



Verein Deutscher
Wohnungseigentümer e.V.
Mitgliedsverein des VDGn



NEUIGKEITEN UND INFORMATIONEN FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMER

II. Quartal 2024

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe VDWE-Mitglieder,

herzlich willkommen zu unserem neuen Newsletter für Wohnungseigentümer, der sich in einem neuen Design präsentiert und Sie regelmäßig rund um Themen für Wohnungseigentümer informiert.

Einige der Aktivitäten der vergangenen Monate haben wir in diesem Newsletter für Sie zusammengestellt. Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen und wertvolle Hinweise bei der Lektüre.

Ihr VDWE-Team

Themenübersicht

- [Kabelanschluss im Wohnungseigentum](#)
- [Schönheitsreparatur - BGH entscheidet zugunsten des Vermieters](#)
- [Balkonsolaranlagen in Wohnungseigentumsanlagen](#)
- [Die Bundesregierung hat einen Gesetzentwurf „zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen“ vorgelegt.](#)
- [VDWE - Beratungstermine online buchen](#)

Kabelanschluss im Wohnungseigentum

Kabelgebühren können längstens bis 30.06.2024 über die Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden.

Was ändert sich für die Wohneigentümergeinschaften ab dem 1. Juli 2024?

Es ändert sich nichts! Die Eigentümergeinschaft ist Vertragspartner mit dem Kabel-Anbieter. Ohne Beschluss der Gemeinschaften, bleibt alles wie es ist. Die Kosten für die TV-Grundversorgung werden über das Hausgeld mit dem jeweiligen Eigentümer abgerechnet. Vermietende Eigentümer können diese Positionen infolge der Novellierung des Telekommunikationsrechts § 230 Abs. 5 TKG nur noch bis zum 30.06.2024 auf den Mieter umlegen, und bleiben auf den Kosten sitzen.

Eigentümer sind von den Entscheidungen der Gemeinschaften abhängig:

1. Verwalterinformation und Beschlussvorlagen

Die Wohnungseigentümer entscheiden sich mehrheitlich weiterhin für einen Kabelfernsehempfang. Auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Satz 2 WEMoG kann in diesem Fall ein Beschluss zur alleinigen Kostentragung zu Lasten der Kabelnutzer getroffen werden.

2. Kündigung des Kabelvertrages durch die Eigentümergeinschaft

Eine Kündigung des Kabelvertrages für die Eigentümergeinschaft ist ab dem 1.7.2024 ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist möglich. Wegen der Beschränkung der Umlagefähigkeit nach § 2 Satz 1 Nr. 15a und b der Betriebskostenverordnung ein Sonderkündigungsrecht von Kabelverträgen ab dem 1.7.2024 vorgesehen.

3. Glasfaseranschluss

Es besteht der Rechtsanspruch eines jeden Eigentümers zum Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen (§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 WEMoG-privilegierte bauliche Veränderung). Wie bei allen privilegierten Maßnahmen darf die Eigentümergeinschaft dem Anspruch auf einen Glasfaseranschluss (soweit vor Ort angeboten) nicht widersprechen.

4. Wohnungseigentümer können über Ausgestaltung entscheiden

Ein Ermessensspielraum ist den Wohnungseigentümern bezüglich der Frage des „Ob“ der privilegierten baulichen Veränderungen nicht eingeräumt. Allerdings obliegt die Entscheidungsbefugnis über die Frage des „Wie“ dem Ermessen der Wohnungseigentümer. Sie können also nicht nur Vorgaben bezüglich der konkreten Ausführung der Maßnahme machen, sondern auch entscheiden, ob die Maßnahme durch den jeweiligen Wohnungseigentümer ausgeführt wird oder durch die Gemeinschaft auf Kosten des bauwilligen Wohnungseigentümers. In diesem Fall sollte die Maßnahme erst durchgeführt werden, wenn der bauwillige Wohnungseigentümer einen entsprechenden Kostenvorschuss geleistet hat.

