



19.09.2019

Sehr geehrte Verwaltungsbeiräte,  
liebe Leserinnen und Leser,

ein ereignisreicher und hoffentlich für Sie erholsamer Sommer geht zu Ende. Wie Sie sicher bemerkt haben, waren die vergangenen Monate nicht arm an Ereignissen, weder politisch noch in Bezug auf die Immobilienwirtschaft. Denken Sie nur an die Suche der SPD nach einer neuen Führung oder die Landtagswahlen in Brandenburg und Sachsen. Auch die Diskussionen um einen möglichen Mietendeckel oder eine Abwrackprämie für Ölheizungen sorgten für Gesprächsstoff.

Die Politik hat die Zeit aber auch dafür genutzt, einige wichtige Dinge auf den Weg zu bringen. So haben sich CDU/CSU und SPD endlich grundlegend über die Neuregelung der Grundsteuer geeinigt. Ein großer Streitpunkt im Vorfeld war dabei die Forderung nach einer Öffnungsklausel für abweichende Berechnungsmodelle für die Bundesländer. Darauf haben sich die Regierungsparteien nun verständigt. Um die Grundsteuer endgültig neu zu regeln, ist aber eine Änderung des Grundgesetzes notwendig. Dieser müssen Bundestag und Bundesrat mit einer Zweidrittelmehrheit zustimmen. Ein entsprechender Gesetzentwurf soll bis Jahresende abschließend beraten werden.

Erfreulich ist auch, dass die Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform ihren Abschlussbericht vorgelegt hat. Er fasst Vorschläge zusammen und erläutert, wie das Gesetz praxisnah geändert werden könnte. Darin wird auch eine größere Flexibilität bei den Verwaltungsbeiräten vorgeschlagen, beispielsweise bei deren Mitgliederzahl. Auch zur Amtszeit von Verwaltungsbeiräten hat sich die Arbeitsgruppe positioniert. Bis zum Jahresende soll nun auf der Basis des Berichts ein Referentenentwurf erstellt werden.

Diese und weitere Nachrichten finden Sie in der neuen Ausgabe unseres Beirats-Newsletters. Wir haben wieder Informationen rund um die Themen Wohnen, Kaufen, Mieten und Verwalten sowie aktuelle Urteile des Bundesgerichtshofs zum Wohnungseigentums- und Mietrecht für Sie zusammengestellt. Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre.

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)

**VDIV-Beiratsnewsletter  
Ausgabe 3/2019**

**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

### **Klagerücknahme sofort dem Verwalter mitteilen!**

Anfechtungsklagen werden in aller Regel dem Verwalter zugestellt. Nimmt ein Anfechtungskläger seine Klage zeitnah zurück, sollte er dies sofort dem Verwalter mitteilen, damit dieser keinen Rechtsanwalt für die Beklagten mehr beauftragt oder ein erteiltes Mandat stoppt.

Mit Beschluss vom 23. Mai 2019 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZB 196/17 entschied der Bundesgerichtshof (BGH), dass die den beklagten Wohnungseigentümern entstandenen Rechtsanwaltsgebühren ausnahmsweise auch dann vom Anfechtungskläger zu erstatten sein können, wenn dieser seine Klage vor Einschaltung des Beklagtenanwalts längst zurückgenommen hatte, Verwalter und Beklagtenseite das aber nicht rechtzeitig erfuhren.

### **Der Fall**

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft in Baden-Württemberg. Der Kläger hatte gegen die Beschlussfassung einer Eigentümerversammlung Anfechtungsklage erhoben. Die Klage reichte er am 3. Juni 2016 bei Gericht ein. Mit Schriftsatz vom 8. Juli 2016 (Freitag) nahm der Kläger die Klage zurück. Zu diesem Zeitpunkt hatte das Amtsgericht die Zustellung der Klage nebst Fristsetzung und Terminverfügung an den Verwalter bereits veranlasst. Die Zustellung erfolgte tags darauf, am Samstag, 9. Juli 2016, durch Einwurf in den Briefkasten des Verwalters. Dieser beauftragte gleich am Montag, 11. Juli 2016, einen Rechtsanwalt mit der Beschlussverteidigung.

Der Rechtsanwalt bestellte sich mit Schriftsatz vom selben Tage, der am Mittwoch, 13. Juli 2016, beim Amtsgericht eintraf. Tags darauf, am 14. Juli 2016, wurde dem Verwalter vom Gericht der Klagerücknahmeschriftsatz zugestellt. Mit Beschluss vom 2. August 2016 legte das Amtsgericht die Kosten des Rechtsstreits dem Kläger auf. Die Beklagtenseite beantragte Festsetzung ihrer Rechtsanwaltskosten, namentlich eine reduzierte 0,8 Verfahrensgebühr und die 2,0 Erhöungsgebühr für die Mehrfachvertretung der übrigen Wohnungseigentümer auf Beklagtenseite. Dem Kostenfestsetzungsantrag wurde stattgegeben, die Rechtsmittel des Klägers scheiterten in allen Instanzen.

### **Die Entscheidung**

Der BGH bestätigt die Festsetzung der Anwaltsgebühren auf Beklagtenseite. Zwar sei bei rein objektiver Betrachtung die Beauftragung des Beklagtenrechtsanwalts durch den Verwalter nicht mehr erforderlich gewesen, da im Zeitpunkt der Anwaltsmandatierung die Anfechtungsklage zurückgenommen gewesen und der angefochtene Beschluss mithin bestandskräftig geworden sei. Indes komme es nicht auf eine rein objektive Betrachtung an, sondern darauf, ob der Verwalter sich im Zeitpunkt der Anwaltsbeauftragung in einer ihm nicht vorwerfbaren Unkenntnis von der

Klagerücknahme befunden habe. Im vorliegenden Fall sei dem WEG-Verwalter kein Vorwurf zu machen. Der Rücknahmeschriftsatz sei ihm erst nach der Mandatierung zugestellt worden. Vorher habe der Verwalter keine Kenntnis gehabt oder hätte haben müssen.

