

Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V.

- Kreisverband Cham -



Cham, 02.08.2021 (3/ASP)

BWE Kreisverband Cham, Steinmarkt 12, 93413 Cham

Kreisinfo I/2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

I. Aktuelles

1. „Oktoberveranstaltung“ des BWE

Auch dieses Jahr wollen wir die Tradition unserer „Oktoberveranstaltung“ beibehalten. Im letzten Jahr sind wir auf ein „Online-Format“ ausgewichen, aufgrund der COVID-19-Pandemie. Dieses Jahr beabsichtigen wir bei hoffentlich niedrigen Inzidenzwerten, eine Präsenzveranstaltung des BWE in Zusammenarbeit mit der Sparkasse im Landkreis Cham durchzuführen. Die Themen werden noch gesondert bekannt gegeben. Wir bitten um Vormerkung nachfolgenden Termins:

**Donnerstag, 16. September 2021, ab 18:30 Uhr
im Immobilien- und Versicherungszentrum der Sparkasse,
im Sparkassensaal, Further Str. 1, Cham**

In welchem Format wir die Veranstaltung durchführen werden, wird sich an der COVID-19-Pandemie orientieren. Nach derzeitigem Stand ist eine Präsenzveranstaltung zumindest geplant. Das Schutz- und Hygienekonzept wird sich an der aktuellen Lage orientieren.

Dies war auch der Grund, die traditionelle „Oktoberveranstaltung“ etwas nach vorne in den September zu verschieben, in der Hoffnung, dass die Inzidenzwerte noch in einem tolerablen Rahmen bleiben und die Impfquote steigt.

Zur Veranstaltung wird eine gesonderte Einladung, vermutlich Anfang September erfolgen, aus der die Einzelheiten zu entnehmen sind. Vermutlich wird eine Teilnahme eine verbindliche Anmeldung voraussetzen, um das Schutz- und Hygienekonzept umsetzen zu können.

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

2. Fortbildung IHK Regensburg: Mietrecht / Baurecht

Der BWE Kreisverband macht auf Veranstaltungen der IHK Akademie in Ostbayern im **Miet-/Baurecht** aufmerksam, wo Herr Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl eine Reihe von Vorträgen hält, die auch für Mitglieder von Interesse sind. Es handelt sich um folgende Veranstaltungen:

a) Vertragsgestaltung in der Geschäftsraummiete

Ort : Regensburg, Amberg oder Weiden
 Termin : Dienstag, **11. Oktober 2021**, 9:00 bis 17:00 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 295,00

b) Vertragsgestaltung in der Wohnraummiete

Ort : Regensburg
 Termin : Mittwoch, **20. Oktober 2021**, 9:00 bis 16:30 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 295,00

c) Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

Ort : Regensburg, Amberg oder Weiden
 Termin : Donnerstag, **28. Oktober 2021**, 9:00 bis 17:00 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 295,00

d) Die Betriebskosten im Wohn- und Geschäftsraummietrecht

Ort : Regensburg, Amberg oder Weiden
 Termin : Mittwoch, **10. November 2021**, 9:00 bis 17:00 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 295,00

e) Einführung in die VOB/B

Ort : Regensburg, Amberg oder Weiden
 Termin : Donnerstag, **11. November 2021**, 9:00 bis 17:00 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 295,00

f) Mängel am Bau

Ort : Regensburg, Amberg oder Weiden
 Termin : Freitag, **12. November 2021**, 9:00 bis 17:00 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 295,00

Die Veranstaltungen finden, wie vorstehend geschildert, in Regensburg, Amberg oder Weiden statt. Veranstalter ist nicht der BWE Kreisverband Cham sondern die IHK Akademie in Ostbayern. Der Kreisvorsitzende ist BWE Mitglied, er ist als Referent tätig, weshalb für BWE Mitglieder dort kein Nachlass eingeräumt werden kann.

Näheres über Preis, Thema sowie Seminarziel kann der nachfolgenden Anmeldeadresse entnommen werden:

Anmeldung : bei Rückfragen können Sie sich an uns wenden oder direkt an die
 IHK Akademie in Ostbayern, Regensburg

Telefonnummer : 0941/280 899-120 (Frau Röhr)

Kreisvorsitzender Andreas Stangl
 Steinmarkt 12
 93413 Cham

Tel. : 09971/85400
 Fax. : 09971/40180
 E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
 Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

Hinweis:

Natürlich sind auch diese Veranstaltungen unter Vorbehalt der COVID-19-Pandemie. Die IHK plant ebenfalls Präsenzveranstaltungen. Je nach aktueller Lage wird entschieden werden, ob es bei der Präsenzveranstaltung verbleibt oder ein alternatives Konzept durchgeführt wird.

3. Wohnungssuche Bundeswehrsoldaten und -soldatinnen Panzerbrigade 12

Nach wie vor besteht ein Bedarf an Unterkünften im Landkreis Cham, aber auch darüber hinaus im Einzugsbereich der Panzerbrigade 12, d. h. Oberpfalz/Niederbayern. Nachfolgend die Kontaktdaten:

Bundeswehr-Dienstleistungszentrum**- Wohnungsfürsorge -****Bayerwaldstraße 26****94327 Bogen****Frau Lemberger**

BwKennzahl: 90-6721-3224

Fax: 90-6721-3090

Telefon: 09422/808 3224

Fax: 808 3090

LoNo: BwDLZ Bogen Wohnungsfürsorge

E-Mail: BwDLZBogenWohnungsfuersorge@bundeswehr.org

Ich würde mich freuen, wenn Sie diese Möglichkeit zur Vermietung nutzen. Weitere Informationen können Sie dort direkt erhalten.

II. Aktuelle Themen

Es hat Ende 2020 und Anfang 2021 eine Vielzahl von neuen gesetzlichen Regelungen gegeben. Nachfolgend wird ein kleiner Überblick gegeben, der nicht den Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, zumal die BWE-Informationen nur eine ergänzende spezielle Form der Information für die Kreisverbandsmitglieder in Cham darstellt. Wir können und wollen nicht in Konkurrenz zu unserer Mitgliederzeitschrift „Wohnung & Haus“ treten. Dennoch gab es eine Vielzahl von auch erheblichen Neuerungen und Änderungen. Diese werden in einem Überblick näher erwähnt (vgl. Ziff. 1. Überblick). Vertiefend wird auf das „Öffentliche Baurecht“ eingegangen, d. h. das Recht des Bauens im Verhältnis zwischen Staat und Bürger. Hier ist an erster Stelle die Bayerische Bauordnung zu nennen, die überarbeitet wurde und auch das lange vom Bundesgesetzgeber angekündigte Baulandmobilisierungsgesetz ist nun in Kraft getreten. Im Einzelnen:

1. Überblick

Thema: Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2020	S. 5 ff.
Thema: Maklerkostenreform im Wohnimmobilienmaklerrecht 2020	S. 8 ff.
Thema: Gebäudeenergiegesetz (GEG) – Energieausweise 2020	S. 11
Thema: CO₂-Abgabe-Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG)	S. 12
Thema: Strengere Feinstaubregeln für Kamine und Öfen	S. 12
Thema: Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)	S. 12
Thema: Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) 2021	S. 13

2. Öffentliches Baurecht

Thema: Die neue Bayerische Bauordnung (BayBo) 2021	S. 14 ff.
Thema: Baulandmobilisierungsgesetz 2021	S. 20

Thema: Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2020

1. Einleitung

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist seit dem 1. Dezember 2020 in Kraft getreten und beinhaltet Neuregelungen. Das Gesetz bringt für Wohnungseigentümer, WEG-Verwalter und Beiräte viele Änderungen.

