG

19 § 28 Absatz 4 WEG

20 § 16 Absatz 2 WEG

21 § 556 a Absatz 3 BGB

22 § 15 WEG

23 § 25 Absatz 3 WEG a. F.

24 § 24 Absatz 4 WEG

25 § 24 Absatz 2 WEG

26 § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG

27 § 23 Absatz 3 WEG

28 § 29 WEG

29 § 9 b Absatz 2 WEG

Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit

Grundsätzlich sind nur abgeschlossene Räume sondereigentumsfähig. Freiflächen mussten bisher immer über sogenannte Sondernutzungsrechte bestimmten Sondereigentumseinheiten zugerechnet werden.

Mit der Reform wurde die Möglichkeit ausgeweitet, Sondereigentum zu begründen. Nunmehr können auch Stellplätze im Freien sowie Gartenanteile und Terrassen dem Sondereigentum zugeordnet werden.³⁰ Stellplätze müssen dabei durch Maßangaben im Aufteilungsplan eindeutig bestimmbar sein. Dauerhafte Markierungen in der Realität sind jedoch nicht notwendig. An Stellplätzen kann eigenständiges Sondereigentum begründet werden; an Gärten- oder Terrassenteilen nur als Annex zu einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit.

Sondernutzungsrechte werden durch diese Regelung zwar in weiten Teilen obsolet. Bestehen sie bereits, gelten sie aber fort und wandeln sich nicht automatisch in Sondereigentum um.

Grundbuchvorschriften

Vereinbarungen aller Wohnungseigentümer über das Verhältnis untereinander und Beschlüsse aufgrund einer solchen Vereinbarung können im Grundbuch eingetragen werden³¹, und müssen dies auch, um gegenüber Sonderrechtsnachfolgern zu wirken.³² Diese Normen sollen auch für vor der Reform getroffene Altbeschlüsse gelten. Sie müssen bis zum 31. Dezember 2025 im Grundbuch eingetragen werden, damit sie gegenüber Sonderrechtsnachfolgern auch nach diesem Zeitpunkt wirksam sind.³³ Jeder Eigentümer kann bis zu diesem Datum verlangen, dass ein solcher Beschluss neu gefasst wird.

Gleichzeitig wird – um Grundbuchämter und Eigentümer zu entlasten – die Eintragung von Beschlüssen ins Grundbuch erleichtert.³⁴ Zur Eintragung bedarf es nicht mehr der Bewilligung der Eigentümer, wenn der Beschluss durch eine Niederschrift mit öffentlich beglaubigten Unterschriften oder durch Urteil nachgewiesen ist. Wurden Altbeschlüsse nicht ausdrücklich ins Grundbuch eingetragen, erfolgt dies nur auf Antrag eines Eigentümers oder der Gemeinschaft. Hinsichtlich der Haftung für Geldschulden besteht eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2025.³⁵

Verfahrensvorschriften

Die Strukturierung der Klagevorschriften bleibt durch die Reform unverändert. Eigentümern stehen nach wie vor die Anfechtungs-, Nichtigkeits- und Beschlussklage zur Verfügung. Neuerdings müssen sich die Klagen jedoch gegen die Gemeinschaft richten. Der Verwalter muss eine Klageerhebung den Eigentümern unverzüglich bekannt geben. Für bis vor Inkrafttreten der Reform anhängige Verfahren gelten die alten Verfahrensvorschriften.

Ausweitung der Mieterrechte gegenüber dem Vermieter

Mieter können die Genehmigung des Vermieters zu barrierefreien Umbauten, Installation von Elektroladestationen oder Maßnahmen zum Einbruchschutz verlangen³⁶, wenn diesem

der Einbau zumutbar ist. Damit wurde der bisherige Paragraf im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)³⁷ erweitert. Eingeschränkt wurde die ursprüngliche Norm allerdings dahingehend, dass der Vermieter seine Zustimmung nicht mehr von einer zusätzlichen Sicherungsleistung abhängig machen kann. Diese findet nur im Rahmen der Interessenabwägung Berücksichtigung.

Diesen Anspruch des Mieters kann der vermietende Wohnungseigentümer nun auch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft durchsetzen, da eine Privilegierung für genau diese Maßnahmen vorgesehen ist.³⁸

Anwendung neuen Rechts

Vereinbarungen, die vor der Reform getroffen wurden, stehen der Anwendung der neuen Regelungen nicht entgegen. Es sei denn, es ergibt sich ein entsprechender Wille. Davon soll regelmäßig nicht auszugehen sein.³⁹ Das bedeutet, dass Wohnungseigentümergeinschaften, die in Vereinbarungen nur den Wortlaut des bisherigen Rechts wiedergegeben haben, nunmehr in diesen Fällen das neue Recht anwenden müssen. Im Rahmen der Auslegung muss dementsprechend geklärt werden, was der Wille der Eigentümer war. ■

37 § 554 a BGB

38 § 20 Absatz 2 WEG

39 § 47 WEG

> MEHR AUF WWW.HUG-NEUKOELLN.DE

WEG-Verwaltervertrag veröffentlicht

Haus & Grund hat zusammen mit dem Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) einen Verwaltervertrag erarbeitet und stellt diesen kostenlos zur Verfügung.

BGH: Stimmrecht bei gemeinschaftlichem Eigentum

Wenn eine Wohnung mehreren Miteigentümern gehört oder wenn der Miteigentümer einer Wohnung zugleich Alleineigentümer einer anderen Wohnung ist, haben die Eigentümer jeder Wohnung bei Geltung des Kopfstimmprinzips je eine Stimme. Die Begrenzung auf nur eine Stimme gilt nur bei absoluter Eigentümeridentität.

Jahresabrechnung der WEG

Die Jahresabrechnung gehört zu den wichtigsten Unterlagen einer Wohnungseigentümergeinschaft. Aus ihr wird nicht nur die Liquiditätsentwicklung der Gemeinschaft ersichtlich. Die Jahresabrechnung ist auch die Grundlage für die Einzelabrechnungen und somit für die zukünftigen Zahlungspflichten der einzelnen Eigentümer.

Zustimmung zur Vermietung auch ohne Mietvertrag

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass die Gemeinschaft eine per Vereinbarung erforderliche Zustimmung zur Vermietung nicht verweigern kann, wenn kein Mietvertrag vorgelegt wird.

BGH: Änderung der Verteilung der Heizkosten

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass die Verteilung der Heizkosten per Mehrheitsbeschluss geändert werden kann, ohne dass der geltende Verteilungsschlüssel einzelne Eigentümer benachteiligen müsse oder aufgrund sonstiger Umstände eine Neuregelung notwendig sei.

30 § 3 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 WEG

31 § 5 Absatz 4 WEG

32 § 10 Absatz 3 Satz 1 WEG

33 § 48 Absatz 1 WEG

34 § 7 Absatz 2 WEG

35 § 48 Absatz 3 WEG

36 § 554 BGB

Auskunfts- und Hinweispflichten bei Abschluss eines Wohnraummietvertrags

Der Vermieter muss im Rahmen der Vermietung einer Wohnung verschiedenen Auskunfts- und Hinweispflichten nachkommen, um Bußgelder und zivilrechtliche Nachteile zu vermeiden.

