

MIETRECHT

Die wichtigsten Nebenpflichten des Mieters im Wohnraum-mietverhältnis

Neben der Pflicht aus § 535 Abs. 2 BGB dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten, hat der Mieter einige Nebenpflichten zu erfüllen, die weder im Gesetz noch im Mietvertrag ausdrücklich geregelt werden, für ein reibungsloses Mietverhältnis jedoch essenziell sind. Zu den wichtigsten Nebenpflichten zählen die Obhuts- und Duldungspflicht sowie die Aufklärungs- und Informationspflicht des Mieters.

1. Die Obhutspflicht des Mieters

Der Mieter ist ab Überlassung der Mietsache bis zur Rückgabe des Besitzes verpflichtet, mit der Mietsache schonend und pfleglich umzugehen und alles zu unterlassen, was zu einem Schaden an ihr führen kann (So BGH NZM 2017, 144 Rnr. 14; BeckOK MietR/Gras, 33. Ed. 1.8.2023, BGB § 535 Rn. 4000). Im Rahmen seiner Obhutspflicht muss der Mieter in zumutbarem und gebotenem Umfang auch zur Schadensvermeidung aktiv tätig werden. Sachschäden an der Mietsache, die durch eine schuldhaftes Verletzung der Obhutspflicht entstanden sind, hat der Mieter dem Vermieter nach § 536 c Abs. 1 S. 1 BGB unverzüglich anzuzeigen. Als Entschädigung kann der Vermieter entweder nach §§ 535, 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 249 Abs. 1 BGB die Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands oder nach §§ 535, 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 249 Abs. 2 BGB eine angemessene Geldzahlung vom Mieter verlangen (vgl. BGH v. 02.02.2022 -XII ZR 46/21 -; BGH v. 27.06.2018 - XII ZR 79/17). Dieser sog. Schadensersatz neben der Leistung kann ohne vorherige Fristsetzung unmittelbar geltend gemacht werden (BGH NZM 2018, 320 Rn 23; BeckOK MietR/Gras, 33. Ed. 1.8.2023, BGB § 535 Rn. 4001).



Paragraph stock.adobe.com

INHALTSVERZEICHNIS

- 1** **Mietrecht**
Die wichtigsten Nebenpflichten des Mieters im Wohnraum-mietverhältnis
- 2** **WEG-Recht**
Die Erhaltungsrücklage im Wohnungseigentumsrecht
- 3** **Mietrecht**
Änderung der Modernisierungumlage durch das Heizungsgesetz
- 4** **Arbeitsrecht**
Eine Vorausschau im Arbeitsrecht für das Jahr 2024
- 5** **Mietrecht**
Der Mietminderungsanspruch im Überblick
- 6** **IN EIGENER SACHE**

2. Pflicht zur Zutrittsgewährung – Duldungspflicht des Mieters

Ein Betretungs- und Besichtigungsrecht des Vermieters ist im Gesetz nicht geregelt. Es besteht jedoch eine aus § 242 BGB herzuleitende vertragliche Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter und dessen erforderlichen Vertretern den Zutritt zu den Mieträumen zu gewähren. Ein generelles Recht des Vermieters, die Mietsache ohne besonderen Anlass in regelmäßigen Abständen zu besichtigen, ist verfassungsrechtlich jedoch zu verneinen (vgl. BVerfG NZM 2004, 186). Vielmehr muss für das Betreten der Wohnung stets ein konkreter sachlicher Grund vorliegen; abweichende Klauseln in vorformulierten Mietverträgen sind unwirksam (so BGH NZM 2014, 635 Rn. 19 ff.; BeckOK MietR/Gras, 33. Ed. 1.8.2023, BGB § 535 Rn. 4200).

Der Vermieter bzw. die von ihm beauftragten Personen haben den Mieter außer bei Gefahr in Verzug rechtzeitig über den geplanten Zutritt zu informieren, wobei sieben Tage Vorlauf in der Regel ausreichend sind. Im Rahmen einer berechtigten Besichtigung muss der Mieter Fotoaufnahmen des Vermieters dulden, sofern allein die Wohnung und keine Personen fotografiert werden und dies zur Feststellung des Wohnungszustands erforderlich ist (so AG Schöneberg BeckRS 2004, 30988267; AG Frankfurt a. M. BeckRS 9998, 17097; AG Düsseldorf NZM 1998, 912). Kommt der Mieter seiner Pflicht zur Zutrittsgewährung in unberechtigter Weise trotz mehrfacher Aufforderung nicht nach, kann das den Vermieter – in der Regel nach Abmahnung – zur fristlosen Kündigung des Mietvertrags berechtigen (vgl. LG Berlin vom 02.06.2017 - 63 S 316/16; LG Oldenburg ZMR 2012, 956). Ferner kann der Vermieter auf Duldung des Zutritts klagen. Den einstweiligen Rechtsschutz kann er jedoch nur beanspruchen, wenn dies zur Beseitigung erheblicher Gefahren für Personen und/oder Sachen erforderlich ist (so LG Duisburg, NZM 2006, 887).

