IMMOBILIEN WIRTSCHAFT

BADEN-WÜRTTEMBERG

Das Magazin des
BFW Baden-Württemberg

Ausgabe 01_2021

Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg

BFW FORDERT WOHNRAUMOFFENSIVE IN BADEN-WÜRTTEMBERG Seite 5

PODIUMSDISKUSSION IM VORFELD DER LANDTAGSWAHL Seite 10

DIE WOHNUNGSPOLITISCHEN SPRECHER IM EXKLUSIVEN INTERVIEW Seite 12

ZKZ 89704 | Schutzgebühr € 2,50

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

Dirk Graf
Vorstandsvorsitzender des BFW
Baden-Württemberg

Gerald Lipka
Geschäftsführer des BFW
Baden-Württemberg

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 Baden-Württemberg haben wir darum die wohnungspolitischen Sprecher der bürgerlichen Landtagsfraktionen Susanne Bay (Bündnis 90/Die Grünen), Tobias Wald (CDU), Daniel Born (SPD) und Gabriele Reich-Gutjahr (FDP) zu ihren konkreten Plänen hinsichtlich der Wohnraumschaffung im Land befragt. Sie standen unseren Mitgliedern dafür nicht nur in einer virtuellen Podiumsdiskussion Rede und Antwort. Sie äußern sich auch in exklusiven Interviews in der vorliegenden Ausgabe unseres Magazins.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen der aktuellen
„Immobilien Wirtschaft Baden-Württemberg"!

Dirk Graf
Vorstandsvorsitzender des
BFW Baden-Württemberg

Gerald Lipka
Geschäftsführer des
BFW Baden-Württemberg

Inhaltsverzeichnis

EDITORIAL S. 3

INHALT S. 4

BFW BADEN-WÜRTTEMBERG S. 5-9

BFW fordert Wohnraumoffensive in Baden-Württemberg S. 5

Wissenswertes zum Kaufrecht S. 7

Rechtsprechung für Bauträger 2020 S. 8

Rechtsprechungsübersicht Öffentliches Recht 2020 S. 9

LANDTAGSWAHL 2021 S. 10-19

Digitale Podiumsdiskussion mit wohnungspolitischen Sprechern der bürgerlichen Parteien S. 10

Susanne Bay MdL, Sprecherin für Bauen und Wohnen der Landtagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen S. 12

Tobias Wald MdL; finanz- und wohnungspolitischer Sprecher der CDU-Landesfraktion S. 14

Daniel Born MdL, wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Landesfraktion S. 16

Gabriele Reich-Gutjahr MdL, wohnungspolitische Sprecherin der FDP-Landesfraktion S. 18

AKTUELLES AUS DER IMMOBILIENBRANCHE S. 20-29

Aufruf zu einer empirischen Studie S. 20

Die WEG-Reform 2020 S. 22

Der lästige Nachbar S. 24

Die Verjährung im Baurecht S. 28

VORSCHAU S. 30

Termine | Impressum S. 30

Mittelständische Bauträger bauen schon jetzt jede zweite Neubauwohnung in Deutschland

BFW fordert Wohnraumoffensive in Baden-Württemberg

Der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg fordert aufgrund der verfehlten Wohnraumoffensive der Bundesregierung Konsequenzen auf Landesebene.

„In der wohnungspolitischen Diskussion wird meist übersehen, wer die Wohnungen baut. Wenn jemand ‚einiges zustande gebracht hat', wie die Kanzlerin sagt, dann waren dies vor allem die vielen mittelständischen und regional verwurzelten Unternehmen", erklärte Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Baden-Württemberg. Würden diesen Unternehmen beim Bauen weniger Steine in den Weg gelegt, hätte die Bundesregierung ihr Ziel von 1,5 Millionen neuen Wohnungen nicht verfehlt, sondern sogar übertroffen.

Die regionalen Unternehmen würden gerne dem Vorschlag von Bundesfinanzminister Olaf Scholz folgen und noch mehr Geld in den Wohnungsbau investieren. Aber sie stoßen neben dem Mangel an Grundstücken auf immer stärkere Widerstände auf allen politischen Ebenen und bei den Bürgern. Dies gilt nach Einschätzung von Landesverbandsgeschäftsführer Lipka sowohl für die Innenentwicklung als auch für das Bauen am Stadtrand oder in ländlichen Regionen.

In der politischen Diskussion werde stets der Eindruck erweckt, als seien vor allem öffentliche Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften die Träger des Wohnungsbaus und der Wohnungsvermietung. Tatsache sei aber, dass allein die Mitglieder des BFW jede zweite Wohnung bauten und zwei Drittel aller Wohnungen in Deutschland von Privatleuten oder privaten Unternehmen gebaut und vermietet würden. Ebenso werde der Sicherungseffekt bei der Bereitstellung kostengünstiger älterer Wohnungen übersehen. Durch neue Wohnungen würden viele ältere und kostengünstige Wohnungen frei. Mit Sozialquoten im Neubau lasse sich das Problem aus der Preisbindung fallender geförderter Wohnungen jedenfalls nicht lösen.

wowi golftour

DIE TERMINE DER
WOWI-GOLFTOUR 2021

04. Juni 2021	**Norddeutschland** I Gut Kaden
18. Juni 2021	**Bayern** I St. Eurach Land- und Golfclub e.V.
02. Juli 2021	**Rhein/Main** I Golf Sport Park Groß-Zimmern
23. Juli 2021	**Baden-Württemberg** I Golf Nippenburg
27. August 2021	**Berlin/Brandenburg** I Berliner Golf & Country Club Motzener See
10. September 2021	**NRW** I Golfanlage Clostermanns Hof

BFW-Online Seminar für unterschiedliche Projektbeteiligte

Wissenswertes zum Kaufrecht

Seminar mit praxisbezogenen Anwendungsbeispielen. Das Seminar gliederte sich in drei Schwerpunkte. Zu Beginn wurden rechtliche Grundlagen behandelt: Dazu zählten Fragstellungen zu den unterschiedlichen Vertragstypen, dem neuen Baurecht, der richtigen beziehungsweise falschen Vertragswahl und den Auswirkungen im Rahmen der AGB-Inhaltskontrolle. Als zweiter Schwerpunkt wurde über Besonderheiten des Kaufrechts aufgeklärt. Zum Abschluss standen die rechtlichen Risiken sowie praktische Tipps zur Vermeidung rechtlicher Fallstricke im Fokus.