Das bestehende Gesetz, so die Bundesregierung, werde vielen Herausforderungen unserer Zeit nicht mehr gerecht, hieß es – etwa weil es mehr Bedarf für den barrierefreien Umbau von Wohnungen durch den demografischen Wandel gibt. Auch der Einbau von Ladestationen für Elektroautos ist jetzt im WEG geregelt. Die ehrgeizigen Ziele wegen des Klimawandels haben auch Auswirkungen auf die Immobilien. Folge ist eine Vielzahl von Gesetzen, u.a. auch das WEG wird unter diesem Aspekt reformiert.

2. Wichtige Änderungen des WEG

Das sind die wichtigsten Neuerungen der WEG-Reform 2020:

2.1. Bauliche Veränderungen werden erleichtert

Jeder Wohnungseigentümer hat nun einen Anspruch darauf, auf eigene Kosten bestimmte bauliche Veränderungen durchzuführen. Im Einzelnen sind dies:

- der barrierefreie Aus- und Umbau,
- der Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektroauto,
- Maßnahmen zum Einbruchschutz,
- ein Glasfaseranschluss.

Aber auch die Mieter sollen Ansprüche haben:

Sie bekommen ebenfalls „im Grundsatz“ einen Anspruch auf die ersten drei Punkte, nicht jedoch auf den 4. Punkt, schnelles Internet.

2.2. Vereinfachung der Beschlussfassung in der WEG

Das WEG erleichtert zudem bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum. Bei Modernisierungen und Sanierungen müssen nicht mehr alle Eigentümer zustimmen, sondern es reicht eine einfache Mehrheit. Damit will der Gesetzgeber vor allem erreichen, dass energetische Verbesserungen am Gebäude – im Sinne des Klimawandels – nicht mehr von einzelnen Eigentümern blockiert werden können.

Grundsätzlich müssen dabei allerdings diejenigen Eigentümer die Kosten tragen, die der Maßnahme zugestimmt haben.

Es gibt jedoch Ausnahmen:

Falls die Modernisierung mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Eigentumsanteile beschlossen worden ist, müssen alle Wohnungseigentümer gemäß ihrer Eigentumsanteile zahlen – allerdings nicht, wenn die bauliche Veränderung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist.

Durch diese Einschränkung sollen einzelne Wohnungseigentümer vor einer finanziellen Überforderung geschützt werden.

Umgekehrt ist die Verteilung der Kosten auf sämtliche Eigentümer vorgesehen, wenn sich die Investitionen innerhalb eines „angemessenen Zeitraums“ amortisieren – wobei versäumt wurde festzulegen, was darunter genau zu verstehen ist.

Kreisvorsitzender Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

2.3. Verwalterstellung gestärkt

Der Verwalter kann aufgrund einer Generalklausel zukünftig über bestimmte Maßnahmen in eigener Verantwortung entscheiden – ohne vorherigen Beschluss der Eigentümer.

Dies gilt, wenn die Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen. Im Einzelfall sind Auslegungsschwierigkeiten zu erwarten, da der frühere Aufgabenkatalog des Verwalters gestrichen wurde.

Beispiele:

- kleinere Reparaturen,
- den Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen,
- gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen.

Je größer die Wohnanlage ist, desto mehr Entscheidungen darf der WEG-Verwalter alleine treffen. Das Gesetz gibt den Wohnungseigentümern jedoch die Möglichkeit, diejenigen Maßnahmen festzulegen, über die der Verwalter selbst entscheiden darf. Dies ist zu empfehlen, um Streit vorzubeugen.

Außerdem ist der WEG-Verwalter nunmehr im Außenverhältnis vertretungsbefugt gegenüber der Gemeinschaft. Er kann für die Gemeinschaft auch Geschäfte tätigen, davon ausgenommen sind nur Grundstücksgeschäfte und Kreditgeschäfte. Im Gegenzug zu den ausgeweiteten Kompetenzen müssen die Verwalter allerdings künftig auch eine Zertifizierung vorlegen können – solange die Eigentümer nicht einstimmig etwas anderes beschließen.

Für bereits bestellt Verwalter gilt allerdings eine lange Übergangsfrist bis zum 1. Juni 2024.

2.4. Mehr Recht für Eigentümer

Das WEG-Recht stärkt die Rechte der Eigentümer gegenüber der Verwaltung, indem quasi als Ausgleich zur stärkeren Stellung des Verwalters die Kontrollrechte der Eigentümer ausgeweitet wurden.

- Jedes WEG-Mitglied darf die Verwaltungsunterlagen einsehen.
- Der Verwalter muss jährlich einen Vermögensbericht erstellen, der Auskunft über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft gibt.
- Erleichtert wird auch die Möglichkeit, den Vertrag mit der WEG-Verwaltung zu beenden.

2.5. Eigentümerversammlungen

Änderungen sieht das WEG bei Eigentümerversammlungen vor:

- Die Einberufungsfrist wird von zwei auf drei Wochen verlängert (Soll-Vorschrift), die Einberufung kann jetzt auch in Textform – zum Beispiel per Email – erfolgen. Bislang sah das Gesetz die Schriftform vor.
- Die Eigentümer können die Versammlungen selbst einberufen, wenn das dem Verwalter oder Beiratsvorsitzendem nicht möglich ist.
- Eigentümer können nun auch online an der Versammlung teilnehmen. Reine Online-Veranstaltungen sind jedoch nach wie vor nicht möglich. Die Versammlung bleibt eine Präsenzveranstaltung.
- Eine Eigentümerversammlung ist generell beschlussfähig – unabhängig von der Zahl der anwesenden Eigentümer. Auch elektronische Beschlüsse sind erlaubt.
- Außerdem stärkt die WEG-Reform 2020 den Verwaltungsbeirat. Die Größe des Beirates kann flexibler zusammengesetzt werden, die Haftung der Mitglieder ist beschränkt.

2.6. Harmonisierung von Miet- und Eigentumsrecht

Der Gesetzgeber hat die WEG-Reform dazu genutzt, das Eigentums- und das Mietrecht stärker in Einklang zu bringen. So müssen Mieter beispielsweise bestimmte bauliche Maßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage dulden. Änderungen gibt es zudem bei der Betriebskostenabrechnung. Bislang war im Mietrecht im Zweifel gemäß § 556a Abs. 1 BGB die Wohnungsfläche Bemessungsgrundlage, während das WEG eine Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen vorsah. Jetzt gilt aufgrund § 556a Abs. 3 BGB die in der Eigentümergemeinschaft geltende Verteilung der Betriebskosten auch für vermietete Eigentumswohnungen. Diese dynamische Verweisung ist vorteilhaft, da vermietenden Wohnungseigentümern diese Diskrepanz selten bewusst war. Dies führte zu nicht unerheblichen Abrechnungsschwierigkeiten bei divergierenden Umlageschlüsseln. Der Grundsatz hat aber Einschränkungen, da mietvertragliche Vereinbarungen vorgehen und es die Schranke des billigen Ermessens gibt. Es ist vermietenden Eigentümern zu empfehlen, aktuelle Mietvertragsmuster für Eigentumswohnungen (ETW) zu nutzen.