3. Aufklärungs – und Informationspflicht des Mieters

Es besteht keine allgemeine Pflicht des Mieters den Vermieter über alles aufzuklären, was dessen Willensentschließung in irgendeiner Weise beeinflussen könnte. So muss der Mieter den Vermieter bspw. nicht ungefragt über seine Einkommens- und Vermögensverhältnisse aufklären, über seine Zahlungsunfähigkeit allerdings schon (so LG Gießen, ZMR 2001, 894). Zulässige Fragen des Vermieters, bspw. im Rahmen der Selbstauskunft, müssen vollständig und wahrheitsgemäß beantwortet werden. Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter über solche Umstände aufzuklären, die für diesen von wesentlicher Bedeutung sind und deren Mitteilung er erwarten darf. Das gilt insbesondere für solche Tatsachen, die den Vertragszweck vereiteln oder erheblich gefährden oder dem Vermieter einen erheblichen wirtschaftlichen Schaden zufügen können. So muss der Mieter den Vermieter bspw. darüber aufklären, wenn durch Personen seines Haushalts aufgrund Krankheit oder Behinderung Hausfriedensstörungen zu erwarten sind, die andere Mieter zu einer Mietminderung oder den Vermieter sogar zur Kündigung berechtigen werden. Im Übrigen kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an (für alles Vorstehende: Schmidt-Futterer/Streyll, 15. Aufl. 2022, BGB § 543 Rn. 72-76). Auch während der Mietzeit kommt dem Mieter gegenüber dem Vermieter eine Informationspflicht zu. So muss der Mieter den Vermieter bspw. über den Wegfall eines Mangels informieren, wegen dem er bisher die Miete gemindert hat. Bei fehlender und falscher Aufklärung kann der Vermieter wegen Täuschung zur Anfechtung des Mietvertrags nach § 123 BGB berechtigt sein (so LG Wiesbaden, WuM 2004, 399; OLG Naumburg, NZM 2009, 128).

Eva-Maria Meichsner
Rechtsanwältin

WEG-RECHT

Die Erhaltungsrücklage im Wohnungseigentumsrecht

Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehört insbesondere die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage, § 19 Absatz 2 Nr. 4 WEG, bis 12/2020 Instandhaltungsrückstellung genannt.

Zweck der Rücklage

Durch die Bildung der Erhaltungsrücklage soll sichergestellt werden, dass selbst bei unvorhergesehenem Reparaturbedarf die notwendigen Mittel unverzüglich zur Verfügung stehen, um das gemeinschaftliche Eigentum zu erhalten. Eine Verwahrlosung, Schadensweiterung wegen fehlender (durch fehlende Zahlungskraft einzelner Eigentümer) oder (wegen erst notwendiger Bildung und Beitreibung einer Sonderumlage) zu spät zur Verfügung stehender Geldmittel soll vermieden werden. Die Aufbringung der Erhaltungskosten auch für größere Maßnahmen in Raten wird einzelne, zahlungsschwächere Miteigentümer weniger überfordern, vgl. BeckOK WEG/Elzer, 53. Ed. 3.7.2023, WEG § 19 Rn. 134.

Die Rücklage dient dem Namen nach der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, also unabhängig von Größe, Umfang und Planbarkeit der Erhaltungsmaßnahme, so dass auch Kleinreparatur- und Wartungskosten daraus bezahlt werden könne, vgl. Suilmann ZWE 2015, 246. In vielen Gemeinschaften werden jedoch Beschlüsse gefasst, dass Erhaltungskosten bis zu einer bestimmten Höchstgrenze aus den laufenden Bewirtschaftungskosten zu zahlen sind, die Rücklage also größeren und unplanmäßigen Vorhaben vorbehalten bleiben soll.

