

IMMOBILIEN WIRTSCHAFT RHEIN- MAIN



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e. V.

Das Magazin des BFW

Hessen | Rheinland-Pfalz | Saarland

Ausgabe 01_2021



DIE SPITZENKANDIDATEN DER LANDTAGSFRAKTIONEN
IM EXKLUSIVEN INTERVIEW

Seite 10

STUDIE UNTERSUCHT ENERGETISCHE STANDARDS IM WOHNUNGSBAU

Seite 18

WEG-REFORM 2020

Seite 22



DOMUS

**IMMOBILIEN.
SMART.
VERWALTEN.**

Die Softwarelösungen von DOMUS unterstützen Immobilienverwalter nicht nur in den „klassischen Bereichen“ Buchen, Mahnen und Abrechnen.

Sie ermöglichen die Optimierung der alltäglichen Geschäftsprozesse, die papierlose Buchführung für WEG-Verwalter sowie eine völlig ortsunabhängige Betreuung der Immobilienbestände.

Weitere Informationen unter
www.domus-software.de

EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

die private Immobilienwirtschaft ist seit jeher ein wichtiger Faktor bei der Wohnraumschaffung in der Republik. Mittelständische Bauträger errichten schon jetzt jede zweite Neubauwohnung in Deutschland. Damit leisten sie nicht nur einen gewichtigen Beitrag zur vielerorts dringend benötigten Wohnraumversorgung im Land, sie sind insbesondere in Zeiten der jetzigen Covid 19-Pandemie ein regelrechter Konjunkturmotor für regionale Handwerker und Dienstleister sowie Städte und Gemeinden.

Damit dies so bleibt, muss die Politik gerade diese Zeit der drohenden wirtschaftlichen Schieflage vieler Wirtschaftszweige dazu nutzen, die ökonomischen Bedingungen für den Wohnungsbau zu verbessern. Denn die finanziellen Einbußen potenzieller Käufer auf der einen Seite können sich mit zeitlichem Verzug auch auf die Nachfrage im Immobiliensektor auswirken – dies hätte auch gravierende Folgen für viele kooperierende Unternehmen in der Region. Derzeit ist ein Rückgang der Nachfrage nach Wohnraum zwar noch nicht absehbar, schließlich wird Wohnraum (auch in der Krise) gebraucht. Dennoch dürfen unnötige politische und rechtliche Kostentreiber nicht dazu beitragen, die Immobilienpreise weiter in die Höhe zu treiben – auch und gerade in Zeiten der Krise.

Im Vorfeld der am 14. März 2021 anstehenden Landtagswahl in Rheinland-Pfalz haben wir darum die Spitzenkandidaten der bürgerlichen Landtagsfraktionen Ministerpräsidentin Malu Dreyer (SPD), Christian Baldauf (CDU), Daniela Schmitt (FDP) und Anne Spiegel (Bündnis 90/Die Grünen) zu ihren konkreten Plänen hinsichtlich der Wohnraumschaffung im Land befragt. Sie äußern sich in exklusiven Interviews in der vorliegenden Ausgabe unseres Magazins.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen der aktuellen „Immobilien Wirtschaft Rhein Main“!



Sonja Steffen
Vorstandsvorsitzende des BFW
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland



Gerald Lipka
Geschäftsführer des BFW
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Sonja Steffen
Vorstandsvorsitzende des
BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Gerald Lipka
Geschäftsführer des
BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

INHALTSVERZEICHNIS

EDITORIAL	S. 3
-----------	------

INHALT	S. 4
--------	------

BFW HESSEN RHEINLAND-PFALZ SAARLAND	S. 5-8
--	--------

Rechtsprechungsübersicht Öffentliches Recht 2020	S. 5
--	------

Auswirkungen der WEG-Reform auf Bauträger, Eigentümer und Verwalter	S. 6
---	------

Rechtsprechung für Bauträger 2020	S. 7
-----------------------------------	------

Ein professioneller Umgang mit dem lästigen Nachbarn	S. 8
--	------

Virtueller BFW Kommunikations-Workshop	S. 8
--	------

LANDTAGSWAHL RHEINLAND-PFALZ 2021	S. 10-17
--------------------------------------	----------

Malu Dreyer MdL, Ministerpräsidentin Rheinland-Pfalz (SPD)	S. 10
--	-------

Christian Baldauf MdL, Spitzenkandidat CDU-Rheinland-Pfalz	S. 12
--	-------

Anne Spiegel, Spitzenkandidatin Bündnis 90/Die Grünen Rheinland-Pfalz	S. 14
---	-------

Daniela Schmitt, Spitzenkandidatin FDP-Landtagsfraktion	S. 16
---	-------

AKTUELLES AUS DER IMMOBILIENBRANCHE	S. 18-29
--	----------

Aufruf zu einer empirischen Studie	S. 18
------------------------------------	-------

Der lästige Nachbar	S. 20
---------------------	-------

Die WEG-Reform 2020	S. 22
---------------------	-------

Die Verjährung im Baurecht	S. 24
----------------------------	-------

Digital vermieten spart Zeit und reduziert unnötige Kontakte	S. 28
--	-------

Die Zukunft der Eigentümerversammlung	S. 29
---------------------------------------	-------

VORSCHAU	S. 30
----------	-------

Termine Impressum	S. 30
---------------------	-------

Juristischer Dienstag auf dem Bildschirm

RECHTSPRECHUNGSÜBERSICHT ÖFFENTLICHES RECHT 2020

Am Dienstag, den 30. März 2021, ab 14.00 Uhr bietet der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland im Rahmen des Juristischen Dienstags ein Online-Seminar zum Thema „Rechtsprechungsübersicht Öffentliches Recht 2020“ an. Rechtsanwalt Florian R. Hergesell informiert die Teilnehmer über die aktuelle Rechtslage und praxisrelevante Änderungen.

Die Rechtsprechung zum öffentlichen Bau-recht hat sich auch im Jahr 2020 erheblich weiterentwickelt. Die Verwaltungsgerichte sind hauptsächlich mit Themen zu Corona in der Presse dokumentiert, dennoch haben sie und die weiteren Instanzgerichte auch praxisrelevante Entscheidungen für Bauherren und Bauträger getroffen. Dabei hat sich auch die Gesetzgebung der Corona-Situation angepasst und mit dem sogenannten „Plansicherstellungsgesetz“ ein wirksames Instrumentarium für Vorhabenträger entwickelt.

Vor allem zur Frage der Zulässigkeit von Vorhaben sind zahlreiche Entscheidungen ergangen. Gleiches gilt für die Frage der Rechte und Grenzen der Nachbarbeteili-

gung. Aus Sicht des Bauträgers zu begrüßen ist sicherlich die Entscheidung des OVG Nordrhein-Westfalen vom 16. November 2020 (Az.: 2 B1537/20) wonach der Nachbar bei Einhaltung der Abstandsflächen durch den Bauherrn keinen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot geltend machen kann. In der Praxis relevant ist auch die Entscheidung des VGH Mannheim vom 17. Dezember 2020 zur Frage des Akteneinsichtsrechts des Nachbarn in die Bauakte (Az.: 10 S 3000/18), da hier ein Anspruch auf das Informationsfreiheitsgesetz gestützt wurde.

Auch wer schon alle Seminare des BFW im Jahr 2020 in der Veranstaltungsreihe „Juristischer Dienstag“ zum öffentlichen Recht besucht hat, wird von der Rechts-

sprechungsübersicht profitieren. Es werden neue Entscheidungen vorgestellt und bereits angesprochene Entscheidungen vertiefend erläutert. Das Seminar bietet aber auch die Möglichkeit, sich an einem Tag einen zusammenfassenden Überblick über die wichtigsten Entscheidungen und deren Auswirkungen für die Praxis zu verschaffen.

Ziel des Seminars ist es, die Teilnehmer mit den wichtigsten aktuellen Urteilen vertraut zu machen und sie in die Lage zu versetzen, die hieraus erlangten Erkenntnisse in die tägliche Praxis zu übertragen. Im Rahmen des Online-Seminars werden die aus den Entscheidungen abzuleitenden Risiken, aber auch die möglichen Reaktions- und Gestaltungsmöglichkeiten vorgestellt. Im Anschluss an den Vortrag des Rechtsexperten ist ausreichend Zeit eingeplant, um individuelle Praxisfragen im Plenum zu diskutieren.





Exklusives Online-Seminar für BFW-Mitglieder

AUSWIRKUNGEN DER WEG-REFORM AUF BAUTRÄGER, EIGENTÜMER UND VERWALTER

Die lang diskutierte Reform des Wohneigentumsgesetzes (WEG) ist am 1. Dezember vergangenen Jahres in Kraft getreten. Über wissenswerte und wichtige Neuerungen für Bauträger, als auch für Eigentümer und Verwalter referierte Prof. Dr. Florian Jacoby von der Universität Bielefeld in einem zweiteiligen Online-Seminar, das der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland exklusiv für seine Mitglieder veranstaltet hat.

Nachdem der Gesetzgeber lange über die Novellierung des WEG diskutiert hat, trat Ende des vergangenen Jahres die bisher umfangreichste Reform des Gesetzes in Kraft. Dabei haben die rechtlichen Neuerungen auch zahlreiche Auswirkungen auf die Arbeit von Bauträgern und die Rechte der Eigentümer und Verwalter

Das BFW Online-Seminar verschaffte den Teilnehmern einen umfassenden Überblick der wichtigsten Veränderungen des Rechts und nahm dabei speziell die Auswirkungen auf die Tätigkeiten der Bauträger in den Fokus. Zu den angesprochenen Themenbereichen zählten unter anderem die Entstehung der Gemeinschaft mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher, die Verwaltung und Anspruchsverfolgung durch die rechtsfähige Gemeinschaft, die Verwalterstellung, seine Kompetenzen und dessen Zertifizierung, die Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit auf Außenflächen, die Erleichterung baulicher Veränderungen und die Beschlussfassung einer Eigentümerversammlung.

Im Anschluss an beide Online-Seminare hatten die Teilnehmer die Gelegenheit, konkrete Fragen an den Referenten und ausgewiesenen Fachmann für Immobilienrecht zu richten. Eine rege Diskussion über die praktischen Folgen der neuen Rechtsprechung zeigte, wie facettenreich sich die Änderungen der Rechtsprechung auf den Arbeitsalltag der Bauträger auswirken können.

Fachbeitrag zur WEG-Reform

Nähere Informationen zu den konkreten Änderungen und Auswirkungen der WEG-Reform sind in einem Fachbeitrag von Prof. Dr. Jacoby ab Seite 22 zu finden.

Virtuelle Veranstaltungsreihe „Juristischer Dienstag“

RECHTSPRECHUNG FÜR BAUTRÄGER 2020

Im Zuge der geltenden Kontaktbeschränkungen finden auch die Juristischen Dienstagstage des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland bis auf Weiteres als Online-Seminar statt. Im Januar lud der Landesverband interessierte Teilnehmer dazu ein, sich mit der aktuellen Rechtsprechung zum Bauträgerrecht auseinanderzusetzen.



Rechtsanwalt Dr. Maximilian Jahn vermittelte zahlreichen Teilnehmern aus verschiedenen Bereichen, darunter Bauträger, Projektentwickler, Projekt- und Bauleiter, Verwalter, Architekten und Unternehmensjuristen einen fachlich fundierten Überblick über die aktuelle Rechtsprechung. Im Mittelpunkt stand der fortdauernde Streit um die Anwendbarkeit von fiktiven Mängelbeseitigungskosten sowie die richtungsweisende Entscheidung des BGH zur Berechnung des Entschädigungsanspruchs des Auftragnehmers.

Einen der inhaltlichen Schwerpunkte bildete die Anwendbarkeit von fiktiven Mängelbeseitigungskosten. Der Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht stellte klar:

„Auch wenn der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 22.02.2018, VII ZR 46/17) die Frage scheinbar schon abschließend entschieden hatte, hat der für das Kaufrecht zuständige V. Zivilsenat nunmehr Zweifel geäußert. Wie diese für die Baurechtspraxis so bedeutsame Grundsatzfrage entschieden wird, ist offen.“ Geklärt hingegen scheint nunmehr die Berechnung des Entschädigungsanspruchs nach § 642 BGB. Der BGH hat seine Rechtsprechung hierzu konkretisiert und insbesondere geklärt, wen die Darlegungs- und Beweislast trifft. Das Ergebnis ist, wie so oft, für Auftragnehmer ernüchternd. Aber auch im Streit stehende Fragen zur Abnahme und der Pflicht zur Übergabe wurden von der Rechtsprechung ebenso konkretisiert, wie

streitige Fragen zum Verzugschaden des Erwerbs. Die Corona-Pandemie habe die Gerichte im Jahr 2020 nur am Rande beschäftigt, so der Rechtsexperte. Hierzu ergangene Entscheidungen betreffen bisher insbesondere WEG-Verwalter.

Neben theoretischen Informationen zur aktuellen Rechtslage gab Jahn zahlreiche fachdienliche Hinweise zur praktischen Anwendbarkeit der aktuellen Rechtslage. Denn: Nur wer die relevanten Gesetzespassagen kennt, kann juristische Auseinandersetzungen verhindern und die ihm zustehenden Vorteile nutzen. Die Teilnehmer des Seminars nahmen daher wertvolle rechtliche Grundlagen mit in ihren beruflichen Alltag.