2.7. Sonstige Änderungen; Stichworte:

Neben diesen Punkten enthält das neue Wohnungseigentumsgesetz weitere Änderungen, zum Beispiel:

- Der Verwalter besitzt jetzt im Außenverhältnis eine Vertretungsmacht für die Gemeinschaft.
- Die WEG ist fortan Träger der Verwaltung. Klagen richten sich somit gegen die Gemeinschaft und nicht gegen einzelne Eigentümer.
- Wenn ein Eigentümer seine Pflichten verletzt, kann dies die Entziehung des Wohneigentums rechtfertigen.
- Sondereigentum ist jetzt auch für Freiflächen möglich, etwa für Stellplätze oder Terrassen.

3. Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen geben nur einen kleinen Überblick über die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

Das WEG 2020 ist eine erhebliche Reform mit vielen praxisrelevanten Auswirkungen. Natürlich bringen Reformen stets neue Problemstellungen. Die Tendenz der Reform ist aber grundsätzlich ein Schritt in die richtige Richtung.

Thema: Maklerkostenreform im Wohnimmobilienmaklerrecht 2020
--

1. Einleitung

Das Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten vom 12.06.2020¹ hat das Immobilienmaklerrecht des BGB durch Einfügung eines neuen Untertitels 4 „Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“ mit vier Paragrafen ergänzt (§ 656a bis § 656d BGB).

Diese Maklerkostenrechtsreform weicht vom zuletzt eingeführten „Bestellerprinzip“, wie es im Wohnungsmaklerrecht mit § 2 Abs. 1a WoVermittG eingeführt wurde, ab. Das dortige Bestellerprinzip führte zum faktischen Ausschluss der Tätigkeit des Doppelmaklers, weil nach dem Bestellerprinzip in erster Linie die Kontaktaufnahme des ersten Maklerkunden maßgeblich ist, der die Kosten zu tragen hat.

Die Reform des Maklerkostenrechts wendet sich gegen einige Bundesländer, insbesondere im norddeutschen Raum, die dort eine Praxis haben, wonach die Maklerlohnkosten insgesamt auf den Erwerber abzuwälzen sind.

Das Gesetz unterbindet dies durch eine zwingende Regelung, wonach die Maklerkosten im Falle der Doppeltätigkeit (§ 656c BGB) sowie bei überwältiger Kosten auf den anderen Teil (§ 656d BGB) stets von beiden Parteien des Hauptvertrages jeweils zur Hälfte zu tragen sind. Damit soll eine Entlastung der Erwerber erreicht werden, was der bisherigen Praxis in den anderen Bundesländern entspricht.

Die hälftige Zuweisung der insgesamt entstehenden Maklerkosten auf die Parteien des Hauptvertrages wird als „Halbteilungsprinzip“ oder „Halbteilungsgrundsatz“ bezeichnet.

Die Überarbeitung des Gesetzes bezieht sich aber nur auf Maklerverträge, die sich mit dem Kauf von Wohnimmobilien befassen.

Die Reform regelt nicht die Höhe der Maklerkosten. Es verbleibt insoweit bei den Kriterien der Sittenwidrigkeit nach § 138 BGB.

Im Zuge dieses Gesetzes wurde auch eine sprachliche Anpassung vorgenommen, wodurch die Begriffe Makler, Maklervertrag und Maklerlohn konsequent eingesetzt wurden und die veralteten Bezeichnungen Mälker, Mälkervertrag und Mälkerlohn entfernt wurden.

Das Gesetz gilt für Verträge, die nach dem Stichtag des 23.12.2020 abgeschlossen worden sind. Der Maklervertrag muss also ab diesem Zeitpunkt vereinbart sein.

2. Anwendungsbereich des Gesetzes

Die vier neuen Bestimmungen der §§ 656 a bis 656d BGB gelten nur bei Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser.

Der Begriff „Vermittlung“ umfasst nicht nur die eigentliche Vermittlung, sondern auch die Nachweistätigkeit des Maklers. Dies ergibt sich aus dem Wortlaut des § 656a BGB, der mit § 652 BGB korrespondiert, welcher ebenfalls beide Tätigkeiten (Nachweis und Vermittlung) erwähnt.

Eine Wohnung im Sinne des Gesetzes ist jede Zusammenfassung von Räumen, die zu Wohnzwecken genutzt wird². Damit sind auch Wohnungseigentum, Wohnungserbbaurechte, Dauerwohnrechte und Miteigentumsanteile an einem Grundstück in Verbindung mit einer Regelung zur Nutzung von Wohnräumen umfasst.

¹ BGBl I, S. 1245

² BT-Drs. 19/15827, S. 18

Ein Einfamilienhaus erfasst jedes Gebäude, das primär den Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts dient³. Unschädlich ist eine weitere Wohnung von untergeordneter Bedeutung, wie etwa eine Einliegerwohnung⁴. Selbst umfangreiche Nebengebäude, wie Schuppen oder größere Garagen, ändern nichts an der Einordnung.

Unter den Begriff des „Einfamilienhauses“ fallen neben dem Grundstückseigentum auch Erbbaurechte nach dem Gesetz über das Erbbaurecht⁵.

Die Begriffe „Einfamilienhaus“ und „Eigentumswohnung“ werden durch den Erwerbzweck beeinflusst. Soll etwa ein bisheriges 2-Familienhaus erworben werden, um es als Einfamilienhaus zu nutzen, handelt es sich auch um ein Einfamilienhaus im Sinne der Neuregelung.

Entsprechendes soll auch beim Erwerb mehrerer Eigentumswohnungen gelten, wenn diese zusammengefasst werden⁶.

Nicht in den sachlichen Anwendungsbereich fällt die Vermittlung eines vermieteten Wohnhauses oder einer Gewerberaumimmobilie⁷. Ebenfalls aus dem Anwendungsbereich heraus fallen Grundstücke, die lediglich zur Wohnbebauung vorgesehen sind.

3. Form des Maklervertrages

Die Neuregelung führt ein Formerfordernis ein. § 656a BGB verlangt für den Maklervertrag die Textform im Sinne des § 126b BGB.

Mündliche Vertragsabschlüsse, wie sie bei der Beauftragung eines Maklers nicht selten sind, sind nicht mehr wirksam.

Bei der Neuregelung ist zu beachten, dass die Formvorschrift nicht auf Verbraucher beschränkt ist. Auch dann, wenn juristische Personen Wohnimmobilien erwerben, unterliegt der Maklervertrag dem Formerfordernis des § 656a BGB.

Infolge dessen unterscheidet sich die Formvorschrift von den übrigen Ergänzungen im Bereich des Maklerrechtes, d. h. den anderen drei folgenden Bestimmungen.

Die Textform erfordert, dass die Erklärung in einer Urkunde oder in einer anderen zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeigneter Weise abgegeben wird. Dazu reichen beispielsweise Verkörperungen auf Papier, USB-Stick, Diskette, CD-ROM, ferner E-Mail oder Fax. Vermutlich wird der Austausch von E-Mails dominieren.

Die neue Form schließt zwar die Anwendung eines konkludenten Vertragsabschlusses des Maklervertrages nicht aus, aber es müssen dann die vertragsrelevanten konkludenten Äußerungen in Textform erklärt werden. Ansonsten liegt ein Formverstoß vor.

Maklerverträge, die den Anforderungen der Textform nicht genügen, sind gem. § 125 BGB nichtig.

³ BT-Drs. 19/15827, S. 18

⁴ BT-Drs. 19/15827, S. 18

⁵ Fischer, NJW 2020, S. 3553 ff.

