

Neues vom Bundesgerichtshof

Kein unbefristete Preis- und Belegungsbindung für Mietwohnungen im dritten Förderweg

Bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus im sogenannten dritten Förderweg sind individuell vereinbarte, zeitlich unbefristete städtische Belegungsrechte unwirksam. Das gilt auch dann, wenn die Kommune dem privaten Investor zur Errichtung von Sozialwohnungen kostengünstiges Bauland überlassen hat (BGH V ZR 176/17). Aber: Trotz Unwirksamkeit der Vereinbarung bestehen Belegungsrechte. Die Parteien wollten eine möglichst lange Belegungsbindung. Da hier außerdem ein langfristiger, vergünstigter Kredit gewährt wurde, bestehen die Belegungsrechte während der gesamten Laufzeit des Kredites.

Wohnungen, die im dritten Förderweg gefördert werden, sind praktisch Sozialwohnungen „light“. Hier schließen der private Bauherr und der staatliche Zuschuss- oder Darlehensgeber eine Vereinbarung über Förderung und Sozialbindung. Zeitlich unbefristete Belegungsrechte sieht das Gesetz nicht vor. Danach sollen die Belegungsrechte höchstens 15 Jahre andauern. Wird Bauland zur Verfügung gestellt, können längere Bindungen vereinbart werden, aber keine dauerhaften, unbefristeten Bindungen. Mit der 1989 eingeführten vereinbarten Förderung, dem dritten Förderweg, sollte eine flexiblere Förderung erreicht werden. Mit nur kurzen Bindungen sollte die Investitionsbereitschaft privater Bauherren erhöht werden.

Aktuelle Infos

- **Deutschland wächst:** Ende 2018 lebten nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes in Deutschland 83 Millionen Menschen - so viele wie noch nie seit der Wiedervereinigung. Trotz eines Geburtendefizits stieg die Bevölkerungszahl aufgrund von Zuwanderungen von 82,8 Millionen Ende 2017 auf jetzt 83 Millionen. Dabei schreitet die demografische Alterung weiter voran. Für 2018 gehen die Statistiker von einem leichten Geburtenanstieg und einer spürbaren Zunahme der Zahl der Sterbefälle aus. Gerechnet wird mit 785.000 bis 805.000 Geburten und 950.000 bis 970.000 Sterbefällen.
- **BlackRock-Beteiligung:** Der amerikanische Vermögensverwalter BlackRock, der über Investmentfonds Kundengelder anlegt, zum Beispiel von Pensionsfonds oder Versicherungen, ist an 112 deutschen Aktiengesellschaften beteiligt. Dies ergibt sich aus einer Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der Fraktion Die Linke. Besonders hoch sind die Anteile von BlackRock von Wohnungsbaukonzernen, wie Deutsche Wohnen (10,8 %), LEG Immobilien (10,18 %) und Vonovia (8,25 %). Aufsichtsratsvorsitzender von BlackRock ist Friedrich Merz.
- **10 Jahre Energieausweis:** Seit Anfang 2009 ist der Energieausweis bei allen Wohngebäuden Pflicht. Bei Vermietung oder Verkauf haben potenzielle Mieter oder Käufer das Recht, die Vorlage eines Energieausweises von Eigentümer, Vermieter oder Verkäufer einzufordern. Seit 2014 müssen Vermieter oder Verkäufer den Energie-Effizienz-Standard bereits in der Immobilienanzeige nennen. Bei Wohnungsbesichtigungen muss der Ausweis vorgezeigt werden. Wer dies vorsätzlich oder leichtfertig nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig macht, muss mit einem Bußgeld von bis zu 15.000 Euro rechnen. Aus einer Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der FDP-Bundestagsfraktion folgt, dass die Bundesregierung keine Erkenntnisse darüber hat, in welchem Umfang bisher Bußgeldverfahren eingeleitet wurden. Die Bundesregierung weiß auch nicht, wie viele Energieausweise seit 2009 erstellt worden sind. Sie kennt aber zumindest die Zahlen seit 2014. Zwischen 2014 und 2018 wurden insgesamt 2.414.929 Registriernummern für Energieausweise ausgegeben. Erstellt wurden 1.181.552 Energieverbrauchsausweise und 1.233.377 Energiebedarfsausweise.

Mieter-Tipp

Nebenkostenvereinbarung

Mieter müssen eine Nebenkostenposition, wie zum Beispiel Gebäudeversicherung, nur zahlen, wenn dies im Mietvertrag wirksam vereinbart wurde oder wenn Mieter und Vermieter nach Abschluss des Mietvertrages einvernehmlich eine neue, geänderte Nebenkostenvereinbarung treffen. Allein aus dem Umstand, dass der Mieter mehrere Jahre die Kosten für eine Gebäudeversicherung gezahlt hat, folgt weder eine ausdrückliche oder stillschweigende Vereinbarung, noch eine Vertragsänderung durch schlüssiges Verhalten. Schweigen, fehlender Widerspruch beim Lastschriftzug oder „Nichthandeln“ haben keinerlei Erklärungswert des Verbrauchers (AG Bremen 9 C 36/18).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



Neu · Neu · Neu
Das Mieter-Handbuch
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon
2018/2019
700 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)