

Beilage zu st 30/24 | Düsseldorf, 25. Juli 2024 | 34. Jahrgang | ISSN 1431-1275

■ **Überzahlte Miete steht Bürgergeld-Empfängern nicht zu** ■ **Parkettkratzer bei genehmigter Hundehaltung** ■ **Keine Pflicht zum Vermessen der Wohnung nach Einzug** ■ **Aus der Praxis: WEG-Eigentümerversammlungen nicht zur Unzeit ansetzen** ■ **Zur Beweislast bei Schönheitsreparaturklauseln** ■ **Eigentumswohnung: Auch wer gewinnt, muss anteilig zahlen** ■ **Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld** ■ **Doch zuerst, liebe Leserinnen und Leser, werfen wir einen Blick auf den Berliner Wohnungsmarkt:**

## Wohnungsnot macht Mieter (ausnahmsweise) froh!

Mietwohnungen sind in der Bundeshauptstadt Mangelware - gut für Vermieter, schlecht für Mieter. Doch jetzt schlägt das Pendel in die andere Richtung aus, weil Berliner Richter den Bestandsschutz der Mieter höher bewerten als das grundgesetzlich verbriefte Recht der Vermieter auf ihr Eigentum (Art. 14 GG). Die 67. Kammer des **LG Berlin** verfolgt hier eine neue und rigide Entscheidungslinie. Dazu heißt es im Urteil vom 25.1.2024, Az. 67 S 264/22 (→ **st 305024**), zur (1) **Obliegenheitspflicht des Mieters** sinngemäß: Ein Berliner Mieter, der nach einer berechtigten Eigenbedarfskündigung des Vermieters innerhalb von 2 ½ Jahren knapp 250 vergebliche Wohnungsbewerbungen nachweisen kann, kommt seiner Obliegenheit zur Beschaffung von Ersatzwohnraum (§ 574 Abs. 2 BGB) ausreichend nach. (2) **Zur Wohnraummangellage in Berlin:** Dabei kommt dem Mieter zugute, dass durch die Existenz der **Mietenbegrenzungsverordnung**, der **Kappungsgrenzenverordnung** und der **Kündigungsschutzklausel-Verordnung** das Bestehen einer Wohnungsnot in Berlin feststeht. Diese Argumentation könnte weitreichende Folgen über Berlin hinaus haben. Bisher ist der in § 574 Abs. 2 BGB geforderte Nachweis, dass „*angemessener Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann*“, nur durch ein **Sachverständigen-gutachten** im laufenden Verfahren möglich. Die Kosten hierfür betragen schnell bis zu 2.000 €.



Allerdings ist dies auch in Berlin kein Freibrief für Mieter, die im Räumungsprozess eine Verlängerung der Räumungsfrist 'erzwingen' wollen und sich nicht ausreichend um Ersatzwohnraum bemüht haben. Hier hat die gleiche Kammer des LG Berlin in einem Beschluss vom 27.2.2024, Az. 67 T 108/23 (→ **st 305124**), nur wenige Wochen nach der o. g. Entscheidung, Folgendes klargestellt: Zur (1) **Beweislast des Mieters:** „Die Darlegungs- und Beweislast für die tatsächlichen Voraussetzungen einer Verlängerung der Räumungsfrist nach § 721 Abs. 3 ZPO trägt der Mieter.“ Zur (2) **Wohnraummangellage:** „Der pauschale tatrichterliche Verweis auf eine angeblich gerichtsbekannte Lage am Wohnungsmarkt reicht zur verfahrensfehlerfreien Begründung einer Verlängerung der Räumungsfrist nicht aus.“ Zur (3) **Obliegenheitsverpflichtung des Mieters:** „Die bloße Einreichung von Bewerbungsunterlagen erbringt ohne Weiteres keinen hinreichenden Beweis dafür, dass sich der Mieter tatsächlich um Ersatzwohnraum bemüht hat.“