Von Dr. Carsten Brückner, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der Abschluss eines neuen Mietvertrags ist der wichtigste Zeitpunkt im Mietvertragsverhältnis. Vermieter und Mieter haben die Möglichkeit, ihre Vorstellungen einzubringen. Obgleich bereits bei dieser Vertragsgestaltung selbst größte Aufmerksamkeit geboten ist, muss der Vermieter darüber hinaus Pflichten berücksichtigen, die ihm vom Gesetzes- und Ordnungsgeber auferlegt sind. Bei diesen Pflichten handelt es sich hinsichtlich des Inhalts und der Rechtsfolge nicht lediglich um einfache Mitteilungen des Vermieters an seinen zukünftigen Vertragspartner, sondern angesichts der damit überwiegend verbundenen den Vermieter hart treffenden Rechtsfolgen um essenzielle Auskunfts- und Handlungspflichten. Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Mieter selbst ein Interesse an der ihm vom Vermieter zu erteilenden Auskunft hat, sondern die Pflicht des Vermieters besteht unabhängig vom individuellen Begehren des Mieters beziehungsweise Mietinteressenten.

Auskunftspflichten, bei deren Missachtung ein Bußgeld droht

Energieausweis

- › Pflichtangaben aus dem über die Immobilie erstellten Energieausweis in einer in kommerziellen Medien veröffentlichten Immobilienanzeige: (1) die Art des Energieausweises, (2) den im Energieausweis genannten Wert des Endenergie

Datenschutzerklärung

Im Zusammenhang mit der Vermietung (Annahme von Bewerbungen bis Abschluss des Mietvertrags) muss der Vermieter dem Mieter/Mietinteressenten formlos Auskunft über die Verarbeitung personenbezogener Daten geben. Insbesondere hat der Vermieter Auskunft zu geben über die Rechtsgrundlage, den Zweck, den Umfang, die Art und die Dauer der Datenverarbeitung durch den Vermieter.

Im Fall der Nichterfüllung droht ein Bußgeld in Höhe von bis zu 20 Millionen Euro oder im Fall eines Unternehmens von bis zu vier Prozent seines gesamten weltweit erzielten Jahresumsatzes des vergangenen Geschäftsjahrs.

Hinweispflichten mit nachteiliger zivilrechtlicher Folge bei Missachtung

Mietpreisbremse

Unterfällt der zu vermietende Wohnraum der Mietpreisbremse des Bürgerlichen Gesetzbuchs und beabsichtigt der Vermieter die mietvertragliche Vereinbarung einer höheren als die um zehn Prozent erhöhte ortsübliche Vergleichsmiete als zulässige Miete, muss er dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung in Textform Auskunft über das Vorliegen einer Ausnahme von der Mietpreisbremse erteilen.

Im Fall der Nichterfüllung kann sich der Vermieter nicht die sich aus der Ausnahme ergebenden höheren Miete berufen, sondern kann nur die um zehn Prozent erhöhte ortsübliche Vergleichsmiete einfordern.

Absicht von Veräußerung, Eigenbedarf oder Versteigerung

Beabsichtigt der Vermieter an der Wohnung in Zukunft einen Eigenbedarf geltend zu machen oder die Mietsache zu veräußern oder ist eine Zwangsversteigerung der Mietsache angeordnet, hat er den Mieter vor Abschluss des Mietvertrags darüber zu informieren.

Im Fall des Ausbleibens einer Information besteht die Gefahr einer Schadensersatzpflicht des Vermieters und im Fall des Eigenbedarfs das Risiko der Treuwidrigkeit und damit des Ausschlusses der Kündigungsmöglichkeit.

Asbest und andere gefährliche Stoffe

Sind in der Mietsache Gefahrenstoffe vorhanden (zum Beispiel Asbest), muss der Vermieter den Mieter bei Abschluss des Mietvertrags darauf hinweisen und ihm erklären, dass Einwirkungen auf die Substanz (Einschlagen von Nägeln, Bohren von Löchern, Beseitigung von Bodenplatten) unbedingt zu unterlassen sind, weil dadurch die Gefahrenstoffe freigesetzt werden können.

Im Fall des Ausbleibens entsprechender Hinweise macht sich der Vermieter bei Verletzung der Rechtsgüter des Mieters Schadensersatzpflichtig.

Richtiges Heizen und Lüften

Haben an der Mietsache vor Abschluss des Mietvertrags bauliche Veränderungen stattgefunden (zum Beispiel Tausch von Einfachfenstern gegen moderne Isoliergläser), die dazu führen, dass eine vom ursprünglichen Errichtungsjahr abweichende Heizleistung notwendig ist, muss der Vermieter dies dem Mieter mitteilen.

Mit einer gesonderten Vermietung von Nebenräumen wie Keller, Kfz-Stellplatz, Waschküche usw. kann der Vermieter einen nicht unerheblichen Teil seiner Immobilie dem Anwendungsbereich der Miethöhevorschriften für Wohnraum entziehen.

Mietendeckel-Nachteile vermindern: Nebenflächen nicht im Wohnraummietvertrag mitvermieten

Bei der Berechnung der erlaubten Miete nach den Vorschriften des Mietendeckels haben außerhalb der Wohnung mitvermietete Flächen überhaupt keine die Mietenberechnung erhöhende Wirkung, wenn diese Flächen in der Wohnraummietvertragsurkunde aufgeführt und somit Gegenstand eines Mietverhältnisses sind.

Bei Abschluss eines neuen Mietvertrags ist die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln, um die zulässige Miete errechnen zu können. Da die ortsübliche Vergleichsmiete anhand des aktuellen Mietspiegels festgestellt wird, spielen nicht nur Flächen der Wohnung eine Rolle, sondern auch andere Flächen, die dem Mieter mitvermietet werden sollen. Eine Stellfläche für Fahrräder oder ein Fahrradabstellraum stellt unter bestimmten Voraussetzungen ein wohnwerterhöhendes Merkmal dar und führt zu einer höheren ortsüblichen Vergleichsmiete. Das gilt auch für Garten- und Kfz-Stellplätze der Mietsache.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist ein bedeutender Betrag nicht nur beim Abschluss des Mietvertrags, sondern auch bei einem Mieterhöhungsbegehren des Vermieters nach dem Vergleichsmietensystem. Stimmt der Mieter dem Erhöhungsbegehren des Vermieters nicht zu, muss der Vermieter die Zustimmungsklage erheben. Im Rahmen des Klageverfahrens wird nicht selten über das Vorliegen der einzelnen Wohnwertmerkmale gestritten. Dabei wird keine Möglichkeit gelassen, Kriterien zu bilden, die im Einzelfall dem Vorliegen eines wohnwerterhöhenden Merkmals entgegenstehen. Die Beschreibungen im Berliner Mietspiegel sind sprachlich so gefasst, dass eine solche Auslegung der Merkmale möglich ist.

Dieser Situation kann der Vermieter bei Abschluss eines neuen Mietvertrags dadurch Rechnung tragen, indem er die außerhalb der Wohnung liegenden Flächen, die nach der einschlägigen Wohnflächenverordnung auch kein Wohnraum sind, gesondert dem Mieter vermietet. Bei diesen Mietverträgen handelt es sich dann nicht um Wohnraummietverträge, sodass die miethöheregelnden Vorschriften für Wohnraum keine Anwendung finden und auch nicht den Auslegungsregeln des Mietspiegels unterliegen.

Der Vermieter kann daher mit einer gesonderten Vermietung des Kellers, der Garage, des Kfz-Stellplatzes, der Waschküche, des Bodenraums, des Hobbyraums, der Grün- und Gartenflächen usw. einen nicht unerheblichen Teil seiner Immobilie dem Anwendungsbereich der Miethöhevorschriften für Wohnraum entziehen.

Reaktionen auf Mietpreisbremse und Mietendeckel sind möglich und sollten genutzt werden.

