

ARBEITSRECHT

Die Wahlprogramme der Parteien zur Bundestagswahl 2021 im Bereich Arbeitsmarktpolitik

Die aktuellen Parteien im Bundestag haben in ihren Wahlprogrammen hinsichtlich Arbeitspolitik verschiedene Vorstellungen und Forderungen für die Jahre 2021 – 2025, die nachfolgend in wichtigen Punkten dargestellt werden sollen. Es gibt Forderungen, wo Einigkeit herrscht, wo Unterschiede bestehen und was wohl Zukunftsmusik bleiben wird.



Mindestlohn und andere Zulagen

Die SPD und Die Grünen fordern einen Mindestlohn von 12 €, welchen Die Grünen danach weiter steigern wollen. Die Linke fordert 13 € Mindestlohn. Die AfD spricht nur vom Beibehalten des Mindestlohnes aber nicht von einer Erhöhung. Mehr Netto vom Brutto für Beschäftigte unterstützt die CDU, die die steuer- und sozialabgabenfreien Sachzuwendungen ausweiten und vereinfachen will. Ein Konzept für die betriebliche Altersvorsorge soll für alle entstehen. Wenn es nach der FDP geht, werden besonders Betriebskindergärten steuerlich gefördert. Dafür wollen beide Parteien die Lohnzusatzkosten und die steuerlichen Abgaben von Unternehmen auf 40 % halten und die FDP sogar weiter senken.

Rechte der Beschäftigten

Die Stärkung von Rechten von Beschäftigten und damit von Betriebsräten und Tarifverträgen unterstützt die CDU. Die Linke strebt eine Tarifbindung für alle Unternehmen und Branchen an und möchte die Erklärung der Allgemeinverbindlichkeit von Tarifverträgen erleichtern. Das will auch die SPD und konkretisiert dies mit einer Ausweitung des Kündigungsschutzes für Betriebsräte. Laut Wahlprogramm der SPD und Die Linke sollen damit auch die Löhne im Osten und Westen angeglichen werden. SPD und Die Grünen wollen zusätzlich die Vergabe von öffentlichen Aufträgen noch stringenter an das Bundestariftreugesetz binden.

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 ARBEITSRECHT**
Die Wahlprogramme der Parteien zur Bundestagswahl 2021 im Bereich Arbeitsmarktpolitik
- 2 MIETRECHT**
Der Indexmietvertrag
- 3 MIETRECHT**
Die Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch
- 4 GESELLSCHAFTSRECHT**
Kommunale Wohnungsunternehmen und Tätigkeiten über die eigene Gemeindegrenze
- 5 MIETRECHT**
Sind Mieterstrommodelle reif für die Praxis?
- 6 WEG-RECHT**
Sondereigentum an Grundstücksflächen nach der Reform des WEG 2020
- 7 ÄNDERUNG HEIZKOSTENVERORDNUNG**
Warten auf Rechtssicherheit bei der Heizkostenabrechnung

Inklusion von Menschen mit Behinderungen

Die FDP möchte Menschen mit Behinderung auf dem ersten Arbeitsmarkt stärken. Die AfD spricht sich für ein Bonussystem für die Einrichtung von Arbeitsplätzen sowie faire Entlohnungen für Menschen mit Behinderungen aus. Auch Die Grünen wollen die Inklusion vorantreiben und fordern die Erhöhung der Ausgleichsabgabe sowie die Beschäftigung von Menschen mit Behinderung mindestens auf Mindestlohniveau.

Meinungen zu diversen Arbeitszeitmodellen

Zeit- und Leiharbeit sollen erhalten bleiben, aber während CDU und FDP nur von mehr Wertschätzung und strengeren Arbeitsschutzkontrollen sprechen, fordern AfD, SPD und Die Grünen Lohnangleichung zu Stammbeschäftigten. SPD und Die Grünen wollen die Befristung von Arbeitsverhältnissen ohne Sachgrund abschaffen.

Mini- und Midijobs spalten die Parteien. CDU und FDP wollen die Grenzen erhöhen, konkret fordert die CDU 550 €, die FDP möchte sie an den Mindestlohn koppeln. Die Linke und Die Grünen möchten die Mini- und Midijobs abschaffen und in sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen überführen. Die SPD ist für eine Gleitzone bei Midijobs auf 1.600 € und geringere Beschäftigtenabgaben ohne geringeren Rentenanspruch. Grundlegend setzt sich Die Linke für ein Mindesteinkommen von 1.200 € ein, was bis dahin nicht besteuert wird.

Eine flexiblere Aufteilung der Arbeitszeit wollen CDU und FDP ermöglichen. Statt einer täglichen soll es künftig eine wöchentliche Höchstarbeitszeit geben. Die Linke verlangt, dass die Höchstarbeitszeit auf 40 Stunden pro Woche begrenzt und die reguläre Arbeitszeit auf 30 Stunden pro Woche bei vollem Lohn- und Personalausgleich reduziert wird.

Arbeiten nach der Pandemie

Die FDP, Die Linke, SPD und Die Grünen sind sich einig und wollen Home-Office und mobiles Arbeiten stärken. Bei der FDP bleibt es bei der Forderung nach einem Erörterungs-

anspruch, ob dieses Arbeitszeitmodell im Unternehmen geht oder nicht und warum, sowie steuerliche Erleichterungen für das Home-Office. Die Linke, die SPD und Die Grünen fordern ein Recht auf ein mobiles Arbeiten. Zudem will die SPD ein Recht auf Nichterreichbarkeitszeiten und Zeitkonten. Die Linke und Die Grünen fordern die Dokumentation von Arbeitszeiten. Die CDU spricht in ihrem Wahlprogramm nur von der Förderung von Co-Working im ländlichen Raum.