**'immo'-Fazit:** Man darf gespannt sein, wie die Gerichte in anderen Mangellagen, z. B. in Hamburg, Köln oder Stuttgart, auf diese Rechtsprechung reagieren werden. Auch der **BGH** könnte hier noch ein letztes Wort sprechen. Bisher verlangt der VIII. Senat für Wohnungssachen (Urteil vom 11.12.2019, Az. VIII ZR 144/19) tatrichterliche Feststellungen zum Härtegrund der Unzumutbarkeit der Beschaffung einer Wohnung und lehnt einen bloßen Verweis auf „*Mangelverordnungen*“ ab.

## Überzahlte Miete steht Bürgergeld-Empfängern nicht zu

Seit Anfang 2023 heißt die Grundsicherung für Arbeitssuchende nicht mehr Hartz IV, sondern Bürgergeld. Im Juni 2023 bezogen in Deutschland rund 4 Millionen erwerbsfähige und rund 1,5 Millionen nicht erwerbsfähige Menschen diese Sozialleistung. Ein Großteil davon dürften Mieter sein. Dies wiederum wirft mietrechtliche Fragen auf, wie ein Ur-

teil des **BGH** vom 5.6.2024, Az. VIII ZR 150/23, zeigt. Darin befasst sich der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat mit der Frage, unter welchen Voraussetzungen ein auf Rückzahlung überzahlter Miete gerichteter Anspruch des Mieters bei Leistungen für die Unterkunft auf den Träger der Sozialhilfe übergeht.

### ➔ Dokumenten-Abruf für Abonnenten

Anklicken der mit einem ➔ markierten Dokumente in der Online-Version oder mit Eingabe der jeweiligen Abruf-Nummer unter [www.markt-intern.de/dokumentenabruf](http://www.markt-intern.de/dokumentenabruf)

**Der Fall:** Ein Hartz-IV-Empfänger bewohnte bis Mitte 2020 eine Wohnung in Berlin. Das örtliche Jobcenter hatte seit Oktober 2018 die Mietzahlungen übernommen. Der Mann behauptet, die Miete sei sittenwidrig überhöht; außerdem

Ihr direkter Draht zur Redaktion immobilien intern: +49 (0) 211 6698-111

■ Fax: +49 (0) 211 6698-179 ■ E-Mail: [immo@markt-intern.de](mailto:immo@markt-intern.de) ■ [www.immobilien-intern.de](http://www.immobilien-intern.de)



macht er eine Mietminderung wegen eines Wasserschadens geltend. Mit seiner Klage verlangt er die Rückzahlung überzahlter Miete in Höhe von rund 12.000 €. In erster Instanz hatte das Amtsgericht der Rückzahlungsklage in Höhe von ca. 11.000 € stattgegeben.

Auf die Berufung der Vermieterin (Beklagte) hat das LG das erstinstanzliche Urteil aufgehoben. Nach Auffassung des Berufungsgerichts stehen dem Kläger die geltend gemachten Ansprüche auf Rückzahlung überzahlter Miete nicht zu, weil sie gemäß § 33 Abs. 1 Sozialgesetzbuch II (SGB II) auf das Jobcenter als Sozialleistungsträger übergegangen seien. Während des von der Beklagten angestrebten Berufungsverfahrens forderte der Prozessbevollmächtigte des Klägers das Jobcenter mehrfach vergeblich auf, die übergegangenen Ansprüche auf den Kläger zurückzuübertragen. Mit der Revision begehrt der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Der VIII. Senat folgt jedoch dem LG, wonach dem Mieter insoweit die Aktivlegitimation (= Klagebefugnis) fehle, weil (etwaige) Ansprüche auf Rückzahlung überzahlter Miete gemäß § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II auf das Jobcenter übergegan-

gen seien. Dieser gesetzliche Forderungsübergang liege im Streitfall vor und sei Ausdruck des Nachrangs der Leistungen nach dem SGB II. Der Bereicherungsanspruch eines Mieters gegen seinen Vermieter auf Rückzahlung überzahlter Miete (§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB) sei „ein Anspruch gegen einen Dritten, der nicht Sozialleistungsträger ist“. Hätte die Vermieterin die überzahlte Miete rechtzeitig zurückgezahlt, wären diese Sozialleistungen nicht erbracht worden; denn hätte die Beklagte die überzahlten Beträge rechtzeitig zurückgezahlt, hätte sich der Kläger diese Beträge auf seinen Bedarf anrechnen lassen müssen.

