

IMMOBILIEN WIRTSCHAFT RHEIN- MAIN



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

Das Magazin des BFW

Hessen | Rheinland-Pfalz | Saarland

Ausgabe 02_2021



EINLADUNG ZUM BAUTRÄGERTAG 2021

Seite 5

**INTERVIEW MIT TAREK AL-WAZIR,
LANDESMINISTER FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR UND WOHNEN**

Seite 12

**BAUTRÄGER SOLLTEN DIE AKTUELLE ÜBERFÖRDERUNG
DER ENERGIEEFFIZIENZ NUTZEN**

Seite 14

Anbieteroffen. Leistungsfähig. Kein Abnahmezwang.

Glasfaser.

Jetzt mit #DABEI sein.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Direkt
beraten lassen:

**0800
33 03333**

Glasfaser bis ins Haus und in die Wohnung

Das ist die Lebensader Deutschlands.

Gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft möchten wir die digitale Grundversorgung in Deutschland sicherstellen. Neben der Versorgungssicherheit haben der Werterhalt der Immobilie, der Standortvorteil und die Zufriedenheit der Bewohner höchste Priorität.

Wann kann Ihre Immobilie angeschlossen werden?

Rufen Sie uns an oder informieren Sie sich auf www.telekom.de/wohnungswirtschaft
Seien auch Sie jetzt mit #DABEI! Gemeinsam für Deutschland. Glasfaser für Deutschland.

EDITORIAL



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



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

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

wir alle haben uns der Schaffung neuen Wohnraums verschrieben. Damit leisten wir einen aktiven Beitrag, um die vielerorts angespannte Wohnraumsituation im Land zu verbessern. Leider scheint der Anteil der privaten Bauträger bei den politischen Entscheidungsträgern häufig aus dem Blick zu geraten. Nicht nur unser aktueller Konjunkturbericht, der in Zusammenarbeit mit dem ausgewiesenen Immobilienexperten Prof. Dr. Dieter Rebitzer, Studiendekan an der Fakultät Wirtschaft und Recht der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen (HfWU), erarbeitet wurde, beweist, wie hoch der Anteil der privaten Bauwirtschaft an der Wohnraumversorgung im Land ist. Um diese Triebfeder der gesamtdeutschen Immobilienwirtschaft nicht zu gefährden, muss sich der politische Fokus ändern. Denn Fakt ist: Weder die Kommunen noch die institutionellen Träger leisten einen Löwenanteil der Wohnraumversorgung, es sind private Akteure, die dafür Sorge tragen, den Immobilienmarkt in Deutschland und damit auch einen entscheidenden Konjunkturmotor im Land aufrechtzuerhalten.

Und auch eine zweite politische Stoßrichtung muss sich spätestens unter der neuen Bundesregierung ändern: Sowohl in der medialen Berichterstattung wie auch in den politischen Diskussionen wird überwiegend Wert auf den Mietwohnungsbau gelegt. Seien es politisch verordnete und gerichtlich wieder untersagte Bemühungen hinsichtlich der Mietpreisbremse, die Kappungsgrenzenverordnung oder die Schaffung sozialen Wohnungsbaus – vom Wohnraumeigentum ist hierbei nichts zu hören. Dabei wird die Eigentumswohnung und das freistehende Einfamilienhaus im Familieneigentum gerade durch die stattfindenden Verschiebungen des demografischen Wandels zu einem zunehmend wichtigen Faktor der privaten Altersvorsorge. Wenn die Anstrengungen des Staates nicht um ein Vielfaches gesteigert werden, um insbesondere jungen Familien den Weg zu Immobilieneigentum zu erleichtern, ist die wirtschaftliche Stabilität unseres Landes in ernster Gefahr.

Wir setzen uns darum auch im Gespräch mit politischen Entscheidungsträgern intensiv dafür ein, die Kosten zu Beginn des Immobilienerwerbs und damit die größte finanzielle Hürde bei der Schaffung eines Eigenheims zu senken: sei es durch eine Stundung der Grunderwerbsteuer, die Einführung eines Freibetrags beim ersten selbstgenutzten Immobilieneigentum für junge Familien oder die Etablierung eigenkapitalersetzender Darlehen durch die Landesbanken. Es sind wirksame Instrumente nötig, die es auch Normalverdienern ermöglichen, eigenen Wohnraum zu erwerben. Nur auf diese Weise wird die Altersvorsorge einer breiten Schicht der Bevölkerung gewährleistet und der Konjunkturmotor Immobilienwirtschaft am Laufen gehalten. Beides ist essenziell für die zukünftige Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Deutschland.

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

INHALTSVERZEICHNIS

EDITORIAL S. 3

INHALT S. 4

BFW
HESSEN | RHEINLAND-PFALZ | SAARLAND S. 5-11

Einladung zur Mitgliederversammlung und Bauträgertag 2021 S. 5

Wohnungswirtschaftlicher Konjunkturbericht 2020/2021 des BFW S. 6

Mehr Wohnraum durch private Investitionen S. 8

WOWI-Golfturnier Rhein/Main S. 9

Juristische Dienstage des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland S. 10

AKTUELLES AUS DER
IMMOBILIENBRANCHE S. 12-25

Interview mit Tarek Al-Wazir,
Landesminister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen S. 12

Bundesförderung für effiziente Gebäude neu aufgesetzt S. 14

Die Zinsentwicklung entwickelt sich zum Bauträgerrisiko S. 16

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums S. 18

Interview mit Dr. Ulrich Link,
Mitglied des Vorstands der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) S. 22

Die digitalisierte Immobilienverwaltung ist keine Zukunftsmusik S. 24

VORSCHAU S. 26

Termine | Impressum S. 26

8. September 2021, Hotel Mercure in Eschborn

EINLADUNG ZUR MITGLIEDERVERSAMMLUNG UND BAUTRÄGERTAG 2021

Am Mittwoch, den 8. September 2021 veranstaltet der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland ab 9.00 Uhr die diesjährige Mitgliederversammlung. Im Anschluss findet ab 10.00 Uhr der Bauträgertag 2021 statt, an der neben den Mitgliedern und Freunden des Verbands auch namhafte Vertreter aus Politik und Wirtschaft teilnehmen werden. Veranstaltungsort ist das Hotel Mercure, Helfmann Park 1, in Eschborn.

Der Klimaschutz und die Versorgung mit Wohnraum werden nicht nur bei der anstehenden Bundestagswahl zentrale Themen sein. Sie werden die Bauträger- und Immobilienbranche dauerhaft beschäftigen. Wie Klimaschutz in der Praxis zu wirtschaftlichen Bedingungen umgesetzt werden kann, zeigen ausgewählte Best Practice-Beispielen auf dem diesjährigen Bauträgertag. Staatssekretär Jens Deutschendorf wird die Preisverleihung nutzen, um den Hessischen Contracting-Preis 2021 zu vergeben. Der von der Landesenergieagentur Hessen (LEA) gemeinsam mit dem BFW-Landesverband ausgelobte Preis steht unter der Schirmherrschaft des Hessischen Ministers für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen Tarek Al-Wazir. In einem themenbezogenen Impulsvortrag werden die Besucher des Bauträgertags für die häufigsten Fehler der Branche beim Contracting sensibilisiert. Prof. Dr. Michael Voigtländer, vom Institut der deutschen Wirtschaft, nimmt die Kosten der ökologischen Wende genauer unter die Lupe und Rechtsanwalt Dr. Maximilian R. Jahn geht auf wichtig rechtliche Aspekte der Bauträger-Praxis ein.

Zahlreiche Maßnahmen zum Schutz der Teilnehmer

„Wir freuen uns außerordentlich, dass wir unsere Mitgliederversammlung und den anschließenden Bauträgertag

nach dem Ausnahmejahr 2020 nun aller Erwartung nach wieder als Präsenzveranstaltungen durchführen können“, betont Landesverbandsgeschäftsführer Gerald Lipka. „Dabei werden selbstverständlich die aktuell geltenden Abstands- und Hygieneregeln beachtet, um die Sicherheit aller Besucher zu gewährleisten“, so Lipka weiter. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Teilnahme an beiden Veranstaltungen nur für nachweislich Geimpfte, Genesene oder aktuell PCR-Getestete möglich. In einzelnen Bereichen der Veranstaltung wird erwartungsgemäß nach wie vor mit einer Maskenpflicht zu rechnen sein. Die Teilnehmer werden vor der Veranstaltung gesondert über die einzuhaltenden Hygienemaßnahmen informiert. Nachdem mit Einlasskontrollen zu rechnen ist, werden alle Besucher gebeten, rechtzeitig vor Veranstaltungsbeginn zu erscheinen.

Schnell anmelden und teilnehmen

Interessierte sollten sich möglichst frühzeitig über die Homepage des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland (www.bfw-hrs.de) unter der Rubrik Veranstaltungen für den Bauträgertag anmelden. Da die Plätze aufgrund der Covid 19-Bestimmungen begrenzt sein werden, können die Anmeldungen nur in der Reihenfolge ihres Eingangs berücksichtigt werden.



IMMOBILIENUNTERNEHMEN FORDERN: „VORFAHRT FÜR DEN PRIVATEN WOHNUNGSBAU“

In der Diskussion um Wohnungsmangel in Deutschland spielt ein Aspekt bisher eine untergeordnete Rolle. Wer baut eigentlich die dringend benötigten Wohnungen? Die Antwort darauf gibt der aktuelle Wohnungswirtschaftliche Konjunkturbericht 2020/2021 des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland. Er zeigt, dass private Bauherren und private Wohnungsbaugesellschaften für den Wohnungsbau unverzichtbar sind.

„Privatleute und die mittelständischen Wohnungsunternehmen haben damit in Hessen und Rheinland-Pfalz auch 2020 den Löwenanteil des Wohnungsneubaus geschultert. Offenbar verkennen Teile der Politik noch immer die Leistungen der Privaten für den Wohnungsbau“, betonte Gerald Lipka, Geschäftsführer der BFW-Landesverbände in Hessen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland. „Die privaten Unternehmen könnten noch deutlich mehr bauen, wenn die Kommunen die dafür nötigen Grundstücke entwickeln würden, die Behörden Bauanträge

schneller genehmigten und die Länder die nötigen rechtlichen Rahmenbedingungen dafür schaffen würden. Nur wenn mehr Wohnungen angeboten werden können, wird der Wohnungsmarkt dauerhaft entlas-

tet und der Preisanstieg gedämpft. Zweckentfremdungsverbote und andere Regulierungen schrecken private Investoren hingegen eher ab“, so Lipka.