Die Pflicht zur Bildung der Rücklage unterliegt nach einhelliger Ansicht nicht dem Ermessen der Eigentümer. Jeder Eigentümer kann deshalb verlangen und ggf. gerichtlich durchsetzen, dass eine Erhaltungsrücklage gebildet wird. Es ist somit die Pflicht des Verwalters, einen – notfalls immer wieder – Beschlussvorschlag zur Bildung unter Hinweis auf die Rechtspflicht auf die Tagesordnung zu setzen anderenfalls kann er sich haftbar machen, wenn bei plötzlichem

Erhaltungsaufwand Mehrkosten z. B. durch Kreditzinsen entstehen. Der Verwalter muss die Zuführung im Wirtschaftsplan vorsehen und den Umlageschlüssel für Erhaltungskosten zugrunde legen, vgl. Müller/Fichtner Wohnungseigentum, § 18 Rn. 143-146.

Angemessene Höhe

Zur angemessenen Höhe schweigt das Gesetz. Die Eigentümer haben also ein Ermessen, in welchem Zeitraum und in welcher Höhe sie eine Rücklage bilden. Das Ermessen kann ggf. auf null reduziert sein, wenn Erhaltungsbedarf absehbar ist und hinreichende Finanzmittel nicht zur Verfügung stehen. Ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen im Übrigen aber in i. d. R. nur deutlich überhöhte oder zu geringe Beitragsbemessungen, vgl. BGH, Urt. v. 1. 4. 2011, Az. V ZR 96/10. Die Angemessenheit bestimmt sich, wenn nichts anderes vereinbart ist, nach den Umständen des Einzelfalles, also nach Größe, Alter und Zustand der Anlage sowie den zu erwartenden Kosten, Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 19 Rn. 226-228, OLG München Beschluss vom 20.12.2007, Az. 34 Wx 076/07; u. U. auch nach den wirtschaftlichen Verhältnissen der Wohnungseigentümer (LG München I v. 14.7.2016- 36 S 3310/16 WEG). Vorgeschlagen werden folgende Methoden zur Ermittlung der angemessenen Höhe:

- Anwendung von § 28 II. BV (je nach Alter 7,10 EUR bis 11,50 EUR), vgl. LG Hamburg, Urteil v. 25. 5. 2011, Az. 318 S 208/09; als grobe Orientierung: OLG Hamm, Beschluss vom 18. 5. 2006, Az. 15 W 25/06; als Höchstgrenze, wenn nicht größerer Bedarf konkret absehbar ist: AG Mettmann, Urteil vom 28.08.2008, Az. 26 C 40/08;
- „Faustformeln“: z. B. 1 EUR/m² (vgl. LSG Baden-Württemberg Urt. v. 26.1.2007, Az. L 12 AS 3932/06);
- Peters'sche Formel, bei der die Baukosten im Erstellungsjahr zu den Baukosten im Jahr der Durchführung ins Verhältnis gesetzt werden: Herstellungskosten/m² x 1,5 x 0,65 geteilt durch Nutzungs-/Lebensdauer von 80 Jahren, somit ca. 20 bis 50 €/m²/a, vgl. AG Hamburg-Blankenese Urt. v. 12.6.2019, Az. 539 C 26/18;

- Ermittlung anhand eines Instandhaltungsplans unter Berücksichtigung empirischer Werte zur technischen Nutzungsdauer von Bauteilen sowie bisher bekannt gewordener Reparaturanfälligkeit, voraussichtlicher Kosten einschl. Inflation sowie evtl. Ausfallrisiken Zahlungspflichtiger. Der letzte Vorschlag erscheint vorzugswürdig, wenn auch für den Verwalter am aufwändigsten.

Art und Weise

Wo und in welcher Form die Rücklage geführt wird, entscheiden die Eigentümer, in Ermangelung eines Beschlusses der Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen. Er hat sie dann „mündelsicher“, möglichst gewinnbringend und nicht spekulativ anzulegen, vgl. Dötsch a.a.O. Rn. 230. Beschließen die Eigentümer eine spekulative, also risikoträchtige Anlageform, muss der Verwalter über die Ordnungswidrigkeit und Tragweite des Beschlusses zur Meidung eigener Haftung aufklären (OLG Celle, Beschluss vom 14. 4. 2004, Az. 4 W 7/04), den Beschluss aber dennoch ausführen.