Entgegen der weitverbreiteten Meinung unterliegt ein erheblicher Teil der von Bauträgern erteilten Aufträge nicht dem Bau- oder Werkvertragsrecht, sondern dem Kaufrecht. Darum informierten die Rechtsanwälte Dr. Maximilian Jahn und Sebastian Eufinger in einem Online-Seminar des BFW Baden-Württemberg die Teilnehmer über maßgebliche Wirkungsbereiche des Kaufrechts.

Durch die verschiedenen Anwendungsbereiche des Bau-, Werkvertrags- und Kaufrechts differenzieren Bauträger im Rahmen der Vertragsgestaltung häufig nicht nach den jeweils einschlägigen rechtlichen Vorgaben. Eine kaufrechtliche Mängelrüge unterscheidet sich aber beispielsweise von einer baurechtlichen Mängelrüge. Um mit weit verbreiteten Irrtümern bezüglich der Zugehörigkeiten zum Werkvertragsrecht oder zum Kaufrecht aufzuräumen, initiierte der BFW-Landesverband ein interaktives

Das gut besuchte Seminar vermittelte somit einen breiten Überblick über die geltende Rechtslage. Neben Bauträgern waren auch Projektentwickler, Projekt- und Bauleiter von Bauträgern und Auftragnehmern, Verwalter, Architekten und Unternehmensjuristen unter den Teilnehmern. Die gemischte Zusammensetzung des Publikums führte zu einem regen Austausch im Anschluss an die Fachvorträge der Rechtsexperten.

Einfach tierisch. Wohlfühltemperatur Bruno:

BOSCH
Technik fürs Leben

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!

www.bosch-einfach-heizen.de

Noch Fragen: bit.ly/WW_BT oder QR-Code scannen:

Virtuelle Veranstaltungsreihe „Juristischer Dienstag"

Rechtsprechung für Bauträger 2020

Im Zuge der geltenden Kontaktbeschränkungen finden auch die Juristischen Dienstage des BFW Baden-Württemberg 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 Verzugsschaden 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.

Schon heute alle Anforderungen der EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) erfüllen!

KALO
einfach persönlicher.

Erfahren Sie mehr unter:
eed.kalo.de

Mit unserer Funkmesstechnik erfüllen Sie bereits heute alle Vorgaben der EED und sind für zukünftige Anforderungen bestens vorbereitet – dafür sorgen wir persönlich!

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Immobiliensteuerung

Sprechen Sie mit uns persönlich! T 040 23775-0
KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · www.kalo.de

Folgen Sie uns auf

Einladung zum „Juristischen 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 Baden-Württemberg 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 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 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 Nachbarbeteiligung. 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 Rechtsprechungsübersicht 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.

Digitale Podiumsdiskussion mit wohnungspolitischen Sprechern der bürgerlichen Parteien

Wohneigentum muss in Baden-Württemberg wieder einen höheren Stellenwert bekommen

Trotz niedriger Zinsen und verschiedener Förderprogramme stagniert die Zahl der Haus- und Wohnungseigentümer auch in Baden-Württemberg. „Bei der Versorgung mit Wohnraum ist das Thema Wohneigentum in den Hintergrund getreten. Von der künftigen Landesregierung wünschen wir uns deshalb mehr Einsatz für diese familienfreundliche Wohnform", forderte Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg, bei einer virtuellen Diskussion mit den wohnungspolitischen Sprechern der für den Landtag kandidierenden bürgerlichen Parteien.

Lipka verwies unter anderem auf eine Empirica-Studie, wonach die Eigentumsquote in ganz Deutschland 1993 noch bei 48 Prozent gelegen habe. Danach sei sie kontinuierlich auf derzeit 45 Prozent gesunken. Baden-Württemberg liege zwar mit einer Quote von 50 Prozent knapp darüber und an dritter Stelle aller Bundesländer, bei den 40- bis 49-Jährigen liege das Land mit ebenfalls 50 Prozent aber nur an fünfter Position. Dies, obwohl Wohneigentum gerade bei Familien besonders gefragt sei. In Deutschland leben gut zwei Drittel der Paare mit Kindern im Eigentum aber nur knapp die Hälfte aller gleichaltrigen kinderlosen Paare.

„Wohneigentum ist familienfreundlich, aber die Ersterwerber werden immer älter", bemängelte Lipka. „Für uns ist das ein Alarmzeichen. Hier muss mehr für die Eigentumsbildung und Alterssicherung junger Familien geschehen. Förderprogramme allein reichen nicht. Wir brauchen vor Ort auch preiswerte Grundstücke und niedrigere Erwerbsnebenkosten", so Lipka. Gerade für junge Familien sei es wichtig, dass Eigentumswohnungen und Häuser finanzierbar seien. Deshalb müssten Politik und Verwaltung einen Beitrag zur Dämpfung der Preise leisten. Eine niedrigere Grunderwerbsteuer, schnellere Genehmigungsverfahren und eine Entrümpelung der Bauvorschriften und DIN-Normen seien wirkungsvolle Ansatzpunkte.

Vor allem die Kommunen müssten mehr Baugrundstücke ausweisen und dürften bei deren Vergabe private Bauträger und Projektentwickler nicht benachteiligen. „Unsere Mitgliedsunternehmen bauen jede zweite Neubauwohnung in Deutschland. Wer eine solche Wohnung kauft, macht in der Regel preisgünstigeren Wohnraum frei für andere, die eine Miet- oder Eigentumswohnung suchen. Dieser ‚Sickereffekt' wird in der Politik nach wie vor unterschätzt", betonte Lipka.