Die Schere zwischen Nachfrage und Angebot wächst

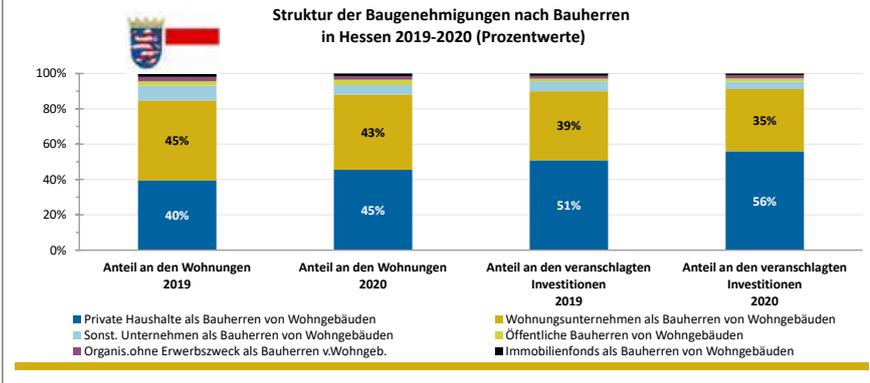
Lipka wies darauf hin, dass im vergangenen Jahr in Hessen 29.707 Wohnungen genehmigt wurden. Dies seien 8,3 Prozent weniger als 2019. Die Zahl der Baugenehmi-

Vollständiger Konjunkturbericht zum Download



Der vollständige wohnungswirtschaftliche Konjunkturbericht des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland steht im Internet zur kostenlosen Einsicht und zum Download bereit. Interessierte können auf die Publikation durch Scannen des nebenstehenden QR-Codes zugreifen.

Investoren

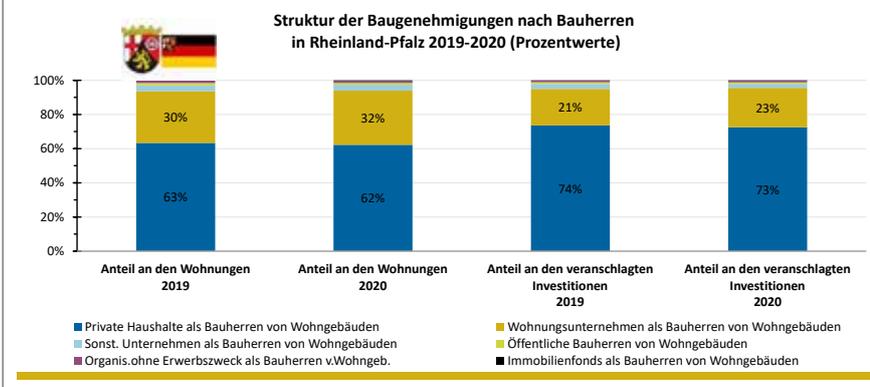


In Rheinland-Pfalz seien im zurückliegenden Jahr 16.739 Wohnungen genehmigt worden, was einem Zuwachs um 5,2 Prozent entspreche. Der Bauüberhang in Rheinland-Pfalz habe sich zum 31.12.2019 um 2,8 Prozent auf 37.337 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Anteil privater Bauherren an den Investitionen sei dort mit 73 Prozent noch deutlich höher als in Hessen.

Baukonjunktur trübt sich ein

Angesichts rasant steigender Preise für Baumaterialien wie Holz, Stahl und Dämmmaterial um teilweise mehr als 50 Prozent und Lieferengpässen im zweiten Quartal könne es zu weiteren Bauverzögerungen und zusätzlichen Kostensteigerungen kommen. Trotz weiter steigender Preise bleibe die Nachfrage nach Immobilien in Hessen und Rheinland-Pfalz bisher aber ungebrochen. Dies liege vor allem an Wohnimmobilien.

Investoren



Lipka stellte den Wohnungswirtschaftlichen Konjunkturbericht 2020/2021 gemeinsam mit dessen Verfasser, Professor Dr. Dieter Rebitzer, vor. Professor Rebitzer ist Studiendekan an der Fakultät Wirtschaft und Recht der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen (HfWU) und ein Experte für Immobilienwirtschaft.

gungen sage aber nichts darüber aus, wie viele Wohnungen nach der Genehmigung tatsächlich gebaut würden. In Hessen sei der Bauüberhang, also die Zahl der genehmigten, aber bis Ende 2019 noch nicht fertiggestellten Wohnungen gegenüber dem

Vorjahr um 13,6 Prozent auf 61.797 Wohnungen gestiegen. Mit 56 Prozent seien private Bauherren an den Investitionen in den Neubau beteiligt.

Einfach himmlisch. Wohlfühltemperatur Goldstück:



24°C

► Erst himmlisch einfach installieren, dann himmlisch einfach einschlafen. Die neue **Compress 7800i LW Sole-Wasser-Wärmepumpe**: Teilbares Gehäuse für einfachen Transport und babyleichte Bedienung dank **Touch-Bedienfeld UI 800**.



Bosch kann einfach Heizung!



Bau- und immobilienpolitische Forderungen an die künftige Bundesregierung

MEHR WOHNRAUM DURCH PRIVATE INVESTITIONEN

Die hessischen Verbände der Bau- und Immobilienwirtschaft, darunter auch der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, und die Vereinigung der hessischen Unternehmerverbände (VhU) haben ihre Forderungen an die künftige Bundesregierung Ende April in einer gemeinsamen Pressekonferenz vorgetragen, die auf ein großes mediales Interesse gestoßen ist.



Landesverbandsgeschäftsführer Gerald Lipka formulierte in einer Videokonferenz mit Branchen- und Medienvertretern seine Forderungen an die künftige Bundesregierung.

Im Zentrum der künftigen Immobilienpolitik müssen nach Ansicht des Gremiums insbesondere eine Reduzierung der Vorschriften bei Bau- und Wohnprojekten, schnellere Planungen und Genehmigungen, ein breit aufgestelltes Bauministerium, bessere steuerliche Abschreibungen für neue Wohngebäude und mehr Akzeptanz von Recycling-Baustoffen in öffentlichen Ausschreibungen stehen. Staatliche Eingriffe in den Mietwohnungsmarkt sollten zurückgenommen werden, etwa die Mietpreisbremse, damit Investitionen in neuen Wohnraum für private Vermieter attraktiver würden. Keineswegs dürfe die nächste Bundesregierung einen bundesweiten Mietendeckel beschließen, wie er bereits in Berlin gescheitert sei.

Thomas Reimann, VhU-Vizepräsident und Vorsitzender des VhU-Bau- und Immobilienausschusses, sagte: „Wir bitten darum, dass die Parteien unsere Anliegen in ihren Programmen zur Bundestagswahl berücksichtigen. Gemeinsames Ziel von Politik und Wirtschaft ist es, den Wohnraummangel in Ballungsräumen rasch zu überwinden. Denn auch viele Unternehmen spüren die teuren Mieten: Sie sind ein Hindernis bei der Fachkräftesicherung und damit ein Nachteil im Standortwettbewerb. Doch die Lösung kann nicht noch mehr staatliche Regulierung sein, wie sie einige Parteien fordern.“ Das verschärfe den Wohnungsmangel langfristig, weil Investitionen in neuen Wohnraum unattraktiver und das Bauen teurer würden. Es sei ein

verlässlicher Rahmen für private Investitionen in den Wohnungsbau nötig. Schließlich helfe nur die Schaffung neuen Wohnraums gegen den vielerorts herrschenden Wohnungsmangel. Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, ergänzte: „Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung sind an sich schon komplexe Themen, dazu treten immer stärker auch die Themen nachhaltige Mobilität und Bauprodukte auf die politische Agenda. Zur Abstimmung dieser hochkomplexen Themen fordern wir von der kommenden Bundesregierung die Schaffung eines eigenständigen Bauministeriums. Dies entspricht der großen gesellschaftlichen Bedeutung des Bauens und Wohnens. So würde die Rahmensetzung klar und stringent erfolgen. Unnötige Verzögerungen oder gar Blockaden zwischen verschiedenen Ministerien könnten so zukünftig vermieden und das Bauen tatsächlich beschleunigt werden.“

Dr. Burkhard Siebert, Hauptgeschäftsführer des Bauindustrieverbands Hessen-Thüringen, erwartet von der nächsten Bundesregierung deutliche Impulse zur Deregulierung, um Planungen und Genehmigungen zu beschleunigen: „Derzeit gibt es im Bund rund 3.300 Normen für das Bauen. Hinzu kommen die unterschiedlichen Landesbauordnungen und Auflagen auf kommunaler Ebene. In diesem Regulierungsdickicht dauern Planungs- und Genehmigungsverfahren zu lang, auch weil viele Behörden mittlerweile zu wenig Personal haben: Die öffentliche Hand muss wieder handlungsfähiger werden. Dabei sollte der Bund vorangehen und ausufernde Bauvorschriften vereinfachen, damit schneller und günstiger gebaut werden kann.“

WOWI-Golfturnier Rhein/Main

DAS BESTE NETWORKING GIBT'S AN LOCH 19



Nach langen Monaten der Video-Konferenzen nutzten Anfang Juli wieder zahlreiche Führungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft die Möglichkeit, persönliches Networking und sportlichen Wettkampf auf dem WOWI-Golfturnier 2021 der Rhein/Main-Region zu verbinden. Die Turnierserie, die in diesem Jahr bereits das neunte Mal von der Stuttgarter Kommunikations- und Event-Agentur Presse-Company ausgerichtet wurde, machte dieses Jahr Halt im Golf Sport Park Groß-Zimmern.

Als einzigartige Networking-Plattform für die Branche bot die WOWI-Golftour 2021 ideale Möglichkeiten, alte Bekanntschaften in sportlich-lockerer Atmosphäre wieder aufleben zu lassen oder neue Kontakte zu knüpfen. Und auch interessierte Anfänger sind bei den WOWI-Turnieren herzlich willkommen – auch die angebotenen Schnupperkurse stießen auf eine gewohnt große Resonanz. Die Turnierserie mit insgesamt sechs Wettbewerben im ganzen Bundesgebiet wird durch regionale Branchenverbände wie den BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sowie die Unternehmen Bosch, Ista, Kermi, SVT, Westbridge Advisory und Wowiconsult unterstützt. „Im Rahmen der WOWI-Turniere bringen wir Fach- und Führungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in entspannter

Atmosphäre zu Sport und Networking zusammen“, erläutert Rainer Frick, Geschäftsführer der PresseCompany. „In den vergangenen Monaten hat uns der Lockdown vor Augen geführt, wie wichtig persönliche Kontakte und gemeinsame Erlebnisse auch für geschäftliche Beziehungen sind. Es war eine wirkliche Herausforderung, die Turnierserie sowie die Abendveranstaltungen unter Beachtung der geltenden Hygiene- und Abstandsregeln durchzuführen. Aber das Feedback vieler Teilnehmer gab uns Recht – gerade in diesen Zeiten tat es ganz besonders gut, unbeschwert die Natur zu genießen, gemeinsam die Schläger zu schwingen und nette persönliche Gespräche zu führen.“

Nach dem Turnier hatten die Mitspieler Gelegenheit, die gemeinsame Runde im Rahmen eines stilvollen Dinners Revue passieren zu lassen. „Wir freuen uns, dass sich unsere Turnierserie in den vergangenen Jahren als regelrechter Pflichttermin für zahlreiche Größen der Wohnungswirtschaft etabliert hat. Die nächste und damit bereits zehnte Golftour der Wohnungswirtschaft ist bereits in Vorbereitung“, so Veranstalter Frick. Zusätzliche Informationen und Impressionen von den Turnieren sowie weitere Veranstaltungsreihen für die Wohnungswirtschaft finden Interessierte unter www.pressecompany.events.



