



Haus & Grund Gelnhausen e.V.  
Postfach 1346 · 63553 Gelnhausen

# Haus & Grund Gelnhausen e.V.

Seit 1921 im Dienste des privaten Eigentums  
Mitglied des Landesverbandes Haus & Grund Hessen e.V.

Geschäftsstelle:  
63571 Gelnhausen  
Philipp-Reis-Straße 10  
Telefon 06051 3617  
Telefax 06051 18293  
[info@hug-gelnhausen.de](mailto:info@hug-gelnhausen.de)

## Mitgliederinformation 01-2018

### 1. Geschäftsstelle

Wir hoffen, dass Sie gesund und voller Elan das Jahr 2018 beginnen konnten, in dem wir für die Mitglieder des Vereins nach vorheriger Terminvereinbarung oder telefonisch Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag jeweils in der Zeit von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr zur Verfügung stehen.

Am **Donnerstag 18. Januar 2018** kann eine Rechtsberatung auf der Geschäftsstelle nicht stattfinden, da der Vorsitzende an einer Regionalkonferenz von Haus & Grund teilnimmt. Bitte bringen Sie zu Beratungsterminen unbedingt Mietvertrag, Schriftverkehr etc. mit, damit wir Sie umfassend beraten können.

### 2. Rechtsprechung

Mit einem jetzt veröffentlichten Beschluss vom 02.08.2017 hat das Kammergericht Berlin – 19W102/17 – wie folgt erkannt: Bei unbekanntem Erben eines verstorbenen Wohnraummieters ist durch das Nachlassgericht gemäß § 1961 BGB eine Nachlasspflegschaft anzuordnen, sofern der Vermieter dies beantragt, um einen Anspruch gegen den Nachlass auf Räumung geltend zu machen. Der Umstand, dass der Mieter vermögenslos war bzw. der Nachlass voraussichtlich dürftig ist, steht dem nicht entgegen.

Immer wieder kommt es auch in unserer Beratungstätigkeit vor, dass ein allein-stehender Mieter verstirbt, Erben nicht bekannt sind und der Vermieter zum Zwecke der Neuvermietung seinen Räumungsanspruch durchsetzen will. Er will also seinen Anspruch auf Rückgabe der Mietsache gemäß § 546 Abs. 1 BGB gegen den Nachlass durchsetzen. Bereits die Oberlandesgerichte München und Zweibrücken haben in der Vergangenheit zutreffend darauf hingewiesen, dass die Anordnung der Nachlasspflegschaft zwingend zu erfolgen hat, damit der Vermieter seinen Rückgabeanspruch gegen einen Nachlasspfleger durchsetzen kann. Vermieter sind in der Praxis nämlich nach dem Tod des Mieters häufig mit der Frage konfrontiert, wem gegenüber sie kündigen und ihren Räumungsanspruch geltend machen können, denn nimmt der Vermieter eine sogenannte „kalte“ Räumung vor, begeht er unerlaubte Selbsthilfe, für die er verschuldensunabhängig haftet, so die ständige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs.

Weitere Beratung erhalten Sie nach Terminvereinbarung auf der Geschäftsstelle des Vereins.

### 3. Energieausweis

Viele Energieausweise laufen in nächster Zeit aus, nämlich diejenigen, die 2008 und 2009 für bestehende Wohngebäude verpflichtend eingeführt wurden. Energieausweise sind grundsätzlich 10 Jahre gültig. Ausgenommen von der Energieausweispflicht sind Baudenkmäler und kleinere Gebäude mit weniger als 50 Quadratmeter Nutzfläche. Nicht in jedem Fall brauchen Eigentümer einen neuen Energieausweis. Ist das Haus oder die Wohnung bereits vermietet, besteht keine Verpflichtung, den Mietern oder Nutzern einen neuen Energieausweis vorzulegen. Dieser ist aber in jedem Falle dann nötig, wenn das Haus oder die Wohnung verkauft, neu vermietet oder eine sonstige Nutzungseinheit verpachtet werden soll. Wir raten daher, rechtzeitig einen neuen Energieausweis bei Bedarf erstellen zu lassen. Diese müssen den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen. Aktuelle Energieausweise weisen eine Registriernummer im oberen rechten Bereich und eine Farbskala mit Energieeffizienzklassen aus. Ein Bedarfsausweis ist für alle Gebäude zulässig. Beim wesentlich preisgünstigeren Verbrauchsausweis basiert der Energiekennwert auf den Abrechnungen der Heizkosten von drei aufeinanderfolgenden Jahren. Ein solcher Verbrauchsausweis darf aber nur für bestehende Wohngebäude ausgestellt werden mit mindestens fünf Wohnungen oder für die der Bauantrag nach dem 11. November 1977 gestellt wurde oder die später auf den Stand der Wärmeschutzverordnung von 1977 gebracht wurden.

### 4. Wichtige Hinweise

Im Januar 2018 kann es bedingt durch Urlaub bzw. Erkrankung auf der Geschäftsstelle zu Engpässen im Telefonverkehr und in der Beratung kommen.

Der Jahresbeitrag 2018 wird durch Beitragsrechnung im Januar 2018 in Rechnung gestellt bzw. durch Beitragseinzug im Februar 2018 erhoben.

Anlässlich der Jahreshauptversammlung am **Samstag 28.04.2018, 15.00 Uhr in der Stadthalle Gelnhausen** erhalten alle teilnehmenden Mitglieder das aktuelle Jahrbuch 2018 des Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland als kostenlose Zusatzleistung des Vereins.

(Reese)

1. Vorsitzender
- u. Geschäftsführer