



„Recht Aktuell“

**Kurse Geschäftsführer/ Vorstände 2024/
2025**

Referentin: Claudia Dithmar (RAin), Justiziarin vtw

Was erwartet Sie?



1. **Das 4. Bürokratieentlastungsgesetz vom Oktober 2024**
2. **Wohnungsgesellschaften: Erweiterung des Lageberichts um eine Nachhaltigkeitsberichterstattung**
3. **Orientierungshilfe DSK zur Einholung von Selbstauskünfte von Mietinteressenten 24.Januar 2024**
4. **Orientierungshilfe DSK vom 16. August 2024- Datenverarbeitung im Zusammenhang mit funkbasierten Zählern- was müssen Wohnungsunternehmen beachten?**
5. **Neues Cannabisgesetz- Was dürfen Mieter und Vermieter?**
6. **Kurz und bündig: Balkonkraftwerke**



7. Selbstbestimmungsgesetz- selbst über das eigene Geschlecht bestimmen

8. Barrierefreiheitsstärkungsgesetz tritt im Juni 2025 in Kraft

9. Neue Musteranstellungsverträge (2024)

10. Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht

- **Besichtigungsrecht des Vermieters?**
- **Anforderungen an eine Kleinreparaturklausel**
- **Auswirkungen der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung:**
- **Entschädigung nach AGG wegen Verweigerung der Gestattung einer Rollstuhlrampe**

11. Aktualisierte Mustermiet- und Musternutzungsverträge GdW



Das 4. Bürokratieentlastungsgesetz vom Oktober 2024



4. Bürokratieentlastungsgesetz

Was ist neu für die Wohnungswirtschaft?

Für die Wohnungswirtschaft von Interesse sind insbesondere Erleichterungen im **Miet- und Genossenschaftsrecht** sowie im **Handels- und Steuerrecht**; z. B.:

- ☐ Verzicht auf die Schriftform, etwa auch im Gewerberaummietrecht.
- ☐ Verkürzung der Aufbewahrungsfristen für Buchungsbelege im Handels- und Steuerrecht von zehn auf acht Jahre.
- ☐ Belegeinsichtsrecht in elektronischer Form bei BK-Abrechnungen.



4. Bürokratieentlastungsgesetz Änderungen im Mietrecht

1. Betriebskosten: Belegeinsichtsrecht in elektronischer Form

Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die der Betriebskostenabrechnung zugrundeliegenden Belege zu gewähren. Gem. § 556 Abs. 4 BGB soll der Vermieter nunmehr berechtigt sein, die Belege auch **elektronisch** bereitzustellen.

Es genügt, wenn die Abrechnungen eingescannt und per E-Mail dem Mieter übersendet werden.



4. Bürokratieentlastungsgesetz Änderungen im Mietrecht

Mieterinnen und Mieter, die die technischen Vorrichtungen nicht haben oder die nicht über entsprechende Kompetenzen verfügen, können die Einsichtnahme der elektronischen Belege auch am Geschäftssitz des Vermieters vornehmen.

Möglich bleibt natürlich auch weiterhin die Übermittlung von Belegkopien gegen Kostenerstattung.



4. Bürokratieentlastungsgesetz Änderungen im Mietrecht

Praxistipp:

- ☐ Bei Abschluss des Mietvertrages sollte die **E-Mail-Adresse des Mieters** erfragt werden. Dies erleichtert insgesamt die Kommunikation bei der Durchführung des Mietverhältnisses (im GDW-Muster Mietvertrag bzw. Nutzungsvertrag enthalten).
- ☐ Sofern der Mieter Einsicht in die Abrechnungsunterlagen verlangt und noch keine E-Mail-Adresse vorliegt, sollte zunächst die E-Mail-Adresse unter Hinweis auf die neue Regelung erfragt werden. Nach der hier vertretenen Ansicht kann der Mieter die Bekanntgabe der E-Mail-Adresse nur bei **Vorliegen eines wichtigen Grundes** verweigern.

4. Bürokratieentlastungsgesetz Änderungen im Mietrecht



2. Textform bei Widerspruch gegen die Kündigung

Gem. § 574b BGB kann der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung künftig auch in Textform (E-Mail) erfolgen.



4. Bürokratieentlastungsgesetz Änderungen im Mietrecht

Widerspruch des Mieters gegen eine Kündigung?

§ 574 BGB lautet:

1) Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts **eine Härte** bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. **Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.**



4. Bürokratieentlastungsgesetz Änderungen im Mietrecht

2. Textform bei Widerspruch gegen die Kündigung

(2) Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.



4. Bürokratieentlastungsgesetz- Änderungen des Genossenschaftsgesetzes

Das GenG soll in einigen Punkten geändert werden. Fraglich ab wann?

Die meisten zwingenden **Schriftformerfordernisse** werden bereits zum **01. Januar 2025** im GenG abgeschafft.

Diese Änderungen wurden gegenüber den anderen geplanten Änderungen vorgezogen.

Änderung Mustersatzung (vom September 2022)?

Nicht gleich.....,???

Praxistipp: Textform (enthält auch Schriftform) sollte bei Satzungsänderung zumindest genossenschaftsintern diskutiert werden



4. Bürokratieentlastungsgesetz- Änderungen des Genossenschaftsgesetzes

Was ändert sich ab **01.01.2025** konkret?

1. Beitritt/ Beteiligung

Textform reicht- Schriftform nicht mehr zwingend

Um bei einer **Beitrittserklärung** in Textform die Warnfunktion noch stärker auszuprägen, ist in § 15a Satz 4 GenG-neu vorgeschrieben, dass in einer elektronisch vorgefertigten Beitrittserklärung eine **Nachschussverpflichtung** nach Satz 2 und die in Satz 3 genannten Umstände (**weitere Zahlungspflichten (Eintrittsgeld) oder eine Kündigungsfrist von mehr als einem Jahr**) **optisch hervorgehoben werden müssen**.



4. Bürokratieentlastungsgesetz- Änderungen des Genossenschaftsgesetzes

2. Ablehnung des Beitritts

Lehnt die Genossenschaft die Zulassung des Beitritts ab, hat sie dies dem Antragsteller **unverzüglich mitzuteilen** (§ 15 Abs. 2 Satz 2 bis 4 GenG-neu). Zusätzlich zu der Mitteilung ist im Falle **einer schriftlichen Beitrittserklärung** diese unverzüglich zurückzugeben.

Bei einer **elektronischen Beitrittserklärung** sind die **Daten** der Beitrittserklärung unverzüglich nach Absenden der Mitteilung nach Satz 2 **zu löschen**.



