



14. März 2019

Sehr geehrte Verwaltungsbeiräte,  
liebe Leserinnen und Leser,

wie heißt es so schön: Gute Vorbereitung ist alles. Bei den bevorstehenden Eigentümerversammlungen gilt dieser Grundsatz sowohl für uns Immobilienverwalter als auch für Sie als engagierte Verwaltungsbeiräte. Ihre Vorbereitung soll der DDIV-Beiratsnewsletter gewohnt informativ mit Neuigkeiten aus der Branche sowie aktuell aufbereiteten Urteilen der WEG- und Mietrechtsprechung unterstützen.

Unterstützung kann auch Bundesjustizministerin Katarina Barley gebrauchen, denn ihr Referentenentwurf zur Einführung des Bestellerprinzips beim Immobilienkauf ertete nicht nur Zustimmung. „Wer bestellt, der zahlt!“ soll das Motto nach dem Willen der Ministerin künftig lauten. Das Sorge schließlich für echten Wettbewerb bei den Maklerkosten. Einen Eingriff in die Privatsphäre und die Berufsfreiheit sehen dagegen andere in diesem Vorstoß. Gegenvorschläge gibt es natürlich auch: Ein Absenken oder Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer sind nach Ansicht anderer Akteure deutlich wirkungsvollere Maßnahmen, um die Kaufnebenkosten zu senken.

Ihre Wirkung hat auch die Mietpreisbremse entfaltet – zumindest in gewissem Rahmen. Das ist das Ergebnis der Evaluation im Auftrag des Bundesjustizministeriums. Zwar wurde der Mietpreisanstieg nicht gestoppt, die Dynamik der Preisentwicklung habe sich seit der Einführung allerdings verlangsamt. Noch im Frühjahr 2019 will die Ministerin daher einen Gesetzesentwurf für eine Verlängerung der Bremse über das Jahr 2020 hinaus vorlegen.

Diese und andere Nachrichten lesen Sie in der ersten Ausgabe des DDIV-Beiratsnewsletters 2019. Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre und eine erfolgreiche Eigentümerversammlung!

Ihre

Philipp Günther  
Hausverwaltung und -service

Hugenottenstr. 114  
61381 Friedrichsdorf

Büro: 06172 2852302  
Mobil: 0173 9262114  
Mail: [info@guenther-hausverwaltung.de](mailto:info@guenther-hausverwaltung.de)  
Web: [www.guenther-hausverwaltung.de](http://www.guenther-hausverwaltung.de)

**DDIV-Beiratsnewsletter**  
**Ausgabe 1/2019**

**Inhalt**

**1. Kompakt: Entscheidungen aus WEG- und Mietrecht**

**2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe**

**3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten**

**4. Mieten, Kaufen, Wohnen: aktuelle Entwicklungen**

## 1. Kompakt: Entscheidungen aus WEG- und Mietrecht

### **Bundesfinanzhof entscheidet: BHKW-Betrieb kann gewerblich sein**

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) kann beim Betrieb eines Blockheizkraftwerks (BHKW), mit dem nicht nur Selbstversorgung betrieben, sondern Strom an einen außenstehenden Abnehmer geliefert wird, selbst gewerblich tätig sein. Daher kann sie als rechtsfähiges Steuerrechtssubjekt selbst eine gewerbliche Mitunternehmerschaft im Sinne des § 15 Einkommenssteuergesetz (EStG) begründen, für die ein Feststellungsverfahren nach § 180 Abs. 1 S. 1 Nr. 2a Abgabenordnung (AO) durchzuführen ist.

Mit Urteil vom 20. September 2018 hat der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden, dass die rechtsfähige WEG ertragssteuerrechtlich eine Mitunternehmerschaft begründen kann, für die das erforderliche Feststellungsverfahren durchzuführen ist. Der Annahme einer von den Wohnungseigentümern zusätzlich konkludent (stillschweigend) gegründeten Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) bedarf es nach Auffassung des höchsten deutschen Finanzgerichts nicht.

#### **Der Fall**

Die Kläger sind Mitglieder einer WEG, die Ende Juli 2009 (steuerrechtliches Streitjahr) von einem Bauträger fertiggestellt wurde und zu der 11 Reihenhäuser sowie ein BHKW gehören. Im Juli 2009 wurde die X-GmbH zum Verwalter bestellt und ein Stromeinspeisevertrag zwischen der WEG und der M-GmbH abgeschlossen. Die X-GmbH beantragte 2010 beim Finanzamt (FA) eine Steuernummer, da die WEG ein BHKW betreibt und Strom an Versorger gegen Entgelt zur Verfügung stelle. Ebenfalls 2010 beschloss die Eigentümerversammlung, dass die Umsatzsteuererklärungen von einem selbständigen Berater gefertigt und die Erträge aus der Stromeinspeisung aus dem BHKW in die Instandhaltungsrücklage fließen sollen. Am 25.02.2011 ging beim FA die von der X-GmbH für die WEG abgegebene Feststellungserklärung für 2009 ein. Im Feststellungsbescheid 2009 vom 21.03.2011 stellte das FA die Besteuerungsgrundlagen erklärungsgemäß fest. Es wurden laufende Einkünfte der WEG aus dem Betrieb des BHKW in Höhe von 597,30 Euro festgestellt und jedem der 11 Beteiligten ein Anteil von 54,30 Euro zugewiesen. Der Gewinnermittlung lagen Betriebseinnahmen über 520,22 Euro und Betriebsausgaben von 1.117,50 Euro zugrunde. Das FA gab den Bescheid der X-GmbH sowie den Klägern einzeln bekannt. Hiergegen legten die Kläger Einspruch ein. Diesen begründeten sie unter anderem damit, dass der Gewinn zu hoch festgestellt worden sei, weil nicht die richtigen Folgen aus der Nutzung der selbsterzeugten Energie durch die Wohnungseigentümer gezogen worden seien.

Das Finanzgericht Rheinland-Pfalz wies die Klage ab. Mit ihrer Revision hatten die Kläger Erfolg. Die Sache wurde zur weiteren Sachverhaltsaufklärung an das Finanzgericht zurückverwiesen.