⁶ Fischer, NJW 2020, S. 3553 ff.

⁷ BT-Drs. 19/15827, S. 18

4. Der Halbteilungsgrundsatz, § 656b BGB

Die Regelung des § 656b BGB betrifft auch Makler, die tätig sind, ohne den Status des Unternehmers zu haben. Folglich sind auch Gelegenheitsmakler einbezogen, die keinen kaufmännischen Geschäftsbetrieb unterhalten.

In Bezug auf den Maklerkunden ist es für die Anwendung der Vorschriften erforderlich, dass es sich um einen Verbraucher handelt. Folglich fallen auch natürliche Personen als Maklerkunden, die im Rahmen ihrer gewerblichen Tätigkeit eine Immobilie erwerben, aus dem Anwendungsbereich heraus. Die Verbrauchereigenschaft trifft nicht nur für Personen zu, die die Wohnung oder das Einfamilienhaus selbst nutzen oder einem Angehörigen zur Verfügung stellen möchten, sondern gilt auch dann, wenn der Immobilienerwerb einer sicheren Altersvorsorge dienen soll.

Die Frage, ob der Verkäufer als natürliche oder als juristische Person handelt, ist dagegen für die Anwendung der neuen Vorschriften irrelevant.

Die Maklerprovision der Beteiligten soll sich in Anlehnung der tatsächlichen Gegebenheiten beim Immobilienkauf daran orientieren, dass der Makler meist im Interesse beider Parteien tätig ist und eine hälftige Teilung der Provision daher grundsätzlich als angemessen anzusehen ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn eine Doppelmaklertätigkeit vorliegt.

Der Halbteilungsgrundsatz ist gem. § 656c Abs. 1 Satz 1 BGB zwingend ausgestaltet.

Eine abweichende Vereinbarung führt zur Unwirksamkeit des gesamten Maklervertrages, nicht nur zur Unwirksamkeit der von diesem Grundsatz abweichenden Vereinbarung.

Vereinbart der Makler somit mit einer Partei beispielsweise 60 % und mit dessen Vertragspartner 40 %, dann führt dies nicht zu einer hälftigen Teilung von 50 %, sondern hat die Unwirksamkeit der Maklerverträge zur Folge. Beide Maklerverträge sind vielmehr nichtig, so dass kein Provisionsanspruch gegenüber beiden Kunden (Verkäufer und Käufer) entsteht.

Damit die gesetzliche Regelung auch wirtschaftlich umgesetzt wird, scheiden auch gesetzliche Ansprüche, wie etwa nach §§ 812 Abs. 1, 818 Abs. 2 BGB sowie § 354 HGB, aus.

Folge der gesetzlichen Regelung ist es, dass der Makler darauf bedacht sein muss, bei der Ausgestaltung der jeweiligen Provisionsvereinbarungen strikt auf die Einhaltung des Halbteilungsgrundsatzes hinzuwirken, um nicht jegliche Provision zu verlieren.

Diese zwingende Regelung kann auch nicht umgangen werden, in dem beispielsweise eine Unentgeltlichkeitsabrede getroffen wird. In der Gesetzesbegründung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass, selbst wenn in diesen Fällen aufgrund negativen Provisionsabreden sowie gegebenenfalls der fehlenden Textform nicht von einem Maklervertrag auszugehen sein sollte, der Makler tatsächlich dennoch für diese Partei tätig wird.

In diesem Fall darf der Makler auch mit der anderen Partei des Kaufvertrages keine Provisionsabrede abschließen, wenn er gegenüber einer Partei darauf verzichtet hat.

Die Regelung des § 656c BGB versucht zu verhindern, dass der Makler mit einer Partei eine unentgeltliche Regelung vorsieht und die andere Vertragspartei dann die Kosten tragen soll.

Selbst ein nachträglicher Wegfall oder eine Herabsetzung des Provisionsanspruchs gegenüber einer Partei wirkt sich auch zu Gunsten der anderen Partei aus⁸.

⁸ BT-Drs. 19/15827, S. 20

5. Auskunftsanspruch des Maklerkunden

Damit die zwingende Regelung des Halbtteilungsgrundsatzes auch durchsetzbar ist, stehen dem Maklerkunden gegenüber dem Makler Auskunftsansprüche zu. Der Makler ist verpflichtet, dem Kunden auf Verlangen über die Höhe der Provision des anderen Teils des Hauptvertrages und über etwaige Erlässabreden Auskunft zu geben.

6. Fälligkeit des Kostenübernahmeanspruchs

Dem Schutz vor Umgehung dient schließlich auch § 656d Abs. 1 Satz 2 BGB. Diese Vorschrift sieht vor, dass ein Anspruch aus einer Vereinbarung nach § 656d Abs. 1 Satz 1 BGB erst fällig wird, wenn nachgewiesen ist, dass der ursprüngliche Vertragspartner des Maklers seinen Provisionsanteil erbracht hat. Damit soll verhindert werden, dass der Makler die andere Partei vorrangig in Anspruch nimmt und der Makler seinen Anspruch gegenüber dem eigentlichen Auftraggeber nicht geltend macht. Die Form des Nachweises bleibt grundsätzlich dem jeweiligen Einzelfall vorbehalten. In Betracht käme jedenfalls die Vorlage eines Kontoauszugs oder eines Überweisungsbelegs.

7. Zusammenfassung

Die Änderungen des Maklerrechts erscheinen auf den ersten Blick überschaubar, haben aber im Bereich der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser erhebliche Auswirkungen. Makler müssen sich insoweit umstellen, um keinen Provisionsverlust zu erleiden.

Thema: Gebäudeenergiegesetz (GEG) – Energieausweise 2020

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 01. November 2020 in Kraft getreten und enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Zugleich sind das Energiewirtschaftsgesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz außer Kraft getreten.

Ziel dieser vereinheitlichten Gesetzesgrundlage ist es, den möglichst sparsamen Einsatz von Energie zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb zu regeln.

Die Übergangsfrist für die Erstellung von Energieausweisen im Bestand läuft am 01. Mai 2021 aus.

Bis dahin sind Energieausweise für Gebäude, die verkauft, nach Erbbaurecht übertragen, vermietet, verpachtet oder verleast werden, noch nach den Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) auszustellen, vgl. § 80 GEG.

Ab 01. Mai 2021 müssen die Energieausweise nach den neuen Vorschriften des GEG erstellt werden.

Energieausweise müssen ab diesem Zeitpunkt als zusätzliche Angabe den CO₂-Ausstoß des Gebäudes beinhalten. Es bleibt die Vorlagepflicht bei Verkauf/Vermietung gegenüber dem potentiellen Käufer/Mieter erhalten; § 80 GEG.

Ebenfalls geregelt sind die Pflichtangaben in Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien (Zeitung, Internet usw.); vgl. § 87 GEG

Die Regelungen zum Energieausweis finden sich in §§ 79ff. GEG.

