

Bürogemeinschaft Bad Godesberg Recht



Mietpreisbremse

Modernisierungsumlage

- geregelt in § 559 BGB
geändert zum 01.01.2019
- statt 11 % dürfen nur noch 8% der Modernisierungskosten umgelegt werden
- bis 6 Jahre nach der Modernisierung darf die Miete um nicht mehr als 3 € pro m² steigen
- liegt die Miete unter 7 € pro m², darf sie um nicht mehr als 2 € pro m² steigen (neuer Absatz 3a)
- Es gibt noch immer keine Frist innerhalb derer die Mieterhöhung geltend gemacht werden muss!
- Neu: Vereinfachtes Verfahren nach § 559c BGB für Modernisierungsmaßnahmen unter 10.000,00 €. (pauschale Abzüge für Erhaltung)

Mietpreisbremse

Mieterhöhungen

- geregelt in § 558 Abs. 3 BGB
zzgl. KappGrenzVO NRW 2019
- statt 20 % darf die Miete innerhalb von 3 Jahren nur um 15% erhöht werden
- Dauer der VO höchstens 5 Jahre
- in NRW jetzt die zweite Verordnung, wirksam bis 30.06.2020

Mietpreisbremse

Neuvermietungen

- geändert wurden:
 - § 555c Abs. 1 Nr. 3 BGB (zur Ankündigung v. Modernisierungsmaßnahmen)
 - § 556e Abs. 2 BGB (ergänzter Abs.)
 - § 556g Abs. 1a BGB (komplett neu, Auskunftspflichtiger Vermieter)
 - § 559 Abs. 3a BGB (komplett neu, Begrenzung Mieterhöhung pro m²)
 - § 559c BGB (komplett neu, Vereinfachtes Verfahren zur Mieterhöhung)
 - § 559d BGB (komplett neu, vermutete Pflichtverletzungen des Vermieters)
- § 556d BGB: Die neue Miete darf die ortsübliche höchstens um 10% übersteigen. (Gilt nicht bei Erstnutzung nach dem 01.10.2014.)
- § 556e BGB: War die Vormiete höher, bildet sie die Grenze.
Ggf. ist ein Modernisierungsaufschlag möglich.
- Beide Vorschriften gelten nicht für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung!

Mietpreisbremse

Neuvermietungen

- **Checkliste:**

- A. vor Mietvertragsschluss

Auskunft des Vermieters

- ✍ in Textform
- ✍ Höhe der Vormiete 1 Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses
- ✍ Modernisierungsmaßnahmen in den letzten 3 Jahren
- ✍ Wohnung nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet
- ✍ erste Vermietung nach umfassender Modernisierung

Ein Verstoß hiergegen hat verlängerte Fristen für Mieterhöhungen zur Folge!

Mietpreisbremse

Neuvermietungen

- **Checkliste:**

- B. nach Mietvertragsschluss

Rüge des Mieters (auch nur eines Mieters reicht aus)

- ✍ Zugang
- ✍ in Textform
- ✍ vor Fälligkeit der nächsten Miete (= vor dem 3. Werktag)
- ✍ qualifiziert, d.h. mit den Merkmalen auseinandergesetzt
- ✍ liegt eine Auskunft vor, muss der Mieter sich damit erkennbar auseinandergesetzt haben

Als Folge einer berechtigten Rüge muss der Vermieter zuviel gezahlte Miete zurückzahlen.

Lärm

Ruhestörung durch Kinder oder Gartengeräte

Allgemeines im Landesimmissionsschutzgesetz NRW

- § 9: Nachtruhe von 22-6 h
- § 10: Sonderregelungen für Musikinstrumente (Tongeräte)
- Kinderlärm gibt es nicht: es handelt sich um sozialadäquate Geräusche!

Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung des Bundes

- Rasenmäher: montags-samstags 7-20 Uhr
- Freischneider etc., Laubbläser: montags-samstags 9-13 Uhr und 15-17 Uhr
- Die oft zitierte Mittagsruhe gibt es ebenfalls nicht (mehr)!

Ärger mit der Hausverwaltung

Erstellung der Jahresabrechnung...

- Vermieter müssen gem. § 556 BGB innerhalb einer Jahresfrist abrechnen
- für Hausverwaltungen in WEG gibt es keine entsprechende Frist, es kann aber in Teilungserklärung oder Verwaltervertrag eine Regelung geben
- ohne entsprechende Regelung: 6 Monate (BGH, VIII ZR 220/05, 05.07.2006)

Ärger mit der Hausverwaltung

Jahresabrechnung wird nicht erstellt

- Ersatzvornahme
Beauftragung eines Abrechnungsunternehmens auf eigene Kosten und Belastung des Verwalters mit den Kosten (ggf. verklagen)
- Klagen auf Vornahme der Abrechnung
- Voraussetzung: Der Verwalter muss sich in Verzug befinden.
- hierzu schriftlich eine letzte Frist setzen und ggf. Ersatzvornahme androhen

Räum- und Streupflicht

Jetzt schon? Der Winter ist noch weit....

Mal etwas provokant...:

Räum- und Streupflicht

Jetzt schon? Der Winter ist noch weit....

- im Winter: klar, Schnee und Eis, kann ja keiner was dafür, wenn das vom Himmel fällt...
- im Herbst? Laub... blöde Bäume, die gehören ja fast alle der Stadt... soll die doch...

Räum- und Streupflicht

- Die Räumpflicht gilt auch im Herbst!
- Die Beseitigungspflicht ist in den Straßenreinigungssatzungen geregelt.
- Für Bonn gilt:

Das Laub muss vom reinigungspflichtigen Straßenanlieger selbst ordnungsgemäß entsorgt werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um Laub von städtischen oder privaten Bäumen handelt. Die Blätter können entweder selber kompostiert, über die Biotonne entsorgt, oder zu den Grüncontainern gebracht werden. Nicht erlaubt ist das Kehren des Laubes in die Rinnsteine, auf Straßen oder auf städtische Beete.

(Quelle: BonnOrange)

Kanzlei Yvonne Batzdorf

Recht-Verständlich e.V.
Vortrag vom 12.12.2019

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Rechtsanwältin Yvonne Batzdorf

Gotenstraße 25, 53175 Bonn

Tel: 0228/3297888

e-mail: info@kanzlei-batzdorf.de