



**Wichtige  
Entscheidungen,  
jüngste Urteile,  
Zukunftsaussichten**

## Karlsruher Rechtstag beeindruckt durch Themenvielfalt

Der Blick auf das zum Jahresende in Kraft tretende Hinweisgeber-schutzgesetz eröffnete den Themenreigen der traditionellen Veranstaltung Anfang Juli in Karlsruhe. Rund 80 Teilnehmerinnen und Teilnehmer füllten den Saal und genossen erstmals seit Ausbruch der Corona-Pandemie die Tagung wieder ganz in Präsenz. Sie zeigten sich erfreut über die Möglichkeit, mit den Referenten ins direkte Gespräch zu kommen. Denn anspruchsvolle Themen wie die Auswirkungen des erneuerten WEG-Rechts auf den Datenschutz sowie die aktuellen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zum Wohnraummietrecht standen auf dem Programm. Abschließend gab Rechtsanwalt Michael Luhmann eine Übersicht über die wichtigsten WEG-Urteile seit Juli 2021 und Dr. Michael Weise berichtete über die Chancen des Mieterstroms durch das neue Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG).

Zunächst berichtete Rechtsanwalt **Christian Brokate**, Vorstand der Baugenossenschaft Esslingen und Leiter des vbw-Fachausschusses Recht - anstelle der erkrankten Leiterin der Rechtsabteilung des vbw - über die Anforderungen, die sich für Unternehmen aus dem im voraussichtlich zum Jahresende in Kraft tretenden Hinweisgeberschutzgesetz ergeben. Bei dem vorliegenden Gesetzesentwurf handelt es sich um die deutsche Umsetzung der EU-Whistleblower-Richtlinie, die erstmals EU-weit einen standardisierten Schutz für Hinweisgeber festlegen will. Es regelt den Schutz natürlicher Personen, die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit Informationen über Verstöße erlangt haben und diese an die internen oder externen Meldestellen weitergeben – so genannte hinweisgebende Personen. Unternehmen ab 50 Mitarbeitenden müssen ab Inkrafttreten des Gesetzes „sichere Hinweisgebersysteme“ einführen, Firmen mit 50-249 Mitarbeitenden haben eine Übergangszeit bis Dezember 2023.

Auf den Komplex der Betriebskosten beziehen sich viele aktuelle Grundsatzentscheidungen des BGH. In seinem Vortrag zum Wohnraummietrecht stellte **Dr. Dietrich Beyer**, ehemaliger Richter am Bundesgerichtshof, die Auswirkungen auf die Praxis in den Vordergrund: Diese reichen von Kosten der Gartenpflege bis zur Einsichtnahme des Mieters in Abrechnungsbelege. Insgesamt betrachtete er Fragestellungen rund um den Mietvertrag vom Abschluss bis zum Auszug. „Die Minderung der Miete hat mit der Entscheidung vom November 2021 zum leidigen Thema Lärmbelästigung neue Aktualität erfahren“, stellte Beyer fest. Dabei bezog er sich auf die nach wie vor sehr problematische Fortsetzung des Bolzplatz-Urteils vom 29. April 2015. „Eine Korrektur dieser Rechtsprechung ist in absehbarer Zeit wohl nicht zu erwarten – trotz der einhelligen und durchweg berechtigten Kritik in der Literatur“, betonte er.

## NEUES WEG-RECHT UND DATENSCHUTZ

„Hat die Reform des WEG-Rechts Auswirkungen auf den Datenschutz?“ Mit dieser Problemstellung ging **Fritz Schmidt**, Steuerberater und Geschäftsführer der WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart an den Start. „Nein“ lautete seine abschließende Antwort. Vieles bleibt auch durch die Novellierung unberührt. Die Neufassung des WEG-Rechts hat keine Auswir-

kungen auf das datenschutzrechtlich zulässige Verwalterhandeln. Änderungen ergeben sich lediglich im Bereich der Rechtsgrundlagen für das Verwalterhandeln. „Der Verwalter ist auch künftig der Verantwortliche für den Datenschutz“, so Schmidt. Als Folge der alleinigen Verantwortlichkeit des Verwalters hat dieser für sein Verwaltungsunternehmen einen Datenschutzbeauftragten zu bestellen, wenn er mehr als 20 Personen beständig mit der automatisierten Verarbeitung personenbezogener Daten beschäftigt. Allerdings muss er nicht für jede Wohneigentümergeinschaft ein Verzeichnis führen.

Einzelne, aber entscheidende Urteile zum WEG-Recht seit Juli 2021 betrachtete **Michael Luhmann** von RAe Wingendorf & Weißschuh GbR Mannheim und Berlin in seinem Vortrag. Sie reichten von den Kenntnissen und Qualifikationen eines Verwaltungsbeirats über die Entstörung eines Sondernutzungsrechtes bis zur Entziehung des Wohneigentums.