Thema: CO₂-Abgabe-Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG)

Ab 2021 muss erstmals für Emissionen aus der Verbrennung fossiler Brennstoffe beim Heizen und Tanken ein CO₂-Preis gezahlt werden. Dazu wird ein nationaler Emissionshandel eingeführt. Die rechtliche Grundlage bildet das Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG). Es verpflichtet die Unternehmen, die mit Brennstoffen wie Heizöl, Erdgas, Benzin und Diesel handeln, für den CO₂-Ausstoß ihrer Produkte ab 2021 ein Zertifikat zu erwerben. Diese Zertifikate werden zu einem jährlich steigenden Festpreis ausgegeben. Er startet 2021 mit 25 EURO pro Tonne CO₂. Für Verbraucher und Immobilieneigentümer bedeutet das eine starke Verteuerung der Energie. Dies wird sich in höheren Betriebskosten für den Eigentümer bzw. den Mieter niederschlagen. Die hälftige Beteiligung des Vermieters am CO₂-Preis ab 2022 ist derzeit wieder vom Tisch. Es bleibt abzuwarten, wie die Bundestagswahl ausfällt. Die Vorschläge der Parteien sind unterschiedlich.

Thema: Strengere Feinstaubregeln für Kamine und Öfen

Bereits seit 2015 müssen Einzelraumfeuerstätten strengere Auflagen erfüllen.

Nun endet auch die Übergangsfrist für vor dem 01. Januar 1995 errichtete Feuerstätten. Kamine und Öfen, die in der Zeit von 1985 bis 1994 errichtet wurden. Diese müssen ab 2021 höhere Grenzwerte für Staub einhalten. Der Staubgrenzwert liegt nun bei 0,15 Gramm pro Kubikmeter Abgas, der Kohlenmonoxid-Grenzwert bei 4 Gramm pro Kubikmeter.

Gesetzliche Grundlage ist die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen, die 1. Bundesimmissionschutzverordnung (1. BImSchV).

Für vor 1985 errichtete Anlagen endete die Frist bereits am 31. Dezember 2017. Können Anlagen nicht mit Feinstaubfiltern nachgerüstet werden, müssen sie außer Betrieb genommen werden.

Thema: Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
--

Die bisherigen Förderungen der KfW und des BAFA für die Energieeffizienz von Gebäuden und die Nutzung erneuerbarer Wärme werden neu geordnet, gebündelt und übersichtlicher gestaltet. Dazu werden die vier bestehenden Förderprogramme (inkl. der 10 Teilprogramme) in der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) zusammengefasst. Die Umsetzung der neuen Bundesförderung startet ab dem 01. Januar 2021 mit den Zuschüssen für Einzelmaßnahmen (Anlagentechnik und Gebäudehülle), die dann beim BAFA beantragt werden können. Das KfW-Zuschussprogramm 430 und das BAFA-Programm „Heizen mit erneuerbaren Energien“ wurden zum Jahresende eingestellt und von der BEG abgelöst. Alle Kreditförderungen der KfW zum energieeffizienten Bauen und Sanieren von Wohn- und Nichtwohngebäuden laufen noch bis zum 30.06.2021 unverändert weiter. Da die BEG keine Förderung von Einzelmaßnahmen im Neubau vorsieht, entfällt die Förderung von Wärmepumpen, Biomassekesseln und Solarthermieranlagen als Einzelmaßnahme im Neubau zum 01. Januar 2021 ersatzlos. Zum 01. Juli 2021 wird die neue Bundesförderung vollständig umgesetzt. Ab diesem Datum wird es bei der KfW Kredite für Einzelmaßnahmen (auch für erneuerbare Heizsysteme) sowie Kredite und Zuschüsse für alle Effizienzhäuser und Effizienzgebäude geben. Ab dem 01. Januar 2023 sollen die Zuschüsse für Effizienzhäuser und Effizienzgebäude vom BAFA vergeben werden, sodass ab diesem Zeitpunkt alle Zuschussförderungen bei der KfW verwaltet werden. Das Bundeswirtschaftsministerium hat auf seiner Internetseite „Antworten zu häufigen Fragen zur Bundesförderung“ veröffentlicht.

Thema: Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) 2021

Mit diesem Gesetz wurden die Voraussetzungen für den notwendigen Ausbau der Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich geschaffen. Das Gesetz ist am 25. März 2021 in Kraft getreten

Es verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden ab einer bestimmten Zahl Stellplätzen, Leerrohre für die spätere Errichtung von Ladepunkten vorzuhalten bzw. sogar zu errichten:

- bei Neubau von Wohngebäuden mit mehr als 5 Stellplätzen für jeden Stellplatz; vgl. § 6 GEIG oder
- bei einer größeren Renovierung (mehr als 25 Prozent der Oberfläche der Gebäudehülle) von Wohngebäuden mit mehr als 10 Stellplätzen für jeden Stellplatz; § 8 GEIG
- bei Neubau oder einer größeren Renovierung von Nichtwohngebäuden mit mehr als 6 bzw. 10 Stellplätzen für jeden 3. Stellplatz bzw. 5. Stellplatz; § 7 GEIG und § 9 GEIG.

Bei Nichtwohngebäuden ist zusätzlich mindestens eine Ladestation zu errichten; vgl. § 7 GEIG. Bauvorhaben, die vom dem 25. März 2021 beantragt, angezeigt oder begonnen werden, sind von der Pflicht ausgenommen.

Des Weiteren gibt es Ausnahmen bei zu hohen Kosten und Versorgungsengpässen, z.B. für die Renovierung von Bestandsgebäuden, wenn die Kosten für die Leitungs- und Ladeinfrastruktur sieben Prozent der Gesamtkosten einer größeren Renovierung übersteigen.

Außerdem sind Sonderrechte dann vorgesehen, wenn sich Gebäude im Eigentum von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) befinden und überwiegend von ihnen selbst genutzt werden (ein Unternehmen gehört zu den KMU, wenn es nicht mehr als 249 Beschäftigte hat und einen Jahresumsatz von höchstens 50 Millionen Euro erwirtschaftet); § 2 Nr. 6 GEIG.

Bis zum 01. Januar 2025 müssen auch alle nicht zum Wohnen genutzte Gebäude mit mehr als 20 Stellplätzen mit mindestens einem Ladepunkt ausgestattet werden; vgl. § 10 GEIG. Bei gemischt genutzten Gebäuden ist die überwiegende Art der Nutzung entscheidend; vgl. § 11 GEIG.

2. Öffentliches Baurecht

Thema: Die neue Bayerische Bauordnung (BayBo) 2021

1. Einleitung

Die neue Bayerische Bauordnung 2021⁹(BayBO/2021) hat das Ziel eine Vereinfachung des Bauens, Beschleunigung und Digitalisierung des Genehmigungsverfahrens zu erreichen. Das Gesetz enthält Erleichterungen bei Nutzungsänderungen und beim Ersatz von Bestandsgebäuden sowie das Genehmigungsfreistellungsverfahren bei Dachgeschossausbauten, Erleichterungen bei Rettungswegen und Gestattung des Baustoffes Holz bei allen Gebäudeklassen. Besonders praxisrelevant ist die Neuordnung des Abstandsflächenrechts. Diese Änderungen des Abstandsflächenrechts sollen jedoch in den drei bayerischen Großstädten (über 250.000 Einwohner) nicht gelten.

Die BayBO/2021 trat am 01.02.2021 in Kraft. Die neu gestaltete Ermächtigung zum Erlass von Satzungen, die ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche festlegen, trat bereits am 15.01.2021 in Kraft.

2. Änderungen in der BayBO/2021

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen der neuen Bauordnung dargestellt, wobei aufgrund der Praxisrelevanz Schwerpunkte beim Abstandsflächenrecht und Verfahren gebildet wurden.