Auch der Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft der Baden-Württembergischen Bausparkassen und Vorstandsvorsitzender der Wüstenrot Bausparkasse AG, Bernd Hertweck, setzte sich für die Förderung junger Familien ein. „Es bedarf der gemeinschaftlichen Anstrengung aller Beteiligten, um mehr bezahlbarem Wohnraum zu schaffen. Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist höher denn je. Jungen Familien fällt es aber immer schwerer, Wohneigentum zu erwerben. Sie sollten bei der Eigenkapitalbildung unterstützt werden, die Erwerbsnebenkosten, insbesondere die Belastung durch die Grunderwerbssteuer, sind zu senken. Die Schaffung von mehr Wohnraum, die Erhöhung der Wohneigentumsquote und die Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudebestand sind ohne private Investitionen und der Tätigkeit der privaten Wohnungsunternehmen nicht zu erreichen".

Lipka erneuerte die Forderung seines Verbands nach einem abgestimmten Vorgehen beim Klimaschutz. Der BFW setze sich intensiv für Nachhaltigkeit beim Bauen und Wohnen ein. „Unsere Unternehmen sind traditionell technologieoffen und innovativ, aber auch nachhaltiges Bauen muss für die Menschen heute bezahlbar bleiben. Deshalb spricht sich der BFW gegen staatlich verordnete Technologien aus, denn sie können eine individuelle Planung nicht ersetzen", so Lipka.

Politische Gesprächspartner waren Susanne Bay, MdL, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Daniel Born, MdL, Fraktion der SPD, Gabriele Reich-Gutjahr MdL, Fraktion der FDP/DVP und Tobias Wald, MdL, Fraktion der CDU. Alle Landtagsabgeordneten sprachen sich dafür aus, in der neuen Legislaturperiode das Thema Bildung von Wohneigentum stärker in den Blick zu nehmen und junge Familien besonders zu

berücksichtigen. Dabei müsse auch eine Senkung der Grunderwerbssteuer, etwa für Ersterwerber, ins Auge gefasst werden. Susanne Bay von den Grünen konnte sich eine Stundung der Grunderwerbsteuer für Ersterwerber vorstellen. „Ich freue mich besonders", so Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW, „dass alle Abgeordneten sich dafür ausgesprochen haben, bei der Vergabe kommunaler Grundstücke für den Wohnungsbau auch private und nicht nur kommunale Gesellschaften zum Zuge kommen zu lassen".

„Unsere mittelständischen Mitgliedsunternehmen sind nicht nur als Arbeitgeber und Auftraggeber für Firmen vor Ort und als Steuerzahler in Baden-Württemberg fest verankert, sie haben auch viel Erfahrung darin, neue Häuser umweltfreundlich und energetisch sparsam zu gestalten. Auf diese praktische Vernunft sollte die Politik viel häufiger hören", schloss Dirk Graf Vorstandsvorsitzender des BFW Baden-Württemberg.

Susanne Bay MdL, Sprecherin für Bauen und Wohnen der Landtagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen

„Wir denken beim Bauen Ökologie und Ökonomie zusammen“

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

Jeder hat das Recht auf ein angemessenes und bezahlbares Zuhause. Insbesondere in den Ballungszentren Baden-Württembergs, aber nicht nur dort, konkurrieren Familien, Alleinerziehende, Senioren mit kleiner Rente und junge Menschen um günstigen Wohnraum. Dabei ist die Frage nach bezahlbarem Wohnraum auch in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Daher haben wir in unsrem Landeswohnraumförderprogramm neben unserem Schwerpunkt Mietwohnungsbau auch das Wohneigentum in den Blick genommen.

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

Wir stellen mit 250 Millionen Euro jährlich ein starkes Programm zur Förderung bezahlbaren Wohnraums in Baden-Württemberg bereit. Wir vergeben Landesgrundstücke günstiger, wenn geförderter Wohnraum darauf entsteht. Wir durchsuchen gesetzliche Bestimmungen wie die Landesbauordnung nach Möglichkeiten, um Bürokratie abzubauen und Bauen zu erleichtern, wie zuletzt bei den Regelungen für Aufstockungen. Der vom Land eingerichtete Normenkontrollrat wird sich mit dem Thema erforderlicher Brandschutz befassen.

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?

Versorgung mit Wohnraum ist die gesellschaftliche Frage unserer Zeit. Deshalb spielen bei der Lösung auch alle, die für Wohnraum sorgen, eine tragende Rolle. Kommunale Wohnbaugesellschaften ebenso wie private Immobilienwirtschaft, Genossenschaften, Baugemeinschaften. Kommunale und private Wohnbauträger müssen nicht in Konkurrenz zueinander stehen. Ziel sind gemischte Quartiere sowohl bei den Bewohnern als auch bei Bauenden. Private Investoren können deshalb auch auf Förderung des Landes zugreifen.

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?

Bei Bauflächen sind vor allem die Kommunen am Zug. Das Land unterstützt sie aber mit breiten Beratungs- und Förderangeboten, zum Beispiel im Kompetenzzentrum Wohnen BW. Wir Grünen setzen verstärkt auf Innenentwicklung. Wenn es dort nachweislich keine Potenziale gibt, erwarten wir bei der Bebauung von Außenflächen reguläre Verfahren mit Umweltprüfung und Ausgleichsmaßnahmen. Boden ist ein nicht vermehrbares Gut. Konzeptvergaben sind gute Verfahren, um diejenigen zu finden, die am besten für den örtlichen Bedarf bauen.

