



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

30. Mitteldeutscher Immobilientag in Leipzig

BFW Landesverband Mitteldeutschland, Fachforum 3 - Immobilienmanagement





Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

Update Recht- Aktuelles aus der Bundesgesetzgebung

BFW Landesverband Mitteldeutschland, Fachforum 3 - Immobilienmanagement, 29.10.2024



Themenpool...

- **Bürokratieentlastungsgesetz**
- **TKG-Novelle**=> Glasfaserausbau, Weiterversorgung durch Rahmenverträge?
- **CO2-KostaufG** /Ab 2027 freie Preisbildung im Emissionshandel => Abrechnungsservice, Umsetzung
- **Mietrecht**=> Balkonkraftwerke / Komplettlösungen für das Gebäude, Mieterstrom, Wärme- Contracting Mietpreisbremse
- **WEG**=> virtuelle Eigentümerversammlung / Softwarelösungen
- **GEG / Umsetzung EU-Gebäuderichtlinie**=> Umstellung auf erneuerbare Energien, Lüftungsanlagen
- **GEIG/ EPBD**=> Ausbau Ladeinfrastruktur für KFZ und Fahrräder /Komplettlösungen + PV und Abrechnungsservice
- **Bauvertragsrecht** versus Normung=> Planungssoftware
- **Gefahrstoffverordnung**=> Asbestsanierung
- **TA Lärm**=> Schallschutzfenster, Wärmepumpen
- **BauGB**=> Klimaanpassung (s.u.)
- **DIN/** Normungsroadmap, Sonderpräsidialausschuss, NA Bau, Ausschüsse....
- **Trinkwasserverordnung**

Themenauswahl= Agenda

- Mietpreisbremse
- Virtuelle Eigentümerversammlung
- Balkonkraftwerke / Steckersolargeräte
- Bürokratieentlastungsgesetz (Aufbewahrungsfristen, BK-Abrechnung, Gewerbemietrecht, Härtefalleinwand)

Mietpreisbremse in Mitteldeutschland

?

Mietpreisbremse in Mitteldeutschland

- **Thüringen:** Erfurt und Jena bis 31.12.2025 (Kappungsgrenze 15% : Erfurt und Jena)
- **Sachsen:** Dresden und Leipzig bis 31.12.2025 (Kappungsgrenze 15%: Dresden und Leipzig)
- **Sachsen-Anhalt:** keine Mietpreisbremse und keine Kappungsgrenzenverordnung

Ausgangslage

Koalitionsvertrag/Mietrecht



- Verlängerung Mietpreisbremse bis 2029
- ~~Absenkung Kappungsgrenze auf 11 % in 3 Jahren~~
- ~~ortsübliche Vergleichsmiete – Verlängerung Betrachtungszeitraum auf 7 Jahre,~~
- ~~Indexmieten?~~

Mietpreisbremse

Referentenentwurf am 25.10.2024 veröffentlicht / Anhörung / Stellungnahme bis 06.12.2024 / [BFW-Newsroom](#)

- **2028:** Länderverordnung muss spätestens Ende 2028 außer Kraft treten.
- **Befristung** ~~von max. 5 Jahren~~
- **Begründung**
 - wiederholte Länderverordnung=> Erläuterung zu „konkreten Abhilfemaßnahmen gegen den Wohnungsmangel“
 - Was wurde gemacht? Warum hat es noch nicht gewirkt?
- **Teilmakrtbezogenheit:** ~~Gebiete zur Bestimmung der Mangellage dürfen in den Ländern Berlin, Bremen und Hamburg die Grenzen von Bezirken nicht überschreiten~~

Kritik:

- 2. Verlängerung der Mietpreisbremse= Übergangslösung?
- Art. 14 GG?
- Flankierende Wohnungsbauoffensive?

Wie geht es weiter?

- Verhandlungsmasse
- Türöffner für weitere Verschärfungen?

Agenda

- Mietpreisbremse
- Virtuelle Eigentümerversammlung
- Balkonkraftwerke / Steckersolargeräte
- Bürokratieentlastungsgesetz (Aufbewahrungsfristen, BK-Abrechnung, Gewerbemietrecht, Härtefalleinwand)

Virtuelle Eigentümerversammlung und Balkonkraftwerke/Steckersolargeräte



Neuregelung am 17.10.2024 in Kraft getreten.