2.1. Abstandsflächenrecht; Artikel 6 BayBO

Beim Bau sind Abstandsflächen einzuhalten. Die Grundregel legt dem Bauherrn die Verpflichtung auf, vor den Außenwänden seines Gebäudes eine bestimmte Fläche, die sog. „Abstandsfläche“, freizuhalten. Im Prinzip richtet sich die Abstandsfläche vor einer derartigen Wand nach der Länge und Höhe dieser Wand. *„Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.“* vgl. Art. 6 Abs. 4 BayBO.

Vereinfacht ausgedrückt wird die Wandfläche eines Gebäudes von der Senkrechten in die Waagerechte geklappt, wodurch die Länge und Tiefe des freizuhaltenden Bereichs ermittelt wird.

Diese Tiefe bezeichnet man abgekürzt als 1H. Die Neuregelung des Abstandsflächenrechts hat folgende Auswirkungen:

Die Tiefe der Abstandsfläche wird von bisher 1H auf 0,4H verkürzt, in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,5H auf 0,2H. Dies bedeutet eine Reduzierung der Abstandsfläche auf 40% bzw. 20% der Wandhöhe. Die Mindestabstandsflächentiefe von 3m bleibt allerdings bestehen. Das frühere 16m-Privileg entfällt. Aufgrund der generellen Verkürzung der Abstandsflächentiefe bestand keine Rechtfertigung mehr, dass der Bauherr frei darüber entscheiden kann, zu welchen Grundstücksgrenzen er nur die Hälfte der an sich erforderlichen Abstandsfläche einhalten musste. Die Regelung selbst war ohnehin äußerst fragwürdig.

Lediglich in Städten mit mehr als 250.000 Einwohnern (München, Nürnberg und Augsburg) bleibt es bei der bisherigen Rechtslage.

⁹ Der Bayerische Landtag hat am 02.12.2020 das Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus (GVBl 2020, Seite 663) beschlossen

Eine weitere Änderung ist die Berücksichtigung der Dachflächen. Auch durch Dachflächen kann eine "Wandwirkung" je nach Neigung des Daches entstehen. Die bisherige Differenzierung einer Dachneigung bis 45° bis 70° oder darüber entfällt, da es künftig nur noch einen „Schwellenwert“ bei 70° gibt. Damit werden Dachflächen mit einer Neigung bis 45° der Wandhöhe nun hinzugerechnet. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 70° wird der Wandhöhe zu 1/3, die von Dächern mit größerer Dachneigung wird der Wandhöhe voll hinzugerechnet. Grund hierfür ist, dass das verkürzte Maß der Tiefe der Abstandsfläche es notwendig macht, dass auch bereits flachgeneigte Dächer für die abstandsflächenrelevante Höhe des Gebäudes von Bedeutung sind.

Die Giebelfläche wird zu einem Wandteil und – wegen der Verkürzung der Tiefe gestaucht – schlicht umgeklappt. Abstandsflächen auf den Giebelseiten sind daher nicht mehr notwendig rechteckig, sondern entsprechen in ihrer Form der jeweiligen Giebelseite des Gebäudes.

Im Ergebnis sind grundsätzlich 3m Abstandsfläche einzuhalten, ansonsten hängt die Abstandsfläche davon ab, welche Höhe das Gebäude an Wand- und Giebelseite hat und welche Dachneigung vorhanden ist. Bei den drei genannten Großstädten bleibt es prinzipiell bei der Abstandsflächentiefe von 1H als auch bei der herkömmlichen Anrechnungsregel für Dächer und Giebel. Gleiches gilt für das 16m-Privileg. Begründet wird diese Ungleichbehandlung damit, dass ein Bedürfnis bestehe, in den betroffenen Großstädten aus ortsgestalterischen Gründen den Bestand zu erhalten. Dies erscheint verfassungsrechtlich fragwürdig. Die Stadt Nürnberg hat bspw. im Jahr 2016 von der Experimentierklausel des damaligen Art. 6 Abs. 7 BayBO Gebrauch gemacht und quasi die neu eingeführten Anrechnungsregeln bereits umgesetzt.

Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben bspw. außer Betracht Dachüberstände, wenn diese orts- oder landschaftsüblich sind, Gesimse, Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker (in bestimmten Grenzen) oder Maßnahmen zum Zweck der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden, wenn sie eine maximale Stärke von 30cm aufweisen und mindestens 2,5m Grenzabstand wahren.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO durch städtebauliche Satzungen Änderungen beschlossen werden können. Um den Gemeinden einen Handlungsspielraum zu geben, ist diese Vorschrift zeitlich etwas früher in kraft getreten. Dadurch kann es in den Großstädten zu einer Reduzierung auf bis zu 0,4H, mindestens 3m kommen, wenn eine ausreichende Belichtung, Belüftung sowie der Brandschutz gewährleistet sind. Umgekehrt kann in den anderen Städten durch Satzung einer Erhöhung auf bis zu 1,0H mindestens 3m erfolgen, wenn dies der Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung oder Einhaltung der Wohnqualität dient.

Ebenfalls unberührt bleibt natürlich die Möglichkeit Abweichungen in einem Bebauungsplan zu treffen, vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB. Ebenfalls unberührt bleiben privatrechtliche Vorschriften, z.B. Art. 43ff. AGBGB (Fensterrechte, Vorschriften für Balkone usw.).

Empfehlenswert ist es, sich als Bauherr bzw. Nachbar über die örtlich geltenden Regeln zu informieren, da das Gesetz viele Ausnahmen kennt und man daher nicht generell die Abstandsfläche ohne eingehende Prüfung erkennen kann.

Beispiel (Stadt unter 250.000 Einwohner/Wohngebiet):

Wandhöhe (H1) = 10m, Dachhöhe (H2) = 6m und die Dachneigung beträgt 60°.

Formel: $0,4 (H1 + 1/3 H2)$
 = $0,4 (10m + 2m)$
 = 4,8m Abstandstiefe

2.2. Spielplätze, Art. 7, 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO

Unberührt bleibt die staatlich geregelte Pflicht des Spielplatznachweises für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen. Zur Streitvermeidung ermächtigt Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO die Gemeinden dazu, Größe und Ausstattung durch gemeindliche Satzung zu regeln. Neu geregelt wird der Nachweis des Spielplatzes. Art. 7 Abs. 3 BayBO ermöglicht drei gleichberechtigte nebeneinander stehende Alternativen des Stellplatznachweises. Auf dem Baugrundstück selbst, auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück und im Wege der Spielplatzabläse.

2.3. Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Art. 24 Abs. 2, Art. 26 Abs. 5 BayBO

Der Baustoff Holz kann künftig in allen Gebäudeklassen verwendet werden. Bisher war dies nur in der Gebäudeklasse 1-3 möglich. Parallel zum Inkrafttreten der Bayerischen Bauordnung wird eine Holzbaurichtlinie als technische Baubestimmung erlassen.

2.4. Rettungswege, Art. 31 Abs. 1 BayBO

Es wird klargestellt, dass Geschosse ohne Aufenthaltsräume abweichend von der Grundregel lediglich einen Rettungsweg ins Freie benötigen. Die Anforderung in Art. 32 Abs. 1 BayBO, das jedes nicht zur ebener Erde liegende Geschoss über mindestens eine Treppe zugänglich sein muss, bleibt unberührt.

Auch für zu ebener Erde liegende Geschosse bis 400m² genügt nach der Neuregelung in Art. 31 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayBO ein (baulicher) Rettungsweg, wenn der Rettungsweg unmittelbar und ebenerdig ins Freie führt.