Es bleibt abzuwarten, welche Vorstellungen sowie Forderungen in Zukunft Wirklichkeit werden und was sich in der Arbeitsmarktpolitik nicht durchsetzen lassen wird.

René Illgen
Rechtsanwalt

MIETRECHT

Der Indexmietvertrag

Das Thema Mieterhöhungen ist derzeit äußerst präsent, allerdings auch mit ziemlichen Unsicherheiten verbunden. Gerade Langzeitmietverträge sollen an den ortsüblichen Mietzins angepasst werden, wobei die Durchsetzung beispielsweise auf Grund fehlender Vergleichswohnungen, aber auch der hohen rechtlichen Anforderungen sich teilweise als sehr schwierig gestaltet. Um diese Schwierigkeiten zukünftig zu umgehen, wäre es auch möglich, eine vertragliche Vereinbarung durch eine sogenannte Indexmiete zu treffen.

Die Indexmiete orientiert sich an dem Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte (kurz Verbraucherpreisindex - VPI), der durch das Statistische Bundesamt monatlich gebildet wird. Der Index ermittelt die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte in Deutschland für Konsumzwecke kaufen. Die festgestellte Änderung zum Vorjahr wird dann als Inflationsrate bezeichnet.

Soweit festgestellt wird, dass auf Grund einer Änderung der Inflationsrate eine neuerliche Miete geschuldet wäre, tritt



diese sodann nicht automatisch ein, sondern bedarf der schriftlichen Erklärung durch den Vermieter oder Mieter. Auch dem Mieter wäre es möglich, eine Herabsetzung des Mietzinses zu verlangen, wenn die Inflationsrate entsprechend gesunken wäre.

Welche Vor- und Nachteile hat ein Indexmietvertrag? Hinsichtlich der Nachteile wäre aufzuführen, dass der Mieter grundsätzlich auch eine Herabsetzung des Mietzinses verlangen könnte. Ferner gilt zu beachten, dass während der Laufzeit einer Indexmietvereinbarung Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete sowie Mieterhöhung auf Grund freiwilliger Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen sind. Vorteilhaft hingegen ist zu erwähnen, dass für beide Seiten eine gewisse Planbarkeit besteht. Auch ist die Anpassung des Mietzinses auf Grund des Verbraucherpreisindex für den Vermieter weniger fehleranfällig, sodass die rechtliche Durchsetzung unproblematischer zu erreichen ist. Im Übrigen kann durch die Vereinbarung einer Indexmiete eine Erhöhung verlangt werden, wenn die Mietpreise stagnieren oder

sogar rückläufig sind, aber dennoch eine Gesamtinflation fortbesteht.

Zusammenfassend ist daher auszuführen, dass die Vereinbarung einer Indexmiete durchaus eine Alternative zum herkömmlichen Mietvertrag darstellen kann, wobei stets im Einzelfall sämtliche Umstände zu berücksichtigen und zu bewerten sind. In jedem Fall sollte von einer Indexmietvereinbarung abgesehen werden, wenn umfangreiche Modernisierungsarbeiten anstehen. Zudem sollte die Laufzeit der Indexmiete begrenzt werden, um die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung noch ungewissen Umstände neuerlich berücksichtigen zu können. Auch gilt im Rahmen von Gewerberaummietverträgen das Preisklauselgesetz zu beachten, wonach nur unter strengen Voraussetzungen eine entsprechende Vereinbarung möglich ist.

Michelle Freitag
Rechtsanwältin

Die Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch

Ausgangslage

Der Mieter darf die Mietsache nur in dem Umfang nutzen, wie ihn die mietvertraglichen und gesetzlichen Regelungen, die Verkehrssitte sowie die von der Rechtsprechung entwickelten Grenzen vorgeben. Für die Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs durch den Mieter sieht das BGB mehrere Handlungsmöglichkeiten des Vermieters vor, wie die Abmahnung, Schadensersatzansprüche des Vermieters oder – soweit die weiteren Voraussetzungen vorliegen – die Kündigung des Mietvertrags. Nicht selten übersieht der Vermieter jedoch, dass er bei einer Vertragsüberschreitung nach § 541 BGB auch einen gerichtlich durchsetzbaren Unterlassungsanspruch gegen den Mieter hat. Hat der Mieter einen Anspruch gegen den Vermieter auf Erlaubniserteilung des vermeintlich vertragswidrigen Verhaltens, ist die Ausübung des Unterlassungsanspruchs jedoch rechtsmissbräuchlich.

Rechtsslage und Voraussetzungen

§ 541 BGB gibt dem Vermieter das Recht, gegen den Mieter auf Unterlassung zu klagen, wenn dieser einen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache trotz Abmahnung fortsetzt. Dabei zielt § 541 BGB auf die Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands ab (so BeckOK BGB, Hau/Poseck, 59. Edition, § 541, Rn. 1) und ist daher insbesondere für die Fälle relevant, in denen eine Kündigung des Mietvertrags mangels Erfüllung der dafür notwendigen Voraussetzungen nicht möglich ist (bspw. bei fehlender Erheblichkeit des Verstoßes) oder vom Vermieter nicht gewünscht wird (bspw., wenn der Mieter seine sonstigen Vertragspflichten, wie die Mietzahlung, erfüllt). § 541 BGB gilt grundsätzlich für alle Mietverträge und ist auch auf Pachtverträge anwendbar. Die Norm geht dem allgemeinen Unterlassungsanspruch nach § 1004 BGB vor, um eine Umgehung der Abmahnungspflicht zu verhindern.