Wie kann man die Bürger bei der Schaffung von Wohnraum in einem angemessenen Rahmen beteiligen, ohne den Wohnungsbau zu verzögern? Wie kann

Zur Person:

Susanne Bay ist seit 2011 Vorsitzende der Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/Die Grünen in Heilbronn. Seit 2016 gehört sie dem Landtag von Baden-Württemberg an und ist Sprecherin für Bauen und Wohnen der Grünen Fraktion. Nach ihrem Abitur absolvierte sie ein Studium zur Diplom-Verwaltungswirtin. Vor ihrem Eintritt in den Landtag hat Susanne Bay lange Jahre die Verwaltung der Offenen Hilfen, einer ambulanten Einrichtung für Menschen mit geistigem Handicap, geleitet. Die Mutter von zwei Töchtern engagiert sich stark im sozialen Bereich. Politisch sind ihr Stadtentwicklung, Städtebau und Wohnraumversorgung sowie die Verbindung von Wirtschaft und Ökologie besonders wichtig.

man die Wohnungssuchenden, die noch nicht vor Ort wohnen, in diesen Prozess einbeziehen?

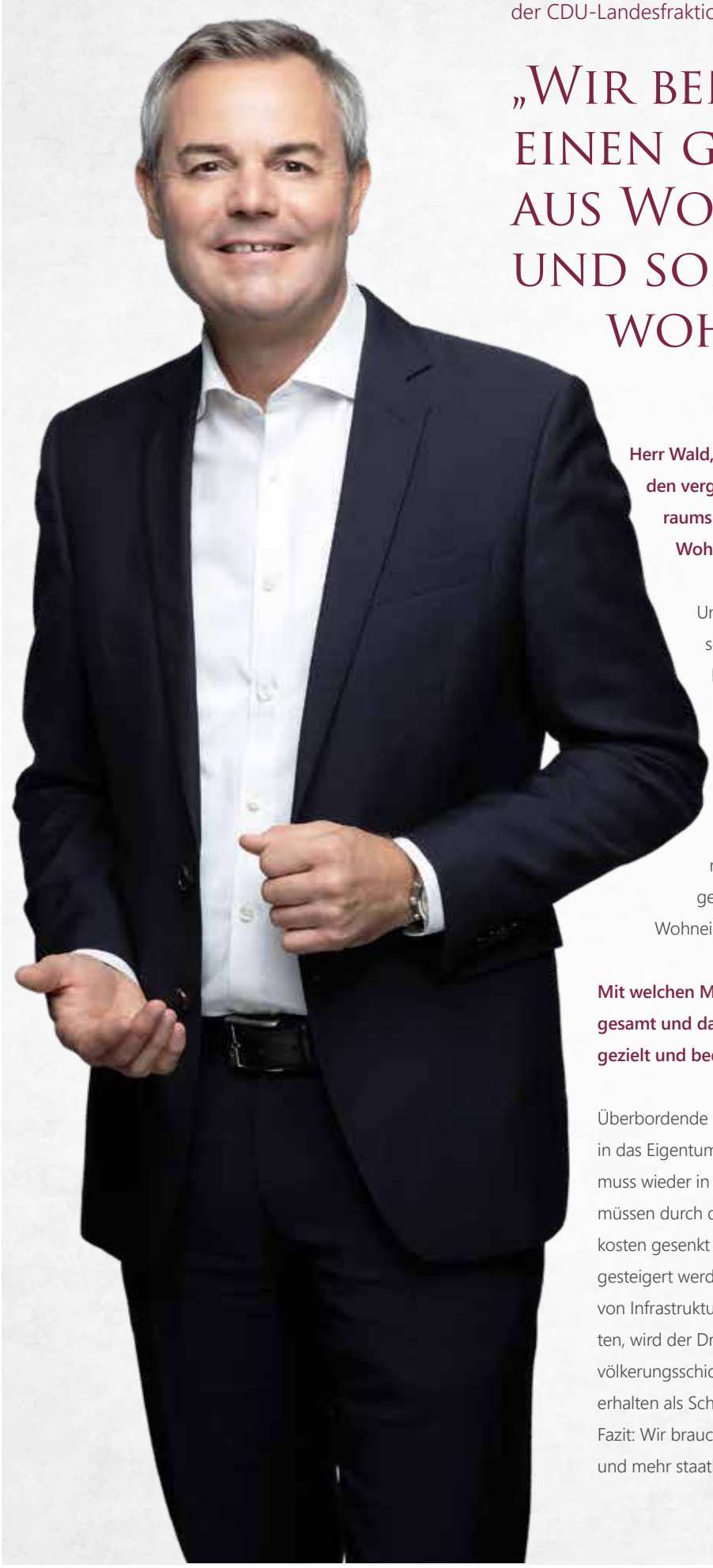
Eine frühe Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern beschleunigt Bauverfahren insofern, als sie spätere Interventionen verhindert. Das gilt sowohl für die Bauleitplanung als auch für spätere Ansprüche, die direkt aus dem Nachbarrecht erwachsen. Über vom Land geförderte Quartiersmanager können Menschen in den Prozess miteinbezogen werden, viele Kommunen machen kluge Beteiligungsformate. Dies trägt zu sehr guten Ergebnissen bei sowie zu einer hohen Akzeptanz und Identifikation mit dem Gebauten.

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?

Baden-Württemberg gilt als Land der Häuslebauer. Junge Menschen sind aber heute sehr flexibel und häufig nicht ortsgebunden. Jeder soll aber die Möglichkeit haben, seinen Plan vom Wohnen zu verwirklichen. Wir sind daher neben der massiven Förderung von Mietwohnraum auch für Eigentumsförderung und haben dies im Landesprogramm hinterlegt. Bezahlbare Mieten sind auch beim Erwerb von Eigentum entscheidend, weil dadurch schneller das notwendige Eigenkapital angespart werden kann.

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?