2.5. Aufzugspflicht, Art. 37 Abs. 4 BayBO

Die Pflicht zum (nachträglichen) Einbau eines Aufzugs wird aufgehoben, indem durch Aufstockung eines oder mehrerer Geschosse Wohnraum geschaffen wird. Modifiziert wird auch die Pflicht in Gebäuden mit einer Höhe von mehr als 13m Aufzüge in ausreichender Zahl einzubauen. Ein neu angefügter Art. 37 Abs. 4 Satz 5 BayBO regelt, dass die Aufzugspflicht nicht gilt, wenn die Anforderung bei der Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung nur mit einem unverhältnismäßig hohem Aufwand erfüllt werden könnte.

2.6. Bestandsschutz für Aufenthaltsräume

Art. 46 Abs. 5 BayBO schafft eine Regelung des erweiterten Bestandsschutzes für Aufenthaltsräume. So soll die Schaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden erleichtert werden, wenn Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in Wohnraum umgenutzt werden soll. Art. 46 Abs. 5 BayBO ordnet daher an, dass in diesen Fällen die Anforderungen des Abstandsflächenrechts, an Brandschutzabstände, Feuerwiderstand der Tragekonstruktion, Außenwände, Decken und Dächer einer Nutzungsänderung nicht entgegensteht.

2.7. Verfahrensfreie Vorhaben, Art. 57 Abs. 1 BayBO

Der Katalog der verfahrensfreien Vorhaben wird punktuell erweitert.

Mobilfunksendemasten im Außenbereich mit einer freien Höhe bis zu 15m werden von der Verfahrenspflicht ausgenommen.

Fahrradabstellanlagen bis zu 50m², bislang 30m², sind verfahrensfrei.

Ladestationen für Elektrofahrzeuge mit einer Höhe von bis zu 2m und einer Tiefe und Breite von jeweils bis zu 1m werden von der Verfahrenspflicht ausgenommen.

2.8. Genehmigungsfreistellungsverfahren, Art. 58 BayBO

Die Neufassung des Art. 58 BayBO berührt die Vorschriften über die Durchführung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nicht. Erweitert wird allerdings der Anwendungsbereich des Genehmigungsfreistellungsverfahrens.

Bislang waren lediglich Vorhaben unterhalb der Sonderbauschwelle, Art. 2 Abs. 4 BayBO, vom Genehmigungsfreistellungsverfahren erfasst, wenn sie im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB lagen.

Die Neuregelung weist auch die Änderung und Nutzungsänderung von (bestehenden) Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich von § 34 BauGB dem Genehmigungsfreistellungsverfahren zu.

Der Zweck der Vorschrift verdeutlicht, dass ein Anheben des Dachs, weil es Auswirkungen auf das Einfügen hinsichtlich des Maßes baulicher Nutzung haben kann, vom Begriff „Änderung“ nicht erfasst ist. Damit wird sichergestellt, dass das Schaffen von Wohnraum in Dachgeschossen dort, wo es aus gemeindlicher Sicht unproblematisch möglich ist, zügig ohne weiteres Verfahren erfolgen kann.

2.9. Nachbarbeteiligung, Art. 66 BayBO

Die Nachbarbeteiligung wird künftig vollständig in die Hände des Bauherrn verlagert. Die Neuregelung ändert nichts daran, dass die Unterschrift des/der Nachbarn als Zustimmung zum Bauverfahren gilt. Art. 66 Abs. 1 Satz 2 BayBO stellt sicher, dass die Zustimmung des Nachbarn auch elektronisch erfolgen kann.

Der Gesetzgeber macht klar, dass die Nachbarbeteiligung vollständig in der Hand des Bauherrn und des von ihm zu bestellten Entwurfverfassers liegt. Die Nachbarbeteiligung verfolgt neben der Information des Nachbarn den Zweck, dass der Bauherr bei Zustimmung des Nachbarn möglichst rasch eine bestandskräftige Baugenehmigung erhält. Die ordnungsgemäße Nachbarbeteiligung ist also im Eigeninteresse des Bauherrn. Art. 66 Abs. 1 Satz 2 BayBO ordnet deshalb an, dass im Bauantrag anzugeben ist, ob die Nachbarn zugestimmt haben. Ist das der Fall, ist für die Bauaufsichtsbehörde nichts weiter veranlasst. Ist das nicht der Fall, bleibt es beim Zustellungserfordernis, Art. 66 Abs. 1 Satz 4 BayBO.

Eine unrichtige Angabe des Bauherrn oder des Entwurfverfassers über die Nachbarbeteiligung erfüllt den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit.

2.10. Baugenehmigung, Baubeginn, Genehmigungsfiktion, Art. 68 BayBO

Mit der Änderung in Art. 68 BayBO findet auch in Bayern die Genehmigungsfiktion Eingang in das Bauordnungsrecht. Ziel ist es, eine Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens herbeizuführen.

Die Genehmigungsfiktion gilt für das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO (also nicht bei Sonderbauten). Außerdem gilt dies nur für Bauanträge, die die Errichtung oder Änderung von Gebäuden, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen oder aber die Nutzungsänderungen zur Schaffung von Wohnraum zum Gegenstand haben, vgl. Art. 68 Abs. 2 Satz 1 BayBO.

Die Neuregelung der BayBO/2021 arbeitet mit einer Verweisung in die Zentralnorm der Genehmigungsfiktion, Art. 42a BayVwVfG und modifiziert diese Vorschrift entsprechend den bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren. Die Fiktionsfrist beträgt drei Monate. Sie beginnt entweder drei Wochen nach Zugang des Bauantrags bei der unteren Bauaufsichtsbehörde oder drei Wochen nach Zugang der

Unterlagen, die die Bauaufsichtsbehörde nach Art. 65 Abs. 2 BayBO verlangt hat. Vereinfacht heißt das: Es kommt immer auf den Antragseingang bei der unteren Bauaufsichtsbehörde an. Die untere Bauaufsichtsbehörde hat ab diesem Zeitpunkt drei Wochen Zeit, die Vollständigkeit des Antrags zu prüfen. Reagiert sie gegenüber dem Bauherrn nicht mit einem Verlangen nach Art. 65 Abs. 2 BayBO, beginnt drei Wochen nach Zugang des Bauantrags die Fiktionsfrist zu laufen. Verlangt die Behörde dagegen die Vervollständigung des Bauantrags nach Art. 65 Abs. 2 BayBO, beginnt die Fiktionsfrist erst drei Wochen nach Zugang der verlangten Unterlagen.

Die Behörde ist nach Art. 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO verpflichtet, eine Bescheinigung von Amtswegen in Bezug auf die durch Fiktion erteilte Genehmigung zu erteilen. Die Bescheinigung hat eine Rechtsbehelfsbelehrung zu enthalten und ist dem Antragsteller, der Gemeinde, sowie jedem Nachbarn zuzustellen, der dem Bauantrag nicht zugestimmt hat.

Nach Art. 38 Abs. 7 BayBO gelten die Vorschriften zur Genehmigungsfiktion gemäß Art. 68 Abs. 2 BayBO erst für Bauanträge, die drei Monate nach dem Inkrafttreten des Gesetzes (01.02.2021) eingereicht werden. Die Übergangsvorschrift soll verhindern, dass das Gesetz auf bereits gestellte Bauanträge Anwendung findet.

Die im Wege der Fiktion erteilte Baugenehmigung enthält alle Rechtswirkungen einer tatsächlich ausgesprochenen Baugenehmigung.

