

## MIETRECHT UND WEG

AKTUELLE GESETZGEBUNG

### Es ist beschlossen: Die Mietpreisbremse wird verschärft

| Der Bundesrat hat im Dezember gebilligt, dass die Mietpreisbremse verschärft wird. Danach gelten für Vermieter künftig neue Auskunftspflichten, die das Umgehen der Mietpreisbremse schwieriger machen: Sie müssen schon vor Vertragsabschluss unaufgefordert und schriftlich darüber informieren, ob eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt. Ansonsten können sie sich nicht darauf berufen. |

#### Vereinfachung bei der Rüge

Außerdem erleichtert das Gesetz das Vorgehen gegen zu hohe Mieten: Künftig reicht eine einfache Rüge, um zu viel gezahlte Miete zurückzuverlangen. Der Mieter muss nicht mehr darlegen, warum die verlangte Miete seines Erachtens zu hoch ist.

#### Dem Bundesrat entsprochen: Änderung bei der Modernisierungumlage

Auch bei der Modernisierungumlage gibt es Verbesserungen für Mieter. So können Vermieter künftig nur noch acht Prozent auf die Miete umlegen – derzeit sind es noch elf Prozent. Laut Gesetzesbeschluss wird diese Regelung bundesweit gelten und nicht, wie im Regierungsentwurf vorgesehen, nur in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt. Hierfür hatte sich insbesondere auch der Bundesrat im Gesetzgebungsverfahren ausgesprochen.

#### Kappungsgrenze bei der Mieterhöhung nach Modernisierung

Neu ist auch die Geltung einer absoluten Kappungsgrenze bei der Mieterhöhung nach Modernisierung: So darf der Vermieter die Miete um nicht mehr als drei EUR pro Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen.

#### Missbräuchliche Modernisierung wird geahndet

Um das sogenannte Herausmodernisieren von Mietern zu unterbinden, wird es künftig als Ordnungswidrigkeit mit einer hohen Geldbuße bestraft. Ein missbräuchliches Modernisieren wird laut Gesetz beispielsweise vermutet, wenn sich die Monatsmiete mit der angekündigten Mieterhöhung mindestens verdoppelt.

#### Verkündung und Inkrafttreten

Der Bundespräsident muss das Gesetz noch unterzeichnen, bevor es im Bundesgesetzblatt verkündet werden kann. Es soll einen Monat später in Kraft treten.

QUELLE | Bundesrat

## WOHNGELD

## Keine Leistungen bei Umzug in eine bessere Wohngegend

| Nach dem SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Erhöhen sich die Aufwendungen nach einem Umzug, werden diese nur anerkannt, wenn der Umzug erforderlich ist. |

Hierauf wies das Sozialgericht (SG) Münster hin. Allerdings ist im Gesetz nicht geregelt, wann ein Umzug erforderlich ist. Nach der Gesetzesbegründung ist dies der Fall, wenn ein Wohnungswechsel zur Eingliederung in Arbeit oder aus gesundheitlichen oder sozialen Gründen erforderlich sei. Nach herrschender Meinung muss für den Umzug ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Anlass vorliegen, von dem sich ein Nichthilfeempfänger hätte leiten lassen und der nicht zumutbar auf andere Weise beseitigt werden kann.

Diese Kriterien werden nach Auffassung des SG Münster nicht erfüllt, wenn der Umzug weder aus medizinischen oder sozialen Gründen, noch zur Integration in den Arbeitsmarkt notwendig ist, sondern allein vom Wunsch getragen ist, aus einem sog. sozialen Brennpunkt in einen anderen Stadtteil zu ziehen. Das sei zwar ein nachvollziehbarer Grund. Der sei aber nicht aus Steuermitteln zu finanzieren.

**QUELLE** | SG Münster, Urteil vom 15.11.2018, S 11 AS 584/16, Abruf-Nr. 206535 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## WEG

## Für den Bau einer Außentreppe gibt es keine konkludente Zustimmung der Wohnungseigentümer

| Eine bauliche Veränderung bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, deren Rechte über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinausgehend betroffen sind. Die Betroffenheit beurteilt sich anhand eines objektiven Maßstabs, nämlich danach, ob sich ein neutraler Wohnungseigentümer in vergleichbarer Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen darf. |

So entschied es das Amtsgericht Kassel. Das Gericht machte dabei deutlich, dass die Zustimmung grundsätzlich nicht durch Schweigen erklärt werden kann. Eine konkludente Zustimmung kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn zuvor ein zugunsten des anderen Teils wirkender Vertrauenstatbestand geschaffen worden war. Hierfür genügt nach Auffassung des Amtsgerichts allerdings nicht, dass Pläne für die Errichtung einer Wendeltreppe, die von der Dachterrasse im Sondereigentum der Beklagten zur ebenerdigen Terrasse im Bereich des Sondernutzungsrechts der Beklagten führen sollte, vorgelegt und zur Kenntnis gebracht wurden.

Ob eine solche Zustimmungserklärung überhaupt formfrei erfolgen kann, oder nur formgebunden, etwa in Gestalt eines Beschlusses auf der Eigentümerversammlung hat das Amtsgericht dahingestellt sein lassen.

**QUELLE** | Amtsgericht Kassel, Urteil vom 15.11.2018, 800 C 3071/18, Abruf-Nr. 206536 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).