

Herbstveranstaltung 2025

von Susanne Et-Taib



[v. l.]: Vorstandsmitglieder K. Stiemerling, C. Krebs, J. Rudolph, Dr. D. Hildebrandt, RAin N. Tzschentke, RA J. Grundei, Vorstandsmitglieder D. Henkelmann, W. Becker

Am 12. November 2025 fand die diesjährige Versammlung des H + G Göttingen, Northeim und Umgebung e. V. wie immer im ASC-Clubsaal statt. Bereits lange vor dem geplanten Beginn um 19.00 Uhr war abzusehen, dass die volle Konferenzbestuhlung im Saal nicht ausreichen würde – zusätzliche Stühle und Hocker wurden herbeigetragen.

Der **Vorstandsvorsitzende, Herr Rechtsanwalt Dr. Dieter Hildebrandt**, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht wandte sich an die Anwesenden: „Liebe Mitglieder, ich freue mich sehr, Sie heute wieder hier begrüßen zu dürfen – und aus Ihrem zahlreichen Erscheinen darf ich schließen, dass wir für unsere drei Fachvorträge wieder Themen ausgewählt haben, die für Sie von großem Interesse sind! Für meinen eigenen Vortrag habe ich mir das immerwährende Thema **„Schönheitsreparaturen“** vorgenommen. Neben Beispielen aus der Praxis werden Sie – wie in allen drei Vorträgen – über die aktuelle Rechtsprechung informiert“

Zunächst legte Dr. Hildebrandt dar, welche wesentlichen Formulierungen sich hierzu im § 14 des Mustermietvertrages der Haus & Grundeigentum Medien GmbH fanden und was sich in den letzten Jahren durch die Rechtsprechung geändert hat. Laut Begriffsdefinition umfassen Schönheitsreparaturen „das Tapezieren und Streichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper sowie Heizrohre, Innenanstrich der Fenster und Außentüren sowie Anstrich der Innentüren“. Die Übertragung der Vornahme auf den Mieter kann erfolgen, wenn die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung an den Mieter neu renoviert sind oder den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln. Sollte der Mieter später behaupten, dass die Wohnung bei Übergabe unrenoviert war, trifft ihn die Beweislast für diesen Zustand.

Starre Fristen können zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters führen und sollten – um die Übertragung

der Schönheitsreparaturen nicht unwirksam werden zu lassen – nicht vereinbart werden. Das gilt auch für Quotenregelungen. Überhaupt sollten Vermieter und Vermieterinnen ausschließlich den genannten Formularvertrag verwenden – welcher regelmäßig der aktuellen Rechtsprechung angepasst wird – und sich hierauf verlassen. Ergänzungen oder veraltete Formulierungen können zu einem Summierungseffekt oder zu einer unzulässigen Schlussrenovierungsklausel führen.

Auch bei der Farbwahl sollten sich Vermieter und Vermieterinnen im Wortlaut ausschließlich an die Regelungen in § 14 des Mietvertrages halten und keine weiteren Vorgaben machen, dann sind die Räume i. d. R. in einem weißen oder hellen neutralen Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war. Dieses ist genauestens im Übergabeprotokoll festzuhalten. Ungeöhnliche Farben sind nicht im Wege der Schönheitsreparaturen zu beseitigen



Kathrin und Timo Aschmann

und stellen einen Sachschaden dar. Rauchen gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch, wenn sich rauchbedingte Veränderungen durch Schönheitsreparaturen beseitigen lassen. Wenn Nikotinbeläge nicht zu entfernen sind, stellen diese Schäden dar, für die Vermieter*innen Ersatz verlangen können.

Der Fachanwalt untermauerte seine Ausführungen mit Beispielen aus der Praxis und wichtigen Begriffsdefinitionen. Die Fragen aus dem Publikum zeigten, dass der Unterstützungsbedarf bei diesem Thema nach wie vor groß ist.

Nach Applaus für diese Ausführungen kündigte Herr Dr. Hildebrandt den nächsten Vortrag an:

„Frau Rechtsanwältin Nina Tzschentke verstärkt unser Team jetzt bereits seit knapp 1,5 Jahren – und viele von Ihnen haben zwischenzeitlich gern ihre persönlichen und telefonischen Beratungen in Anspruch genommen. In ihrem jetzt folgenden Vortrag wird sie wieder ein Thema beleuchten, welches einen Beratungsschwerpunkt in unseren Geschäftsstellen bildet.“

Frau Tzschentke begrüßte die Anwesenden ebenfalls herzlich und berichtete über die neuesten Rechtsprechungen und Entwicklungen zu dem Thema „**Mieterhöhungen im Bestand**“.