**'immo'-Rat:** Den wichtigsten Hinweis für Vermieter gibt der BGH am Ende der Pressemitteilung (→ [st 305224](#), das Urteil ist noch nicht veröffentlicht). Dem gesetzlichen Anspruchsübergang stehe nicht entgegen, dass das Jobcenter die Bereicherungsansprüche gegen die Vermieterin weder selbst realisiert noch von der Möglichkeit Gebrauch gemacht habe, die Ansprüche auf den Kläger zur gerichtlichen Geltendmachung überzuleiten (§ 33 Abs. 4 Satz 1 SGB II). Dies betreffe ausschließlich den Verwaltungsvollzug, lasse aber die Voraussetzungen des gesetzlichen Anspruchsübergangs auf den Leistungsträger unberührt, so der BGH.

## Parkettkratzer bei genehmigter Hundehaltung

Bei der Risikoabwägung, welchem Mieter man sein Vertrauen schenkt, sollte auch das mögliche Schadensrisiko durch einen vierbeinigen Mitbewohner berücksichtigt werden. Wie schnell man dabei eine falsche Rechtsauskunft erhalten kann, zeigt ein Urteil des **AG Koblenz** vom 20.12.2013, Az. 162 C 939/13, das sich noch immer unkommentiert auf Internetportalen von Rechtsschutzversicherungen, Anwaltskanzleien oder dem 'Grundeigentum-Verlag' findet. Dies ist insofern nicht unproblematisch, als dieses Urteil längst von der nächsthöheren Instanz (Urteil des **LG Koblenz** vom 6.5.2014, Az. 6 S 45/14 (→ [st 305324](#))) zu Recht aufgehoben wurde.

**Der Fall:** Der Kläger (Mieter) bewohnte eine beim Beklagten (Vermieter) angemietete Drei-Zimmer-Loftwohnung, die im Wohnbereich mit Parkett ausgelegt ist. § 13 des Mietvertrags (MV) enthält die AGB-Klausel, die Haltung von Tieren mit Ausnahme von Kleintieren bedürfe der schriftlichen Einwilligung des Vermieters. Nach § 13 Satz 5 des MV haftet der Mieter für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden. § 27 des MV enthält eine Individualvereinbarung mit folgendem Wortlaut: „Die Tierhaltung wird für den, uns bekannten, Hund (Labrador) gestattet.“ Während der Mietzeit wurde das Parkett an zahlreichen Stellen durch den Hund beschädigt, was beim Auszug unstrittig festgestellt wurde. Für die Instandsetzung stellte die von der Hausverwaltung beauftragte Firma knapp 5.000 € in Rechnung. Um einen Rechtsstreit zu vermeiden, zahlte der Kläger zunächst den Rechnungsbetrag, den er mit seiner Klage vor dem AG Koblenz zurückforderte.

Das AG entschied in erster Instanz, der Vermieter habe keinen Anspruch auf Schadensersatz. Durch „*artgerechte Haltung*“ verursachte Kratzer seien vom „*vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache*“ umfasst. Etwas anderes gelte nur bei Kratzern durch „*Scharren an einer bestimmten Stelle, Springen oder plötzliches Abstoppen*“. In einem solchen Fall könne nicht mehr von einem vertragsgemäßen Gebrauch gesprochen werden. So habe der Fall hier jedoch nicht gelegen. Im Übrigen sei die Haftungsklausel im Mietvertrag unwirksam, da sie den Mieter gem. § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB „*unangemessen benachteilige*“. Danach habe der Mieter auch dann haften sollen, soweit der Schaden im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs entstanden sei.