4. Bürokratieentlastungsgesetz- Änderungen des Genossenschaftsgesetzes

3. Vollmacht zum Beitritt

Auch eine Vollmacht zur Abgabe der Beitrittserklärung soll künftig in **Textform** zulässig sein, § 15 Abs. 1 Satz 3 GenG-neu.

Nach Ansicht des Gesetzgebers ist auch die Textform geeignet, die erklärende Person im Sinne einer Warnfunktion zu schützen.

Eine **mündliche Vollmacht** bleibt nach wie vor **ausgeschlossen**.



4. Bürokratieentlastungsgesetz- Änderungen des Genossenschaftsgesetzes

4. Kündigung der Mitgliedschaft/individueller Geschäftsanteile

Wie die Beitrittserklärung wird künftig auch die Kündigung der Mitgliedschaft sowie individueller Geschäftsanteile **in Textform** möglich sein (§ 65, § 67, § 67a, § 67b GenG-neu).

Die Genossenschaft kann in ihrer Satzung **weiterhin die Schriftform** für die Kündigung vorschreiben.

Textform für eine Kündigung wird kritisch gesehen, z.B. eine Kündigung per Mail.

Praxistipp: Textform für eine Kündigung der Mitgliedschaft sollte nicht als wirksame Form angesehen werden.



4. Bürokratieentlastungsgesetz- Änderungen des Genossenschaftsgesetzes

5. Übertragung des Geschäftsguthabens

Auch die Übertragung des Geschäftsguthabens wird künftig in **Textform** möglich sein, § 76 Abs. 1 GenG-neu.

Die Genossenschaft kann in ihrer Satzung unter den Voraussetzungen des § 76 Abs. 2 GenG weiterhin die **Schriftform** für die Übertragung des Geschäftsguthabens vorschreiben.



4. Bürokratieentlastungsgesetz- Änderungen des Genossenschaftsgesetzes

6. Stimmvollmacht in einer Mitgliederversammlung

Durch die Änderung des § 43 Abs. 5 Satz 2 GenG-neu wird das Schriftformerfordernis für die Stimmvollmacht abgeschafft. Es reicht künftig die **Textform** aus. Die Satzung kann aber für die Vollmacht die Schriftform vorschreiben.



4. Bürokratieentlastungsgesetz- Änderungen des Genossenschaftsgesetzes

Übergangsregelungen in § 177 GenG-neu (ohne Satzungsänderung):

Der **Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschließen**, dass **bis Ende 2029** eine Beitrittserklärung nach § 15 GenG oder nach §15b GenG zur Beteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen, eine Stimmvollmacht oder eine Kündigung **auch dann in Textform zulässig ist, wenn die Satzung die Schriftform vorsieht.**



Wohnungsgesellschaften: Erweiterung des Lageberichts um eine Nachhaltigkeitsberichterstattung

Um was geht es?- Kurzfassung

Handlungsempfehlung des vtw



1. Große Wohnungsunternehmen i.S.d. HGB müssen ab dem Geschäftsjahr 2025 in 2026 den Lagebericht um einen Nachhaltigkeitsbericht erweitern- **sehr aufwendig!**
2. In Thüringen **alt**: Nach ThürKO werden kleine und mittlere Wohnungsunternehmen wie große Unternehmen nach HGB behandelt, so auch die Regelung in den Gesellschaftsverträgen. Folge: Nachhaltigkeitsberichterstattung Pflicht

Um was geht es?- Kurzfassung Handlungsempfehlung des vtw



3. § 75 Abs. 4 ThürKO **neu**: Kleine und mittlere Unternehmen benötigen keine Nachhaltigkeitsberichterstattung.

4. **Handlungsempfehlung**: Gesellschaftsvertrag prüfen, ob dieser eine Regelung enthält, wonach das kommunale WU wie ein „großes“ Unternehmen zu behandeln ist. Dann wird empfohlen, den Gesellschaftsvertrag dahingehend zu ändern, dass ein Nachhaltigkeitsbericht nicht erforderlich ist.

Beachte: Gesetzgebungsverfahren noch nicht beendet bezüglich Änderung des HGB!

Um was geht es?- Kurzfassung



Beachte: Auch ohne Verpflichtung einer Erweiterung des Lageberichts um eine Nachhaltigkeitsberichterstattung, wird das Thema Nachhaltigkeit im Rahmen der Kreditvergabe/ Fremdfinanzierung eine Rolle spielen.

Die Banken werden hier Einiges einfordern, da Sie selber das Thema auf der Agenda haben.



Orientierungshilfe DSK

zur Einholung von Selbstauskünften von Mietinteressenten

24. Januar 2024

Einholung von Selbstauskünfte von Mietinteressenten



DSK- Konferenz der unabhängigen Datenschutzaufsichtsbehörden des Bundes und der Länder

Wichtig: Datenschutz im Auge behalten im Vermietungsprozess-
Sensibilisierung und Umsetzung der DSGVO im Unternehmen weiterhin
von großer Relevanz

Dies zeigen die beiden Orientierungshilfen aus dem Jahr 2024

Einholung von Selbstauskünfte von Mietinteressenten



Vor der Vermietung von Wohnraum erheben Vermieter:innen bei Mietinteressent:innen **persönliche Angaben**, auf deren Basis eine Entscheidung über den Vertragsabschluss getroffen werden soll. An der Beantwortung der Fragen **müssen** Vermieter:innen ein **berechtigtes Interesse** haben bzw. es dürfen **nur** solche Daten erhoben werden, **die zur Durchführung des Mietvertrags erforderlich** sind. Auf Basis einer Interessenabwägung muss das Recht der Mietinteressent:innen auf **informationelle Selbstbestimmung** Beachtung finden.

Einholung von Selbstauskünfte von Mietinteressenten



Bezüglich der Datenerhebung **kann** zwischen bis zu **drei Zeitpunkten** differenziert werden:

- ☐ (A) dem **Besichtigungstermin**,
- ☐ (B) der **vorvertraglichen Phase**, in welcher die Mietinteressent:innen den künftigen Vermieter:innen mitteilen, eine konkrete Wohnung anmieten zu wollen, und
- ☐ (C) der **Entscheidung** der künftigen Vermieter:innen für eine:n bestimmte:n Mietinteressent:in (Erstplatziert:e).

(A) dem **Besichtigungstermin**



Erfragt werden dürfen die folgenden Angaben:

1. **Angaben zur Identifikation**

Hierzu zählen **Name, Vorname und Anschrift**.

Personalien können durch Vorlage eines Personalausweises überprüft und dokumentiert werden. Das Anfertigen einer Ausweiskopie ist unzulässig.