Der Höhe nach sei die Kostenfestsetzung ebenfalls nicht zu beanstanden. Da der Beklagtenanwalt mehr als 7 Wohnungseigentümer vertreten habe, stehe ihm die volle Mehrfachvertretungsgebühr nach Nr. 1008 des Vergütungsverzeichnisses zum

Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (VV RVG) zu. Die einzige Gebührenreduzierung trete dadurch ein, dass der Beklagtenanwalt nicht die volle Verfahrensgebühr von 1,3 erhalte (Nr. 3100 VV RVG), sondern die reduzierte Verfahrensgebühr von 0,8 (Nr. 3101 VV RVG).

### **Fazit für den Verwalter**

Nach Zustellung einer Anfechtungsklage bei ihm ist der Verwalter „von Amts wegen“, also kraft seiner gesetzlichen Vertretungsmacht, befugt und ermächtigt, einen geeigneten Rechtsanwalt mit der Vertretung der Beklagten im Anfechtungsprozess zu beauftragen. Einer rechtsgeschäftlichen Ermächtigung, z.B. durch Beschluss oder Regelung im Verwaltervertrag, bedarf es nicht. Unabhängig davon steht es jedem beklagten Wohnungseigentümer frei, im eigenen Namen und auf eigene Kosten einen eigenen Rechtsanwalt zu beauftragen. Diesen muss er indes grundsätzlich selbst bezahlen, sofern nicht aufgrund des Streitgegenstandes der Klage ein konkreter Interessenkonflikt vorliegt, der es rechtfertigt, einen zweiten (eigenen) Rechtsanwalt auf Beklagtenseite einzuschalten. Grundsätzlich bleibt es aber dabei, dass der vom Verwalter mandatierte Rechtsanwalt die vollen Gebühren einstreicht. Im Einzelfall kann es sich für den neutralen Verwalter anbieten, einen Eigentümer, der einen eigenen Rechtsanwalt beauftragen möchte, auf dieses Regel-Ausnahme-Verhältnis hinzuweisen.

Erfährt der Verwalter vor Anwaltsbeauftragung von der Rücknahme der Klage, darf er den Beklagtenanwalt nicht mehr mandatieren. Dies wäre mutwillig. Entstehende Rechtsanwaltskosten müsste der Anfechtungskläger dann nicht bezahlen. Im vorliegenden Fall hatte es die Klägerseite offenkundig versäumt, den Verwalter sogleich über die Klagerrücknahme in Kenntnis zu setzen, also bösgläubig zu machen. Dieses Versäumnis geht zu Lasten des Anfechtungsklägers bzw. seines Anwalts.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt*

*W+R Breiholdt Nierhaus Schmidt  
Rechtsanwälte PartmbB Hamburg  
www.wir-breiholdt.de*

### **BGH zur Verwalterbestellung: Was der Versammlungsleiter zum Abstimmungsmodus bei mehreren Kandidaten beachten muss!**

Gibt es mehrere Bewerber für das Amt des Verwalters, muss über jeden Kandidaten abgestimmt werden, sofern nicht einer die absolute Mehrheit erreicht und die Wohnungseigentümer nach dem vom Versammlungsleiter festgelegten Abstimmungsmodus nur eine Ja-Stimme abgeben dürfen. Hiermit trifft der Bundesgerichtshof (BGH) eine wichtige Aussage zum Zähl- und Abstimmungsverfahren, die nicht nur bei der Beschlussfassung über die Verwalterbestellung mit mehr als einem Bewerber gilt, sondern auch darüber hinaus (z.B. Abstimmung über verschiedene Instandsetzungsvarianten) zu beachten ist.

Mit Urteil vom 18. Januar 2019 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 324/17 stärkt der BGH die Rolle des Versammlungsleiters. In aller Regel ist dies der bestellte Verwalter (siehe § 24 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz [WEG]). Zugleich zeigt sich, dass der Verwalter, wenn er über die neue Amtsbesetzung abstimmen lässt und mehrere Verwalterkandidaten zur Wahl stehen, neutral agieren muss. Ein fehlerhafter verfrühter Abbruch des Wahlvorgangs stellt einen Anfechtungsgrund dar.

## Der Fall

Die Parteien der Anfechtungsklage bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft in Leipzig. Abgestimmt wird laut Gemeinschaftsordnung (GO) nach dem Verhältnis der Größe der Miteigentumsanteile (MEA), d.h. nach dem sog. Wertprinzip. In § 6 Abs. 7 Satz 1 GO ist vereinbart, dass Stimmenthaltungen als nicht abgegebene Stimmen gelten. Laut Satz 2 werden sie ebenso wie die Stimmen nicht anwesender oder nicht vertretener Wohnungseigentümer bei der Feststellung der Stimmenmehrheit nicht mitgerechnet. In der Versammlung vom 10.11.2016 waren Eigentümer mit insgesamt 935,35/1.000 MEA persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten. Unter Tagesordnungspunkt (TOP) 1 wurde über die Bestellung eines Verwalters ab 1.1.2017 beschlossen. Neben der amtierenden Verwalterin (Beschlussvorschlag 1) gab es 3 weitere Bewerber (Beschlussvorschläge zu 2-4). Bei der Abstimmung über den Beschlussvorschlag 1 entfielen auf die Ja-Stimmen 463,40/1.000 MEA, auf die Nein-Stimmen 382,25/1.000 MEA sowie 89,70/1.000 MEA auf Enthaltungen. Der Versammlungsleiter – dem Urteil lässt sich nicht entnehmen, ob dies der amtierende Verwalter oder ein Wohnungseigentümer war – stellte daraufhin fest, dass die bisherige Verwalterin wiedergewählt sei und es daher keiner weiteren Abstimmungen mehr bedürfe. Der Versammlungsleiter stand offenbar auf dem Standpunkt, dass 463,40/845,65 MEA die ausreichende Mehrheit darstellten, da die 89,70/1.000 MEA Enthaltungen gemäß § 6 Abs. 7 GO nicht in die Stimmauszählung einzubeziehen gewesen seien, Bezugsgröße also nicht 935,35 MEA waren, sondern 845,65 (Summe der MEA der Ja- und Nein-Stimmen).

Die Anfechtungskläger halten diese Zählweise und das Beschlussergebnis für ungültig. Das Amtsgericht Leipzig gab ihrer Klage statt, die Berufung der beklagten übrigen Wohnungseigentümer wies das Landgericht Dresden zurück, allerdings unter Zulassung der Revision.

