



# 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 08-2015

### 1. Geschäftsstelle

Bitte beachten Sie, dass wegen Bauarbeiten in der Philipp-Reis-Straße die Geschäftsstelle im Monat August nicht direkt mit dem Pkw angefahren werden kann.

Umleitungen sind ausgeschildert. Man parkt am besten am Uferweg.

Auch während der Sommerschulferien ist die Geschäftsstelle überwiegend geöffnet. Änderungen zu den üblichen Bürozeiten erfahren Sie durch Ansage auf dem Anrufbeantworter des Vereins. Am **28. August** und am **31. August** ist eine Rechtsberatung auf der Geschäftsstelle nicht möglich.

Der Verein aktualisiert ständig die Daten der Mitglieder. Wer also eine Datenaktualisierung und ein Formular für die SEPA-Lastschrift erhält, wird gebeten, beides ausgefüllt und unterschrieben umgehend an die Geschäftsstelle zurückzuschicken.

### 2. Rechtsprechung

In einem aktuellen Rechtsstreit eines Vereinsmitgliedes gegen einen ausgezogenen Mieter hat sich die Berufungskammer des Landgerichts Gießen mit Beschluss vom 11.06.2015 mit dem Thema Schadensersatz durch Rauchen in der Wohnung befasst, nachdem das Amtsgericht Büdingen in 1. Instanz einen Schadensersatzanspruch durch starkes Rauchen zuerkannt hatte. Die Berufungskammer führt aus, dass ein solcher Ersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB dann nicht zusteht, wenn durch das Rauchen des Mieters die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs nicht überschritten sind und deshalb eine hierdurch verursachte Abnutzung der Mietsache gemäß § 538 BGB nicht vom Mieter zu vertreten ist. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung, von der abzuweichen die Kammer keinen Anlass hat, verhält sich ein Mieter, der in der gemieteten Wohnung raucht, grundsätzlich nicht vertragswidrig, auch wenn er hierdurch während der Mietdauer Ablagerungen verursacht. (Vergleiche hierzu auch BHG, Urteil vom 18.03.2015 – VIII ZR 242/13 –). In einer Mietwohnung geht das Rauchen nur dann über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus und begründet eine Schadensersatzpflicht des Mieters, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die sich nicht mehr durch Schönheitsreparaturen beseitigen lassen und darüber hinaus gehende Instandsetzungsarbeiten erfordern. Das gilt unabhängig davon, ob ein Renovierungsbedarf bereits vorzeitig entstanden ist. Nach Auffassung der Kammer wird der Vermieter dadurch, dass ein Mieter durch Tabakkonsum verursachte Gebrauchsspuren nicht zu vertreten hat, dann nicht unbillig benachteiligt, soweit sich diese noch durch Schönheitsreparaturen beseitigen lassen.

Auch selbst dann, wenn das Aufbringen einer Grundierung zur Beseitigung von Nikotinablagerungen erforderlich sein sollte, sind das alles Arbeiten, die unter den Begriff „Schönheitsreparaturen“ fallen – so schon BGH vom 08.10.2008, Aktenzeichen XII ZR 15/07

Das Landgericht Stuttgart hat mit einer Berufungsentscheidung vom 01.07.2015 – 13 S 154/14 – entschieden, dass der Vermieter einer Wohnung im Rahmen seiner Instandhaltungspflicht einen mitvermieteten Teppichboden nicht ohne weiteres gegen den Willen des Mieters durch einen Laminatboden ersetzen darf. Er ist vielmehr gehalten, bei der Mängelbeseitigung den ursprünglichen Zustand der Mietsache wieder herzustellen. Das Einbringen eines Laminatbodens statt Teppichboden stellt eine wesentliche Abweichung vom bisherigen Zustand dar.

Hier kann jedem nur empfohlen werden, entsprechende schriftliche Vereinbarungen mit dem Mieter zu treffen und sich rechtzeitig auf der Geschäftsstelle des Vereins beraten zu lassen.

### **3. Expertentipp:**

Zur Zeit treten vermehrt Wespennester an oder in Mietobjekten auf. Grundsätzlich hat diese der Vermieter zu entfernen, soweit sie den Gebrauch der Mietsache beeinträchtigen. Die Kosten einer Beseitigung sind in den meisten Fällen auch nicht umlegbar, da es sich nicht um wiederkehrende Betriebskosten handelt.

Auch hier ist eine Beratung auf der Geschäftsstelle zu empfehlen.

Ein Mietverhältnis sollte immer dann beginnen, wenn der Mieter in den Besitz der Mietsache gelangt. Häufig beginnt ein Mietverhältnis zum Beispiel am 01.09. eines Jahres, der Mieter erhält die Schlüssel aber bereits am 15.08. In diesem Falle sollte der Mietvertrag am 15.08. auch beginnen. Es kann jederzeit eine Vereinbarung zum Beispiel dahin gehend getroffen werden, dass für den Monat August keine Kaltmiete sondern nur die Betriebskosten zu zahlen sind. Im Übrigen wird auch in diesem Falle mit dem richtigen Mietbeginn die 1. Rate der Kautions fällig, die aus unserer Erfahrung heraus immer drei Monatskaltmieten betragen sollte.

Wir wünschen allen Mitgliedern und ihren Familien angenehme und erholsame Sommerferien.

(Reese)

1. Vorsitzender
- u. Geschäftsführer