



Die Themen diesmal:

- **[In der Tiefgarage: Probleme mit Duplex-Garagen](#)**
In immer mehr Tiefgaragen befinden sich inzwischen zum Schrecken mancher Autofahrer so genannte Duplex- oder Doppelstock-Garagen. Sie können auch bei den Eigentümern für (unliebsame) Überraschungen sorgen.
- **[Janssens Kolumne: Der Baumschutz im Fokus](#)**
Der ehemalige Vorsitzende unseres Vereins, Lambert Janssen, ist bekannt für seine klaren Worte. Diesmal beschäftigt er sich eingehend mit der drohenden Genehmigungspflicht für das Fällen von Bäumen.
- **[Wärmeplanung: Kommunen in der Pflicht](#)**
Am 16. August beschloss das Kabinett den Entwurf für das so genannte Wärmeplanungsgesetz. Haus & Grund hatte zuvor eine Stellungnahme abgegeben. Das neue Gesetz soll zum 1. Januar 2024 in Kraft treten.
- **[Serie: Ausfüllhilfen zum Mietvertrag – Teil IV](#)**
Unsere Serie behandelt ausgewählte Themen, die beim Ausfüllen eines Mietvertrags Probleme bereiten können. Im vierten Teil geht es um die Frage, wann eine Widerrufsbelehrung erforderlich oder ratsam ist.
- **[Warm, wärmer, heiß: Dachgeschoss im Sommer?](#)**
Im Sommer wird es in Dachgeschosswohnungen mitunter sehr warm. Immer wieder haben Gerichte zu klären, welche Temperaturen Mieter hinnehmen müssen und ab wann eine Mietminderung gerechtfertigt ist.
- **[Photovoltaik: Kabinett stimmte für Solarpaket](#)**
Weniger Bürokratie, mehr Solarenergie – das verspricht ein Gesetzentwurf bereits für das kommende Jahr. Er sieht unter anderem Erleichterungen für Mieterstrom und Balkonmodule sowie verbesserte Förderangebote vor.
- **[Schattenseite: Wenn die Solaranlage blendet](#)**
Reflexionen von Photovoltaikanlagen können unangenehm blenden. Das Ausmaß der Beeinträchtigung hat Einfluss darauf, ob Nachbarn das hinnehmen müssen oder Anspruch auf Beseitigung der Störung haben.
- **[Buch-Tipp: „Streit mit dem WEG-Verwalter“](#)**
Zu Streits von Eigentümergemeinschaften mit dem Verwalter ihrer WEG hat Dr. Hans Reinold Horst hat einen Ratgeber verfasst. Er ist praxisrelevant, anschaulich und kompakt - und darum für uns eine klare Empfehlung.
- **[Zu guter Letzt: Wieder Förderung für Solarstrom](#)**
Ab dem 5. September kann bei der Stadt Oldenburg wieder online (über das Serviceportal) eine Förderung für die Errichtung von Photovoltaikanlagen beantragt werden. Insgesamt stehen 100.000 Euro zur Verfügung.

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser, liebe Mitglieder,

in dieser sommerlichen Ausgabe nehmen wir Sie – bildlich gesprochen – von der Tiefgarage über die Dachgeschosswohnung mit aufs Dach.



Nach der Sommerpause geht es nicht nur bei uns mit Volldampf weiter. In den letzten Wochen haben wir uns an der Finalisierung des Mietspiegels beteiligt. Dieser soll nun nach der Anerkennung durch den Rat veröffentlicht werden. Eine entsprechende Broschüre liegt im Entwurf vor. Haus & Grund und der Mieterbund haben dem Mietspiegel bereits zugestimmt. Ein Onlinerechner soll den Anwendern zukünftig den Umgang mit dem Mietspiegel erleichtern. Wir gehen gleichwohl davon aus, dass uns in der kommenden Zeit vermehrt Fragen zu Mieterhöhungen erreichen werden, die mit einem „offiziellen“ Mietspiegel leichter zu begründen sein werden. So sehr wir die Erstellung des Mietspiegels begrüßen, so sehr betrachten wir die aktuelle Ankündigung der Erhöhung der Grundsteuer mit Skepsis. Um es mit den gewohnt deutlichen Worten unseres ehemaligen Vorsitzenden Lambert Janssen zu sagen:

Sicherlich sind auch bei der Stadt Aufgaben und Ausgaben seit der letzten Erhöhung gestiegen, so dass es Gründe für eine Neufestsetzung des Hebesatzes geben mag. Pikant ist aber der Zeitpunkt. Da versprochen wurde, dass die Reform der Grundsteuer „aufkommensneutral“ gestaltet werde, soll nun noch die Gelegenheit zur Erhöhung vor der Reform genutzt werden. Eine Verbindung zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge besteht nicht. Die Grundsteuer ist verwendungsneutral. Sie wird für alle Ausgabenarten der Stadt verwandt. Der Straßenausbau ist nur eine davon. Es ist nicht zulässig, einen Teil der Grundsteuereinnahmen für Ausbaumaßnahmen festzuschreiben. Wenn man Ausbaurkosten und Steuerarten in Verbindung setzen will, dann kann man genauso gut die Gewerbesteuer erhöhen. Ein Gewerbesteuergelände ohne Straßenzugang ist unbrauchbar. Auch zur Hundesteuer bestehen Bezüge. Hunde müssen ausgeführt werden. Die Stadt braucht Steuern nicht nur für die immer wieder angeführten Schulen, Krankenhäuser und Straßen. Auch der Sozial- und Kulturhaushalt wollen aus Steuermitteln finanziert werden. Wir verlangen von der Stadt, dass Einnahmen und Ausgaben so nachvollziehbar erklärt werden, dass der normale Steuerzahler sie verstehen kann. Dazu gehört auch, ob zur Deckung der gestiegenen Kosten auch andere Abgaben erhöht werden. Dieses Zahlenwerk ist mit den Betroffenen zu erörtern. Betroffen sind in erster Linie natürlich die Eigentümer als Steuerpflichtige. Aber auch die Mieter sind zu beteiligen, schließlich wird die Grundsteuer in der Regel auf die Miete umgelegt.

Dem ist vorerst nichts hinzuzufügen! Wir werden uns diesbezüglich aber auch bei der Stadt zu Wort melden.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Dr. Tim Torsten Schwithal
Geschäftsführer Haus & Grund Oldenburg

In der Tiefgarage: Probleme mit Duplex-Garagen

In immer mehr Tiefgaragen befinden sich inzwischen zum Schrecken mancher Autofahrer so genannte Duplex- oder Doppelstock-Garagen (weitere Bezeichnungen u.a. Duplex-Parker, Mehrfach-Parker oder Parkhebebühnen). Sie können auch bei den Eigentümern für (unliebsame) Überraschungen sorgen.



Die Einweisung des Mieters gut dokumentieren

Duplex-Garagen sind durchaus erklärungsbedürftig für Autofahrer, die noch nie eine solche benutzt haben. Vermieter dieser Art Stellplatz sollten bei der Übergabe nicht nur eine gründliche Einweisung geben – sie sollten das später auch beweisen können. Sonst kann ein Mieter unter Umständen Schadenersatz verlangen, wenn sein Auto in der Garage Schaden nimmt, wie ein Urteil des Amtsgerichts München vom 17. Juli 2019 (Az.: 425 C 12888/17) zeigt.

Das Gericht verurteilte eine Vermieterin dazu, ihrem Mieter etwa 2.500 Euro Schadenersatz zu zahlen, weil es ihr nicht glaubte, dass es eine ausreichende Einweisung in die Benutzung der Duplex-Garage gegeben hatte. Anfang 2016 hatte sie den Duplex-Stellplatz an einen BMW-Fahrer vermietet. Rund ein Jahr später kam der Mieter zu seinem rückwärts eingeparkten Cabrio und bemerkte, dass jemand den Stellplatz hochgefahren hatte, um sein Auto darunter abzustellen. Der BMW war dabei mit dem Kofferraum gegen einen Lüftungskanal gedrückt worden, der an der Wand hinter dem Stellplatz angebracht war.

Geländewagen und Elektroautos eventuell zu schwer

Bei der Benutzung mit Elektroautos oder größeren Geländewagen ist auf die zulässige Traglast zu achten bzw. hinzuweisen. Regelmäßig soll das Gewicht eines Fahrzeugs in einer Duplex-Garage höchstens 2 Tonnen betragen. Viele dieser Fahrzeuge übersteigen das mitunter angegebene zulässige Gewicht, wobei die Fahrzeuge in der Tiefgarage einer Wohneigentümergeinschaft grundsätzlich parken dürfen (Amtsgericht Wiesbaden, Urteil vom 4. Februar 2022, Az.: 92 C 2541/21).

Der Mieter kann einen Anspruch auf das Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge nach § 544 Abs. 1 BGB haben. Die Interessen des Vermieters sind aber zu berücksichtigen. Dem Anspruch des Mieters und der Durchführung baulicher Veränderungen können Sicherheitsbestimmungen entgegenstehen. Hier wird oft eine erhöhte Brandgefahr angenommen. In Tiefgaragen parkende Elektroautos sollen dabei für sich betrachtet kein größeres Sicherheitsrisiko darstellen als herkömmliche „Benziner“ oder „Diesel“. Ein erhöhtes Brandrisiko kann aber dann entstehen, wenn an nur ein einzelnes Stromkabel, das bisher lediglich für Rolltor, Licht und gegebenenfalls Duplex-Parker genutzt worden ist, nunmehr mehrere „Wallboxen“ angeschlossen werden sollen. Hier ist eine fachkundige Beratung erforderlich. Der Stromverbrauch für das Laden eines Elektrofahrzeugs muss zudem dem jeweiligen Mieter individuell zugerechnet werden können.

Wer trägt Wartungs- und Reparaturkosten in der WEG?