Einfach tierisch. Wohlfühltemperatur Bruno:



30°C

► Mit der **Luft-Wasser-Wärmepumpe Compress 7400i AW** fängt der Badespaß erst richtig an. Sie ist mit 35 dB(A) „**flüsterleise**“ und erlaubt auch einen Einsatz in der direkten Nachbarschaft. Ganz ohne Protest.

Bosch kann einfach Heizung!



BOSCH
Technik fürs Leben





Virtueller Juristischer Dienstag

EIN PROFESSIONELLER UMGANG MIT DEM LÄSTIGEN NACHBARN

Anfang Februar hat der BFW Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland im Rahmen eines Juristischen Dienstags über Konfliktpotenziale und rechtliche Möglichkeiten für Bauträger im Umgang mit kritischen Nachbarn informiert.

Der Nachbar kann für den Bauherrn – noch bevor der erste Stein gelegt ist – lästig werden und Vorhaben verhindern oder erheblich erschweren. Es gilt daher, mögliche Einwendungen frühzeitig zu antizipieren oder gar nicht erst aufkommen zu lassen, sodass Beschwerden bei Behörden oder Klagen bei Gerichten möglichst verhindert werden. Die rechtlichen Grundlagen zum Thema erläuterte Rechtsanwalt Florian R. Hergesell.

Da Probleme mit dem Nachbarn die Arbeiten der Bauherren und aller anderen am Bau beteiligten Personen enorm erschweren können, war die Nachfrage am Seminar entsprechend groß. Der auf Bau- und Architektenrecht spezialisierte Rechtsexperte beriet die Teilnehmer in seinem praxisbezogenen Fachvortrag gezielt zum Umgang mit Einwenden und Beschwerden und beantwortete im Anschluss zahlreiche Fragen zur

Thematik. Dadurch erfuhren die Teilnehmer nicht nur, wie gerichtliche Prozesse und Streitereien bei Behörden gezielt vermieden werden können. Sie waren im Anschluss an den Vortrag mit einem fundierten rechtlichen Hintergrund auch argumentativ für gerichtliche Auseinandersetzungen gerüstet. Die Inhalte des Vortrags sind in einem Fachbeitrag von Rechtsanwalt Hergesell ab Seite 20 in dieser Ausgabe zu finden.

Virtueller BFW Kommunikations-Workshop

Der angemessene Umgang mit drohenden oder bereits ausgebrochenen Konflikten ist äußerst hilfreich und trägt maßgeblich zu einer schnellen und unkomplizierten Lösung bei. In der Immobilienwirtschaft gibt es viele Anlässe für Konflikte, sei es mit Kunden, Politikern oder Nachbarn. Diese rechtzeitig zu erkennen, zu vermeiden oder aber auch verkürzen zu lernen, war Ziel eines virtuellen „BFW Kommunikations-Workshops“.

Im Kommunikations-Seminar „Nachbarschaftskonflikte – Wie man Konfliktpotenzial rechtzeitig erkennt und Streitigkeiten vermeidet oder verkürzt“ zeigte Referent Christopher Martin den Teilnehmern anhand von Fallbeispielen aus der Praxis Tricks und Kniffe zur Vermeidung von Konflikten mit Bürgern, Politikern und Nachbarn auf. Als Medientrainer und Berater für Krisen-PR unterstützt der Kom-

munikationsexperte Führungskräfte und Unternehmen im Umgang mit Konflikten. In der Wohnungswirtschaft zählen, wie in vielen anderen geschäftlichen Bereichen auch Verhandlungsgeschick, fundierte Kenntnisse über die beteiligten Konfliktparteien und überzeugende Argumente. Zuletzt macht bekanntermaßen aber auch der Ton die Musik.

Besonders für das „Wie“ der Konfliktlösung war das Seminar geprägt von praktischen Übungen. Dabei wurden in unterschiedlichen Rollenspielen beispielsweise Gesprächssituationen vor einer Gruppe geübt. Durch das Feedback des Experten und der übrigen Teilnehmer konnte die eigene Wirkung auf ein Publikum hinterfragt und optimiert werden. Denn auch in Sachen Kommunikation gilt der Leitsatz „Übung macht den Meister“.



DIE TERMINE DER WOWI-GOLFTOUR 2021

04. Juni 2021

Norddeutschland | Gut Kaden

18. Juni 2021

Bayern | St. Eurach Land- und Golfclub e.V.

02. Juli 2021

Rhein/Main | Golf Sport Park Groß-Zimmern

23. Juli 2021

Baden-Württemberg | Golf Nippenburg

27. August 2021

Berlin/Brandenburg | Berliner Golf & Country Club Motzener See

10. September 2021

NRW | Golfanlage Clostermanns Hof

Malu Dreyer MdL, Ministerpräsidentin Rheinland-Pfalz (SPD)

„NICHT DER HÖCHSTBIETENDE ERHÄLT DEN ZUSCHLAG, SONDERN DERJENIGE MIT DEM BESTEN KONZEPT“

Frau Dreyer, die zentrale Forderung der Landespolitik ist in den vergangenen Jahren die Schaffung bezahlbaren Wohnraums geworden. Welche Zielgruppen haben Sie beim Wohnungsbau im Visier?

Für die SPD in Rheinland-Pfalz bedeutet Wohnungsbaupolitik, dass alle Bürger und Bürgerinnen in unserem Land Zugang zu bezahlbarem Wohnraum haben, egal ob auf dem Land oder in den Städten. In den Ballungszentren gilt es, insbesondere für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, um das Problem stark steigender Mietpreise abzuschwächen.

Mit welchen Maßnahmen wollen Sie die Bautätigkeit im Land insgesamt und damit die Schaffung neuen zusätzlichen Wohnraums gezielt und bedarfsgerecht vorantreiben?

In enger Kooperation mit dem 2015 geschaffenen Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz haben wir bereits in der Vergangenheit bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum geschaffen. Wir haben dabei die Programme der Sozialen Wohnraumförderung stetig an aktuelle Marktentwicklungen und Bedarfe angepasst und weiter verbessert, um die Attraktivität der Programme bei Wohnungsbauinvestoren und Selbstnutzern zu steigern. Zur Festigung und zum Ausbau dieser Erfolge werden wir das Fördervolumen der

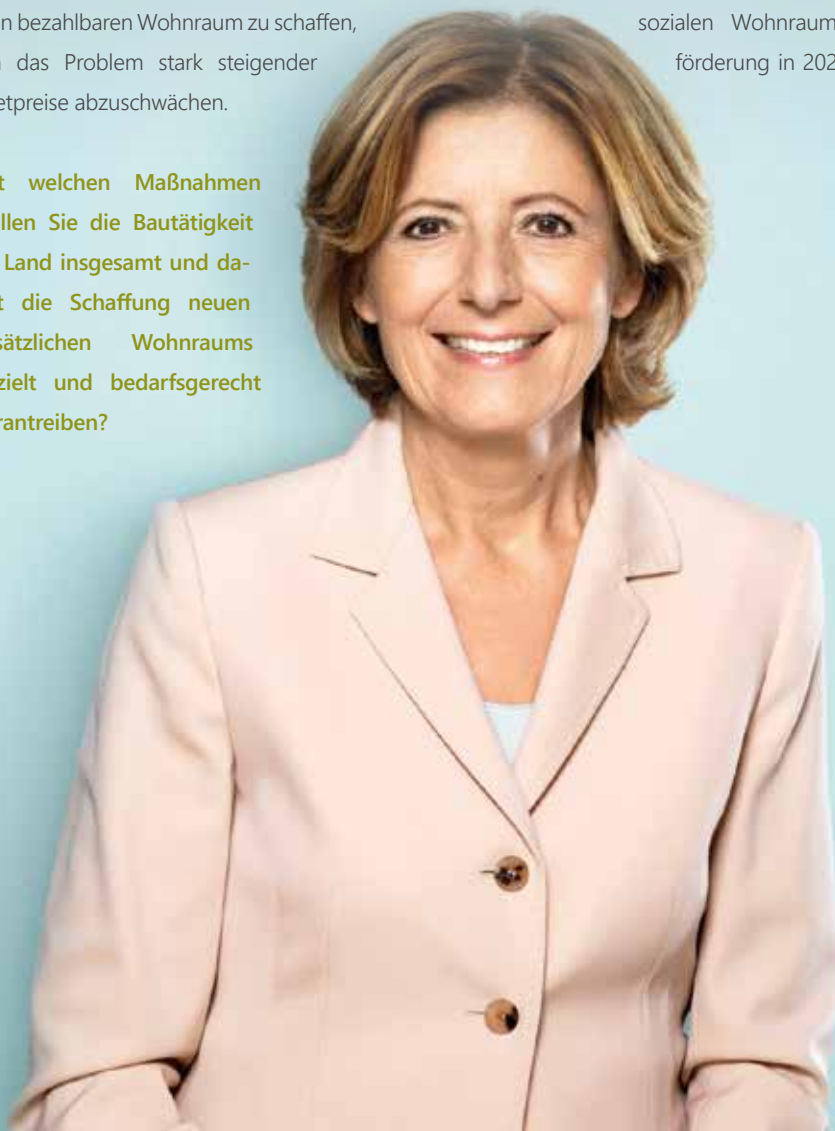
sozialen Wohnraumförderung in 2021

auf 375 Millionen Euro erhöhen. Weiterhin werden wir auch die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum mit zinsverbilligten Nachrangdarlehen und ergänzenden Tilgungszuschüssen fördern.

Welche Rolle spielt die private Immobilienwirtschaft in Ihrem Konzept bei der zukünftigen Wohnraumschaffung? Wie sinnvoll ist es Ihrer Meinung nach, dass kommunale Wohnungsbaugesellschaften ihre Bautätigkeit weiter ausdehnen?

Die private Immobilienwirtschaft ist ein kompetenter Partner und wichtiger Akteur bei der Wohnraumbeschaffung und Wohnraumbewirtschaftung in Rheinland-Pfalz. Das schließt aus unserer Sicht aber nicht aus, dass wir den Bau von Wohnungen aus kommunaler und genossenschaftlicher Hand vorantreiben und Modelle wie Kreiswohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften in den nächsten Jahren in die Fläche tragen. Wir sehen kommunale Wohnungsbaugesellschaften nicht als Konkurrenz zur privaten Immobilienwirtschaft, sondern als Partner bei einem Weg zurück in eine ausgewogene Wohnraumversorgung.

Ein großes Hemmnis für die groß angelegte Schaffung neuer Wohnflächen sind vielerorts mangelnde Bauflächen. Mit welchen Maßnahmen kann das Land die Ausweisung neuen Baulands in den Kommunen fördern und beschleunigen? Wie wollen Sie den Zielkonflikt zwischen Flächenbedarf, Naturschutz und der Schaffung von Bauland lösen? Wer erhält die Grundstücke zur Bebauung?



Für die SPD ist das Baulandmobilisierungsge-
setz ein geeignetes Instrument, um die Hand-
lungsmöglichkeiten der Kommunen im Bau-
planungsrecht zu stärken und die Aktivierung
von Flächenpotenzialen zu vereinfachen. In
Rheinland-Pfalz setzen wir ergänzend auf
die Innenentwicklung und die verstärkte
Anwendung von Konzeptvergabeverfahren.
Auch das Instrument Kooperationsverein-
barungen soll die kommunale Boden- und
Liegenschaftspolitik unterstützen. Ergänzend
könnte den Kommunen nach unserer Auf-
fassung erweiterte Handlungsmöglichkeiten
im Zusammenwirken bestehender gemein-
dehaushalts- und kommunalaufsichtsrecht-
lichen Regelungen eingeräumt werden, um
zum Beispiel Vorkaufsrechte verstärkt aus-
üben und einen Zwischenerwerb von Grund-
stücken besser als bisher tätigen zu können.

**Wie kann man die Bürger bei der Schaf-
fung von Wohnraum in einem angemessenen Rahmen beteiligen, ohne den Woh-
nungsbau zu verzögern? Wie kann man
die Wohnungssuchenden, die noch nicht
vor Ort wohnen, in diesen Prozess einbe-
ziehen?**

Wie bereits ausgeführt liegt die Schaffung
von Wohnraum vorwiegend im Verantwor-
tungsbereich der Kommunen. Insofern gilt
es bei Ideen und Projekten, die Bürgerinnen
und Bürger vor Ort und mit ihnen die kom-
munalen Räte von den Projekten zu über-
zeugen und sie bereits bei der Projektidee
mit einzubinden. Für jede Kommune ist der
Aufbau vielfältiger Wohnangebote auch vor
dem Hintergrund der demografischen Ent-
wicklung zwingend. Erreicht werden kann
dies durch anderem durch Qualitäts-Rege-
lungen im städtebaulichen Vertrag, im Be-
bauungsplan oder durch Wettbewerbe. Ein
weiteres, zentrales Instrument ist die Vergabe
öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqua-
lität: Nicht der Höchstbietende erhält den
Zuschlag, sondern derjenige mit dem besten
Konzept, womit auch Grundstücke zum Fest-
preis vergeben werden können.