2. **Angaben aus Wohnberechtigungsschein**

(B) die **vorvertragliche Phase**



Zulässig:

1. Familienstand (nicht uneingeschränkt)
und Angaben zu den im Haushalt lebenden Personen
2. Eröffnetes Insolvenzverfahren, Abgabe einer Vermögensauskunft,
Räumungstitel wegen Mietzinsrückständen (nicht uneingeschränkt)

Unzulässig:

3. Religion, Rasse, ethnische Herkunft bzw. Staatsangehörigkeit

Eine pauschale Abfrage dieser Angaben ist unzulässig. Verstoß gegen Allgemeines Gleichbehandlungsgesetzes (AGG).

(B) die vorvertragliche Phase



Ausnahmsweise zulässig,

wenn dies im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung **sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen** sowie **ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse** notwendig ist. **Zwingende Voraussetzung** hierfür ist, dass zunächst **ein schlüssiges wohnungspolitisches Konzept** vorliegt. Dieses Konzept

muss auch zur Prüfung sachlicher Gründe (vgl. etwa § 20 Abs. 1 Nr. 4-AGG) Auskunft geben, die eine Ungleichbehandlung rechtfertigen und folglich zur Entschärfung von Konflikten beitragen können.



4. **Vorstrafen und strafrechtliche Ermittlungsverfahren**

Die Erhebung von Angaben zu Vorstrafen ist grundsätzlich nicht erforderlich und damit **unzulässig**.

5. **Heiratsabsichten, Schwangerschaften, Kinderwünsche**

Angaben zu Heiratsabsichten, bestehenden Schwangerschaften und Kinderwünschen zählen zum Kernbereich privater Lebensgestaltung. Fragen hier zu sind **unzulässig**.



6. Mitgliedschaften in Parteien und Mietvereinen

Unzulässig

7. Angaben zu Arbeitgebern, zum Beschäftigungsverhältnis und zum Beruf

Für die Entscheidung über den Abschluss eines Mietvertrags **darf nach-dem Beruf und den Arbeitgeber:innen** als Kriterium zur Beurteilung der Bonität der Mietinteressent:innen gefragt werden.

Fragen nach der Dauer der Beschäftigung sind unzulässig.



8. Einkommensverhältnisse

Die Erfragung der Höhe des **Nettoeinkommens** und desjenigen Betrags, der nach Abzug der laufenden monatlichen Belastungen für die Tilgung des Mietzinses zur Verfügung steht, **ist regelmäßig erforderlich**.

Fragen nach den Einkommensverhältnissen sind **unzulässig**, wenn die Mietzahlungen **vollständig von einer öffentlichen Stelle** übernommen und direkt an die Vermieter:innen geleistet werden sollen.



9. Angaben zu Haustieren

Fragen der Vermieter:innen nach der beabsichtigten Haltung von Haustieren sind **zulässig**, soweit die Tierhaltung nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zählt und folglich **zustimmungsbedürftig ist**.

Dies gilt nicht für Kleintiere (Wellensittiche, Hamster, Hauskaninchen, Meerschweinchen, Rennmäuse, Zierfische und ähnliche Tiere, die in geschlossenen Behältnissen gehalten werden, vgl. BGH, Urteil v. 14.11.2007, Az.: VIII ZR 340/06).



C. Entscheidung künftiger Vermieter:innen für bestimmte-Mietinteressent:innen

Nach dieser Entscheidung kann die Einholung weiterer Informationen bei der / dem Erstplatzierten erforderlich sein.

1. Angaben zum Vormietverhältnis

Fragen nach den Kontaktinformationen aktueller oder früherer Vermieter:innen der Mietinteressent:innen (z. B. Name, Anschrift, Telefonnummer,-E-Mail- Adresse) sind **unzulässig**.

C. Entscheidung künftiger Vermieter:innen für bestimmte-Mietinteressent:innen



2. Nachweise zu Einkommensverhältnisse

Dies kann z. B. durch eine **Lohn- oder Gehaltsabrechnung**, einen Kontoauszug oder einen Einkommensteuerbescheid in Kopie – jeweils unter Schwärzung der nicht erforderlichen Angaben – erfolgen.

3. Vorlage von Bonitätsauskünften durch die Mietinteressent:innen selbst



D. Löschung der Daten von Mietinteressent:innen

Daten der Mietinteressent:innen, mit denen **kein Vertrag abgeschlossen** wird, **sind zu löschen**, wenn sie für den Zweck, zu dem sie erhoben wurden (=Prüfung, ob mit der Mietinteressent:in ein Vertrag abgeschlossen werden soll), nicht mehr benötigt werden, Art. 17 Abs. 1 Buchst. a DSGVO.

Dies gilt für Kontaktdaten ausnahmsweise nicht, wenn Mietinteressent:innen deren Nutzung zum Zwecke der Information über freiwerdende Wohnungen **eingewilligt** haben oder für die weitere Speicherung von Daten die Voraussetzungen einer sonstigen Rechtsgrundlage, z. B. Art. 6 Abs. 1-Buchst. f DSGVO, erfüllt sind.



Orientierungshilfe DSK vom 16. August 2024

Datenverarbeitung im Zusammenhang mit funkbasierten Zählern- was müssen Wohnungsunternehmen beachten?



1. Wie funktioniert die funkgesteuerte (fernablesbare) Verbrauchsdatenerfassung?

Bei der funkbasierten Verbrauchsablesung werden die Verbrauchswerte (z. B. verbrauchte kWh/Strom oder m³/Wasser) durch elektronisch betriebene Geräte (z. B. Strom-/Elektrizitätszähler, Wasserzähler, Heizkostenverteiler, Wärme- und Kältezähler) erfasst.

Die Übertragung an das Unternehmen, welches die Verbrauchswerte verarbeitet – insbesondere für die Abrechnung der gelieferten Versorgungsleistung bzw. die Abrechnung der Verbrauchskosten (etwa Energieversorger) – erfolgt **per Funk oder sonstiger Netzwerktechnik**.



Wann sind die durch einen Zähler erfassten Daten personenbezogen im Sinne der DSGVO?

Die durch einen Zähler erfassten Daten sind dann **personenbezogen**, wenn sie sich **einer bestimmten Person zuordnen lassen**. Das ist etwa der Fall, wenn die Geräteidentifikationsnummer z. B. über einen Energieliefervertrag oder einen Mietvertrag einer Wohneinheit und damit einer Vertragspartei zugeordnet werden kann.



Wann sind die durch einen Zähler erfassten Daten personenbezogen im Sinne der DSGVO?

D. h., alle Daten, die entweder den Vorgang der Verbrauchsmessung einer bestimmten Wohneinheit betreffen (also bspw. Daten zu Temperaturen oder Durchflussgeschwindigkeit bei Wasserzählern) oder selbst **Verbrauchsdaten für eine konkrete Wohneinheit** sind (also bspw. verbrauchte Kubikmeter bei Wasserzählern), weisen einen Personenbezug auf.