Bei Duplex-Parkern fallen regelmäßig Kosten für Reparaturen und Wartung an, so dass sich die Frage stellt, wer diese zu tragen hat.

Mit der WEG-Reform 2020 wird gem. § 3 Abs. 1 S. 2 WEG die Raumeigenschaft fingiert. Die Doppel-Parker sind in ihrer Gesamtheit sondereigentumsfähig. Wurde das Sondereigentum an der oder den Parkboxen mehreren Wohnungseigentümern zugeordnet, sind diese gemeinschaftlich Inhaber und bilden insoweit eine Miteigentümergeinschaft im Sinne des § 1008 BGB (Miteigentum nach Bruchteilen) am Teileigentum Doppel-Parker. Sie haben die Reparaturkosten der zu ihrer Anlage zählenden Bauteile anteilig zu tragen. Damit fallen diese Kosten nicht der Gemeinschaft der übrigen Eigentümer zu. Hebebühne und Fahrbleche sind nicht zwingendes Gemeinschaftseigentum, wenn durch sie ausschließlich eine einzelne Doppelstockgarage betrieben wird.

Wenn die Anlagenteile allerdings gleichzeitig mehreren zum Sondereigentum erklärten Duplex-Einheiten bzw. mehreren zu Sondereigentum bestimmten Stellplätzen dienen, weil etwa eine einheitliche Hebevorrichtung vorhanden ist, mehrere separate Hebebühnen über nur einen Motor angetrieben werden oder eine zentrale Steuer- und Regeltechnik installiert ist, gehören die Anlagenteile zum zwingenden Gemeinschaftseigentum.



Zur Sache
Der ehemalige Vorsitzende
spricht Klartext

 **Haus & Grund***
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Oldenburg

Janssens Kolumne: Wann ist ein Geschoss ein Vollgeschoss?

Von Lambert Janssen

Dass Vegetation und Baumbestand zu schützen sind, ist allgemein anerkannt und wird auch von Grundeigentümern nicht in Frage gestellt. Eine Satzung, mit der Eigentümern die Entfernung von Bäumen ohne vorherige Erlaubnis verboten werden soll, ist in Oldenburg jedoch sehr umstritten. Vor 25 Jahren hat sich die Ratsmehrheit an diesem heißen Eisen gehörig die Finger verbrannt. Ein Bürgerentscheid brachte die Baumschutzsatzung seinerzeit zu Fall. An Vorbereitung und Durchführung dieser unmittelbaren Demokratie war unser Verein maßgeblich beteiligt.

Auch ohne Schutzsatzung keine „Kettensägenmassaker“

Auch 25 Jahre ohne Baumschutzsatzung haben nicht zu den von einigen befürchteten „Kettensägenmassakern“ auf privaten Grundstücken geführt. Oldenburg ist eine grüne Stadt und wird es auch bleiben. Maßgeblich tragen Privatgrundstücke dazu bei. Wenn

Bäume gefällt wurden, gab es dafür Gründe. Aus lauter Vergnügen am Krachen fallender Bäume wird kaum jemand den Aufwand betrieben haben.

Entscheidung vertagt, weil Diskussionsbedarf

Die Erinnerung an die basisdemokratische Entscheidung gegen den Eingriff in das Privateigentum hat die Politik fast ein Vierteljahrhundert davon abgehalten, diesen Knüppel wieder aus dem Sack zu holen – bis jetzt. In der Ratssitzung Ende Juni sollte über einen Satzungsentwurf zur Genehmigungspflicht von Baumfällungen beschlossen werden. Dazu kam es aber – noch – nicht. Die Stadt sieht noch Diskussionsbedarf, auch mit den Betroffenen.

Umweltbewusstsein vs. dringender Wohnraumbedarf

Die Diskussion über Baumschutz auf privaten Grundstücken wird gegenüber dem letzten Satzungsversuch mit zum Teil anderer Begründung geführt werden. Das Bewusstsein für den Umweltschutz allgemein und den Erhalt von Bäumen im Besonderen ist gewachsen. Der Schutz natürlicher Lebensgrundlagen ist in Art. 20a Teil der Verfassung geworden. Andererseits besteht dringender Wohnraumbedarf. Der unverminderte Zuzug nach Oldenburg wird zu Wohnungsbau durch Verdichtung führen, was eine intensivere Grundstücksnutzung zu Lasten von Grünflächen und Baumbestand bedingt. Auch die Anforderungen an alternative Energiegewinnung durch Photovoltaik können in Konflikt mit der Erhaltung hoher Bäume geraten. Hier ist die öffentliche Planung gefordert, die den Ausgleich zwischen Notwendigkeiten und Erhaltung oder Anpflanzung des Baumbestandes finden muss.

Teilhabe ist ein elementares Recht, das wir einfordern!