In der Berufungsklage macht das **LG Koblenz** dem Spuk ein Ende: „*Zwar war dem Kläger die Haltung des Labradors ausdrücklich erlaubt worden, jedoch stellt ihn diese Erlaubnis, wie das Amtsgericht ebenfalls zutreffend ausgeführt hat, nicht von jeglicher Verantwortung für Schäden, die durch den Hund hervorgerufen werden können, frei. Er blieb vielmehr aufgrund seiner Obhutspflicht aufgefordert, im Rahmen des ihm Zumutbaren die Mietsache vor Schäden auch durch den Hund zu bewahren.*“

**'immo'-Rat:** Weisen Sie Ihren Mieter im Übergabeprotokoll darauf hin, sobald er feststelle, dass die Krallen des Hundes erhebliche Kratzspuren verursachen, er geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen habe. Denn anders als bei der Nutzung durch den Mieter selbst oder etwaige Mitbewohner ist

es dem Mieter zumutbar, den Aufenthalt des Hundes gegebenenfalls auf bestimmte Räume zu beschränken oder das Par-

kett auf andere Weise, z. B. durch Teppiche oder „Hunde-socken“, vor den Krallen des Hundes zu schützen.

## Keine Pflicht zum Vermessen der Wohnung nach Einzug

Grundsätzlich stellt jede Flächenunterschreitung der im Mietvertrag ausgewiesenen Fläche, sofern sie den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung beeinträchtigt, einen **Sachmangel der Mietsache** dar. Als Beweiserleichterung für den Mieter vermutet die Rechtsprechung bei einer Flächenunterschreitung von mehr als 10 % unwiderleglich eine erhebliche Beeinträchtigung des Mietgebrauchs (**BGH-Urteil vom 24.3.2004, Az. VIII ZR 295/03**). Der Mieter muss dann über die Flächenabweichung hinaus nicht mehr darlegen und beweisen, dass diese sich nachteilig auf seinen Mietgebrauch auswirkt. Außerdem ist dem Vermieter der Einwand der Unerheblichkeit abgeschnitten. Was aber, wenn der Mieter die Flächenunterschreitung erst Jahre nach seinem Einzug reklamiert? Gehört es zur Sorgfaltspflicht des Mieters, unmittelbar nach Mietbeginn die erforderlichen Feststellungen zu treffen? Nein, sagt der **BGH** in einem jüngst veröffentlichten Beschluss vom 17.10.2023, Az. VIII ZR 61/23 (→ **st 305424**). Mit dem Einzug in die Wohnung erhalte ein Mieter regelmäßig keine Kenntnis von der Wohnflächenabweichung. Es bestehe auch keine Pflicht für den Mieter, nach dem Einzug die Wohnung zu vermessen.

**Der Fall:** Im April 2014 bezog die Mieterin (Klägerin) ihre laut Mietvertrag 49 m<sup>2</sup> große Wohnung. Eine von ihr im April 2021 veranlasste Vermessung ergab jedoch eine Wohnungsgröße von nur 42 m<sup>2</sup>. Aufgrund dieser Wohnflächenabweichung von mehr als 10 % verlangte die Mieterin die Rückzahlung der seit April 2014 überzahlten Miete. Dagegen wehrte sich die Ver-