Alles, was Recht ist

JURISTISCHE DIENSTAGE DES BFW HESSEN/RHEINLAND-PFALZ/ SAARLAND

In der Reihe „Juristische Dienstage“ behandelt der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland regelmäßig rechtliche Themen, die aus Sicht der privaten Bauwirtschaft von großem Interesse sind. In fachspezifischen Onlineseminaren wurden in den vergangenen Monaten etliche Themen behandelt, die auf verschiedene praxisrelevante Fallstricke der Bauträgerpraxis hinwiesen und auf große Resonanz gestoßen sind.

Vergütung, Entschädigung und Schadensersatz bei gestörter Bauzeit

In einem zweiteiligen Seminar informierte Rechtsanwalt Dr. Maximilian R. Jahn, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, die Teilnehmer über rechtliche Fallstricke und mögliche finanzielle Schäden im Falle einer verzögerten Baufertigstellung. Der Bauträger sieht sich in diesem Falle häufig nicht nur mit Ansprüchen der Erwerber, sondern insbesondere auch mit Forderungen von bauausführenden Unternehmen konfrontiert. Anhand zahlreicher Fallbeispiele und Praxisfälle wurden unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung die wesentlichen rechtlichen und praktischen Fragen im Zusammenhang mit der Nachtragsprüfung beziehungsweise der Nachtragsabwehr beantwortet.

Das neue Gebäudeenergiegesetz – GEG kompakt

Einen juristischen Dienstag mit technischem Schwerpunkt veranstaltete der BFW Baden-Württemberg gemeinsam mit den Kooperationspartnern Kermi und NFG-Netzwerk für Gebäudetechnik unter dem Titel „Das neue Gebäudeenergiegesetz – GEG kompakt“. Das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung

in Gebäuden“ (kurz: Gebäudeenergiegesetz – GEG) ist bereits am 1. November 2020 in Kraft getreten. Darin sind EnEV, EEWärmeG und EnEG in einem Werk von 114 Paragraphen und 11 Anhängen zusammengeführt. Schon die Anzahl der Paragraphen macht deutlich, dass die aus der Zusammenführung erhoffte Vereinfachung nicht zu Stande kam. Neu im Gesetz verankert ist unter anderem ein Quartiersansatz sowie eine Innovationsklausel. Auf Planer, Bauherren und Bauträger kommen somit neue Aufgaben und Anforderungen zu, über welche Klaus Lambrecht, einer der führenden Experten für energieeffizientes Bauen, in einem praxisbezogenen Seminar informierte.

Rückblick Rechtsprechung Öffentliches Recht 2020

Die Rechtsprechung zum öffentlichen Baurecht 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 Instanzgerich-

te auch praxisrelevante Entscheidungen für den Bauherrn und Bauträger getroffen. Auch die Gesetzgebung hat sich Corona angepasst und mit dem Plansicherstellungsgesetz ein wirksames Instrumentarium für Vorhabenentwickler entwickelt. Vor allem zur Frage der Zulässigkeit von Vorhaben sind zahlreiche Entscheidungen ergangen. Gleiches gilt für die Frage der Rechte und Grenzen der Nachbarbeteiligung. Rechtsanwalt Florian R. Hergesell brachte die Teilnehmer



auf den neuesten Stand der Gesetzgebung und gab hilfreiche Tipps für das rechtssichere Bauträgergeschäft.

Mängelmanagement gegenüber Nachunternehmer, Architekt und WEG

Ein Bauvorhaben ohne Mängel gibt es nicht. Dabei sind insbesondere in der Leistungskette eine Vielzahl von Beteiligten involviert, die bei Auftreten von Mängeln stets gesondert zu betrachten sind: Planer, Nachunternehmer, Generalunternehmer, Erwerber, Wohneigentumsgemeinschaften und so fort. Bei der Geltendmachung oder Abwehr von Mängelrechten ist zu berücksichtigen, dass die Rechtsprechung sich nach wie vor rasant weiterentwickelt. Mehrere Grundsatzzentscheidungen des Bundesgerichtshofs

haben praxisrelevante Neuerungen mit sich gebracht, die wirtschaftliche Auswirkungen auf Bauträgerprojekte haben können und über Erfolg oder Misserfolg entscheiden. Rechtsanwalt Sebastian Eufinger vermittelte den Teilnehmern anhand zahlreicher Arbeitsbeispiele und Praxisfälle das „Handwerkszeug“ für einen rechtssicheren Umgang mit Mängeln auf der Basis der aktuellen Rechtsprechung, insbesondere des BGH.

Abnahme des Gemeinschaftseigentums

Die Abnahme des Sonder- und vor allem des Gemeinschaftseigentums ist im Bauvertrag wie auch im Bauträgervertrag die – während der Bauabwicklung – mit Abstand bedeutendste Rechtshandlung. Für den Bauträger steht viel auf dem Spiel: Sei es die Fälligkeit des Werklohns, die Verjährung der Mängelansprüche oder der Gefahrübergang. Zugleich treffen hier regelmäßig die widerstreitenden Interessen der Beteiligten (Planer, Bauunternehmer, Bauträger, Erwerber, Hausverwaltung) aufeinander. Rechtsanwalt Dr. Maximilian R. Jahn, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, zeigte anhand zahlreicher Praxisbeispiele die Probleme

im Zusammenhang mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums auf und ging neben unwirksamen Abnahmeklauseln auch auf die Möglichkeiten einer Schadensminimierung ein. Mit dem „Jahn’schen Abnahmемодell“ stellte der Experte zudem eine sichere, interessengerechte und in der Praxis bewährte Möglichkeit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums vor.

Verzugsschaden wegen verspäteter Wohnungsübergabe

In nahezu jedem Bauträgervorhaben kommt es aus unterschiedlichen Gründen zu Verzögerungen. Teilweise sind es Sonderwünsche der Erwerber, die mangelhafte Planung des Architekten, Mängel von Nachunternehmern oder Auswirkungen höherer Gewalt (wie zum Beispiel der Covid-19-Pandemie), die Verzögerungen verursachen. Die Folge ist oft Streit zwischen Erwerber und Bauträger über den Verzugsschaden des Erwerbs. Oft fehlt es hier in der Auseinandersetzung schon an einem klaren Verständnis, was Verzug überhaupt ist. Zu Lasten des Bauträgers gehen daneben einige unglückliche Gestaltungen in Bauträgerverträgen. Für den Erwerber kommen dabei – je nachdem, ob er das Wohneigentum selbst oder als Kapitalanlage nutzen möchte – vielfältige Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche sowie auch das Recht zum Rücktritt und damit einhergehende Schadensersatzansprüche in Betracht. Rechtsanwalt Dr. Maximilian R. Jahn erläuterte in seinem Fachseminar zum Thema die gesetzlichen Voraussetzungen des Verzugs und die in Betracht kommenden Schadensersatzansprüche und Rechte der

Erwerber. Zudem wurde ein Überblick über Regressmöglichkeiten gegeben. Die grundlegenden Inhalte des Seminars sind in einem Fachbeitrag der vorliegenden Ausgabe ab Seite 22 zusammengefasst.



„WOHNUNGSBAU IST EINE GEMEINSCHAFTSAUFGABE“

Anfang 2014 wurde Tarek Al-Wazir (Bündnis 90/Die Grünen) hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung. Seit Januar 2019 fungiert er als Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen. Im Interview mit der „Immobilien Wirtschaft Rhein Main“ schildert der Staatsminister unter anderem den aktuellen Stand des Großprojekts „Frankfurter Bogen“.

Herr Minister, das Großprojekt „Frankfurter Bogen“ befindet sich mitten in der Umsetzung. Wie gehen die Maßnahmen voran und wie viele Wohnungen sollen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahmen entstehen?

Im Gesamtgebiet des „Großen Frankfurter Bogens“ könnten bis zu 200.000 zusätzliche Wohnungen entstehen. Also überall dort, wo es eine Schienenverbindung gibt, von der aus man in höchstens 30 Minuten am Frankfurter Hauptbahnhof ist. Umgesetzt wird das Projekt dezentral und eigenverantwortlich in den aktuell 37 Partnerkommunen, denn Bauleitplanung ist Kern der kommunalen Selbstverwaltung. Das Land unterstützt die Kommunen allerdings mit beträchtlichen Fördermitteln. Klar ist: Wir müssen den großen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet auf nachhaltige Weise befriedigen. Dafür haben wir einen Prozess angestoßen, der Wohnen und Mobilität zusammen denkt.

Wie können die nötigen umfangreichen Infrastrukturmaßnahmen realisiert werden, ohne die Baukosten spürbar zu steigern?

Wir müssen unterscheiden: Zum einen gibt es aktuelle Kostensteigerungen, die aus Materialengpässen auf dem internationalen Markt resultieren. Da müssen wir auf nationaler Ebene gegensteuern, soweit das geht. Hier

setze ich aber mittelfristig auf Entspannung, da wir momentan kaum erklärbare Übertreibungen haben. Zum anderen haben wir einen langfristigen Preisauftrieb in den Ballungsräumen, dessen Hauptursache der Mangel an bebaubaren Flächen ist. Genau dort setzen wir mit dem „Großen Frankfurter Bogen“ an: Wir helfen den Kommunen, solche Flächen zu aktivieren, indem wir sie etwa bei den Kosten für soziale Infrastruktur, für Kitas oder Grünflächen unterstützen.

Welche Rolle spielt die private Immobilienwirtschaft bei der Realisierung des Großprojekts?

Wohnungsbau ist eine Gemeinschaftsaufgabe, die nur gelingen kann, wenn alle Beteiligten mitwirken. Dazu zählt selbstverständlich auch die private Immobilienwirtschaft mit ihrer Leistungsfähigkeit und ihrer Professionalität – ebenso wie die Kommunen mit ihren kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, ebenso wie genossenschaftliche und private Bauträger sowie das Land.