## Die Entscheidung

Die Revision hat keinen Erfolg. Der (Wieder-)Bestellungsbeschluss sei – so der BGH – zu Recht für ungültig erklärt worden, da die Beschlussfassung wegen eines fehlerhaft praktizierten Abstimmungsverfahrens den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung widersprochen habe. Zwar sei es Sache des Versammlungsleiters, das Abstimmungsverfahren festzulegen, sofern durch die GO oder einen Geschäftsordnungsbeschluss keine anderweitige Festlegung erfolgt sei. Demnach könne und dürfe der Versammlungsleiter nach pflichtgemäßem Ermessen den Abstimmungsmodus, insbesondere die Reihenfolge der Abstimmungsfragen, festlegen. Innerhalb dieses Ermessens könne und dürfe er auch bestimmen, welches Wahlverfahren durchgeführt wird, wenn es mehrere Bewerber um ein Amt gibt. In Betracht komme etwa, dass jeder Eigentümer bei einer nacheinander erfolgenden Abstimmung über die einzelnen Bewerber nur eine Ja-Stimme vergeben darf. Ebenso möglich sei allerdings auch, dass jeder Eigentümer bei jedem Wahlgang von seinem Stimmrecht unabhängig von seiner sonstigen Stimmabgabe Gebrauch machen dürfe, im vorliegenden Fall also bei vier Kandidaten insgesamt vier Ja-Stimmen habe. Im hier entschiedenen Fall konnte der BGH offenlassen, welches Abstimmungsverfahren der Versammlungsleiter tatsächlich festgelegt habe (Rn 12 der Urteilsgründe). Denn in allen denkbaren Fällen sei die erforderliche Stimmenmehrheit nicht zustande gekommen. Denn der bisherige Verwalter habe in dem einzigen durchgeführten Wahlgang nur die relative Mehrheit der Stimmen erreicht, nicht aber die absolute Mehrheit, die es gestattet hätte, die Wahl vorzeitig zu beenden. Sollte es nach dem

festgelegten Abstimmungsverfahren so gewesen sein, dass jeder Eigentümer nur eine Ja-Stimme abgeben durfte, hätte der Amtsinhaber nur 463,40/935,35 MEA auf sich vereint, so dass die Nein-Stimmen und Enthaltungen (zusammen 471,95/935,35 MEA) einem der anderen drei Kandidaten zum Wahlsieg hätten verhelfen können. Sollten hingegen jedem Eigentümer vier Ja-Stimmen zugestanden haben, gälte nichts anderes. Theoretisch hätte dann ein anderer Kandidat sogar 100% der Stimmen (935,35/935,35 MEA) auf sich vereinen können.

### **Fazit für den Verwalter**

Es war fehlerhaft, die Enthaltungen auszuklammern. Die absolute Stimmenmehrheit war demnach auf 935,35 MEA zu beziehen und nicht nur auf 845,65 MEA. Die absolute Mehrheit wäre bei 467,70 MEA (über ½ von 935,35 MEA) erreicht gewesen. 463,40/935,35 MEA waren zu wenig.

Der Versammlungsleiter muss das Abstimmungsverfahren vor Beginn der Abstimmung klar und eindeutig festlegen. Dies tut er nach pflichtgemäßem Ermessen, wobei es sein kann, dass die GO eine Regelung trifft oder durch Geschäftsordnungsbeschluss eine spezielle Verfahrensweise bestimmt wird.

Darf nach dem angeordneten Abstimmungsverfahren jeder Eigentümer nur eine Ja-Stimme abgeben, muss der Versammlungsleiter Acht geben. Ist eine abgegebene Ja-Stimme „aufgebraucht“, darf derselbe Eigentümer kein zweites Mal mit Ja stimmen. Bei Geltung des Wertprinzips kann dies mühevoll sein, insbesondere wenn geheim abgestimmt wird, was bei Personalwahlen (Amtsbesetzung) öfters vorkommt.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt  
W·I·R Breiholdt Nierhaus Schmidt  
Rechtsanwälte PartmbB Hamburg  
[www.wir-breiholdt.de](http://www.wir-breiholdt.de)*

### **Ablehnung von Mängelbeseitigung führt zur Unzulässigkeit der Mietminderung**

Lässt ein Mieter die durch den Vermieter oder einen beauftragten Handwerker angebotene Mängelbeseitigung nicht zu, ist ab diesem Zeitpunkt ein Einbehalten von Teilen der Miete unzulässig. Zurückbehaltene Beträge sind nachzuzahlen.

### **Der Fall**

Seit dem Jahr 1998 sind die Beklagten Mieter einer Wohnung mit wechselnden Vermietern. Im Zeitraum der Jahre 2003 bis 2012 wurde den Mietern aufgrund unterschiedlicher Mängel in der Wohnung eine Mietminderung zwischen zehn und 35 Prozent gerichtlich zugesprochen. Nach dem Jahr 2012 beriefen sich die Mieter wegen weiterer Mängel auf das Leistungsverweigerungsrecht und behielten bis zur Beseitigung der Schäden weiterhin Teile der Miete ein. Zum Ende des Jahres 2015 sprach die Klägerin und aktuell im Grundbuch eingetragene Eigentümerin die Kündigung des Mietverhältnisses aufgrund des Zahlungsverzuges aus. Zusätzlich wurde die Räumung der Wohnung beantragt.

Die Mieter nahmen hierzu Stellung und erklärten, dass sie aufgrund der Beweiserhebung in einem noch nicht beendeten Berufungsverfahren mit einem früheren Eigentümer zu einer Duldung der Mängelbeseitigung nicht verpflichtet seien. Die Beseitigung der Mängel würde

einer Vernichtung von Beweismitteln entsprechen. In der mündlichen Verhandlung vor dem zuständigen Amtsgericht bekräftigten die Mieter ihre Erklärung und ergänzten, dass die Mängel besichtigt werden können. Eine Beseitigung sei aber nur mit der Zustimmung des vorherigen Eigentümers möglich, der zugleich Klagepartei im anderen Verfahren ist.

Die Vermieterin sprach im Juli 2016 eine weitere Kündigung aus. Im Gegensatz zur ersten Kündigung, konnte ab diesem Zeitpunkt eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 543 BGB ausgesprochen werden, da die Mieter mit rund 4.900 Euro Verzug deutlich über der zweifachen Monatsmiete lagen.