Da die Rücklage zweckentsprechend bei plötzlichem Erhaltungsbedarf schnell verfügbar sein muss, scheiden langfristige Anlageformen aus. Andererseits sollte sie möglichst zinsbringend angelegt werden. Feste Vorgaben können weder dem Gesetz noch der Rechtsprechung entnommen werden. Vielmehr kommt es auf die Auskömmlichkeit der Rücklage an, die es möglicherweise erlaubt, Teile zinsbringend längerfristig und Teile ohne wesentliche Rendite mit jederzeitiger Zugriffsmöglichkeit anzulegen. Relevant ist auch die Entwicklung am Finanzmarkt. Werden für Sparanlagen, Tagesgeldkonten etc. keine Zinsen gewährt, sondern evtl. sogar Kontoführungsgebühren erhoben, kommt sogar die Führung der Rücklage auf dem Gemeinschaftskonto als buchhalterisches Unterkonto in Frage, so Dötsch a.a.O. Rn. 229 unter Verweis auf ein Urteil des BGH zu Az. V ZR 163/20, was aber Rücklagen von Untergemeinschaften betrifft; BeckOK WEG/Elzer § 19 Rn. 156. Nach a. A. bedarf es stets eines Sonderkontos vgl. Suilmann a.a.O.; Müller/Fichtner a.a.O. Rn. 148 ff., auf das die Zuführungen mind. Quartalsweise vom Wirtschaftskonto zu überweisen sind.

Entnahmen aus der Rücklage

Grundsätzlich bedarf jede Entnahme der vorherigen Beschlussfassung, das wird nach der Reform 2020 weiterhin vertreten, (Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 19 Rn. 232; BeckOK WEG/Elzer § 19 Rn. 157-159, der jedoch Entnahmen durch den Verwalter nach § 27 Absatz 1 WEG erlaubt). Dringend zu empfehlen ist ein grundsätzlicher Ermächtigungsbeschluss, inwieweit der Verwalter ohne Einzelbeschluss auf die Rücklage zugreifen darf.

Eine Entnahme aus der Rücklage scheidet aus, wenn die Kosten der Erhaltung nicht sämtliche Eigentümer treffen.

Eine zweckwidrige Verwendung kann vereinbart oder beschlossen werden. Ein Beschluss ist jedoch anfechtbar, er wird häufig gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstoßen, jedenfalls wenn kein sog. „auskömmlicher Teil“ zur zweckentsprechenden Verwendung übrig bleibt. Die Ausschüttung oder Umwidmung der Rücklage kann also ohne weiteres beschlossen werden, sofern und soweit der verbleibende Teil zur zweckentsprechenden Verwendung hinreichend hoch ist, wenn also nur ein nicht erforderlicher Überschuss betroffen ist. So kann es ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, einen Teil in eine Liquiditätsrücklage umzuwidmen, obwohl Erhaltungsmaßnahmen bevorstehen, deren Kosten die Höhe der Rücklage übersteigen. Im Fall des AG Köln, Urt. v. 17.1.2023, Az. 215 C 48/22, betrug die gebildete Rücklage 1,9 Mio €, jährlich wurden ihr 233 T€ zugeführt. 200 T€ wurden als Liquiditätsrücklage umgewidmet. Eine Balkonsanierung über 3,6 bis 5 Mio. EUR stand bevor. Das Gericht stellte darauf ab, dass umgewidmete Betrag nur ca. 11 % der vorhandenen Erhaltungsrücklage umfasst und die Liquiditätsrücklage bei Bedarf auch wieder aufgelöst werden könne. Die Energiekrise berechtige auch zur entsprechenden Ermessensausübung. Letztlich erfordere die Höhe der Balkonsanierungskosten ohnehin die Bildung einer Sonderumlage. Entsprechend erkannte auch das AG Lübeck Urt. v. 18.3.2022, Az. 35 C 52/21, ein nachvollziehbares Interesse daran, die Erhaltungsrücklage über 127 T€ um 15 T€ abzuschmelzen, um damit eine Liquiditätsrücklage zu bilden. Der Anfechtungskläger müsse beweisen, dass die verbliebenen 105 T€ nicht auskömmlich seien.

Erhaltungsrücklagen in Untergemeinschaften

In Mehrhausanlagen können Untergemeinschaften gebildet werden. Diese sind zwar nicht rechtlich selbständig, aber zumeist wirtschaftlich-organisatorisch. Separate Rücklagen pro Untergemeinschaft, über welche nur die jeweiligen Untergemeinschaften verfügen, dürfen beschlossen und geführt werden. Rechtlicher Eigentümer bleibt – mangels Rechtsfähigkeit der Untergemeinschaften – aber die Gesamtgemeinschaft, vgl. Müller/Fichtner a.a.O.