Bei Überlegungen zur künftigen Grünstrategie auch unter Einbeziehung von Privatgrundstücken ist die frühzeitige Beteiligung der Eigentümer unverzichtbar. Bisher ist davon nichts bekannt. Zumindest an uns als Zusammenschluss von ungefähr 4.000 Grundeigentümern ist niemand herangetreten. Soweit Satzungsentwürfe gefertigt und in Ausschüssen verhandelt wurden, geschah dies über die Köpfe der Eigentümer hinweg. Teilhabe der Betroffenen an politischen Entscheidungen ist kein Geschenk der Politik, das man nach Belieben gnädig gewähren oder bei erwartetem Widerstand vorenthalten kann. Es ist ein elementares Recht, das wir einfordern. Eine ausreichende Einbeziehung kann sich nicht in der Anhörung zu bereits beschlossenen Entwürfen erschöpfen. Eine nachträgliche Anhörung, in welcher Form auch immer, ist keine demokratische Beteiligung.

Frühzeitig das Gespräch mit den Betroffenen

Es muss die Möglichkeit vorhanden sein, auf den Inhalt Einfluss zu nehmen. Eine breite öffentliche Diskussion trägt zur Akzeptanz der Entscheidung bei. Nach den Erfahrungen mit der letzten Baumschutzsatzung sollte es im Interesse der Stadt liegen, das Gespräch mit den Betroffenen möglichst frühzeitig zu suchen und sie nicht als Objekte obrigkeitlicher Entscheidungen erscheinen zu lassen, sondern sie als Mitgestalter einzubeziehen. Politische Kräfte, die ansonsten basisdemokratische Beteiligungsmodelle fordern, sollten sich dem nicht verweigern.

Kolumnenkopf: Satzbaustein, Foto Janssen: Foto- und Bilderwerk / www.bilderwerk.org

Wärmeplanung: Kommunen in der Pflicht

Am 16. August 2023 wurde der von der Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und dem Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) vorgelegten Entwurf eines Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz) vom Bundeskabinett beschlossen. Haus & Grund hatte zuvor eine Stellungnahme abgegeben.

Mit dem Gesetz werden die Grundlagen für eine flächendeckende Wärmeplanung geschaffen. Es verpflichtet die Länder, sicherzustellen, dass auf ihrem Hoheitsgebiet Wärmepläne erstellt werden. Die Länder können diese Verpflichtung auf die Gemeinden übertragen. Der Regierungsentwurf wird jetzt in den Bundestag eingebracht und an die Ausschüsse verwiesen. Das Gesetz bedarf nicht der Zustimmung des Bundesrats. Es soll am 1. Januar 2024 in Kraft treten.

Haus & Grund hatte fristgerecht eine Stellungnahme eingereicht. Darin forderte der Eigentümerverband, dass neue Anforderungen im Gebäudeenergiegesetz an Einbau und Umrüstung von Heizungen nur in Kommunen Anwendung finden dürfen, in denen eine kommunale Wärme- und Energieplanung vorliegt und verbindlich umgesetzt wird, sodass eine hinreichende Sicherheit für die Investitionsentscheidungen der Eigentümer, aber auch für die Wärme-, Gas- und Stromverteilnetzbetreiber besteht. Kritisch gesehen wird, dass die Umsetzung klimapolitischer Ziele und Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt und damit die zu erfüllenden Aufgaben der Planungsverwaltung erweitert werden sollen. So reiht sich der Gesetzentwurf in eine Vielzahl gesetzgeberischer Vorhaben ein, die letztlich in der städtebaulichen Planung der Kommunen umgesetzt werden müssen. Haus & Grund sieht ein erhebliches Überforderungspotenzial für die Städte und Gemeinden in der praktischen Umsetzung all dieser Aufgaben, da den kommunalen Bau- und Planungsämtern dafür nicht ausreichend viel qualifiziertes Personal zur Verfügung steht. Daher müssen die anstehenden Aufgaben mit einer entsprechenden Personal- und Finanzausstattung für die Kommunen versehen werden und es muss eine angemessene Priorisierung der unterschiedlichen planerischen Anforderungen erfolgen.



Die Stellungnahme im Einzelnen:

[Download der Stellungnahme von Haus & Grund \(PDF-Dokument\)](#)



Serie: Ausfüllhilfen zum Mietvertrag: Teil IV

Brauche ich die Widerrufsbelehrung?

Zunächst gilt: Es gibt kein generelles Widerrufsrecht bei Mietverträgen!

Wurde die Mietsache vor Mietvertragsabschluss nicht vom Mieter besichtigt und wird der Vertrag bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragsparteien außerhalb von Geschäftsräumen des Vermieters unterzeichnet, steht dem Mieter aber ein gesetzliches Widerrufsrecht nach § 312 Abs. 4, § 312g und § 355 BGB zu, sofern es sich beim Vermieter um einen Unternehmer im Sinne des § 14 BGB handelt. Über dieses Widerrufsrecht ist der Mieter gemäß § 312d BGB ausdrücklich zu belehren.

Wir geben einen Überblick, was das im Einzelnen bedeutet.

