



# 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](mailto:info@hug-gelnhausen.de)

## Mitgliederinformation 02-2017

### 1. Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle befindet sich seit dem 01. Februar 2017 30 Jahre im Hause Philipp-Reis-Str. 10 in Gelnhausen. Der aus diesem Anlass durchgeführte „Tag der offenen Tür“ war gut besucht. Die Presse hat hierüber auch berichtet. Wir bedanken uns bei allen Besuchern und Beteiligten dieser Veranstaltung, die die Kontinuität des Vereins unterstreicht.

Leider fällt der Vertragsanwalt des Vereins, Herr Rechtsanwalt Zinkhan, aufgrund schwerer Erkrankung in der Rechtsberatung aus. Er wird zur Zeit vertreten von Herrn Rechtsanwalt Dr. Kremkus. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass es zu Engpässen in der Beratung kommen kann. Termine sind ausschließlich über die Geschäftsstelle zu vereinbaren.

Für alle, die es noch nicht in ihren Daten aktualisiert haben: das einzige Geschäftskonto des Vereins wird bei der VR Bank Bad Orb-Gelnhausen eG geführt:

**IBAN DE53 5079 0000 0006 3055 55**

### 2. Rechtsprechung

Der Bundesgerichtshof, und hier der für die Wohnraummiete zuständige VIII. Senat, überrascht in seiner Rechtsprechung immer wieder. Mit zwei Urteilen vom 05.10.2016 zu Aktenzeichen VIII ZR 222/15 und VIII ZR 223/15 sind nun die sogenannten Rechtzeitigkeitsklauseln im Wohnungsmietvertrag gekippt worden. Danach sind Mieter verpflichtet, die Miete bis zum 3. Werktag des laufenden Monats auf dem Konto des Vermieters eingehend zu entrichten. Eine solche Vereinbarung ist nach Auffassung des BGH unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen im Sinne von §307 Abs.1 Satz 1 BGB benachteiligt. Denn, so der BGH, bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung wird dem Mieter das Risiko einer durch den Zahlungsdienstleister verursachten Verzögerung des Zahlungsvorgangs entgegen der gesetzlichen Regelung auferlegt. Das bedeutet für die Praxis: der Mieter muss bis zum 3. Werktag eines Monats den Zahlungsdienstleister zur Zahlung anweisen und für entsprechende Kontodeckung sorgen.

Man kann nur hoffen, dass der BGH diese Rechtsprechung wieder korrigiert, denn was soll der Vermieter hinsichtlich seiner Zahlungsverpflichtungen denn noch alles hinnehmen? Zukünftig muss also bei Kündigungen wegen Zahlungsverzug genau hin-

gesehen werden, wann die Zahlung veranlasst wurde. Auf der sicheren Seite ist man daher dann, wenn man sich auf einen späteren Zeitpunkt des laufenden Monats für eine Abmahnung oder gar Kündigung fokussiert. Weitere Beratung hierzu erhalten Sie auf der Geschäftsstelle.

Mit einer weiteren Entscheidung vom 25.01.2017 –VIII ZR 249/15- hat der BGH entschieden, dass auch der Vermieter einer Eigentumswohnung grundsätzlich innerhalb der Jahresfrist über die Betriebskosten abzurechnen hat und zwar auch dann, wenn noch kein Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung vorliegt. Nur wenn der Vermieter die Verspätung nicht zu vertreten hat, kann nach Ablauf der Frist noch eine Nachforderung geltend gemacht werden. Hierfür ist allerdings in vollem Umfange der Vermieter darlegungs- und beweibelastet. Es gilt nach wie vor der Grundsatz: rechtzeitige Abrechnungen bewahren den Vermieter vor dem Ausschluss für berechnete Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen.

### 3. Experten-Tipp

Seit einigen Tagen erhalten Vermieter die Abrechnungen für Wasser, Kanal, Gas etc.. Wie jedes Jahr können wir nur dringend empfehlen, sobald wie möglich die Betriebskostenabrechnungen zu erstellen und dem Mieter mit nachweisbarem Zugangsdatum zukommen zu lassen. Gleichzeitig ist der Mieter bei Nachzahlungen zur Zahlung mit einer Frist von 4 Wochen aufzufordern und gleichzeitig sollte man von seinem Recht auf Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung nach dem ermittelten letzten Monatsdurchschnitt Gebrauch machen.

Bei allem ist bei Betriebskostenabrechnungen aber auch zu beachten, was im Mietvertrag vereinbart wurde. Deshalb: **auf den Mietvertrag kommt es an!** Verwenden Sie immer das aktuellste Mietvertragsformular von Haus & Grund Hessen und holen Sie rechtzeitig auf der Geschäftsstelle bei Bedarf Beratung ein.

### 4. Bitte schon heute vormerken:

Die Jahreshauptversammlung 2017 findet am **Samstag 06.05.2017, 15:00 Uhr** in der Stadthalle in Gelnhausen statt.

(Reese)

1. Vorsitzender
- u. Geschäftsführer