Voraussetzung des Unterlassungsanspruchs ist zum einen ein **vertragswidriger Gebrauch der Mietsache** bspw. durch die gewerbliche Nutzung einer zu wohnzwecken vermieteten Wohnung, durch Eingriffe in die Bausubstanz ohne Zustimmung des Vermieters, durch unberechtigte Untervermietung, wenn es dadurch zu einer Überbelegung kommt, durch Verletzung der Sorgfaltspflichten, die den Mieter bzgl. der Mietsache treffen, durch Geruchs- und Lärmbelästigungen sowie durch die Haltung großer Tiere in der Wohnung, wenn die Voraussetzungen für die Genehmigung der Tierhaltung nicht erfüllt sind.

Der Unterlassungsanspruch setzt ferner eine vorherige **Abmahnung** des Mieters durch den Vermieter voraus, um ihm die Gelegenheit zum künftig vertragstreuen Verhalten zu geben (vgl. BeckOK BGB, Hau/Poseck, 59. Edition, § 541, Rn. 1.). Dies gilt auch, wenn der vertragswidrige Gebrauch nicht vom Mieter, sondern von einem Dritten ausgeht, dem der Mieter den Gebrauch der Mietsache gestattet hat (so BeckOK BGB, Hau/Poseck, 59. Edition, § 541, Rn. 8; LG Berlin GE 1995, 569; MüKo BGB, Bieber, § 541, Rn 12). In der Abmahnung muss das vertragswidrige Verhalten konkret benannt und die Aufforderung zur Unterlassung und Beseitigung des vertragswidrigen Zustands enthalten sein. Im Einzelfall kann eine Abmahnung entbehrlich sein, wenn sicher feststeht, dass der Mieter den vertragswidrigen Gebrauch

nicht beenden wird. Im Falle eines Vermieterwechsels wird die Abmahnung gegenstandslos und muss vom Nachfolger erneut ausgesprochen werden (so BeckOK BGB, Hau/Poseck, 59. Edition, § 541, Rn. 14)

Der Unterlassungsanspruch setzt des Weiteren voraus, dass der Mieter nach Zugang der Abmahnung **den vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt**, wobei ein Verschulden des Mieters dabei nicht vorliegen muss (so BeckOK BGB, Hau/Poseck, 59. Edition, § 541, Rn. 13; MüKo BGB, Bieber, § 541, Rn 13). Unterlässt der Mieter den vertragswidrigen Gebrauch auch nach einer angemessenen, ihm nach Treu- und Glauben zuzubilligenden Bedenk- und Handlungszeit nicht (vgl. (BeckOK BGB, Hau/Poseck, 59. Edition, § 541, Rn. 13; Wetekamp NZM 2000, 1142), kann ihn der Vermieter auf Unterlassung verklagen.

Der Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch unterliegt der regelmäßigen Verjährungsfrist. § 548 BGB findet keine Anwendung (LG Halle ZMR 2014, 644; BeckOK BGB, Hau/Poseck, 59. Edition, § 541, Rn. 15).

Prozessuales

Steht fest, dass der Mieter das abgemahnte Verhalten fortsetzt, muss der Vermieter alsbald Klage auf Unterlassung und Beseitigung des vertragswidrigen Zustands erheben, um eine Verwirkung seines Anspruchs zu vermeiden (so BeckOK BGB, Hau/Poseck, 59. Edition, § 541, Rn. 14; BGH NJW 1974, 1463). Dabei kann die Unterlassungsklage nur auf die Vertragsverstöße gestützt werden, die in der vorausgegangenen Abmahnung konkret bezeichnet sind (so LG Frankfurt/Oder GE 1997, 306; BGH NJW 2008, 1303). Verhält sich bei einer Mietergemeinschaft nur ein Mieter vertragswidrig, hat der Vermieter auch nur gegen ihn einen Unterlassungsanspruch (so BeckOK BGB, Hau/Poseck, 59. Edition, § 541, Rn. 3; MüKo BGB, Bieber, § 541, Rn 5). Um mehr Druck auf den Mieter auszuüben, sich künftig vertragstreu zu verhalten, sollte der Vermieter im Rahmen der Unterlassungsklage beantragen, dass der Mieter im Falle einer jeden Zuwiderhandlung ein angemessenes Ordnungsgeld i.S.v. § 890 Abs. 2 ZPO zu zahlen hat. Die Darlegungs- und Beweislast für die oben genannten Voraussetzungen des Unterlassungsanspruchs liegt beim Vermieter. Der Klage fehlt das Rechtsschutzbedürfnis, wenn der vertragswidrige Gebrauch vor Klageerhebung beendet wird (so BeckOK BGB, Hau/Poseck, 59. Edition, § 541, Rn. 19 f.).

Eva-Maria Meichsner
Rechtsanwältin

GESELLSCHAFTSRECHT

Kommunale Wohnungsunternehmen und Tätigkeiten über die eigene Gemeindegrenze

Anlässlich des fortbestehenden regionalen Strukturwandels, erwünschter Synergie- und Effizienzsteigerungen und der Notwendigkeit von Wohnungsverwaltungsaufgaben stellen sich im Kreis unserer mitteldeutschen Mandanten stetig Fragen, ob und mit welchen Regeln kommunale Wohnungs- und Wohnungsbaugesellschaften Tätigkeiten der Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohnungsbeständen über die eigenen Gemeindegrenzen hinweg realisiert werden können.

