

Protokoll über die Mitgliederversammlung des Haus- und Grundbesitzervereins Kaufbeuren und Umgebung e.V. am 22.10.2024

Veranstaltungsbeginn: 19:30 Uhr

Veranstaltungsort: Stadtsaal, Augsburger Str. 2, 87600 Kaufbeuren

Anwesende: laut Anwesenheitsliste 57 Mitglieder
Uta Lübbing-Trinkwalder, Mag. iur. Susen Knabner und Vorstand,
Frau Fischer, Frau Lo Re, Frau Herschmann

Entschuldigt: Sigfried Griesinger, Wolfgang Jehle, Stefan Wimmer, Johannes Böckler

TOP 1 Begrüßung

Die Vorsitzende Susen Knabner begrüßt die zahlreich erschienenen Mitglieder, sowie die Gastrednerin des Abends Frau RAI in Susanne Fischer, Syndikus des Landesverbandes Bayerischer Haus- und Grundbesitzer e.V. .

TOP 2 Feststellung der Tagesordnung und Beschlussfähigkeit

Die Einladung zur Mitgliederversammlung erfolgte per E-Mail am 26.09.24 und per Post über Allgäu Mail am 29.09.24. Die Einladungsfrist von 14 Tagen ist damit eingehalten. Es sind 57 Mitglieder anwesend. Die Versammlung ist daher beschlussfähig. Die Tagesordnung wird von den Mitgliedern einstimmig festgestellt.

TOP 3 Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung vom 19.03.2024

Das Protokoll ist auf der Website unter „Über Uns - Satzung“ einsehbar. Dieser Link wurde den Mitgliedern mit der Einladung mitgeteilt. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

TOP 4 Bericht des Vorstandes

Protokollzusammenfassung der Sitzung des Innenstadtbeirates:

In der jüngsten Sitzung des Innenstadtbeirates wurden mehrere wichtige Themen diskutiert, die die Entwicklung und Herausforderungen der Stadt Kaufbeuren betreffen. Ein zentraler Punkt war die angespannte finanzielle Situation der Stadt. Ein kürzlich erstelltes Gutachten bestätigte, dass Kaufbeuren mit einem erheblichen Geldmangel konfrontiert ist, was die Handlungsspielräume für zukünftige Projekte und Investitionen einschränkt.

Die Junisitzung, die im Tischbowlformat abgehalten wurde, bot eine Plattform für intensive Diskussionen zu verschiedenen stadtrelevanten Themen. Ein Schwerpunkt lag auf der Verkehrs- und Parksituation in der Innenstadt. Dabei wurde der Wunsch geäußert, den Parkverkehr in der Ludwigstraße zu unterbinden. Im Gegensatz dazu äußerten Händler in der Kaiser-Max-Straße den Bedarf an Kundenparkplätzen, um die Erreichbarkeit ihrer Geschäfte zu gewährleisten. Ein besonderes Augenmerk lag auf dem Donnerstag als traditionellem Markttag. Hier wurde der Vorschlag diskutiert, an diesem Tag den Verkehr durch die Innenstadt komplett zu unterbinden, um ein attraktiveres und sichereres Einkaufserlebnis zu schaffen. In der Runde wurden verschiedene Beispiele und mögliche Umsetzungsszenarien für diese Idee besprochen.

Ein weiteres wichtiges Thema, das auf der Agenda stand, war die Problematik des Vermietens von Immobilien. Die Teilnehmer erörterten die verschiedenen Risiken, mit denen Vermieter konfrontiert sind, und diskutierten intensiv über das Mieterschutzrecht. Dabei wurde deutlich, dass das Vermieten von Wohnraum mit erheblichen Herausforderungen verbunden sein kann, insbesondere im Hinblick auf rechtliche Verpflichtungen und potenzielle finanzielle Risiken.

Obwohl nicht explizit in den Stichpunkten erwähnt, ist es wahrscheinlich, dass der Beirat auch über mögliche Lösungsansätze und Strategien diskutiert hat, um die identifizierten Probleme anzugehen und die Attraktivität der Innenstadt zu steigern. Die Sitzung des Innenstadtbeirates verdeutlichte die Komplexität der Herausforderungen, mit denen Kaufbeuren konfrontiert ist, und unterstrich die Notwendigkeit, ausgewogene Lösungen zu finden, die den Bedürfnissen aller Stakeholder gerecht werden.

TOP 5 Referat von RAin Frau Susanne Fischer

RAin Susanne Fischer, Syndikus des Landesverbandes Bayrischer Haus- und Grundbesitzerverein e.V., referierte über aktuelle Entwicklungen in der Rechtsprechung, insbesondere im Zusammenhang mit dem Solarpaket I, Balkon- und Steckersolaranlagen sowie der Modernisierung auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Hier sind die wichtigsten Punkte für Eigentümer und Vermieter zusammengefasst:

Das Solarpaket I, das am 16. Mai 2024 in Kraft trat, bringt erhebliche Erleichterungen für die Installation von privaten Photovoltaikanlagen und Steckersolargeräten, auch bekannt als Balkonkraftwerke. Ein zentrales Ziel ist die Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung. Mieter haben nun einen rechtlichen Anspruch auf die Errichtung eines Balkonkraftwerks, wobei Vermieter die Zustimmung nur in absoluten Ausnahmefällen verweigern dürfen. Mietverträge können jedoch Vorgaben zu Größe, Anzahl und Farbe der Module enthalten, um das Erscheinungsbild der Gebäude zu schützen. Vermieter bleiben für die Verkehrssicherung verantwortlich und können bei Sicherheitsbedenken den Einbau durch ein Fachunternehmen verlangen.