Wir Grünen denken beim Bauen Ökologie und Ökonomie zusammen. 2020 haben wir zum Beispiel die Landesförderung erhöht, um bei Neubauten hohe energetische Standards sicherzustellen. Im Bestand wollen wir Sanierungen weiter fördern, um Emissionen und Abriss zu vermeiden. Jedes weitergenutzte Gebäude hilft dem Klima und spart Kosten. Auf neuen Wohngebäuden wollen wir die Pflicht für Photovoltaik-Anlagen einführen. Dies lohnt sich auch wirtschaftlich, Eigenstromanlagen amortisieren sich in der Regel nach etwa zehn Jahren.



Tobias Wald MdL, finanz- und wohnungspolitischer Sprecher der CDU-Landesfraktion

„Wir benötigen einen guten Mix aus Wohneigentum und sozialem Mietwohnungsbau“

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

Unser Ziel ist es, gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft den Wohnungsbau weiter anzukurbeln. Wir benötigen einen guten Mix aus Wohneigentum und sozialem Mietwohnungsbau. In der kommenden Legislaturperiode werden wir deshalb unsere Förderprogramme für Eigenheimförderung und sozialen Mietwohnungsbau weiter optimieren. Für uns als CDU-Landtagsfraktion ist klar: Gesetze und Verordnungen, die Wohnungsneubau und Objektsanierungen verteuern, schaffen keine Anreize für Investitionen in Wohneigentum und sozialen Mietwohnungsbau.

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

Überbordende Regulierung, lange Bearbeitungszeiten und Eingriffe in das Eigentum haben das Investitionsklima verschlechtert. Dies muss wieder in ein geeignetes Maß zurückgeführt werden. Verfahren müssen durch digitale Anwendungen beschleunigt, die Baunebenkosten gesenkt und die Attraktivität des Umlands der Ballungszentren gesteigert werden. Dazu benötigt es auch einen Schub beim Ausbau von Infrastrukturmaßnahmen. Wenn wir die Ballungszentren entlasten, wird der Druck auf dem Wohnungsmarkt geringer. Weitere Bevölkerungsschichten können dadurch Zugang zum Eigentumserwerb erhalten als Schutz vor Mietpreisspiralen und zur Vorsorge im Alter. Fazit: Wir brauchen einen Mix an mehr Bauland, weniger Regulierung und mehr staatliche Anreize

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 in Baden-Württemberg ist ein wichtiger Partner auf dem Weg zu mehr Wohnraum. Wir lehnen die Gründung einer Landesbaugesellschaft ebenso ab, wie die Erweiterung der Kompetenzen bei kommunalen Wohnbaugesellschaften. Wir wünschen uns eine faire und transparente Vergabe von Baugrundstücken an sämtliche Partner der Bauwirtschaft.

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?

Zum einen wollen wir weitere Hemmnisse für eine innerörtliche Entwicklung beseitigen, um eine ressourcenschonende Wohnbebauung zu ermöglichen. Dort, wo die Nachfrage nach Wohnraum sehr hoch ist, wollen wir zum anderen den Neubau von Wohnraum durch eine vereinfachte Ausweisung von Baugrund erleichtern. Die kommunale Bauleitplanung muss eine zunehmende Zahl fachgesetzlicher Normen berücksichtigen, welche die Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen zunehmend schwieriger machen. Doch wir müssen unsere Kommunen bei der Ausweisung von Bauland weiter unterstützen. Aus diesem Grund setzen wir uns dafür ein, dass die Gemeindeordnung überarbeitet wird und unter anderem der Negativkatalog nach § 21 Abs. 2 Nr. 6 GemO wieder geändert wird. Dazu soll die Bedarfserhebung bei der Aufstellung von Wohnbauflächen in Bauleitplänen für fünf Jahre ausgesetzt werden. Zudem wollen wir das beschleunigte Verfahren zur Schaffung von Wohnbauflächen nach § 13b BauGB entfristen.

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?

Wohnraum kann nur entstehen, wenn ausreichend Bauflächen zur Verfügung stehen. Wir wollen Kommunen die bedarfsgerechte Ausweisung von Bauland, wenn nötig auch in Außenflächen ermöglichen, dazu muss auch die Vorschrift in der Gemeindeordnung gestrichen werden, wonach der verfahrenseinleitende Beschluss zu Bauleitplänen und örtliche Bauvorschriften durch Bürgerentscheid erforderlich ist. Wir setzen auf den Dialog vor Ort.

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 es, die Wohneigentumsquote zu erhöhen. Gegenüber dem Bund setzen wir uns dafür ein, das Baukindergeld auch über den 31. März 2021 hinaus zu gewähren. Sollte sich der Bund hier nicht bewegen, werden wir ein Baukindergeld des Landes in Höhe von 1.200 Euro je Kind und Jahr über einen Zeitraum von zehn Jahren einführen. Zusätzlich wollen wir die Erwerbsnebenkosten von Wohneigentum spürbar senken. Wir setzen uns deshalb weiterhin für eine Novellierung der Grunderwerbsteuer auf Bundesebene ein. Unser Ziel ist es, dass die Steuerpflicht für den Ersterwerb bei Wohneigentum entfällt. Des Weiteren ermäßigen wir die Grunderwerbsteuer von 5 auf 3,5 Prozent. Ferner wollen wir die Arbeitnehmersparzulage und die Wohnriesterförderung optimieren.

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?

Die Immobilienwirtschaft muss in die Lage versetzt werden, energetische Vorgaben pragmatisch umzusetzen. Hierfür werden Innovationsspielräume und ein regulatorischer Rahmen benötigt. Für die gelungene Umsetzung innovativer energetischer Maßnahmen ist die finanzielle Unterstützung des Landes notwendig. Die Abschreibungsmöglichkeiten bei energetischen Sanierungen muss weiter verbessert werden. Dies hilft, die Mieten trotz eines höheren Energiestandards auf einem stabilen Niveau zu halten.