Wie Sie schon sagten, liegt der Weg zu einer Stabilisierung des Immobilienmarkts – insbesondere in stark nachgefragten Ballungsregionen wie der Metropolregion Frankfurt – in erster Linie im Bau neuer Wohnungen. Auch unsere Mitgliedsunternehmen würden gerne mehr und schneller bauen. Worin liegen

aus Ihrer Sicht die größten Hemmnisse für die Schaffung neuen Wohnraums?

Der wesentliche Faktor ist die Knappheit von Bauland; das gilt gerade in den größeren Städten. Laut dem Wohnungs- und Immobilienmarktbericht 2020 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) kosteten Geschosswohnungsgrundstücke in mittleren Lagen im Jahr 2018 durchschnittlich 25 Prozent mehr als fünf Jahre zuvor. Das wirkt sich natürlich auf die Angebotsmieten und die Immobilienpreise aus. Deshalb müssen wir mehr Grundstücke zur Baureife bringen, vorzugsweise in Innenentwicklung.

Durch welche politischen Maßnahmen kann das Land die Erstellung bezahlbaren Wohnraums zusätzlich fördern und Kommunen zur Ausweisung von Bauflächen anregen?

Bei der Ausweisung von Bauland unterstützen wir die Kommunen über das Projekt „Großer Frankfurter Bogen“. Für Investitionen in Sportplätze, Grünflächen, Kitas und andere Infrastruktur von Wohngebieten sind dabei in diesem Jahr rund 18 Millionen Euro vorgesehen. Natürlich haben wir nicht nur den Ballungsraum im Blick, sondern das ganze Land. Dafür gibt es die Bauland-Offensive als weiteres Angebot. Für den geförderten Wohnungsbau selbst stellen wir bis 2024 die Rekordsumme von 2,2 Milliarden Euro bereit. Die Förderkonditionen für Sozialwohnungen

wurden beträchtlich verbessert. Künftig sind – je nach Dauer der Sozialbindung – Finanzierungszuschüsse von bis zu 40 Prozent möglich.

Die jüngste Verschärfung des Frankfurter Baulandbeschlusses hat unter anderem zu einer spürbaren Steigerung der Belegungsquoten geführt. Nun sind 50 Prozent der Neubauvorhaben im geförderten Wohnbau zu errichten. Führt dies nicht zwangsläufig zu einer Preissteigerung der dadurch reduzierten frei finanzierten Wohnungen?

Mieten und Immobilienpreise hängen von vielen Faktoren ab. Entscheidend ist, wie sich die Bautätigkeit insgesamt entwickelt. Und unbestreitbar ist die Nachfrage gerade im bezahlbaren Segment sehr hoch.

Auch die soziale Durchmischung ist für ein Wohnquartier von entscheidender Bedeutung. Welche Belegung mit gefördertem Wohnraum ist aus Ihrer Sicht noch gesund für ein Wohnquartier oder Stadtviertel?

Das lässt sich pauschal nicht sagen und mit Sicherheit nicht von oben verordnen. Was eine gesunde Durchmischung ist, hängt von der Art des Quartiers und seines Umfelds ab. Grundsätzlich orientieren wir uns weiter an einer Quote von 30 Prozent sozialem Wohnungsbau.

Gemeinsam mit dem BFW Hessen nehmen Sie auch an der „Allianz vor Ort“ teil, in der Vorzeigeprojekte der Energiebilanz sowie der sozialen Struktur der Bewohner vor Ort in Augenschein genommen werden. Wie wichtig sind derartige Modellprojekte für die Entwicklung der Wohnquartiere von morgen?

Wir halten solche Modellprojekte für sehr wichtig. Was wir heute bauen, soll schließlich auch morgen den Ansprüchen der Bewohner und den Anforderungen des Klimaschutzes genügen. Modellprojekte verschaffen uns Erkenntnisse, wie das Wohnen von morgen ausschauen könnte. Und sie machen Neues erlebbar. Modellprojekte helfen, Skepsis zu überwinden und Menschen für neue Formen des Wohnens zu begeistern.



BAUTRÄGER SOLLTEN DIE AKTUELLE ÜBERFÖRDERUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ NUTZEN

Klaus Lambrecht ist einer der führenden Experten in der Energieplanung und Gebäudesimulation mit über 20-jähriger Praxiserfahrung. Im Gespräch mit der „Immobilien Wirtschaft Rhein Main“ erläutert der Experte für Energieeffizienz die aktuellen Fördermöglichkeiten für die Errichtung und Sanierung energieeffizienter Gebäude.

Sehr geehrter Herr Lambrecht, warum werden Förderprogramme für die energieeffiziente Bauweise überhaupt aufgelegt?

Grundsätzlich ist es ein erklärtes politisches Ziel, dass der Gebäudebestand in Deutschland klimaneutral wird. Nachdem sich der Anreiz für einen ökologisch optimierten Betrieb nach der Erstellung eines Gebäudes für die Bauträger aus wirtschaftlicher Perspektive in Grenzen hält, soll die finanzielle Förderung der effizienten Bauweise gezielte Anreize setzen, um die energieeffiziente Ausführung auch für Bauträger attraktiver zu machen. Diese Anreize führen derzeit teilweise sogar zu einer Überförderung – die wirtschaftlichen Bedingungen für energieeffiziente Gebäude werden sicher nicht lange so günstig bleiben, wie sie es jetzt sind. Darum sollten sich Bauträger gezielt über mögliche Förderungen informieren, um die bestmögliche finanzielle Unterstützung in Anspruch zu nehmen.

Warum ist die bereits bestehende Förderung nun erneut überarbeitet worden?

Trotz der politischen Zielsetzungen hat sich die energieeffiziente Orientierung der Immobilienwirtschaft seit Mitte der 1990er-Jahre faktisch kaum verbessert. Dies hat einerseits mit einem immensen Zuwachs an Wohnfläche zu tun, andererseits stagniert der Anteil der erneuerbaren Energieträger zur Wärmeerzeugung bei lediglich rund 15 Prozent.

Bei Heizungen wird nach wie vor zu rund 80 Prozent auf Öl und Gas zurückgegriffen. Um diesen Trend zu ändern, hat der Bund die Fördermaßnahmen nun noch einmal erheblich aufgestockt.

Welche Förderprogramme für energieeffiziente Bauten existieren derzeit?

Bereits seit 1. Januar 2021 ist eine neue Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) in Kraft. Allerdings konnte diese Förderung bislang nur über das BAFA für den Gebäudebestand bezogen werden. Seit 1. Juli 2021 sind nun Kredite und Förderungen für Energieeffizienzhäuser auch über die KfW und auch für den Neubau möglich.

Wer ist förderberechtigt?

Grundsätzlich sind Bauträger förderberechtigt. Seien es Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften, freiberuflich Tätige, kommunale Träger, Körperschaften, gemeinnützige Organisationen, Unternehmen oder Wohnungsbaugenossenschaften. Ebenso Pächter, Mieter und Contractoren.

Welche Änderungen haben sich durch die neuen Kreditprogramme ergeben?

Die Förderung von Wohngebäuden wird beim Einsatz von erneuerbaren Energien nochmals um ein Drittel angehoben auf bis

zu 55 Prozent der Investitionskosten im Bestand. Bei Neubauten erhöht sich die Förderung um fast 10.000 Euro je Wohneinheit, wenn mindestens 55 Prozent Erneuerbare Energien eingesetzt werden. Die Förderung von Nichtwohngebäuden im Neubau wird bis zu verzehnfacht (bis 450 €/m² NGF), im Bestand bis zu vervierfacht (bis 1.000 €/m² NGF). Darüber hinaus wird auch die Bauleitung bei Nichtwohngebäuden verpflichtend – bei Wohngebäuden ist dies jetzt schon der Fall – und zudem mit 50 Prozent (bis zu 20.000 €) je Gebäude gefördert. Die Erstellung von Energiekonzepten bei Nichtwohngebäuden – sowohl im Neubau wie bei der Sanierung – wird mit bis zu 8.000 Euro je Gebäude gefördert, bei Wohngebäuden – hier nur im Bestand – mit bis zu 1.700 Euro. Seit 1. Juli 2021 gilt eine Wahlfreiheit zwischen der Inanspruchnahme eines Zuschusses oder eines Kredits, auch bei Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden.

Wann müssen die Förderanträge gestellt werden?

Förderanträge sind vor Vorhabenbeginn zu stellen. Als Vorhabenbeginn gilt der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags. Planungs- und Beratungsleistungen dürfen vor Antragstellung erbracht werden und führen für sich genommen nicht zur Annahme eines Vorhabenbeginns. Als Vorhabenbeginn gilt

im Kreditfall der Beginn der Bauarbeiten vor Ort, wenn vor Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags ein dokumentiertes Bankberatungsgespräch stattfand. Bei Antragstellung zum förderfähigen Ersterwerb eines Gebäudes gilt der Abschluss des Kaufvertrags als Vorhabenbeginn. Der förderfähige Ersterwerb ist innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme (§ 640 Bürgerliches Gesetzbuch) für den Kauf von nach der BEG Richtlinie errichteten oder sanierten Nichtwohngebäuden / Wohngebäuden möglich. Der Förderantrag ist vor Abschluss des Kauf- oder Bauträgervertrages zu stellen.

Kann der Bauträger selbst den Förderantrag stellen?

Ja, sowohl in der Kredit- wie auch der Zuschuss-Variante. Den Zuschuss erhält der Bauträger direkt ausgezahlt und kann dadurch den Kaufpreis reduzieren. Stellt er den Antrag in der Kreditvariante, wird das Darlehen auf den Käufer übertragen. Für Wohnungen, bei denen die Käufer keinen Übertrag wünschen, muss das entsprechende Darlehen zurückgezahlt werden. Bei einem Verkauf eines geförderten Objekts ist die in Anspruch genommene Förderung dem Käufer anzuzeigen und die 10-jährige förderzweckgerechte Nutzungspflicht in den Kaufvertrag aufzunehmen.

Wo sind weitere Informationen zu den technischen Anforderungen und den Kriterien der Förderung zu finden?

Es gibt eine Reihe wertvoller Links zu den umfangreichen und komplexen Förderprogrammen. Antworten zu häufig gestellten Fragen und den technischen Voraussetzungen der Förderprogramme finden Interessierte unter anderem auf den Webseiten www.kfw.de/beg, www.bafa.de/beg, www.kfw.de/eee und www.l-bank.de/z15.

Zur Person:

Diplom-Physiker Klaus Lambrecht ist Partner der Econsult Lambrecht Jungmann Partner in Rottenburg und Stuttgart. Sein Schwerpunkt liegt in der Entwicklung hocheffizienter Gebäude mit Einsatz erneuerbarer Energien bis hin zu Null- und Plusenergiehäusern. Er ist akkreditierter Sachverständiger für die Bundes-Förderprogramme und hat Lehraufträge an der Technischen Hochschule Köln sowie der Hochschule Rottenburg inne. Zahlreiche Publikationen finden sich unter www.solaroffice.de/publikationen.

