



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

Mitgliederinformation 06-2015

1. Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle ist am **Freitag, 05.06.2015** (Brückentag) geschlossen.
Eine Rechtsberatung ist auf der Geschäftsstelle in der Zeit vom **09. bis 12.06.2015** wegen Teilnahme des Vorsitzenden am Zentralverbandstag von Haus & Grund Deutschland in Berlin nicht möglich. In **dringenden** Fällen wenden Sie sich bitte an den Vertragsanwalt des Vereins Herrn RA Manfred Zinkhan, Telefon 06051 16708. Um entsprechende Beachtung wird gebeten. Ebenso bitten wir darum, Zahlungen an den Verein nur noch auf folgende Bankverbindung vorzunehmen: VR-Bank Bad Orb-Gelnhausen e. G., IBAN: **DE53 5079 0000 0006 3055 55**.

Erneuter Hinweis: In Mietangelegenheiten können Beratungen nur vorgenommen werden, wenn der Mietvertrag und der Schriftverkehr im Original oder in Kopie vorliegen. Eine Übermittlung per E-Mail ist nur in Ausnahmefällen und nach Rücksprache möglich.

2. Rechtsprechung

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 04.03.2015 – VIII ZR 166/14 – entschieden, dass die Gerichte bei der Prüfung einer Eigenbedarfskündigung grundsätzlich den Wohnbedarf des Vermieters für sich oder seine Angehörigen als angemessen nach Überprüfung respektieren müssen. Dieser Wohnbedarf darf nur auf Rechtsmissbräuchlichkeit geprüft werden. Eine solche liegt nur bei einem weit überhöhten Wohnbedarf vor. Es muss immer anhand einer umfassenden Würdigung der gesamten Umstände des Einzelfalls geprüft werden, ob ein geltend gemachter Wohnbedarf weit überhöht ist oder nicht. Damit hat der BGH erfreulicher Weise die Erfolgchancen einer Eigenbedarfskündigung weiter zugunsten der Vermieterseite gestärkt..
In seinem Urteil vom 08.05.2015 – V ZR 178/14 – hat sich der BGH mit der Frage befasst, unter welchen Voraussetzungen Unterlassungsansprüche von Wohnungseigentümern untereinander wegen einer zweckwidrigen Nutzung des Sondereigentums als verjährt oder als verwirkt anzusehen sind. Im entschiedenen Fall ging es um die Nutzung von Sondereigentum, welches in der Teilungserklärung als „Räumlichkeiten im Souterrain bestehend aus 3 Hobbyräumen, Vorratskeller, Flur und einem weiteren

Kellerraum“ ausgewiesen war. Diese Räumlichkeiten wurden jahrelang als Wohnraum vermietet. Nach Eigentümerwechsel bei einer anderen Wohneinheit machte der neue Eigentümer einen Unterlassungsanspruch wegen dieser Nutzung geltend. Nach Feststellung des BGH war dieser Anspruch nicht verjährt, weil die Nutzung anhält und es unerheblich ist, ob die zweckwidrige Nutzung durch den Sondereigentümer selbst oder durch dessen Mieter erfolgt.

Auch der Einwand einer unzulässigen Rechtsausübung konnte nicht durchgreifen weil durch zwei Neuvermietungen in jüngster Zeit eine neue Störung in Form einer zweckwidrigen Nutzung umgesetzt wurde.

Das Amtsgericht Charlottenburg hat mit Urteil vom 11.05.2015 – 235 C 133/13 – festgestellt, dass der Berliner Mietspiegel 2013 nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Dieses Urteil ist noch nicht rechtskräftig, hat aber nicht nur ein großes Echo in der Presse gefunden, sondern auch die Diskussion um die Einführung der Mietpreisbremse erneut angefacht. Es bleibt abzuwarten, ob dieses Urteil rechtskräftig wird bzw. inwieweit andere Gerichte nach den vom Amtsgericht Charlottenburg angewandten Kriterien Mietspiegel anderer Kommunen zu Fall bringen. Dieses hätte dann ganz erhebliche Auswirkungen auf die praktische Anwendung der Mietpreisbremse, da keine Grundlagen für die ortsübliche Vergleichsmiete mehr bestehen würden. Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird ohnehin aus unserer Sicht die Gerichte in erhöhtem Maße beschäftigen und zu nicht unerheblichen Kosten für die Mietvertragsparteien durch Einholung von Sachverständigengutachten führen.

3. Praxistipp:

Wer immer noch nicht über einen Energieausweis verfügt sollte sich umgehend um die Erstellung eines solchen bemühen, da in jedem Falle seit 01.05.2015 bei einer Neuvermietung dem Mieter eine Kopie des Energieausweises auszuhändigen ist und bei Anbieten von Wohnungen per Inserat die wesentlichen Daten des Energieausweises in die Anzeige aufgenommen werden müssen.

Wir empfehlen ferner dringend, die Betriebskosten 2014 mit den Mietern abzurechnen, da nur dann eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen mit dem Mieter möglich ist, wenn eine Abrechnung vorgelegt wird. Die Betriebskostenabrechnung muss im Übrigen immer mit den mietvertraglichen Vereinbarungen hinsichtlich des Verteilungsschlüssels und der umlagefähigen Positionen übereinstimmen.

Wenn die Wartung von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter oder eine von ihm in Anspruch genommene Ablesefirma vereinbart ist, dann können diese Kosten auch bei entsprechender Vereinbarung im Mietvertrag auf den Mieter umgelegt werden.

(Reese)

1. Vorsitzender
- u. Geschäftsführer