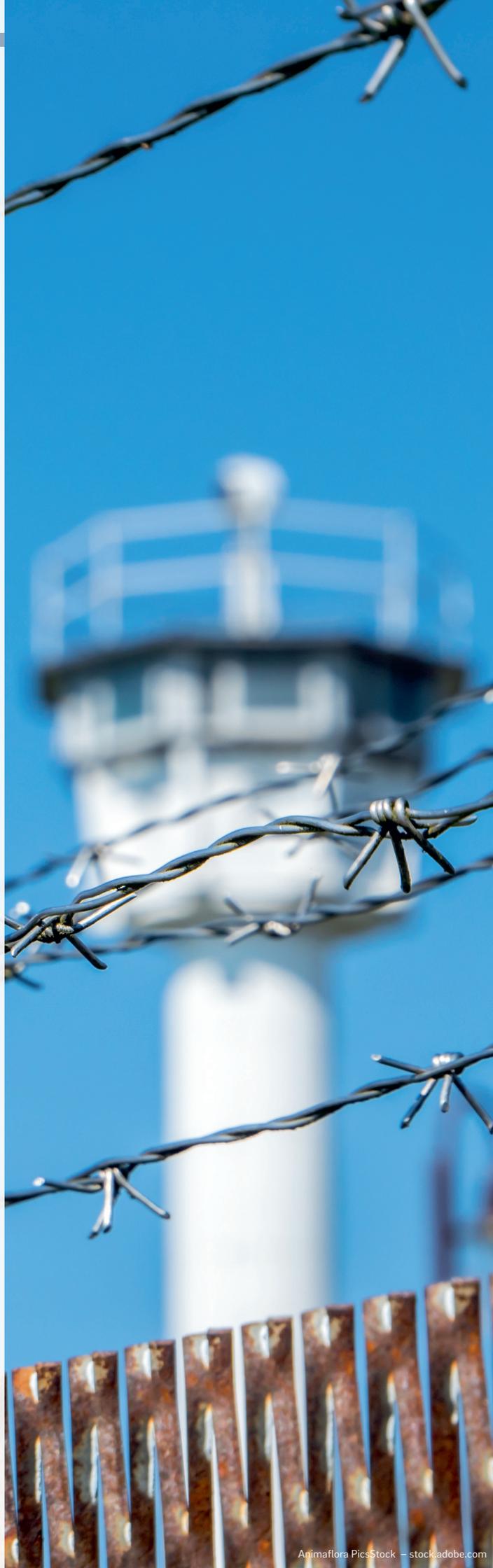
Ausgangslage ist zunächst der Grundsatz,

dass die Gemeinde über ihre eigenen Unternehmen Selbstverwaltungsaufgaben ausüben darf und soll. Dies wird durch den öffentlichen Zweck gerechtfertigt, wenn die Leistung des Unternehmens sachlich und räumlich dem kommunalen Wirkungskreis, d. h. der örtlichen Gemeinschaft, zuzuordnen ist (vgl. Bedürfnischarakter in BVerwGE 92, 56, 62 und BVerfGE 79, 127, 151, 152). Die Gemeinde hat hierzu in einem weiten Beurteilungsspielraum zu entscheiden, was der Gemeinde und deren Einwohnern als zuträglich und förderlich gilt (Versorgungsprinzip). Die reine Gewinnerzielung durch Wohnungsbewirtschaftung ist hierbei ausdrücklich keine legitime kommunale Zielsetzung.

Die grundsätzlich strenge Zweck- und Örtlichkeitsbeschränkung wird in Sachsen und Sachsen-Anhalt seitens der Aufsichtsbehörden weiterhin strikt vorgegeben und kontrolliert, da dies auch bereits gesetzlich vorgegeben wird (§ 128 KVG LSA, § 94 a SächsGemO). Beide Kommunalverfassungen beinhalten für die kommunale Wohnungswirtschaft ausdrücklich keine Erleichterungen für Betätigungen außerhalb des eigenen Gemeindegebietes, wie es z. B. bei Versorgungsangelegenheiten für Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation eingeführt wurde. Zu beachten ist in Sachsen und Sachsen-Anhalt unbedingt auch die sog. Subsidiaritätsklausel, nach welcher ein kommunales Wohnungsunternehmen bei gleich guter oder ebenso wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit zwar die gleichen Aufgaben erfüllen kann wie ein privatrechtlicher Konkurrent. Hierzu dürfen aber keine kommunalen Mittel (Personal, Sachen und Finanzen) zu Hilfe genommen werden, die gegenüber privaten Unternehmen einen Vorteil bringen. Die (durchaus interpretierbare und unklare) Grenzlinie ist demnach, ob das private Unternehmen die Aufgaben (z. B. Wohnungseigentumsverwaltung) in der Nachbargemeinde besser und wirtschaftlicher erfüllen kann. In den letzten 20 Jahren hat sich dies auch in der Rechtsprechung als drittschützender Charakter für private Konkurrenten zunehmend etabliert.

In Thüringen wurde im Zuge einer Gesetzesanpassung zum 23.03.2021 dahingehend reagiert, dass § 71 Abs. 2 und 3 ThürKO nunmehr die Tätigkeit von kommunalen Wohnungsunternehmen ohne Zustimmung der Rechtsaufsicht auf dem Gebiet einer anderen Gemeinde erlaubt, sofern die betroffene andere Gemeinde damit einverstanden ist. In Thüringen ist demnach auch die Subsidiaritätsklausel entschärft worden, so dass z. B. im öffentlichen Wohnungsbau – dieser Begriff ist aber durchaus unpräzise – und hiermit verbundenen Dienstleistungen kein Vorrang der Privatwirtschaft mehr besteht (§ 71 Abs. 2 Nr. 4 ThürKO). Die Grenze der überörtlichen Betätigung ist dann eigentlich nur noch das Interesse der Nachbargemeinden in der Ausübung der eigenen Aufgabenwahrnehmung.