Kostensicherung wird zum strategischen Erfolgsfaktor

DIE ZINSENTWICKLUNG ENTWICKELT SICH ZUM BAUTRÄGERRISIKO

Immer häufiger stellen sich Marktteilnehmer Fragen über die Einschätzung der Zinsentwicklung für Bauträger. Denn ausgehend von dem aktuell niedrigen Zinsniveau haben kleine prozentuale Veränderungen der Finanzierungsbedingungen bereits erhebliche Auswirkungen auf den kalkulierten Gesamtpreis.

Bei den Hypothekenzinsen ist im letzten Quartal ein leichter Anstieg zu beobachten. Von 0,8 Prozent auf rund 1,0 Prozent im 10-jährigen Bereich bei Endfinanzierung. Doch bereits diese vermeintlich unbedeutende Änderung hat einen Anstieg der Finanzierungskosten um 25 Prozent zur Folge. Ist nun ein weiterer Anstieg zu befürchten? Kurzfristig sind keine signifikanten Veränderungen zu erwarten. Mittelfristig ist mit geringen bis moderaten Zinssteigerungen wegen der anhaltenden Interventionen der EZB am Kapitalmarkt zu rechnen. Aus langfristiger Perspektive ist nach einem kontinuierlichen Rückgang der Zinsen in der letzten Dekade eine Bodenbildung im letzten Jahr zu beobachten. Doch weitere Aspekte verschärfen die an sich noch beherrschbare Situation bei der Zinsentwicklung.

Baukosten steigen

2020 kam der jahrlange Anstieg der Baukosten vorübergehend zum Stillstand, doch nach zwei Quartalen steigen die Preise im Jahr 2021 wieder an. Im ersten Quartal 2021 ist ein deutlicher Anstieg der Baukosten um 4,5 Prozent gegenüber dem Vorquartal zu vermelden. Hinzu kommen teilweise unerwartete Preissprünge für einzelne Gewerke. Lieferengpässe führen bei einzelnen Produkten zu regelrechten Preisexplosionen. Kurz- und mittelfristig sind bei unveränderten Rahmenbedingungen weitere Steigerungen wahrscheinlich.

Immobilienpreise steigen weiter

Der Preistrend auf dem Wohnungsmarkt setzt sich fort. Die Wohnimmobilienpreise steigen sowohl in Städten als auch in ländlichen Regionen weiter. Der Hauspreisindex für Wohnimmobilien erhöhte sich im ersten Quartal gegenüber dem ersten Quartal 2020 um durchschnittlich 9,4 Prozent. Bei den Verbraucherpreisen ist seit Anfang 2021 ein beschleunigter Anstieg zu beobachten. Ein Basiseffekt ergibt sich durch die erste Stufe der CO₂-Bepreisung ab Januar 2021. Insgesamt kann ein leicht erhöhtes Inflationsniveau bei gleichzeitig negativen Realzinsen konstatiert werden. Die Bruttoverdienste können mit der dynamischen Entwicklung bei Preisen nicht mithalten und waren im Jahr 2020 negativ. Zwar gab es eine

kurzfristige Erholung nach dem Rückgang in 2020, aber keine realen Steigerungen und zwar unabhängig von der Leistungsgruppe. Daher verwundert es nicht, dass Endkunden häufiger Probleme bei der Finanzierung ihrer Wohnungskäufe haben und vereinzelt Notartermine wegen Scheiterns der Finanzierung abgesagt werden.

Schwächelnde Konjunktur auf Erholungskurs

Die Konjunktur war durch eine rückläufige Entwicklung des BIP um -4,9 Prozent im Jahr 2020 geprägt. In ihrem Frühjahrgutachten prognostizieren die Wirtschaftsinstitute einen Konjunkturaufschwung um +3,7 Prozent im laufenden Jahr und +3,9 Prozent für 2022. Damit wird langsam wieder das Vorkrisenniveau erreicht.

Folgen für die Immobilienfinanzierung

Auch aus Sicht der Finanzierer sind die aktuellen Grundstückeinstände, steigende Baukosten sowie das Zinsänderungs- und Vermarktungsrisiko zu betonen. Erhöhte Ankaufsfaktoren sowie steigende Baukosten führen zu einer Reihe von Konsequenzen bei der Finanzierung. Dazu zählen etwa erhöhte Anforderungen an das Eigenkapital des Kunden, ein erhöhter Besicherungsbedarf des Kreditinstituts oder erhöhte Auflagen bei der Freigabe von Aufbaufinanzierungen und damit eingeschränkte Flexibilität. Der Einstieg in neue Partnerschaften zwischen Bank



und Bauträger wird erschwert. Stabile beziehungsweise weiter steigende Verkaufspreise sind notwendig. Zu den Risiken bei steigenden Zinsen zählt die tendenziell sinkende Finanzierbarkeit der Durchschnittshaushalte, deren Liquiditätsbedarf steigt. Insbesondere aus regionaler Perspektive sind wegfallende Käuferschichten nicht zu vernachlässigen. Hinzu kommen veränderte Anforderungen der Kreditinstitute an Finanzierungen, beispielsweise durch veränderte Mindesttilgungen und maximale Gesamtlaufzeiten. Die Vermarktungsrisiken nehmen zu. Niedrige Vorverkaufsquoten erhöhen bei steigenden Zinsen das Abverkaufsrisiko. Hohe Vorverkaufsquoten verhindern einen Ausgleich von Kostensteigerungen während der Bauphase über den Verkaufspreis. Kostensicherung wird zum strategischen Erfolgsfaktor. Das Zinsänderungsrisiko ist ein Risiko, welches den Bauträger insbesondere über die Auswirkungen auf seine Käuferschichten betreffen kann.

In der Praxis zeigt sich dies an folgenden Beispielen. Wird eine Eindeckung des GU's mit Baumaterial wegen gestiegener Kosten nicht mehr darstellbar, dann ist Hilfestellung durch den Bauträger notwendig, der Kapital und Lagerflächen bereitstellen muss. Wird das Bauvorhabens zum Beispiel vor Aufbaubeginn abverkauft und die Baukosten sind nicht überwiegend eingedeckt, dann ist ein Ausgleich von Preissteigerungen nicht mehr möglich. Wird ein projektiertes Grundstück mit ordentlicher Gewinnspanne vor Realisierung abverkauft, kann die Marktpreisfantasie des aufnehmenden Marktteilnehmers oft nicht mehr risikoadäquat begleitet werden.

Größere Risiken führen zu Zurückhaltung der Finanzierer

Aus Sicht der Finanzierer ist der Markt schwieriger und enger geworden. Bestehende Partnerschaften und gewachsene Struk-

turen werden bevorzugt. Die Risiken steigen: kosten- und liquiditätsseitig durch weiter steigende Bau- und Grundstückspreise sowie längere Vermarktungsdauern (höheres Finanzierungsvolumen, höherer Zins, längere Laufzeiten), vermarktungsseitig durch Finanzierungsprobleme infolge steigender Immobilienpreise bei bonitätsschwachen Endkunden (längere Vermarktungszeiten und Preiswettbewerb). Volkswirtschaftliche Faktoren wie Einkommen und Beschäftigung, Inflation, Staatsverschuldung oder Geldpolitik entfalten wenig positive Impulse. Auch die nachhaltige Neigung der Politik zur Überregulierung verringert die Spielräume der Akteure zum Nachteil aller Beteiligten. Festzuhalten bleibt, dass die aktuelle Zinsentwicklung im aktuellen Marktumfeld zunehmend zu einem Bauträgerrisiko wird.

*Prof. Dr. Dieter Rebitzer (HfWU) und
Jürgen Seib (Taurus Sparkasse)*

Partner der
Immobilienwirtschaft

In vielen
Beständen² jetzt
verfügbar

Machen Sie Ihre Immobilie gigaschnell¹

Surfen im Vodafone Highspeed-Internet
mit bis zu 1 GB/s¹ im Download.
Mehr dazu auf vodafone.de/immobilienwirtschaft

Together we can



¹ 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. ² Das bestehende Hausnetz muss die technischen Voraussetzungen erfüllen. Stand: Mai 2021
Dies ist ein Angebot der Vodafone Deutschland GmbH · Betastr. 6–8 · 85774 Unterföhring.

Ein juristischer Dauerbrenner

DIE ABNAHME DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS

Die Abnahme ist die mit Abstand bedeutendste Rechtshandlung während eines Bauvorhabens. An die Abnahme knüpfen entscheidende Rechtswirkungen an. Insbesondere erlischt der Erfüllungsanspruch (§ 362 BGB) und die Gewährleistungsfrist (§ 634a BGB) beginnt zu laufen. Weiter kehrt sich die Beweislast um und die Gefahrtragung geht nach § 644 BGB auf den Besteller über.

Die Voraussetzungen für eine wirksame Abnahme werden bereits bei der Vertragsgestaltung geschaffen und finden ihren Abschluss in der praktischen Durchführung der Abnahme. Insbesondere den Bauträger, der sowohl auf die Abnahme des Sondereigentums als auch des Gemeinschaftseigentums angewiesen ist, stellt dies vor erhebliche praktische Schwierigkeiten.

I. Grundlagen

Die Abnahme wird definiert als körperliche Entgegennahme des Werks, verbunden mit der Billigung des Werks als im Wesentlichen vertragsgerechte Leistung (sog. zweigliedriger Abnahmebegriff; vgl. BGH, Urteil vom 30.06.1983 – VII ZR 185/81).

Nach § 640 BGB ist allein der Besteller (hier: Erwerber) verpflichtet, das vertragsgemäß hergestellte Werk abzunehmen. Die geläufige Formulierung in Bauträgerverträgen „der Verkäufer und der Käufer verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme“ ist insoweit irreführend. Mit der Pflicht zur Abnahme korrespondiert auch das Recht des einzelnen Erwerbers, bezüglich der Abnahme des Gemeinschaftseigentums selbst oder durch eine von ihm zu beauftragende (Vertrauens-)Person entscheiden zu lassen (BGH, Urt. v. 12.05.2016 – VII ZR 171/15).

1. Abnahmereife

Das Werk ist dann abnahmereif, wenn es quantitativ und qualitativ im Wesentlichen hergestellt ist. Dies ergibt sich im Umkehrschluss aus § 640 Abs. 1 S. 2 BGB, wonach die Abnahme wegen unwesentlicher Mängel nicht verweigert werden kann. Ob ein wesentlicher Mangel vorliegt, der den Erwerber zur Verweigerung der Abnahme berechtigt, lässt sich nur unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls beurteilen. Für die Abgrenzung zwischen wesentlichen und unwesentlichen Mängeln sind neben der Dauer und den Kosten der Mängelbeseitigung auch das Maß der – möglicherweise auch nur optischen – Beeinträchtigung und die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Gesamterkleistung heranzuziehen. Ein wesentlicher Mangel liegt regelmäßig vor, wenn er eine Gefährdung für die Sicherheit und Gesundheit von Personen mit sich bringt. Weiter dürfte ein Mangel in aller Regel ebenfalls wesentlich sein, wenn die Funktionalität fühlbar beeinträchtigt ist.