Dr. Carsten Brückner, Experten-Berater Recht Haus & Grund Berlin-Neukölln

Handlungsempfehlungen zur Erlaubniserteilung zum Halten von Hunden

Bei der Vermietung von Wohnraum haben Vermieter ein großes Interesse daran, Regelungen zur Nutzung der Mietsache in den Mietvertrag einzubringen. Dies dient insbesondere dem Zweck, allen Mietvertragsparteien in der Immobilie gerecht zu werden und die Immobilie selbst bestmöglich zu erhalten. Allerdings gehen die Vorstellungen von Vermietern und Mietern betreffend die vertragsgemäße Nutzung der Mietsache oftmals auseinander. Können sich die Mietvertragsparteien nicht über Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis einig, muss ein Gericht den Streit entscheiden.

Mit zum Wunsch des Mieters zur Nutzung der Wohnung gehört nicht selten die Hundehaltung. Diesem Wunsch könnte eine vertragliche Regelung entgegenstehen. Einige Vertragsformulare schließen jedwede Hundehaltung in Mietwohnungen grundsätzlich aus. Allerdings ist zu beachten, dass die Rechtsprechung, insbesondere die des Bundesgerichtshofs (BGH), ein solche im Mietvertrag geregeltes endgültiges Verbot für unzulässig hält. Vielmehr geht der BGH davon aus,

dass die Haltung eines Hundes grundsätzlich zur vertragsgemäßen Nutzung einer Wohnung gehört beziehungsweise

Beim Verbot mit Erlaubnisvorbehalt darf in der Mietwohnung ein Hund nur mit Zustimmung des Vermieters gehalten werden.

Ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter eine Erlaubnis für die Hundehaltung zu erteilen, hat er die Möglichkeit, die Kriterien seiner Entscheidungsfindung auch zum Gegenstand der Erlaubniserteilung zu machen. Hierbei können dann auch die staatlichen Voraussetzungen für eine erlaubte Hundehaltung mit einfließen. Insbesondere sollte die Erteilung einer Erlaubnis der Hundehaltung von folgenden (nicht abschließenden, sondern durch die persönliche Erfahrung des einzelnen Vermieters gegebenenfalls zu ergänzenden) Kriterien abhängig gemacht werden.

Die Erlaubniserteilung ist davon abhängig zu machen, dass

- > Rasse und Hundename dem Vermieter mitgeteilt werden,
- > es sich nicht um einen gefährlichen Hund im Sinne des Gesetzes über das Halten und Führen von Hunden in Berlin (HundeG) handelt¹,
- > die gegenüber dem zentralen Hunderegister Berlin vorgenommene Mitteilung (Registrierung) vorgelegt wird²,
- > eine Haftpflichtversicherung vorgelegt wird³,
- > der Mieter erklärt, dass er den Vermieter von Ansprüchen dritter Personen, die sich aus Umständen mit der Haltung des Hundes ergeben, freistellt,
- > der Mieter sich verpflichtet, Schäden, die durch den Hund an der Mietsache (Wohnung und Gemeinschaftsflächen)

Alle Inhalte für Mitglieder

> MEHR AUF WWW.HUG-NEUKOELLN.DE

Pflichtwidriges Verhalten des Vermieters

Vermieter sollten niemals durch pflichtwidriges Verhalten den Auszug des Mieters provozieren. Denn hier drohen hohe Schadensersatzforderungen. Es gibt aber auch Grenzen, wofür der Vermieter aufkommen muss.

Folgen bei fehlerhafter Flächenangabe im Mietvertrag

Eine Abweichung von der vertraglich vereinbarten Mietfläche von mehr als zehn Prozent stellt einen Mangel dar und berechtigt den Mieter zur Mietminderung. Das Oberlandesgericht Dresden schränkt dies auf Fälle ein, in denen die Angabe der Mietfläche im Vertrag der Festlegung der Sollbeschaffenheit des Mietobjekts dient und nicht nur dessen Beschreibung.

Streitige Forderungen: Vermieter kann sich aus Kautions bedienen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass ein Vermieter berechtigt ist, nach Beendigung des Mietverhältnisses streitige Forderungen aus dem Mietverhältnis mit der Mietkaution aufzurechnen.

Nachbarrecht: herüberwachsende Äste und Wurzeln

Bäume, Sträucher und Hecken an den Grundstücksgrenzen führen immer wieder zu Konflikten unter Nachbarn. Was ist erlaubt und welche Ansprüche haben Nachbarn, wenn sie sich an der Bepflanzung von nebenan stören?

Vermieter muss Einsicht in Zahlungsbelege gewähren

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass sich das Recht des Mieters auf Einsicht in Belege der Betriebskostenabrechnung auch auf die Zahlungsbelege erstreckt.

Der Mieter muss nicht nur nachvollziehen können, welche Kosten dem Vermieter in Rechnung gestellt wurden. Er muss auch prüfen können, welche Beträge der Vermieter tatsächlich gezahlt hat.

Im konkreten Fall erstellte ein Berliner Vermieter die Betriebskostenabrechnung und verlangte von einem Mieter eine Nachzahlung. Dieser wollte daraufhin Einsicht in die Rechnungs- und Zahlungsbelege nehmen. Der Vermieter stellte jedoch nur die der Abrechnung zugrunde liegenden Rechnungen zur Verfügung. Die Einsicht in darüber hinausgehende Zahlungsbelege lehnte er ab. Der Mieter verweigerte daraufhin die Nachzahlung und der Vermieter klagte diese ein.

Anspruch auf Zahlungsbelege

Die BGH-Richter gaben dem Mieter Recht.¹ Dieser müsse die Nachzahlung solange nicht leisten, wie der Vermieter nicht gestattet, sämtliche Belege einzusehen. Hierzu zählen sowohl die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Rechnungen als auch die entsprechenden Zahlungsbelege. Ein besonderes Interesse müsse der Mieter hierfür nicht geltend machen. Insbesondere spiele es keine Rolle, ob der Vermieter

nach dem Leistungs- oder Abflussprinzip abrechne; also ob er die Kosten, die in dem Abrechnungszeitraum angefallen sind, für die Abrechnung heranzieht oder ob er nur die Kosten berücksichtigt, die in dem Abrechnungszeitraum bezahlt wurden. Denn der Mieter habe immer ein Interesse daran zu erfahren, ob die Rechnungen vollständig beglichen oder ob im Nachgang Rabatte oder Ähnliches eingeräumt wurden.

Konsequenzen für die Praxis

Für Vermieter bedeutet dies, dass sie im Zweifel den Mietern auf ein entsprechendes Verlangen hin auch immer Einsicht in die Zahlungsbelege gewähren sollten. Das verhindert unnötige Nachfragen und schlussendlich muss der Vermieter die Einsicht ohnehin gewähren. Die Zahlungen können am einfachsten anhand der Kontoauszüge nachgewiesen werden. Hierbei sollten aber die Kontostände und alle Zahlungsposten, die mit der Betriebskostenabrechnung nicht in Verbindung stehen, geschwärzt werden. Bei den Mietzahlungen ist dies aus datenschutzrechtlichen Gründen sogar zwingend erforderlich. Einige Versorger führen in ihren Rechnungen aber auch die tatsächlich geleisteten Zahlungen auf. In diesen Fällen reicht die Einsicht in die vollständige Rechnung aus.

Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht Haus & Grund Deutschland

1 BGH, 09.12.2020, VIII ZR 118/19

Belegeinsicht: Vermieter muss grundsätzlich Originale vorlegen

Im Rahmen der Nebenkostenabrechnung dürfen Mieter die Belege einsehen. Doch wie verhält es sich, wenn der Vermieter ein papierloses Büro führt und die Unterlagen nur in digitaler Form vorhalten kann?

In der Regel enthält die Nebenkostenabrechnung eine Aufstellung der vom Vermieter getragenen Kosten ohne weitere Anlagen. Der Mieter hat aber im Rahmen seiner Einsichts- und Kontrollrechte die Möglichkeit und auch das Recht auf Belegeinsicht in die Originalbelege.

Grundsätze der Belegeinsicht

Um die Belege einsehen zu dürfen, bedarf es keines besonderen Interesses oder Verdachts gegenüber dem Vermieter. Der Mieter muss sich also nicht weiter rechtfertigen. Kommt der Vermieter seiner Pflicht nicht nach, ist der Mieter nicht zur Nachzahlung verpflichtet, urteilte der Bundesgerichtshof (BGH).¹ Grundsätzlich gilt aber, dass der Mieter den Vermieter zur Einsicht in die Dokumente aktiv auffordern muss. Der Vermieter ist wiederum nicht dazu verpflichtet, den Mieter auf die Möglichkeit der Belegeinsicht hinzuweisen, muss aber dem Mieter die Belege ordentlich vorlegen – und nicht etwa ungeordnet in Kartons oder Aktenordnern.

Sonderfall papierloses Büro

Das Landgericht Hamburg² befasste sich nun mit der Fragestellung, ob der Vermieter die Unterlagen im Original vorlegen oder sich der Mieter mit Ausdrucken der eingescannten Originale zufriedengeben muss. Eine Klägerin forderte, ihr sämtliche Belege im Original vorzulegen. Die Vermieterin wendete ein, in ihrem papierlosen Büro seien diese teilweise nur als eingescannte Dateien verfügbar. Andere Dokumente

bestünden im EDV-System nur in Form von Dateien, die ihre Dienstleister hochgeladen hätten. Belege in Papierform würden nach drei Monaten vernichtet. Sie sei nicht in der Lage, den Anspruch auf Vorlage aller Originalbelege zu erfüllen.

Soweit verfügbar im Original vorlegen

Im Ergebnis hat das Landgericht Hamburg die Vermieterin durch Teilurteil verpflichtet, alle Unterlagen für die Betriebskostenabrechnung im Original vorzulegen. Soweit diese nicht mehr vorhanden seien, habe sie von den eingescannten Dokumenten einen Ausdruck des Originals vorzulegen. Der Mieter habe nach einhelliger Ansicht einen Anspruch auf Einsicht in die Originalbelege. Die Vermieterin verfüge nach ihrem eigenen Vorbringen teilweise noch über diese Dokumente. Deshalb müsse sie diese im Einzelnen benennen und vorlegen.

Vorerst gilt weiterhin der Grundsatz, Belege möglichst im Original vorzulegen. Vermieter sollten die originalen Betriebskostenunterlagen grundsätzlich zumindest bis zum Ablauf der Einwendungsfrist für den Mieter zur Verfügung halten. Diese Frist beläuft sich auf zwölf Monate nach Zugang der formell wirksamen Abrechnung. Hat bis dahin kein Mieter Einwände erhoben, können die Originalunterlagen nach dem Einscannen entsorgt werden. Andernfalls sollten sie länger aufbewahrt werden, bis alle Fragen zur Betriebskostenabrechnung geklärt sind.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation Haus & Grund Deutschland

1 BGH, 07.02.2018, VIII ZR 189/17

2 LG Hamburg, Teilurteil vom 08.01.2020, 401 HKO 56/18

Erhöhte Abschreibung im Sanierungsgebiet nur mit anerkannter Bescheinigung

Erhöhte Absetzungen in Sanierungsgebieten gemäß des Einkommensteuergesetzes (EStG)¹ können nur in Anspruch genommen werden, wenn durch eine Bescheinigung der zuständigen Behörde das Vorliegen der Voraussetzung der Steuerbegünstigung nachgewiesen wird. Rechtswidrige Bescheinigungen werden nicht mehr anerkannt.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte wiederholt entschieden, dass eine solche Bescheinigung unabhängig von ihrer Rechtmäßigkeit vom Finanzamt anerkannt werden muss. Das galt bisher auch, wenn offensichtlich war, dass die Bescheinigung für Maßnahmen erteilt worden ist, bei denen die Voraussetzungen nicht vorliegen.

Deshalb wird nun geregelt, dass eine offensichtlich rechtswidrige Bescheinigung keine Bindungswirkung entfaltet. Dies kann zum Beispiel dann zum Tragen kommen, wenn bereits vor dem Beginn der Sanierungsmaßnahmen die maßgebliche Sanierungssatzung aufgehoben wurde und dennoch Bescheinigungen ausgestellt wurden, die die Lage der betroffenen Objekte in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet auswiesen. Gleiches gilt für erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen.² Die Regelung ist erstmals anzuwenden auf Bescheinigungen der zuständigen Gemeindebehörde, die nach dem 31. Dezember 2020 erteilt werden.

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik
Haus & Grund Deutschland

1 § 7h EStG

2 § 7i EStG

› MEHR AUF WWW.HUG-NEUKOELLN.DE

Werbungskostenabzug bei günstiger Miete wird verbessert

Bislang mussten Vermieter, die zu weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete Wohnraum anbieten, automatisch damit rechnen, dass sie ihre Werbungskosten nicht voll geltend machen können. Diese Grenze für eine Beschränkung abzugsfähiger Werbungskosten wird jetzt von 66 auf 50 Prozent der ortsüblichen Miete abgesenkt.

Countdown für Sonderabschreibung im Mietwohnungsneubau hat begonnen

Wer bis zum 1. Januar 2022 einen Bauantrag für neuen Wohnraum einreicht, profitiert steuerlich.

Keine automatische Rückzahlung bei rechtswidrigem Straßenausbaubeitrag

Die Kommune erhebt einen Straßenausbaubeitrag, der Eigentümer zahlt. Wird dann jedoch die Satzung, auf deren Grundlage der Beitrag erhoben wurde, rückwirkend aufgehoben, fließt das Geld nicht automatisch zurück, selbst wenn die Kommune eine Rückzahlung in Aussicht stellt. Warum das passieren kann, zeigt ein Beschluss des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs.



Klimabonus: Modernisierungsmaßnahmen direkt abzugsfähig

Seit 2019 können Kosten für energetische Modernisierungsmaßnahmen an selbstgenutzten Immobilien in begrenztem Umfang direkt von der Einkommensteuerschuld abgezogen werden, ähnlich dem Handwerkerbonus.¹ Die technischen Mindestanforderungen an diese Maßnahmen regelt die Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV). Die Voraussetzungen für diese steuerliche Förderung wurden nun erweitert.

Als zulässige Fachunternehmen gelten jetzt auch Ofen- und Luftheizungsbauer, Rollladen- und Sonnenschutztechniker sowie Schornsteinfeger. Auch Fenstermonteure können steuerlich förderfähige Arbeiten ausführen, wenn sie sich auf Fenstermontage spezialisiert haben und in diesem Bereich gewerblich tätig sind. Klargestellt wurde, dass auch der Schutz vor Wärme als energetische Modernisierung gilt.