Für Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) wurden Steckersolargeräte in den Katalog der privilegierten Maßnahmen aufgenommen. WEGs behalten ein Mitspracherecht bei der Anbringung, können die Installation jedoch nicht grundsätzlich ablehnen.

In Bayern gilt ab 1. Januar 2025 eine Soll-Vorschrift für neue Wohngebäude und bei Dachsanierungen zur Errichtung einer Photovoltaikanlage. Diese gilt für Dächer mit einer Fläche von mehr als 50 Quadratmetern und ist keine direkte Solarpflicht, sondern eine gesetzlich verankerte Empfehlung. Für Nicht-Wohngebäude besteht bereits seit März 2023 eine Pflicht zur Installation von PV-Anlagen bei Neubauten von Gewerbe- und Industriegebäuden, die im Juli 2023 auf alle weiteren Nicht-Wohngebäude ausgeweitet wurde.

Für Eigentümer und Vermieter sind folgende Schritte empfehlenswert:

1. **Überprüfung bestehender Mietverträge:** Diese sollten auf Anpassungsbedarf bezüglich Balkonkraftwerken geprüft werden.
2. **Entwicklung von Richtlinien:** Für die Installation von Steckersolargeräten in Mehrfamilienhäusern sollten klare Richtlinien entwickelt werden.
3. **Beachtung neuer Regelungen:** Bei Dachsanierungen und Neubauten, insbesondere in Bayern, müssen die neuen gesetzlichen Vorgaben beachtet werden.
4. **Fördermöglichkeiten prüfen:** Es gibt verschiedene Förderprogramme für die Installation von Photovoltaikanlagen, die genutzt werden können.
5. **Verkehrssicherungspflichten:** Bei der Genehmigung von Balkonkraftwerken müssen die Verkehrssicherungspflichten sorgfältig beachtet werden.

Insgesamt zielen die neuen Regelungen darauf ab, den Ausbau erneuerbarer Energien zu beschleunigen und gleichzeitig die Rechte von Eigentümern und Vermietern zu wahren.

Interessierte Eigentümer und Vermieter können detaillierte Informationen zum Solarpaket I auf der offiziellen Website des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) finden. Die relevante Seite lautet:

<https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Dossier/photovoltaik.html>

Auf dieser Seite finden Sie umfassende Informationen zur Photovoltaik-Strategie der Bundesregierung, einschließlich des Solarpakets I. Das BMWK stellt dort regelmäßig aktualisierte Dokumente, Gesetzestexte und Erläuterungen bereit, die für Eigentümer und Vermieter von großem Nutzen sein können, um die neuen Regelungen und Möglichkeiten im Bereich der Solarenergie besser zu verstehen und umzusetzen.

1. <https://rapex-bautechnik.de/gesetzgebung-solarpaket-1/>
2. <https://www.noerr.com/de/insights/solarpaket-neuregelung-des-mieterstroms>
3. <https://www.luana-group.com/blog/solarpaket-1/>
4. <https://www.solarenergie.de/photovoltaikanlage/finanzielles/solaranlage-mieten/photovoltaik-auf-mietobjekt>
5. https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/solarpaket-gesetz-zum-ausbau-von-photovoltaik_84342_603188.html
6. <https://priwatt.de/blog/balkonkraftwerk-genehmigung-vermieter/>
7. <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/solarpaket-photovoltaik-balkonkraftwerke-2213726>
8. <https://www.meier-magazin.de/article/solarpaket-i--neue-erleichterungen-fuer-eigentuemer-und-mieter/12255>

TOP 6 Anträge – Verschiedenes

Die Kooperation mit der Firma Georg Kaes in Mauerstetten steht weiterhin aus. Es wurde festgestellt, dass in dieser Angelegenheit bisher keine Fortschritte erzielt wurden. Es wird empfohlen, in dieser Sache erneut nachzufassen, um die Zusammenarbeit voranzutreiben.

Bezüglich virtueller Eigentümerversammlungen wurde klargestellt, dass diese durch einen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) legitimiert werden müssen. Dies unterstreicht die Notwendigkeit einer formellen Entscheidungsfindung innerhalb der WEG, bevor solche Versammlungen abgehalten werden können.

Für Kaufbeuren gibt es eine wichtige Entwicklung im Bereich der Mietpreisregulierung. Nach aktuellem Stand wird die Mietpreisbremse im Jahr 2025 in Kaufbeuren nicht eingeführt werden.

Eine positive Nachricht für Hauseigentümer und Vermieter ist die Verfügbarkeit der Haus- und Grundzeitung ab dem Jahr 2025. Diese Publikation wird eine wichtige Informationsquelle für aktuelle Entwicklungen und rechtliche Änderungen im Immobilienbereich darstellen.

Kaufbeuren, 25.10.2024



Schriftführerin
Jana Herschmann



1. Vorsitzende
Susen Knabner