2. Abnahmeformen

In den meisten Bauträgerverträgen wird die nach § 640 Abs. 1 BGB formlose Abnahme insoweit modifiziert, als dass die Leistung in einem gemeinsamen Termin überprüft und ein Abnahmeprotokoll angefertigt werden soll. Diese förmliche Abnahme ist zur Schaffung

von Rechtssicherheit zu empfehlen. Im Bauträgervertrag sollten dabei andere Abnahmeformen nicht ausgeschlossen werden. In Betracht kommen unter Umständen nämlich auch eine konkludente oder fiktive Abnahme.

Die konkludente Abnahme setzt ein tatsächliches Verhalten des Erwerbers voraus, welches geeignet ist, seinen Abnahmewillen eindeutig und schlüssig zum Ausdruck zu bringen. Hinzukommen muss eine gewisse Prüfzeit, die von der Größe und dem Umfang des Gemeinschaftseigentums abhängt und im Einzelfall bis zu drei Monaten dauern kann (OLG Düsseldorf, Urteil vom 06.05.1999 – 5 U 152/98). Die seit 1. Januar 2018 geltende „neue“ fiktive Abnahme nach § 640 Abs. 2 BGB setzt zunächst „Fertigstellung“ voraus. Fertigstellung ist – unabhängig davon, ob Mängel vorliegen – gegeben, wenn die im Vertrag genannten Leistungen abgearbeitet beziehungsweise erbracht sind (BT-Drs. 18/8486, 49). Die objektive Abnahmereife ist nicht erforderlich. Der praktische Anwendungsbereich ist gleichwohl gering: Der Erwerber kann die Abnahmefiktion nach entsprechender Belehrung in Textform durch Nennung eines Mangels verhindern. Darauf, ob der angegebene Mangel wesentlich ist, kommt es nicht an. Eine Grenze sei zu ziehen, wenn die Angabe rechtsmissbräuchlich ist und offensichtlich nicht bestehende oder eindeutig unwesentliche Mängel angegeben werden (BT-Drs. 18/8486, 49).

3. (Teil-)Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Der Bauträger kann eine Teilabnahme nur verlangen, wenn dies vertraglich vereinbart ist. In der Praxis wird dies in aller Regel durch eine Teilabnahme des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums vereinbart. Das ist – auch in AGB – zulässig (vgl. BGH, Urteil vom 12.05.2016 - VII ZR 171/15).

Inwieweit das Gemeinschaftseigentum selbst einer weiteren Teilabnahme zugänglich ist, ist höchstrichterlich nicht entschieden. In der Praxis üblich – und seither unbeanstandet – ist zumindest die gesonderte Teilabnahme der Außenanlagen. Ob darüber hinaus weitere Bauabschnitte oder Gebäudeteile teilabnahmefähig sind, ist im Einzelfall zu prüfen. Gleichwohl wird man mit Blick auf die Gefahr etwaiger Intransparenz klar bestimmen müssen, worauf sich die Teilabnahme bezieht.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass eine dem Gesetz entsprechende Abnahme ohne die Übergabe grundsätzlich nicht in Betracht kommt. Insoweit muss das teilabgenommene Werk auch übergeben werden, sodass eine Teilabnahme des Gemeinschaftseigentums ohne gleichzeitige Übergabe der Wohnung nicht in Betracht kommen dürfte.

II. Gemeinschaftseigentum innerhalb des Sondereigentums

In Bauträgerverträgen wird oft vereinbart, dass das Gemeinschaftseigentum innerhalb fremden Sondereigentums durch den jeweiligen Sondereigentümer abgenommen werden soll. Entsprechende Regelungen in Bauträgerverträgen nehmen dem einzelnen Erwerber das Recht über die Abnahme entscheiden zu können. Außerdem sind zum Zeitpunkt der ersten Abnahme eines Sondereigentümers noch nicht alle Wohnungen übergeben. Wenn dieser das Gemeinschaftseigentum in seiner Wohnung für alle Erwerber abnimmt, und damit die Gewährleis-

tungsfrist für dieses Gemeinschaftseigentum innerhalb der Wohnung zu laufen beginnt, führt dies zu einer Verkürzung der Gewährleistungsfrist für Erwerber, die die Abnahme erst später erklären. Ebenso wenig wird man von einer (konkludenten) Bevollmächtigung durch die anderen Erwerber ausgehen können. In aller Regel fehlt den einzelnen Eigentümern ohnehin der Wille, das Gemeinschaftseigentum für alle Erwerber abzunehmen. Dementsprechend bleibt es bei dem Grundsatz: Jedem einzelnen Erwerber muss das Recht zugestanden werden, die Abnahme selbst zu erklären. Dies gilt auch für das Gemeinschaftseigentum innerhalb des Sondereigentums.

III. Jahn'sches Abnahmemodell

Da eine Abnahme ohne die Übergabe grundsätzlich nicht in Betracht kommt, gehört zur Abnahme die Einräumung des Besitzes (Pause, Bauträgerkauf und Baumodelle, 6. Auflage, 2018, Rn. 578). Die Besitzeinräumung erfolgt mit Übergabe der Wohnung.

Hieraus folgt, dass das Gemeinschaftseigentum erst nach oder zumindest im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der Besitzeinräumung an der Wohnung abgenommen werden kann. Insoweit verwundert es, wenn (anwaltlich vertretene) Bauträger behaupten, eine Abnahme sei durchgeführt worden, obwohl die Schlüssel zur Wohnung noch nicht übergeben worden sind.

Ungeachtet dessen verweigert der Bauträger regelmäßig die Übergabe der Wohnung, bevor nicht die Abnahme des Sonder- und insbesondere des Gemeinschaftseigentums erklärt beziehungsweise der (vollständige) Kaufpreis gezahlt wurde. Da die Abnahme aber ohne Übergabe grundsätzlich nicht in Betracht kommt, muss es das Ziel sein, den Zeitpunkt für die Abnahme des Sondereigentums und des (teilabnahmefähigen) Gemeinschaftseigentums soweit wie möglich zusammenfallen zu lassen.

Rechtsexperte und BFW-Referent Dr. Maximilian R. Jahn hat deshalb das sogenannte „Jahn'sche Abnahmemodell“ entwickelt:

- Der Bauträger begeht zunächst allein mit seinem eigenen Sachverständigen das Gemeinschaftseigentum. Die im Rahmen der Begehung festgestellten Mängel werden beseitigt.
- Im Anschluss daran werden alle Erwerber zu einer gemeinsamen Begehung des Gemeinschaftseigentums (auch innerhalb des Sondereigentums) eingeladen, ohne dass eine Abnahme durchgeführt wird.
- Unmittelbar nachdem die dort festgestellten Mängel beseitigt wurden, werden die Erwerber einzeln und in dichter Reihenfolge zur Abnahme des Sondereigentums und des bis dahin teilabnahmefähigen Gemeinschaftseigentums eingeladen. Im Rahmen dieses Abnahmetermins muss dem Erwerber angeboten werden, das Gemeinschaftseigentum (auch innerhalb des Sondereigentums) erneut zu begehen. Aufgrund der kurz zuvor stattgefundenen Begehung werden die Erwerber in aller Regel hierauf verzichten.
- Der Erwerber unterzeichnet sodann zunächst das Protokoll für das Gemeinschaftseigentum und dann das Protokoll zur Abnahme des Sondereigentums. Sogleich wird dem Erwerber die Wohnung übergeben. Da in der Regel auch Bezugsfertigkeit vorliegt, wird der Erwerber zumindest zur Zahlung der „6. Rate“ Zug um Zug gegen Besitzübergabe verpflichtet sein.
- Verzichtet der Erwerber nicht auf eine erneute Begehung des Gemeinschaftseigentums, so wird diese durchgeführt und im Anschluss daran wie vorstehend verfahren.

Die Vorteile des Jahn'schen Abnahmемодells liegen auf der Hand. Der Erwerber er-

hält nicht die Gelegenheit, die Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu verweigern. Mit Blick auf den unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang zwischen der Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums und der Besitzeinräumung wird der Erwerber auch nicht benachteiligt. Darüber hinaus liegen alle Abnahmeprotokolle für das gesamte Gemeinschaftseigentum – auch für solches innerhalb des fremden Sondereigentums – mit Übergabe der Wohnungen vor.

Nicht verschwiegen werden soll, dass das Jahn'sche Abnahmemodell eine präzise Koordination erfordert und die Terminierung der einzelnen Abnahmen eine Herausforderung darstellt. Beispiele aus der Praxis zeigen jedoch, dass dies auch bei großen Bauvorhaben umgesetzt werden kann. Darüber hinaus können Schwierigkeiten entstehen, wenn der Bauträger bereits im Verzug ist. Aus finanziellen Gründen tendiert der Bauträger dann dazu, die Abnahmen getrennt durchzuführen. In diesem Fall ist zumindest, soweit möglich, das teilabnahmefähige Gemeinschaftseigentum miteinzubeziehen. Darüber hinaus sollte der Bauträger unter Abwägung der Umstände des Einzelfalls entscheiden, ob er nicht etwaige Verzögerungsschäden hin nimmt, um dann eine Abnahme nach dem vorgestellten Modell durchzuführen.

IV. Unwirksame Abnahmeklauseln

Versuche von notarieller Seite, die praktischen und rechtlichen Probleme der Abnahme zugunsten des Bauträgers zu lösen, sind in den letzten Jahren wiederholt gescheitert. Obwohl die Anforderungen an eine wirksame Abnahme seit Jahrzehnten in der Rechtsprechung geklärt sind, werden immer wieder dieselben oder ähnliche Fehler in neuem Gewand gemacht.

1. Abnahme durch bevollmächtigte Dritte

In aller Regel hat sich die Rechtsprechung mit Klauseln zu befassen, in denen (vom Bauträ-

ger bestimmte) Dritte unwiderruflich bevollmächtigt werden die Abnahme zu erklären. Als bevollmächtigte Dritte werden, neben dem (Erst)Verwalter oder dem Verwaltungsbeirat, meist vom Bauträger bestimmte Sachverständige genannt. Den Erwerbern wird damit die Möglichkeit genommen, über die Ordnungsmäßigkeit der Werkleistung des Bauträgers selbst zu befinden. Hierin liegt ein Verstoß gegen den wesentlichen Grundgedanken des § 640 BGB. Da der Dritte in der Regel vom Bauträger beauftragt und vergütet wird, bestehen darüber hinaus begründete Zweifel, dass dieser die Abnahmefähigkeit des Gemeinschaftseigentums nicht unabhängig bewertet. Solche Klauseln halten nach einhelliger Auffassung einer Inhaltskontrolle nach §§ 305 ff. BGB nicht stand.