Zur Person:

Nach dem Abitur und ihrem zweiten Staatsexamen arbeitete Malu Dreyer zu-
nächst als Wissenschaftliche Assistentin im Fachbereich Rechtswissenschaften an
der Johannes Gutenberg-Universität Mainz, bis sie 1991 als Staatsanwältin nach
Bad Kreuznach ging. Von 1992 bis 1995 war sie beim Wissenschaftlichen Dienst
des Rheinland-Pfälzischen Landtags in Mainz tätig. Dann zog es die Pfälzerin
erneut nach Bad Kreuznach, wo sie 1995 zur Hauptamtlichen Bürgermeisterin der
Stadt gewählt wurde. Von 1997 bis 2002 war Malu Dreyer Dezernentin für Sozi-
ales, Jugend und Wohnen der Stadt Mainz. Der damalige Ministerpräsident von
Rheinland-Pfalz, Kurt Beck, holte sie im Jahr 2002 in sein Kabinett als Ministerin
für Arbeit, Soziales, Familie und Gesundheit. Das Ministerium wurde auch nach
den Landtagswahlen in den Jahren 2006 und 2011 von ihr geführt. 2013 wurde
sie einstimmig von den Regierungsfractionen SPD und Bündnis 90/Die Grünen
zur Ministerpräsidentin von Rheinland-Pfalz gewählt. 2016 wurde sie in diesem
Amt bestätigt. Derzeit regiert sie mit einer Koalition aus SPD, FDP und Bündnis
90/Die Grünen.

**Aufgrund der demografischen Entwick-
lung wird die Wohneigentumsbildung
zukünftig eine immer größere Rolle für
die Altersversorgung spielen. Ist die Stei-
gerung der Wohneigentumsquote auch
eines Ihrer politischen Ziele? Wie könnte
man jungen Menschen den frühzeitigen
Weg ins Eigentum erleichtern?**

In Rheinland-Pfalz liegen wir bezogen auf
die Wohneigentumsquote in Deutschland
weit vorne. Ein Umstand, der sicherlich auch
Ausfluss und Verdienst einer zielgerichteten
Wohnungsbaupolitik in Rheinland-Pfalz ist
und im Übrigen auch Altersarmut verhin-
dert. Darüber hinaus werden wir, wie bereits
ausgeführt, die Bildung von selbstgenutz-
tem Wohneigentum mit zinsverbilligten
Nachrangdarlehen und ergänzenden Til-
gungszuschüssen weiter fördern. Damit wird
insbesondere jungen Familien mit wenig Ei-
genkapital die Anschaffung von Wohneigen-
tum ermöglicht.

**Mit welchen Maßnahmen wollen Sie bei
einer Regierungsbeteiligung sicherstel-**

**len, dass auch im Immobiliensektor Kli-
maschutz und Energieeffizienz umgesetzt
werden, aber gleichzeitig die Wirtschaft-
lichkeit der Projekte sichergestellt ist?**

Nach unserer Auffassung schließen sich Kli-
maschutz, Energieeffizienz und Wirtschaft-
lichkeit von Bauprojekten nicht aus. Damit dies
so bleibt, setzen wir Rheinland-Pfalz auf die
Modernisierung und energetische Sanierung
in der sozialen Wohnraumförderung, sowohl
von Mietwohnungen als auch von selbst ge-
nutztem Wohneigentum. Seit Mai 2020 wird
zudem die Förderung der Modernisierung
von Mietwohnungen mit Darlehen der Inves-
titions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
in Höhe von bis zu 100 Prozent der Investi-
tionskosten (bis zu 100.000 Euro je Wohnung)
gefördert. Dank eines Tilgungszuschusses
müssen 20 Prozent der Förderdarlehen nicht
zurückgezahlt werden. Die Mieterinnen und
Mieter profitieren infolge der Förderungen
nicht nur von energetisch sanierten Wohnun-
gen mit geringeren Nebenkosten, sondern
auch von bezahlbaren Mieten aufgrund von
Belegungs- und Mietbindungen.

Christian Baldauf MdL, Spitzenkandidat CDU-Rheinland-Pfalz

„WIR WERDEN DIE GRUNDERWERBSTEUER FÜR DIE ERSTE EIGENE IMMOBILIE STREICHEN“

Herr Baldauf, die zentrale Forderung der Landespolitik ist in den vergangenen Jahren die Schaffung bezahlbaren Wohnraums geworden. Welche Zielgruppen haben Sie beim Wohnungsbau im Visier?

Zukunftssteife Lebensräume erreichen wir nur mit einer ausgewogenen Stadt-Land-Politik. Wenn der ländliche Raum als Lebensraum attraktiv bleibt beziehungsweise wird, dann führt das zu einer Entspannung der Wohnungsmärkte in den Ballungszentren. Nur durch attraktive ländliche Räume kann der Zuzugsdruck auf die Ballungs- und Mittelzentren abgefedert werden. Eine kluge Politik für den ländlichen Raum hilft also auch den Ballungszentren und Zuzugsregionen. Grundsätzlich, auch dafür stehen wir, sollen Land und Kommune ergänzend dazu über Sozialwohnungsquoten und bei Konzeptvergaben bei Grundstücksverkäufen sicherstellen können, dass für alle Bevölkerungsschichten angemessener Wohnraum entsteht.

Mit welchen Maßnahmen wollen Sie die Bautätigkeit im Land insgesamt und damit

die Schaffung neuen zusätzlichen Wohnraums gezielt und bedarfsgerecht vorantreiben?

Die CDU plädiert ergänzend und nachdrücklich für einen Einstieg in den Bau beziehungsweise den Erwerb von Staatsbediensteten-Wohnungen in Ballungsgebieten, damit auch bei angespannten Wohnungsmärkten die staatliche Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Bei hohen Mieten wird es nämlich zunehmend schwer, staatliche Bedienstete und Beamte in allen Entgeltgruppen auch für die Ballungszentren zu finden. Bayern macht es vor, wie der Staat hier Abhilfe schafft, damit das entsprechende Marktsegment insgesamt entspannt und zugleich noch die Investitionsquote erhöht.

Welche Rolle spielt die private Immobilienwirtschaft in Ihrem Konzept bei der zukünftigen Wohnraumschaffung? Wie sinnvoll ist es Ihrer Meinung nach, dass kommunale Wohnungsbaugesellschaften ihre Bautätigkeit weiter ausdehnen?

Die CDU setzt auf eine Zusammenarbeit von der kommunalen und privaten Immobilienwirtschaft. Anders als unsere politischen Mitbewerber sind wir davon überzeugt, dass wir alle Ressourcen brauchen, um bezahlbaren und attraktiven Wohnraum im ganzen Land bereitstellen zu können, so auch die private Immobilienwirtschaft. Außerdem muss es kein entweder oder sein: Immer wieder machen Zusammenarbeiten von öffentlichen und privaten Gesellschaftern vor, dass man auch mit günstigen Mieten unternehmerisch erfolgreich wirtschaften kann. Diese Modelle müssen gestärkt werden.

Ein großes Hemmnis für die groß angelegte Schaffung neuer Wohnflächen sind vielerorts mangelnde Bauflächen. Mit welchen Maßnahmen kann das Land die Ausweisung neuen Baulands in den Kommunen fördern und beschleunigen? Wie wollen Sie den Zielkonflikt zwischen Flächenbedarf, Naturschutz und der Schaffung von Bauland lösen? Wer erhält Grundstücke zur Bebauung?

In meiner Antwort auf Frage zwei habe ich mich bereits für die Nutzung von Konzeptvergaben in geeigneten Fällen ausgesprochen. Wenn wir klug sind, dann gehen wir aber auch bei diesem Thema nicht ideologisch vor: wenn zum Beispiel die öffentlichen Hand Grundstücke verkaufen kann, die ganz besonders begehrt sind und also überproportionale Preise erzielen können, dann kann es sinnvoll sein, diese Grundstücke möglichst teuer zu verkaufen und mit dem Mehrerlös an anderer Stelle, wo Grund und Boden nicht ganz so teuer ist, umso mehr preisgünstigen

Zur Person:

Nach dem Abitur studierte Christian Baldauf Rechts- und Verwaltungswissenschaften in Mannheim und Heidelberg. Seit 1995 ist er als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht in Frankenthal tätig. Nach unterschiedlichen Stationen unter anderem als Vorsitzender der Jungen Union des Kreisverbandes Frankenthal, im Stadtrat Frankenthal, als CDU-Kreisvorsitzender und stellvertretender Vorsitzender der CDU-Stadtratsfraktion wurde Baldauf 2001 Mitglied des Landtags. Seit 2018 ist er Vorsitzender der CDU-Landtagsfraktion in Rheinland-Pfalz.

Wohnraum zu errichten. Über die Abwägung von Flächenbedarf, Naturschutz und Bauland entscheiden am besten die Menschen, die es direkt betrifft, also in unseren Kommunen. Dazu ist es notwendig, dass hier die entsprechenden Ämter personell und finanziell gut aufgestellt sind.

Wie kann man die Bürger bei der Schaffung von Wohnraum in einem angemessenen Rahmen beteiligen, ohne den Wohnungsbau zu verzögern? Wie kann man die Wohnungssuchenden, die noch nicht vor Ort wohnen, in diesen Prozess einbeziehen?

Auch hier denke ich, dass wir diese Entscheidungen am besten den Menschen vor Ort überlassen. Es steht mir aus Mainz nicht zu, Bürgerinnen und Bürgern vorzuschreiben, wie oder wo sie zu bauen haben. Da die rechtlichen Rahmen auf Bundes- oder EU-Ebene definiert werden und die Diskussionen auf kommunaler Ebene geführt werden müssen, ist das Land meiner Meinung nach vor allem in seiner Scharnierfunktion und als Wissensvermittler gefordert. Zum Beispiel kann die Landesregierung dafür Sorge tragen, dass sich Best-Practice-Beispiele verbreiten.

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird die Wohneigentumsbildung zukünftig eine immer größere Rolle für die Altersversorgung spielen. Ist die Steigerung der Wohneigentumsquote auch eines Ihrer politischen Ziele? Wie könnte man jungen Menschen den frühzeitigen Weg ins Eigentum erleichtern?

Absolut. Wer will, dass Familien Wurzeln schlagen, muss (bezahlbaren) Wohnraum schaffen. Die Erwerbsnebenkosten stellen insbesondere für Familien eine Hemmschwelle beim Immobilienkauf dar. Deshalb werden wir die Grunderwerbsteuer für die erste eigene Immobilie streichen. Durch die Öffnungsklausel im Beschluss zur Reform der

Grundsteuer besteht die Möglichkeit, dass die Länder abweichende Grundsteuerregeln schaffen. Wir werden verhindern, dass die Grundsteuer ein verwaltungsintensiver Kostentreiber wird. Deshalb werden wir eine transparente und einfache Regelung bei der Grundsteuer schaffen, die für jeden Bürger nachvollziehbar ist und Wohnen nicht teurer macht. Zudem sollen Vermieterinnen und Vermieter, die Familien mit Kindern Wohnraum zur Verfügung stellen, durch eine bessere Abschreibung gefördert werden. Wir wollen Familien für Erwerb und Sanierung bestehender Bausubstanz jährlich 1.000 Euro Zuschuss zahlen. Fünf Jahre lang. Und mit jedem Kind verlängert sich der Förderzeitraum um ein Jahr.

Mit welchen Maßnahmen wollen Sie bei einer Regierungsbeteiligung sicherstellen, dass auch im Immobiliensektor Klimaschutz und Energieeffizienz umgesetzt werden, aber gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit der Projekte sichergestellt ist?

Beispielhaft hierfür steht die „klimaneutrale Landesverwaltung“. Deshalb hat die CDU im Haushalt 2021 einen Sanierungsfahrplan für die Landesliegenschaften beantragt. Nur damit kann das Ziel erreicht werden, „bis zum Jahr 2030 die Behörden, Hochschulen und sonstigen Landeseinrichtungen, soweit

sie der unmittelbaren Organisationsgewalt des Landes unterliegen, in der Gesamtbilanz klimaneutral zu organisieren“ (LKSG § 9 Abs. 3). Eine Sanierung ist sowohl wirtschaftlich als auch umweltpolitisch sinnvoll. Deshalb wollten wir ab dem Jahr 2022 verbindlich regeln, wie viele Mittel in welchem Jahr für welche Gebäude aufgewendet werden. Alle Unterfangen nachhaltige Rohstoffe, wie beispielsweise Holz zu nutzen, unterstützt die CDU ausdrücklich. Die dafür erforderlichen baurechtlichen Änderungen – etwa zur Zulässigkeit von Holz als Baustoff – tragen wir ausdrücklich mit. Unseren Vorstoß für mehr Gründächer und deren bessere Förderung hatte die Ampelmehrheit leider abgelehnt. Wir würden die Förderlandschaft möglichst verbessern und Anreize schaffen, denn Gründächer bringen viele Vorteile unter anderem in den Bereichen Mikroklima, Wasserrückhaltung, Insektenlebensraum und Dämmung.



Anne Spiegel, Spitzenkandidatin Bündnis 90/Die Grünen Rheinland-Pfalz

„UNSER ZIEL IST DIE SCHAFFUNG VON BEZAHLBAREM WOHNRAUM FÜR ALLE TEILE DER GESELLSCHAFT“

Frau Spiegel, die zentrale Forderung der Landespolitik ist in den vergangenen Jahren die Schaffung bezahlbaren Wohnraums geworden. Welche Zielgruppen haben Sie beim Wohnungsbau im Visier?

Wohnen ist ein Menschenrecht und gehört zu den existenziellen Grundbedürfnissen eines jeden Menschen. Jeder hat das Recht, angemessen zu wohnen. Daher ist es eine unserer zentralen politischen Aufgaben, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Neben Haushalten mit geringem Einkommen und Familien und auch beispielsweise Alleinerziehenden, werden wir auch weiterhin die Belange von älteren Menschen und Menschen mit Behinderung bei der Wohnraumförderung berücksichtigen.