mieterin mit der Begründung, die Mieterin hätte die Wohnflächenabweichung mit Einzug bemerken bzw. die Wohnung vermessen müssen. Der Rückzahlungsanspruch für den Zeitraum bis 2017 sei verjährt. Der BGH bestätigt jedoch die Entscheidung der Vorinstanz, wonach der auf § 812 Abs. 1 BGB gestützte Rückzahlungsanspruch nicht verjährt sei. Zwar unterliege der Anspruch der regelmäßigen dreijährigen Verjährungsfrist des § 195 BGB. Die Frist beginne jedoch erst mit Kenntnis der anspruchbegründenden Umstände. **Wichtig:** Nach Auffassung des VIII. Senats besteht grundsätzlich keine Rechtspflicht des Mieters, die Wohnung bei Einzug auszumessen. Es sei untypisch, dass bei Einzug in eine Wohnung sämtliche Wände und Raumhöhen vom Mieter ausgemessen werden. Allein der durch die Nutzung vermittelte optische Eindruck oder das Ausmessen einzelner Wände vermittele dem Mieter keine Kenntnis aller für eine Wohnflächenberechnung erforderlichen Tatsachen. Im Streitfall könne eine entsprechende Kenntnis der Mieterin erst mit der von ihr veranlassten Vermessung im April 2021 angenommen werden. Für eine grob fahrlässige Unkenntnis der Wohnflächenabweichung sieht der BGH im Streitfall keine Anhaltspunkte.

**'immo'-Rat:** Es besteht keine Verpflichtung des Vermieters, eine Wohnfläche im Mietvertrag zu vereinbaren. Wer also keine Wohnfläche vereinbart, setzt sich nicht dem Vorwurf aus, weniger als die vereinbarte Fläche zur Verfügung zu stellen.

### Aus der Praxis: WEG-Eigentümersammlungen nicht zur Unzeit ansetzen

Im Grunde ist es ganz einfach: Über Zeit und Ort einer Eigentümersammlung entscheidet der WEG-Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen. Beides muss „verkehrsüblich“ und „zumutbar“ sein. In der Regel sollten Eigentümersammlungen daher werktags nicht vor 17:00 Uhr angesetzt werden. Bei kleineren Wohnungseigentumsanlagen kann allerdings auch dieser Zeitpunkt einer ordnungsgemäßen Verwaltung entgegenstehen, wenn dem Verwalter die berufliche Verhinderung einzelner Wohnungseigentümer bekannt ist. Bei größeren Wohnungseigentümergeinschaften, deren Mitglieder über das gesamte Bundesgebiet verstreut wohnen, muss es dagegen möglich sein, die ordentliche Eigentümersammlung auch auf den frühen Nachmittag zu legen, um die Rückreise noch am selben Tag zu ermöglichen. Der **Bundesverband der Immobilienverwalter e. V. (BVI)** gibt dazu – gestützt auf eine Entscheidung des **AG Oldenburg/Holstein** (Urteil vom 13.6.2022, Az. 16 C 32/21) – in einer Pressemitteilung vom 20.6.2024 folgende Empfehlungen an seine Mitgliedsbetriebe: „Was zumutbar und verkehrsüblich ist, hängt im Einzelfall wiederum von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der WEG-Anlage ab. Demnach hat das AG Oldenburg/Holstein für zulässig befunden, bei Großanlagen die Versammlung deutlich früher anzusetzen als 17:00 Uhr, im betroffenen Fall von 10:53 Uhr bis um 20:20 Uhr. Zutreffend akzeptierte schon früh das **OLG Köln** einen Versammlungsbeginn werktags um 15:00 Uhr für eine auf fünf Stunden angelegte Versammlung für eine Anlage mit mehr als 500 Wohnungseigentümern.“ **Wichtig zu wissen:** Die Entscheidung des AG Oldenburg

