



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 07-2017

1. Geschäftsstelle:

Die Geschäftsstelle ist zwar während der Hessischen Sommerschulferien geöffnet, es kann aber durchaus wegen Verhinderungen und Terminkollisionen zu Engpässen in der Rechtsberatung kommen. Aus diesem Grunde wird möglichst darum gebeten, vereinbarte Termine unbedingt einzuhalten und nach Möglichkeit nicht kurzfristig abzusagen. Wenn Sie einen Termin mit der Geschäftsstelle vereinbaren, dann teilen Sie bitte bei der Terminvereinbarung mit, an welchen Wochentagen Sie verhindert sind, damit eine für beide Seiten gezielte Terminvereinbarung erfolgen kann.

Es kommt leider immer wieder vor, dass uns Angehörige oder Erben den Tod eines Mitglieds nicht oder erst Monate später mitteilen. Da satzungsgemäß die Mitgliedschaft mit dem Tod des Mitglieds endet, kann selbstverständlich eine Beendigung dieser Mitgliedschaft erst dann erfolgen, wenn der Verein Kenntnis vom Tod des Mitglieds erlangt hat. Satzung und Gebührenordnung des Vereins sehen eine Rückerstattung von bereits gezahlten Mitgliedsbeiträgen nicht vor. Im Einzelfall entscheidet hier der Vorstand über eventuelle Beitragsrückerstattungen im Kulanzwege.

Wir erwarten im Laufe des Monats Juli die von Haus & Grund Hessen herausgegebenen neuen Wohnraummietverträge und die aktualisierten Gewerberaummietverträge. Sofern Sie also nicht dringend z. Zt. Mietvertragsformulare benötigen warten Sie bitte den Eingang der Verträge auf der Geschäftsstelle ab. Wir werden die Mitglieder rechtzeitig informieren.

2. Rechtsprechung:

Wenn Sie eine Wohnung mit einer Einbauküche vermietet haben und diese Einbauküche vollständig zum Beispiel bei Mieterwechsel erneuern, müssen Sie die geänderte Rechtsprechung im Steuerrecht beachten.

Mit Urteil vom 03.08.2016 – IX R 14/15 – hat der Bundesfinanzhof entschieden, dass Aufwendungen für die vollständige Erneuerung einer Einbauküche (Spüle, Herd, Einbaumöbel und Elektrogeräte) in einem vermieteten Immobilienobjekt nicht als Werbungskosten sofort bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar sind, da es sich bei einer Einbauküche mit ihren einzelnen Elementen um ein einheitliches Wirtschaftsgut handelt, das auf 10 Jahre abzuschreiben ist.

Miete für Rauchwarnmelder kann nicht auf Wohnungsmieter umgelegt werden, so in einer aktuellen Entscheidung des AG Dortmund zu Az 423 C 8482/16. Diese Frage taucht des Öfteren in der Beratungspraxis des Vereins auf. Mietkosten für Rauchwarnmelder sind keine Betriebskosten. Sie fallen zwar laufend an, sind aber Kapitalkosten, die nicht auf den Mieter abgewälzt werden können.

Wartungskosten können als Betriebskosten umgelegt werden, sofern sie vereinbart sind und die Wartung nicht durch den Mieter durchzuführen ist. Überprüft der Vermieter, ob der Mieter die Wartung durchgeführt hat, sind dadurch anfallende Kosten allgemeine Verwaltungskosten, die ebenfalls nach der Betriebskostenverordnung nicht auf einen Mieter umlegbar sind.

Schafft der Vermieter die Rauchwarnmelder auf eigene Kosten an, dann sind das Modernisierungskosten, die über § 559 BGB zur Mieterhöhung (Umlage auf die Jahresmiete in Höhe von 11 Prozent der Kosten) berechtigen. Hier muss jeder Vermieter dann überprüfen, ob er hiervon Gebrauch machen will, da es sich um erfahrungsgemäß ganz geringe Kosten handelt.

3. Expertentipp:

Wenn Sie Betriebskosten für das Jahr 2016 abrechnen dann müssen Sie die Abrechnung dem Mieter entweder persönlich gegen Empfangsquittung aushändigen oder am besten per Zeugen mit Einwurf in den Briefkasten zustellen. Hierzu gehört nach unserer Auffassung ein Anschreiben an den Mieter, in dem er aufgefordert wird, eine Nachzahlung unter Angabe einer Zahlungsfrist mit genauem Datum (der Mieter hat nach der Rechtsprechung eine Überprüfungsfrist von einem Monat) zu leisten. Nur so kommt der Mieter nach Ablauf der Zahlungsfrist in Verzug. Sollte er nicht zahlen, ist er sodann schriftlich mit einer weiteren Zahlungsfrist z. B. von 10 Tagen erneut zu mahnen. Sodann sollten Sie rechtliche Schritte in die Wege leiten. Vergessen Sie bitte nicht, bei einem Nachzahlungsbetrag die zukünftigen Vorauszahlungen entsprechend anzupassen, wobei der zukünftige Vorauszahlungsbetrag sich aus einem Zwölftel der Gesamtsumme der auf den Mieter entfallenden Betriebskosten für das Kalenderjahr ermittelt. Weitere Beratung erhalten Sie im Bedarfsfalle gerne auf der Geschäftsstelle durch die Rechtsberater des Vereins.

Wir wünschen allen Mitgliedern und ihren Familien erholsame Sommerferien.

(Reese)

1. Vorsitzender

u. Geschäftsführer