Anteil an der Rücklage

Die Rücklage ist Bestandteil des Gemeinschaftsvermögens, an der es allenfalls

ideelle, aber keine rechtlichen Anteile der einzelnen Eigentümer gibt, Dötsch a.a.O. § 19 Rn. 215f. Somit besteht auch kein Anspruch auf Auskehr eines Anteils bei Ausscheiden aus der Gemeinschaft, vgl. MüKoBGB/Rüscher, 9. Aufl. 2023, WEG § 19 Rn. 44 f.

Auflösung der Rücklage

Die Auflösung könnte, dürfte aber nicht beschlossen werden, solange eine technische Anlage auf dem Grundstück existiert, der Beschluss wäre anfechtbar, vgl. Müller/Fichtner a.a.O. § 18 Rn. 133 f.

Noreen Walther
Rechtsanwältin



Erhaltungsrücklage stock.adobe.com

Mietrecht

Änderung der Modernisierungsumlageregeln durch das Heizungsgesetz

Nachdem auch der Bundesrat das bereits vom Bundestag beschlossene Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (auch bekannt als Heizungsgesetz) gebilligt hat, kann dieses nun zum 01.01.2024 Inkrafttreten.

Neben den umfangreichen Vorgaben für den Einbau neuer Heizungsanlagen die mit 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden, enthält das Gesetz auch Änderungen und Ergänzungen zum Mietrecht und zur Heizkostenumlage.

Für die Modernisierungsumlage hat der Gesetzgeber im Rahmen der Änderung des Gebäudeenergiegesetzes neue Regelungen für die Modernisierung von Heizungsanlagen geschaffen.

Zum einen wurde in § 555b BGB (neue Nummer 1a) als Anknüpfungspunkt ein neuer Modernisierungstatbestand „Erfüllung der Anforderungen des § 71 GEG durch Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude“ aufgenommen.

An diesen Modernisierungstatbestand anknüpfend gibt es nun 2 unterschiedliche Möglichkeiten für die Modernisierungskostenumlage. Durch den neu geschaffenen § 559e BGB können die Modernisierungskosten zu 10 % auf die jährliche Miete als Modernisierungsumlage umgelegt werden. Wichtig ist dem Gesetzgeber dabei, dass zuvor Fördermittel in Anspruch genommen wurden und diese als Drittmittel von den Modernisierungskosten abgesetzt worden sind. Wird die mögliche Förderung nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) nicht in Anspruch genommen, bleibt für den Vermieter die Möglichkeit zur Umlage der Modernisierungskosten nach den bisherigen Regelungen in § 559 BGB, mithin mit 8 % auf die jährliche Miete.

Für den Fall der Heizungsmodernisierung wird eine Pauschalierung der Instandhaltungskosten auf 15 % anstatt der sonst üblichen 30 % vorgenommen. Unabhängig davon, ob die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB oder nach § 559 e BGB erfolgt, ist die Erhöhung bei 0,5 €/m² Wohnfläche gekappt. Es besteht aber auch die Möglichkeit der Kombination mit einer Modernisierung der Gebäudehülle zur Verringerung des Wärmebedarfs. In diesem Fall bezieht sich die Kappung der Mieterhöhung lediglich auf den Anteil der Modernisierungskosten, die für die neue Heizungsanlage aufgewendet wurden. Aus den weiteren Modernisierungstatbeständen können zusätzliche Modernisierungsumlagen umgesetzt werden. Hier gelten dann die bislang bereits bestehenden Kappungsgrenzen von 2 €/m² bzw. 3 €/m² bei Bestandsmieten von mehr als 7 €/m².