Mit welchen Maßnahmen wollen Sie die Bautätigkeit im Land insgesamt und damit

die Schaffung neuen zusätzlichen Wohnraums gezielt und bedarfsgerecht vorantreiben?

Wir wollen die Wohnraumförderung des Landes ausbauen, indem wir insbesondere die sozialen Bindungen verlängern und den Erwerb von Belegungsrechten fördern. Wir wollen Wohnungsbaugesellschaften auch auf Kreisebene. Diese können überörtlich den Bedarf an Wohnungen in den Blick nehmen. Kommunen und ihre Wohnungsbaugesellschaften brauchen Beratung beim sozialen Wohnungsbau: von der ökologisch und ökonomisch sinnvollen Aufstockung und Erweiterung bestehender Bauten bis hin zum Einsatz von Sozialquoten oder bei der Schaffung von Stadtteil- und Quartierszentren und Mehrgenerationenhäusern. Darüber hinaus wollen wir die Vorkaufsrechte für Kommunen und Städte bundesweit stärken und damit in-

novative, nachhaltige Konzeptvergaben Vorrang vor Höchstpreisvergaben ermöglichen.

Welche Rolle spielt die private Immobilienwirtschaft in Ihrem Konzept bei der zukünftigen Wohnraumschaffung? Wie sinnvoll ist es Ihrer Meinung nach, dass kommunale Wohnungsbaugesellschaften ihre Bautätigkeit weiter ausdehnen?

Mit einem Bodenfonds Rheinland-Pfalz kann Kommunen der Erwerb von zum Verkauf stehenden Flächen und Immobilien erleichtert werden. So können mehr Kommunen aktive Bodenbevorratung betreiben, um ihre sozialpolitischen, städtebaulichen und ökologischen Ziele umzusetzen. Für die Schaffung von vor allem bezahlbarem Wohnraum spielen sowohl die private Wohnraumwirtschaft als auch kommunale Wohnungsbaugesellschaften eine wichtige Rolle.

Zur Person:

Nach ihrem Abitur studierte Anne Spiegel Politik, Philosophie und Psychologie in Mainz, Mannheim, Darmstadt und Salamanca (Spanien). Dieses Studium schloss sie mit Magister an der Uni Mainz ab. Ihre politische Karriere begann sie 1999 bis 2002 als Vorstandssprecherin der Grünen Jugend in Rheinland-Pfalz. 2003 bis 2004 war sie Mitglied im Bundesvorstand der Grünen Jugend. In den Jahren 2011 bis 2016 war Spiegel Mitglied des Landtags von Rheinland-Pfalz und stellvertretende Fraktionsvorsitzende. Seit 2018 ist sie Mitglied im erweiterten Landesvorstand von Bündnis 90/Die Grünen Rheinland-Pfalz sowie seit 2019 im Parteirat von Bündnis 90/Die Grünen. Seit 2016 fungiert sie als Ministerin für Familie, Frauen, Jugend, Integration und Verbraucherschutz. Seit 2021 ist sie zudem zuständig für die Geschäftsbereiche Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten des Landes Rheinland-Pfalz.

Ein großes Hemmnis für die groß angelegte Schaffung neuer Wohnflächen sind vielerorts mangelnde Bauflächen. Mit welchen Maßnahmen kann das Land die Ausweisung neuen Baulands in den Kommunen fördern und beschleunigen? Wie wollen Sie den Zielkonflikt zwischen Flächenbedarf, Naturschutz und der Schaffung von Bauland lösen? Wer erhält die Grundstücke zur Bebauung?

Mit grüner Flächen- und Bodenpolitik möchten wir durch die Verbindung ökonomischer Ziele mit denen einer nachhaltigen, regional angepassten Entwicklung das starke Potenzial einer nachhaltigen regionalen Wirtschaftsentwicklung entfalten. Unser langfristiges Ziel

ist eine neutrale Flächenbilanz. Für uns gilt bei jeder Planung weiterhin der Grundsatz: Innen- vor Außenentwicklung. Dies bedeutet für uns vor allem den Bau in die Höhe und Nachverdichtung. Hierbei sind vor allem kreative Lösungen wie die Aufstockung von Supermärkten oder der Umbau von ehemaligen Industriegebäuden besonders zu fördern. Die Kommunen unterstützen wir bei dieser Aufgabe.

Wie kann man die Bürger bei der Schaffung von Wohnraum in einem angemessenen Rahmen beteiligen, ohne den Wohnungsbau zu verzögern? Wie kann man die Wohnungssuchenden, die noch nicht vor Ort wohnen, in diesen Prozess einbeziehen?

Wir unterstützen Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern beim Wohnungsbau. Dabei setzen wir auch auf vorgeschaltete Bürgerbeteiligung bei größeren Vorhaben. Ebenso setzen wir auf Planungs- und Architektenwettbewerbe um die besten Lösungen zu finden.

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird die Wohneigentumsbildung zukünftig eine immer größere Rolle für die Altersversorgung spielen. Ist die Steigerung der Wohneigentumsquote auch eines Ihrer politischen Ziele? Wie könnte man jungen Menschen den frühzeitigen Weg ins Eigentum erleichtern?

Unser Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Teile der Gesellschaft. Gleichzeitig müssen wir den Flächenverbrauch senken. Die Kommunen entscheiden dabei in eigener Verantwortung über die Ausgestaltung von Bebauungsplänen. Die Herausforderungen sind im Land verschieden, weswegen wir an diesem Grundsatz festhalten wollen. Ziel muss es dabei aber sein, gut durchmischte Wohngebiete zu schaffen, die Raum für alle Teile der Gesellschaft bieten, auch für bezahlbares Wohneigentum.

Mit welchen Maßnahmen wollen Sie bei einer Regierungsbeteiligung sicherstellen, dass auch im Immobiliensektor Klimaschutz und Energieeffizienz umgesetzt werden, aber gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit der Projekte sichergestellt ist?

Damit wir unsere Umgebung nachhaltig gestalten, müssen wir gerade beim Bauen und beim Planen von Flächen den Klimaschutz stärker mitdenken. Wir wollen nachhaltige Baustoffe, wie zum Beispiel regionales

Holz als Material bei Neubauten und der Modernisierung von Gebäuden besonders fördern. Mit einer landesweiten Holzbaustrategie werden wir das nachhaltige Bauen weiterhin stärken und möglichst zertifizierte, regionale Holzprodukte in öffentlichen Baumaßnahmen bevorzugen. Die Landesbauordnung wollen wir nach ökologischen Kriterien weiterentwickeln. Der Klimawandel schreitet massiv voran. Wir müssen jetzt in den Klimaschutz investieren, um überhaupt in der Zukunft noch lebenswerte Orte erhalten zu können.



Daniela Schmitt, Spitzenkandidatin FDP-Landtagsfraktion

„WER GÜNSTIGEN WOHNRAUM WILL, MUSS AUCH BEREIT SEIN, BÜROKRATIE ABZUBAUEN“

Frau Schmitt, die zentrale Forderung der Landespolitik ist in den vergangenen Jahren die Schaffung bezahlbaren Wohnraums geworden. Welche Zielgruppen haben Sie beim Wohnungsbau im Visier?

Wohnraum steht für Lebensqualität, für Teilhabe, für Wohlstand und in Pandemiezeiten sogar für den Arbeitsplatz. Die Anforderungen an den eigenen Wohnraum sind so vielfältig, wie die Lebensentwürfe unserer Bürgerinnen und Bürger. Wir Freien Demokraten setzen deshalb auf einen dynamischen Wohnungsmarkt, darauf, dass mehr Wohnungen gebaut werden. Egal ob Student, Auszubildender, Familien, sozial Schwächere oder Menschen mit Beeinträchtigungen, unser Wohnungsmarkt muss Angebote für alle bereithalten.

Mit welchen Maßnahmen wollen Sie die Bautätigkeit im Land insgesamt und damit die Schaffung neuen zusätzlichen Wohnraums gezielt und bedarfsgerecht vorantreiben?

Die Freien Demokraten wollen alles kritisch hinterfragen, was geeignet ist, die Schaffung von Wohnraum zu verteuern oder Vermietungen unattraktiv zu machen. Ein ganz wesentlicher Kostentreiber sind mittlerweile staatliche Auflagen. Wer günstigen Wohnraum will, muss auch bereit sein, Bürokratie abzubauen. Wer allerdings von der Elektrotankstelle für das Auto bis zur Dachbegrünung meint alles gesetzlich verbindlich vorschreiben zu müssen, darf sich nicht wundern, wenn die Wohnkosten explodieren.

Welche Rolle spielt die private Immobilienwirtschaft in Ihrem Konzept bei der zukünftigen Wohnraumschaffung?

Wie sinnvoll ist es Ih-

rer Meinung nach, dass kommunale Wohnungsbaugesellschaften ihre Bautätigkeit weiter ausdehnen?

Wichtig ist, dass Wohnungen gebaut werden. Es ist nicht sinnvoll, den staatlichen gegen den privaten Wohnungsbau gegeneinander ausspielen zu wollen. Beide haben ihre Berechtigung. Für die Freien Demokraten steht aber fest, dass es dem Staat kaum gelingen wird, die Wohnungen zu bauen, die privat nicht mehr gebaut werden, wenn Vermietungen durch Mietpreisbremsen staatlich unwirtschaftlich gemacht werden. Eine starke private Immobilienwirtschaft ist unbedingt notwendig, um ausreichend Wohnraum zu schaffen.

Ein großes Hemmnis für die groß angelegte Schaffung neuer Wohnflächen sind vielerorts mangelnde Bauflächen. Mit welchen Maßnahmen kann das Land die Ausweisung neuen Baulands in den Kommunen fördern und beschleunigen? Wie wollen Sie den Zielkonflikt zwischen Flächenbedarf, Naturschutz und der Schaffung von Bauland lösen? Wer erhält die Grundstücke zur Bebauung?

Dass es in vielen Städten einen Wohnungsmangel gibt, ist Konsens. Das muss sich auch bei der Abwägung mit anderen Flächennutzungsformen widerspiegeln. Wo ein akuter Wohnungsmangel vorhanden ist, muss dem Wohnungsbau eine höhere Priorität gegenüber anderen Flächennutzungen eingeräumt werden. Wer Flächen für den Wohnungsbau einschränkt, trägt dazu bei, dass weniger Wohnungen gebaut werden und sich die Wohnungsnot vergrößert.

Wie kann man die Bürger bei der Schaffung von Wohnraum in einem angemessenen Rahmen beteiligen, ohne den Wohnungsbau zu verzögern? Wie kann man die Wohnungssuchenden, die noch nicht vor Ort wohnen, in diesen Prozess einbeziehen?

Gerade auf kommunaler Ebene gibt es viele Möglichkeiten, Bürgerinnen und Bürger bei der Schaffung von Wohnraum einzubeziehen. Wichtig ist aber, dass ein fairer Interessensausgleich stattfindet. Wenn diejenigen, die bereits eine Wohnung haben, verhindern, dass für diejenigen, die keine Wohnung haben, welche gebaut werden, ist das alles andere als fair. Dort wo Wohnraum knapp ist, müssen auch Wohnungen gebaut werden können.

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird die Wohneigentumsbildung zukünftig eine immer größere Rolle für die Altersversorgung spielen. Ist die Steigerung der Wohneigentumsquote auch eines Ihrer politischen Ziele? Wie könnte man jungen Menschen den frühzeitigen Weg ins Eigentum erleichtern?

Wohneigentum ist weit mehr als eine Geldanlage. Die eigene Wohnung steht für viele auch für die Verwirklichung eines eigenen Lebensentwurfes und -traums. Die eigenen vier Wände sind für viele immer noch eines der zentralen Wohlstandsziele. Rheinland-Pfalz muss das Land des Eigenheims bleiben. Dazu fordern wir eine Eigenheim-Garantie durch entsprechende Verankerung im Planungsrecht. Menschen, die sich den Wunsch nach dem eigenen Haus erfüllen wollen, sollen bei uns auch in Zukunft die Möglichkeit dazu haben. Anderen

fordern ein Verbot des Eigenheims, wir hingegen wollen den Bau und Erwerb unterstützen. Das ist der Unterschied, den die FDP ausmacht. Es ist für den Zusammenhalt der Gesellschaft wichtig, dass dieser nach wie vor für möglichst viele erreichbar ist. Um das zu erreichen reicht es nicht, die Baukosten zu reduzieren, wir müssen auch die Bürgerinnen und Bürger direkt finanziell entlasten. Zudem fordern wir einen Freibetrag bei der bei der Grunderwerbssteuer in Höhe von 500.000 Euro.

Mit welchen Maßnahmen wollen Sie bei einer Regierungsbeteiligung sicherstellen, dass auch im Immobiliensektor Klimaschutz und Energieeffizienz umgesetzt werden, aber gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit der Projekte sichergestellt ist?

Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit gehen Hand in Hand. Sinnvoller Klimaschutz rechnet sich und zwar nicht nur mittels staatlicher Förderprogramme, sondern auch über einen geringeren Energieverbrauch. Es ist deshalb aus Sicht der FDP auch richtig, dass Vermieter Investitionen beispielsweise in energieeinsparende Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen, auf die Miete umlegen dürfen. Eine Mietenbremse führt nicht nur dazu, dass weniger gebaut wird. Sie führt auch dazu, dass in bestehende Wohnungen weniger investiert wird.

