



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 08-2016

1. Geschäftsstelle:

Die Geschäftsstelle ist am **Freitag, 12.08.2016** geschlossen.

Eine Rechtsberatung kann am **29. und 30.08.2016 nicht stattfinden**. Um entsprechende Beachtung wird gebeten.

Aus gegebenem Anlass wird um Beachtung folgender Hinweise erneut gebeten:

Der Verein hat annähernd 1450 Mitglieder. Es dürfte selbstverständlich sein, dass eine Beratung auf der Geschäftsstelle nur nach vorheriger terminlicher Vereinbarung möglich ist. Auch telefonische Rückrufe sind mit der Geschäftsstelle abzusprechen.

Das Geschäftskonto des Vereins lautet:

VR-Bank Bad Orb-Gelnhausen e. G., IBAN: DE53 5079 0000 0006 3055 55.

Andere Geschäftskonten führt der Verein nicht.

2. Rechtsprechung:

Der für das Mietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat mit Entscheidung vom 10.05.2016 – **VIII ZR 214/15** – sich mit einer Eigenbedarfskündigung befassen müssen und festgestellt: Eine Kündigung wegen Eigenbedarf kann auch dann vorgeschoben sein, wenn ein Vermieter seit längerem Verkaufsabsichten hegt und der von ihm benannten Eigenbedarfsperson den Wohnraum in der Erwartung zur Miete überlässt, diese im Fall eines doch noch gelingenden Gewinn bringenden Verkaufs ohne Schwierigkeiten zum Auszug bewegen zu können.

Bei einer Eigenbedarfskündigung dürfen die Gründe also nicht vorgeschoben sein, andernfalls Schadensersatzansprüche auf den Vermieter zukommen können und bei einer vorgeschobenen Eigenbedarfskündigung gegebenenfalls auch strafrechtlich relevante Punkte zu prüfen sein werden.

Mit Urteil vom 13.07.2016 – **VIII ZR 296/15** – hat der Bundesgerichtshof ausgeurteilt, dass die speziell geregelten Vorschriften zur fristlosen außerordentlichen Kündigung im Wohnraummietrecht (§§ 543, 569 BGB) der Vorschrift des § 314 Abs. 3 BGB vorgehen. Nach § 314 Abs. 3 BGB kann bei einem Dauerschuldverhältnis ansonsten

der Berechtigte nur innerhalb einer angemessenen Frist kündigen, nachdem er vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat. Im vorliegenden entschiedenen Falle wurde damit eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges vom 15.11.2013 wegen Mietrückständen für die Monate Februar und April 2013 in letzter Instanz bestätigt, nachdem zwar zunächst das Amtsgericht der auf die fristlose Kündigung gestützten Räumungsklage stattgegeben hatte, das Landgericht aber das Urteil wieder aufgehoben hat.

Man sieht hieran erneut, welches „Wellenbad“ man in Mietsachen gegebenenfalls durchlaufen muss, um zu seinem Recht zu kommen.

3. Expertentipp:

Wir stellen immer wieder bei der Beratung und bei der Erstellung von Mietverträgen fest, dass Mitglieder über keinen Energieausweis für ihr Gebäude verfügen.

Ein Energieausweis muss bei Vermietung bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden und der Mieter erhält spätestens mit Abschluss des Mietvertrages eine Kopie des Energieausweises.

Wer sich hieran nicht hält, riskiert unter Umständen ein Bußgeld von bis zu 15.000 €. Energieausweise dürfen nur von Ausstellern mit entsprechender Qualifikation ausgestellt werden. Dies können zum Beispiel Architekten, Bauingenieure, Heizungsbauer oder Schornsteinfeger sein.

Weitere Informationen erhalten Sie im Bedarfsfalle hierzu auf der Geschäftsstelle.

Wir wünschen allen Mitgliedern weiterhin angenehme Sommerferien und keinen Ärger mit dem Nachbarn oder dem Mieter.

(Reese)

1. Vorsitzender
u. Geschäftsführer