Dies gilt auch dann, wenn es sich um einen **Mehrpersonenhaushalt** (z. B. Familie, Wohngemeinschaft) handelt, da die Verbräuche Rückschlüsse auf das Lebensumfeld der einzelnen Person zulassen können.

Müssen betroffene Personen (auch Mieter) den Einbau eines funkbasierten Zählers dulden?



Ja!

Besteht ein Widerspruchsrecht (z.B. des Mieters) gegen die Datenübertragung eines funkbasierten Zählers/Sendemoduls?



Nein, ein Widerspruchsrecht besteht nicht.



Wie häufig darf der Abruf von Daten durch Verantwortliche aus den funkbasierten Zählern bzw. den Sammelstationen erfolgen?

Ein Abruf der Verbrauchsdaten ist auch zur Erfüllung von **gesetzlichen Informationspflichten** erlaubt, also bspw. für eine Mitteilung über den Vorjahresverbrauch oder nach § 6a Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV) **für die monatlichen Verbrauchsinformationen.**

Internetportal oder APP zulässig?



Dürfen Vermieter:innen/Hausverwaltungen die Verbrauchsinformationen nach § 6a HeizkostenV den Mieter:innen/WEG-Mitgliedern auch über ein Internetportal oder eine App zugänglich machen?

Ja. Die Verbrauchsinformationen dürfen den Mieter:innen und WEG-Mitgliedern auch über ein Internetportal oder eine App zugänglich gemacht werden.

Papierform?



Dürfen betroffene Personen die Verbrauchs- oder Abrechnungsinformationen nach § 6a Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV) dennoch in Papierform verlangen, wenn die Versorger/Vermieter:innen/ WEG-Verwaltungen die Daten bereits mittels Apps oder Internetportalen zur Verfügung stellen?

Ja.

Was müssen Vermieter beachten i.S.d. DSGVO, wenn funkgesteuerte Verbrauchserfassungsgeräte zum Einsatz kommen?



Der/Die Verantwortliche (Vermieter) sollte die Betroffenen rechtzeitig vor dem Einbau umfassend über die mithilfe des Zählers vorgenommenen Datenverarbeitungen **informieren** und sie über ihre Rechte nach der DSGVO (z. B. Auskunftsrecht, Recht auf Löschung) aufklären. **Spätestens mit Beginn der Datenverarbeitung** (also etwa dem Einbau oder, falls das Funkmodul erst später eingeschaltet wird, bei Einschaltung dessen) hat eine Information nach **Art. 13 DS-GVO** zwingend zu erfolgen.

Praxistipp: Informationspflicht durch das Wohnungsunternehmen nach Art. 13 DSGVO beachten!!

Praxistipp: Wie informiere ich als Wohnungsunternehmen die Mieter bei funkbasierten Zählern?



Im Anhang an die Orientierungshilfe der DSK findet sich ein Muster für ein Informationsblatt an die Mieter, das die Anforderungen des Art. 13 DSGVO erfüllt.

Links zu beiden Orientierungshilfen



Selbstauskünfte:

https://www.datenschutzkonferenz-online.de/media/oh/2024-01-24_DSK-OH_Mietinteresse_V1.0.pdf

Funkzähler:

https://www.datenschutzkonferenz-online.de/media/oh/240816_DSK_OH_Datenverarbeitung_funkbasierte_Zaehler.pdf



Neues Cannabisgesetz- Was dürfen Mieter und Vermieter?

Neues Cannabisgesetz seit 01.04.2024- Was müssen Vermieter wissen?



Am 01.04.2024 ist das neue **Konsumcannabisgesetz (KCanG)** in Kraft getreten

Ziele:

- Verbesserter Gesundheitsschutz der Konsumenten
- Eindämmung des Schwarzmarktes
- Stärkung des Kinder- und Jugendschutzes
- Ausgleich der politisch aufgeladenen Debatte zur Legalisierung von Cannabis

Neues Cannabisgesetz seit 01.04.2024- Was müssen Vermieter wissen?



Es bleibt das **grundsätzliche Verbot (vgl. § 2 KCanG)** bestehen.

Das Gesetz führt jedoch **Ausnahmen zum Verbot** ein.

Neues Cannabisgesetz seit 01.04.2024- Was müssen Vermieter wissen?



§ 3 KCanG

1) Personen, die das 18. Lebensjahr vollendet haben, ist der Besitz von bis zu **25 Gramm Cannabis**, bei Blüten, blütennahen Blättern oder sonstigem Pflanzenmaterial der Cannabispflanze bezogen auf das Gewicht nach dem Trocknen, **zum Eigenkonsum erlaubt**.



Neues Cannabisgesetz seit 01.04.2024- Was müssen Vermieter wissen?

(2) Personen, die das 18. Lebensjahr vollendet haben, ist abweichend von Absatz 1 im Geltungsbereich dieses Gesetzes **an ihrem Wohnsitz** oder an **ihrem gewöhnlichen Aufenthalt** der Besitz von Cannabis wie folgt erlaubt:

1.von **bis zu 50 Gramm Cannabis**, bei Blüten, blütennahen Blättern oder sonstigem Pflanzenmaterial der Cannabispflanze bezogen auf das Gewicht nach dem Trocknen, und

2.von **bis zu drei lebenden Cannabispflanzen**.

Cannabis aus privatem Eigenanbau darf nicht an Dritte weitergegeben werden (§ 9 Abs. 2 KCanG).

Neues Cannabisgesetz seit 01.04.2024- Was müssen Vermieter wissen?



§ 10 Schutzmaßnahmen im privaten Raum

Cannabis und Vermehrungsmaterial sind **am Wohnsitz und am gewöhnlichen Aufenthalt** durch geeignete Maßnahmen und **Sicherheitsvorkehrungen** vor dem Zugriff durch Dritte, insbesondere Kinder und Jugendliche, zu schützen.



Neues Cannabisgesetz seit 01.04.2024- Was müssen Vermieter wissen?

Geeignete Maßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen umfassen die Sicherung durch

- mechanische oder elektronische **Verriegelungsvorrichtungen** bzw.
- Verwahrung in **kindersicheren Behältnissen**.

Neues Cannabisgesetz seit 01.04.2024- Was müssen Vermieter wissen?



Faktisch könnte dies bedeuten, dass ein Anbau als Balkonbepflanzung rechtlich nicht zulässig ist, sofern Kindern/ Jugendlichen (unter 18 Jahren) mit in der Wohnung wohnen, da ein sicherer „Verschluss“ vor den Mitbewohnern, anders als bei einer Grow-Box, nicht möglich ist.