#### **Die Entscheidung**

Der BFH bestätigt das Finanzgericht darin, dass die WEG infolge ihrer zivilrechtlichen Rechtsfähigkeit (§ 10 Abs. 6 S. 1 WEG) ähnlich einer Personengesellschaft auch steuerrechtlich als Mitunternehmerschaft anzusehen sei, soweit sie innerhalb ihres Verbandszwecks tätig werde. Die Lieferung von Strom halte sich jedenfalls innerhalb dieses Verbandszwecks, wenn der Strom von einem eigenen BHKW erzeugt werde, das vornehmlich der Erzeugung von Wärme in der eigenen Wohnanlage diene. Damit erteilte der BFH der Gegenauffassung eine Absage, wonach eine WEG nicht selbst eine Mitunternehmerschaft sein könne, sondern nur eine von den Wohnungseigentümern zusätzlich zu gründende GbR als Steuerrechtssubjekt in Betracht komme.

Rechtsfolge daraus ist, dass die gewerblichen Einkünfte aus der Stromlieferung in einem eigenständigen Verfahren gegenüber der WEG, nicht aber gegenüber einer daneben bestehenden GbR, gesondert festzustellen seien.

### **Fazit**

Die zivilrechtlich kodifizierte Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft setzt sich im Steuerrecht fort. Die Gemeinschaft kann als Steuerrechtssubjekt eigene Steuererklärungen abgeben. Hierbei kann sie vom Verwalter organschaftlich oder von anderen erklärungsberechtigten Personen (z. B. Steuerberatern) rechtsgeschäftlich vertreten werden. Ein BHKW steht im gemeinschaftlichen Eigentum aller Wohnungseigentümer, sofern es sich nicht um einen Scheinbestandteil handelt, der nur zu einem vorübergehenden Zweck in das Grundstück eingebracht wird. Für die ertragssteuerrechtliche Betrachtung sind die dinglichen Eigentumsverhältnisse am BHKW nicht maßgeblich.

(BFH, Urteil vom 20.09.2018, IV R 6/16)

### **Wer zahlt die Kosten für den Austausch von Namensschildern?**

In einer größeren Wohnungseigentümergeinschaft müssen zuhauf Namensschilder gewechselt werden. Kann der Verwalter dem verursachenden Wohnungseigentümer die Kosten in Rechnung stellen?

### **Typische Sachverhaltskonstellationen**

Bei Umzügen und anderen Nutzerwechseln werden Namensschilder ausgetauscht, speziell an Brief- und Klingelanlagen. Das gilt jedenfalls dann, wenn ein dauerhafter Nutzerwechsel stattfindet und die namentliche Lokalisierung des neuen Nutzers gewollt ist (z. B. nach Melderecht), bei Vermietung an ständig wechselnde Nutzer (Touristen, Feriengäste, Saisonarbeiter etc.) hingegen zumeist nicht. Der Austausch wird in der Regel vom Wohnungseigentumsverwalter durchgeführt oder organisiert, etwa durch Eigenherstellung, Beauftragung eines Schildermachers oder Anweisung des Hausmeisters.

### **Überlegungen zur Rechtslage**

In § 21 Abs. 7 WEG ist Wohnungseigentümern die gesetzliche Beschlusskompetenz eingeräumt, mit einfacher Stimmenmehrheit Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums (Variante 2 der Vorschrift) oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand (Variante 3) zu regeln. Der Beschluss muss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

Allgemein anerkannt ist, dass die Erhebung einer angemessenen Umzugspauschale von 50,00 Euro je Umzug gerechtfertigt ist wegen der gesteigerten Inanspruchnahme des Treppenhauses und gemeinschaftlicher Wege. Voraussetzung ist, dass Umzüge aller Art erfasst werden, also nicht nur bei ständig (kurzfristig) wechselnden Nutzern, sondern auch beim Wechsel langfristiger Mieter und Selbstnutzer.

Treppenhäuser und Transportwege stehen im gemeinschaftlichen Eigentum. Bei Namensschildern in Klingel- und Briefkastenanlagen wird dies regelmäßig nicht der Fall sein. Sie sind kein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes, da sie in die Schilderhalterungen eingebracht und entfernt werden können, ohne selbst beschädigt zu werden oder die Anlage zu beschädigen. Folglich sind Namensschilder weder Sonder- noch Gemeinschaftseigentum, sondern Zubehör einer gemeinschaftlichen Anlage bzw. Einrichtung. Der Anwendungsbereich der Vorschrift ist gleichwohl eröffnet.

Anders als der Umzug dürfte der Austausch von Namensschildern keine gesteigerte Inanspruchnahme im Sinne der Variante 2 darstellen. Einschlägig erscheint die Variante 3, da regelmäßige Nutzerwechsel einen besonderen Verwaltungsaufwand verursachen. Zwar gehören Umzug und ein dadurch bedingter Austausch des Namensschildes zum Kernbereich des Bewohnens einer Wohnung bzw. des Nutzens einer Teileigentumseinheit. Dennoch stellt die überwiegende Meinung nicht hierauf ab, sondern allein darauf, dass Leistungen der Verwaltung in einer gesteigerten Weise in Anspruch genommen werden. Nach den Gesetzesmaterialien zur WEG-Reform 2007 soll allein dieser Gesichtspunkt den Regelungsbereich des § 21 Abs. 7 WEG eröffnen und der Eigentümermehrheit ein flexibles Regelungsinstrument für eine verursachungsgerechte Kostenzuweisung an die Hand geben (siehe die Bundestags-Drucksache 16/887, Seite 27 und unter Hinweis hierauf BGH 1.10.2010 – V ZR 220/09 zur Umzugskostenpauschale).

### **Fazit**

Ohne einen Beschluss nach § 21 Abs. 7 WEG sind Kosten des Austausches von Namensschildern für Klingel- und Briefkastenanlagen auf alle Eigentümer zu verteilen. Anderes gilt, wenn in der Gemeinschaftsordnung Sonderregelungen vereinbart sind, beispielsweise speziell für Umzüge oder allgemein in Gestalt einer Kostentrennung nach Untergemeinschaften.

Die Einführung eines Verursachungsprinzips über § 21 Abs. 7 Variante 3 WEG kommt in Betracht. Sachgerecht dürfte es sein, den ausziehenden Sondereigentümer mit den Kosten zu belasten. Künftige Sondereigentümer sind gemäß § 10 Abs. 4 WEG an den Beschluss gebunden. Eine rückwirkende Beschlussfassung widerspricht grundsätzlich ordnungsmäßiger Verwaltung. Der Beschluss muss also für die Zukunft gelten.

Der Beschlussinhalt muss den Gleichbehandlungsgrundsatz berücksichtigen. Daraus folgt, dass jeder Austausch des Namensschildes die Kostentragungspflicht auslösen muss, also nicht nur bei Vermietung, sondern auch bei selbstnutzenden Eigentümern. Ferner sollte die Namensänderung infolge Heirat, Scheidung etc. berücksichtigt werden.