Die Erweiterungen finden Anwendung auf alle nach dem 31. Dezember 2020 begonnenen energetischen Maßnahmen. Wichtige Ausnahme: Bereits von Fenstermonteuren durchgeführte energetische Maßnahmen für den Austausch von Fenstern und Außentüren können auch rückwirkend ab dem 1. Januar 2020 berücksichtigt werden. Die direkte steuerliche Abziehbarkeit von Aufwendungen für energetische Modernisierungsmaßnahmen gilt weiterhin nur für Baumaßnahmen, deren Durchführung nach dem 31. Dezember 2019 begonnen wurde und die vor dem 1. Januar 2030 abgeschlossen sind. Die Änderungen wurden am 10. Februar 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und müssen noch durch Bundestag und Bundesrat bestätigt werden.

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik
Haus & Grund Deutschland

1 § 35c EStG

Anschlussfinanzierung: Wann lohnt sich ein Forward-Darlehen?

Für Kreditnehmer stellt die Anschlussfinanzierung stets ein gewisses finanzielles Risiko dar. Meist ist es nicht möglich, die Darlehenssumme während der Zinsbindungsfrist abzubezahlen. Steigt der Marktzins deutlich an, kann die weitere Baufinanzierung trotz geringerer Kreditsumme teuer werden. Ein Forward-Darlehen, das ausschließlich zur Anschlussfinanzierung der Baufinanzierung genutzt werden kann, hilft, sich im Vorfeld günstigere Zinsen zu sichern.

Das Forward-Darlehen ist ein Annuitätendarlehen mit gleichbleibender Rate, der Clou liegt jedoch darin, dass der Auszahlungszeitpunkt des Darlehens über mehrere Jahre nach hinten geschoben werden kann. In dieser Zeit zahlt der Kreditnehmer keine Raten und der Kreditgeber berechnet keine Bereitstellungszinsen. Umsonst gibt es diese Planungssicherheit allerdings nicht: Für jeden Monat bis zur Auszahlung des Darlehens wird für gewöhnlich ein geringer Zinsaufschlag fällig. Somit liegt der Zinssatz für ein Forward-Darlehen in der Regel leicht über den aktuellen Konditionen – die Differenz ist umso größer, je länger die Vorlaufzeit ist.

Kreditnehmer sollten beachten, dass die Zinsen für die Anschlussfinanzierung mit einem Forward-Darlehen auf dem Niveau zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses liegen. Insbesondere im aktuellen Umfeld mit historisch niedrigen Zinsen kann ein solches Darlehen interessant sein. Schließlich gehen Experten davon aus, dass es mittelfristig mit den Zinsen wieder bergauf gehen könnte.

Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation

Langfassung mit Tipps auf hug-neukoelln.de

> MEHR AUF WWW.HUG-NEUKOELLN.DE

Wohnungsbauprämie: Mehr Geld vom Staat

Mit der neuen Wohnungsbauprämie gibt es bald deutlich mehr Geld vom Staat für viele, die für ihr Eigenheim sparen oder es renovieren möchten.

Wie Corona die Immobilienfinanzierung verändert

Corona hinterlässt Spuren – auch im Bereich der Baufinanzierung sind vorübergehende und bleibende Veränderungen sichtbar.

Baufinanzierung: Risiken von Anfang an im Blick behalten

Bauherren wissen: Vorsicht ist besser als Nachsicht, gerade wenn es um die Baufinanzierung geht. Wie die Corona-Pandemie zeigt, können sich die Umstände plötzlich verändern.

Schäden durch Leitungswasser

Wasser sucht sich seinen Weg – durch die Leitungsrohre des Hauses fließen täglich große Mengen an Wasser. Ist eine solche Leitung undicht, können schlimme und vor allem teure Schäden entstehen.

> MEHR AUF WWW.HUG-NEUKOELLN.DE

Schwarzarbeit

Führt ein Handwerker Arbeiten ohne Rechnung aus, handelt es sich um Schwarzarbeit – mit fatalen Folgen für den Bauherrn.

Dachaufstockung: Mehr Wohnraum ohne Baugrund

Eine Dachaufstockung kann in verschiedenem Umfang durchgeführt werden, von der Erhöhung des Kniestocks bis hin zur komplett neuen Etage. Das hat viele Vorteile, ist aber auch ein aufwendiges Unterfangen.

Asbest in Gebäuden: neue Leitlinie bei Sanierung

In älteren Gebäuden kann Asbest vorhanden sein. Damit Eigentümer und Nutzer bei Sanierungs- und Renovierungsarbeiten sich und andere nicht gefährden, haben das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS), das Umweltbundesamt (UBA) und die Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAuA) eine „Leitlinie für die Asbesterkundung zur Vorbereitung von Arbeiten in und an älteren Gebäuden“ veröffentlicht.

Radon – Strahlenbelastung in Innenräumen

In manchen Regionen Deutschlands führen erhöhte Radon-Werte in Gebäuden zu einem Gesundheitsrisiko. Doch schon einfache Maßnahmen können Abhilfe schaffen.

Altersgerechte Badsanierung: Weitsicht lohnt sich

Die meisten Menschen möchten so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen. Damit das gut funktioniert, gilt es insbesondere beim Badumbau auf verschiedene Dinge zu achten. Noch besser: Man denkt sie gleich beim Neubau mit.

Barrierefrei sanieren: Investition für alle Lebenslagen

Barrierefreier Wohnraum liegt im Trend. Wer saniert, sollte den Wohnraum auch unter diesem Gesichtspunkt unter die Lupe nehmen. Neben einer frühzeitigen Altersvorsorge steigert der Umbau gleichzeitig den Wert der Immobilie und erhöht den Wohnkomfort.

Treppenlift: Wenn die Treppe zum Hindernis wird

Es gibt viele Gründe, weshalb eine Treppe zum Problem werden kann: ein Unfall, eine Behinderung oder zunehmende Altersschwäche. Ein Treppenlift kann hier Abhilfe schaffen. Doch sollte man sich gut informieren, damit das Vorhaben tatsächlich eine echte Entlastung wird.

Vermieter erhalten Zuschüsse für effiziente Gebäude (BEG), wenn sie energetisch modernisieren

Lange blieben Investitionszuschüsse für energetische Modernisierungen nur den selbstnutzenden Haus- und Wohnungseigentümern vorbehalten. Seit Anfang dieses Jahres erhalten nun auch Vermieter einen Zuschuss für neue Fenster, Wärmedämmung und Lüftungsanlagen. Ab Juli 2021 profitieren Vermieter dann auch von den Zuschüssen, wenn sie in ein Effizienzhaus investieren.

Fenstererneuerung: Komfort steigern, Kosten sparen

Wer alte Fenster und Balkontüren erneuert, profitiert dreifach: durch einen erhöhten Einbruchschutz, optimierten Schallschutz und eine verbesserte Energieeinsparung.

Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung: Lenkungswirkung, ja! Aber wie?

Seit Anfang 2021 gilt auch für Gebäude eine CO₂-Bepreisung. Heizen mit Öl und Gas wird damit teurer. In der politischen Öffentlichkeit und auch in der Bundesregierung ist ein Streit darüber entstanden, wer die Mehrkosten nun zahlen soll – nur der Mieter oder auch der Vermieter?

Sowohl Befürworter als auch Gegner einer solchen Umlagefähigkeit wollen letztlich das Gleiche: Die CO₂-Bepreisung soll ein Investitionsanreiz sein, damit die Bürger freiwillig auf klimafreundliche Alternativen für die Wärmeversorgung umsteigen und deshalb den CO₂-Preis gar nicht erst zahlen müssen. So formulierte es zuletzt auch Bundesumweltministerin Svenja Schulze (SPD). Doch genau um die Lenkungswirkung schwelt der Streit.

