



Haus & Grund Gelnhausen e.V.

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

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

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

Mitgliederinformation 02-2015

1. Geschäftsstelle

Bitte beachten Sie, dass am **26. und 27.02.2015** sowie in der Zeit vom **02. bis 10.03.2015** eine Rechtsberatung auf der Geschäftsstelle nicht erfolgen kann. In dringenden Fällen wenden Sie sich in dieser Zeit an den Vertragsanwalt des Vereins, Herrn Rechtsanwalt Manfred Zinkhan, Telefon 06051 16708.

Der Verein wird die Mitgliedsbeiträge 2015 erstmals im SEPA-Lastschriftverfahren einziehen und zwar in der Zeit vom 16. bis 20.02.2015. Sollte sich Ihre Bankverbindung geändert haben, so teilen Sie das bitte umgehend der Geschäftsstelle mit.

2. Rechtsprechung

Mit Urteil vom **02.01.2015 – VIII ZR 51/14** – hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass ein Mieter wegen der Vereitelung seines gesetzlichen Vorkaufsrechts gemäß § 577 BGB auch Schadensersatz in Höhe des ihm entgangenen Gewinns verlangen kann. Im entschiedenen Falle war an einer vermieteten Wohnung Wohnungseigentum begründet worden und dieses sodann ohne Unterrichtung des Mieters veräußert worden. Hierüber wurde der Mieter erst später unterrichtet. Nach Auffassung des BGH hat der Mieter Schadensersatzansprüche, wenn er Informationen zur Veräußerung der Wohnung erst dann erhält, wenn der Verkauf schon abgewickelt worden ist und der Vermieter die nicht mehr in seinem Eigentum stehende Wohnung nicht mehr an den Mieter bei Ausübung dessen gesetzlichen Vorkaufsrechts übereignen kann.

“**Gericht stärkt Stehpinkler**“ so konnte man in der Presse nachlesen. Das Amtsgericht Düsseldorf – 42C10583/14 – hat entschieden, dass Mieter auf der Toilette ihrer Wohnung im Stehen urinieren dürfen, weil es zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung gehört. Wenn dadurch Schaden am Boden verursacht wird gibt es dann keinen Schadensersatz, wenn, wie im entschiedenen Falle, der Vermieter bei Einzug keine entsprechenden Pflegehinweise auf die Empfindlichkeit der Böden gegeben habe. Hier war ein Marmorboden verlegt worden. Nicht nur diese Entscheidung zeigt, mit welchen Problemen heute die Vermietung belastet wird. Was das Rauchen in der Wohnung anbetrifft, so gehört auch dieses zum vertragsgemäßen Gebrauch. In dem bekannten „Raucherurteil“ aus Düsseldorf steht in Kürze eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs an. Hier geht es aber in erster Linie um Geruchsbelästigungen im Treppenhaus, die aus der Wohnung des Rauchers aufgetreten sind.

Beratungen zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung erhalten Mitglieder auf der Geschäftsstelle.

3. Rauchwarnmelder

Das Thema Rauchwarnmelder beschäftigt die Geschäftsstelle durch verstärkte Anfragen auch im neuen Jahr außerordentlich, obwohl die Frist zum Einbau der Rauchwarnmelder zum 31.12.2014 bereits abgelaufen ist. Dieses ist seit Jahren bekannt gewesen!

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass nach § 13 Abs. 5 der hessischen Bauordnung in **Wohnungen** und dort in **Schlafräumen** und **Kinderzimmern** sowie **Fluren, über die Rettungswege führen**, Rauchwarnmelder eingebaut werden müssen. Damit ist auch eindeutig geregelt, dass Eigentümer in ihren selbst genutzten Wohnungen ebenfalls Rauchwarnmelder einbauen müssen.

Im Treppenhaus und im Keller müssen Rauchwarnmelder nicht eingebaut werden, da es sich hierbei nicht um Wohnräume handelt.

4. Expertentipp:

Alle Vermieter sollten baldmöglichst die Betriebskosten 2014 mit ihren Mietern abrechnen, insbesondere in den Kommunen, in denen zwischenzeitlich Steuern und Gebühren teilweise massiv erhöht worden sind, was mit den Jahresabrechnungen jetzt erst offenkundig wird. Bekanntlich wurde z. B. die Grundsteuer in Gelnhausen auf 500 Prozentpunkte rückwirkend zum 01.01.2014 erhöht.

Jeder Vermieter sollte mit der Abrechnung, sofern sich Nachzahlungen ergeben, gleichzeitig für die Zukunft die Vorauszahlungen erhöhen. Weitere Informationen hierzu erhält jedes Mitglied auf der Geschäftsstelle des Vereins.

- 5.** Der Verein ist nach Vorstandsbeschluss jetzt Mitglied des Stadtmarketing- und Gewerbevereins Gelnhausen e. V. und unterstützt auch auf diese Weise als in Gelnhausen gegründeter und ansässiger Verein alle Bemühungen und Veranstaltungen für eine weitere positive Stadtentwicklung.

6. Jahreshauptversammlung 2015

Die Tagesordnung für die Jahreshauptversammlung am **11.04.2015, 15.00 Uhr** in der Stadthalle in Gelnhausen wird rechtzeitig bekannt gegeben. Voraussichtlich wird ein Schwerpunkt der Veranstaltung die Information über die Unterschiede zwischen Wohnrecht und Nießbrauch sowie eine erneute Information über Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht sein.

(Reese)

1. Vorsitzender
- u. Geschäftsführer