Das Amtsgericht bestätigte den Zahlungsverzug der Mieter und forderte sie zur Räumung und Herausgabe der Wohnung auf. Die Mieter gingen in Berufung und die Entscheidung des Amtsgerichtes wurde durch das Landgericht aufgehoben. Die Vermieterin verlangt in der Revision die Wiederherstellung des Amtsgerichtsurteils.

### **Die Entscheidung**

Die Klage der Vermieterin auf Herausgabe und Räumung der Wohnung hat Erfolg. Das Urteil des Amtsgerichts wurde durch den Bundesgerichtshof wiederhergestellt.

Durch die Ablehnung der Mieter, eine Beseitigung der Mängel zu dulden, konnten diese keinen Gebrauch mehr vom Leistungsverweigerungsrecht machen. Die Mieter befanden sich demnach mit den einbehaltenen Beträgen in Verzug. Das Mietverhältnis gilt mit der von der Vermieterin ausgesprochenen Kündigung aufgrund des Zahlungsverzugs im Juli 2016 als beendet.

Ein Leistungsverweigerungsrecht der Mieter nach § 320 BGB hat grundsätzlich den Zweck, einen Vermieter durch den so ausgeübten Druck zu einer Mangelbeseitigung zu bewegen. Es kann aber nicht mehr in Anspruch genommen werden, wenn der Sinn verfehlt wird oder nicht mehr erreicht werden kann. Aus diesem Grund endet dieses Recht nicht nur nach der Beseitigung der Mängel, sondern auch durch die Weigerung der Mieter, die Mangelbeseitigung zu ermöglichen oder den Zutritt zur Wohnung zu gewähren. Denn auf diese Weise kann das Zurückbehaltungsrecht seinen eigentlichen Zweck, den Vermieter zur Mängelbeseitigung anzuhalten, nicht erfüllen. Die Folge des Wegfalls des Zurückbehaltungsrechts ist die sofortige Fälligkeit der zurückbehaltenen Teile der Miete.

Zu einer Verweigerung der Mängelbeseitigung waren die Mieter auch nicht berechtigt, weil sie die Vernichtung von Beweismitteln im Rahmen eines anderen Verfahrens befürchteten. Die Mängel hätten nach Ansicht des Bundesgerichtshofes beispielsweise im Rahmen eines Gutachtens, mit Fotos oder durch Zeugenaussagen aufgenommen und somit bewiesen werden können.

*Bundesgerichtshof, Urteil vom 10. April 2019, VIII ZR 12/18*

*Vorinstanzen:*

*Amtsgericht Dresden, Entscheidung vom 3. Juni 2016, 140 C 535/16*

*Landgericht Dresden, Entscheidung vom 8. Dezember 2017, 4 S 310/16*



## **Kann Mietpreisbremse durch Nachtrag zum Mietvertrag umgangen werden?**

Kommt die Mietpreisbremse zur Anwendung, darf bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen die Miete höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Kann die Mietpreisbremse mit einem Nachtrag zum Mietvertrag ausgehebelt werden? Das Landgericht Berlin kommt zu einem klaren Urteil.

### **Der Fall**

Für eine Wohnung in Berlin-Friedrichshain legte der Mietvertrag eine Nettokaltmiete von 573,29 Euro fest. Zusätzlich zum Mietvertrag hatten die Neumieter einen „Nachtrag zum Mietvertrag“ unterschrieben, der Baumaßnahmen vorsah. Genannt wurden das Verlegen von Mosaikparkett und Küchenfliesenboden sowie die Installation eines Handtuchheizkörpers. Durch diese Maßnahmen sollte einen Monat nach Einzug die Nettokaltmiete um 143,64 Euro auf 716,93 Euro steigen.

### **Die Entscheidung**

Das Landgericht Berlin befand die Miete als deutlich zu hoch. Im vorliegenden Fall sei wegen der geltenden Mietpreisbremse lediglich eine Miethöhe von 507,62 Euro zulässig. Damit liegt sie sogar noch unterhalb des im eigentlichen Mietvertrag vereinbarten Betrags.

Das Gericht ließ nicht die Argumentation der Vermieterin gelten, dass es sich bei dem Nachtrag um eine freie Vereinbarung über eine Mietanhebung nach Unterzeichnung des Mietvertrags handle. Sie sei zeitgleich mit dem Mietvertrag unterzeichnet worden. Zudem habe allein der Nachtrag die Miethöhe enthalten, die auch im Exposé zur Wohnung veröffentlicht worden sei. In dem Exposé sei außerdem nicht vermerkt gewesen, dass die Wohnung auch bei einem Verzicht auf den Nachtrag zu einem geringeren Betrag hätte angemietet werden können. Das Gericht bemängelt, dass die Vermieterin nicht vorgetragen habe, wie sie auf den im Mietvertrag vereinbarten Betrag „als ernsthaft erwogenen Mietzins gekommen sein will“ und schlussfolgert, dass offenbar nicht die Absicht bestanden habe, die geringere Miete zu verlangen.

Die Richter hielten der Vermieterin vor, mit dem Doppelvertrag die Mietpreisbremse aushebeln zu wollen. In ihrem Urteil sprechen sie sogar vom Versuch, einen „zu Beginn des Mietverhältnisses (...) geringen Mietzins vorzutauschen, also die gesetzliche Regelung (...) zu umgehen“.

*Landgericht Berlin, Urteil vom 13. August 2018, Az. 66 S 45/18*

## **WEG-Verwalter darf Zustimmung zum Verkauf nicht widerrufen**

Teilungserklärungen enthalten häufig die Regelung, dass ein Wohnungseigentümer seine Wohnung nur mit Genehmigung der anderen Wohnungseigentümer oder eines Dritten verkaufen darf. Doch ist es möglich, die erteilte Zustimmung zu widerrufen, wenn der Verkauf wirksam abgeschlossen ist? Mit dieser Frage beschäftigte sich der BGH.