Vermieter und Mieter im Dilemma?

Die Gegner einer Umlagefähigkeit argumentierten mit dem „Vermieter-Mieter-Dilemma“. Es unterstellt, dass Vermieter keinen Anreiz für energetische Investitionen haben, weil sie nicht von den Einsparungen profitieren. Nur Mieter würden von der erzielten Energieeinsparung profitieren. Die Lösung für dieses vermeintliche Problem sei, die Umlagefähigkeit zu begrenzen. So müsse der Vermieter die Kosten der CO₂-Bepreisung anteilig mittragen. Erst so entstehe ein Anreiz für Vermieter, ihre Gebäude energieeffizient zu sanieren. Diese begrenzte Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung führe zu einer doppelten Lenkungswirkung – bei Mietern im Verbrauchs- und bei Vermietern im Investitionsverhalten.

Vermieter werden nicht wegen der gestiegenen Kosten sanieren, sondern damit ihre Wohnungen attraktiv bleiben.

Fehlende Umlagefähigkeit bremst Klimaschutz

Doch genau hier setzt die Kritik der Befürworter einer Umlagefähigkeit ein. Die Teilung der CO₂-Bepreisung wird die Lenkungswirkung nicht verdoppeln, sondern halbieren. Die Anreizwirkung wird also ausgebremst. Nur bei einer vollständigen Durchleitung der CO₂-Bepreisung an den Endverbraucher – hier also die Mieter – können sowohl Verhaltensänderungen beim Verbrauch und Nachfrageänderungen erzeugt werden, die geeignet sind, das Klima zu schützen.

Nachfrage ist ein Anreiz für energetische Sanierungen

Der Anreiz zu sanieren, entsteht für Vermieter nicht wegen der CO₂-Bepreisung in ihren Kosten. Dafür sind die Kosten einer energetischen Sanierung zu hoch. Der Anreiz zur Sanierung entsteht durch die Nachfrageänderung bei den Mietern.

Ein Beispiel aus einer anderen Branche macht es deutlich: Fluggesellschaften spüren den Anreiz, klimafreundliche Flugzeuge einzufлотten, nicht, weil sie eine CO₂-Bepreisung zahlen müssen und diese ihren Kunden ja sogar weitergeben dürfen. Airlines stellen ihre Flotten um, damit sie keine Fluggäste wegen zu hoher Ticketpreise verlieren. Genauso sanieren Vermieter nicht wegen des CO₂-Preises in ihren Kosten. Sie sanieren, damit die Nachfrage nach der Wohnung wegen der gestiegenen Gesamtkosten nicht nachlässt.

Matthias zu Eicken, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik Haus & Grund Deutschland

› MEHR AUF WWW.HUG-NEUKOELLN.DE

CO₂-Bepreisung

Wie teuer wird das Heizen mit Öl und Gas?

Seit Januar 2021 gilt die von der Bundesregierung eingeführte CO₂-Bepreisung für Öl und Gas. Ein Beispiel zeigt, wie hoch die Mehrkosten für einen Musterhaushalt ausfallen.

Klimafreundlich heizen: Was Hauseigentümer beim Heizungsaustausch beachten müssen

Die Anschaffung umweltschonender Heizanlagen mit Pellets, Wärmepumpe und Solarthermie ist dank staatlicher Förderungen für Eigentümer attraktiv. Doch zuerst stehen Hauseigentümer vor der Frage, für welche Heizungsart sie sich entscheiden sollen.

Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz: Eigentümer müssen Leerrohre für spätere Ladestationen vorhalten

Ganz gleich, ob und in welcher Anzahl künftig Ladestationen für das Aufladen von E-Autos benötigt werden, Eigentümer müssen unter bestimmten Voraussetzungen ihre Gebäude mit der nötigen Leitungsinfrastruktur ausstatten. Dazu verpflichtet sie das im Februar 2021 vom Bundestag beschlossene Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG).

Elektromobilität: KfW fördert private Ladestationen für E-Autos in Wohngebäuden

Seit dem 24. November 2020 fördert die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Ladestationen für Elektroautos in Wohngebäuden mit einem Zuschuss von 900 Euro pro Ladepunkt. Eigentümer, Vermieter und Mieter können die Förderung nutzen. Die Beantragung muss vor Bestellung der Ladestation erfolgen und im ersten Jahr muss Strom aus erneuerbaren Energien bezogen werden.

EEG-Novelle 2021: Bedingungen für Eigenversorgung und Mieterstrom wurden verbessert

Bundestag und Bundesrat haben im Dezember 2020 das novellierte Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2021) verabschiedet. Das EEG 2021 ist damit in wesentlichen Teilen am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Es hat zum Ziel, dass der gesamte in Deutschland erzeugte und verbrauchte Strom bis 2050 treibhausgasneutral wird.

Statistik: Fossile Energien weiter auf dem Rückzug

42,8 Prozent der 2019 fertiggestellten Wohngebäude werden vorwiegend mit Öl und Gas beheizt.

Hauskauf: Corona verstärkt Landlust

Die Immobilienpreise in Deutschland sind stabil beziehungsweise in Ballungszentren weiter gestiegen, und auch die Nachfrage nach Immobilienkrediten lag laut Bundesbank 2020 höher als im Vorjahr.

Dabei lässt sich ein Wandel bei Lage und Art der nachgefragten Immobilien feststellen: Laut einer Interhyp-Studie hat der Trend zur Immobilie außerhalb der Ballungszentren durch Corona weiter Fahrt aufgenommen. Metropol-Bewohner erwerben heute häufiger als in den Vorjahren eine Immobilie in Mittel- und Kleinstädten. Menschen vom Land oder aus sehr kleinen Ortschaften ziehen dort seltener fort als früher. „Die sogenannte Landlust hat sich in der Coronakrise verstärkt. Da viele Menschen im Homeoffice arbeiten und sich diese neue Arbeitsweise auch in Zukunft etablieren wird, gehen wir davon aus, dass das Wohnen außerhalb der Ballungszentren attraktiver werden wird“, sagt Jörg Utecht, Vorstandsvorsitzender der Interhyp, die sich auf die Vermittlung privater Baufinanzierungen spezialisiert hat.

Neben dem Trend nach mehr Natur sind 2020 auch Ferien-Immobilien im Inland oder Österreich in das Zentrum des Interesses gerückt, da Urlaub im Ausland nur eingeschränkt möglich war. Die Interhyp rechnet damit, dass das Interesse an inländischen Ferien-Immobilien auch im nächsten Jahr anhalten wird.

> MEHR AUF WWW.HUG-NEUKOELLN.DE

Fragwürdiges Preisschild auf Immobilie im Internet

Um die Darstellung privater Immobilien im Internet ist spätestens seit *Google Streetview* eine heiße Debatte entbrannt. Nun können Interessierte auf einer Online-Plattform vermeintliche Kaufpreise jedes beliebigen Hauses einsehen. Auf Luftaufnahmen der Straßenzüge wird an jedes Haus ein virtuelles Preisschild gehängt. Das ist mehr als fragwürdig.

Grillplatz: Der Sommer kommt bestimmt

Mit dem Grillplatz im Garten ist es wie mit der Küche im Haus: Er ist das Zentrum der Kommunikation und des gemeinsamen Essens.

Gesetzgebung: Das ist neu im Jahr 2021

Im kommenden Jahr gelten viele neue Regelungen und Gesetze. Die wichtigsten Neuerungen für Eigentümer und Vermieter im Überblick auf hug-neukoelln.de

Neuregelung der Maklercourtage bei Immobilienkauf

Gemäß dem im Dezember 2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten dürfen Verkäufer dann nur noch höchstens die Hälfte der Maklerprovision an den privaten Käufer weitergeben, wenn sie den Makler beauftragen.