- BFW-Mitgliederinfo
- [BFW-Newsroom](#)

Virtuelle Eigentümerversammlung (§ 23 Absatz 1a WEG)



- Beschluss mit 75 Prozent der anwesenden Eigentümer
- ...für maximal 3 Jahre ab Beschlussfassung.
- Fassen die Wohnungseigentümer vor dem 1. Januar 2028 einen Beschluss nach § 23 Absatz 1a, ist bis einschließlich 2028 mindestens einmal im Jahr eine Präsenzversammlung durchzuführen,
- ...sofern die Wohnungseigentümer hierauf nicht durch einstimmigen Beschluss verzichten.
- Ein Verstoß gegen diese Pflicht führt nicht zur Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit der in einer virtuellen Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse.

Virtuelle Eigentümerversammlung

Umsetzung



- mit Präsenzversammlungen vergleichbar
- Technisch erfordert dies die Durchführung einer Videokonferenz (Zwei-Wege Audio- und Videoverbindung in Echtzeit),
- Versammlungen in einem Chat oder Telefonkonferenzen kommen nicht in Betracht.
- Dies bedeutet, dass die Wohnungseigentümer alle bisherigen Rechte ausüben können müssen (etwa Rederecht, Fragerecht, Recht zur Antragstellung, Stimmrecht).

Diskussion:

- Erfahrungswerte?
- Wird die Arbeitserleichterung mit Streit anfälligkeit erkaufte?

Steckersolargeräte in der WEG (§ 20 Absatz 2 WEG)



- Privilegierte baulichen Veränderung
- „Ob“= Anspruch des Eigentümers gegen die Gemeinschaft
- „Wie“ der Installation= Wohnungseigentümer beschließen darüber im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung.

Hinweis: Orientierung= Zumutbarkeit im Mietrecht

Steckersolargeräte im Mietrecht (§ 554 BGB)

- Privilegierte bauliche Veränderung
- Anspruch des Mieters
- Vermieter: Grenzen der Zumutbarkeit beachten!

AG Stuttgart, Urteil vom 30.03.2021, - 37 C 2283/20



1. Das Ermessen des Vermieters ist durch den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) bezüglich der Duldung des Aufstellens einer Solaranlage zumindest dahingehend eingeschränkt, dass der Vermieter nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund dem Mieter die Nutzung einer Solaranlage auf dem Balkon versagen kann, **wenn diese baurechtlich zulässig, optisch nicht störend, leicht zurückbaubar (dauerhafte Befestigung an Hauswand = nicht genehmigungsfähig) und fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert (Fachunternehmerbescheinigung, Nachweis) ist sowie keine erhöhte Brandgefahr oder sonstige Gefahr (sturmsicher?) von der Anlage ausgeht. = TEXTBAUSTEIN**

2. Dies ergibt sich vor dem Hintergrund, dass die Nutzung des Solarstroms nicht nur zur Einsparung von Energiekosten der Mieter führt, sondern auch zur Einsparung von Energie. Im Zuge der politisch angestrebten Energiewende hin zu erneuerbaren Energien bringt die Solaranlage auch unter dem Aspekt des Umweltschutzes, welcher als **Staatsziel in Art. 20a GG** verankert ist, objektiv - wenn auch in kleinem Umfang - Vorteile.



- Rhetorische Frage: Würden Sie das einfach so dem Mieter überlassen? Wohl kaum...
- ABER: Genehmigungsfähige Anlagen können Sie (eigentlich) nicht verhindern. Folgeseite

LG Frankenthal Urteil v. 12.8.2022, Az. 9 O 67/21

Neuausrichtung bei Blendwirkung

Das Landgericht (LG) Frankenthal hat ein Ehepaar dazu verurteilt, die Solarmodule auf dem Dach ihres Wohnhauses durch geeignete Maßnahmen so auszurichten, dass von der Anlage keine wesentliche Blendwirkung in Richtung des Nachbargrundstücks ausgeht. Entfernt werden musste die Mini-Solaranlage nicht.

