



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 07-2015

1. Geschäftsstelle

Auch während der am 27.07.2015 beginnenden Sommerschulferien in Hessen wird die Geschäftsstelle überwiegend geöffnet sein. Die aktuellen Bürozeiten erfahren Sie durch Ansage auf dem Anrufbeantworter des Vereins.

Gerne führt die Geschäftsstelle Bonitätsabfragen für Mitglieder beim Landesverband Haus & Grund Hessen durch. Es kann jedoch von hier aus kein Einfluss darauf genommen werden, wann die Bonitätsabfragen beim Landesverband bearbeitet werden können. Im Normalfall muss man mit einer Bearbeitungszeit von mindestens 24 Stunden rechnen.

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Erstellung einer Bestätigung über die Zahlung des jährlichen Mitgliedsbeitrages eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 5,00 Euro zzgl. Porto und Mehrwertsteuer in Rechnung gestellt wird. Zum Nachweis der Zahlung des jährlichen Mitgliedsbeitrages reicht bei Einzug der Kontoauszug mit der entsprechenden Belastung zur Vorlage beim Finanzamt aus. Mitglieder, die kein SEPA-Lastschriftmandat erteilen, erhalten eine jährliche Beitragsrechnung. Für diesen zusätzlichen Aufwand werden ebenfalls 5,00 Euro zzgl. Porto und Mehrwertsteuer in Rechnung gestellt. Diese Verfahrensweise gilt bereits seit Jahren aufgrund gefasster Vorstandsbeschlüsse.

2. Rechtsprechung

Die Begründung des Urteils des BGH vom 18.03.2015 zu Schönheitsreparaturverpflichtungen – **VIII ZR 185/14** – liegt mittlerweile vor. Wichtig zu wissen ist Folgendes:

Die formularvertragliche Übertragung von Schönheitsreparaturen einer unrenovierten oder renovierungsbedürftigen Wohnung ist **unwirksam**, sofern kein angemessener Ausgleich vom Vermieter gewährt wird. Eine Wohnung ist renovierungsbedürftig oder unrenoviert, wenn sie Gebrauchsspuren aus dem vorhergehenden Mietverhältnis enthält. Unwesentliche Gebrauchsspuren dagegen sind unbeachtlich, wenn der Gesamteindruck der Wohnung einen renovierten Zustand vermittelt. Im Streitfall muss das durch den Tatrichter beurteilt werden, weil es vom Einzelfall abhängt. Berufet sich der Mieter auf die Unwirksamkeit der Klausel, trifft ihn die Beweislast für den Zustand der Wohnung bei Übergabe. Aus diesem Grunde ist es nochmals dringend anzuraten, zum einen vor Übergabe der Wohnung den Zustand mit der Digitalkamera zu dokumentieren und im Übergabeprotokoll den Zustand der einzelnen Räume auch zur Farbgestaltung unbedingt festzuhalten.

Mit Urteil vom 17.06.2015 – **VIII ZR 2016/14** – hat der zuständige 8. Zivilsenat des BGH entschieden, der Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter stelle eine

bauliche Veränderung dar, die zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes und einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse führt. Deshalb ist sie von den Mietern zu dulden. Sind der Einbau und die spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude „in einer Hand“, so wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, das zu einer nachhaltigen Verbesserung auch im Vergleich zu einem Zustand führt, der bereits durch den Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Mieter erreicht wurde.

Das bedeutet: Auch wenn der Mieter bereits Rauchwarnmelder eingebaut hat muss er den Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter dulden und können nun auch die Vermieter von Eigentumswohnungen einem Beschluss der Eigentümergemeinschaft zum Einbau und Wartung der Rauchwarnmelder nachkommen.

Mit einer weiteren Entscheidung vom 17.06.2015 – **VIII ZR 19/14** – hat der BGH entschieden, dass auch dem in der Insolvenz befindlichem Mieter wegen Zahlungsverzuges fristlos gekündigt werden kann, wenn der Insolvenzverwalter / Treuhänder die Freigabe des Mietverhältnisses erklärt hat. Dabei kann der Vermieter seine Kündigung dann auch auf Mietrückstände aus der Zeit vor der Antragstellung auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens stützen. In der gleichen Entscheidung hat der BGH erfreulicher Weise zum Zurückbehaltungsrecht eines Mieters wegen Mängeln in der Mietwohnung ein „Machtwort“ gesprochen. Danach kann ein Zurückbehaltungsrecht nur so lange ausgeübt werden, als es noch Druck auf den Vermieter zur Mangelbeseitigung ausüben könne. Auch müsse der insgesamt einbehaltene Betrag in einer angemessenen Relation zu der Bedeutung des Mangels stehen. Der Mieter ist auch nicht schutzlos, da er auf Mängelbeseitigung klagen könne oder auf Kosten des Vermieters Mängel beseitigen könne. Im entschiedenen Falle hatte ein Mieter von März 2009 bis Oktober 2012 keine oder nur einen Teil der Miete gezahlt. Es waren Mietrückstände von 14.800 Euro aufgelaufen.

3. Praxistipp:

Bei der Vermietung von Eigentumswohnungen kann es für den vermietenden Eigentümer zu nicht unerheblichen Problemen kommen, weil die Eigentümergemeinschaft Beschlüsse fassen kann, die mietrechtlich so oder nicht einfach durchzusetzen sind. Es empfiehlt sich daher bei der Vermietung von Eigentumswohnungen dieses im Mietvertrag ausdrücklich festzuhalten. Holen Sie sich rechtzeitig entsprechende Beratung auf der Geschäftsstelle des Vereins ein.

Mietverträge sind immer vollständig auszufüllen, das heißt, Geburtsdatum und Ausweisnummer des Mieters sollten unbedingt, wie in den Formularen von Haus & Grund Hessen vorgesehen, eingetragen werden. Lassen Sie sich von Ihrem Mieter den Ausweis vorlegen!

Wann der Mieter die Wohnung besichtigt hat ist ebenfalls in **§ 1 Ziff. 1** des Mietvertragsformulars von Haus & Grund Hessen einzutragen.

Bedenken Sie: Nur ein vollständig ausgefüllter Mietvertrag dient der Rechtssicherheit und vermeidet spätere Auseinandersetzungen im Mietverhältnis. Die aktuellen Mietverträge von Haus & Grund Hessen erhalten Sie auf der Geschäftsstelle oder im Internet unter **www.hugform24.de**.

(Reese)

1. Vorsitzender
- u. Geschäftsführer