Wohnungseigentümern, die zu einem späteren Zeitpunkt den Glasfaseranschluss nutzen wollen, ist das gegen eine angemessene Ausgleichszahlung zu gestatten.

Schönheitsreparatur - BGH entscheidet zugunsten des Vermieters

[BGH, Beschluss v. 30.01.24, Az. VIII ZB 43/23](#)

Die Mieterin war zur Renovierung der Wohnung verpflichtet, war aber der Ansicht, dass die Klausel im Mietvertrag rechtswidrig und unwirksam war. Sie hätte die Wohnung in einem nicht renovierten Zustand übernommen. Die Vermieterin bestritt dies.

Der Formularymietvertrag aus dem Jahr 2008 sieht eine Pflicht der Mieterin zur Ausführung der Schönheitsreparaturen nach Ablauf bestimmter, vom Beginn der Nutzungszeit an berechneter flexibler Fristen vor. Die Fristen sollten sich entsprechend dem Zustand der Wohnung und dem Grad der Abnutzung verlängern oder verkürzen können. Der BGH vertritt die Ansicht, dass die Pflicht durch den Mietvertrag wirksam auf die Mieterin übertragen war.

Die Renovierungsklausel enthielt flexible Fristen und orientierte sich am Grad der Abnutzung, sodass insoweit keine Bedenken hinsichtlich der Wirksamkeit bestanden.

So ist eine solche Klausel nur dann unwirksam, wenn eine Mietwohnung einem Mieter zu Beginn eines Mietverhältnisses unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen wurde.

Der Mieter konnte aber seine entsprechende Behauptung im Prozess nicht beweisen und unterlag deshalb. Der BGH entschied den Rechtsstreit letztendlich zugunsten des Vermieters. Die Vermieterin war nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet.



Die Farbe macht den Unterschied, oder auch nicht

Der BGH entscheidet zu Schönheitsreparaturen, die Urteile sind auf der [VDWE-Seite](#) im Mitgliederbereich einsehbar.

BGH kippt Schönheitsreparaturklauseln

Der BGH hat in wichtigen Punkten seine Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen geändert. Schönheitsreparaturen können nicht mehr formularmäßig auf den Mieter übertragen werden, wenn die Wohnung unrenoviert übergeben wurde. Auch Quotenabgeltungsklauseln hält der BGH jetzt für unwirksam. In unrenoviert übergebener Wohnung muss Mieter nicht streichen

Eine Formulklausel, die dem Mieter einer unrenoviert übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, ist auch dann unwirksam, wenn sich der Mieter gegenüber dem vorigen Mieter zur Renovierung verpflichtet hat.

Separater Ausweis von Renovierungskosten im Mietvertrag zulässig

Ein im Mietvertrag gesondert ausgewiesener Zuschlag dafür, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen übernimmt, ist Bestandteil der Miete und kann auch im Formularymietvertrag wirksam vereinbart werden.

Vermieter kann sich keine Mitsprache bei Renovierung vorbehalten

Eine Formulklausel in einem Mietvertrag, dass der Mieter bei Schönheitsreparaturen nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen darf, ist auch dann unwirksam, wenn sich das Zustimmungserfordernis auf erhebliche Abweichungen beschränkt.

Schadensersatz wegen bunter Wände

Der Mieter einer Wohnung muss Schadensersatz leisten, wenn er eine in neutralen Farben gestrichene Wohnung mit einem farbigen Anstrich versieht und so an den Vermieter zurückgibt.

Renovierungsabgeltung ohne Rechtsgrund – Rückzahlungsanspruch verjährt in sechs Monaten

Zahlt der Mieter aufgrund einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel an den Vermieter einen Abgeltungsbetrag für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen, so verjährt der Rückzahlungsanspruch des Mieters innerhalb von sechs Monaten.