Widerrufsrecht bei fehlender Besichtigung

Auch wenn in der Vermietungspraxis im Regelfall vor dem Abschluss eines Wohnraummietvertrags eine Besichtigung stattfindet, kommt es doch auch zu Vertragsschlüssen, ohne dass die zu mietenden Räume zuvor besichtigt wurden. Ausgeschlossen ist das Widerrufsrecht aber nur, wenn der Mieter den Wohnraum vor Vertragsschluss besichtigt hat (§ 312 Abs. 4 S. 2 BGB).

Nur wenn ein Wohnraummietvertrag zwischen einem Unternehmer (vgl. § 14 BGB) als Vermieter und einem Verbraucher (vgl. § 13 BGB) als Mieter abgeschlossen wird, ist der Anwendungsbereich des Widerrufsrechts eröffnet (§ 312 Abs. 4, Abs. 3 Nr. 7 in Verbindung mit § 312g BGB).

Ein Vermieter gilt dann als Unternehmer, wenn er Wohnungen gewerblich vermietet. Es herrscht jedoch Uneinigkeit, ab wann genau dies der Fall ist. Manche Gerichte gehen von drei vermieteten Wohnungen aus, andere von acht. Spätestens aber dann, wenn eine Hausverwaltung eingeschaltet wird, kann dem Mieter, der regelmäßig Verbraucher ist, ein Widerrufsrecht zustehen.

Widerruf bei Haustürgeschäft:

Wird der Mietvertrag außerhalb der Geschäftsräume abgeschlossen – also z.B. in einem Café oder in der Wohnung – gilt dies als so genanntes Haustürgeschäft. Dann kann ein Widerrufsrecht bestehen.

Widerrufsrecht bei Fernabsatzvertrag:

Das Widerrufsrecht gilt nur für Fernabsatzverträge, bei denen also der Unternehmer und der Verbraucher für die Vertragsverhandlungen und den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwenden (E-Mail, Brief). Weitere Voraussetzung ist, dass ein organisiertes Vertriebs- und Dienstleistungssystem unterhalten wird. Notwendig, aber auch ausreichend ist, wenn z.B. der beauftragte Verwalter ein entsprechendes System vorhält.

Fälle, bei denen ein Widerruf nicht möglich ist:

In den folgenden Fällen ist ein Widerruf des Wohnraummietvertrags **nicht** möglich.

- Die Mieter haben die Wohnung einschließlich Keller und Dachboden vor Vertragsschluss besichtigt.
- Der Vermieter ist eine Privatperson: Vermietet der Vermieter nur 1 oder 2 Wohnungen und hat keine Hausverwaltung beauftragt, gilt er i.d.R. nicht als Unternehmer – es besteht kein Widerrufsrecht.

Fazit: Was folgt daraus?

In allen anderen Fällen kann es sich anbieten, über das Widerrufsrecht zu belehren. Die Belehrung ist vom Mieter zu Beweis Zwecken zu unterzeichnen. Außerdem sollte der Mietvertrag möglichst mehr als 14 Tage vor der Wohnungsübergabe abgeschlossen werden, damit der Mieter den Vertrag nicht nach bereits erfolgter Wohnungsübergabe widerruft.

Mehr Informationen:

Zum Thema hat der Zentralverband Haus & Grund Deutschland ein Merkblatt herausgegeben, das (nach kurzer Anmeldung) kostenlos heruntergeladen werden kann. Es handelt sich um das „Haus & Grund INFO“ mit der Nummer 38 („Widerrufsrechte im Mietrecht“). Hier finden Sie sämtliche INFOblätter (jeweils mit einem Download-Link):

- [Übersicht über die Merkblätter des Zentralverbands](#)



Online-Mietverträge?
Dafür haben wir jemanden!

Jetzt mehr erfahren:
www.vermiederservice-oldenburg.de

Neuer Service

Mietvertrag für Wohnraum

Warm, wärmer, heiß: Die Dachgeschosswohnung im Sommer?



Im Sommer wird es insbesondere in Dachgeschosswohnungen mitunter sehr warm. Mieter müssen mit hohen Temperaturen rechnen, wenn sie sich für eine solche Wohnung entscheiden. Das hat das Amtsgericht Leipzig (Urteil vom 6. September 2004, Az.: 164 C 6049/04) entschieden. Deshalb waren seinem Urteil nach Temperaturen von 30 Grad Celsius hinzunehmen und damit noch kein Minderungsgrund.

Ein Sachmangel liegt dagegen vor, wenn der Wärmeschutz nicht dem Stand der Technik zur Zeit der Errichtung des Gebäudes entspricht. Kommt es dann in einer Wohnung während der heißen Sommermonate tagsüber dauernd zu Raumtemperaturen von über 30 Grad, ist die Wohlbefindlichkeitsschwelle deutlich überschritten. Diese nahm das Amtsgericht Hamburg bei 25 bis 26 Grad an und gestand dem Mieter eine Mietminderung von 20 Prozent zu (Urteil vom 10. Mai 2006, Az.: 46 C 108/04).