Neues Cannabisgesetz seit 01.04.2024- Was müssen Vermieter wissen?



§ 5 Konsumverbot

(1) Der Konsum von Cannabis in unmittelbarer Gegenwart von Personen, die das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, ist verboten.

Neues Cannabisgesetz seit 01.04.2024- Was müssen Vermieter wissen?



(2) Der öffentliche Konsum von Cannabis ist verboten:

- 1.in Schulen und in deren Sichtweite,
- 2.auf Kinderspielflächen und in deren Sichtweite,**
- 3.in Kinder- und Jugendeinrichtungen und in deren Sichtweite,
- 4.in öffentlich zugänglichen Sportstätten und in deren Sichtweite,
- 5.in Fußgängerzonen zwischen 7 und 20 Uhr und
- 6.innerhalb des befriedeten Besitzums von Anbauvereinigungen und in deren Sichtweite.

Neues Cannabisgesetz seit 01.04.2024- Was müssen Vermieter wissen?



Im Sinne von Satz 1 ist eine Sichtweite bei einem **Abstand von mehr als 100 Metern von dem Eingangsbereich** der in Satz 1 Nummer 1 bis 4 und 6 genannten Einrichtungen nicht mehr gegeben.

(3) In militärischen Bereichen der Bundeswehr ist der Konsum von Cannabis verboten.

Neues Cannabisgesetz seit 01.04.2024- Was müssen Vermieter wissen?



§ 11 Erlaubnispflicht (Anbauvereinigungen)

- (1) Wer gemeinschaftlich Cannabis anbaut und zum Eigenkonsum an Mitglieder weitergibt, bedarf einer Erlaubnis der zuständigen Behörde.
- (2) Die Erlaubnis darf **ausschließlich Anbauvereinigungen** erteilt werden.

§ 13 Inhalt der Erlaubnis

- (1) Die Erlaubnis umfasst den gemeinschaftlichen Eigenanbau und die Weitergabe des in gemeinschaftlichem Eigenanbau angebauten Cannabis durch und **an Mitglieder der Anbauvereinigung zum Eigenkonsum** gemäß den Vorgaben dieses Kapitels.

Neues Cannabisgesetz seit 01.04.2024- Was müssen Vermieter wissen?



Was bedeutet das nun für den Nutzungs- bzw. Mietvertrag?

Der **Konsum von Cannabis** unterfällt in dem beschriebenen Rahmen der Ausnahmetatbestände des KCanG **dem vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung** im Sinne des § 535 BGB i.V. mit dem Nutzungs- bzw. Mietvertrag.

Zur Info: Eine Pflanze ergibt 25 Gramm Cannabis

1 Joint = ca. 0,3 Gramm Cannabis



Neues Cannabisgesetz seit 01.04.2024- Was müssen Vermieter wissen?

Beeinträchtigung des Nachbarn durch Geruchsbelästigungen?

Das nachbarschaftliche **Rücksichtnahmegebot** ergibt sich aus §§ 906, 1004 BGB sowie dem Grundsatz von Treu und Glauben nach § 242 BGB.

Danach sollen **unzumutbare Geruchsbelästigungen**, die durch den privaten Eigenanbau von Cannabispflanzen für die Nachbarschaft entstehen können, **vermieden werden**.



Neues Cannabisgesetz seit 01.04.2024- Was müssen Vermieter wissen?

Personen, die privaten Eigenanbau betreiben, haben insbesondere durch weibliche blühende Pflanzen entstehende Geruchsbelästigungen für die Nachbarschaft zu vermeiden, z.B. durch Verwendung von Lüftungs- und Filteranlagen.

Maßstab: Individuelle Zumutbarkeit der Beeinträchtigung (Einzelfallentscheidung).

Neues Cannabisgesetz seit 01.04.2024- Was müssen Vermieter wissen?



Minderung durch andere Mieter wegen Geruchsbelästigungen?

§ 906 BGB: Eigenanbau darf nur unter Vermeidung von unzumutbaren Geruchsbelästigungen für die Nachbarschaft erfolgen.

Wie dies erfolgen soll, ist fraglich- könnte faktisch zu Verbot führen- dies widerspricht dem Willen des Gesetzgebers.....? Noch offen....

Es ist abzuwarten, wie die Gerichte entscheiden werden.

Neues Cannabisgesetz seit 01.04.2024- Was müssen Vermieter wissen?



Störung des Hausfriedens

Dies könnte gegeben sein aufgrund der Folgen des Cannabiskonsums durch den Mieter oder Dritte, die sich in der Wohnung aufhalten.

Hier gelten die gleichen Grundsätze wie bei allen Störungen durch den Mieter oder Dritte. **Verstoß gegen Rücksichtnahmegebot.**

Folge: - **Abmahnung** oder Entbehrlichkeit

- **Fristlose Kündigung**, hilfsweise ordentliche Kündigung
- **Räumungsklage**
- **Räumung**

Neues Cannabisgesetz seit 01.04.2024- Was müssen Vermieter wissen?



Fazit: Auch bei Einhaltung der Regeln des KCanG kann ein Verstoß gegen den Miet- bzw. Nutzungsvertrag vorliegen:

- aufgrund eines den Hausfrieden störenden Verhaltens des offensichtlich (auch) konsumierenden Mieters,
- unzumutbare Geruchsbelästigungen im Zusammenhang mit dem Anbau von Cannabispflanzen



Neues Cannabisgesetz seit 01.04.2024- Was müssen Vermieter wissen?

Durch die gesetzliche Neuregelung wird in jedem Falle aber mit einer zusätzlichen Hausfriedensstörung zu rechnen sein:

die Gerüche von Cannabispflanzen sind extrem. Bei einer Wohngemeinschaft von 4 volljährigen Mitbewohnern können insgesamt 12 Pflanzen legal angebaut werden. Hieraus ergeben sich nahezu zwangsläufig Störungen von weiteren Mietern.



Neues Cannabisgesetz seit 01.04.2024- Was müssen Vermieter wissen?

Wird aus der gemieteten Wohnung heraus **Handel mit Marihuana** betrieben und dieses dort in erheblichem Maße (hier: 787,71 g mit einem Wirkstoffgehalt von mind. 10,9%) aufbewahrt, stellt dies offenkundig eine massiv vertragswidrige Nutzung des Mietobjekts dar, die **zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses** berechtigt.

Neues Cannabisgesetz seit 01.04.2024- Was müssen Vermieter wissen?



Ist eine Vereinbarung über Cannabisverbot im Nutzungs- bzw. Mietvertrag zulässig?