### **BGH-Urteil zu Rauchwarnmeldern: Einheitlicher Einbau und Wartung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zulässig**

Wohnungseigentümer können den zwingenden Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern für die Gemeinschaft auch dann wirksam beschließen, wenn dadurch solche Wohnungen einbezogen werden, in denen Eigentümer bereits Rauchwarnmelder angebracht haben. Es besteht keine Pflicht, diese Wohnungen auszunehmen.

### **Der Fall**

Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft in Nordrhein-Westfalen beschlossen in einer Eigentümerversammlung, eine Fachfirma mit der Installation sowie der Wartung und Kontrolle von Rauchwarnmeldern für sämtliche Wohnungen zu beauftragen. Die Bauordnung des Bundeslandes (BauO NRW) sieht in § 49 Abs. 7 eine Pflicht zur Nachrüstung vorhandener Wohnungen mit Rauchwarnmeldern vor. Die Anschaffungskosten sollten aus der Instandhaltungsrücklage finanziert und die laufenden Kosten für die Wartung und Kontrolle über die Jahresabrechnung entsprechend der Miteigentumsanteile umgelegt werden. Mehrere Eigentümer erhoben Anfechtungsklage gegen den Beschluss, die sie ihre Wohnungen bereits mit eigenen Rauchwarnmeldern ausgestattet haben.

## **Die Entscheidung**

Der BGH bestätigte die in den Vorinstanzen ergangenen Urteile und wies die Revision der Kläger zurück. Die Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen beschließen. Die Beschlusskompetenz umfasst auch die Entscheidung über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder. Nach § 49 Abs. 7 Satz 4 BauO NRW obliegt es zwar dem unmittelbaren Besitzer und nicht dem Eigentümer, die Betriebsbereitschaft sicherzustellen. Das hindert die Wohnungseigentümer aber nicht, eine einheitliche Wartung und Kontrolle der neu eingebauten Rauchwarnmelder durch eine Fachfirma zu beschließen.

Zudem entspricht der Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung. Den Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern für das gesamte Gebäude „in eine Hand“ zu legen, gewährleistet ein hohes Maß an Sicherheit. Durch die einheitliche Anschaffung und die einheitliche Regelung der Wartung und Kontrolle kann die Wohnungseigentümergeinschaft sicherstellen, dass die Rauchwarnmelder den einschlägigen DIN-Normen entsprechen und durch qualifiziertes Fachpersonal installiert und gewartet werden. Aus Sicht des BGH werden durch die Regelung „aus einer Hand“ außerdem versicherungsrechtliche Risiken minimiert. Somit entspricht es regelmäßig billigem Ermessen, wenn die Wohnungseigentümer diesen Interessen den Vorzug geben gegenüber den Interessen solcher Eigentümer, die in ihren Wohnungen schon eigene Rauchwarnmelder eingebaut haben und deshalb von einer einheitlichen Regelung ausgenommen werden möchten. Insbesondere in größeren Eigentümergeinschaften führen individuelle Lösungen nicht nur zu Unübersichtlichkeit, sondern auch zu erheblichem Mehraufwand für den Verwalter bei der Prüfung, ob im jeweiligen Einzelfall die Einbau- und Wartungspflicht erfüllt und der Nachweis darüber geführt ist. Hinzu kommt, dass unklar ist, wie ein solcher Nachweis aussehen soll. Lücken in der Gebäudesicherheit können die Folge sein. Aber auch in kleineren Gemeinschaften ist das den Wohnungseigentümern eingeräumte Ermessen nicht überschritten, wenn die Gemeinschaft den praktikabelsten und sichersten Weg zur Erfüllung der Pflicht zum Einbau und zur Wartung von Rauchwarnmeldern wählt. Die finanzielle Mehrbelastung von Wohnungseigentümern, die ihre Wohnung schon mit Rauchwarnmeldern ausgestattet haben, ist demgegenüber gering.

*BGH, Urteil v. 7.12.2018, V ZR 273/17*

## **BGH: Abstraktes Schimmelrisiko allein rechtfertigt Mietminderung nicht**

Schimmel in der Wohnung sorgt oftmals für Streit zwischen Mietern und Vermietern. Die bloße Gefahr von Schimmelpilzbildung in älteren Wohnungen berechtigt die Mieter allerdings nicht zur Mietminderung. Dies entschied der Bundesgerichts (BGH) Anfang Dezember.

### **Der Fall**

Die Mieter aus Glinde in Schleswig-Holstein wollten Mietminderungen durchsetzen, da sie die „Gefahr von Schimmelpilzbildung“ in den 1968 und 1971 errichteten Wohnungen befürchteten. Sie bemängelten Wärmebrücken, die das Schimmelwachstum begünstigen würden. Das LG Lübeck gab den Klägern Recht. Die Richter urteilten, dass die Mieter einen Anspruch auf einen „Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens“ hätten, der auch heutigen Maßstäben entspreche. Dabei sei es unerheblich, ob dieser bereits aufgetreten sei oder nicht.

### **Die Entscheidung**

Der BGH hob die Urteile der Vorinstanzen auf. Die Karlsruher Richter argumentieren, dass Wärmebrücken kein Sachmangel seien, wenn der bauliche Zustand zum Zeitpunkt der

Errichtung der Gebäude mit den geltenden Bauvorschriften übereinstimme und den technischen Normen entspräche. In den Jahren 1968 und 1971 seien Wärmebrücken „allgemein üblicher Bauzustand“ gewesen. Eine Pflicht zur Wärmedämmung gab es damals nicht. Daher dürften die Mieter auch keine den modernen Ansprüchen genügende Wohnung erwarten. Den Bewohnern sei regelmäßiges Lüften bzw. zweimaliges Stoßlüften von rund 15 Minuten am Tag durchaus zumutbar, um Schimmel vorzubeugen – so die Richter weiter.

### **Fazit**

Wohnungseigentümer müssen ihre Immobilien nicht auf den aktuellen technischen und baulichen Stand bringen. Sie dürfen auf den Stand des zum Zeitpunkt der Erbauung üblichen Baustandards vertrauen. Mietminderungen nur aufgrund einer abstrakten Gefahr der Schimmelpilzbildung sind nicht zulässig.

*BGH, Urteile vom 05.12.2018, Az. VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18*

## **BGH: Unbefristete Sozialbindung für Wohnungen ist unwirksam**

Die Sozialbindung bei Wohnungen gilt nicht für immer – so urteilte Anfang Februar der Bundesgerichtshof (BGH). Eine entsprechende Vereinbarung zwischen einer Wohnungsbaugenossenschaft und der Stadt Hannover sei unwirksam, weil eine dauerhafte Sozialbindung gesetzlich nicht vorgesehen ist.