Zur Person:

Nach ihrer Ausbildung zur Bankkauffrau studierte Daniela Schmitt Sparkassenbetriebswirtschaft und Management und schloss das Studium als Dipl.-Bankbetriebswirtin ab. 2004 bis 2005 war sie Sprecherin der Wirtschafts-junioren Mainz (Rheinhausen). 2006 trat sie in die FDP ein. 2011 bis 2016 war Schmitt als ehrenamtliche Handelsrichterin am Landgericht Mainz tätig. Seit 2013 ist sie stellvertretende Landesvorsitzende der FDP Rheinland-Pfalz und Mitglied im FDP-Bundesvorstand.

Energetische Standards im Wohnungsbau – Theorie und Praxis

AUFRUF ZU EINER EMPIRISCHEN STUDIE



**IHRE
MITHILFE
IST GEFRAGT!**

Im Rahmen eines europäischen Forschungsprojektes (www.cravezero.eu) hat das Mitgliedsunternehmen des BFW Baden-Württemberg Köhler und Meinzer in einer umfassenden Studie die Heizenergieverbräuche seiner in den letzten zehn Jahren in unterschiedlichen energetischen Standards errichteten Mehrfamilienhäuser detailliert untersucht.

Eines der wesentlichen Ergebnisse war die Erkenntnis, dass für den Energieverbrauch eines Gebäudes in erster Linie das Verhalten seiner Nutzer und erst in zweiter Linie die Qualität der thermischen Hülle beziehungsweise die Effizienz der Haustechnik verantwortlich sind. Viele der untersuchten Gebäude, die vor Jahren nach den damaligen energetischen Mindeststandards errichtet wurden, waren in der Untersuchung im tatsächlichen Verbrauch von Heizenergie so gut wie manches real existierende Passivhaus. Im Gegenzug lieferte ein aktuelles KFW-Effizienzhaus-40-Gebäude (Baujahr 2019) schlechtere Werte, sowohl bezogen auf diese älteren Vergleichsgebäude als auch in Bezug auf die errechneten Werte.

Eine erste Analyse der vermeintlichen Ursachen dieses sogenannten „Performance Gaps“ untermauerte die obige Erkenntnis: Die Verbräuche der überwiegenden Mehrheit der Bewohner der insgesamt zwölf Wohnungen (zwei Sechsfamilienhäuser) bewegten sich im errechneten Korridor. Das Verhalten von drei Bewohnern genügte jedoch, um die Gesamtverbräuche der beiden KFW-Effizienzhaus-40 Gebäude unverhältnismäßig in die Höhe zu treiben.

————— Verschärfte Anforderungen in Bebauungsplänen

Viele der BFW-Mitgliedsunternehmen werden aktuell mit der Situation konfrontiert, dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete von den handelnden Kommunen in den Bebauungsplänen energetische Standards festgeschrieben werden, die weit über die gesetzlichen Mindestanforderungen der EnEV hinausgehen. So sind Forderungen nach KFW-Effizienzhaus 40 als Mindeststandard beziehungsweise nach Passivhaus-Standard keine Seltenheit. In Anbetracht der Erkenntnisse aus der beschriebenen Studie drängt sich jedoch die Frage auf, ob mit diesen in der Praxis kostenintensiven Forderungen die angepeilten energiepolitischen Ziele erreicht werden, oder ob nicht viel mehr alternative Steuerungselemente und Vorgaben zielführender sind.

————— Die Mitgliederstudie

Im Austausch mit BFW-Landesverbands-Geschäftsführer Gerald Lipka ist nun die Idee entstanden, die diskutierten Fragestellungen in einer weit umfassenderen Studie, als der von Köhler und Meinzer durchgeführten, weiter zu untersuchen.

Daher werden die Mitgliedsunternehmen des BFW Baden-Württemberg, Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland gebeten, einige Verbrauchsdaten der von ihnen in den letzten Jahren errichteten Mehrfamilienhäuser mit Nennung des jeweiligen energetischen Standards beizusteuern. Auf Grundlage dieser breiten Datenbasis soll ein Abgleich zwischen den realen Verbräuchen der in jünge-

rer Vergangenheit errichteten Wohnungen und den Berechnungen auf Grundlage des jeweiligen energetischen Standards stattfinden. Die betreuende Hausverwaltung sollte zur Erfassung der Daten nur wenige Minuten benötigen. Der Fragebogen, der sowohl online als auch in Papierform zur Verfügung gestellt wird, wird möglichst knapp gehalten sein. Die Koordinierung der Studie wird von den jeweiligen Geschäftsstellen des BFW übernommen.

Sollte es bei der Untersuchung in großem Umfang zu Ergebnissen wie in der von Köhler und Meinzer durchgeführten Studie kommen, also zu einer erheblichen Diskrepanz zwischen simuliertem Soll und gemessenem Ist bei Gebäuden ab KFW-Effizienzhaus 40, beziehungsweise zu einer guten Übereinstimmung bei Gebäuden, die im jeweiligen Mindeststandard errichtet wurden, wird dies Fragen nach Ursachen und Konsequenzen aufwerfen.

————— Unterstützung durch Forschungsinstitute

In einer zweiten Phase der Studie könnten dann diese Fragestellungen einer näheren Untersuchung unterzogen werden. Das Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme in Freiburg hat bereits eine Begleitung der Studie zugesagt. In einem nächsten Schritt könnte sich aus den Ergebnissen der breit angelegten Untersuchung ein entsprechend geförderter Forschungsauftrag zwischen Verband und Forschungsinstitut zu einzelnen

Fragestellungen anschließen. Die Auswertung der Daten ist mit Aufwand verbunden. Diesen können weder die Geschäftsführung des Verbands noch das Unternehmen Köhler und Meinzer allein leisten. Deshalb freuen wir uns, dass sich Prof. Dr. Ing. Hermann Hütter, Studiendekan im Masterstudiengang Baumanagement der Hochschule Karlsruhe, Wirtschaft und Technik, bereit erklärt hat, einen Studierenden seiner Hochschule zu motivieren, im Rahmen einer Bachelorthesis die gesammelten Daten auszuwerten. Hier wird auch dafür Sorge getragen, dass die Daten anonymisiert werden.

Warum teilnehmen?

Warum aber sollten nun Sie sich, liebe Kolleginnen und Kollegen, diesem Aufwand der Datensammlung unterziehen? Aus eigener Erfahrung kann ich Ihnen berichten, dass die systematische Auseinandersetzung mit den Energieverbräuchen der in der Vergangenheit errichteten Gebäuden zu Einsichten führt, die für aktuelle und zukünftige Projekte des eigenen Unternehmens von großem Nutzen sind. Weiterhin wird für Sie die Erkenntnis interessant sein, wie sich die Energieverbräuche Ihrer Gebäude im Vergleich zu denen Ihrer Kollegen verhalten. Diese Daten werden wir Ihnen nach Abschluss der Studie zur Verfügung stellen, selbstverständlich anonymisiert. Darüber hinaus werden Sie am Ende der Befragung die Möglichkeit haben, auf aus Ihrer Sicht interessante Erkenntnisse und Fragestellungen hinzuweisen, um auf dieser Basis weitere kon-

krete Themen für die geplante zweite Phase der Studie zu entwickeln.

Ziele

Abschließend möchte ich zusammenfassen, dass es nicht Ziel der Studie ist, die aktuellen Anstrengungen zur Energiewende zu unterlaufen. Wir wollen vielmehr erreichen, dass der Fokus auf Maßnahmen gerichtet wird, die durch einen ökonomisch effizienten Einsatz von Ressourcen in der Realität und nicht nur in theoretischen Simulationen zu energetischen Verbesserungen unserer Gebäude führen und bei deren Bewohnern auch Akzeptanz finden.

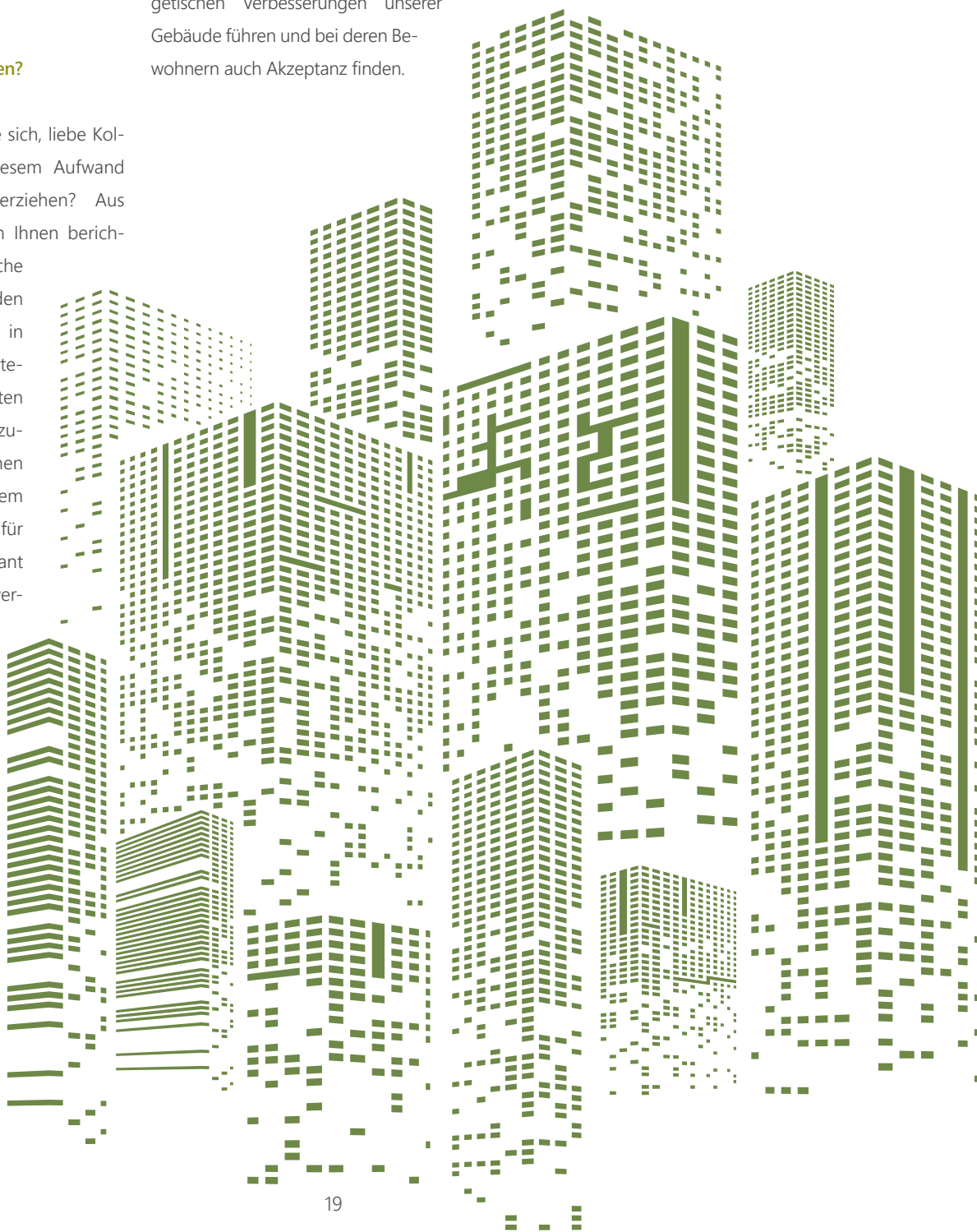
Dies soll dann auf Verbandsebene gegenüber den politischen Entscheidungsträgern kommuniziert werden, um einen aktiven Beitrag zur Schaffung sinnvoller Verordnungen und zielführende Förderungen zu leisten. In diesem Sinne freuen wir uns auf Ihre Unterstützung.

Gerold Köhler,

Köhler und Meinzer und

BFW-Landesverbandsgeschäftsführer

Gerald Lipka





Keineswegs nur ein privates Thema

DER LÄSTIGE NACHBAR

Bereits Schiller stellte fest: „Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbar nicht gefällt.“ Was für den Frömmsten gilt, gilt für Bauherren erst recht. Doch nur wer die rechtlichen Möglichkeiten und Fallstricke kennt, kann sie auch umgehen. Dabei unterscheiden sich häufig auch die rechtlichen Vorgaben der Länder. Darum stellt Rechtsanwalt Florian R. Hergesell von der Kanzlei Jahn Hettler im folgenden Beitrag klar, worauf Bauträger hinsichtlich kritischer Nachbarn unbedingt achten und wie sie im Falle bereits vorliegender Klagen agieren sollten.

Was steht auf dem Spiel?

Macht der Nachbar im Rahmen eines Bauprojekts Einwendungen geltend, hat dies gravierende Folgen, da während des Widerspruchs- oder Klageverfahrens über Jahre keine Rechtssicherheit besteht. Einwendungen führen demnach zu erheblichen Verzögerungen und Kostensteigerungen. Gerade Verzögerungen stellen den Bauträger vor erhebliche Schwierigkeiten, da Fristen gegenüber den Erwerbern, Nachunternehmern oder Weiteren vereinbart sind und laufen.