Nein. Eine solche Vereinbarung würde gegen § 307 BGB verstoßen, da das KCanG den Cannabiskonsum und – anbau zulässt, so dass dieser **vom Gebrauchsrecht des Mieters** gedeckt ist.

Neues Cannabisgesetz seit 01.04.2024- Was müssen Vermieter wissen?



Zutrittsrecht des Vermieters, bei Verdacht auf illegale Sachverhalte.

Wird schwierig sein, es zu beweisen.

Hier sollte die **Polizei** wegen des Verdachts einer Straftat informiert werden.



Kurz und bündig: Balkonkraftwerke

Änderung des § 554 BGB ist am 17.10.2024 in Kraft getreten

Regelung zu Balkonkraftwerke seit dem 10.10.2024 in Kraft-Erleichterung für den Mieter



(1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchsschutz oder **der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen**. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters **nicht zugemutet** werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer **besonderen Sicherheit** verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.

Regelung zu Balkonkraftwerke seit dem 17.10.2024 in Kraft-Erleichterung für den Mieter



Vereinfacht wurden hingegen die gesetzlichen Vorgaben zu den Anmeldeerfordernissen für solche Anlagen.

Eine Anmeldung beim Netzbetreiber ist nicht mehr notwendig.

Nach wie vor ist jedoch eine Anmeldung beim Marktstammdatenregister durch den Betreiber der Anlage erforderlich.

Regelung zu Balkonkraftwerke seit dem 17.10.2024 in Kraft-Erleichterung für den Mieter



Praxistipp:

Der Mieter bedarf nach wie vor der Erlaubnis für die Errichtung der Steckersolaranlage. An die Erlaubnis können zur Absicherung der Belange anderer Nutzer der Immobilie bzw. des Eigentümers Bedingungen geknüpft werden, die im Rahmen einer **Vereinbarung** festgehalten werden sollten.



Selbstbestimmungsgesetz

- selbst über das eigene Geschlecht bestimmen



Selbst über das eigene Geschlecht bestimmen- Was hat das mit dem Vermieter zu tun?

Am 01.11.2024 in Kraft getreten

Den Geschlechtseintrag und den Vornamen ändern – das ist mit dem Selbstbestimmungsgesetz von nun an einfacher: Die Anpassung kann durch eine Erklärung gegenüber dem Standesamt vorgenommen werden.

Insbesondere trans- und intergeschlechtliche sowie nichtbinäre Personen profitieren davon, das Recht auf Achtung der geschlechtlichen Identität wird gestärkt.

Selbst über das eigene Geschlecht bestimmen- Was hat das mit dem Vermieter zu tun?



Eine gerichtliche Entscheidung über die Antragstellung – wie nach dem bisher geltenden Transsexuellengesetz – ist künftig nicht mehr erforderlich. Auch die Notwendigkeit, zwei Sachverständigengutachten einzuholen, entfällt.

Vergabe einer Wohnung- Diskriminierungsverbot



Die Vertragsfreiheit und das Hausrecht gelten wie bisher weiter. Durch das Selbstbestimmungsgesetz ändert sich daran nichts.

Wie bislang sind gesetzliche Grenzen der Vertragsfreiheit und des Hausrechts zu beachten – zum Beispiel der **Diskriminierungsschutz durch das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz**. Danach ist eine Zurückweisung speziell von transgeschlechtlichen Personen allein aufgrund ihrer geschlechtlichen Identität unzulässig.

Klage und Vollstreckung bei Namensänderung



Max ist jetzt Svenja

Mitteilungspflichten des Mieters über Namensänderung

Änderung des Mietvertrages

Klage und Vollstreckung?

Gerichtsvollzieher vollstreckt nur bei richtiger Namensbezeichnung

-??????? Lösung wie bei Namensänderung durch Heirat. Mitteilung des richtigen Namens durch Auskunft beim Einwohnermeldeamt



Barrierefreiheitsstärkungsgesetz tritt im Juni 2025 in Kraft



Barrierefreiheitsstärkungsgesetz- Was hat das mit Wohnungsunternehmen zu tun?

Ab dem 28.06.2025 schreibt das Barrierefreiheitsstärkungsgesetz (BFSG) Betreiber digitaler Services für EndkundInnen eine **barrierefreie Gestaltung von Websites, Mieterportalen**, Dokumenten & Co. vor. Doch was bedeutet dies überhaupt und was macht bspw. eine Website wirklich "barrierefrei"?

Ziel: Dadurch wird für Menschen mit Behinderungen ihr Recht auf Teilhabe am Leben in der Gesellschaft gestärkt und der Harmonisierung des Binnenmarktes Rechnung getragen.

Wer ist nicht betroffen: Kleinstunternehmen



„Kleinstunternehmen“ ein Unternehmen, das

- **weniger als zehn Personen** beschäftigt und das entweder einen
- **Jahresumsatz von höchstens 2 Millionen Euro erzielt oder**
- **dessen Jahresbilanzsumme sich auf höchstens 2 Millionen Euro beläuft;**



Wohnungsinserate

Bei Wohnungsinseraten, die etwa auf der Webseite von Wohnungsunternehmen eingestellt sind, dürfte es sich weder um eine Dienstleistung noch um ein Produkt handeln. Ein Inserat für eine Wohnung sowie der eventuelle Abschluss eines Mietvertrages ist keine angebotene Tätigkeit, die zur Vermietung anstehende Wohnung ist weder Stoff noch Ware.



Abschluss und Durchführung des Mietvertrages

Abschluss und die Durchführung des Mietvertrages können nur bei Einverständnis des Mieters elektronisch erfolgen. Bei Mieterinnen und Mieter, die über keine elektronische Kommunikationsmittel verfügen oder diese nicht bedienen können, erfolgen Abschluss und Durchführung des Mietvertrages in der Regel in Papierform.

Überdies folgt der Mietvertrag nicht den Regelungen über Dienstverträge. Insofern sind die Regelungen des Barrierefreiheitsstärkungsgesetz nicht anwendbar (vgl. Schreiben des GdW vom 19.12.2024 zum Barrierefreiheitsgesetz).

Geltung für Wohnungsunternehmen?



Wohnungsunternehmen bleibt es aber unbenommen, trotz fehlender eindeutiger rechtlicher Verpflichtung Wohnungsinserate freiwillig barrierefrei zu gestalten.