Sofern Ihre Unternehmen daher Geschäftsfelder ausweiten oder über Gemeindegrenzen hinweg ändern möchten, ist dies zu-



mindest in Thüringen nunmehr leichter und weniger aufwendig möglich. Die Abstimmung mit der Nachbargemeinde, idealerweise durch gemeinsame Absichtserklärungen oder Zusammenarbeitsvereinbarungen, und die Anzeige bei der Kommunalaufsicht sind dort nunmehr ausreichend. In Sachsen und Sachsen-Anhalt dürfte dies mit einigem Argumentationsaufwand und durchdachten Begründungsstrategien ebenfalls nicht ausgeschlossen sein, gleichwohl ist dies dort eben weiterhin die Ausnahme und vor allem zustimmungs- bzw. genehmigungsbedürftig.

Bei Unstimmigkeiten mit der Kommunalaufsicht und einer Notwendigkeit der Zusammenführung unterschiedlicher Betrachtungsweisen, was den öffentlichen Zweck und die subsidiäre Konkurrenzfähigkeit betreffen, beraten wir Sie selbstverständlich weiterhin gern.

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt

MIETRECHT

Sind Mieterstrommodelle reif für die Praxis?

Seit vielen Jahren schon werden unter dem Begriff Mieterstrom verschiedene Geschäftsmodelle in der Wohnungswirtschaft diskutiert und praktiziert. Der Gesetzgeber hat Mieterstrom aber relativ eng definiert. Er versteht darunter ausschließlich die Lieferung von Strom, der am Gebäude durch Photovoltaik erzeugt wird, an Gebäudenutzer. Nicht erfasst sind demnach andere Arten der Stromerzeugung, wie beispielsweise aus dem Betrieb eines Blockheizkraftwerks, das neben der Wärme für Heizung auch Strom erzeugt.

Das Mieterstrommodell nach dem EEG war bis zur Novellierung des EEG 2020 für die Wohnungswirtschaft weitestgehend unattraktiv, da mit zahlreichen Beschränkungen versehen. Hinzu kamen steuerliche Hürden. Die steuerlichen Hemmnisse wurden durch Änderungen im Gewerbe- und Körperschaftsteuergesetz weitgehend beseitigt. So führen Einnahmen aus Mieterstromlieferungen bis zu 10 % der Gesamteinnahmen eines Unternehmens nicht mehr dazu, dass die erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer für Vermieter entfällt. Hinsichtlich der Körperschaftsteuerbefreiung wurde für Vermietungsgenossenschaften die relevante Umsatzgrenze für Umsätze, die nicht aus der Vermietung resultieren, geändert. Die bisherige Grenze wurde von 10 % auf 20 % erhöht, soweit es sich bei den 10 % übersteigenden Einnahmen ausschließlich um Einnahmen aus Mieterstrom handelt.

Darüber hinaus wurden aber auch die Rahmenbedingungen für den Mieterstrom nach dem EEG für die Wohnungswirtschaft verbessert.

Dabei sind als wesentliche Änderungen zu erwähnen, dass der für die Einordnung als Mieterstrom relevante räumliche Zusammenhang zwischen der Erzeugung und dem Verbrauch des Stroms erweitert wurde. Nach den neuen Regeln kann Mieterstrom auch an Bewohner des Quartiers geliefert werden und nicht ausschließlich an Bewohner des Gebäudes, an dem die Photovoltaikanlage installiert ist.

Für Wohnungsunternehmen, die nicht selbst als Stromlieferant auftreten wollen, ist eine Neuregelung hilfreich, nach der der Gebäudeeigentümer als Anlagenbetreiber auch Dritte, zum Beispiel Energiedienstleister wie Stadtwerke, damit beauftragen kann, die Stromlieferung an die Mieter im sogenannten Lieferkettenmodell durchzuführen. Im Fall des Lieferkettenmodells kann der Anlagenbetreiber auch den neu geregelten Mieterstromzuschlag als Förderung erhalten.

Auch wenn die steuerlichen Rahmenbedingungen verbessert und die Anwendungsbereiche der Mieterstromförderung ausgeweitet wurden, sind mit der Durchführung umfangreiche Erlaubnis- und Meldepflichten verbunden. Darüber hinaus müssen Umlagen (beispielsweise die EEG-Umlage) abgeführt und Rechnungen unter Berücksichtigung der umfangreichen Vorgaben des Energierechts erstellt werden. Auch hängt der wirtschaft-



WEG-RECHT

liche Erfolg eines Mieterstromprojektes davon ab, wie sich die Marktpreise für Haushaltsstrom entwickeln und wie viele Mieter sich für den Mieterstrom entscheiden. Letztlich ist die Höhe des Mieterstromzuschlags von der Leistung der jeweiligen Photovoltaikanlage ab.

Auch wenn zurecht Mieterstromlieferung als aufwändig und die Regelungen dazu als unübersichtlich wahrgenommen werden, ist zu bedenken, dass in einigen Bundesländern eine „Solardachpflicht“ bereits beschlossen ist oder entsprechende Gesetzgebungsverfahren laufen. Nicht zuletzt ist auch auf Bundesebene die „Solardachpflicht“ auf der politischen Agenda angekommen.

Rechnet sich der Aufwand für Einzelanlagen wegen des hohen administrativen Aufwands vielleicht noch nicht, so könnte sich dies bei einer Nachrüstpflicht für Bestandsgebäude ändern. Immobilieneigentümer sollten daher frühzeitig, eventuell auch unter Einbeziehung von Energiedienstleistern im Lieferkettenmodell, Erfahrungen sammeln, um später mit ausreichender Erfahrungsbasis zu entscheiden, ob Mieterstrom nicht doch zum Kerngeschäft gehören sollte.