Checkliste

- baurechtlich zulässig?
- Stromkreis prüfen
- optisch nicht störend?
- Blendwirkung?
- Montage ohne Beschädigung der Bauteile (z.B. Balkonbrüstung)
- leicht zurückbaubar (dauerhafte Befestigung an Hauswand = nicht genehmigungsfähig) und
- fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert (Fachunternehmerbescheinigung, Nachweis, auch zur Vorlage beim Energieversorger)?
- Vermieterwahlrecht bei der Auswahl eines Handwerkers (AG München ZMR, 2021, 985)
- keine erhöhte Brandgefahr?
- Keine sonstige Gefahr (sturmsicher?)
- Zusätzliche Wartungs- und Prüfarbeiten?
- Erweiterte Verkehrssicherungspflichten?
- Kosten für ergänzende Sach- und Haftpflichtversicherungen, die die Haftung des Vermieters abdeckt.
- Sicherstellung der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung.
- Sicherstellung zusätzlicher Kontrollpflichten.

Empfehlung /Diskussion:

PV nicht aus der Hand geben. Mieter sollten PV möglichst nicht in Eigenregie installieren.

Gesamtlösung für das Gebäude?

Agenda

- Mietpreisbremse
- Virtuelle Eigentümerversammlung
- Balkonkraftwerke / Steckersolargeräte
- Bürokratieentlastungsgesetz (Aufbewahrungsfristen, BK-Abrechnung, Gewerbemietrecht, Härtefalleinwand)

Bürokratieentlastungsgesetz

Zustimmung Bundesrat am 18. Oktober 2024



Das Gesetz tritt einen Tag nach der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Kraft.

=> [BFW-Mitgliederinfo auf Anforderung](#)

=> [BFW-Newsroom](#)

Bürokratieentlastungsgesetz

Aufbewahrungsfristen auf 8 Jahre verkürzt



Die Aufbewahrungsfrist für Rechnungskopien, Kontoauszüge, Lohn- und Gehaltslisten wird von zehn auf acht Jahre verkürzt.

Bürokratieentlastungsgesetz

Textform Gewerbemietverträge (§ 578 BGB)



Verträge > 1 Jahr = Textform (vorher Schriftform)

- Verstoß = unbefristeter Vertrag mit gesetzlicher Kündigungsfrist
- Für die Kündigung gilt weiterhin die Schriftform.

Übergangsregelung:

- Auf Gewerbemietverhältnisse, die vor Inkrafttreten des Gesetzes entstanden sind, ist das bisherige Schriftformerfordernis noch für 12 Monate nach Inkrafttreten anzuwenden.
- Für Vertragsänderungen von solchen Altverträgen ist jedoch die neue gesetzliche Regelung bereits ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens maßgeblich.

Bürokratieentlastungsgesetz

Umsetzung



Umsetzungsfragen sind noch nicht abschließend geklärt.

Aktueller Diskussionsstand: *mindestens* Textform



Empfehlung: Weiterhin Schriftform für Vertragsabschlüsse und Vertragsänderungen



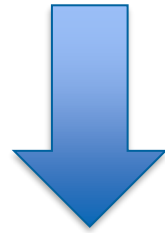
Nachvollziehbarkeit der Vertragshistorie

+ Reduzierung von Beweisproblemen

Bürokratieentlastungsgesetz

Elektronische Bereitstellung der Belege für die BK-Abrechnung (§ 556 Abs. 4 BGB)

- Der Vermieter hat dem Mieter weiterhin auf Verlangen Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Belege zu gewähren.
- Der Vermieter ist jedoch berechtigt, die Belege elektronisch bereitzustellen.



- Wahlrecht des Vermieters: elektronische Bereitstellung, in Papierform oder per Mail
- Mieter haben keinen Anspruch und kein Wahlrecht

Bürokratieentlastungsgesetz

Widerspruch gegen Vermieterkündigung in Textform (§ 574b BGB)

- Wohnraummieter können einer Kündigung des Vermieters künftig in Textform (vorher Schriftform) widersprechen,
- um die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen eines Härtefalls geltend zu machen.

Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit.



BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
Französische Straße 55 · 10117 Berlin