### **Der Fall**

Mehrere Eigentümer veräußerten ihre Wohnungen und ließen den Verkauf sowie die dingliche Einigung über den Eigentumsübergang beurkunden. Der Verwalter erteilte die für



den Verkauf laut Teilungserklärung erforderliche Zustimmung. Doch bevor der Eigentumsübergang im Grundbuch eingetragen war, widerrief er sie gegenüber Notar und Grundbuchamt. Das Grundbuchamt lehnte daraufhin die Eigentümerumschreibung ab.

### **Die Entscheidung**

Der BGH entschied, dass der Widerruf unwirksam war. Zwar ist die Verwalterzustimmung eine einseitige Willenserklärung und kann grundsätzlich widerrufen werden. Das ist allerdings nur bis zu dem Zeitpunkt möglich, zu dem das zustimmungsbedürftige Geschäft abgeschlossen ist. Laut BGH endet die Widerruflichkeit mit dem Abschluss des Kaufvertrags.

Sieht die Teilungserklärung die Verwalterzustimmung vor, muss laut WEG sowohl dem schuldrechtlichen Wohnungsverkauf als auch dem dinglichen Übertragungsgeschäft zugestimmt werden, da die Zustimmung nur einheitlich erteilt werden kann. Stimmt der Verwalter also dem Verkauf zu, kann er der anschließenden Übereignung nicht die Zustimmung verweigern.

### **Fazit für den Verwalter**

Die Verwalterzustimmung ist verbindlich. Daher sollten sich Verwalter vor deren Erteilung umfassend informieren und ihre Entscheidung gründlich abwägen.

*Bundesgerichtshof, Beschluss vom 6. Dezember 2018, Az. V ZB 134/17*

*Vorinstanzen:*

*OLG München, 31. Mai 2017, Az. 34 Wx 386/16*

*AG Viechtach, 13. September 2016, Az. Bischofsmais Blatt 978-24*

## **2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe**

### **Reform des Wohnungseigentumsgesetzes nimmt erste Gestalt an**

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurde zuletzt im Jahr 2007 reformiert. Der VDIV Deutschland setzt sich seit Langem für eine an die veränderte Verwalterpraxis angepasste Reform der gesetzlichen Regelungen ein.

Nun hat die Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform ihren 109-seitigen Abschlussbericht vorgelegt. Er fasst Vorschläge zusammen und erläutert, wie das Gesetz praxisnah geändert werden könnte. Besonderes Augenmerk wurde auf die Förderung der Elektromobilität und die Barrierefreiheit des Wohnens gelegt und geprüft, wie eine effizientere Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erreicht werden kann. Aufgegliedert in 17 Themen-komplexe wurden hierfür Lösungsvorschläge erarbeitet, die Ende des Jahres in einen Referentenentwurf münden sollen.

### **Größere Flexibilität bei Verwaltungsbeiräten**

Die Mitgliedszahl von Verwaltungsbeiräten kann von den Wohnungseigentümern nach den Vorschlägen der Arbeitsgruppe flexibel gestaltet werden, mindestens zwei Mitglieder bleiben aber vorgeschrieben. Die Haftung ehrenamtlicher Beiräte soll auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt werden. Zudem wird befürwortet, ihre Amtszeit auf vier Jahre zu begrenzen, wobei eine Wiederwahl möglich ist.

## **Vereinfachung von baulichen Maßnahmen**

Die Arbeitsgruppe empfiehlt auch die Sanierung und Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen zu vereinfachen, um die Schaffung von Lademöglichkeiten für Elektroautos, die Herstellung von Barrierefreiheit und Maßnahmen zum Einbruchschutz zu erleichtern. Miet- und Wohneigentumsrecht sollen so harmonisiert werden, dass auch Mieter Anspruch gegenüber ihrem Vermieter darauf haben. Dieser wiederum hat dies gegenüber der WEG zu bekunden und beschließen zu lassen.

Zusätzlich wird angeregt, das Procedere von Eigentümerversammlungen zu flexibilisieren. So wird vorgeschlagen, eine Beschlusskompetenz zu schaffen, die es einzelnen Eigentümern erlaubt, auch online daran teilzunehmen – reine Online-Versammlungen werden aber abgelehnt. Die Vorschriften zur Beschlussfähigkeit von Eigentümerversammlungen sollen zudem gestrichen werden.

## **Verwalterbefugnisse deutlich erweitern**

Die Arbeitsgruppe schlägt unter anderem vor, die Entscheidungs- und Vertretungsbefugnisse von Verwaltern deutlich zu erweitern. So sollen diese künftig eigenverantwortlich über Maßnahmen entscheiden können, bei denen die Einberufung einer Eigentümerversammlung nicht notwendig erscheint. Zudem wird angeregt, ihre Kompetenz auf die gerichtliche Geltendmachung von Hausgeldforderungen einschließlich Vollstreckungsverfahren zu erweitern und ihnen eine grundsätzlich unbeschränkte Vertretungsmacht für die Gemeinschaft zu übertragen. In diesem Zusammenhang wird auch die vom VDIV Deutschland geforderte Einführung eines Sachkundenachweis für Immobilienverwalter begrüßt. Zudem wird empfohlen, den WEG § 49 Abs. 2 WEG zu streichen. Dieser ermöglicht es bisher Verwaltern, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits sind, Prozesskosten aufzuerlegen, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch sie veranlasst wurde und sie ein grobes Verschulden trifft.

## **Zensusgesetz im Vermittlungsausschuss**

Der Bundesrat hat zum Zensusgesetz den Vermittlungsausschuss angerufen. Wie aus einer Unterrichtung ([» BT-Drs. 19/11302](#)) hervorgeht, führt der Bundesrat zur Begründung aus, dass der Zensus die zentrale Grundlage aller staatlichen Planungen in Bund, Ländern und Kommunen sei und daher als gesamtstaatliche Aufgabe des Bundes und der Länder auch gemeinsam verantwortet und durchgeführt werden müsse.

In der Unterrichtung heißt es weiter, dass der Bund vor diesem Hintergrund „insbesondere auch finanziell Verantwortung für das gemeinsame Projekt Zensus 2021 übernehmen“ müsse. Aus diesem Grund hätten die Länder bereits frühzeitig gefordert, dass der Bund sich an ihren Kosten zur Vorbereitung und Durchführung des Zensus beteiligt und eine auskömmliche Finanzausweisung leisten soll.