Martin Alter
Rechtsanwalt

Sondereigentum an Grundstücksflächen nach der Reform des WEG 2020

Bislang bestand an Grundstücksflächen zwingendes gemeinschaftliches Eigentum, weshalb an Außenstellplätzen im Freien, Garten- und Terrassenflächen lediglich Sondernutzungsrechte begründet werden konnten.

Seit Inkrafttreten der WEG-Reform am 1.12.2020 kann nunmehr teilweise auch an Grundstücksflächen Sondereigentum begründet werden, § 1 Abs. 5, § 3 WEG n. F.

Stellplätze sind isoliert sondereigentumsfähig. Das heißt, sie können sowohl dem Sondereigentum an einer Wohnung oder einem Teileigentum zugeordnet werden oder aber auch selbständig zu Sondereigentum erklärt und damit isoliert veräußert werden. Ihnen wird dann in der Regel ein deutlich geringerer Anteil an den gesamten Miteigentumsanteilen zugewiesen als einem Wohnungs- oder gewerblichen Eigentum. Stellplätze müssen auch nicht mehr zwingend mit einer vor Ort erkennbaren dauerhaften Markierung versehen werden. Zwingend erforderlich ist statt dessen nunmehr ein bemaßter und mit beurkundeter Lageplan (§ 1 Abs. 3 WEG: „Maßangaben im Aufteilungsplan“), der auch die Abstände zum Gebäude oder zur

Grundstücksgrenze und damit die exakte Lage des Stellplatzes auf dem Grundstück und nicht nur die Stellplatzgröße selbst verbindlich ausweist.

Sind in einer bereits bestehenden WEG an Stellplätzen Sondernutzungsrechte begründet worden, so können diese Stellflächen also nun in Sondereigentum überführt werden, es kann aber auch beim Sondernutzungsrecht und damit Gemeinschaftseigentum mit Alleinnutzungsbefugnis verbleiben. Die Änderung bedarf der Vereinbarung, eine Beschlussfassung genügt nicht, denn für die Änderung der sachenrechtlichen Grundsätze besteht keine Beschlusskompetenz.

Soll die Vereinbarung auch gegenüber Sonderrechtsnachfolgern, also späteren Erwerbenden, wirken, bedarf sie der Eintragung im Grundbuch, es fallen also Notar- und Gerichtskosten an. Die Vereinbarung kommt nur zustande, wenn ihr sämtliche Sondereigentümer zustimmen, einen Anspruch auf Zustimmung gibt es von Gesetzes wegen nicht.

Auswirkungen der Zuordnung zum Sondereigentum: Bei isolierter Begründung ohne Verbindung mit einer Wohnung oder Teileigentum ist der Stellplatz verkehrsfähig. Er kann also einem anderen Mieteigentümer

oder auch einem Außenstehenden verkauft werden. Die Rechtsfragen der Kostentragung, der Erhaltung sowie der Rechte zu baulichen Veränderungen sind klar gesetzlich geregelt, so wie beim Wohneigentum. Ist dagegen am Stellplatz lediglich ein Sondernutzungsrecht begründet, bedeutet das lediglich, dass die anderen Eigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Es bleibt aber bei der Zuordnung zum Gemeinschaftseigentum und damit auch bei der Kostentragung und Erhaltungspflicht aller Eigentümer bezüglich dieser Fläche, soweit nichts anderes vereinbart wird. Leider ist in zahlreichen Notarurkunden tatsächlich nur eine Begründung von Sondernutzungsrechten erfolgt, ohne zugleich zu regeln, dass der Sondernutzungsberechtigte auch die Verkehrssicherungspflichten (Winterdienst), die Erhaltung usw. übernimmt.

Auch an Terrassen und Gartenflächen kann zukünftig Sondereigentum begründet werden – allerdings nur in Verbindung mit einem sonstigen Wohn- oder Teileigentum. Diese Flächen sollen also nicht isoliert verkehrsfähig sein.

Noreen Walther
Rechtsanwältin



slavun - stock.adobe.com

ÄNDERUNG HEIZKOSTENVERORDNUNG

Warten auf Rechtssicherheit bei der Heizkostenabrechnung

Die Änderung der Heizkostenverordnung ist überfällig aber erneut aufgeschoben. Eigentlich sollte die Änderung der Heizkostenverordnung in der Bundesratssitzung am 17.09.2021 bestätigt werden. Jedoch hat der Umweltausschuss eine weitere Behandlung von der Vorlage einer gesetzlichen Regelung zur Aufteilung der Kosten aus der CO₂-Bepreisung abhängig gemacht. Wann das Gesetzgebungsverfahren seinen Fortgang findet, ist daher offen. Dabei sind die Umsetzungsfristen aus der EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED) für einige der vorgesehenen Regelungen bereits im Oktober 2020 abgelaufen.

Da die EED keine direkte Anwendung findet, sind die darin vorgesehenen Regelungen erst ab einer Umsetzung in das deutsche Recht verbindlich anzuwenden.

Die wichtigsten Regelungen sind die Verpflichtung zur Installation fernablesbarer Messgeräte, deren Anbindbarkeit an ein Smart-Meter-Gateway und die Einführung von monatlichen Verbrauchsinformationen für alle Nutzer.

Die Verschiebung der abschließenden Zustimmung im Bundesrat schafft die Möglichkeit, notwendige Korrekturen an der Änderungsverordnung der Bundesregierung vorzunehmen. Dem Vernehmen nach wurde die Verschiebung im Umweltausschuss des Bundesrats auch mit umfangreichen Stellungnahmen von Verbänden der Immobilien- und Messdienstbranche begründet.