SEIT 10 JAHREN MITGLIED

Susanne Müsse
Volker Embruch
Kai Hiller
Dr. Gerrit Michelfelder
Heinrich Ranke
Mike Redenz
Frank Schwebler
Sabine Langecker
Jörg Klein
Bernd Mußehl
Siegfried Kirner
Margarethe Binder
Regina Maaßen
Doris Bartsch
Dr. Dagmar Dornbusch
Timm Gleier
Kim Schmidt-Elsner
Dr. Elke Breuer-Schaumann
Gropiuswohnen GmbH
Karsten Hänsel
Claude Alain Roland Soulas
Jürg Ahrens
Hanns-Peter Böhm

SEIT 25 JAHREN MITGLIED

Klaus Hentschke
Jens Demmler
Michael Zobel
Günter Fuchs
Bernd-Holger Schubert
Michael Pontius
Siegfried Przygodzins
Anita Vetter

SEIT 30 JAHREN MITGLIED

Wolfgang Seiffert
Siegfried Stöhr
Hans-Georg Mansfeld
Christel Schnell
Rolf Brückner
Peter Naumann
Günter Feind
Angelika Lücke
Helma Zeuge
Thomas Stolle
Doris Wetzels
Dr. Mahmoud Pakzad
Heinz Apel

SEIT 20 JAHREN MITGLIED

Freya Liman
Michael Renka
Margarete Steiner
Wolfgang Kurz
Wolf Wonneberger
Dr. Michael Burghardt
Sebastian Jeschke
Marcus Koopmann
Annette Beccard
Jürgen Gottlieb

SEIT 40 JAHREN MITGLIED

Michael Marquardt
Ruth Kieschke

H & V Bauausführungen GmbH

Altbausanierung, Maurer-, Fliesen- und
Fassadenarbeiten

Mittelbuschweg 6-7
12055 Berlin (Neukölln)

Tel.: 030 680 852 49 – Fax: 030 680 852 50
Mobil 0173 207 24 16

Immobilienbetreuung aus einer Hand



HAUSVERWALTUNG
HILDEBRANDT seit 1950

Walterstraße 26 · 12051 Berlin
Telefon: 030 / 233 67 99-2 · Fax: -1
eMail: info@hv-hildebrandt.de

www.hv-hildebrandt.de

Online-Service für Mitglieder

www.hug-neukoelln.de

Formular-Service

Nützliche Arbeitshilfen auf der Website und/oder der Geschäftsstelle: Mietverträge, Mieterhöhungserklärungen, Bürgschaftserklärungen, Wohnungsabnahmeprotokolle u. v. m. – auf dem neuesten rechtlichen Stand, teilweise gegen Kostenbeteiligung

Wertermittlung Ihrer Immobilie

Sachverständigennachweis auf Anfrage

Mietersolvenz-Check

Der Verein ist Mitglied bei Creditreform. Kostenpflichtige Auskünfte über Schufa-Eintragungen betreffend Mietinteressenten können über die Geschäftsstelle eingeholt werden.

Vermieter-Rechtsschutz

Mitglieder erhalten günstige Konditionen bei Abschluss eines Rechtsschutzversicherungsvertrags über Haus & Grund Berlin-Gruppenvertrag beim Roland Rechtsschutz.

Interessenvertretung und Unterstützung

Interessenvertretung für private Eigentümer (grundlegende bzw. themenbezogene Bereiche) gegenüber Politik und Verwaltung, Mietervertretern u. a. Stellen; Information und Beratung der Mitglieder über allgemeine Entwicklungen, die ihre Interessen betreffen

Haus & Grund Berlin-Neukölln
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein
Berlin-Neukölln e. V.

Vorstand

1. Vorsitzender: **Dr. Carsten Brückner**
2. Vorsitzende: **Annette Beccard**
Schatzmeister: **Gunther Hildebrandt**
Beirat: **Lars Irgang, Hans-Jürgen Ottho**

Geschäftsstelle

Kienitzer Straße 12 (Eingang Ecke Bornsdorfer Straße)
12053 Berlin-Neukölln

Telefon: 030 687 13 97

Fax: 030 681 06 73

E-Mail: info@hug-neukoelln.de

Öffnungszeiten:

Mo, Di, Mi, Fr: 09:00 - 13:00 Uhr

Do: 14:00 - 18:00 Uhr



Marina Stöckel,
Groß- und Außenhandelskauffrau,
Geschäftsstelle, Mitglieder-Service



Franziska Krischok,
Informatikkauffrau,
Geschäftsstelle, Mitglieder-Service



Annette Beccard,
Kaufrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
Interessenvertretung und Öffentlichkeitsarbeit

**DR. CARSTEN BRÜCKNER
VERMIETEREXPERTE**

- Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Inhaber Adler & Bär Hausverwaltungen
- Fachkraft Rauchwarnmelder DIN 14676

Hermannstraße 161 · 12051 Berlin

Telefon: 030 629 88 73

E-Mail: info@vermieterexperte.de

www.vermieterexperte.de

Gebrüder Schibor**MALERMEISTER**

Inh. Hans-Jürgen Ottho

Wohnungsrenovierung

auch Einzelzimmer Treppenhäuser
Bauten · Fassaden Fußbodenbeläge

Delbrückstraße 62 Tel.: (030) 684 69 44
12051 Berlin-Neukölln Fax: (030) 685 70 85

Architekt

unterstützt Sie bei

Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten
Aufmaße · Ausschreibungen · Kostenvergleiche
Bauleitung · Rechnungsprüfungen · Teilleistungen möglich

Verwaltung von Mietobjekten

Dipl.-Ing. Jürgen Papke

Kanner Straße 5 · 12055 Berlin
Telefon: (030) 685 17 00 · Mobil: (0172) 311 76 92

Von der Handwerkskammer Berlin
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für das
Tischlerhandwerk

**Michael Thieß**

Mobil 0172-300 70 32

Tel. 030-6808 6030

Beratungen
Privatgutachten
Gerichtsgutachten
Beurteilung von Versicherungsschäden
Erstellung von Leistungsverzeichnissen / Ausschreibungen
insbesondere für * Fenster und Türen aus Holz und Kunststoff

Tischlerei Thieß GmbH

- * Türen
- * Fenster
- * Reparaturen
- * Innenausbau
- * Denkmalpflege



Niemetzstr. 47/49 * 12055 Berlin
tischlerei@thiess.de
Tel. 030-6844094 * Fax 030-6857018

**J. Gurk
ELEKTROBAU**
schnell · preiswert · zuverlässig

seit 1971

- Alarmanlagen
- Altbau-Spezialist
- Speicherheizungen
- Steigeleitungen
- Klingel- und Sprechanlagen
- Gemeinschaftsantennen
- Wohninstalltionen
- Industrie- und Gewerbeanlagen
- Reparaturschneldienst
- Videoüberwachung

✓ Festpreisangebote kostenlos
www.gurk-elektrobau.de

624 20 58
Fax 624 80 25

12047 Berlin (Neukölln) · Pannierstraße 8

**RECHTSANWÄLTE
HILDEBRANDT****Gunter Hildebrandt**

Rechtsanwalt und Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Walterstraße 26 · 12051 Berlin
Telefon: 030 / 233 67 99-0 · Fax: -1
eMail: info@kanzleihildebrandt.de

www.kanzleihildebrandt.de

**KÖBE
STEUERBERATER**

Diplom-Kaufmann Ronald Köbe
Steuerberater
zertifizierter Testamentsvollstrecker (AGT)
Wulffstraße 7 · 12165 Berlin
Tel.: 030 / 628 92 30 · Fax: 030 / 625 50 81
E-Mail: koebe@stb-koebe.de

www.stb-koebe.de



- Unsere Experten-Berater stehen Ihnen rund um Ihre Immobilie zur Seite – dieser Service ist für Mitglieder kostenlos.
- Zur Zeit finden die Beratungen telefonisch oder per E-Mail statt.
- Beratungstermine finden Sie online auf www.hug-neukoelln.de. Abweichende Termine können individuell vereinbart werden.
- Für jede Beratung ist eine Anmeldung über die Geschäftsstelle (telefonisch oder per E-Mail) erforderlich.