Zur Person:

Nach Erreichen seiner fachgebundenen Hochschulreife absolvierte Tobias Wald eine Ausbildung zum Finanzassistenten. Seit seinem berufsbegleitenden Studium zum Diplom-Betriebswirt (FH) arbeitete Wald bei Genossenschaftsbanken u. a. als Koordinator für das Fördermittelgeschäft Baden-Württemberg. Seit 1999 ist Tobias Wald Gemeinderat in seiner Heimatgemeinde Ottersweier. Im Jahr 2011 wurde der CDU-Politiker für den Wahlkreis Baden-Baden in den Landtag gewählt. Tobias Wald ist finanzpolitischer- und wohnungsbaupolitischer Sprecher der CDU-Landtagsfraktion.

Daniel Born MdL, wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Landesfraktion

„Beim Ersterwerb von selbst genutztem Wohnraum sollte die Grunderwerbssteuer halbiert werden“

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

Zur Zielgruppe gehört jede und jeder, die oder der eine Wohnung sucht. Und da sind die Bedürfnisse und Ansprüche sehr unterschiedlich. Deshalb will ich hier keine bestimmte Gruppe herausgreifen. Klar ist aber: Es fehlt vor allem an bezahlbarem Wohnraum zum Beispiel für Familien. Insofern liegt darauf mein Hauptaugenmerk. Aber auch da reden wir über ganz unterschiedlichen Wohnraum: die eine Familie will eine Stadtwohnung, die andere ein Häuschen auf dem Land. Die Landespolitik muss alle im Blick haben.

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

Dafür braucht es ein ganzes Bündel an Maßnahmen. Es fängt damit an, Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, vorhandene Flächen für den Wohnungsbau konsequent zu nutzen und die Landeswohnraumförderung auszuweiten. Darüber hinaus sind wir der festen Überzeugung, dass wir ergänzend zu den bisherigen Akteuren in der Wohnungswirtschaft auch eine Landeswohnraumgesellschaft für den Wohnungsbau benötigen, um im Bereich des bezahlbaren Wohnraums weiter voranzukommen.

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?

Um ausreichend Wohnraum zu schaffen, der den unterschiedlichen Ansprüchen genügt, braucht es die private Immobilienwirtschaft wie auch Genossenschaften, kommunale Wohnungsbaugesellschaften, die Landesentwicklungsgesellschaft und weitere mehr. Wenn wir wirklich 500.000 neue Wohnungen bis 2026 schaffen wollen – und das ist unser Ziel – werden alle ihre Bautätigkeit ausweiten müssen. Deshalb spielt auch die private Immobilienwirtschaft eine wichtige Rolle, wir lassen sie da nicht aus der Verantwortung.

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?

Zunächst ist festzuhalten, dass das Land selbst über Flächen verfügt, die für den Wohnungsbau geeignet sind. Diese wollen wir rasch nutzen. Es braucht aber noch

Zur Person:

Daniel Born studierte nach dem Abitur Rechtswissenschaften an der Universität Konstanz. Nach dem zweiten juristischen Staatsexamen trat er in den Dienst der Bundesagentur für Arbeit, wo er zuletzt in Karlsruhe die Bereiche Akademische Vermittlung, Berufs- und Studienorientierung an Gymnasien und Beratung im Hochschulteam leitete. Nach seinem Eintritt in die SPD im Jahr 1991 übernahm er unter anderem bei den Jusos verschiedene Parteiämter. Seit 2018 ist Born Mitglied des Landesvorstands der baden-württembergischen SPD, seit Herbst 2020 ist er zudem Präsidiumsmitglied. Born ist Mitglied des Wirtschafts- und des Bildungsausschusses. Er fungiert unter anderem als wohnungs- und arbeitsmarktpolitischer Sprecher der SPD-Landtagsfraktion.

viel mehr Flächen, um ausreichend Wohnraum zu schaffen. Deshalb braucht es auf kommunaler Seite eine kluge Bodenpolitik, raschere Verwaltungsverfahren und eine Vergabe der Grundstücke an denjenigen, der dann tatsächlich den Wohnraum schafft, der benötigt wird. Die Kommunen brauchen hierbei mehr Unterstützung, das Land muss hier aktiver werden.

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?

Selbstverständlich ist die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern wichtig, um Städte, Gemeinden und Quartiere weiterzuentwickeln. Wir müssen aber aufpassen, dass die Beteiligung vor Ort nicht dazu führt, dass diejenigen, die schon eine Wohnung haben, den Bau weiteren Wohnraums verhindern. Zu häufig ist aber genau das das Ergebnis oder es wird statt Geschosswohnungsbau nur wenig Wohnraum geschaffen und Fläche verschenkt. Das können wir uns aber aus wohnungspolitischen und ökologischen Gründen nicht leisten.

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?

Es ist vollkommen richtig, dass die Wohneigentumsbildung eine wichtige Rolle bei der Altersvorsorge spielt und spielen wird. Daher wollen wir dies zum Beispiel dadurch unterstützen, dass beim Ersterwerb von selbst genutztem Wohnraum die Grunderwerbssteuer halbiert wird. Davon würden insbesondere junge Familien profitieren. Und wenn, wie von uns gefordert, die Kitagebühren abgeschafft werden, hat jede Familie monatlich deutlich mehr Geld zur Verfügung, um beispielsweise Wohneigentum zu finanzieren.

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?

Dieses Spannungsfeld gibt es. Es steht ja außer Frage, dass beides berücksichtigt werden muss, Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit von Wohnraum.. Ich glaube, dass der Staat gefordert ist, Klimaschutz zu fördern, beispielsweise über Zuschüsse. Und gleichzeitig wird jede und jeder, die oder der baut, ausrechnen können, dass sich Investitionen in den Klimaschutz mittel- und langfristig rechnen. Deshalb steht die SPD hier für einen verantwortungsvollen Weg, zukunftsfest zu bauen, ohne die Preise in die Höhe zu treiben.

Daniel Born MdL, ist wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Landtagsfraktion.