betrifft eine Ferienwohnungseigentumsanlage mit 1.700 Einheiten. Hier hatte der Verwalter zu einer Eigentümersammlung an einem Samstag um 10:45 Uhr eingeladen. Als voraussichtliches Ende war 17:00 Uhr angegeben. Coronabedingt hatte im Vorjahr keine Versammlung stattgefunden. Die Versammlung dauerte mehr als neun Stunden und endete um 20:20 Uhr. Der Beschlussanfechtungsklage wegen „überlanger Versammlungsdauer“ gab das AG mit folgendem Hinweis nicht statt: Selbst wenn eine Versammlung unzulässig lange dauern sollte, führe dies nicht zu einer Anfechtbarkeit sämtlicher Beschlüsse, sondern nur hinsichtlich derjenigen, die nach Überschreitung der Höchstdauer gefasst wurden. **Fazit des BVI:** „Es gibt bei Eigentümersammlungen keine Anfangszeit, die für Verwalter verbindlich ist. Auf bereits vor der Ladung geäußerte Wünsche Einzelner sollte eingegangen werden. Und häufiger als gedacht sind Wohnungseigentümer offen für Termine an Vor- oder Nachmittagen, da Eigentümersammlungen in der Regel nur einmal im Jahr stattfinden. Vor diesem Hintergrund ist es einer WEG durchaus zuzumuten, innerhalb gängiger Bürozeiten an einer Eigentümersammlung teilzunehmen.“

**'immo'-Rat:** Sicherheitshalber sollte der Verwalter nach ca. fünf Stunden von sich aus die Frage der Versammlungsdauer ansprechen. Er kann auch die Wohnungseigentümer zur Frage der Vertagung oder Fortsetzung der Versammlung befragen und einen (Geschäftsordnungs-)Beschluss herbeiführen oder sich durch Beschluss anweisen lassen, die Versammlung zu vertagen oder fortzusetzen.

## Unter Dach und Fach

**Wirksame Schönheitsreparaturklausel** Wird eine unrenovierte Wohnung überlassen, braucht der Mieter nach seinem Auszug keine Schönheitsreparaturen vorzunehmen. Wer dafür die Beweislast trägt, hat der **BGH** (Az. VIII ZB 43/23 → **st 305524**) aktuell entschieden. **Der Fall:** Nach Beendigung eines Mietverhältnisses kam es zum Streit über die Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen. Die Mieterin hielt die Schönheitsreparaturklausel für unwirksam, da ihr die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert übergeben worden sei. Die Vermieterin bestritt dies. Der BGH führte hierzu aus, eine Klausel, die den Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung ohne angemessenen Ausgleich zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet, sei nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Die Unwirksamkeit ergebe sich daraus, dass Gegenstand der Renovierungspflicht des Mieters eine bei Vertragsbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftige Wohnung sei. Die Darlegungs- und Beweislast dafür trage aber der Mieter.

**Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld** Allein das Vorhandensein von Bäumen, Sträuchern und Grünflächen spricht nicht für das Vorliegen eines aufwendig gestalteten Wohnumfelds. Um eine Wohnwerterhöhung zu rechtfertigen, müsse eine Bepflanzung als „*parkähnliche Anlage*“ vorliegen. Dies hat das **AG Berlin-Köpenick** (Az. 5 C 126/23 → **st 305624**) entschieden. Im Streitfall begründete die Vermieterin ihre Mieterhöhung unter anderem mit einem „*aufwendig gestaltetes Wohnumfeld*“. So war der Hof gepflastert und ringsum gab es Bäume, Sträucher und einige Grünflächen. Doch das reichte der Mieterin nicht, und die Richter gaben ihr recht. (1) **Zeitpunkt:** Maßgebend für den Ausstattungszustand ist der Zeitpunkt des Zugangs der Mieterhöhung; auf danach eingefügte Merkmale kommt es nicht an. (2) **Parkähnliche Anlage:** Ein aufwendiges Wohnumfeld in Form einer über das übliche Maß hinausgehenden Gestaltung liege nicht vor. Eine Wohnwerterhöhung könne nicht per se angenommen werden, wenn im

Umfeld irgendeine Ruhebank oder irgendein gepflasterter Weg vorhanden sei. Diese Einzelbeispiele müssten selbst unter das Merkmal „*aufwendig gestaltet*“ fallen. Dies sei hier nicht erkennbar. Auch hinsichtlich der Grünflächen könne nicht von einem aufwendig gestalteten Wohnumfeld ausgegangen werden, denn die Bepflanzung sei nicht parkähnlich gestaltet.