Vermieter kann keinen weißen Anstrich bei Auszug vorschreiben

Eine Formulklausel, die den Mieter einer Wohnung verpflichtet, die Wohnung nach

Ende des Mietverhältnisses weiß gestrichen zurückzugeben, ist unwirksam.

Farbvorgabe für Mieter ist unzulässig

Eine Farbvorgabe für das laufende Mietverhältnis benachteiligt den Mieter auch dann unangemessen, wenn er bei Mietbeginn eine frisch in weiß gestrichene Wohnung übernommen hat

Mieter muss selbst streichen dürfen

Ein Wohnungsmieter, der die Renovierungspflicht übernommen hat, muss die Möglichkeit haben, die Arbeiten selbst vorzunehmen. Eine Klausel, nach der der Mieter die Schönheitsreparaturen „ausführen lassen muss“, ist unwirksam.

Kompromiss-Urteil zu Schönheitsreparaturen

Der Vermieter einer unrenoviert an den Mieter übergebenen Wohnung muss Schönheitsreparaturen ausführen, wenn die Renovierungspflicht nicht wirksam auf den Mieter abgewälzt wurde und sich der Zustand der Wohnung seit dem Einzug deutlich verschlechtert hat. Der Mieter muss sich aber – in der Regel zur Hälfte – an den Kosten beteiligen.

Schönheitsreparaturen: Kostenerstattung durch Vermieter

Ist im Mietvertrag vereinbart, dass der Vermieter dem Mieter Kosten für Schönheitsreparaturen erstattet, muss sich der Vermieter daran auch festhalten lassen, wenn er die Arbeiten selbst ausführen will.

[Zur Themenübersicht](#)

Balkonsolaranlagen in Wohnungseigentumsanlagen

Steckersolargeräte, oder auch Balkonkraftwerke genannt, symbolisieren nun den neuen Aufbruch. Jeder Bundesbürger soll seinen Anteil erbringen, um die Energiewende zum Erfolg zu führen.

Die Bundesregierung tut richtigerweise alles, um auf diesem Weg Hemmnisse und Bürokratie abzubauen. Durch die Senkung der Mehrwertsteuer von 19 auf 0 Prozent werden die Module für jedermann erschwinglich. Fachgeschäfte, Baumärkte und im Netz überbietet man sich mit Sonderangeboten. Die Wirtschaftlichkeit wird erst an zweiter Stelle beachtet; die Verlockung des „kostenlosen“ Stroms ist zu groß.

Bei aller Euphorie darf nicht verschwiegen werden, dass mit den bis Ende 2023 etwa 300.000 errichteten Balkonanlagen nur etwa 1,5 Prozent (200 MW) der zugebauten

Leistung erbracht wird. Da ist die Aussage von Herrn Minister Buschmann, „Großes kann auch im Kleinen entstehen“ doppelsinnig zu verstehen.

Solarpaket I von Bundestag und Bundesrat am 26.04.2024 verabschiedet

Stand 2.4.2024 sind nach offiziellen Angaben mittlerweile rund 400.000 Balkonkraftwerke in Betrieb. Die Bundesregierung wird den Bau und Betrieb von Photovoltaikanlagen entbürokratisieren und den Zubau von Fotovoltaik weiter beschleunigen. So können Balkonkraftwerke deutlich einfacher installiert und betrieben werden. Die Bundesnetzagentur hat bereits zum 1.4.2024 die Registrierung von Balkonkraftwerken im Marktstammdatenregister vereinfacht, die Eintragung wird auf wenige Daten beschränkt. Balkonkraftwerke müssen künftig nicht mehr beim Netzbetreiber angemeldet werden.

Bislang durfte ein Balkonkraftwerk maximal 600 Watt einspeisen. Die Bundesregierung hat die Grenze auf 800 Watt angehoben. Unter Beachtung einer Einspeiseleistung von maximal 800 Watt werden Balkonkraftwerke mit bis zu 2000 Watt Modulleistung erlaubt.