Mindestens 6 Grad kälter sind bei über 32 Grad

Teilweise orientieren sich Gerichte bei der Beurteilung der zulässigen Grenzwerte an den gesetzlichen Regeln für Arbeitsstätten. Danach darf die Raumtemperatur am Arbeitsplatz maximal 26 Grad Celsius betragen. Gerichtlich wurde ebenfalls entschieden, dass die Innentemperatur bei einer Außentemperatur von mehr als 32 Grad mindestens sechs Grad kühler sein sollte.

Bei der Frage, ob eine Minderung dem Grunde nach gerechtfertigt sein kann, sollte darauf abgestellt werden, ob sich die Räume so stark aufheizen, dass die Wohnqualität maßgeblich beeinträchtigt wird. Ist dies der Fall, dürfen Mieter die Miete anteilig für die „zu heißen“ Tage mindern, an denen die Qualität des Wohnens eben tatsächlich wesentlich beeinträchtigt war. Mieter sind aber verpflichtet, Fenster und Rollläden bzw. Lamellen tagsüber geschlossen zu halten, um die Temperaturen möglichst gering zu halten.

Außerordentliche Kündigung bei drohenden

Wenn sogar gesundheitliche Gefahren drohen, indem sich die Dachgeschosswohnung im Sommer auf bis zu 46 Grad aufheizt, kann auch eine außerordentliche Kündigung gerechtfertigt sein, insbesondere wenn die Temperaturunterschiede zwischen drinnen und draußen bis zu 19 Grad betragen.

Grundsätzlich ist es Aufgabe des Vermieters, dafür zu sorgen, dass es im Sommer in der Wohnung nicht zu heiß ist. Wie er das im Einzelfall umsetzt, zum Beispiel durch Außenjalousien oder durch den Einbau einer Klimaanlage, darauf hat der Mieter keinen Einfluss.

Allein der Vermieter darf entscheiden, wie der Mangel behoben wird. Selbst wenn der Mieter beispielsweise eine Markise oder den Einbau einer Klimaanlage fordert, kann der Vermieter stattdessen Jalousien vor den Fenstern anbringen. Voraussetzung ist lediglich, dass die Maßnahme als Sonnenschutz geeignet ist.

Photovoltaik: Kabinett stimmte für Solarpaket I



Weniger Bürokratie, mehr Solarenergie – das verspricht der Entwurf eines Gesetzes zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung, der am 16. August 2023 vom Bundeskabinett beschlossen wurde. Das auch als „Solarpaket I“ betitelte Gesetz soll Mieterstrom und die Nutzung von Balkonmodulen erleichtern. Sowohl Freiflächenanlagen als auch Solardachanlagen sollen besser gefördert werden.

Bereits im Mai dieses Jahres hatte das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) in einer Photovoltaik-Strategie verschiedene Maßnahmen vorgelegt, um den Ausbau der Solarenergie voranzubringen. Haus & Grund hatte dazu Stellung genommen. Erste Maßnahmen aus dieser Strategie sind nun im Solarpaket I eingeflossen. Es soll bereits zum 1. Januar 2024 in Kraft treten.

Die für Haus & Grund wesentlichen Regelungen sind:

Mieterstrom oder Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung: Das bestehende Mieterstrommodell soll zukünftig auch für die Belieferung von gewerblichen Stromverbrauchern geöffnet und die bürokratischen Anforderungen sollen weiter reduziert werden. Zudem wird eine „Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“ eingeführt, die die gemeinsame Eigenversorgung mehrerer Letztverbraucher mit Solarstrom ermöglicht. An der Versorgung aus einer gebäudeeigenen Anlage können sowohl Mieter als auch Wohnungseigentümer oder sonstige Eigentümer von Räumen teilnehmen. Sie schließen dazu einen Gebäudestromnutzungsvertrag mit dem Betreiber der Gebäudestromanlage. Im Unterschied zum Mieterstrom muss der Betreiber beim Gemeinschaftsmodell nicht die Vollversorgung der teilnehmenden Letztverbraucher mit Strom sicherstellen. Der Letztverbraucher muss sich um den zusätzlich benötigten Strombezug selbst kümmern. Mieterstrommodell als auch Gemeinschaftsmodell bleiben jedoch für die Mieter freiwillig. Die von Haus & Grund vorgeschlagene Lösung, den vom Mieter verbrauchten Solarstrom einfach und unkompliziert mit den Betriebskosten abzurechnen, ist nicht berücksichtigt. Stattdessen bleibt der Aufwand für den Abschluss der Stromverträge mit den Mietern und das finanzielle Risiko auf Seiten des Eigentümers oder Betreibers der Solaranlage bestehen.

Weniger Meldepflichten für Balkonkraftwerke: Balkonsolaranlagen – so genannte Steckersolargeräte – ermöglichen es Privathaushalten, sich mit eigenem Strom zu versorgen. Die Balkonkraftwerke müssen jedoch bislang wie Solardachanlagen im Marktstammdatenregister (MaStRV) der Bundesnetzagentur (BNA) registriert werden. Die Angaben sollen nunmehr auf das notwendige Maß begrenzt werden und die aufwendige Meldepflicht beim Netzbetreiber entfallen. Zukünftig können Steckersolargeräte mit einer installierten Leistung von insgesamt bis zu 2 Kilowatt (kW) und einer Wechselrichterleistung von insgesamt bis zu 800 Voltampere, die hinter dem Wohnungszähler betrieben werden, unter Beachtung der technischen Regeln einfach angeschlossen werden. Die Anlagen werden der „unentgeltlichen Abnahme“ zugeordnet und erhalten für den eingespeisten Strom keine Einspeisevergütung.