Rechtsberatung

Mietrecht (Mietverträge, Mietminderungen/-erhöhungen, Betriebskosten, Schönheitsreparaturen, Abmahnungen, Kündigungen u. a.), Wohnungseigentumsrecht (Rechte und Pflichten, Eigentümerversammlungen, Wirtschaftsplan, Abrechnungen), Nachbarrecht, Pacht- Grundstücks-, Erbrecht



Dr. Carsten Brückner, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
jeden Donnerstag 15:00 - 18:00 Uhr



Gunther Hildebrandt, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
jeden Dienstag

Steuerberatung

Steuerrecht, Vermietung & Verpachtung mit Abschreibungen, Kaufpreisaufteilung, steuerliche Erb- und Schenkungsfragen; Fragen vor dem Kauf oder durch den Verkauf; gewerblicher Grundstückshandel u. v. m.



Dipl.-Kfm. Ronald Köbe, Steuerberater
Beratungstermine online oder individuell

Finanzierungsberatung

Alle Fragen der Immobilienfinanzierung (Modernisierung, Kauf, Umschuldung, Darlehen u. a.); Thema Bausparen; Hilfe bei Kauf und Verkauf



Mike Redenz, LBS-Bezirksleiter
Beratungstermine online oder individuell

Versicherungsberatung

Sachversicherungen für Privat- und Geschäftskunden: Wohngebäudeversicherung, Hausratversicherung, Feuerversicherung u. a. m.



Frank Blankenfeld, Versicherungsfachwirt
Beratungstermine individuell

Bauberatung

Geplante Baumaßnahmen (genehmigungsfrei oder -pflichtig), geplante Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten, Verbesserung von Schall- und Wärmedämmwerten, Baumängel, Wohnungsaufmaße nach 2. Berechnungsverordnung



Dipl.-Ing. Jürgen Papke, Architekt BDB
Beratungstermine online oder individuell

Beratung rund um Fenster und Türen

Fenster und Türen aus Holz oder Kunststoff; energetische Maßnahmen im Zuge einer Fenstermodernisierung; Lüftungskonzepte nach Fenstererneuerung; Wärmeschutzfenster im Baudenkmal



Michael Thieß, Tischlermeister und vereidigter Sachverständiger für das Tischlerhandwerk
Beratungstermine individuell

Beratung Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik

Dachfenstereinbau, energetische Dachsanierung, neueste techn. Standards, Fassaden- und Schornsteinverkleidungen, Abdichtung/Sanierung von Flachdächern, Schieferarbeiten, Dachwartungen u. a.



Danny Manneck, Dachdeckermeister und DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Bauschadenbewertung, IQ-ZERT-zertifizierter Sachverständiger für Versicherungsschäden
Beratungstermine individuell

Gebäudeenergieberatung

Betriebs- und Brandsicherheit von Feuerstätten, Energieeffizienz von Gebäuden und technischen Einrichtungen, Abgasmessungen, baurechtliche Auflagen



Jessica Baschin, Schornsteynfegermeisterin und Gebäudeenergieberaterin



Peter Lehmann, Schornsteynfegermeister, zertifizierter Gebäudeenergieberater und Thermograf

jeden Mittwoch 17:00 - 18:00 Uhr

K.-D. Rotter GmbH

Danny Manneck
Geschäftsführer



Silbersteinstr. 71 · 12051 Berlin
Tel. (030) 6 84 90 53/54
Fax (030) 6 85 29 85
mobil 0172 3 84 12 60
www.dachdeckerei-rotter.de
k.d.rottergmbh@t-online.de

IMMOBILIENVERWALTUNG SIXDORF

PERSÖNLICHE VERWALTUNG
VON MIETSHÄUSERN



Kerstin Sixdorf
Rechtsanwältin

Neue Kantstraße 14 (Am Lietzensee) · 14057 Berlin
Tel.: 030 364 346 87 · E-Mail: hv-sixdorf@t-online.de

1,5 €

In ihrem Programmentwurf zur Bundestagswahl 2021 skizzieren Bündnis 90 / Die Grünen, wie sie im Fall einer Machtergreifung den Mietwohnungsbestand endgültig ruinieren wollen.

Mit einem bundesweiten Mietendeckel sollen Vermietern ihre Einnahmen noch stärker vor-enthalten werden. Modernisierungen würden sich überhaupt nicht mehr rechnen, weil die

Umlage auf 1,50 Euro pro Quadratmeter begrenzt werden soll. Im Gegenzug würden aber Eigentümer gezwungen, die Immobilie energetisch zu sanieren – beispielsweise, wenn sie an die nächste Generation weitergegeben wird. Obwohl das Eigentum durch diese Eingriffe nicht mehr wirtschaftlich erhalten werden kann, soll aus ihm zusätzlich noch ein Prozent Vermögensteuer herausgepresst werden.

Auszüge aus dem Programmentwurf im Wortlaut ¹

„Konkret wollen wir Mietobergrenzen im Bestand mit einem Bundesgesetz ermöglichen und die Mietpreisbremse entfristen und nachschärfen. Reguläre Mieterhöhungen sollen auf 2,5 Prozent im Jahr innerhalb des Mietspiegels begrenzt werden. ... Zur Berechnung sollen die Mietverträge der letzten 20 Jahre herangezogen werden.

Wir streben an, die Modernisierungsumlage weiter abzusenken und auf maximal 1,50 Euro pro Quadratmeter zu begrenzen, damit energetische Sanierungen perspektivisch warmmietenneutral möglich sind. ... Das Umwandlungsverbot im Baugesetzbuch und den Milieuschutz auszuweiten sind weitere Instrumente.

Es ist höchste Zeit, dass alle Neubauten und umfassende Sanierungen klimaneutral erfolgen. ... Die Sanierungsquote muss deutlich gesteigert werden. Für den Bestand muss gelten: Sobald ein Eigentümerwechsel erfolgt, wird ein Sanierungsfahrplan erstellt. Wenn im Gebäudebestand ein Heizungsaustausch ansteht oder umfassend saniert wird, sollen Erneuerbare ... verbindlich zum Einsatz kommen.

Die Wärmewende muss mit wirksamem Mieterschutz und gezielter Förderung einhergehen. Wir wollen mit dem sog. Drittelmodell die Kosten für klimafreundliche Modernisierungen ... zwischen Vermietern, Staat und Mietern verteilen ...“

¹ https://cms.gruene.de/uploads/documents/2021_Wahlprogrammentwurf.pdf
Seiten 16, 49, 69; abgerufen am 20.03.2021
Der Programmentwurf soll auf dem Parteitag 11.-13.06.2021 von den Delegierten diskutiert und das Wahlprogramm final beschlossen werden.