Bild von https://de.freepik.com/fotos-kostenlos/nahaufnahme-der-waermepumpe-ausserhalb-des-hauses_22118722.htm#query=W%C3%A4rmepumpe&position=1&from_view=search&track=sph >Freepik

Besondere Beschränkungen sieht das Gesetz in § 710 GEG zum Schutz von Mietern beim Einbau einer Wärmepumpe vor. Hier wird gefordert, dass zur Umlage der Modernisierungskosten nach den oben dargestellten Regelungen in § 559 Abs. 1 bzw. 559 Abs. 1 BGB nachweist, dass die Jahresarbeitszahl (auch Coefficient of Performance - COP) der Wärmepumpe über 2,5 liegt. Damit soll sichergestellt werden, dass nur dann eine volle Kostenumlage erfolgen kann, wenn die Wärmepumpe ausreichend effizient arbeitet. Der Nachweis der Jahres Arbeitszahl ist nicht notwendig, wenn das Gebäude nach 1996 errichtet worden ist, mindestens den Vorgaben der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 entspricht, nach einer Sanierung mindestens den Anforderungen des Effizienzhausniveaus 115 oder 100 entspricht oder mit einer Vorlauftemperatur beheizt werden kann, die nicht mehr als 55 °C bei lokaler Norm-Außentemperatur beträgt. In allen anderen Fällen muss der Nachweis von einem Fachunternehmer nach den Regeln der Technik erbracht werden. Kann die erforderliche Jahresarbeitszahl nicht nachgewiesen werden, kann der Vermieter für eine Mieterhöhung nur 50 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zu Grunde legen.

Insgesamt wird nach den neuen Regeln zwar eine schnellere Amortisation der Modernisierungskosten für eine neue Heizungsanlage erreicht, jedoch dies nur in sehr engen Grenzen. Ob die Kappungsgrenze von 0,50 € pro Quadratmeter diesen Effekt wieder aufhebt, hängt insbesondere von der Kostenentwicklung und den endgültigen 4. Bestimmungen für den Heizungs austausch ab.

Martin Alter
Rechtsanwalt

Arbeitsrecht

Eine Vorausschau im Arbeitsrecht für das Jahr 2024

Im Jahre 2024 gibt es einige wichtige Änderungen bzw. Neuerungen im Arbeitsrecht, welche zu beachten sind und nachfolgend fortgestellt werden sollen.

1. Erhöhung des Mindestlohnes

Am 26.06.2023 hat die Mindestlohnkommission ihren Vierten Beschluss zur Anpassung der Höhe des gesetzlichen Mindestlohns gefasst.

Danach wird der gesetzliche Mindestlohn in zwei Schritten erhöht:

zum 01. Januar 2024 auf	12,41 € brutto je Zeitstunde
zum 01. Januar 2025 auf	12,82 € brutto je Zeitstunde.

Die dort beschlossene Erhöhung muss von der Bundesregierung noch in einer Mindestlohnanpassungsverordnung umgesetzt werden. Mit der Erhöhung würde die Verdienstgrenze im Minijob von 520 € monatlich auf 538 € monatlich steigen.

Bei der aller zwei Jahre zu treffenden Entscheidung über die Anpassung der Höhe des gesetzlichen Mindestlohns prüft die Mindestlohnkommission im Rahmen einer Gesamtabwägung, ob die Höhe des Mindestlohns zu einem angemessenen Mindestschutz der Arbeitnehmer beiträgt, faire und funktionierende Wettbewerbsbedingungen ermöglicht und die Beschäftigung nicht gefährdet. Dabei bilden die Tariflöhne einen wichtigen Richtwert für die Anpassung.



2. Vaterschaftsurlaub soll ab 2024 möglich sein

Im Rahmen der EU-Richtlinie hatte die Bundesregierung den Vaterschaftsurlaub im Koalitionsvertrag festgehalten, dessen Umsetzung nun im Jahr 2024 erfolgen soll. Wegen der Verzögerung läuft bereits ein Verfahren der EU-Kommission gegen Deutschland.

Vorgesehen ist ein bezahlter Urlaub für Väter oder den zweiten Elternteil von mindestens zehn Tagen nach der Geburt eines Kindes. Die Freistellung soll im Mutterschutzgesetz festgehalten werden.

Nach Aussage der Bundesfamilienministerin Paus könnte durch die Freistellung der Väter ein wichtiger Baustein „für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf“ gesetzt werden.

3. Änderungen beim Elterngeld

Der vom Bundesfinanzminister Lindner vorgelegte Entwurf des Haushaltsfinanzierungsgesetzes sieht ab dem 01.01.2024 für rund fünf Prozent aller werdenden Eltern erhebliche Einschnitte vor.