### **Der Fall**

Die Wohnungsbaugenossenschaft Gartenheim aus Hannover erwarb 1995 kostengünstig Grundstücke von der Stadt für den Wohnungsbau. Mit dem Kauf war allerdings verbunden, dass die Genossenschaft dort unbefristet Mietwohnungen ausschließlich für Menschen mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung stellt. Für die damals erforderlichen Investitionen erhielt sie einen zinsgünstigen langfristigen Kredit. Die Wohnungsbaugenossenschaft wollte nun nach mehr als 20 Jahren die Wohnungen frei vermieten und sich aus der Vertragsvereinbarung von 1995 lösen. Die Stadt Hannover verwehrte sich dagegen. Die Genossenschaft klagte daraufhin.

### **Die Entscheidung**

Die Genossenschaft erhielt Recht. Eine unbefristete Sozialbindung gebe es nach dem Gesetz (§ 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes) nicht. Die Regelung sehe vor, dass die Belegungsrechte eigentlich nicht länger als 15 Jahre festgeschrieben werden sollen. Absatz 2 des Gesetzes lege jedoch fest, dass bei der Bereitstellung von Bauland ein „längerer Zeitraum“, möglich sei. Allerdings, so die Richter, beinhalte das Wort „Zeitraum“, dass es einen zeitlichen Anfang und auch ein Ende geben müsse. Demnach bestehen die Belegungsrechte auch weiterhin. Fraglich ist nur, wie lange.

Der BGH verwies den Fall zurück an das Oberlandesgericht Celle. Dieses muss nun klären, was die Streitparteien vereinbart hätten, wenn sie gewusst hätten, dass eine Sozialbindung ohne Befristung unwirksam ist. Entscheidend sind hierbei auch der Kredit und die vergünstigten Grundstücke, die die Genossenschaft 1995 von der Stadt erhielt. Im Zweifel bestehen laut Senat die Belegungsrechte während der Laufzeit des Kredits weiter.

*BGH, Urteil vom 8. Februar 2019, V ZR 176/17*

## **BGH: Mieter haben Anspruch auf Änderung eines falschen Verteilungsschlüssels**

Die Heizkosten sorgen immer wieder für Streit zwischen Mietern und Vermietern. Nun stellte der Bundesgerichtshof (BGH) klar, dass Mieter einen Anspruch auf eine Heizkostenabrechnung nach dem korrekten Verteilungsschlüssel haben.

### **Der Fall**

Der Mieter klagte, da der Vermieter die Heizkosten je zur Hälfte nach der Wohnfläche und nach dem gemessenen Verbrauch abrechnete. Der Mieter ist der Auffassung, dass sich laut Heizkostenverordnung 70 Prozent der Kosten am Verbrauch bemessen müssten. Das Frankfurter Landgericht lehnte dies in erster Instanz ab, da offen bleibe, ob dafür die Voraussetzungen vorliegen. Immerhin habe der Mieter ein Kürzungsrecht. Dieses besagt, dass er seinen Kostenanteil um 15 Prozent mindern könne, wenn der Vermieter nicht nach Verbrauch abrechne. Das gelte auch bei falschen Abrechnungen.

### **Die Entscheidung**

Der BGH bewertet den Fall anders. Die Richter sind der Auffassung, dass der Mieter einen Anspruch auf Änderung des falschen Verteilungsschlüssels hat. Die Heizkostenverordnung verpflichte ihn nicht, auf eine ohnehin fehlerhafte Rechnung zu warten, um seinen Anteil dann gegebenenfalls zu kürzen, heißt es in der Urteilsbegründung. Der Fall geht zurück an das Landgericht Frankfurt. Die Richter dort müssen nun entscheiden, ob das Gebäude die Voraussetzungen für den 70-Prozent-Schlüssel erfüllt. Sollte dies nicht der Fall sein, kann der Vermieter zwischen 50 und 70 Prozent der Heizkosten nach Verbrauch berechnen.

*BGH, Urteil vom 16. Januar 2019, Az. VIII ZR 113/17*

## **Kosten für Beglaubigung der Verwalterzustimmung dürfen nicht beim Erwerber eingefordert werden**

Die Kosten für die Beglaubigung einer Verwalterzustimmung müssen Notare grundsätzlich beim Verwalter oder bei der Wohnungseigentümergeinschaft erheben – nicht beim Veräußerer oder Erwerber. Das gilt auch dann, wenn im Kaufvertrag die Kostenübernahme eindeutig festgelegt ist.

Gemäß §12 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) kann als Inhalt des Sondereigentums vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Häufig wird der amtierende Verwalter als Dritter in diesem Sinne bestimmt. Seine Zustimmungserklärung ist für den Grundbuchvollzug öffentlich zu beglaubigen.

Für die Beglaubigung fällt eine Gebühr zwischen 20 und 70 Euro an. Dabei sollte der Entwurf der Zustimmungserklärung möglichst vom selben Notar erstellt werden, der auch den Kaufvertrag beurkundet hat – auch wenn die Zustimmungserklärung von einem anderen Notar beglaubigt wird. Denn unter dieser Voraussetzung ist die Erstellung nicht mit zusätzlichen Kosten verbunden. Zusätzlich zu Beglaubigungsgebühr und Auslagen fällt beim beglaubigenden Notar eine Gebühr in Höhe von 20 Euro an für die Übermittlung der Zustimmungserklärung an den beurkundenden Notar.

Die Beglaubigungsgebühr muss dabei grundsätzlich der Verwalter tragen, der den Notar mit der Beglaubigung seiner Unterschrift beauftragt hat. Zu dieser Einschätzung kam jüngst die 119. Vertreterversammlung der Bundesnotarkammer. Allerdings steht es dem Verwalter regelmäßig zu, sich den Betrag durch die Wohnungseigentümergeinschaft erstatten zu



lassen. Der Verwalter bzw. die Eigentümergemeinschaft bleibt auch dann Schuldner, wenn der Erwerber im Kaufvertrag zustimmt, alle mit dem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten zu übernehmen. Das gilt selbst dann, wenn er vertraglich ausdrücklich zustimmt, die Kosten für die Beglaubigung der Verwalterzustimmung zu übernehmen.