Links für Beispiele für Barrierefreiheit von Webseiten-Sehbehinderung



<https://www.leg-thueringen.de/>

<https://eye-able.com/de/home>

<https://www.muenchner-wohnen.de/#>

[Bundeschfachstelle Barrierefreiheit - FAQ zum Barrierefreiheitsstärkungsgesetz](#)



Neue Musteranstellungsverträge (2024) für Vorstandsmitglieder von Genossenschaften und Geschäftsführer von Wohnungsgesellschaften

Aktuelles BSG- Urteil 2024 zu nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern



Sensibilisierung

Nebenamt oder Ehrenamt?

Höhe der Aufwandsentschädigung entscheidend

Ab wann liegt eine Vergütung vor?

Wenn Vergütung, dann liegt eine nebenamtliche Tätigkeit als Vorstand vor

Dann: schriftlicher Anstellungsvertrag (Muster vorhanden bei Frau Dithmar)



3

Musteranstellungsvertrag für ein nebenamtliches Vorstandsmitglied in Teilzeit⁵

Anstellungsvertrag⁶

Zwischen der

.....
Firma der Genossenschaft

.....
Anschrift der Genossenschaft

- im Folgenden "die Genossenschaft" genannt -

und

Herrn/Frau

.....
Name

.....
Anschrift

- im Folgenden "das Vorstandsmitglied" genannt -

wird folgender Anstellungsvertrag geschlossen:

Präambel

Herr/Frau wurde durch Beschluss des Aufsichtsrats in der Sitzung vom auf der Grundlage der Satzung für die Dauer von ... Jahren zum nebenamtlichen Vorstandsmitglied der Genossenschaft in Teilzeit bestellt. Vor diesem Hintergrund wird der nachstehende Anstellungsvertrag für eine nebenamtliche Vorstandstätigkeit geschlossen:



Musteranstellungsvertrag für Geschäftsführer eines kommunalen Wohnungsunternehmens

5 Musteranstellungsvertrag für Geschäftsführer/innen einer GmbH⁷

Anstellungsvertrag⁸

Zwischen der

.....
Firma der Gesellschaft

.....
Anschrift der Gesellschaft

- im Folgenden "die Gesellschaft" genannt -

und

Herrn/Frau⁹)

.....
Name

.....
Anschrift

- im Folgenden "der/die Geschäftsführer/in"¹⁰) genannt -

wird folgender Anstellungsvertrag geschlossen:

Präambel

Herr/Frau¹¹) wurde durch Beschluss des Aufsichtsrats/Gesellschafters¹²) in der Sitzung vom auf der Grundlage des Gesellschaftsvertrages für die Dauer von Jahren zum/zur Geschäftsführer/in¹³) der Gesellschaft bestellt. Vor diesem Hintergrund wird der nachstehende Anstellungsvertrag für eine Geschäftsführertätigkeit geschlossen:



Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht



Besichtigungsrecht des Vermieters?

Besichtigungsrecht: Mieter muss Besichtigung bei sachlichem Grund ermöglichen



1. Der Mieter ist **bei Vorliegen eines konkreten sachlichen Grundes** verpflichtet, dem Vermieter nach Vorankündigung den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren.
2. Ein solcher sachlicher Grund liegt beispielhaft vor, wenn der Vermieter die Wohnung verkaufen will.
3. Ein solches Besichtigungsrecht kann wirksam auch schon im Mietvertrag vereinbart werden.

BGH, Urteil vom 26.04.2023 - VIII ZR 420/21

Aber: Vermieter darf alle fünf Jahre in die Wohnung!



Ein Vermieter kann alle fünf Jahre eine Besichtigung der Wohnung verlangen (d.h. ohne konkreten Anlass)



Anforderungen an eine Kleinreparaturklausel



1. eine mietvertragliche Klausel, mit der die Kleinreparaturen dem jeweiligen Mieter auferlegt werden, ist nur dann wirksam, wenn sie

- a) den Mieter nicht verpflichtet, die Reparaturarbeiten selbst vorzunehmen oder einen Handwerker selbst zu beauftragen,
- b) eine Kostengrenze für den Einzelfall festlegt,
- c) bei Überschreitung dieser Kostengrenze keine Beteiligung des Mieters vorsieht,

Anforderungen an eine Kleinreparaturklausel



- d) eine Gesamtobergrenze für einen bestimmten Zeitraum vorsieht,
- e) die jeweilige Reparatur auf solche Teile der Mietsache begrenzt, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind.

Anforderungen an eine Kleinreparaturklausel



2. Eine **Kostenobergrenze von 150 Euro** im Einzelfall sowie eine Gesamtobergrenze von 8% der Jahresgrundmiete ist zulässig.

3. Eine Kleinreparaturklausel muss sich nicht auf Bestandteile der Wohnung beschränken, die sich zu Beginn des Mietverhältnisses in einem neuwertigen Zustand befunden haben.

AG Völklingen, Beschluss vom 10.01.2023 - 5 C 188/22



Auswirkungen der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung

BGH 23.10.2024 AZ VIII ZR 106/23

Auswirkungen der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung: BGH vom 23.10.2024 AZ VIII ZR 106/23



Zum Sachverhalt

Ein Vermieter aus Berlin kündigte den Wohnungsmietvertrag fristlos, hilfsweise fristgemäß, nach dem der Mieter mit mehreren Mietzahlungen in Verzug geraten war. Das Amtsgericht gab der Räumungsklage statt. Das Landgericht Berlin wies die Klage jedoch mit Verweis auf die erfolgte Zahlung des Mieters innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB ab, da dies **nach Ansicht des Landgerichts auch zur Unwirksamkeit der ordentlichen Kündigung führen soll.**

Auswirkungen der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung: BGH vom 23.10.2024 AZ VIII ZR 106/23



Der BGH verneinte in seiner Entscheidung die Anwendung der Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auf ordentliche Kündigungen und bestätigte damit seine bisherige Rechtsprechung zu diesem Thema.

Auswirkungen der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung: BGH vom 23.10.2024 AZ VIII ZR 106/23



Praxistipp:

Aufgrund der bestätigten Rechtsprechung des BGHs ist es für Vermieter weiterhin ratsam, **neben der außerordentlichen fristlosen Kündigung rein hilfsweise und höchst vorsorglich auch die ordentliche fristgemäße Kündigung auszusprechen**. In diesem Fall können die Räumung und Herausgabe der Mieträume bei nachgewiesenem Verschulden des Mieters an der ausgebliebenen Zahlung nach Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist vom Vermieter verlangt werden, auch wenn dieser innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB sämtliche Miet- und Entschädigungsansprüche beglichen hat.