Künftig sollen nur noch Eltern und Alleinerziehende Anspruch auf Elterngeld haben, die im Kalenderjahr vor der Geburt ihres Kindes ein zu versteuerndes Einkommen unter 150.000 € erwirtschaften. Bisher lag die Grenze für Paare bei 300.000 € und für Alleinerziehende bei 250.000 €. Abhängig vom weiteren parlamentarischen Verfahren sollen die Änderungen voraussichtlich bereits für Geburten ab dem 01.01.2024 gelten. Das bedeutet, dass für Eltern, deren Kind nach diesem Stichtag geboren ist, die neue Einkommensgrenze gilt. Für Eltern deren Kind bis zum 31.12.2023 geboren wird, bleibt die aktuelle Regelung erhalten.

4. Bessere Integration von Menschen mit Behinderungen im Arbeitsmarkt

Der Bundestag hat am 20.04.2023 das „Gesetz zur Förderung eines inklusiven Arbeitsmarkts“ verabschiedet, was der Bundesrat am 12.05.2023 gebilligt hat und am 01.01.2024 in Kraft tritt. Mit dem Gesetz ist geplant, Menschen mit Behinderung besser in den Arbeitsmarkt zu integrieren, wozu nachfolgend insbesondere folgende Maßnahmen geplant sind.

Arbeitgeber mit mindestens 20 Arbeitsplätzen sind verpflichtet, wenigstens fünf Prozent davon mit schwerbehinderten Menschen zu besetzen (§ 154 SGB IX). Für jeden nicht mit einem schwerbehinderten Menschen besetzten Pflichtarbeitsplatz ist eine Ausgleichsabgabe zu zahlen. Arbeitgeber, die diese Beschäftigungspflicht nicht erfüllen, sollen künftig eine höhere Ausgleichsabgabe zahlen. Diese soll erstmalig zum 31.03.2025 zu zahlen sein, wenn diese Ausgleichsabgabe für das Jahr 2024 fällig wird.

Die Gelder aus der Ausgleichsabgabe sollen vollständig dafür verwendet werden, die Beschäftigung schwerbehinderter Menschen auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt zu fördern.

Zur Beschleunigung von Bewilligungsverfahren wird eine Genehmigungsfiktion für Anspruchsleistungen des Integrationsamtes eingeführt. Anträge gelten künftig als genehmigt, wenn das Integrationsamt nicht innerhalb von sechs Wochen über sie entscheidet.

René Illgen
Rechtsanwalt

Mietrecht

Der Mietminderungsanspruch im Überblick

Nach § 535 Abs. 1 BGB hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Mithin stellt die Sicherstellung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietwohnung eine Hauptleistungspflicht eines jeden Vermieters dar. Soweit während der Überlassung der Mietsache ein Mangel vorliegt, der die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch einschränkt, ist der Mieter von der Entrichtung der Miete befreit bzw. kann eine angemessene Herabsetzung verlangen (vgl. § 536 BGB). Wichtig ist, dass es für die Herabsetzung der Miete keine erfolglose Mängelbeseitigung bedarf und die Miete kraft Gesetzes gemindert ist, selbstverständlich erst nach entsprechender Anzeige durch den Mieter.

Doch nicht jeder Mangel berechtigt einen Mieter zur Geltendmachung eines Minderungsanspruchs.

Im Einzelnen:

Zu erwähnen ist hierbei, dass keine Mietminderung bei unerheblichen Mängeln verlangt werden kann. Nach den Grundsätzen des Bundesgerichtshofs ist ein Mangel insbesondere dann als unerheblich anzusehen, wenn er leicht erkennbar, schnell behebbar und mit geringen Kosten zu beseitigen ist (vgl. Urteil vom 30.06.2004, Az.: XII ZR 251/02). Demnach ist eine Pauschalisierung schwierig, sondern stets eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Beispielsweise ist als unerheblicher Mangel gelegentliches Hundegebell, Haarrisse in der Zimmerdecke oder der Hausflur hatte eine defekte Glühbirne einzustufen.

Ferner dürfte der Mieter bei Mietvertragsschluss keine positive Kenntnis bezüglich des Mangels besitzen oder diesen selbst verursacht haben. Im Übrigen sollte darauf geachtet werden, ob im Mietvertrag wirksam eine Kleinreparaturenklausel vereinbart wurde und die Mangelbeseitigung nicht durch den Mieter selbst zu erfolgen hat. Sollte allerdings kein Ausschlussgrund vorliegen, stellt sich stets die Frage, welche Mietminderungshöhe gerechtfertigt ist. Gemäß dem Wortlaut der gesetzlichen Regelung, ist die Miete für den Zeitraum der Beeinträchtigung angemessen herabzusetzen. Eine Pauschalisierung ist an Hand des Begriffs „angemessen“ ebenfalls nicht möglich, vielmehr bedarf es einer Einzelfallentscheidung.