Der Nachbar in den unterschiedlichen Projektphasen

Der Nachbar kann sich aus rechtlicher Sicht in den unterschiedlichen Projektphasen „beteiligen“ und Einwendungen geltend machen. So kann er als Teil der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 BauGB Stellungnahmen zu einem Bebauungsplan abgeben und somit früh in der Projektphase stören. Die innerhalb der Aus-

legungsfrist abgegebene Stellungnahmen muss die Gemeinde prüfen. Ist ein Bauantrag eingereicht, ist der Nachbar nach § 55 der baden-württembergischen Landesbauordnung sogar zwingend am Genehmigungsverfahren zu beteiligen, sofern er nicht seine Zustimmung erklärt hat. Die starke Position des Nachbarn ist in anderen Ländern nicht vorgesehen. In Hessen etwa nur, wenn über Ausnahmen und Befreiungen zu entscheiden ist. Im Rahmen der Bauausführung hat der Nachbar dann einen Anspruch auf Einschreiten oder gar auf Einschreiten der Baubehörde.

——— Grenzen des Nachbarschutzes

Dem Nachbarn sind jedoch auch Grenzen gesetzt, welche es aus Sicht des Bauunternehmers zu nutzen gilt. So müssen beispielsweise Stellungnahmen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens innerhalb der Auslegungsfrist geltend gemacht werden. Verspätet abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben, § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB. Muss der Nachbar im Genehmigungsverfahren beteiligt werden, hat er vier Wochen Zeit, seine Einwendungen geltend zu machen. Versäumt er diese Frist, ist er nach § 55 Abs. 2 LBO BW sogar materiell präkludiert. Die Einwendungen sind dann nicht nur von der Behörde nicht zu berücksichtigen, der Nachbar kann Einwendungen dann auch nicht später mit einem Widerspruch oder einer Klage geltend machen. Er ist damit endgültig ausgeschlossen. In Hessen besteht diese Möglichkeit nicht. Sie resultiert aus der starken Stellung des Nachbarn im Genehmigungsverfahren in Baden-Württemberg.

Gegen die Baugenehmigung muss innerhalb eines Monats Widerspruch oder Klage (etwa in Bayern) erhoben werden. Wird dem Nachbarn die Baugenehmigung nicht förmlich bekanntgegeben, läuft die ein-

monatige Rechtsmittelfrist jedoch nicht, § 58 Abs. 2 VwGO. Die Rechtsprechung geht in diesen Fällen von einer einjährigen Ausschlussfrist ab Kenntnisnahme des Nachbarn von der Baugenehmigung aus. Hierbei muss der Nachbar die Baugenehmigung nicht kennen, ausreichend ist, wenn sich ihm Tatsachen aufdrängen, die den Rückschluss auf eine Baugenehmigung zulassen. Es genügt demnach Kenntnis des Nachbarn von der Bauausführung oder dem „roten Punkt“.

Neben den zeitlichen Schranken gibt es auch inhaltliche Grenzen. Der Nachbar kann nicht jede Rechtsverletzung geltend machen, sondern nur die Verletzung von drittschützenden Rechten. Also solche, die auch seinem Schutz und nicht nur dem öffentlichen Interesse dienen. Drittschützend sind etwa die Art der baulichen Nutzung, das Rücksichtnahmegebot und das Abstandsflächenrecht. Negiert wird die drittschützende Wirkung beim Maß der baulichen Nutzung, da es nur der geordneten städtebaulichen Entwicklung dient.

——— Mögliche Strategien

Macht der Nachbar Einwendungen geltend, stellt sich die Frage, wie hiermit rechtssicher und wirtschaftlich umzugehen ist. In der Praxis häufig unterschätzt wird der Punkt, dass auch aussichtslose Rechtsbehelfe zu erheblichen Verzögerungen führen und oftmals durch anwaltliche Hilfe erfolgsversprechend werden. Ziel sollte es daher sein, Einwendungen gar nicht erst aufkommen zu lassen. Wird vom Nachbarn etwa eine Zustimmung oder Baulast benötigt, sollte der Bauherr auf den Nachbarn zugehen und eine Nachbarvereinbarung schließen. Neben Geld hat sich in der Praxis auch das Ausführen von Bauleistungen als Gegenleistung etabliert. In der Nachbarvereinbarung ist zwingend auch ein Rechtsmittelverzicht aufzunehmen, da

nur so umfassende Rechtssicherheit möglich ist. Ein Aspekt, der in der Praxis häufig vergessen wird.

Können Widerspruch oder Klage nicht verhindert werden, muss das Ziel die Rücknahme dessen sein. Dadurch wird die Baugenehmigung bestandskräftig und der Bauherr erhält Rechtssicherheit. Auch hier sollten die gegenseitigen Pflichten in einer Nachbarvereinbarung umfassend festgehalten werden. In dieser Phase kann der Bauherr nur noch reagieren und sieht sich erheblichen Forderungen ausgesetzt. Neben Verhandlungsgeschick gilt es hier vor allem, rechtliche Zweifel an den Einwendungen zu säen.

Hilft dies nichts, ist der Bauherr neben Widerspruch oder Klage auch einem Eilverfahren ausgesetzt, da der Rechtsbehelf des Nachbarn keine aufschiebende Wirkung hat. Diese Doppelbelastung führt meist zu einem zügigen Abschluss der Angelegenheit, da eine Entscheidung im Eilverfahren bereits nach Wochen oder Monaten ergeht und Indizwirkung für das Hauptsacheverfahren hat. Bei Erfolglosigkeit des Eilverfahrens wird der Widerspruch beziehungsweise die Klage meist zurückgenommen.

Rechtsanwalt Florian R. Hergesell,
Kanzlei Jahn Hettler Rechtsanwälte

Weitere Informationen und rechtlicher Beistand

Weitere Informationen und konkrete Rechtsauskünfte zum Thema erhalten Interessierte bei Florian R. Hergesell, Kanzlei Jahn Hettler, E-Mail: hergesell@jahnnettler.de.

Ein Überblick aus Sicht des Bauträgers

DIE WEG-REFORM 2020

Die umfassende Reform des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) durch das Wohnungseigentums-Modernisierungsgesetz ist am 1. Dezember 2020 mit nur wenigen Übergangsregelungen in Kraft getreten. Das neue WEG gilt also überwiegend sofort und beeinflusst den Umgang mit Wohnungseigentum fundamental. Der folgende Überblick geht zunächst mit der Stellung der rechtsfähigen Gemeinschaft und der Erleichterung von baulichen Veränderungen auf zwei Grundpfeiler der Reform ein. Anschließend werden mit der Entstehung der Gemeinschaft sowie den neuen Sondereigentumsarten zwei Aspekte berührt, die gerade die Bauträger besonders betreffen.

1. Ausgestaltung der rechtsfähigen Gemeinschaft

Das neue WEG gestaltet die rechtsfähige Gemeinschaft in §§ 9a, 9b WEG erstmals umfassend aus. Der Verwalter wird zum gesetzlichen Vertreter der Gemeinschaft, darf aber nur nach Maßgabe des § 27 WEG bei Geringfügigkeit, im Eilfall oder aufgrund Ermächtigung der Eigentümer selbst entscheiden.

Auf streitige Auseinandersetzungen wirkt sich erheblich aus, dass § 18 Abs. 1 WEG die Gemeinschaft als Trägerin der Verwaltung ausgestaltet. Die allermeisten Rechts- und Streitverhältnisse im Wohnungseigentumsrecht laufen nun über die rechtsfähige Gemeinschaft. Entsprechend bestehen die Ansprüche der Eigentümer auf Einhaltung von Nutzungsregelungen oder Vornahme erforderlicher Baumaßnahmen nicht mehr untereinander, sondern richten sich gem. § 18 Abs. 2 WEG gegen die Gemeinschaft. Auch der Verwalter ist nicht mehr Anspruchsgegner der Eigentümer, sondern nur noch der Gemeinschaft als deren gesetzlicher Vertreter verpflichtet.

2. Vereinfachung baulicher Veränderungen

Bauliche Veränderungen der Anlage wurden vereinfacht. Dafür unterscheidet § 20 Abs. 1

WEG zwischen dem Beschluss über die von der rechtsfähigen Gemeinschaft auszuführende Gemeinschaftsmaßnahme (etwa eine energetische Ertüchtigung des Hauses) und der beschlussweisen Gestattung an einzelne Eigentümer (etwa Einbau zusätzlicher Fenster oder einer Verschattungsanlage). Über alle diese Maßnahmen können die Eigentümer neuerdings durch einfachen Mehrheitsbeschluss entscheiden. Die Minderheit ist nur durch die Grenze des § 20 Abs. 4 WEG vor grundlegenden Umgestaltungen oder unbilliger Beeinträchtigung einzelner Eigentümer geschützt. Überdies macht diese Grenze den Beschluss lediglich anfechtbar. Ausgleich für die überstimmte Minderheit ist die Kosten- und Nutzungsregelung in § 21 Abs. 3 WEG, dass grundsätzlich die Überstimmten nach dem Modell des § 16 Abs. 6 WEG af die Kosten und Folgekosten der Maßnahmen nicht tragen.

Ein bauwilliger Eigentümer ist nicht einmal auf die Mehrheit angewiesen, sondern hat gar einen Anspruch auf einen entsprechenden Mehrheitsbeschluss, wenn eine privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. 2 WEG vorliegt. Diese Privilegierungen betreffen Maßnahmen der E-Mobilität, Barrierefreiheit, des Einbruchsschutzes und des Glasfaserausbaus. Allerdings ist der Anspruch der Eigentümer nur auf das „Ob“ der Maßnahme gerichtet. Das „Wie“ liegt im Ermessen der Mehrheit.

3. WEG bereits mit Wohnungsgrundbuch

Nach bisherigem Verständnis setze eine Wohnungseigentümergeinschaft voraus, dass es mindestens zwei Wohnungseigentümer gibt. In der Phase davor half der BGH mit dem Institut der sogenannten werden den Gemeinschaft (BGH v. 5.6.2008 - V ZB 85/07). Es genügte, wenn zum Bauträger ein werdender Eigentümer trat, der über Vormerkung im Grundbuch und Besitz an seiner Einheit nach Übergabe vom Bauträger verfügte. Auf Grundlage von § 9a Abs. 1 S. 2 WEG entsteht die Gemeinschaft nunmehr bereits, wenn die Wohnungsgrundbücher angelegt werden. Ab dann findet be-



reits das WEG Anwendung, auch wenn der Bauträger noch einziger Eigentümer ist. Dieser kann (Einmann)-Beschlüsse zum Beispiel zur Verwalterbestellung fassen und Verträge mit Versorgern, Verwalter und Hausmeister im Namen der rechtsfähigen Gemeinschaft abschließen.

Das Institut des werdenden Wohnungseigentümers (zuletzt dazu BGH v. 14.2.2020 – V ZR 159/19) wird indes in § 8 Abs. 3 WEG normiert. Sobald ein Erwerber über Vormerkung und Besitz verfügt, verdrängt er den Bauträger als Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft, ist also zur Versammlung zu laden und hat das Hausgeld an den Verwalter zu zahlen.

4. Neue Regelung beim Sondereigentum

Vor der Reform konnte nur an Räumen, insbesondere aber nicht an Außenflächen

Sondereigentum eingeräumt werden. Für Stellplätze war daher zu unterscheiden. Nur Garagenstellplätze, nicht aber solche im Außenbereich waren sondereigentumsfähig. Heute kann indessen nach § 3 Abs. 1 S. 2 WEG jeder Stellplatz, draußen oder drinnen, eine eigenständige Sondereigentumseinheit mit eigenem Miteigumsanteil bilden. § 3 Abs. 2 WEG ermöglicht darüber hinaus, bestimmte Außenflächen wie Terrassen oder Gärten zum Bestandteil einer anderen Sondereigentumseinheit, namentlich einem Wohnungseigentum zu machen. Diese Art des neuen Sondereigentums ist allerdings nicht selbstständig, sondern lediglich Annex.

5. Mängelrechte bleiben unberührt

Keine Neuerungen hat das Wohnungseigentums-Modernisierungsgesetz hinsicht-

lich der Mängelrechte gegen den Bauträger (grundlegend BGH v. 12.4.2007 – VII ZR 236/05) einschließlich der Abnahme gebracht (BT-Drucks. 19/18791, S. 47). Dazu wurde im Ministerium ein anderes Vorhaben durchgeführt. Allerdings lassen sich seit dem Abschlussbericht der Arbeitsgruppe Bauträgervertragsrecht beim Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz vom 19. Juni 2019 keine weiteren Aktivitäten mehr verzeichnen. Insoweit mag nach der Reform wieder einmal vor der Reform zu sein. Einstweilen bleibt aber zunächst abzuwarten, wie die WEG-Reform nunmehr von der Praxis aufgenommen wird.

Prof. Dr. Florian Jacoby,
Universität Bielefeld



Wer hat an der Uhr gedreht?

DIE VERJÄHRUNG IM BAURECHT

Da viele Bauvorhaben bis zur vollständigen Abwicklung nicht selten viele Jahre beanspruchen, besteht regelmäßig auch die Gefahr, dass Ansprüche der Vertragsparteien bei ihrer Geltendmachung bereits verjährt sind. Die Verjährungsregelungen gängiger baurechtlicher Ansprüche sollten daher jeder Vertragspartei bekannt sein.

Die Verjährung bezeichnet den Zeitablauf, der dem Schuldner das Recht gibt, seine Leistung dauerhaft zu verweigern (§ 214 Abs. 1 BGB). Die Ausübung des Leistungsverweigerungsrechts führt dazu, dass der Gläubiger an der Durchsetzbarkeit des Anspruches dauerhaft gehindert ist. In einem gerichtlichen Verfahren muss sich der Schuldner zur wirksamen Geltendmachung jedoch ausdrücklich auf die Einrede der Verjährung berufen (Palandt, 80. Auflage 2021, § 214 Rn. 2). Der Schuldner, der in Kenntnis oder Unkenntnis der eingetretenen Verjährung trotzdem leistet, kann seine Leistung gem. § 214 Abs. 2 BGB nicht mehr zurückfordern. Die verjährte Forderung bleibt daher also irreversibel erfüllbar.