Zudem entspreche es „der gemeinsamen Verantwortlichkeit, dass die Länder bei der Durchführung des Zensus 2021 und der Auswertung der Ergebnisse des Zensus 2021 gleichberechtigt mitwirken können“. Da der Vollzug des Zensus 2021 zu einem großen Teil den Ländern obliege, sei ihre Absicherung bei der Durchführung ebenso erforderlich wie die Sicherstellung, dass die Länder die ihren Zuständigkeitsbereich betreffenden Zensusdaten zu eigenen Zwecken verwenden dürfen.

Zum Gelingen der Gebäude- und Wohnungszählung werden aber auch die bundesweit etwa 24.000 Immobilienverwaltungen einen großen Teil beitragen. Daher hatte der VDIV Deutschland im Vorfeld eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben (» Stellungnahmen zum ZensG 2021). Erfreulich ist, dass derweil auf das vom Bundesrat geforderte zusätzliche Erhebungsmerkmal des energetischen Zustands von Gebäuden verzichtet wird. Für Immobilienverwaltungen und Eigentümer hätte dies zu einem erheblichen Mehraufwand führen können, da für den Begriff des energetischen Zustands keine klare Definition vorlag, was der VDIV Deutschland massiv kritisiert hatte.

### **Endlich Einigung bei der Grundsteuer**

Die Koalitionspartner SPD und CDU/CSU haben sich nach monatelangem Hin und Her endlich auf eine Reform der Grundsteuer einigen können. Größter Streitpunkt war dabei die Forderung nach einer Öffnungsklausel für die Bundesländer. Diese soll kommen; dafür muss aber das Grundgesetz geändert werden. Ein entsprechender Gesetzentwurf zur Grundsteuerreform soll bis Jahresende abschließend beraten werden.

Strittig war auch die Grundsatzentscheidung, ob ein wertebasiertes Modell für die Berechnung der Grundsteuer zugrunde gelegt wird, wie es Bundesfinanzminister Olaf Scholz und SPD-geführte Bundesländer wollen, oder ein Flächenmodell, wie es unter anderem von Bayern und Hamburg favorisiert wird. Nun habe die Koalition Einigkeit in allen substantziellen Fragen für die zukünftige Erhebung der Grundsteuer erzielt. So soll eine bundeseinheitliche Berechnungsgrundlage geschaffen werden, in die unter anderem der Wert des Bodens und die durchschnittliche Miete einfließen sollen. Außerdem ist eine Öffnungsklausel für die Bundesländer vorgesehen. Dafür soll und muss Artikel 72 Absatz 3 Grundgesetz (GG) ergänzt werden, um den Ländern die Befugnis zu umfassenden abweichenden landesrechtlichen Regelungen einzuräumen.

Der stellvertretende Vorsitzende der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Andreas Jung, sieht darin ein starkes Bekenntnis zu Föderalismus und kommunaler Selbstverwaltung. Mit diesem Weg könne bezahlbarer Wohnraum gesichert und unnötige Bürokratie verhindert werden, denn mit der Öffnung für eigene Ländergesetze würden passgenaue Lösungen ermöglicht. Widerstand kommt hingegen aus den Reihen der SPD-Fraktion im Deutschen Bundestag. So sagt der kommunalpolitische Sprecher, Bernhard Daldrup, dass die Öffnungsklausel zu mehr Bürokratie führe, das Recht zersplittere, die Wirtschaft belaste und nicht gerecht sei.

Die Bundesregierung ist zuversichtlich, dass das Gesetz bis Jahresende steht und die Neuregelung zum 1. Januar 2020 in Kraft treten kann. Bis dahin wird es sicherlich noch einige kontroverse inhaltliche Debatten und Diskussionen im Bundestag geben. Das betrifft auch weiterhin die Frage nach der Umlagefähigkeit der Grundsteuer, für deren Abschaffung sich die SPD einsetzt.

### **Einführung der Grundsteuer C**

In ihrer Antwort (BT-Drs. 19/16641) auf eine Kleine Anfrage der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen teilt die Bundesregierung mit, dass über die Einführung und Ausgestaltung der sogenannten Grundsteuer C für baureife Grundstücke im Kontext mit der Reform der Grundsteuer insgesamt zu entscheiden sei. Da der Abstimmungsprozess andauere, könne die Bundesregierung hierzu noch nicht Stellung nehmen, heißt es in der Antwort.

### 3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten

#### Wirtschaftsweise schlagen Anreize zur Modernisierung von Heizungsanlagen vor

Die Wirtschaftswesen haben sich in ihrem Sondergutachten „Aufbruch zu einer neuen Klimapolitik“ für eine Verteuerung des Heizens und der Warmwasserbereitung ausgesprochen. Dadurch könnte eine Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes erreicht werden. Gleichzeitig wird empfohlen, die dadurch eingenommenen Mittel an die Verbraucher, beispielsweise durch die Senkung der Stromsteuer, zurückzuführen und auch Anreize für Vermieter zu schaffen, um notwendige Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen.

Ein Preis für CO<sub>2</sub> setzt Anreize für Unternehmen und Haushalte, durch entsprechendes Verhalten und geeignete Investitionen in Ausrüstungen weniger CO<sub>2</sub> freizusetzen, heißt es in dem Gutachten. Um die Anreize für die dafür nötigen Investitionen zu erhöhen, sollten daher zielgerichtete begleitende Maßnahmen in Betracht gezogen werden. Angeregt werden Förderungen zur Anschaffung emissionsärmerer Ausstattungen, zum Beispiel in Form von Prämien für den Austausch von Heizungen. Im Gebäudebereich sollen so Vermieter für entsprechende Maßnahmen in ihren Objekten motiviert werden. Dazu gehört insbesondere die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung, die der VDIV Deutschland gemeinsam mit anderen Verbänden in einem offenen Brief an Bundeskanzlerin Angela Merkel, Bundesbauminister Horst Seehofer und Finanzminister Olaf Scholz im April dieses Jahres eingefordert hatten. Bislang sind dafür in den vom Bundeskabinett verabschiedeten Eckwerten für den Bundeshaushalt 2020 jedoch keine Mittel vorgesehen.