Die Balkonkraftwerke sollen übergangsweise hinter jedem vorhandenen Zählertyp betrieben werden dürfen. Das schließt übergangsweise auch Zähler ohne Rücklaufsperr ein. Diese Geräte laufen rückwärts, wenn mehr Energie in das öffentliche Stromnetz eingespeist als verbraucht wird – was bislang verboten ist und einen Zählertausch nötig macht. Die rückwärtsdrehenden Zähler und normale Einrichtungszähler mit Rücklaufsperr sollen jedoch nur so lange geduldet werden, bis die Messstellenbetreiber moderne Zweirichtungszähler einbauen.

Die Bundesregierung verfolgt das Ziel, den Anschluss an normalen Steckdosen zu ermöglichen. Die „Steckerfrage“ und technische Details der Anlagen werden aber rechtlich nicht in Gesetzen, sondern in technischen Normen geregelt. Die Norm wird derzeit durch den VDE Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e. V. (genauer DKE Deutsche Kommission Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik in DIN und VDE) überarbeitet.

"Balkonkraftwerke" in Wohnungseigentumsanlagen

Damit auch Wohnungseigentümer und deren Mieter diese Möglichkeit nutzen können, strebt der Gesetzgeber parallel eine Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes an. Das Ziel ist es, die Installation der Balkonkraftwerke als privilegierte Maßnahme einzustufen. Das Recht des Einzelnen auf die Installation kann ihm dann nicht mehr verweigert werden. Die Gemeinschaft hat nicht mehr über das „Ob“, sondern nur über das „Wie“ der Installation zu entscheiden.

Es bleibt aber auch zukünftig bei dem Grundsatz, ohne Beschluss darf kein „Balkonkraftwerk“ errichtet werden.

Ein [Gesetzentwurf](#) liegt dazu von der Fraktion der CDU/CSU vor.



© iStock.com/Maryana Serdynska

Gesetzentwurf der Fraktion der CDU/CSU Entwurf eines Gesetzes zum beschleunigten Ausbau von Balkonkraftwerken (BalKraftBeschG) Drucksache 20/6905 vom 23.05.2023

Auszug:

Für Mieter soll ihrem Vermieter gegenüber und für (Mit-) Eigentümer soll gegenüber ihrer Eigentümergemeinschaft ein Anspruch auf Anbringung und Nutzung von steckerfertigen Fotovoltaik-Anlagen gesetzlich geregelt werden. Dabei sind im Rahmen der Interessenabwägungen, die in § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB bzw. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG angelegt sind, die nachbarschaftlichen Rechte wie etwa die Vermeidung von Blendwirkung sowie die Verpflichtungen des Nutzers einer steckerfertigen Fotovoltaik-Anlage zu deren fachgerechten, die Bausubstanz nicht nachhaltig beschädigenden und gefahrenfreien Anbringung und Nutzung sowie zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bei Entfernen der Anlage zu berücksichtigen. Der Nutzer ist insofern dazu angehalten, diejenige Installationsart zu wählen, welche am leichtesten rückbaubar ist und die geringste optische Beeinträchtigung darstellt. Dem Vermieter bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft soll es vorbehalten bleiben, auf ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebäudes hinwirken zu können.

Die Bundesregierung hat einen [Gesetzentwurf „zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten“](#) vorgelegt.

Der Entwurf zur Stromerzeugung durch Steckersolargeräte sieht vor, den Katalog der privilegierten baulichen Veränderungen zu ergänzen, um die Stromerzeugung durch

Steckersolargeräte zu erweitern. Damit wird ein Gleichlauf der Regelung zur Stromerzeugung durch die sogenannten Balkonkraftwerke im Mietrecht und im Wohnungseigentumsrecht hergestellt, heißt es. Nach der 1. Lesung vom 18.01.2024 im Deutschen Bundestag wurde der Entwurf an die Ausschüsse überwiesen.