Unterjährige Verbrauchsinformationen (uVI) an Mieter

Nicht nur in der Messdienstbranche, sondern auch unter Vermietern und Verwaltern wird heftig über Sinn, Zweck und Wirksamkeit der Pflicht zur uVI gegenüber den Wohnungsnutzern diskutiert. Ganz entscheidend wird für die Akzeptanz und auch den Erfolg der Einführung von unterjährigen Verbrauchsinformationen die Frage sein, welche konkreten Informationen der Nutzer erhält.

Im derzeit aktuellen Entwurf zur Änderung der Heizkostenverordnung vom 26.04.2021 ist vorgesehen, dass die uVI mindestens die nachfolgenden Informationen enthalten müssen:

1. Verbrauch des Nutzers im letzten Monat in Kilowattstunden,
2. Vergleich des Verbrauchs mit dem Verbrauch des Vormonats des Nutzers sowie dem entsprechenden Monat des Vorjahres,
3. Vergleich mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie.

Bei allen drei Angaben stellt sich die Frage, welche Schlüsse der Nutzer daraus ziehen kann und inwieweit er durch diese Informationen motiviert wird, sein Nutzungsverhalten entsprechend den Zielstellungen des Gebäudeenergiegesetzes, mithin der Einsparung von Endenergie, anzupassen.

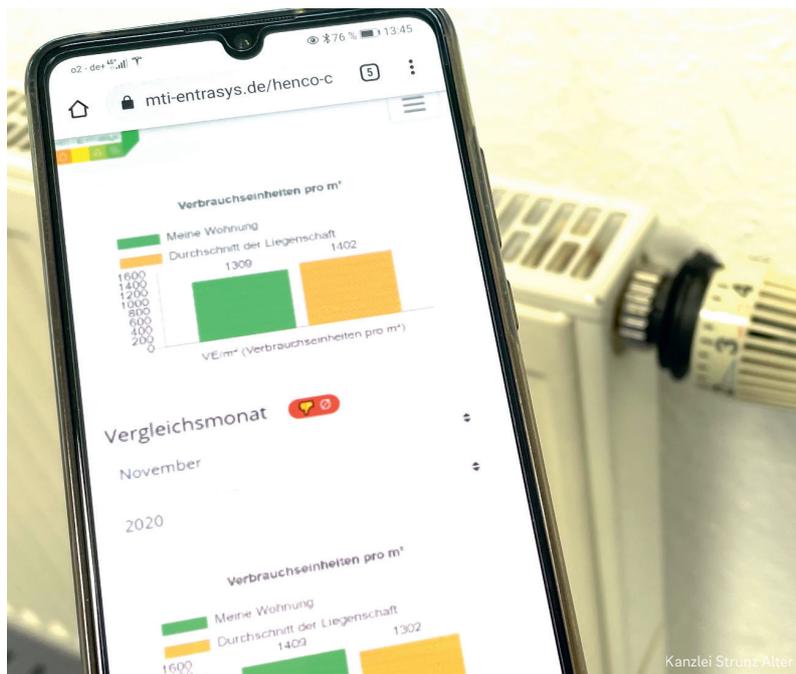
Soweit der Heizenergieverbrauch in Kilowattstunden angegeben werden soll, ist dies für den Wohnungsnutzer sicherlich eine nachvollziehbare Größe. In diesem Zusammenhang stellt sich aber die Frage, wie die mit Heizkostenverteilern gemessenen Einheiten in Kilowattstunden umgerechnet werden können und inwieweit dabei auch Probleme wie die Rohrwärmeabgabe berücksichtigt werden müssten.

Besonders problematisch erscheint jedoch die Angabe des Verbrauchs für Warmwasser in Kilowattstunden. Sicherlich kann auch hier ein Wert rechnerisch aus dem Warmwasservolumen errechnet werden. Jedoch stellt sich die Frage, ob nicht die Vorstellungskraft des durchschnittlichen Wohnungsnutzer zu sehr beansprucht wird. In der Regel hat der Wohnungsnutzer ein gutes Verständnis dafür, wie viel Liter bzw. Kubikmeter Warmwasser er verbraucht hat. Wieviel Energie jedoch aufgewandt wird, um das verbrauchte Warmwasser zu erwärmen und Warmwasser jederzeit verfügbar vorzuhalten, ist für den durchschnittlichen Wohnungsnutzer nur schwer nachzuvollziehen. Davon abgesehen kann der

Wohnungsnutzer zwar den Warmwasserverbrauch steuern, nicht jedoch die Bereitstellungstemperatur des Warmwassers am Ausgang des Warmwasserbereiters oder die Wärmeverluste im Warmwasserkreislauf.

Sinnvoller erscheint daher beim Warmwasser tatsächlich die Angabe des monatlich verbrauchten Volumens und bei Heizungsanlagen mit Heizkostenverteilern die Angabe von bewerteten Verteilereinheiten. Der Vergleich mit den eigenen Verbräuchen im Vormonat bzw. im Vorjahr (soweit die Daten be-

erheblichen Aufwand dar. Aber auch unabhängig von dem damit verbundenen Aufwand stellt sich die Frage, welche Informationen aus einem solchen Vergleich gezogen werden können. In den Vergleichswert der passenden Nutzergruppe fließen nach den Vorstellungen des Referentenentwurfs folgende Parameter ein: Zeitraum, Klimazone, Nutzungsart, energetischer Zustand oder Baualter des Gebäudes, verwendeter Energieträger oder die eingesetzte Anlagentechnik sowie die Gebäudegröße.



reits erhoben wurden) ist für die Einordnung des eigenen Verbrauchsverhaltens durch den jeweiligen Nutzer sinnvoll. Hier wäre lediglich die Überlegung anzustellen, ob jeweils die Gesamtwerte für die Wohnung ausreichend sein sollen oder ob auch hinsichtlich der einzelnen Verbrauchsstellen Verbrauchsinformationen übermittelt werden könnten. Sowohl technische Probleme (z.B. der tropfende Wasserhahn) als auch das geänderte Nutzungsverhalten in einzelnen Räumen einer Mietwohnung lassen sich besser nachvollziehen und erkennen, wenn die Angaben je Verbrauchsstelle gemacht werden.