Die Bundesnotarkammer begründet ihre Einschätzung damit, dass die Notarkosten nur auf Basis einer vom Notar unterschriebenen Rechnung eingefordert werden dürfen. „Vorgehensweisen, die darauf angelegt sind, die Kosten für die Beglaubigung der Zustimmungserklärung beim Erwerber beizutreiben, obwohl dieser nicht Kostenschuldner der Beglaubigungskosten ist, begründen vor diesem Hintergrund grundsätzlich den Anschein der Abhängigkeit und Parteilichkeit und sind daher als berufsrechtlich unzulässig einzustufen.“ Zudem darf der beurkundende Notar nicht die Rechnung des beglaubigenden Notars zur Zahlung an den Erwerber weiterleiten. „Ob und inwieweit der Wohnungseigentümergeinschaft hinsichtlich der Beglaubigungskosten ein Erstattungsanspruch gegen den Veräußerer bzw. den Erwerber zusteht, ist insoweit unbeachtlich“, heißt es bei der Bundesnotarkammer.

## 2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe

### Bestellerprinzip auch beim Immobilienkauf?

Bundesjustizministerin Katharina Barley legte Ende Februar den Referentenentwurf zur Einführung des Bestellerprinzips beim Immobilienkauf vor. Zukünftig soll ausschließlich der Besteller die frei verhandelbare Provision tragen. Der Vorschlag stößt auf Kritik.

### **Provisionsanspruch nur noch gegenüber dem Besteller**

Der Referentenentwurf sieht vor, dass Maklerverträge zukünftig nur noch in Textform geschlossen werden dürfen. Besonders entscheidend: Künftig soll der Verkäufer verpflichtet werden, die Maklervergütung zu bezahlen, wenn er den Makler beauftragt. Nur wenn der Makler ausschließlich im Auftrag des Käufers tätig wird, darf er vom Erwerber ein Entgelt fordern. Allerdings ist ein Makler nur dann ausschließlich im Interesse des Käufers tätig, wenn dieser ihm Immobilien vorstellt, die sich noch nicht in seinem Bestand befinden und für die betreffenden Objekte auch sonst noch keinerlei Abrede zwischen Verkäufer und Makler bestehen. Hat der Verkäufer den Makler vorher eingeschaltet (z. B. durch einen Vertrag oder das Überlassen des Objekts zur Vermarktung, das sog. „An-die-Hand-geben“), ist diese Ausschließlichkeit nicht mehr gegeben. Ähnlich wie beim Bestellerprinzip bei der Vermietung führt dies jedoch dazu, dass angebotene und dann vom Käufer abgelehnte Immobilien für den Makler „verbrannt“ sind und er sie keinem weiteren Interessenten anbieten kann. Bei Missachtung drohe dann ein Bußgeld in Höhe von bis zu 30.000 Euro.

### **Barley: Verbraucher schützen und fairen Wettbewerb stärken**

Das Justizministerium begründet den Referentenentwurf damit, dass insbesondere auf angespannten Immobilienmärkten Käufer teilweise die volle Provision alleine tragen müssen, obwohl sie weder auf deren Höhe noch auf die Auswahl des Maklers Einfluss nehmen können. So müssen Käufer beispielsweise in Berlin, Hessen und Hamburg ohne Mitspracherecht die volle Provision zahlen. Eine Preisfindung nach Marktgrundsätzen sei dadurch erheblich erschwert. Schließlich sei das Interesse des Verkäufers, mit dem Makler über die Provisionshöhe zu verhandeln, umso geringer, je höher der Anteil des Käufers an der Provision ausfällt. Sofern von den regional üblichen Sätzen abgewichen werde, erfolge dies zumeist zugunsten des Verkäufers, so das Bundesjustizministerium. Um Verbraucher vor der Ausnutzung dieser Zwangslage zu schützen, solle nach dem Willen des Justizministeriums das Prinzip „Wer bestellt, bezahlt.“ verwirklicht werden. „Das sorgt für

einen echten Wettbewerb und faire Preise bei den Maklerkosten“, sagte die Ministerin der Süddeutschen Zeitung.

### **Vorschlag stößt auf Widerstand bei CDU und FDP**

Jan-Marco Luczak, stellvertretender rechtspolitischer Sprecher der CDU/CSU-Fraktion, sieht den Vorschlag kritisch, da sich die Wohnungsmärkte in Deutschland regional sehr unterscheiden. So gebe es in den meisten Regionen einen ausgeglichenen Immobilienmarkt, die vom Justizministerium angeführte „faktische Zwangslage“ bestehe nur in Ballungsgebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Das Bestellerprinzip wäre zudem ein erheblicher Eingriff in die Privatautonomie und Berufsfreiheit, so Luczak. Zielführender wären eine Absenkung der Grunderwerbsteuer und die Einführung von Freibeträgen. Daniel Föst, wohnungspolitischer Sprecher der FDP, erwartet, dass Verkäufer die Provision auf den Preis umlegen würden und sich dadurch die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer erhöhe. Auch das Bauministerium sendet kritische Signale. „Wir sehen keine positiven Effekte durch die Maklerumlage“, sagt der Parlamentarische Staatssekretär Marco Wanderwitz.

### **DDIV sprach sich gegen das Bestellerprinzip aus**

Rund 40 Prozent der Immobilienverwaltungen vermitteln inzwischen Immobilien, so ein Ergebnis des 6. DDIV Branchenbarometers. Verwaltungen sind nicht zuletzt durch die oftmals langjährige Zusammenarbeit mit Eigentümergemeinschaften mit den Objekten und Liegenschaften vertraut und zudem bewährter Ansprechpartner für Eigentümer und Mieter.

Der DDIV war bereits im November 2018 zu einem Vorgespräch im Justizministerium geladen und sprach sich dort gegen die Einführung des Bestellerprinzips aus. Die Rolle des Maklers als Vermittler zwischen Käufer und Verkäufer sollte nach Ansicht des Spitzenverbands gewahrt bleiben.

### **Grundsteuer: auf der Suche nach passenden Modell**

Ende November stellte Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) sein Konzept zur Reform der Grundsteuer vor. Neben der Wohn- und Grundstücksfläche berücksichtigt es den Bodenrichtwert, das Baujahr und auch die Nettokaltmiete. Bundesjustizministerin Katharina Barley (SPD) sprach sich vor Weihnachten dafür aus, Vermietern zu verbieten, die neu anfallenden Kosten auf die Mieter umzulegen. Dies sorgte für Widerspruch beim Koalitionspartner.

