



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 02-2018

1. Geschäftsstelle

Bitte beachten Sie, dass die Geschäftsstelle am **Freitag 16.02.2018** wegen technischer Wartungsarbeiten geschlossen ist.

Eine Rechtsberatung kann am **Montag 12.02.2018 (Rosenmontag)** nicht erfolgen.

Bitte erleichtern Sie die Arbeit der Geschäftsstelle und teilen Sie umgehend Änderungen in Ihrer Adresse oder Bankverbindung mit.

Der Einzug der Mitgliedsbeiträge 2018 erfolgt in der 7. Kalenderwoche.

2. Rechtsprechung

Mit aktueller Entscheidung vom 31.01.2018 hat der zuständige VIII. Zivilsenat des **BGH – VIII ZR 39/17** – entschieden, dass ein Jobcenter einen unmittelbaren Rückforderungsanspruch gegen einen Vermieter wegen Mietzahlung nach Vertragsende hat. Im entschiedenen Falle hatte das Jobcenter nach Beendigung des Mietverhältnisses zum 31. Juli versehentlich noch die Miete für August überweisen. Die Vermieter hatten die Zahlung wegen noch offener Gegenforderungen aus dem Mietverhältnis zurückbehalten. Das zuständige Amtsgericht hatte die Klage abgewiesen, das Landgericht das erstinstanzliche Urteil aufgehoben und der Klage stattgegeben. Der BGH hat im Revisionsverfahren entschieden, dass eben ein direkter Rückforderungsanspruch gegen den Vermieter besteht, wenn dieser bereits bei Erhalt der Zahlung wusste, dass ihm dieser Betrag wegen der Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr zustand. Wieder einmal eine Entscheidung letztlich zum Nachteil der Vermieter, die in diesem Falle noch Ansprüche gegenüber den Mietern hatten.

Womit sich unsere Gerichte so beschäftigen:

Die Hausordnung in einem Mehrfamilienhaus erlaubte Musik – insbesondere Klavierspielen – nur zu eingeschränkten Zeiten. Für anderen Lärm galten andere Zeiten.

Nach Auffassung des Landgerichts Frankfurt – **13 S 131/16** vom 04.10.2017 – darf man unterschiedliche Störungen durch Geräusche nicht ungleich behandeln. Die Hausordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft über Ruhezeiten darf daher ohne sachlichen Grund nicht bestimmte Störer privilegieren.

3. Antworten auf häufig gestellte Mitgliederfragen

In Ergänzung zur Mitgliederinformation 01-2018 zum Energieausweis ist darauf hinzuweisen, dass bei einem bestehenden Mietverhältnis keine Vorlagepflicht eines neuen Energieausweises besteht. Hierauf hat der Mieter keinen Anspruch. Ein neuer bzw. aktueller Energieausweis ist nur bei Neuvermietung bereits bei Besichtigung dem Mietinteressenten vorzulegen und im Falle des Mietvertragsabschlusses ist dem Mieter eine vollständige Kopie auszuhändigen. Dieses kann man entweder im Mietvertrag dokumentieren oder im Übergabeprotokoll.

Der OBI 10 Prozent Sofortrabatt-Coupon ist von den Mitgliedern sehr nachgefragt. Dieser Coupon wird in regelmäßigen Abständen im Haus & Grund Magazin, welches unsere Mitglieder im Rahmen ihrer Mitgliedschaft kostenlos beziehen, abgedruckt, so zuletzt im Heft 12-2017 auf Seite 27. Bitte schneiden Sie sich diesen Coupon bei Bedarf aus und legen diesen beim Kauf im zuständigen OBI-Markt vor. Bitte nur in Ausnahmefällen können Sie auf der Geschäftsstelle einen Coupon abholen, solange der Vorrat hier reicht.

Bitte beachten Sie erneut, dass Sie nur die aktuellen Mietvertragsformulare von Haus & Grund Hessen verwenden, die Sie auf der Geschäftsstelle erwerben können oder auch digital unter www.hugform24.de. Immer wieder werden uns „abenteuerliche Formularmietverträge“ bei der Beratung vorgelegt, die entweder aus dem Internet heruntergeladen werden oder im Schreibwarenhandel erworben werden. Der vom Deutschen Mieterbund über das Internet kostenfrei zu erhaltende Mietvertrag sollte in keinem Fall verwendet werden, da Sie hier in erheblichem Umfang Ihre ohnehin nach dem Gesetz bestehenden Rechte verlieren oder noch mehr einschränken.

Mietverträge sind immer vollständig auszufüllen, da jede Unklarheit zulasten des Vermieters geht. Oft wird eingetragen, dass die Wohnung in besenreinem Zustand zurückzugeben ist. Dieses sollte tunlichst unterlassen werden, da die Räume dann tatsächlich nur durchgefegt werden müssen. Die Mietverträge von Haus & Grund sehen immer vor, dass die Wohnung in sauberem Zustand zurückzugeben ist, § 21 Abs. 1 des Wohnraummietvertrages V1424/6.17.

(Reese)

1. Vorsitzender
- u. Geschäftsführer