Die Wirtschaftswesen weisen zudem darauf hin, dass aufgrund des großen Anteils an Mietwohnungen in Deutschland die Anreize so gestaltet sein müssen, dass Sanierungsmaßnahmen auch für Vermieter wirtschaftlich sind. Denn diese senken letztlich die Nebenkosten der Mieter, ohne davon selbst zu profitieren. Mietrechtliche Einschränkungen könnten es für Vermieter zusätzlich unattraktiv machen, in eine energetische Sanierung ihrer Wohnungen zu investieren. Daher ist es notwendig, die Interessen von Vermietern und Mietern beim Klimaschutz in Einklang zu bringen und die Kosten gerecht zu verteilen. Eine Verlagerung allein auf die Wohnungseigentümer lehnt der VDIV Deutschland ab.

Derzeit sind in etwa 300.000 Wohnungen hierzulande veraltete raumluftunabhängige Gasetagenheizungen, so genannte C4-Heizgeräte, verbaut. Diese Geräte genügen nicht den Anforderungen zur Energieeffizienz der Verordnung Nr. 813/2013 und sind daher nicht mehr am Markt erhältlich. In tausenden Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) drohen dadurch in den kommenden Jahren rechtliche und finanzielle Probleme: Havariiert nur ein einziges Gerät an einem Strang, muss in der Regel die komplette Abgasanlage umgerüstet werden.

Der VDIV Deutschland hat daher zuletzt den Vorschlag an das Bundeswirtschaftsministerium gerichtet, eine Abwrackprämie für C4-Heizgeräte einzuführen. Dadurch ließe sich die Hemmschwelle für Wohnungseigentümer senken und für Immobilienverwalter ein Anreiz schaffen, das Thema auf die Tagesordnung zu setzen.

### **Berlin: Es grünt so grün...**

Das neue Förderprogramm GründachPLUS der Berliner Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz fördert die Begrünung von Berlins Dächern. Um in den Genuss der Förderung zu kommen, muss das Dach eine Fläche von mindestens 100 Quadratmetern haben und sich auf einem bereits bestehenden Gebäude befinden. Die Umsetzung des Programms übernimmt die IBB Business Team GmbH, eine 100-prozentige Tochter der Investitionsbank Berlin (IBB). Die Erstberatung für Interessenten übernimmt die Berliner Regenwasseragentur. Für das Programm steht bis 2023 eine Fördersumme von 2,7 Millionen Euro bereit.

Neben der „Regulären Förderung“ bietet das Programm auch eine „Green Roof Lab-Förderung“ für innovative Vorhaben. Die Reguläre Förderung bezuschusst die Dachbegrünung mit bis zu 75 Prozent beziehungsweise maximal 60.000 Euro der Material- und Ausführungskosten je Gebäude. Dabei werden insbesondere Vorhaben in hoch verdichteten Stadtquartieren gefördert, deren Bewohner in heißen Monaten besonders unter der Hitze leiden.

Die Green Roof Lab-Förderung steht für innovative, experimentelle, partizipative oder gemeinwohlorientierte Projekte der Dach- und Gebäudebegrünung zur Verfügung, die einen Vorbildcharakter aufweisen. Hier werden bis zu 100 Prozent der Material- und Ausführungskosten für Projekte in ganz Berlin gefördert. Zusätzlich werden für beide Förderzweige Beratungs- und Planungskosten mit bis zu 50 Prozent beziehungsweise mit maximal 10.000 Euro gefördert.

Die klimatische Wirkung von Gründächern besteht im Kühlungseffekt, der durch Wasserverdunstung hervorgerufen wird. Ein Gründach kann 60 bis 80 Prozent des Regens zurückhalten, das später verdunstet. Zugleich erwärmt sich ein begrüntes Dach nur um 10° bis 20° C im Vergleich zu einem nicht begrüntem Dach, das über 50° C heiß werden kann.

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

### **DIW plädiert für staatlich geförderten Mietkauf**

Das Mietkaufmodell könnte mehr Menschen den Erwerb einer Immobilie und damit den Vermögensaufbau ermöglichen. Darüber könnte der angespannte Wohnungsmarkt entlastet werden. Daher schlagen Ökonomen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) ein staatlich gefördertes Mietkaufmodell für einkommensschwache Haushalte vor.

Vielen Haushalten fehle es am erforderlichen Eigenkapital für den Immobilienkauf. Höhere Mietkosten erschweren dabei das Ansparen der notwendigen Summe, heißt es beim DIW. Daher sei trotz aktuell niedriger Zinsen der Immobilienerwerb oftmals unerschwinglich.

Markus Grabka aus dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP) des DIW und der freie Finanzberater Peter Gründling schlagen in ihrem Aufsatz „Staatlich geförderter Mietkauf kann einkommensschwachen Familien Weg in die eigenen vier Wände ebnen“ vor, dass der Staat als Bauherr für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern in Vorleistung geht – und auch Haushalte mit weniger Geld Wohnungseigentümer werden könnten. Die Eigentumswohnung sollte spätestens bis zum Rentenbeginn abbezahlt sein, damit die

Mietkäufer im Alter ein Vermögen besitzen, das sie – auch weil die Wohnkosten dann weitgehend entfallen – vor Altersarmut schützt.

Dabei sei das Mietkaufmodell nicht nur potenziell sehr effektiv, sondern auch im Vergleich zu anderen Förderinstrumenten besonders kostengünstig. Mit den für das Baukindergeld veranschlagten Kosten von rund zehn Milliarden Euro könnten über einen Zeitraum von zehn Jahren rund 500.000 Haushalte zu Immobilieneigentümern werden.

Das Modell setze zudem nicht nur an den Symptomen an wie Mietendeckel oder Enteignungen. Stattdessen würde es dazu beitragen, das grundlegende Problem auf dem Immobilienmarkt zu beseitigen, indem mehr Immobilien gebaut werden. Grabka und Gründling plädieren ergänzend für weitere Maßnahmen wie eine reduzierte Grunderwerbsteuer beim Ersterwerb einer selbstgenutzten Immobilie.