2. Abnahme durch Beschluss

Weiter wird versucht, die Abnahme zu vergemeinschaften. Dies soll zum Beispiel durch vertragliche Klauseln sichergestellt werden, die die spätere Wohnungseigentümergeinschaft verpflichten, in der ersten Versammlung einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

Auch wenn die Bildung eines gemeinschaftlichen Willens sinnvoll erscheint und auch Gewährleistungsansprüche unstreitig vergemeinschaftet werden können, bleibt die Abnahme originäres Recht des einzelnen Erwerbers. Überdies ist die Abnahme untrennbar mit weiteren individualvertraglichen Rechten und Pflichten verknüpft (Rücktritt, Schadensersatz). Eine entsprechende Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer zur Vergemeinschaftung der Abnahme ist im Ergebnis zu verneinen (LG München I, Endurt. v. 07.04.2016 – 36 S 17586/15 WEG; OLG München, Urteil vom 06.12.2016 – 28 U 2388/16 Bau). Dabei macht es keinen Unterschied, ob durch Beschluss unmittelbar über die Abnahme entschieden oder ein Dritter dazu bevollmächtigt wird, die Abnahme zu erklären. In beiden Fällen kann der einzelne Erwerber

nicht mehr individuell über die Abnahme des Gemeinschaftseigentums entscheiden (OLG Düsseldorf, Urteil vom 02.07.2019 – 23 U 205/18).

3. Nachzügler

Der „Nachzügler“ soll in der Erwerbverträge vertraglich an eine durch frühere Erwerber bereits erfolgte Abnahme des Gemeinschaftseigentums gebunden werden. Der BGH (Urteil vom 25.02.2016 – VII ZR 49/15; Urteil vom 12.05.2016 – VII ZR 171/15) sieht darin eine mittelbare Verkürzung der Verjährungsfrist, die von § 309 Nr. 8 b) ff) BGB erfasst wird. Darüber hinaus wird dem „Nachzügler“ dadurch sein originäres Abnahmerecht entzogen. Dies ist mit den wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung in § 640 Abs. 1 BGB nicht zu vereinbaren, sodass die Klausel auch gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam ist. Dementsprechend muss auch dem Nachzügler das Recht zur eigenen Abnahme erhalten bleiben und die Gewährleistungsfrist darf (soweit Werkvertragsrecht Anwendung findet) nicht verkürzt werden.

a) Abgrenzung Kauf- und Werkvertragsrecht

Im Zusammenhang mit dem Nachzügler stellt sich die Frage, ob Werkvertragsrecht Anwendung findet. Sollte hingegen Kaufvertragsrecht Anwendung finden, so besteht für den Bauträger die Möglichkeit einer (transparenten) Haftungsbeschränkung. Ab wann auf den Erwerb Kaufvertragsrecht Anwendung findet, ist höchstrichterlich nicht abschließend geklärt. Jedenfalls bei Eigentumswohnungen, die ein Bauträger „ungefähr drei Jahre nach Errichtung veräußert und die zuvor vermietet waren, richtet sich die Sachmängelhaftung nach Kaufvertragsrecht“ (BGH Ur. v. 25.02.2016 – VII ZR 156/13). Gleichwohl kann die Anwendbarkeit von Werkvertragsrecht auch dann noch zu bejahen sein, wenn die „Erwerbsverträge zwei Jahre nach Errichtung geschlossen wurden“ (BGH, Ur. v. 25.02.2016

– VII ZR 49/15). Darauf, dass Gemeinschaftseigentum, welches den wesentlichen Teil des Kaufgegenstandes ausmacht, „gebraucht“ ist, geht der BGH indes nicht ein.

b) Absicherung des Regresses

Die zwangsläufig längeren Gewährleistungsfristen durch den Nachzügler-Erwerb muss der Bauträger versuchen, durch Absicherung des Regresses gegenüber dem Generalunternehmer beziehungsweise den Gewerken, abzusichern. Klauseln, die die Abnahme gegenüber den Unternehmern mit der Abnahme durch die Erwerber verbinden wollen, sind regelmäßig unwirksam. Möglich hingegen ist eine Gewährleistungsfristverlängerung als bepreiste Leistung zu vereinbaren.

V. Verwirkung und Verjährung

Das OLG München (Urteil vom 24.04.2018 - 28 U 3042/17 Bau) hat eine Verwirkung

verneint. Der Bauträger als Verwender der unwirksamen Abnahmeklausel habe es selbst zu vertreten, dass die Gewährleistungsfrist nicht zu laufen begann. Er müsse folglich damit rechnen, dass die Erwerber Kenntnis hiervon erlangen und etwaige Gewährleistungsansprüche auch noch nach Ablauf der im Falle einer rechtswirksamen Abnahme maßgeblichen Verjährungsfrist von fünf Jahren geltend machen. In der Praxis würde dies bedeuten, dass der Bauträger, der unwirksame Klauseln verwendet hat, auch nach vielen langen Jahren weiter gewährleistungspflichtig wäre. Das OLG Köln (Urteil vom 21.08.2020 - 19 U 5/20) hat entschieden, dass der Bauträger zur Leistungsverweigerung berechtigt ist, wenn die Erfüllungsansprüche der Erwerber aus den Bauträgerverträgen, die der Errichtung des Objekts zu Grunde liegen, verjährt sind. Wenn eine Abnahme des Objekts nicht erfolgt ist, würden die Erfüllungsansprüche der Erwerber 10 Jahre nach Vertragschluss verjähren.

In diesem Zusammenhang stellen sich zahlreiche Rechtsfragen: Kann der Bauträger, der unwirksame Abnahmeklauseln verwendet hat, sich beispielsweise überhaupt auf eine Verjährung des Erfüllungsanspruchs berufen? Schließlich ist es ihm verwehrt, sich darauf zu berufen, dass der Vertrag sich noch im Erfüllungsstadium befindet (BGH, Urteil vom 25.02.2016 - VII ZR 49/15, Rz. 43). Oder kann der Erfüllungsanspruch überhaupt vor dem Nacherfüllungsanspruch, der erst ab der Abnahme zu laufen beginnt, verjähren (hiergegen OLG Hamm, Urteil vom 30.04.2019 - 24 U 14/18), wenn ein Erwerber nach Verjährung des Erfüllungsanspruchs noch die Abnahme erklären kann (hiergegen OLG Rostock, Urteil vom 02.02.2021 - 4 U 70/19)? Eine Entscheidung des BGH hierzu steht bislang aus.

RA Sebastian Eufinger,
Jahn Hettler Rechtsanwälte,
 Frankfurt am Main



Kermi liefert nicht nur **leistungsstarke Wärme- und Lüftungssysteme für Neubau und Modernisierung**. Bei Kermi denken wir ganzheitlich: Weil wir wissen, dass ein gutes Produkt alleine noch keine nachhaltige Lösung ist. Deshalb beginnt unsere Kundenbeziehung lange bevor eines unserer Produkte in Betrieb genommen wird. Mit einer umfassenden Beratung, mit Unterstützung bei Planung und Montage. Und hinterher mit einem leistungsstarken Service.

Mehr zu den **Kermi Raumklima-Lösungen für die Bau- und Wohnungswirtschaft** unter www.kermi.de/wowi



Interview mit Dr. Ulrich Link, Mitglied des Vorstands der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

FINANZIERUNG VON WOHNNEIGENTUM AUSSERHALB DER SOZIALEN WOHNRAUMFÖRDERUNG

Seit 1. Juli 2021 stellt die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) für alle Haushalte in Rheinland-Pfalz Darlehen im Rahmen des Programms „Wohneigentum Universell“ zur Verfügung. Die „Immobilien Wirtschaft Rhein Main“ hat mit Dr. Ulrich Link, Mitglied des Vorstandes der ISB, über die Inhalte des Programms gesprochen.

Herr Dr. Link, warum gibt es dieses neue Programm?

Als Förderbank des Landes unterstützen wir dabei, den angespannten Wohnungsmarkt durch Schaffung und Erhalt von Wohneigentum zu entlasten. Um unser Engagement zu intensivieren, weiten wir mit „Wohneigentum Universell“ unser Angebot nun auf Haushalte aus, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nicht antragsberechtigt sind. Einkommens- und Wohnflächenobergrenzen spielen hier keine Rolle.

Wer kann die Mittel beantragen und wie ist das Programm ausgestaltet?

Im Prinzip können alle Haushalte in Rheinland-Pfalz profitieren, wenn sie selbst ge-

nutztes Wohneigentum erwerben, neu bauen oder modernisieren möchten. Zinsfestschreibungen sind möglich für 10, 15 oder 20 Jahre. Wichtig ist, dass es sich bei diesem Programm um ein nachrangig besichertes Darlehen in Höhe von maximal 100.000 Euro handelt, das die Finanzierung bei der Hausbank ergänzt. Die Zinsen betragen bei einer Festschreibung von zwanzig Jahren 2,35 Prozent.

Was raten Sie vor Abschluss einer Finanzierung?

Wer eine Finanzierung für die eigenen vier Wände abschließen möchte, sollte das Darlehen Wohneigentum Universell direkt in der Zusammenstellung seiner Gesamtfinanzierung mitberücksichtigen. Diese kann durch die nachrangig gesicherte Position der ISB insgesamt günstiger gestaltet werden. Haushalte mit einem Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen finanzieren mit den Programmen der sozialen Wohnraumförderung sogar noch günstiger. Die zu unterschreitenden Einkommensgrenzen sind hierbei überraschend hoch. Zur Einschätzung hilft ein Blick

in die Einkommenstabelle auf unserer Internetseite.

Und zum Schluss: Wann und wo wird das Darlehen beantragt?

Anträge werden direkt und digital im Self-Service-Portal auf unserer Homepage unter www.isb.rlp.de gestellt. Die Antragstellung muss vor Beginn des Vorhabens erfolgen, beim Ankauf spätestens zwei Monate nach Vertragsabschluss.

Nähere Informationen und Beratung bei der ISB

Fragen zur Finanzierung und Förderung von selbst genutztem Wohneigentum beantwortet das Team der Kundenbetreuung der ISB unter 06131/61 72-19 91 oder per E-Mail an wohnraum@isb.rlp.de.



Regelmäßige Prüfungen beugen Schadensersatzforderungen vor

LEGIONELLEN UND CORONA

Sie wurde 1976 das erste Mal nachgewiesen und ist seitdem als Legionärskrankheit bekannt: eine durch Legionellen hervorgerufene Lungenentzündung. Die Bakterien, die natürlicherweise in geringer Anzahl im Grundwasser und in Oberflächengewässern vorkommen, können sich durch gewisse Umstände vermehren und damit zu lebensgefährlichen Erregern werden.