Beschleunigter Netzanschluss: Das bisher für Solarstromanlagen mit einer Leistung von bis zu 10,8 kW geltende vereinfachte Netzanschlussverfahren soll auf Anlagen mit insgesamt 30 kW ausgeweitet werden. Falls also der Netzbetreiber nicht innerhalb von einem Monat nach Eingang des Netzanschlussbegehrens reagiert, gilt der Anschluss als genehmigt und die Solaranlagen können unter Einhaltung der maßgeblichen Regelungen angeschlossen werden. Dabei gilt der Verknüpfungspunkt des Grundstücks mit dem Netz als günstigster Anschlusspunkt.

Wegenutzungsrecht: Für einen beschleunigten Netzanschluss sieht der Gesetzentwurf ein neues Wegenutzungsrecht vor. Eigentümer oder Nutzungsberechtigte eines Grundstücks sollen Verlegung, Instandhaltung und Betrieb von Anschlussleitungen für Erneuerbare-Energien-Anlagen gegen Entschädigung dulden, wie es auch beim Stromnetz- oder Breitbandausbau üblich ist. Die Duldungspflicht besteht jedoch nicht, wenn dadurch die Nutzung des Grundstücks unzumutbar beeinträchtigt wird. Der Grundstückseigentümer kann zudem die Verlegung der Leitungen verlangen, wenn diese an der bisherigen Stelle für ihn nicht mehr zumutbar sind. Der Betreiber trägt dafür dann die Kosten.

Schattenseite: Wenn die Solaranlage blendet



Mitunter kommt es durch den Einsatz einer Photovoltaikanlage zu Lichtreflexionen. Die Nachbarn können dadurch – wie durch einen Spiegel - unangenehm geblendet werden. Geht von einer Photovoltaikanlage eine solche Blendwirkung auf das benachbarte Wohnhausgrundstück aus, dass dessen Nutzung wesentlich (!) beeinträchtigt ist, hat der Nachbar einen Anspruch auf Beseitigung dieser Störung.

Die klagenden Nachbarn hatten sich über Blendungen im Garten, auf der Terrasse, im Wohnzimmer nebst Essbereich und Flur beschwert – nach einem Sachverständigengutachten auch zu Recht. Das Landgericht Frankenthal gab daher der Klage der Nachbarn auf Unterlassung dieser Störung statt (Urteil vom 12. August 2022, Az.: 9 O 67/21). Die Spiegelung sei annähernd so hell wie der Blick in die Sonne selbst und eine Blendung führe zu zeitweisen Einschränkungen der Sehfähigkeit und zu einer Nachbilderzeugung, so die Gutachterin.

Eine derartige Hinderung an der normalen beziehungsweise beschwerdefreien Nutzung der Wohnung und der zugehörigen Terrasse und des Gartens müsse nicht hingenommen werden, urteilte das Gericht.

Es kommt auf den Grad der Beeinträchtigung an. Dies zeigt im Vergleich eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Braunschweig (Urteil vom 14. Juli 2022, Az.: 8 U 166/21). Das Gericht hielt nach Einschaltung eines Sachverständigen das Ausmaß der Lichtreflexionen für nicht erheblich, da die störenden Lichtreflexionen nur an weniger als 20 Stunden im Jahr aufträten, die sich auf rund 60 Tage verteilten. Auch wurde bei einem Ortstermin eine Aufhellung in den Räumen des Nachbarn festgestellt, aber keine Blendung.

Buch-Tipp: „Streit mit dem WEG-Verwalter“

Haus & Grund Schriftenreihe, Autor: Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2022, 109 Seiten, Preis 16,95 Euro inkl. MwSt. zzgl. Porto

„Mir ist völlig egal, wie Sie das anstellen. Aber schaffen Sie mir ja endlich diesen Verwalter vom Hals.“ So oder ähnlich lauten Aufträge einzelner Wohnungseigentümer oder ganzer Wohnungseigentümergeinschaften, die mit ihrem Verwalter im Clinch liegen. Dies führt dann zur Prüfung, wie man den Verwalter aus dem Amt drängen kann. Die Gründe für entstandene Streitigkeiten sind dabei vielfältig. Sehr häufig sind Gemengelagen für beide Parteien – Verwalter und Eigentümer – eine belastende Situation.