Achtung

Entschädigung nach AGG wegen Verweigerung der Gestattung einer Rollstuhlrampe

Entschädigung nach AGG wegen Verweigerung der Gestattung einer Rollstuhlrampe

LG Berlin II, Urteil vom 30.09.2024 AZ 66 S 24/24



Sachverhalt

Der Kläger (bewohnt mit dem Mieter die an den Mieter vermietete Wohnung) nimmt die Vermieterin auf Schadensersatz wegen einer rechtswidrigen Diskriminierung nach den Vorschriften des **Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG)** in Anspruch. Die Vermieterin hatte sich geweigert, dem begehrten Bau einer Rampe für den vom Kläger benötigten barrierefreien Zugang zur Wohnung zuzustimmen.

Entscheidung

Der Kläger hat einen Anspruch auf Entschädigung aus dem AGG i.H.v. € 11.000,00.

Entschädigung nach AGG wegen Verweigerung der Gestattung einer Rollstuhlrampe

LG Berlin II, Urteil vom 30.09.2024 AZ 66 S 24/24



Entscheidungsgründe

Eine i.S.v. § 3 Abs.1 AGG durch Unterlassen ausgelöste **unmittelbare Benachteiligung** ist insbesondere gegeben, wenn der Vermieter einer **gesetzlich auferlegten Handlungspflicht** nicht hinreichend nachkommt, durch die i.S.v. § 5 AGG eine bisher benachteiligte Gruppe gezielt gefördert werden soll.

Nach **§ 554 BGB** kann der Mieter verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dienen.

Entschädigung nach AGG wegen Verweigerung der Gestattung einer Rollstuhlrampe

LG Berlin II, Urteil vom 30.09.2024 AZ 66 S 24/24



Die gemäß § 554 Abs. 1 BGB geschuldete Zustimmung stellt eine positive Maßnahme i.S.v. § 5 AGG dar, weil sie eine Handlungspflicht des Vermieters darstellt.

Die Norm umfasst auch Veränderungen außerhalb der Wohnung, wie z.B. im Treppenhaus notwendig sein können, damit der Nutzer mit Behinderung die Wohnung ohne fremde Hilfe erreichen kann.

Anders als anderen Mietern, die nicht von einer Behinderung betroffen sind, wurde dem Mieter der ihm zustehende **barrierefreie Zugang zur Wohnung rechtswidrig versagt.**

Entschädigung nach AGG wegen Verweigerung der Gestattung einer Rollstuhlrampe

LG Berlin II, Urteil vom 30.09.2024 AZ 66 S 24/24



Der Anspruch auf Schadensersatz scheitert auch nicht daran, dass der Kläger selbst nicht Partei des Mietvertrages ist. Der Schutzbereich des § 554 BGB kennt eine derart formale Grenzziehung gerade nicht. Ziel des Gesetzgebers war es, „nicht nur auf eine Behinderung des Mieters abzustellen, sondern umbauten auch zuzulassen, wenn etwa in der Wohnung lebende Angehörige oder der Lebensgefährte des Mieters behindert sind. **Damit sind auch diejenigen Personen von der Regelung erfasst, die der Mieter berechtigterweise in seine Wohnung aufgenommen hat, ohne, dass sie selbst Mietvertragspartei sind.**“

Beachte: Auch ein Angehöriger kann damit Schadensersatz verlangen.

Entschädigung nach AGG wegen Verweigerung der Gestattung einer Rollstuhlrampe

LG Berlin II, Urteil vom 30.09.2024 AZ 66 S 24/24



Die von der Rampe ausgehenden Gefahren und Risiken und auch eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht stellen keine sachlichen Gründe für die Verweigerung der Zustimmung dar.

Die Entschädigungshöhe von € 11.000,00 war auch gerechtfertigt nach Auffassung des Gerichts, da es dem Kläger nicht möglich war ohne fremde Hilfe die sechs Stufen zu überwinden, um in seine Wohnung zu gelangen oder diese zu verlassen.



Aktualisierte GdW Mustermiet- und Musternutzungsverträge 2024

GdW hat mit dem FA Recht Mustermiet- und Musternutzungsverträge sowie Musterhausordnung angepasst



1. Dynamischer Verweis auf die Betriebskostenverordnung (BetrKV)
2. Aufnahme von Positionen in § 2 Nr. 17 BetrKV (“sonstige Betriebskosten“)
3. Streichung “Mitgebrauch gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen“
4. Neuer Mieterhöhungstatbestand § 559e BGB
5. Verweis auf eine generelle Geltung des § 554 BGB
6. Wegfall des § 17 Abs. 2 bei Nutzungs- und Dauernutzungsverträgen
7. Sonstige Änderungen

Von der Aktualisierung sind folgende Verträge betroffen:



Von den Aktualisierungen betroffen sind:

Mat.-Nr.	Titel
06536-0079	Dauermietvertrag
06536-0080	Dauermietvertrag – Preisbindung vor dem 01.01.2002
06536-0081	Dauernutzungsvertrag
06536-0082	Dauernutzungsvertrag – Preisbindung vor dem 01.01.2002
06536-0083	Mietvertrag Allgemein
06536-0084	Mietvertrag für Eigentumswohnung

Von der Aktualisierung sind folgende Verträge betroffen:



06536-0085	Mietvertrag für freifinanzierten Wohnraum
06536-0087	Mietvertrag für gewerbliche Räume
06536-0088	Mietvertrag – Preisbindung vor dem 01.01.2002
06536-0089	Mietvertrag Wohnungsbau für Bedienstete
06536-0090	Nutzungsvertrag
06536-0091	Nutzungsvertrag – Preisbindung vor dem 01.01.2002
06536-0092	Zeitmietvertrag
06536-0050	Untermietvertrag
06536-0044	Musterhausordnung

Wo sind die Vorlagen erhältlich?



Die Vorlagen sind in gedruckter oder elektronischer Fassung erhältlich:

1) **Gedruckte Fassungen zeitnah lieferbar**

Die gedruckten Fassungen sind zeitnah als Verpackungseinheiten à 20 Exemplare erhältlich. Die Bestellung ist online, per Telefon oder per E-Mail unter Angabe der Mat.-Nr. und des Titels möglich:

- Online: <https://shop.haufe.de/>
- Telefon: 0800 5050-445 (kostenlos) oder
- E-Mail: immobilien@haufe-lexware.com



2) **Formulare und Verträge für die Wohnungswirtschaft Online ab sofort erhältlich**

Alle Formulare und Verträge sind auch online in der Datenbank "Formulare und Verträge für die Wohnungswirtschaft" abrufbar. Diese wird bei Bedarf aktualisiert und die Formulare und Verträge können über <https://shop.haufe.de/prod/formulare-vertraege-fuer-wohnungswirtschaft> bestellt werden.

Mitglieder des GdW erhalten einen Preisvorteil von 10 %.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Claudia Dithmar (RAin)

claudia.dithmar@vtw.de

0361-34010-216