Besonders problematisch erscheint der Vergleich mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie. Insbesondere die Einordnung in eine Nutzerkategorie, die tatsächlich Aussagekraft für die jeweilige Wohnung haben kann, stellt einen

Heizkostenverordnung, verbrauchsabhängige Kostenverteilung und regelmäßige Informationen, zusammen.

Anbindung an das Smart-Meter-Gateway

Wichtiger Bestandteil der neuen Vorgaben für die einzusetzende Technik zur Fernablesung ist die sogenannte Anbindbarkeit an das Smart-Meter-Gateway (SMGW).

Hier stellt sich die Frage, welche Voraussetzungen die Verbrauchserfassungsgeräte erfüllen müssen, um als anbindbar an ein SMGW zu gelten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass SMGW zwar vielen Vorgaben nach dem Messstellenbetriebsgesetz sowie aus Schutzprofilen und technischen Richtlinien des Bundesamts für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) unterliegen, jedoch durchaus unterschiedliche Funktionalitäten aufweisen.

Teilweise werden SMGW beworben, die bereits den Funkempfang für Submeter integriert haben. Bei anderen Herstellern wird ein zusätzlicher CLS-Adapter benötigt, an den ein Funkgateway zum Empfang der Funksignale der einzelnen Verbrauchserfassungsgeräte angeschlossen wird oder der selbst über eine integrierte Funkschnittstelle verfügt.

Als technisch anbindbar könnten daher alle funkenden Verbrauchserfassungsgeräte gelten, die mit einem Funk-Gateway plus Modul an das SMGW angeschlossen werden können oder direkt durch das SMGW mit Funkschnittstelle empfangen werden können.

Da es eben SMGWs mit bereits integriertem Funkempfang gibt, dürfte die technische Anbindbarkeit bereits bestehen, wenn Verbrauchserfassungsgeräte Signale in einem offenen Standard senden.

Denkbar ist allerdings, dass hinsichtlich der Anbindung an das SMGW Vorgaben durch das BSI in Schutzprofilen und technischen Richtlinien gemacht werden. Solche in der neuen Heizkostenverordnung erwähnten Schutzprofile und technischen Richtlinien des BSI sind bislang allerdings nicht bekannt gemacht und sind auch nicht im Entwurf veröffentlicht.

Es könnte demnach die Ansicht vertreten werden, dass die Vorgabe der Anbindbarkeit an ein SMGW keine allzu große Hürde darstellt. Jedenfalls soweit die eingesetzten Verbrauchserfassungsgeräte einen offenen, interoperablen Funkstandard verwenden.

Derzeit ist eine tatsächliche Pflicht zur Anbindung an das SMGW nur für den Fall in der Heizkostenverordnung vorgesehen, dass der Gebäudeeigentümer nach § 6 Abs. 1 Messstellenbetriebsgesetz im Rahmen eines Bündelangebots auch die Sparte Heizwärme an den Messstellenbetreiber für Strom vergeben hat. Also nur in dem Fall, dass der Anbieter des Bündelangebots auch zugleich mit dem Submetering für Heizung und Warmwasser

beauftragt wird, ist dieser verpflichtet, das SMGW auch zu nutzen.

Für den Messdienst, der nicht zugleich auch Messstellenbetreiber für Strom ist, besteht demnach keine Verpflichtung zur tatsächlichen Nutzung des SMGW.

Unabhängig von einer Nutzungspflicht ist derzeit nicht abschätzbar, inwieweit eine Übertragung von Messdaten der zahlreichen in einer Liegenschaft verbauten Heizkostenverteiler und Wasserzähler über das SMGW wirtschaftlich darstellbar ist. Konkrete Preisangaben von Smart-Meter-Gateway-Administratoren für deren Leistungen bei der Datenübertragung im Submetering sind kaum zu finden.

Da Bündelangebote nach § 6 Abs. 1 MsbG nur unter der Voraussetzung der Kostenneutralität für den betroffenen Mieter umsetzbar sind, müssen die zusätzlichen Kosten für die Nutzung des SMGW unter den üblichen Kosten eines herkömmlichen Funk-Gateways des Messdienstes liegen. Viel Spielraum für wirtschaftlich tragfähige Geschäftsmodelle ist dabei wohl nicht vorhanden.

Probleme der bisherigen Heizkostenverordnung nicht beseitigt

Die Änderung der Verordnung bietet auch die Möglichkeit, die Streitpunkte aus der Vergangenheit zu beseitigen. Gerade in Bezug auf die Rohrwärmeabgabe und die Kostenabgrenzung beim Warmwasser wurde diese Chance bislang nicht genutzt.

Im Ergebnis könnte die Verzögerung der Verabschiedung genutzt werden, die erkannten Problempunkte zu korrigieren und so Rechtssicherheit bei der Anwendung der neuen Verordnung zu schaffen.

Martin Alter
Rechtsanwalt