1. Regelverjährung

Sieht das Gesetz oder der Vertrag keine speziellere Regelung vor, gilt für alle Ansprüche die dreijährige Regelverjährungsfrist. Die Frist beginnt mit Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger Kenntnis über die anspruchsbegründenden Umstände erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste (§§ 195, 199 BGB).

2. Besondere Verjährungsfristen

Für das Bauvertragsrecht gelten je nach Anspruchsart jedoch auch speziellere Verjährungsfristen:

2.1 Werklohnvergütung

Der Werklohnanspruch verjährt grundsätzlich innerhalb der Regelverjährungsfrist (§§ 195, 199 BGB), die mit Schluss des Jahres zu laufen beginnt, in welchem der Anspruch erstmals fällig geworden ist. Eine Besonderheit besteht dabei jedoch im Bauträgerrecht. Denn der Werklohnanspruch des Bauträgers soll – gekoppelt an den Anspruch auf Grundstücksübertragung – nach ü. M. erst in zehn Jahren verjähren (Basty, Der Bauträgervertrag, 10. Auflage 2020, D. Rn. 56 ff.). Die Fälligkeit des Werklohns tritt nach allgemeinem Werkvertragsrecht gemäß § 641 BGB grundsätzlich erst mit Abnahme des Werks ein. Bei Vorliegen eines BGB-Bau-, Verbraucherbau-, Bauträger- oder Ingenieurvertrages gilt als weitere Voraussetzung für die Fälligkeit die Stellung einer prüffähigen Schlussrechnung (§§ 650g Abs 4, 650i Abs. 3, 650u Abs. 1, 650q Abs. 1 BGB). Bei Vorliegen eines VOB/B-Vertrags wird der Anspruch auf Schlusszahlung hingegen erst nach Prüfung der Schlussrechnung durch den Auftraggeber und spätestens innerhalb von 30 Tagen nach Zugang derselben fällig (§§ 14, 16 Abs. 3 VOB/B). Der Anspruch auf Abschlagszahlungen verjährt hingegen selbstständig in 3 Jahren (§ 195 BGB); kann jedoch im Rahmen der Schlussrechnung – obwohl verjährt – wieder aufleben.

2.2 Mängelgewährleistung

Soweit im Vertrag keine anderen Fristen vereinbart sind, verjähren Mängelgewährleistungsansprüche für Bau-, Planungs- oder Überwachungsleistungen nach allgemeinem Werkvertragsrecht in 5 Jahren, sonstige Werkleistungen in 2 Jahren (§ 634a Abs. 1 Nr. 2, Nr. 1, Abs. 2 BGB) und bei einem VOB/B-Vertrag in 4 Jahren (§ 13 Abs. 4 Nr. 1 S. 1, Nr. 3 VOB/B) ab Abnahme. Für Leistungen, deren Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache besteht, für vom Feuer berührte Teile von Feuerungsanlagen sowie für Teile von maschinellen und elektrotechnischen/elektronischen Anlagen, bei denen die Wartung Einfluss auf Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat und dem Auftragnehmer die Wartung nicht übertragen worden ist, verjähren Mängelansprüche gemäß § 13 Abs. 4 Nr. 1 S. 1 HS. 2, Nr. 3 VOB/B in 2 Jahren ab Abnahme. Im Rahmen eines VOB/B-Vertrages ist jedoch zu beachten, dass Ansprüche auf Mängelbeseitigung gemäß § 13 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B erst in 2 Jahren verjähren, gerechnet vom Zugang einer schriftlichen Mangelrüge an, jedoch nicht vor Ablauf der Regelfristen nach § 13 Absatz 4 VOB/B oder einer anderweitig vereinbarten Frist und somit zu einem „Quasi-Neubeginn“ und gegebenenfalls zu einer Verlängerung der Verjährungsfrist führen können.

3. Vertragliche Verjährungsfristen

Bei der vertraglichen Vereinbarung anderweitiger Verjährungsfristen ist zu beachten, dass sich diese Regelungen grundsätzlich am Maßstab Allgemeiner Geschäftsbedingungen (§§ 305 ff. BGB) messen lassen müssen. Die Wirksamkeit der jeweiligen Klausel ist dabei stets eine Frage des Einzelfalls, wobei sachlich gerechtfertigt und maßvolle Fristverlängerungen (beispielsweise auf 5, 6 und im Einzelfall sogar auf 10 Jahre) im Gegensatz zu Verkürzungen regelmäßig als zulässig erachtet werden

(vgl. BGH NJW 1996, 2155;). Auch sieht § 13 VOB/B Abs. 4 Nr. 1 VOB/B nur im Grundsatz eine Verjährung von 4 Jahren vor, die jedoch im kaufmännischen Bereich durch Vereinbarung fast immer (und zulässigerweise, vgl. BGH NJW 2019, 421) auf 5 Jahre verlängert wird.

4. Verjährungshemmung

Der Ablauf der jeweiligen Verjährungsfrist kann aufgrund vertraglicher Vereinbarung oder qua Gesetz (§§ 203 ff. BGB) gehemmt sein. Die Verjährungshemmung bewirkt,

dass die Verjährungsfrist mit Eintritt eines Hemmungsgrunds unterbrochen wird und erst mit dessen Wegfall weiterläuft. Der Zeitraum, währenddessen die Verjährung gehemmt ist, wird nicht in die Frist eingerechnet (§ 209 BGB). Als in der Praxis besonders relevante Hemmungstatbestände sind insbesondere das Schweben von Verhandlungen, die Erhebung einer Klage oder der Antrag auf Durchführung eines selbstständigen Beweisverfahrens zu nennen.

Die effektive Beratung in diesen sowie in anderen baurechtlichen Themen ist Teil der täglichen Arbeit des Teams von Jahn Hettler Rechtsanwälte in Frankfurt am Main.

Rechtsanwalt Pascal Zepezauer,
Kanzlei Jahn Hettler Rechtsanwälte

Weitere Informationen und rechtlicher Beistand

Weitere Informationen und konkrete Rechtsauskünfte zum Thema erhalten Interessierte bei Rechtsanwalt Pascal Zepezauer, Kanzlei Jahn Hettler, E-Mail: zepezauer@jahnnettler.de.

Die Magnesiumanode – Eine vielfach bewährte Methode zur Sauerstoffbindung

KORROSION UND SCHLAMMBILDUNG IN HEIZUNGSANLAGEN VERHINDERN

Funktionsstörungen und Systemausfälle in Heizungsanlagen können einen schleichenden wasserbedingten Korrosionsprozess als Ursache haben. Ein entscheidender Punkt bei geschlossenen Warmwasserheizungsanlagen ist daher der Korrosionsschutz der metallischen Bauteile von Beginn an. Durch eine salzarme Befüllung von Heizungsanlagen, die Reduktion von gelösten Gasen, speziell Sauerstoff, durch den Einsatz von Magnesiumanoden in Kombination mit Magnetflussfiltern können Korrosionsschäden und teure Reparaturaufwendungen deutlich reduziert werden.



ELYSATOR 
engineering water

Die technische Weiterentwicklung von modernen Heizungsanlagen schreitet stetig voran – dies betrifft vor allem die zum Einsatz kommenden Materialien, (wie beispielsweise sauerstoffdichte Kunststoffrohre bei Fußbodenheizungen oder Metalle und Legierungen für Bauteile wie Wärmetauscher) als auch der Einsatz von alternativen Energiesystemen wie beispielsweise Erdwärmesonden- und Solaranlagen, Wärmepumpen oder Blockheizkraftwerke. Die Folge ist ein bunter Materialmix von metallischen Werkstoffen, die unterschiedlich auf die Wasserparameter reagieren. Ebenso ermöglichen moderne

Presssysteme einen höheren permanenten Sauerstoffeintrag in das System und erhöhen somit das Korrosionspotenzial.

Ursachen der Korrosion

Unter Korrosion versteht man die Reaktion eines metallischen Werkstoffs mit seiner Umgebung, die eine messbare Veränderung des Werkstoffs bewirkt und zu einer Beeinträchtigung der Funktion eines Bauteils oder des ganzen Systems führt (Korrosionsschaden). Diese Reaktion ist in den meisten Fällen elektrochemischer Art. Es kann sich aber auch um chemische oder um metallphysikalische Vorgänge handeln. Bei der Sauerstoffkorrosion reagiert der im Kreislaufwasser gelöste Sauerstoff beispielsweise mit dem Eisen im Stahl

und bildet lösliche Verbindungen beziehungsweise Metallsalze, was schließlich zur Beschädigung der Oberfläche bis hin zu Durchbrüchen und Verschlammung der Anlage führt. Welche weiteren Eisenverbindungen (beispielsweise Magnetit) und Nebenprodukte, wie zum Beispiel Wasserstoff, entstehen, hängt auch von der Sauerstoffkonzentration im Kreislaufwasser ab.

Eine elektrochemische Korrosion (galvanische Korrosion) tritt zwischen Metallen mit unterschiedlichen Standardpotenzialen auf, wenn diese in direkten elektrischen Kontakt sind und von einem gemeinsamen wässrigen Elektrolyten (leitfähige Salzlösung) benetzt werden. Dies ist zum Beispiel bei Heizungsanlagen der Fall, wenn einzelne Komponenten aus Edelstahl, Kupfer

fer oder Aluminium bestehen und vom Kreislaufwasser durchströmt werden. Das Ausmaß der Korrosion hängt zudem auch von den gelösten Salzen (elektrische Leitfähigkeit des Umlaufwassers), dem pH-Wert und der Temperatur ab.

Elektrolyt und Sauerstoff

Für einen ablaufenden Korrosionsprozess wird sowohl Elektrolyt als auch Sauerstoff benötigt. Würde ein Parameter fehlen oder deutlich reduziert, so würde die Korrosion soweit ausgebremst werden, dass sie faktisch nicht mehr abläuft. Der Elektrolyt ist in diesem Falle das Heizungswasser mit seiner elektrisch leitenden Eigenschaft. Je höher die elektrische Leitfähigkeit und der gelöste Sauerstoffgehalt sind, umso schneller läuft eine Korrosion ab.

Schutz-, oder auch Opfer-Anoden

Beim Anodenschutz mit hochreinem Magnesium reagiert der im Kreislaufwasser gelöste Sauerstoff bevorzugt mit dem unedleren Magnesium (und nicht mit dem Eisen) unter Bildung von Magnesiumhydroxid. Somit wird zum einen der pH-Wert angehoben (basischer), der Sauerstoff dem System entzogen und die elektrische Leitfähigkeit reduziert. Weiterhin laufen die elektrochemischen Prozesse in dem Sinne ab, dass das Magnesium abreagiert und über einen längeren Zeitraum zerstört wird. Nach etwa 3 bis 6 Jahren, wenn die Opferanode verbraucht ist, kann sie rasch und unkompliziert durch eine neue Elektrode ersetzt werden.

Schlussfolgernd können geschlossene Heizsysteme durch Befüllung mit entsalztem Füllwasser und dem Einsatz von Korrosionsschutzgeräten mit Schutzanodentechnologie wie zum Beispiel SorbOx Li oder Elysator-trio-Geräte eine umweltfreundliche und zuverlässige Methode für nachhaltigen und aktiven Korrosionsschutz bieten. Elysator bietet diese Technologie bereits seit 50 Jahren erfolgreich am Markt an. Sie wird im Übrigen auch in der VDI 2035 als gängige Methode aufgezählt.

www.elysator.de



Tino Sarro ist Geschäftsführer und Vertriebsleiter der Elysator Engineering GmbH

Bester Service für Ihre Immobilie



Technisches Know-how



Energieeffizienz



Qualität und Kompetenz



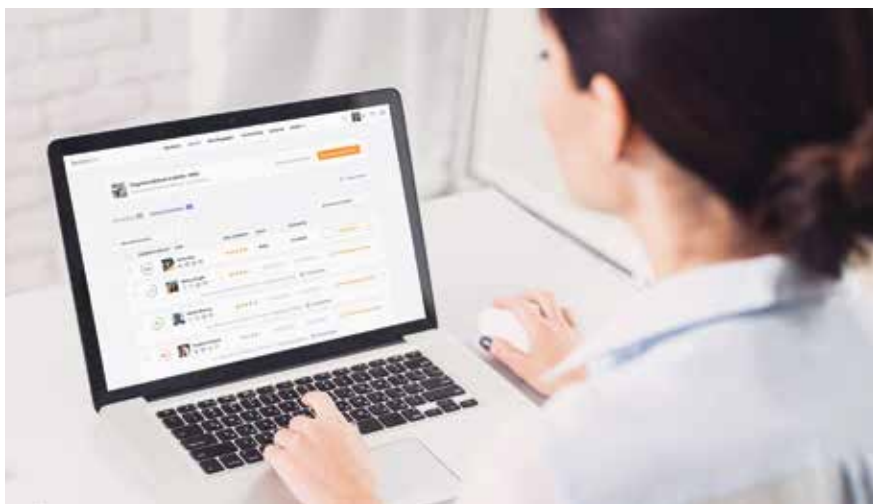
Digitale Dienstleistungen



Sicherheit und Gesundheit

Von der Besichtigung bis zur Vertragsunterzeichnung

DIGITAL VERMIETEN SPART ZEIT UND REDUZIERT UNNÖTIGE KONTAKTE



Corona erschwert viele etablierte Abläufe – betroffen sind sämtliche Lebens- und Arbeitsbereiche. Was sich seit Jahren oder Jahrzehnten standardisiert hat, muss nun umstrukturiert und den neuen Anforderungen angepasst werden. Um möglichst wenig Verzögerung oder Verluste zu erleiden, ist schnelles Handeln gefragt. Auch die Immobilienwirtschaft und insbesondere die Vermietung sind in der Pflicht, zeitnah auf die aktuellen Entwicklungen zu reagieren und passende Lösungen zu finden.