## DAS EEG UND CHANCEN FÜR DEN MIETERSTROM

Die Bundesregierung hat das Erneuerbare-Energien-Gesetz im vergangenen Jahr überarbeitet und mit dem sogenannten „Osterpaket“ in diesem Jahr weitere Sofortmaßnahmen zum Ausbau der erneuerbaren Energien beschlossen. Bieten sich nun bessere Chancen für den Mieterstrom? Diesem Thema widmete sich Rechtsanwalt **Dr. Michael Weise** aus der Kanzlei Becker, Büttner, Held aus Stuttgart. Gleich zu Beginn seines Vortrags stellte er fest: Mieterstrom gewährt einen wirtschaftlichen Vorteil, weil für jede innerhalb der Kundenanlage an die Mieter gelieferte kWh 37,7% des Strompreisbestandteils nicht abgeführt werden müssen. Weise ging auch auf die Ausstattungspflichten mit Photovoltaik am Beispiel des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg ein und nahm sich die Pflichtangaben zu Stromlieferverträgen sowie deren Abrechnung vor. Sein Fazit: Die dezentrale Stromerzeugung wird durch den Wegfall der EEG-Umlage und den Verzicht auf weitere Umlagen innerhalb der Kundenanlage entbürokratisiert. „Es sind keine aufwändigen Messkonzepte zur Trennung von Eigenversorgung und Stromlieferungen mehr nötig“, so Weise. Die dezentrale Stromerzeugung mit zunehmenden Ausstattungspflichten werde daher zu einem unumgänglichen Thema für die Wohnungswirtschaft.

## DIE NOVELLE DES TELEKOMMUNIKATIONSGESETZES

Über das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) sowie die dazugehörige Arbeitshilfe des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen berichtete im Nachgang **Dr. Claus Wedemeier**, Referatsleiter Demografie und Digitalisierung beim GdW. Wedemeier war zum Zeitpunkt des Rechtstags erkrankt. Online sprach er bei einem Ersatztermin von einer Zeitenwende in Bezug auf die Finanzierung der TV- und Medienversorgung sowie der dazugehörigen Infrastrukturen. Konnten bislang Kosten innerhalb eines Sammelvertrages insbesondere für Fernsehen und Internet bei den Betriebskosten automatisch abgerechnet werden, so müssen die Mieter ab Juli 2024 eine Möglichkeit haben, Einzelverträge mit entsprechenden Telekommunikationsanbietern abschließen zu können. Wedemeier warnte vor Fallstricken bei der Vertragsgestaltung mit Netzbetreibern: „Achten Sie bei der vertraglichen Gestaltung in Bezug auf Netzeigentum und Betrieb auf die Steuer-, Telekommunikations- und urheberrechtlichen Auswirkungen.“

Im wahrsten Wortsinn beeindruckend – so beurteilten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer abschließend die Vielfalt der anstehenden Aufgaben und Anforderungen. Die praktischen Tipps und Hinweise nahmen sie dankbar auf und konnten direkt detaillierte Nachfragen stellen. Damit bewies der Karlsruher Rechtstag ein weiteres Mal seinen Stellenwert für die Wohnungswirtschaft. Im kommenden Jahr wird der Karlsruher Rechtstag am 6. Juli 2023 stattfinden.



# Wohnbaugipfel in Backnang und Göppingen

Die zentralen Akteure rund um das Bauen und Wohnen aus Politik, Wohnungswirtschaft sowie Kreisen, Kommunen und Gemeinden haben sich am 19. und 20. Oktober in Backnang und Göppingen getroffen, um sich über Konzepte für mehr bezahlbaren, generationengerechten und klimagerechten Wohnraum unter den aktuellen Herausforderungen auszutauschen. Organisiert wurden die Wohnbaugipfel in Backnang von **Dirk Braune**, Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Waiblingen, und in Göppingen von **Thomas Dalm**, Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Filstal.

Hochkarätige Referenten und spannende Vorträge prägten die beiden Veranstaltungen. Die Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg nahm beide Gipfel wahr und sprach unter dem Titel „Jede Wohnung zählt – Bauen und Wohnen im Zeichen der Zeitenwende“ über die derzeit schwierigen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau und die Instrumente der Wohnungspolitik im Land.

Der vbw und Fachleute aus der Wohnungswirtschaft waren bei beiden Veranstaltungen stark vertreten. „Die Rahmenbedingungen für

das Bauen – insbesondere auch im bezahlbaren Segment – sind derzeit unglaublich schwierig. Wir sind daher im vbw bestrebt, Politik und Gesellschaft über die Herausforderungen zu informieren, gemeinsam mit allen Akteuren an Lösungen zu arbeiten und damit dafür zu sorgen, dass die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft auch künftig bezahlbare Wohnungen bauen und anbieten kann“, erklärte Beuerle ihr Engagement. In ihren Vorträgen machte sie deutlich, wie wichtig das Leistungsspektrum der vbw-Mitglieder für die Menschen, Kommunen und das Land sind. Sie sind die einzigen Akteure

auf dem Wohnungsmarkt, die dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen und sich auch noch in der Quartiersentwicklung engagieren. Informationen und Ideen aus den beiden Gipfeln werden in den Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ eingebracht.

Weitere Informationen zum Wohnbaugipfel des Rems-Murr-Kreises finden Sie hier: <https://kreisbaugruppe.de/gemeinsam-durch-die-krise-wohnraum-muss-bezahlbar-bleiben/>