Die durch Legionellen ausgelöste Infektion kann zum Pontiac-Fieber oder aber zu einer lebensbedrohlichen Lungenentzündung, der Legionärskrankheit, führen. Grund dafür ist durch Legionellen kontaminiertes Wasser, das beispielsweise beim Duschen verdampft und durch Einatmen in die Lunge gelangt. Wird mit Legionellen verseuchtes Wasser getrunken, führt dies in der Regel nicht zu einer Infektion, außer das Wasser gelangt durch Verschlucken ebenfalls in die Lunge.

Lockdown erhöht Legionellen-Gefahr

Legionellen vermehren sich in (überwiegend) stehendem Wasser bei einer Temperatur zwischen 20 und 55 Grad Celsius. Darunter kommt es kaum zur Entwicklung. Ab etwa 60

Grad Celsius sterben die Legionellen meist ab. Aufgrund dieser Voraussetzungen sind künstliche Wassersysteme wie Wasserleitungen in Gebäuden insbesondere dann gefährdet, wenn sie nicht regelmäßig genutzt werden. Ältere oder schlecht gewartete sowie technisch mangelhaft installierte Wassersysteme bieten den Legionellen ebenfalls einen guten Nährboden. Aufgrund der seit März 2020 immer wieder verordneten „Lockdowns“ wurden in Hotels oder Ferienwohnungen Duschen und andere Wasserentnahmestellen häufig länger nicht genutzt und standen still. Jens Hehne, Abteilungsleiter Trinkwasser, von der Kalorimeta GmbH (Kalo) macht darauf aufmerksam, dass nicht nur die großen Akteure im Gastgewerbe betroffen sind: „Es gibt auch Wohnungsunternehmen und Verwalter, die Gästewohnungen vermieten. Die Nichtnutzung durch den

Lockdown kann auch hier – bei nicht sachgemäßer Wartung – gegebenenfalls zu einem Legionellen-Befall geführt haben. Dies muss vor der Wiedervermietung dringend geprüft werden.“

Gesetzlich vorgeschriebene Trinkwasserprüfung

Unabhängig von der aktuellen Situation gilt laut Trinkwasserverordnung (TrinkwV), dass Großanlagen alle drei Jahre überprüft werden müssen. Das sind zentrale Warmwasserinstallationen mit mehr als 400 Litern Speichervolumen oder Warmwasserleitungen mit mehr als drei Litern Inhalt zwischen dem Ausgang des Trinkwasserspeichers und der am weitesten entfernten Zapfstelle. Wird die Prüfung versäumt, können hohe Bußgelder verhängt werden. Kommt es in Anlagen, die nicht untersucht wurden, zu Krankheiten oder Todesfällen, liegt zusätzlich ein Haftungsproblem vor. Wird bei der Legionellenuntersuchung der sogenannte technische Maßnahmenwert von 100 koloniebildenden Einheiten (KBE) überschritten, spricht man von einer Kontamination.

Kalo als Full-Service-Dienstleister hat seit 2012 bei nahezu 25.000 Liegenschaften das Trinkwasser analysiert. Bei circa 10 Prozent der untersuchten Liegenschaften wurden positive Befunde festgestellt. Je nach Befall gilt es, Sofortmaßnahmen einzuleiten. Außerdem muss umgehend eine weitergehende Untersuchung und Gefährdungsanalyse durchgeführt werden. Kalo übernimmt für die Kunden die Planung, Organisation und Dokumentation aller Beprobungen und notwendigen Untersuchungen. Weitere Informationen zum Thema erhalten Interessierte auf www.kalo.de.



Maßgeschneiderte Softwarelösungen für kleine und große Verwaltungen

DIE DIGITALISIERTE IMMOBILIENVERWALTUNG IST KEINE ZUKUNFTSMUSIK

Insbesondere in großen Immobilienverwaltungen gehört die zunehmende Digitalisierung der Arbeitsprozesse bereits zum täglichen Geschäft. Und auch Verwalter mit einigen hundert Wohneinheiten greifen zunehmend auf digitale Lösungen zurück. Sind die Prozesse einmal umgestellt, profitieren sie von schnelleren Bearbeitungszeiten, der Minimierung von Fehlerquellen und einer Optimierung der unternehmensinternen Abläufe. Dabei sollte die Digitalisierung der Verwaltung Schritt für Schritt erfolgen – mit skalierbaren Softwarelösungen lassen sich die Programme maßgeschneidert an die Bedürfnisse der Verwaltung anpassen – je nach Größe, Bedarf und dem bisherigen Digitalisierungsgrad des Unternehmens.

Die Basisversion der Verwaltungssoftware bilden sogenannte Enterprise Resource Planning-Systeme (ERP-Systeme). Sie bieten eine Vielzahl unterschiedlicher Funktionen für das „Kerngeschäft“ der Verwaltungstätigkeit. Dabei lassen sich WEG-Verwaltungen (optional auch mit Sondereigentum) ebenso einbinden, wie Mietverwaltungen von Wohnungen, Gewerbeeinheiten oder Garagen. Neben einer übersichtlich strukturierten Ist- und Soll-Buchhaltung und der Digitalisierung der Rechnungseingänge bieten die Systeme auch eine Automatisierung des Zahlungsverkehrs. Durch den Einsatz eines Dokumenten-Management-Systems (DMS) sowie einer professionellen Auftragsverwaltung lassen sich die Arbeitsprozesse zusätzlich vereinfachen und neue Kapazitäten im Unternehmen schaffen. Diese ERP-Systeme gehören häufig bereits heute zur Standardausstattung, auch kleinerer Immobilienverwaltungen.

Digitalisierung weiterer Geschäftsprozesse

Einen Schritt weiter gehen sogenannte Customer-Relationship-Management-Anwendungen (kurz: CRM). Denn nur etwa 30 Prozent des Arbeitsalltags in Immobili-

enverwaltungen gehen auf die oben geschilderten Buchhaltungsbereiche zurück. CRM-Systeme unterstützen auch bei der Digitalisierung der übrigen 70 Prozent der Verwaltertätigkeit. So ist es mit einer solchen Softwarelösung beispielsweise möglich, alle relevanten Arbeitsabläufe, Aufträge, E-Mail und sonstige für die Verwaltung relevante Dokumente in einem zentralen Informationszentrum zu bündeln. Auch die Kommunikation zwischen Eigentümern, Mietern oder Dienstleistern kann mit der Software den entsprechenden Verwaltungseinheiten zugeteilt werden. Damit sind relevante Informationen zu den jeweiligen Wohnanlagen und -einheiten jederzeit vollständig und problemlos auffindbar. Im Gegenzug erfolgt auch die Kommunikation mit Mietern und Eigentümern zentralisiert. So bieten CRM-Systeme nicht nur die Möglichkeit, Serienbriefe an einen gewünschten Personenkreis zu senden. Derartige Programme vereinen beispielsweise auch Funktionen zum Adressmanagement, der Kontaktverwaltung und der Budgetplanung innerhalb der Verwaltungseinheiten. Durch die Zentralisierung der Verwaltungs- und Kommunikationstätigkeiten werden Bearbeitungszeiten verkürzt und die Kapazitäten des Unternehmens gebündelt.

Spezielle Plattformen ersparen Vermittlertätigkeiten

Bedarfsgerechte Plattformen, die in Ergänzung zu CRM-Lösungen einsetzbar sind, ermöglichen es Verwaltern zudem, ihre „Vermittlerposition“ zwischen unterschiedlichen Interessensgruppen in weiten Teilen ihrer Tätigkeit zu verlassen, indem die entsprechenden Parteien direkt miteinander in Verbindung gesetzt werden können. Geht es beispielsweise darum, einen Wartungs-, Reparatur- oder Servicetermin zu vereinbaren, können die Eigentümer beziehungsweise Mieter und Handwerker direkt zur Terminabsprache miteinander vernetzt werden. Damit entfällt ein weiterer zeitaufwändiger und vielfach mühsamer Teil der bisherigen Geschäftspraxis. Auch Handwerkerbeauftragungen bei nötigen Wartungen sind mittlerweile vollständig automatisiert möglich: Dadurch entfällt nicht nur Aufwand für den Verwalter, er entlastet sich auch rechtlich, da Wartungs- und Servicepflichten im System hinterlegt und damit nicht mehr versäumt werden können. Weitere Informationen zu den Möglichkeiten der digitalen Immobilienverwaltung erhalten Interessierte auf der Homepage www.domus-software.de.

Beste Service

für Ihre Immobilie



Technisches Know-how



Energieeffizienz



Qualität und Kompetenz



Digitale Dienstleistungen



Sicherheit und Gesundheit

BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Termine 2021

Datum	Ort	Veranstaltung
20. August 2021	Online-Seminar	Prioritäten setzen und umsetzen: Strukturwunsch vs. Flexibilität und Agilität
8. September 2021	Eschborn	Bauträgertag und Mitgliederversammlung
17. September 2021	Online-Seminar	Informationsflut im Griff: Mails, Vorgänge und Outlook
5. Oktober 2021	Online-Seminar	Baumängel und WEG – Fehler bei Abwicklung und Abnahme
15. Oktober 2021	Online-Seminar	Prozesse und Menschen zum Erfolg führen
19. Oktober 2021	Online-Seminar	VOB/B Teil 1
21. Oktober 2021	Online-Seminar	VOB/B Teil 2
9. November 2021	Online-Seminar	Typische Klauseln im Bauträgervertrag – Bedeutung, Nutzung und Wirksamkeit
19. November 2021	Online-Seminar	Life-Leadership: Die F.A.S.T.-Formel – Familie, Arbeit, Spaß und Training im Einklang
23. November 2021	Online-Seminar	Haftung des Architekten
17. Dezember 2021	Online-Seminar	PoweReading: Doppelt so schnell lesen bei gleichem Textverständnis

Nähere Informationen unter www.bfw-hrs.de

(Änderungen vorbehalten. Stand: 20. Juli 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

WIR RECHNEN* FÜR SIE AB.

ENTEKA IST DER ZUVERLÄSSIGE PARTNER
FÜR IHRE HEIZKOSTENABRECHNUNG.

Wir bieten Energielieferung und Abrechnung
aus einer Hand:

- Heizkostenabrechnung für Eigentümer
und Hausverwaltungen
- Optional Direktabrechnung mit Ihren Mietern
- Digitale Datenerfassung und -auslesung

Mehr Informationen auf
entega.de/heizkostenabrechnung oder
telefonisch unter **06151 493 8643**.



entega**

EINFACH KLIMAFREUNDLICH FÜR ALLE.



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