

# 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 m<sup>2</sup> steigen
- liegt die Miete unter 7 € pro m<sup>2</sup>, darf sie um nicht mehr als 2 € pro m<sup>2</sup> 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
- Mieterschutzverordnung vom 01.07.2020 - 30.06.2025
- Aussichten:  
Reduzierung der Erhöhung auf 11%  
Verlängerung der Regeln bis 2029  
Pflicht zur Erstellung eines Mietspiegels für Städte > 50.000E und eines qual. Mietspiegels > 100.000E

# neue Heizkostenverordnung

gültig seit Dezember 2021

- fernablesbare Verbrauchserfassung - bis 31.12.2026 Austausch vorhandener Geräte
- Ausnahmen ab 01.01.2027 nur in begründeten Ausnahmefällen
- die Geräte aller Hersteller sollen miteinander kompatibel sein
  
- Anbindung von ab 2023 eingebauten Geräten an einen digitalen Stromzähler
- für vorhandene fernablesbare Messgeräte Übergangsfrist bis 2031
  
- monatliche Informationen an die Mieter über Energieverbrauch
- in der HeizkostenAbrechnung Infos zu Brennstoffmix, Steuern und Abgaben sowie Treibhausgasemissionen
- Informationspflicht des Vermieters!

# neue Heizkostenverordnung

- informiert der Vermieter nicht, kann der Mieter seinen Kostenanteil um 3% kürzen

## Wichtig:

- Die neue Heizkostenverordnung gilt ausschließlich für Gebäude mit gemeinschaftlich genutzten Heiz- und Warmwasseranlagen. Einfamilienhäuser oder Wohnungen mit eigenem Heizungssystem (zum Beispiel Gastagenheizung) bleiben außen vor.
- Sie gilt auch nur für Mieter, bei denen bereits fernablesbare Messgeräte installiert worden sind.



# Zertifizierter Verwalter

- Sachkundenachweis ab 01.12.2022 (Prüfung IHK)
- Ausnahme: Richter, Immobilienkaufmann (staatl. anerkannter Berufsabschluss), Absolventen immobilienwirtschaftlicher Studiengänge
- Übergangsfrist bereits bestellter Verwalter: mehr als 3 Jahre (01.06.2024)
- gewerberechtliche Erlaubnis nach § 34c GewO bleibt
- Weiterbildungsverpflichtung bleibt ebenfalls (seit 01.08.2018)
- Auskunftsanspruch der WEG!

# Zertifizierter Verwalter

- Anspruch der WEG auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters ab dem 01.12.2022 - sobald alter Vertrag ausläuft  
= ordnungsgemäße Verwaltung
- Ausnahme: Kleingemeinschaften (bis zu 8 Sondereigentumseinheiten) in Eigenverwaltung

# frisch entschieden

## Vermietung an WG:

- kein Recht der WG, die Mitglieder einfach auszuwechseln
- möglich ist aber eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag
- ohne Vereinbarung hat der Vermieter ein Recht auf Mitbestimmung, wer Vertragspartei wird
- BGH, Urt. v. 27.04.2022, VIII ZR 304/21



# frisch entschieden

Geh- und Fahrrecht, Zufahrtsbreite  
(Zufahrt zu Hinterlieger-Grundstücken)

- kein Recht auf uneingeschränkte Zufahrt
- in § 32 StraßenverkehrsZulassungsOrdnung festgelegten Maße dienen als Richtwert
- -> höchstzulässige Breite von KFZ beträgt, 2,55 m, so dass die Zufahrtsbreite bei mind. 3 m liegen soll, in Bögen 5 m
- Geh- und Fahrrechte müssen schonend ausgeübt werden
- OLG Zweibrücken, Urt. v. 03.05.2022, 7 U 150/20

# 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 14.09.2022

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](mailto:info@kanzlei-batzdorf.de)