### **Wohneigentum als Sparmotiv verliert an Bedeutung**

Durch das Niedrigzinsumfeld und die Nullzinspolitik der EZB wächst offensichtlich die Bereitschaft der Bundesbürger, sich den Traum vom Eigenheim auch ohne Eigenkapital zu erfüllen. Das ergibt sich aus der Sommerumfrage 2019 des Verbandes der Privaten Bausparkassen e. V. zum hiesigen Sparverhalten. Nur noch 29 Prozent der Deutschen gaben „Wohneigentum“ als Sparmotiv an. Das ist der niedrigste Wert seit 20 Jahren.

Niedrigzinsumfeld und Nullzinspolitik der EZB lassen die Deutschen immer häufiger daran denken, sich den Wunsch vom Eigenheim auch ohne Eigenkapital zu erfüllen. Das ergibt sich aus der Sommerumfrage 2019 des Verbandes der Privaten Bausparkassen e. V. zum hiesigen Sparverhalten. Lag der Fokus beim Sparen im Frühjahr 2019 noch für 35 Prozent der Befragten auf der Anschaffung von Wohneigentum, ist die Quote in der aktuellen Sommerumfrage des Verbandes auf 29 Prozent gesunken. Das ist der tiefste Stand seit 20 Jahren.

„Mini-Bauzinsen einerseits und Mini-Sparzinsen andererseits verlocken viele Bau- und Kaufwillige offensichtlich zur Annahme, sich das Vorsparen sparen und alles auf die Karte Verschuldung setzen zu können. Für die Politik sollte das ein Alarmsignal sein“, kommentiert Bernd Hertweck, Vorstandsvorsitzender des Verbandes der Privaten Bausparkassen, das Ergebnis.

Der Wunsch nach Wohneigentum selbst ist davon nicht betroffen. Mehr als jeder zweite Mieter würde lieber in den eigenen vier Wänden leben als zur Miete. Dass die Mini-Bauzinsen Eigenkapital voraussetzten und eine höhere Verschuldung auch eine stärkere

Tilgungsleistung erfordere, um spätestens zum Renteneintritt schuldenfrei zu sein, werde dabei oft ausgeblendet. Doch es gilt nach wie vor: Je mehr Eigenkapital, desto besser.

Ob aber, wie vom Verband der Privaten Bausparkassen e. V. gefordert, die zügige Umsetzung der von der Politik beschlossenen verbesserten Ansparhilfe in Form der Wohnungsbauprämie wirklich zielführend ist, darf bezweifelt werden. Denn die Förderung ist äußerst überschaubar: Singles erhalten höchstens 45 Euro, Ehepaare höchstens 90 Euro pro Jahr. Zudem besteht nur Anspruch auf die Wohnungsbauprämie, wenn man als Alleinstehender weniger als 25.600 Euro oder als Ehepaar weniger als 51.200 Euro im Jahr zu versteuern hat.



### **Mieterstrommodelle finden oft zu wenig Resonanz**

Damit die Energiewende gelingen kann, braucht es das Zusammenspiel verschiedener Marktsegmente. Das Mieterstromgesetz soll dabei die Umsetzung der Energiewende in den Städten erleichtern und Anreize liefern, Strom vom eigenen Dach zu beziehen. Nun liegt eine Akzeptanzstudie der Arbeitsgemeinschaft für sparsame Energie- und Wasserverwendung (Asew) vor, die zeigt, dass die Beteiligung an und die Marktdurchdringung bei Mieterstrommodellen oft gering sind.

Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass die persönliche Ausrichtung der Bewohner ein wesentlicher Faktor für den Erfolg eines Mieterstromprojektes ist. Legen diese Wert auf erneuerbare Energien, lokale Erzeugung und nachhaltig operierende Anbieter, seien Beteiligungen an Mieterstromangeboten von bis zu 100 Prozent möglich. Wenn der Preis das ausschlaggebende Argument ist, fällt die Beteiligung viel geringer aus. Die geringen Abschlussquoten bei einem vorhandenen Mieterstrommodell seien vor allem auf einen Mangel an Information zurückzuführen. Auch in Wohnhäusern, in denen Mieterstromkonzepte angeboten werden, kennen die Bewohner häufig das Angebot nicht einmal. Die Studie zeigt, dass Mieter entweder nicht wissen, dass Mieterstrom angeboten wird oder die Kenntnis darüber fehlt, was Mieterstrom überhaupt ist.

### **Wohneigentumsquote in Deutschland stagniert**

Seit dem Jahr 2010 gibt es laut einer Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln e. V. (IW) keine Bewegung in Bezug auf die Wohneigentumsquote in Deutschland. Im Betrachtungszeitraum der Jahre 2010 bis 2017 betrug sie konstant rund 45 Prozent. Aber es gab Verschiebungen zwischen den gesellschaftlichen Gruppen. So ist bei den 35- bis 44-Jährigen die Quote zwischen 2010 und 2017 um fünf Prozent zurückgegangen, während sie bei den Älteren ab 65 Jahren um fünf Prozentpunkte angestiegen ist. Zudem hatten 2017 mehr Selbständige Wohneigentum als sieben Jahr zuvor, bei den Beamten war es umgekehrt.

Darüber hinaus zeigt die Untersuchung auch, dass es immer weniger Ersterwerber gab. Lag ihre Zahl zwischen 1998 und 2002 bei rund 700.000 Haushalten jährlich, waren in den Jahren 2016 und 2017 weniger als 400.000 Haushalte, was etwa einem Prozent aller Haushalte entspricht.

Freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser werden dabei von Ersterwerbern bevorzugt, da die Vorteile des Wohneigentums, die freie Gestaltung des Eigentums, hier am besten realisiert werden können. Schließlich müssten bei Wohneigentümergeinschaften wesentliche Entscheidungen mit den Miteigentümern getroffen werden, so die Studie.

Die Präferenz für Einfamilienhäuser korrespondiert mit einem zunehmenden Wohnflächenkonsum der Ersterwerber. Durchschnittlich beträgt die Fläche des erworbenen Wohneigentums im Zeitraum 2013 bis 2017 über 120 Quadratmeter. Durchschnittlich steigern die Käufer ihren Wohnkonsum durch den Übergang von der Miete ins Eigentum um rund 20 Quadratmeter.

Dass trotz der aktuell attraktiven Rahmenbedingungen so wenig Deutsche die Chancen der Wohneigentumsbildung ergreifen, führt das IW auf Zugangsbarrieren aufgrund hoher Kapitalbedarfe zurück.