Gabriele Reich-Gutjahr MdL, wohnungspolitische Sprecherin der FDP-Landesfraktion

„Baden-Württemberg soll wieder das Land der Wohneigentümer werden“

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

Verschiedene persönliche Lebenssituationen und individuelle finanzielle Möglichkeiten brauchen ein breitgefächertes Angebot an Wohnraum. Die staatliche Politik sollte daher nicht ein spezifisches Segment in den Blick nehmen, sondern für einen funktionierenden Gesamtmarkt sorgen. Dann ziehen die Bürger auch um, wenn eine Wohnung nicht mehr passend ist, vergrößern sich beispielsweise bei steigendem Einkommen oder Familiengründung, und verkleinern sich, wenn die Kinder ausziehen.

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

Wir wollen die Wohnbauförderung des Landes neu konzipieren, mit einem Fokus auf Eigentumsbildung. Wir müssen schneller bauen durch einfachere, digitale Genehmigungsverfahren. Wir müssen günstiger bauen durch weniger Auflagen in der Landesbauordnung und anderen Vorschriften. Wir brauchen mehr Bauflächen, aber auch attraktive Rahmenbedingungen für Investoren, beispielsweise durch eine Absenkung der Grunderwerbssteuer auf 3,5 Prozent und weniger staatliche Eingriffe wie Mietpreisbremse, Kappungsgrenze oder Zweckentfremdungsverbot.

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 spielt eine zentrale Rolle, um dem Wohnungsmangel zu begegnen und Eigentumsbildung zu fördern. Privatwirtschaftlich stehen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung, die individuelle sowie gemeinschaftliche Bauformen ermöglichen. Kommunale Wohnungsbaugesellschaften sind eine Ergänzung und dürfen gegenüber der Privatwirtschaft nicht bevorzugt werden. Eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft lehnen wir ab.

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?

In der Vergangenheit hat der §13b BauGB eine sinnvolle Aufgabe erfüllt, die wir Freie Demokraten verlängern wollen. Neben der Ausweisung neuer Flächen, müssen wir auch dichter bauen: Zum einen durch das Schließen von Baulücken, Aufstockung und Nutzung von Brachflächen und Parkflächen. Dazu müssen wir neu denken: Die strikte Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten ist schon lange nicht mehr zeitgemäß und auch hier verbergen sich viele Potenziale für eine effizientere Flächennutzung.

Zur Person:

Nach dem Abitur zog es Gabriele Reich-Gutjahr nach München. Dort studierte die gebürtige Stuttgarterin Volkswirtschaftslehre, Öffentliches Recht sowie Politik- und Kommunikationswissenschaft. Danach arbeitete sie rund 25 Jahre bei Bosch, wo sie mit verschiedenen Fach- und Führungsaufgaben betraut war. 2008 gründete sie ihr eigenes Unternehmen. Seit Mai 2016 vertritt sie die Freien Demokraten im baden-württembergischen Landtag. Dort ist sie unter anderem als wirtschaftspolitische Sprecherin sowie als Mitglied in den Ausschüssen Wirtschaft, Wohnungsbau und Arbeit sowie Umwelt, Klima und Energiewirtschaft tätig.

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?

In unserem demokratischen Rechtsstaat sind Einspruchsrechte Betroffener ein hohes Gut. Die politischen oder auch juristischen Verfahren müssen schnell und transparent bearbeitet werden. Artenschutz sollte mit Bestandsaufnahme am Stichtag des Grundstückskaufs abgedeckt sein. Eine frühzeitige Einbindung der Nachbarschaft durch die Wohnungsbauakteure ist wichtig. Menschen, die zuziehen wollen, haben nur eine indirekte Stimme über Dritte wie Makler, Bauunternehmen oder gewählte Volksvertreter in Gemeinderat und Landtag.

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?

Ja, das Wohneigentum steht bei uns vorne auf der Agenda. Denn es ist die beste Form der Vermögensbildung und sichert auch im Alter ab. Bei der Wohnbauförderung des Landes werden wir darauf einen Fokus setzen. Die Senkung der Baunebenkosten ist ein wichtiger Baustein. Wir wollen die Grunderwerbssteuer auf 3,5 Prozent absenken. Auf Bundesebene setzen wir uns ein für einen Grunderwerbsteuerfreibetrag von 500.000 Euro für natürliche Personen. Auch die Wohnungsbauprämien hilft. Baden-Württemberg soll wieder das Land der Wohneigentümer werden.

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?

Die wirksamste Maßnahme für mehr Klimaschutz ist das sektorenübergreifende CO2-Zertifikatesystem. Es gibt nachhaltige Anreize und lenkt die Ressourcen effizient auf wirksame Lösungen. Kleinteilige Verbote oder Maßnahmengängelungen auf Landesebene behindern. Gute Lösungen für klimafreundliches Bauen und Energieeffizienz wollen wir sichtbar machen. Das Erneuerbare-Wärme-Gesetz wollen wir abschaffen. Ebenso die Photovoltaik-Vorgaben im Klimaschutz-Gesetz. Das Gebäudeenergiegesetz schafft einen ausreichenden Rahmen auf Bundesebene, der keine landesseitige Ergänzung benötigt.

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-Effizienhaus-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-Effizienhaus-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 jüngerer 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 konkrete 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**

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 verpflichtetet.

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 unibilliger 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 Wohnungseigentümergemeinschaft voraus, dass es mindestens zwei Wohnungseigentümer gibt. In der Phase davor half der BGH mit dem Institut der sogenannten werdenden 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

bereits 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 Miteigentumsanteil 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 hinsichtlich 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

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 Auslegungsfrist abgegeben 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 einmonatige 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 Eilrechtsverfahren 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 Eilverfahren 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@jahnhettler.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 Standardpozentialen 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 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 benötig. 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

METRONA
Einfach. Mehr. Qualität.