Die SPD werde sich dafür einsetzen, dass die Grundsteuer künftig nicht mehr auf die Mieter umgelegt werden könne, wurde SPD-Partei- und Fraktionsvorsitzende Andrea Nahles zitiert. Der Vorstoß sorgte schnell für Unmut beim Berliner Koalitionspartner. So bezeichnete Dr. Jan-Marco Luczak, Mietrechtsexperte der CDU/CSU-Fraktion, die Idee als „Irrweg“: Mieter würden dadurch noch stärker belastet, da Vermieter bei Neuvermietungen zum Ausgleich die Kaltmieten erhöhen würden. Dies wiederum führe zu einem Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete. „Am Ende haben wir also eine Mehrbelastung aller Mieter.“ Luczak kritisierte auch, dass sich Finanzminister Scholz bisher noch nicht zu den im Koalitionsvertrag angedachten Freibeträgen für die Grunderwerbsteuer geäußert habe. Schließlich wäre eine niedrigere Grunderwerbsteuer ein Hebel, um Mieter und Vermieter gleichermaßen zu entlasten. Auch die Bundesländer sieht er in der Pflicht, denn diese könnten die Hebesätze senken.

Kurz vor Weihnachten kam zusätzliche Bewegung in die Diskussion. Kai Wegner, Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen, hielt

die Abschaffung der Grundsteuer durchaus für möglich: „Sollte man sich nicht auf ein konsensfähiges Modell verständigen können, fällt die Grundsteuer am 1.1.2020 weg. Dann müsste ein finanzieller Ausgleich für die Kommunen gefunden werden. Vielleicht ist dieser Weg am Ende auch die politisch sauberste Lösung“, sagte Wegner.

Gegenwind kam auch von der CSU-Landesgruppe im Deutschen Bundestag. Die Grundsteuerreform müsse zwingend aufkommensneutral erfolgen, damit Wohnen bezahlbar bleibe. Dabei soll die Höhe der Steuer auf möglichst wenigen Kriterien beruhen, damit sie unbürokratisch ist. Sie sollte deshalb ausschließlich nach physikalischen Größen, nämlich Grundstücksgröße und Wohn- oder Nutzfläche, ermittelt werden. Diese Größen seien nicht streitanfällig und vermeiden in Zeiten steigender Immobilienpreise eine Steuererhöhung durch die Hintertür, so die CSU in einem Konzeptpapier.

### **Immobilienwirtschaft warnt: Die Steuerpläne verteuern das Wohnen**

Die Immobilienwirtschaft erachtete die Diskussion um die Umlagefähigkeit für unnötig. Sie laufe dem gemeinsamen Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum und sozialverträgliche Mieten zu schaffen, entgegen. Zudem sei Scholz' Reformvorschlag mit einem gigantischen bürokratischen Aufwand verbunden, der die Finanzämter überfordere und das Wohnen unnötig verteuere. Die Verbände plädieren auch weiterhin für ein Flächenmodell, bei dem sich die Grundsteuer aus der Gebäude- und Grundstücksfläche berechnet. Der Deutsche Mieterbund hingegen begrüßte den Vorschlag, die Mieter zu entlasten und die Umlagefähigkeit zu verbieten. Die Grundsteuer sei eine Eigentumssteuer und müsse daher von den Hauseigentümern bezahlt werden.

### **Einigung auf der Kippe?**

Bund und Länder einigten sich Anfang Februar auf ein Kompromissmodell. Dieses sieht vor, den Grundstückswert, das Alter von Gebäuden und die durchschnittlichen Mietkosten für die Ermittlung der Steuer heranzuziehen. Darauf aufbauend soll nun ein entsprechender Gesetzentwurf erarbeitet werden, dem auch die Länder zustimmen müssen. Allerdings wurden bereits kurz nach der Einigung erste kritische Stimmen laut. CDU und CSU meldeten Bedenken an: Sie sehen das bisherige Konzept für die Reform noch nicht als zustimmungsfähig an, sagte CSU-Chef Markus Söder dem Handelsblatt. Kai Wegner, baupolitischer Sprecher der CDU-Fraktion im Bundestag, fürchtet, das Reformmodell könnte zum „Mieterhöhungsturbo in den angespannten städtischen Wohnungsmärkten“ werden. Und auch für die FDP ist der Kompromiss „bürokratischer Wahnsinn“, der das Wohnen noch weiter verteuere.

### **Sozialer Wohnungsbau: Kompromiss im Vermittlungsausschuss**

Der Vermittlungsausschuss von Bundesrat und Bundestag machte am 20. Februar den Weg für Finanzhilfen zur sozialen Wohnraumförderung des Bundes an die Länder frei. Der Kompromiss sieht vor, dass die Länder die vom Bund bereitgestellten Mittel nicht in gleicher Höhe aufstocken müssen.

Mit der nun beschlossenen Grundgesetzänderung sollen die Grundlagen dafür geschaffen werden, dass der Bund auch über das Jahr 2019 hinaus Gelder für den sozialen Wohnungsbau bereitstellen kann. Bereits im vergangenen Jahr verabschiedete der Bundestag das entsprechende Gesetz, das den Bundesländern aber deutlich zu weit ging. Für Unmut sorgte insbesondere die Verpflichtung, Bundesmittel in mindestens gleicher Höhe mit landeseigenen Geldern zu ergänzen. Dieser Passus war im ursprünglichen Gesetzentwurf nicht enthalten und wurde im Zuge der Ausschussberatungen hinzugefügt.

Damit sollte vermieden werden, dass die Länder eigene Mittel durch die Förderung des Bundes ersetzen.

Künftig müssen die Länder die vom Bund zur Verfügung gestellten Zuschüsse nicht mehr „in jeweils mindestens gleicher Höhe durch Landesmittel“ ergänzen. Stattdessen heißt es: „Die Mittel des Bundes werden zusätzlich zu eigenen Mitteln der Länder bereitgestellt.“ Das entlässt die Bundesländer zwar nicht aus einer finanziellen Pflicht, wenn sie Gelder für den sozialen Wohnungsbau erhalten möchten, allerdings bleibt ihnen überlassen, wie viel sie aus eigenen Haushalten beisteuern.

### **Bund behält sich Kontrollrechte vor**

Bisher erhielten die Länder aus Berlin keine Vorgaben zur Verwendung und Kofinanzierung der Bundesmittel. Das ändert sich mit der geplanten Grundgesetzänderung. Demnach kann die Bundesregierung zur „Gewährleistung der zweckentsprechenden Mittelverwendung (...) Bericht und Vorlage der Akten verlangen und Erhebungen bei allen Behörden durchführen.“

Der Kompromissvorschlag wurde bereits am 21. Februar vom Bundestag angenommen. Die Länderkammer entscheidet am 15. März.