Der Rechtsausschuss übernahm den weiteren Beratungsablauf und hörte am 19.02.2024 Experten zur geplanten Gesetzesänderung an ([Anhörung](#)).

[Zur Themenübersicht](#)

Die Bundesregierung hat einen Gesetzentwurf „zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen“ vorgelegt.

Wohneigentümerversammlungen sollen nach dem Entwurf, [Deutscher Bundestag-1. Lesung 18.01.2024](#), künftig rein virtuell stattfinden können. Nichts Neues, denn stimmen alle Eigentümer einer zukünftigen reinen Onlineversammlung zu, ist das nach geltendem Recht bereits jetzt möglich. Der Gesetzesentwurf sieht nun aber zur Beschlussfassung ein neues Abstimmungsverfahren vor. Ein Quorum von 75 Prozent der in der Wohnungseigentümerversammlung abgegebenen Stimmen soll ausreichend sein, solche reine Online-Veranstaltung zu beschließen. „Spricht sich in einer Wohnungseigentümerversammlung mindestens eine Dreiviertelmehrheit für reine Onlineversammlungen aus, ist das ein starkes Indiz dafür, dass in dieser Gemeinschaft die Präsenzversammlung nicht für das vorzugswürdige Versammlungsformat gehalten wird“, heißt es in der Gesetzesbegründung.

Dr. Marco Buschmann, Bundesminister für Justiz, argumentiert mit Kosteneinsparungen für das mittelständische Wirtschaftsunternehmen Wohnungseigentumsverwaltung und dem Vorteil für die Kapitalanleger, denen damit die weite Anreise zu den Eigentümerversammlungen erspart bleibt. Auch wenn die Opposition in Person von Dr. Jan-Marco Luczak (CDU) davon spricht, dass die Rechte von Minderheiten gewahrt bleiben müssen, spricht er sich für den Gesetzesentwurf aus.

In der öffentlichen [Anhörung](#) des Rechtsausschusses vom 19.02.2024 wurde dagegen deutlich, dass es erheblich unterschiedliche Auffassungen gibt. Argumente gegen den Gesetzentwurf beziehen sich auf das Recht jedes Eigentümers zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung, der drohenden Gefahr zur Ausgrenzung, insbesondere älterer Eigentümer, und sehen einen Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit.

Wie nicht anders zu erwarten war, argumentieren die „Drahtzieher“ der geplanten Gesetzesänderung, die Verwalterverbände, mit dem bedingungslosen Fortschritt und sehen die 75-Prozent-Hürde als noch zu hoch angesetzt, eine einfache Mehrheit wäre

ausreichend.

Der Bundesrat fordert, rein virtuelle Eigentümersammlungen nur mit einem einstimmigen Beschluss zuzulassen. Dem schließt sich der VDWE an.



Deutscher Bundestag
©Fotograf/in: Werner Schüring

[Zur Themenübersicht](#)

Sie wählen einen Termin - wir rufen zurück VDWE - Beratungstermine online buchen

In Kooperation mit dem VDBG steht für Sie unser Servicemodul zur Verfügung. Neben der Terminvereinbarung unter 030 514 888 210 über das VDBG-Beratungszentrum haben Sie die Möglichkeit, selbständig einen telefonischen Beratungstermin online zu wählen.

Den Zugriff auf die freien Termine erhalten Sie auf unserer Homepage www.vdwe.de, oder über den unten eingebundenen "QR-Code".



Die Beratung ist natürlich im Rahmen Ihrer VDWE Mitgliedschaft weiterhin kostenfrei.



Impressum

Angaben gemäß § 5 TMG
Verein Deutscher Wohnungseigentümer e.V.
Irmastr. 22
12683 Berlin

Vereinsregister: 20268 B
Registergericht: Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
Vertreten durch:
Lothar Blaschke
Vorsitzender

Kontakt

Telefon: 030 51 48 88 210
Telefax: 030 51 48 88 78
E-Mail: info@vdwe.de

Diesen Newsletter nicht mehr erhalten