**Eigentumswohnung: Auch wer gewinnt, muss anteilig zahlen** Gewinnt ein Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) eine Klage gegen einen Beschluss der WEG-Gemeinschaft, so muss er – trotz seines Sieges – im Rahmen der Jahresabrechnung als Teil der Gemeinschaft anteilig die Prozesskosten mittragen. Das geht aus einem Urteil des **AG Pfaffenhofen**, Az. 2 C 567/22 (→ **st 305724**), hervor. Streitig war ein Fehler in der Jahresabrechnung. Der Eigentümer wollte nicht akzeptieren, dass auch er an den Kosten des Rechtsstreits beteiligt werden sollte, obwohl er den von ihm angestregten Prozess gewonnen hatte. Neben ihm profitierten auch alle anderen Eigentümer der WEG von einer Rückzahlung. Das Gericht argumentierte jedoch, er befände sich in einer Art Doppelrolle als Prozesspartei einerseits und Mitglied der WEG-Gemeinschaft andererseits.

**Virtuelle Eigentümerversammlungen und Balkonkraftwerke** WEG-Versammlungen sollen künftig auch virtuell abgehalten werden können. Dies sieht der von der **Bundesregierung** eingebrachte Entwurf eines 'Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen' (Drs. 20/9890 → **st 305824**) vor. Allerdings ist bis einschließlich 2028 mindestens einmal jährlich eine Präsenzversammlung abzuhalten, es sei denn, die WEG-Versammlung beschließt einstimmig, darauf zu verzichten. Außerdem soll die Nutzung von Steckersolaranlagen, sog. Balkonkraftwerken, erleichtert und einheitlich geregelt werden.

Mit besten Grüßen aus Düsseldorf  
Ihre 'immobilien intern'-Chefredaktion



*Niermann*  
Michael Niermann  
– Chefredakteur –

„So ein herrlicher Sommer. Da springt vor Freude sogar die Heizung an.“

## markt intern und **iii**DIREKT – volle Leistung für Abonnenten!

Europas größte Brancheninformationsbrief-Verlagsgruppe kämpft für den Erhalt und die Stärkung des deutschen Mittelstandes. Nutzen Sie deshalb unsere umfangreichen Zusatzangebote durch den Bezug eines unserer klassischen Print-Briefe inkl. Digitalversion und Online-Zugang oder der rein digitalen Variante. Sie sind noch kein Abonnent? Informationen zu den Möglichkeiten (bei jährlicher Berechnung mit 15 % Nachlass, beim Bezug mehrerer Briefe mit weiteren 40 % Nachlass) und Urheberrechten finden Sie unter [www.markt-intern.de](http://www.markt-intern.de). – Im **markt intern** Verlag erscheinen zumeist wöchentlich:

### Steuern & Mittelstand:

- arbeitgeber intern
- GmbH intern
- immobilien intern
- steuerberater intern
- steuertip
- umsatzsteuer intern

### Gesundheit & Freizeit:

- Apotheke/Pharmazie
- Augenoptik/Optomietrie
- Hörgeräteakustik
- in motion – Sport- plus Schuh-Handel
- Parfümerie/Kosmetik
- Spielwaren/Modellbau/Kreativ

### Technik & Lifestyle:

- Automarkt & Tankstelle
- Büro-Fachhandel
- Consumer Electronics
- Elektro-Fachhandel
- Uhren & Schmuck

### Bauen & Wohnen:

- Eisenwaren/Werkzeuge/Garten
- Elektro-Installation
- Installation Sanitär/Heizung
- Möbel-Fachhandel

### International:

- EXCLUSIV (Schweiz)

Im **kapital-markt intern** Verlag erscheinen wöchentlich:

- Bank intern
- finanztip
- kapital-markt intern
- versicherungstip