Der Ratgeber „Streit mit dem Vermieter“ von Dr. Hans Reinold Horst stellt auf der Basis der WEG-Reform vom 1. Dezember 2020 die relevantesten Fälle aus der Praxis vor. Zur besseren Orientierung werden bisherige Vorschriften und Rechtslagen dem neuen Recht gegenübergestellt. Der Autor lotet zunächst die Möglichkeiten „zum Abschluss des Verwalters“ aus. Dabei kann es aus Gründen der Ausgewogenheit keinem Zweifel unterliegen, auch seine Möglichkeiten der „Selbstverteidigung“ dagegen vorzustellen. Betrachtungen zu einem effektiven und möglichst streitverhütenden



Kundenmanagement sowie zahlreiche Fallbeispiele aus der forensischen Praxis des Autors, aus der Rechtsprechung zur Trennung von missliebig gewordenen Verwaltern sowie zu deren Möglichkeiten einer Gegenwehr runden die Darstellung ab. Die Broschüre ist für Wohnungseigentümer, Beiräte, WEG-Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht.

Für uns eine klare Empfehlung: praxisrelevant, anschaulich mit Beispielfällen und kompakt!

Erwerben können Sie den Ratgeber im Shop des Zentralverbands:

- [Haus & Grund Ratgeber „Streit mit dem WEG-Verwalter“](#)

Zu guter Letzt: Wieder Förderung für Solarstrom

Angesichts der stark gestiegenen Energiekosten drohen zum Teil hohe Nachforderungen. Mancher Mieter wird diese nicht leisten. Dann stellt sich die Frage, ob der Vermieter in diesem Fall kündigen kann.



Angesichts der stark gestiegenen Energiepreise kann es zu erheblichen Betriebskostennachzahlungen kommen. Trotz zu erwartender Nachzahlungen haben Vermietern nicht das Recht, die laufenden Vorauszahlungen auf die Nebenkosten innerhalb einer laufenden Abrechnungsperiode zu erhöhen. Vielmehr knüpft das

Gesetz eine Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen an die Vorlage einer Betriebskostenabrechnung und deren Ergebnis (§ 560 Abs. 4 BGB).

Regelmäßig werden sich die Mietvertragsparteien in den letzten Monaten auf eine solche Anpassung der Vorauszahlungen geeinigt oder Mieter wenigstens Rücklagen gebildet haben. Wenn es aber gleichwohl dazu kommt, dass der Mieter die Nachforderung nicht zahlen kann, stellt sich die Frage, ob der Vermieter kündigen kann.

Fristlose Kündigung kommt wohl nicht in Frage

Die fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB geht von laufenden Mietzahlungen aus, wovon bei einem Nachzahlungsbetrag aus einer Nebenkostenabrechnung nicht ausgegangen werden kann. Bei laufenden Vorauszahlungen auf die Nebenkosten müsste ein Rückstand von zwei Mieten erreicht werden, was wiederum voraussetzt, dass die Erhöhung der Vorauszahlung wirksam vereinbart wurde.

Schuldhafte, nicht unerhebliche Pflichtverletzung

Eine ordentliche Kündigung kann nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB in Betracht kommen, wenn der Mieter mit einer Nachforderung in dieser Höhe rechnen musste und trotz des Erhalts staatlicher Unterstützung in Form von Energiepreispauschalen oder Heizkostenzuschüssen keine Rücklagen gebildet hat. Dies müsste dann als schuldhafte nicht unerhebliche Pflichtverletzung betrachtet werden. Ob eine Kündigung und gegebenenfalls Räumungsklage hierauf gestützt werden sollte, hängt wie immer vom Einzelfall ab. Wir empfehlen hier dringend eine vorherige Beratung.

Herausgeber:

Haus- und Grundeigentümer-Verein Oldenburg e.V.
Staulinie 16/17, 26122 Oldenburg
Telefon: 04 41 / 999 20 20 0 0 | Fax: 04 41 / 999 20 20 99 | info@hausundgrund-oldenburg.de
Verantwortlicher i. S. d. § 55 Abs. 2 RStV: Dr. Tim Torsten Schwithal (Geschäftsführer)
Rechtsform: Eingetragener Verein | Registersitz: Amtsgericht Oldenburg | Vereinsregister: VR 946
www.haus-und-grund-oldenburg.de

Redaktion und Gestaltung:

Satzbaustein Medienservice GmbH | Luxemburger Str. 124/208, 50939 Köln
E-Mail: redaktion@satzbaustein.de | www.satzbaustein.de
Geschäftsführerin: Dr. Ilse Preiss | Sitz: Köln (HRB 51630) | Steuernummer: 219/5833/1111

Newsletter-Versand (in der Versandversion) über: CleverReach

Bildnachweise:

Foto- und Bilderwerk / www.bilderwerk.org (Seite 2, Seite 4 / Foto Kolumnenkopf),
U.J. Alexander / AdobeStock (Seite 3), finecki / AdobeStock (Seite 5) ,
Satzbaustein (Seite 6 / Kolumnenkopf), New Africa / AdobeStock (Seite 9),
t/6781 / AdobeStock (Seite 10), Herr Loeffler / AdobeStock (Seite 11),
ub-foto / AdobeStock (Seite 13 oben), faunusld / AdobeStock (Seite 13 unten)