## **3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten**

### **Neue Broschüre gibt Orientierung im „Förderprogramm-Dschungel“**

Die co2online GmbH veröffentlichte im Rahmen der Kampagne „Mein Klimaschutz“ im Auftrag des Bundesumweltministeriums die vierte und aktualisierte Auflage der Fördergeld-Broschüre. Sie richtet sich an Privathaushalte, Kommunen und Unternehmen, die Gebäude sanieren und auf erneuerbare Energien umrüsten wollen.

Die 100-seitige Broschüre informiert ausführlich über alle 47 Förderprogramme des Bundes und 240 landeseigene Angebote. Ein Schnelleinstieg und ein Farbregister helfen Interessierten, das passende Programm für das eigene Vorhaben zu finden. Die Broschüre ist kostenfrei unter [» www.co2online.de/bestellen](http://www.co2online.de/bestellen) erhältlich.

### **Steuert Deutschland auf eine „graue Wohnungsnot“ zu?**

Laut einer neuen Studie des Pestel-Instituts im Auftrag des Bundesverbands Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) werden ab 2035 rund 24 Millionen Menschen älter als 65 Jahre sein – etwa 6 Prozent mehr als heute. Die Marktforscher warnen angesichts der demografischen Entwicklung vor einer „grauen Wohnungsnot“, denn allein bis 2030 müssten bundesweit knapp 3 Millionen altersgerechte Wohnungen zusätzlich erbaut werden, um den wachsenden Bedarf zu decken.

„Deutschland muss sich umbauen“, fordert BDB-Präsident Stefan Thurn angesichts dieser Herausforderung. Für ihn steht fest, dass nicht nur beim Neubau der Fokus verstärkt auf das altersgerechte Bauen liegen müsse. Ein Großteil der seniorengerechten Wohnungen müsse auch durch den Umbau bereits vorhandener Wohnungen entstehen. Hierfür seien allerdings allein bis 2030 rund 50 Milliarden Euro Investitionen und mindestens 5,6 Milliarden Euro an Fördermitteln erforderlich. Laut Pestel-Studie sind jährlich rund 50 Millionen Euro Fördergelder notwendig, um seniorengerecht zu bauen bzw. zu sanieren. Der BDB fordert daher mehr Unterstützung vom Staat – in Form von Beratungs- und Förderprogrammen.

### **„Senioren-Umzugswelle“ erwartet**

Die Marktforscher rechnen damit, dass der Anteil der Senioren, die für ihren Lebensunterhalt auf staatliche Unterstützung angewiesen sind, in den kommenden 20 Jahren von derzeit 3 auf 25 bis 35 Prozent steigen werde. Die Studie kommt daher zu dem Schluss, dass sich viele „Neu-Senioren“ ihre bisherigen Wohnungen dann wohl nicht mehr leisten können und so gezwungen seien, in kleinere Wohnungen umzuziehen oder gemeinschaftliche Wohnformen zu nutzen. Angesichts steigender Mieten in den Ballungsräumen wird es für Senioren allerdings künftig schwieriger, eine passende Wohnung zu finden. Die Folge: Wer sich die Mietwohnung nicht mehr leisten kann, wird künftig wohl nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch den Wohnort wechseln müssen. Die Marktforscher plädieren daher für mehr bezahlbares Seniorenwohnen, bei dem die Betroffenen in ihrem sozialen Umfeld bleiben können. Gerade für einkommensschwache Haushalte in ländlichen Regionen müsse es daher umfassende Beratungsangebote geben, damit mehr Menschen bei der Organisation von Umbauten in der eigenen Wohnung oder bei geplanten Umzügen unterstützt werden.

## **4. Mieten, Kaufen, Wohnen: aktuelle Entwicklungen**

### **Mietpreisbremse wirkt und wird verlängert**

Die Mietpreisbremse wirkt und soll verlängert werden. So das erste Fazit der Evaluation. Bundesjustizministerin Katarina Barley will noch im Frühjahr 2019 einen Gesetzesvorschlag für eine Verlängerung über das Jahr 2020 hinaus vorlegen. Immobilienverbände dagegen bezweifeln, dass die Bremse das Wohnungsmarktproblem dauerhaft löst und plädieren weiterhin für mehr Anreize für den Neubau.

Die Evaluation der Mietpreisbremse erfolgte in zwei Teilen. Die wirtschaftlichen Effekte und die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt untersuchte das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW). Die juristische Prüfung führte das Ministerium selbst durch. Laut DIW zeigen empirische Analysen „übereinstimmend“, dass sich die Dynamik der Mietpreisentwicklung seit Einführung der Bremse verlangsamt habe. Der Mietanstieg wurde nicht gestoppt. Auch die Mieten für Neubauten, die von der Regelung ausgenommen sind, zogen stärker als zuvor an.

Die juristische Analyse dagegen wirkt weniger ausgereift, auch weil die letzten Urteile zur Regelung erst im Juni 2018 gesprochen wurden. So soll der Ausgang des Verfahrens vor dem Bundesverfassungsgericht abgewartet werden. Dennoch urteilt das Bundesjustizministerium: „Eine gesetzliche Höchstgrenze für Wiedervermietungsmieten wird von den Gerichten ganz überwiegend als mit dem Grundgesetz vereinbar angesehen.“ Fünf von 13 Landesverordnungen zur Mietpreisbremse sind inzwischen für ungültig erklärt worden. Der Grund hierfür lag – laut juristischer Evaluation – in einer unzureichenden bzw. zu spät oder nicht veröffentlichten Gesetzesbegründung – und nicht an der Regelung an sich.

Die Bundesjustizministerin zeigte sich zufrieden mit den Ergebnissen. Um die Situation in den Städten aber dauerhaft zu entspannen, müsse die Mietpreisbremse über das Jahr 2020 hinaus verlängert werden. Barley will noch im Frühjahr einen entsprechenden Gesetzentwurf vorlegen.

### **Immobilienwirtschaft: Mietpreisbremse löst das Problem nicht**

Die immobilienwirtschaftlichen Verbände bewerten die Ergebnisse kritisch. Sie plädieren auch weiterhin dafür, den Neubau zu fördern, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Mietpreisbremse sei nicht geeignet, die Probleme auf angespannten Wohnungsmärkten zu lösen. Hier hilft nur mehr kostengünstiger Neubau, um das Angebot dauerhaft zu erweitern.

### **Über die Mietpreisbremse**

Das Gesetz gilt seit Sommer 2015. Sie besagt, dass die Miete bei Wiedervermietung maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Vermieter müssen neuen Mietern seit Januar 2019 zudem über die Höhe der Vormiete informieren – sofern diese über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

### **Baukindergeld: Seit Programmstart rund 48.000 Anträge eingegangen**

Die Nachfrage nach dem Baukindergeld ist nach wie vor hoch. In den ersten drei Monaten seit Programmstart im September 2018 haben fast 48.000 Familien die Förderung beantragt. Die meisten Antragsteller kommen aus NRW (10.728), gefolgt von Baden-Württemberg (6.407) und Niedersachsen (6.039).