„Grundsätzlich gibt mehrere Möglichkeiten, im laufenden Mietverhältnis die

Miete zu erhöhen, doch ist es sehr wichtig, die formalen Anforderungen zu beachten“ leitete die Rechtsanwältin ihren Power-Point-unterstützten Vortrag ein. „Zum einen gibt es **Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete**. Grundlagen hierfür können Gutachten, Vergleichsmieten oder ein qualifizierter Mietspiegel sein, der in Göttingen aber nicht vorliegt. Es ist u. a. die Kappungsgrenze zu beachten. Diese liegt bei 20 % innerhalb von drei Jahren, in angespannten Wohnmärkten bei 15 %. Ein weiterer Grund für eine Mieterhöhung im Bestand kann eine **Modernisierung** sein. Ziel ist dann, einen Teil der Kosten für wertsteigernde oder energiesparende Maßnahmen auf die Mieter und Mieterinnen

umzulegen. Hier ist es wichtig, dass die Ankündigung der Modernisierung korrekt und rechtzeitig erfolgt. Als dritte Möglichkeit sei hier die Mieterhöhung nach **Modernisierung mit Gebrauchswerterhöhung** genannt. Hier kommt es – vereinfacht ausgedrückt – darauf an, dass (bauliche) Veränderungen den objektiven Gebrauchswert der Räume erhöhen und eine bessere Benutzung ermöglichen“.

Es folgten praktische Beispiele für die einzelnen Maßnahmen sowie wichtige Ausführungen über abzuziehende Kostenanteile, Deckelungen und Höchstgrenzen, Ankündigungsfristen u. a.

„Sie sehen, liebe Mitglieder, es ist einiges zu beachten, weswegen wir Ihnen raten und anbieten, mit Ihrem Anliegen zu uns zu kommen. Im Einzelfall wenden Sie sich gern an eine unserer Geschäftsstellen, vereinbaren Sie einen persönlichen Beratungstermin und bringen Sie dazu den Mietvertrag und allen sonstigen wichtigen Unterlagen mit. Sie unterzeichnen dann lediglich eine Vollmacht im Original, dann sorgen wir – wenn alle Voraussetzungen vorliegen – dafür, dass eine formell wirksame Mieterhöhung ausgesprochen wird“, schloss Frau Tzschentke ihren Vortrag aus der Praxis.

Einige Rückfragen wurden beantwortet und für Detailfragen auf die Möglichkeit für Mitglieder hingewiesen, jederzeit auch für kurze Rechtsfragen die telefoni-



Reinhard und Birgitt Capello



Dr. Dieter Hildebrandt beim Vortrag



Yuanhong Zheng, Jens Oppermann

sche Beratung in Anspruch nehmen zu können. Auch nach diesem Vortrag gab es großen Applaus.

Nun folgte noch der Fachvortrag von Rechtsanwalt Jens Grundei, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht zum Thema **„WEG-Recht: Aktuelle Änderungen gemäß dem Gebäudeenergiegesetz“**. Dieser leitete seine Ausführungen gleich humorvoll ein: „Liebe Anwesende, ich weiß, dass bei Erwähnung des Gebäudeenergiegesetzes dem Grunde nach jeder nur an Heizungsanlagen und die mangelhafte Kommunikation der Ampel-Koalition Ende 2023 hierzu denkt. Aber keine Angst, damit werde ich Sie heute Abend nicht mehr quälen. Es gibt tatsächlich

positive aktuelle Änderungen gemäß dem Gebäudeenergiegesetz. Eine der wichtigsten findet sich in § 20 Abs. 1 WEG – bauliche Veränderungen -: Bei Maßnahmen die über die Instandhaltungen hinausgehen, z. B. an der Fassade, können die Eigentümer und Eigentümerinnen seit dem 1. Dezember 2024 die **Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit** vornehmen. Hierzu gehören barrierefreie Zugänge, Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, Einbruchschutz und – besonders aktuell und relevant: so genannte **Balkonkraftwerke**! Sie als Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentümerin haben einen gesetzlichen Anspruch auf Zustimmung der Gemeinschaft, wenn keine gravierenden Gründe dagegenste-

hen. Mieter und Mieterinnen benötigen die Zustimmung des Vermieters bzw. der Vermieterin vor Installation.“

Rechtsanwalt Grundei wies darauf hin, dass das Erlaubnisverlangen und die -erteilung formlos erfolgen können, da der Gesetzgeber hierzu noch keine Vorgaben gemacht hat, riet aber dringend als Ergänzung zum Mietvertrag klare Vereinbarungen zu Verkehrssicherung beim Einbau, zu Rückbau, Blendwirkung, Brandschutz, fachgerechten Ausführung und Nachweis einer entsprechenden Haftpflichtversicherung zu treffen.

Auch für diesen Fachvortrag gab es große Anerkennung und das Publikum beteiligte sich rege mit eigenen Beiträgen zum Thema „Balkonkraftwerke“.

Nachdem es keine Fragen mehr gab, verabschiedete der Vereinsvorsitzende Dr. Hildebrandt die Anwesenden mit den besten Wünschen für die Advents- und Weihnachtszeit sowie das neue Jahr.

Bilder: Sylvia Stein



Großes Interesse im ASC-Clubsaal