Durch Kontaktbeschränkungen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens ergeben sich im Vermietungsbereich zahlreiche Herausforderungen. Vermieter stehen vor der Hürde, die Teilnehmerzahlen von Besichtigungen zu begrenzen oder sie komplett in den digitalen Raum zu verlegen. Koordiniert werden sollte das Ganze am besten aus dem Home-Office, da es auch im Büro gilt, Kontakte zu vermeiden.

———— Kontaktlose Vermittlung

Der analoge Vermietungsprozess kann das nicht leisten, da er von viel persönlichem

Kontakt geprägt und davon abgesehen in einigen Punkten aufwendiger als nötig ist. Stattdessen haben Vermieter und Mieter Bedarf an unkomplizierten, digitalen und schnellen Lösungen bei der Vermietung – und das nicht nur in Zeiten von Corona. Unternehmen, wie die Hamburger Immomio GmbH, bilden den kompletten Vermietungsprozess bereits digital ab. Das beginnt schon bei der Vorqualifizierung der Interessenten die automatisch in einen digitalen Bewerbungsprozess geleitet werden. Außerdem können Interessentendatenbanken dabei helfen, den Vermietungsprozess schlanker zu gestalten, die Bewerbungsflut einzudämmen und die Anzahl qualifizierter Interessenten zu steigern.

———— Online-Besichtigungen

Auch bei den Besichtigungen können Vermieter mittlerweile auf digitale Lösungen zurückgreifen. Durch die Corona-Krise beschleunigt stehen immer mehr Live-Video-Besichtigungen zur Verfügung. Mit diesen Tools können Ver- oder Vermieter Mietinteressenten per Video-Livestream durch die Wohnung führen. Auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt

Wohnungsbesichtigungen prinzipiell erlaubt sind, versuchen viele Wohnungssuchende Kontakte zu reduzieren und nehmen dankbar Online-Termine an. Neben dem risikofreien Besichtigen entfällt zudem der Anfahrtsweg. Somit ist diese Art der Wohnungsbesichtigung bequem, unkompliziert und sicher.

———— Digitale Unterzeichnung des Mietvertrags

Komplettiert wird der digitale Vermietungsprozess, wenn auch die Unterzeichnung des Mietvertrags digital erfolgt. Wichtig dabei: Die elektronische Signatur muss rechtssicher sein, damit sie einer juristischen Auseinandersetzung standhält. Neueste technische Lösungen machen dies möglich. Nicht nur in Zeiten von Corona ist es sinnvoll, den unnötigen zeitlichen Aufwand und Kontakt sowie anfallende Kosten durch postalischen Versand oder eine Vor-Ort-Unterzeichnung zu vermeiden. Während die Frage, ob analoge oder digitale Besichtigungen besser sind, eine Geschmackssache bleibt (zumindest zu pandemiefreien Zeiten), so ist ein zusätzliches Treffen für die Signatur meist für alle Parteien ein verzichtbarer Extratermin.

———— Progressive Tools für Corona-Zeiten und die Zukunft

In der momentanen Lage gilt es, Interessenten einen der Situation möglichst adäquaten Service zu bieten. Der digitale Vermietungsprozess bietet hierfür passende Lösungsansätze. Doch einmal etablierte Abläufe versprechen auch für die Zeit danach große Effizienzpotenziale, die es Vermietern ermöglichen, Prozesse zu verschlanken und somit Zeit und Kosten zu sparen.

Teilnahme via Monitor möglich

DIE ZUKUNFT DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Im Zuge der stetig zunehmenden Digitalisierung der Arbeitswelt hat sich auch der Geschäftsalltag von Immobilienverwaltern grundlegend verändert. Dabei gehen zeitgemäße Softwarelösungen für Verwalter weit über ihre ursprünglichen Kernbereiche „Buchen, Mahnen, Abrechnen“ hinaus. So lassen sich mittlerweile gesamte Geschäftsprozesse, wie die Beauftragung von Handwerkern bei nötigen Wartungen in den Wohnanlagen, voll automatisiert erledigen. Und selbst die WEG-Versammlung macht jetzt Bekanntschaft mit der digitalen Welt.

Die digitale Eigentümerversammlung bietet Verwaltern die Möglichkeit, auch WEG-Mitglieder in die jährlichen Versammlungen der Eigentümergemeinschaft einzubinden, die nicht persönlich vor Ort sind. Die rechtlichen Weichen hierfür wurden in der letztjährigen WEG-Reform gestellt. Die WEG-Mitglieder, die nicht persönlich an einer Versammlung teilnehmen können oder wollen, treffen sich zum vereinbarten Zeitpunkt in einem virtuellen Konferenzraum, der über einen Monitor in den Versammlungsraum der eigentlichen WEG-Versammlung zugeschaltet ist. So können die beiden Gruppen der anwesenden und nicht-anwesenden Mitglieder in Echtzeit

an der gleichen Veranstaltung teilnehmen. Die Kommunikation mit der zugeschalteten WEG-Mitglieder erfolgt über ein Headset. Um zu gewährleisten, dass nur berechtigte Wohnungseigentümer der Gemeinschaft der Versammlung beiwohnen, versendet der Verwalter im Vorfeld der Versammlung entsprechende Zugangsdaten.

Digitales Alter-Ego vertritt die Eigentümer

Vor Beginn der Veranstaltung erstellt jeder Teilnehmer einen sogenannten Avatar – eine virtuelle Person, die ihn in der Versammlung vertritt. Über diese animierte Figur kann der Eigentümer an der Veranstaltung teilnehmen, als wäre es selbst vor Ort. So können sich die einzelnen WEG-Mitglieder beispielsweise zu Wort melden oder über Armbewegungen ihres Alter-Egos an Abstimmungen teilnehmen. Dabei kann die Stimmabgabe sowohl offen als auch anonymisiert erfolgen.

Vorteile für Eigentümer und Verwalter

Die Möglichkeit zur virtuellen Teilnahme an einer Eigentümerversammlung bietet so-

wohl Verwaltern wie auch den Teilnehmern der Versammlung zahlreiche Vorteile: Für die Eigentümer, die nicht selten an einem anderen Ort oder gar in einem anderen Land wohnhaft sind, entfällt eine zeitintensive und mitunter kostspielige Anreise. Für Verwalter wird es im Gegenzug leichter sein, die für die Beschlussfähigkeit erforderlichen 50 Prozent der Eigentumsanteile zu erreichen, da auch Eigentümer an Versammlungen teilnehmen können, die sich gerade nicht in unmittelbarer Nähe zum Veranstaltungsort befinden. Zudem lassen sich die abgegebenen Stimmen bei Abstimmungen der Wohneigentümergemeinschaft – im Gegensatz zu einer Teilnahme der Eigentümer per Video-Konferenz – einwandfrei nachvollziehen und rechtssicher dokumentieren. Auch anonymisierte Abstimmungen sind möglich. Auf Wunsch können die Konferenzräume individuell mit dem Unternehmenslogos und der gewünschten Farbwelt der Verwaltung ausgestattet werden. So erhalten die Eigentümer den Eindruck, in einem Konferenzraum ihrer Immobilienverwaltung zu sitzen. Die Miete für einen solchen Raum richtet sich – ähnlich wie bei einem realen Veranstaltungsort – nach der Zeit der Nutzung. Weitere Informationen zum Thema finden interessierte Verwalter auf der Homepage digitale-eigentuemerversammlung.domus-software.de.





BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Termine 2021

Datum	Ort	Veranstaltung
16. März 2021	Online-Seminar	Juristischer Dienstag-Technik „GEG kompakt“
30. März 2021	Online-Seminar	Juristischer Dienstag „Rückblick Rechtsprechung Öffentliches Recht 2020“
11. Mai 2021	Online-Seminar	Juristischer Dienstag „Mängelmanagement gegenüber Nachunternehmer, Architekt und WEG (Teil 1)“
18. Mai 2021	Online-Seminar	Juristischer Dienstag „Mängelmanagement gegenüber Nachunternehmer, Architekt und WEG (Teil 2)“
8. Juni 2021	Online-Seminar	Juristischer Dienstag „Abnahme des Gemeinschaftseigentums (Teil 1)“
10. Juni 2021	Online-Seminar	4. Kongress „Frankfurt/RheinMain baut 2021“
15. Juni 2021	Online-Seminar	Juristischer Dienstag „Abnahme des Gemeinschaftseigentums (Teil 2)“

Nähere Informationen unter www.bfw-hrs.de

(Änderungen vorbehalten. Stand: 26. Februar 2021)

Herausgeber:

PresseCompany GmbH
Reinsburgstraße 82
70178 Stuttgart
Fon. 0711.23886-27
Fax. 0711.23886-31
info@pressecompany.de

In Zusammenarbeit mit dem
BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/
Saarland

Nachdruck von Beiträgen und Nachrichten:

nur mit Genehmigung des Verlags. Mit dem Namen des Verfassers gekennzeichnete Beiträge stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Beiträge in unserer Zeitschrift, in denen speziell Erzeugnisse von Firmen besprochen werden, dienen lediglich der Information unserer Leser, um sie über die Neuheiten auf diesem Gebiet aufzuklären. Eine Garantieerklärung für Produkte und Firma ist damit nicht verbunden. Rückfragen bezüglich firmengebundener Beiträge sind deshalb direkt an die Hersteller zu richten oder werden an diese weitergeleitet.

Redaktionsbeirat:

Sonja Steffen, Vorstandsvorsitzende
des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Gerald Lipka, Geschäftsführer
des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Foto Titelseite (und weitere):

Shutterstock, iStockphoto, Fotolia

Redaktionsleitung:

Johannes Ohnesorg
johannes.ohnesorg@pressecompany.de

Redaktion:

Louisa Tilly

Layout:

Jens Tippel

Anzeigenverwaltung:

Christina Würfel
christina.wuerfel@pressecompany.de

Partner der
Immobilienwirtschaft

Partnerschaft, die Mehrwert schafft



Machen Sie Ihre Immobilie fit mit einem zukunftsfähigen Netz.

Bieten Sie Ihren Bewohnern den Zugang zu vielfältigen Multimedia-Angeboten. Mit dem leistungsstarken Hybridnetz von Vodafone, der idealen Kombination aus Glasfaser- und Koaxialkabel. Eine Entscheidung für die Zukunft.

- GigaTV – die beste Unterhaltung auf einer Plattform¹
- Mobile Unterhaltung – Fernsehen mit der GigaTV-App¹
- Top-Filme und Serien auf Abruf mit der Vodafone Videothek²
- Internet mit Kabel-Power – mit bis zu 1.000 Mbit/s im Download³
- Telefon-Anschluss – einfach und günstig über das Kabel³
- Kabel Internet Telemetrie – Bandbreite für Ihre Immobilie⁴

Mehr zu den Produkten und zur Verfügbarkeit unter
vodafone.de/immobilienwirtschaft

¹ Voraussetzung ist ein kostenpflichtiger, vollversorgter Kabel-Anschluss bzw. Vodafone TV Connect-Vertrag von Vodafone Deutschland. Eine Vodafone GigaTV 4K Box wird bis zum Vertragsende überlassen und ist danach zurückzugeben. Für die Vodafone GigaTV 4K Box sowie die GigaTV-App wird eine dauerhafte Internet-Verbindung benötigt, andernfalls ist die Nutzung eingeschränkt. ² Für die Nutzung des Video on Demand-Services wird eine dauerhafte Internetverbindung benötigt. Empfohlene Bandbreite mindestens 10 Mbit/s. Voraussetzung ist ein mit einer GigaTV 4K Box ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabelanschluss bzw. Vodafone TV Connect Vertrag. ³ Beachten Sie bitte die Verfügbarkeit: Internet & Phone-Produkte sind in vielen unserer Kabel-Ausbaugebiete und mit jeweils modernisiertem Hausnetz verfügbar. Prüfen Sie bitte, ob Sie die Produkte im gewünschten Objekt nutzen können. ⁴ Kabel Internet Telemetrie ist in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Deutschland verfügbar. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand: Februar 2021

Vodafone Deutschland GmbH · Betastraße 6–8 · 85774 Unterföhring

Ready?





Gewerbe. Märkte. **Immobilien.**

BFW Landesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Spitzenverband der **Immobilien-** und **Wohnungswirtschaft**

- Politische Interessenvertretung
- Kompetentes Netzwerk
- Erfahrungsaustausch
- Arbeitskreise und Fachgespräche
- Impulsgeber und Knowhow-Träger
- Messen und Kongresse
- Statistik & Research
- Rechts- und Steuerberatung

Interesse an einer Mitgliedschaft?
Dann melden Sie sich bei uns!

BFW Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen Hessen/
Rheinland-Pfalz/Saarland e. V.

Friedrich-Ebert-Anlage 56
60325 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 768 039 10
Telefax: 069 / 768 039 11
info@bfw-hrs.de
www.bfw-hrs.de