Bereits in der ersten Antragswoche waren bei der KfW mehr als 9.500 Anträge eingegangen. Durchschnittlich werden wöchentlich knapp 3.000 neue Anträge eingereicht. Wie die KfW und das Bundesinnenministerium vor Weihnachten bekannt gaben, stellen Familien mit ein oder zwei Kindern die meisten Anträge.

„Ich freue mich, dass das Baukindergeld so gut gestartet ist. Es senkt die individuelle Finanzierungsbelastung und ermöglicht vielen Familien den Schritt in das Wohneigentum“, so Bundesbauminister Horst Seehofer. Auch die KfW ist zufrieden. Die hohe Nachfrage zeige, dass das Programm den Nerv der Zeit treffe, ergänzt Dr. Ingrid Hengster, Vorstandsmitglied der KfW Bankengruppe.

### **Kritik: Baukindergeld heize den Wohnimmobilienmarkt an**

Doch nicht überall wird die Förderung begrüßt. So kritisierte die OECD, dass das Baukindergeld lediglich den ohnehin schon boomenden Immobilienmarkt weiter anheize. Auch das IW Köln mahnte mehrfach an, dass die Förderung den Neubau vor allem in ländlichen Regionen mit niedrigen Immobilienpreisen anrege. Aufgrund des festen Förderbetrags sei die Wirkung dort deutlich größer als in den teureren Ballungsräumen. Das Baukindergeld könnte dort sogar eher preistreibend wirken.

### **Über das Baukindergeld**

Das Baukindergeld soll Familien den Zugang zu Wohneigentum erleichtern. Für den Bau oder Kauf einer Immobilie erhalten Familien pro Kind und Jahr 1.200 Euro, der Förderzeitraum erstreckt sich auf zehn Jahre. Gewährt wird die Förderung für Familien und Alleinerziehende mit einem Kind bis zu einer Grenze von 90.000 Euro zu versteuerndem jährlichem Haushaltseinkommen. Mit jedem weiteren Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um 15.000 Euro. Voraussetzung ist zudem, dass die Immobilie selbst genutzt wird und die Antragsteller frühestens am 1. Januar 2018 und spätestens am 31. Dezember 2020 den Kaufvertrag unterzeichnet oder die Baugenehmigung erhalten haben. Das Baukindergeld wird voraussichtlich ab März 2019 ausgezahlt.

## **Weniger Mietstreitigkeiten vor deutschen Gerichten**

Mieter und Vermieter treffen seltener vor Gerichten zusammen. In 226.933 Verfahren standen sie 2017 vor den Richtern, rund 20.000 Mal weniger als noch 2016. Damit sank die Zahl der Mietrechtsprozesse auf den niedrigsten Stand seit 1990.

Die Zahl der Prozesse ist seit 1996 um rund ein Drittel gesunken. Dies gab der Deutsche Mieterbund unter Berufung auf Daten des Statistischen Bundesamtes bekannt. Das sei u. a. auf die Rechtsberatung der Mietervereine zurückzuführen, die 2017 von rund 1,1 Millionen Mietern in Anspruch genommen wurde. Von diesen Fällen konnten 97 Prozent außergerichtlich beigelegt werden. Auch die wachsende Eigentümerquote trage dazu bei, dass gerichtliche Mietstreitigkeiten sinken. Außerdem entschärften die vergangenen Mietrechtsreformen und wegweisende Urteile des Bundesgerichtshofs diverse Streitpunkte.

In beinahe jedem dritten Fall in der Mieterberatung geht es um die Betriebskostenabrechnung, aber auch Wohnungsmängel und Mieterhöhungen sorgten immer wieder für Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern. So suchten knapp 12 Prozent der Klienten von Mietervereinen 2017 die Rechtsberatung wegen Mieterhöhungen auf. Zum Vergleich: Fünf Jahre zuvor lag ihr Anteil bei 6,6 Prozent. Dabei sind vor allem in den Großstädten Mieterhöhung deutlich öfter ein Streitthema als im bundesweiten Durchschnitt.

## **Verbraucher zweifeln an der Sicherheit von Smart Home**

68 Prozent der Nutzer haben kein Vertrauen in die integrierten Sicherheitsfunktionen von Smart-Home-Geräten. Dies ist das Ergebnis einer repräsentativen Forsa-Umfrage im Auftrag des TÜV-Verbandes. Allerdings sieht sich die Mehrheit der Befragten auch selbst dafür verantwortlich, für den Schutz der vernetzten Lösungen Sorge zu tragen.

„Die eigenen vier Wände werden immer smarter und wir müssen sie vor digitalen Einbrechern schützen“, erläutert Dr. Joachim Bühler, Geschäftsführer des TÜV-Verbandes anlässlich des Safer Internet Days am 5. Februar. Er appelliert an die Hersteller, mehr in einen besseren Schutz durch verschlüsselte Kommunikation, regelmäßige Updates und nicht anfällige Passwörter zu investieren. Vollständige Sicherheit können die Hersteller allein allerdings nicht gewährleisten, räumt Bühler ein. Diese Einschätzung teilen auch 77 Prozent der befragten Smart-Home-Nutzer: Sie wissen, dass sie eine Mitverantwortung tragen und sich auch selbst um den Schutz der Geräte und Anwendungen kümmern müssen.

### **Mehr Sicherheit durch unabhängige Prüfung**

Der TÜV-Verband unterstützt daher die Pläne der Bundesregierung, die Nutzer bei der Kaufentscheidung zu unterstützen und besonders gesicherte Geräte entsprechend zu kennzeichnen. So würden sich 80 Prozent der Befragten geschützter fühlen, wenn vernetzte Geräte durch eine unabhängige Stelle geprüft würden. Bühler ergänzt: „Wir brauchen bei Smart-Home-Geräten einheitliche Standards, deren Einhaltung von unabhängiger Stelle überprüft und mit einem entsprechenden Prüfzeichen dokumentiert wird.“

Anlässlich des Safer Internet Days veröffentlichte der TÜV-Verband Tipps, worauf Verbraucher beim Kauf und der Installation von Smart-Home-Geräten achten sollten: Angriffsgeschützte Passwörter, verschlüsselte Kommunikation, regelmäßige Updates und ein besserer Datenschutz sind für die IT-Sicherheit der Geräte entscheidend, so der TÜV-Verband.