In entsprechender Anwendung des Art. 42a Abs. 2 Satz 3 BayVwVfG kann die dreimonatige Fiktionsfrist ausnahmsweise einmal angemessen verlängert werden, wenn dies wegen der Schwierigkeit der Angelegenheit gerechtfertigt ist. Dies ist von der Bauaufsichtsbehörde zu begründen und rechtzeitig mitzuteilen.

2.11. Typengenehmigung, Art. 73a BayBO

Mit Art. 73a BayBO wird ein Instrument zur Verfügung gestellt, um serielles Bauen verfahrensmäßig zu erleichtern. Zweck der Regelung ist es, einen Beitrag zur Senkung der Baukosten zu leisten und das serielle Bauen verfahrensmäßig zu erleichtern.

Die Vorschrift entbindet nicht von der Verfahrenspflicht nach Art. 58 – 60 BayBO. Allerdings ist für die von der Typengenehmigung erfassten Sachverhalte kein weiterer Nachweis mehr erforderlich. Dies gilt auch dann, wenn in einem Baukastensystem oder anderen Varianten serieller Bauweise unterschiedliche Anlagen entstehen sollen. Die Typengenehmigung kann damit die Wirkung eines bautechnischen Nachweises im Sinne der Art. 62ff. BayBO haben.

Der Antrag auf Typengenehmigung ist schriftlich beim Staatsministerium für Wohnung, Bau und Verkehr zu stellen.

2.12. Digitale Baugenehmigung, Digitales Verfahren, Art. 80a BayBO

Die Vorschrift schafft eine an die Staatsregierung gerichtete Ermächtigung, durch Rechtsverordnung im Zuständigkeitsbereich in bestimmten unteren Bauaufsichtsbehörden von denen in den enthaltenen Zuständigkeitsverfahren zu Formvorschriften abweichende Regelungen zu erlassen, wenn sie der Digitalisierung bauaufsichtlicher Verfahren dienen.

Sobald absehbar ist, dass die digitale Antragstellung flächendeckend möglich sein wird, sollen die (abweichenden) Regelungen in das Gesetz übernommen werden.

2.13. Örtliche Bauvorschriften, Art. 81 BayBO

Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Änderungen in den Ermächtigungsgrundlagen zum Erlass örtlicher Bauvorschriften. Dabei geht es um Schärfungen und Erweiterungen bereits bestehender Rechtsgrundlagen. Daneben wird die Ermächtigungsgrundlage für gemeindliche Satzungen über von Art. 6 BayBO abweichende Maße der Abstandsflächentiefe an die Änderungen im Abstandsflächenrecht angepasst.

Die Ermächtigung zum Erlass von Ortsgestaltssatzungen wird inhaltlich erweitert. Waren bisher nur Regelungen zur Begrünung von Dächern möglich, können Gemeinden auch Regelungen zur Begrünung von Gebäuden – ganz oder teilweise – aus ortsgestalterischen Gründen erlassen.

Bei Spielplatzsatzungen kann die Gemeinde nicht nur die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen in einer Satzung regeln, sondern auch die Art der Erfüllung und die Ablöse der Pflicht. Die Regelungsbreite reicht vom Einräumen aller gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten (Nachweis auf dem Baugrundstück, Nachweis auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück- und Spielplatzablöse) bis zur verbindlichen Vorgabe einer bestimmten Art des Nachweises.

Die Stellplatzsatzung ermöglicht es den Gemeinden beim Erlass von Stellplatzsatzungen auch die örtliche Verkehrsinfrastruktur zu berücksichtigen. Berücksichtigt werden können insbesondere die Erschließung von Gemeindeteilen mit öffentlichem Personennahverkehr, mit Radwegen usw..

Die Gestaltung der unbebauten Flächen und/oder bebauten Grundstücke ermöglicht es künftig den Gemeinden, die Bepflanzung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke zu regeln. Dadurch ist es den Gemeinden möglich, aus Gründen der Ortsgestaltung die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasen zu verhindern.

Die Abstandsflächensatzung ermöglicht es der Gemeinde, abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche vom gesetzlichen Maß in Gemeindegebieten oder in Teilen des Gemeindegebiets zu regeln.

3. Zusammenfassung

Die neue Bayerische Bauordnung hat eine Reihe von guten Ansätzen, die im Hinblick auf die gesellschaftlichen Anforderungen eine Verbesserung darstellen. Die vielfach geforderte Verdichtung des Bauens und die Schaffung von Wohnraum wird erleichtert. Auch der Schritt hin zur Digitalisierung ist längst überfällig und wird nun ermöglicht. Gleichzeitig wird dem Bauherrn auch mehr Verantwortung zugemutet, bspw. bei der Nachbarbeteiligung. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Bayerische Bauordnung 2021 in der Praxis bewähren wird, auch ob und inwieweit die Gemeinden von ihrer Möglichkeit durch gemeindliches Satzungsrecht Gebrauch machen.

Thema: Baulandmobilisierungsgesetz 2021
--

1. Einleitung

Das Baulandmobilisierungsgesetz ist nach langer Diskussion am 23. Juni 2021 in Kraft getreten.

2. Wesentliche Inhalte des Gesetzes

Ziel des Gesetzes ist es, schneller Bauland zu aktivieren, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu beschränken.

2.1. Kommunales Vorkaufsrecht

Gemeinden können künftig brachliegende Flächen leichter für Wohnungsbau nutzbar machen, indem sie zum Beispiel ihre Vorkaufsrechte stärker ausüben – vor allem in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Dort dürfen sie auch leichter ein Baugesuch anordnen, um Baulücken durch neuen Wohneinheiten zu schließen.

2.2. Sozialer Wohnungsbau

Mit sogenannten sektoralen Bebauungsplänen dürfen Gemeinden – befristet bis Ende 2024 – Flächen für Wohnbebauung festlegen. Zusätzlich können die Gemeinden festsetzen, dass neue Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen müssen.

Baugenehmigungen dürfen dann auch davon abhängig gemacht werden, ob die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung – insbesondere die Miet- und Belegungsbindung – eingehalten sind.

2.3. Mieterschutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt können Kommunen bis Ende 2025 die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für Gebäude mit mehr als fünf Wohneinheiten untersagen. Bisher ist dies nur in Milieuschutzgebieten möglich. Durch Rechtsverordnung können die Länder abweichende Regelungen für Immobilien mit 3 bis 15 Wohnungen erlassen, um regionalen Besonderheiten Rechnung zu tragen.

2.4. Wohnen im Außenbereich

Außenbereichsflächen zur Wohnnutzung können in das beschleunigte Verfahren zur Bauleitplanung einbezogen werden – allerdings nur befristet bis Ende 2022.

Im Außenbereich gilt künftig eine neue Baugebietskategorie.

Das Dörfliche Wohngebiet, in dem einvernehmliches Miteinander von Wohnen und – insbesondere landwirtschaftlicher – Nebenerwerbsnutzung einfacher zu genehmigen ist.

3. Zusammenfassung

Das Gesetz enthält einige interessante Ansätze, wird aber das Problem „günstiges Wohnen“ allein nicht lösen. Es ist als flankierende Maßnahme zu sehen. Land ist nun nicht beliebig vermehrbar und die Steuer- und Zinspolitik schafft nicht ausreichend Anreize. Teilweise wirken gesetzgeberische Eingriffe, z. B. im Mietrecht, kontraproduktiv und verhindern Investitionen.

Mit freundlichen Grüßen

RA Dr. Andreas Stangl

- Kreisvorsitzender -