Entscheidend ist insbesondere das Ausmaß und Dauer des Mangels. Für die Berechnung des Mietminderungsanspruchs kann die Hamburger Tabelle eine Orientierungshilfe sein. Die Hamburger Tabelle stellt eine Mietminderungstabelle dar, die vom Hamburger Landgericht erstellt wurde. Sie ist in vielen Urteilen anderer Gerichte zu einer Richtlinie geworden. In der Tabelle wird der Wohnwert mit dem Mietzins in ein Verhältnis gesetzt, um die Quote zu ermitteln. Der Wohnwert ist hier als die Gebrauchstauglichkeit einzelner Räumlichkeiten zu verstehen. Eine Gesamtbetrachtung ist trotz allem unabdingbar.

Michelle Freitag
Rechtsanwältin



Interior of an old desolated house with white cracked walls and broken windows AdobeStock_281424373

IN EIGENER SACHE

Vorbereitungskurs zum zertifizierten WEG-Verwalter startet am 23. Oktober 2023

Dieser Kurs dient der umfassenden Vorbereitung auf die Prüfung zum zertifizierten WEG-Verwalter nach § 26 WEG. Dazu haben wir Referenten gewonnen, die nicht nur über Erfahrung bei der Verwaltung und Beratung von WEG verfügen, sondern auch die aktuellen Entwicklungen von WEG-Reform bis zur online-Eigentümerversammlung im Blick haben.

Mit der Teilnahme an dem Vorbereitungskurs in 12 Modulen bereiten Sie sich optimal auf Ihre Prüfung bei der IHK vor.

Darüber hinaus bekommen Sie bis zu 33 Weiterbildungsstunden nach § 34c GewO bestätigt.

Der Kurs wird über eine Online-Kurs-Plattform organisiert, auf die Sie bis zu 12 Monate Zugriff haben und in der die Zugänge zu den Live-Webinaren, die Anmeldungen zur Teilnahme an den Präsenzterminen, die Handouts und ergänzende Materialien bereitgestellt werden. Jedes Kursmodul kann mit einem Multiple-choice-Test abgeschlossen werden. Nach erfolgreichem Test wird die Weiterbildungsbescheinigung erstellt und im Teilnehmerbereich hinterlegt. So befinden sich alle Inhalte, Informationen und Nachweise an einer Stelle.

Weitere Informationen unter www.igw-institut.de.



Modul 7 Bau- und Werkvertragsrecht

Willkommen

Modul 1 - Grundzüge des Wohnungseigentumsgesetzes I

Modul 2 Grundzüge des Wohnungseigentumsgesetzes II

Modul 3 Grundzüge des Wohnungseigentumsgesetzes III

Modul 4 Kaufmännische Grundlagen I

Modul 5 Sachenrecht

Modul 6 Vertragsrecht

Modul 7 Bau- und Werkvertragsrecht

Modul 8 Umwelt- und Energiethemen im Immobilienbereich

Modul 9 Kaufmännische Grundlagen II

Modul 10 Die technische Verwaltung und die Erhaltung gemeinschaftlichen Eigentums

Modul 11 relevante Versicherungen im Immobilienbereich Teil I

Modul 12 relevante Versicherungen im Immobilienbereich Teil II

Referent Rechtsanwalt Martin Alter

- Inhaber der Strunz-Alter Rechtsanwälte PartG mbB
- Referent beim vdv Mitteldeutschland e.V., vdw Sachsen e.V., DEUMESS e.V.
- Kooperationsverbund unabhängiger Messdienstunternehmer e.V. und IHK Dresden



Inhalt:

1. Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen als Grundlagen der Leistungsbeschreibung
2. Bauvertragsrecht für WEG-Verwalter
3. Mängelbearbeitung durch den WEG-Verwalter (Verjährung, Durchsetzung von Ansprüchen, Verantwortlichkeit des Verwalters)
4. Beauftragung von Planung und Bauüberwachung

Präsenz-Seminar am

16.11.2023 von 9 bis

12 Uhr in Chemnitz

(in Kombination mit Modul 8 am 16.11.2023 von 13 bis 16 Uhr)

ONLINE
TEILNEHMEN

ZUM SEMINAR
ANMELDEN