Bester Service
für Ihre Immobilie

Technisches Know-how
Energieeffizienz
Qualität und Kompetenz
Digitale Dienstleistungen
Sicherheit und Gesundheit

www.metrona.de

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 derselbigen 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 allgemeinen 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

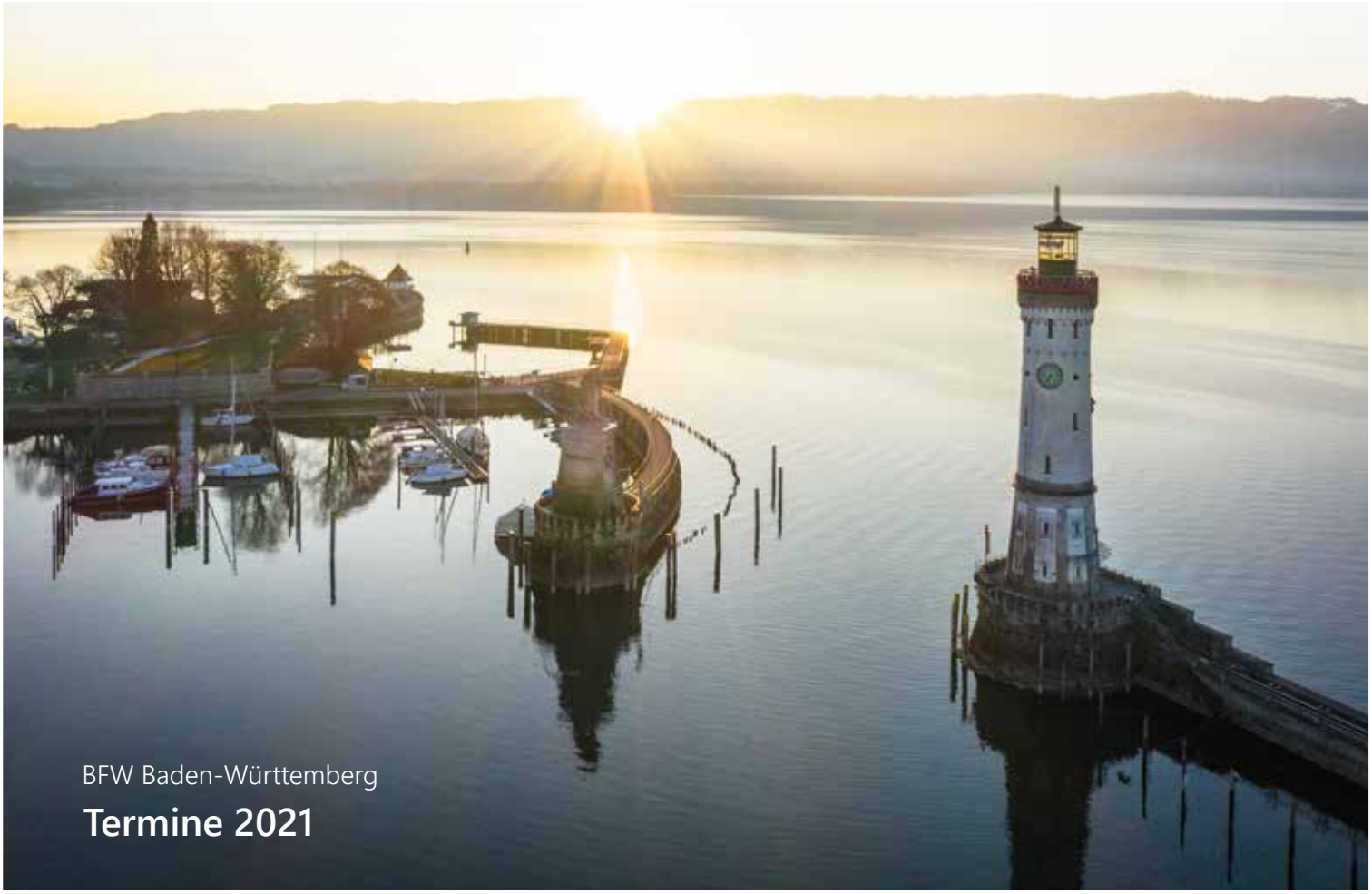
Der Ablauf der jeweiligen Verjährungsfrist kann aufgrund vertraglicher Vereinbarung oder qua Gesetz (§§ 203 ff. BGB) gehemmt sein. Die Verjährungshemmung bewirkt, dass die Verjährungsfrist mit Eintritt eines Hemmungsgrunds unterbrochen wird und erst mit dessen Wegfall weiterläuft. Der Zeitraum, währenddessen 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@jahnhettler.de.



BFW Baden-Württemberg

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)
15. Juni 2021	**Online-Seminar**	Juristischer Dienstag „Abnahme des Gemeinschaftseigentums (Teil 2)

Nähere Informationen unter www.bfw-bw.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 Baden-Württemberg

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:
Dirk Graf,
Vorstandsvorsitzender des BFW Baden-Württemberg

Gerald Lipka,
Geschäftsführer BFW Baden-Württemberg

Foto Titelseite (und weitere):
iStockphoto, Fotolia, Wikipedia

Redaktionsleitung:
Johannes Ohnesorg
johannes.ohnesorg@pressecompany.de

Redaktion:
Louisa Tilly

Layout:
Jens Tippel

Anzeigenverwaltung:
Christina Würl
christina.wuerl@pressecompany.de

Versicherungsmakler

SICHERN SIE SICH DAS AKTUELLE E-BOOK ZUM NEUEN WEG-RECHT MIT TOP-JURIST **THOMAS HANNEMANN** KOSTENLOS UNTER

immo.einzmann-hanselmann.de/bfw

WIR SCHAFFEN FREIRÄUME

MEHR ALS NUR

DER SPEZIALMAKLER

DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

immo.einzmann-hanselmann.de

Gewerbe. Märkte. **Immobilien.**

BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e.V.

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
Baden-Württemberg e.V.

Hospitalstr. 35
70174 Stuttgart
Telefon: 0711/870 380-0
Telefax: 0711/870 380-29
info@bfw-bw.de
www.bfw-bw.de