



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 08-2018

1. Geschäftsstelle

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass auch die Geschäftsstelle des Vereins wegen der derzeitigen Hitzewelle und Temperaturen von teilweise über 30 Grad in den Büroräumen „kürzer“ treten muss, sodass sich auch Bearbeitungszeiten verlängern. Bitte beachten Sie auch, dass für die Anfertigung von Mietverträgen eine Mindestvorlaufzeit von zwei Wochen vor Mietbeginn unbedingt eingehalten werden muss und bei Beauftragung sämtliche erforderlichen Daten für die Erstellung eines Mietvertrages vorliegen müssen, insbesondere die vollständigen Daten der Mieter einschließlich Geburtsdatum und Ausweisnummern, der Besichtigungstermin, Energieausweis sowie Zustand der Mietwohnung bei Übergabe.

In der Zeit vom **27. bis 31.08.2018** ist nur eine eingeschränkte Rechtsberatung auf der Geschäftsstelle wegen Abwesenheit des Vorsitzenden möglich.

Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass Aufträge zur Erstellung von Betriebskostenabrechnungen für das Abrechnungsjahr 2017 nur bis zum **30.11.2018 (Ausschlussfrist)** angenommen werden können.

2. Rechtsprechung

Mit Urteil vom 27.06.2018 – XII ZR 79/17 hat der Bundesgerichtshof eine Rechtslage geklärt mit positivem Ergebnis für die Vermieterseite. Er hat festgestellt, dass Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache (hier Beschädigung eines Hallenbodens bei einer gewerblichen Vermietung), die durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters entstanden sind auch nach Beendigung des Mietverhältnisses als Schadensersatz neben der Leistung als Wahl des Vermieters durch Wiederherstellung oder durch Geldzahlung zu ersetzen sind, ohne dass es einer vorherigen Fristsetzung des Vermieters bedarf. Diese Entscheidung hat auch Geltung für Wohnraummietverhältnisse. Wir empfehlen allerdings nach unserem Motto „Wir geben guten Rat, gerne auch vorher“ rechtzeitig als Mitglied Beratung im Schadensfall bei der Abwicklung eines Mietverhältnisses auf der Geschäftsstelle einzuholen. Es ist zwingend notwendig, zu einer Beratung in Mietsachen auf der Geschäftsstelle immer den aktuellen Mietvertrag und gegebenenfalls bereits geführten Schriftverkehr vorzulegen.

3. Expertentipp

Aus unserer täglichen Beratung müssen wir feststellen, dass hinsichtlich der sogenannten Kleinreparaturklausel in den Mietverträgen – § 16 Ziff. 7 im Mietvertrag von Haus & Grund Hessen aktuelle Fassung – immer noch Unklarheit besteht.

Es ist ein Höchstbetrag von **100 Euro** derzeit nach der Rechtsprechung der hessischen Gerichte zulässig. Bedeutsam ist allerdings, dass es sich hier nicht um einen sogenannten „Mieterselbstbehalt“ handelt, sondern dass nach der Rechtsprechung des BGH nur Kleinreparaturen bis zu diesem Betrag vom Mieter an den Vermieter zu erstatten sind. Sollte die Reparaturrechnung höher als 100 Euro inklusive Mehrwertsteuer ausfallen hat diese der Vermieter in voller Höhe zu übernehmen! Verkannt wird auch immer wieder, dass nach § 16 des Mietvertrages von Haus & Grund Hessen der Mieter verpflichtet ist, jeden Mangel an der Mietsache dem Vermieter anzuzeigen, der dann entscheidet, wie der Mangel behoben wird. Es hat und darf also hier nicht ein Mieter einen Handwerker zur Behebung des Mangels beauftragen, sondern das ist Sache des Vermieters. Ein Mangel an einer Mietsache sollte auch schnellstmöglich behoben werden, da sich durchaus ansonsten Mietminderungsrechte für den Mieter ergeben können, die völlig unabhängig von einem Verschulden des Vermieters nach der Gesetzeslage möglich sind.

Neuer Bußgeldtatbestand für Rauchwarnmelder:

Am 06.07.2018 ist die novellierte hessische Bauordnung (HBO) in Kraft getreten und hat einen neuen Bußgeldtatbestand von bis zu 500.000 Euro für den Fall eingeführt, dass ein Verstoß gegen die Ausstattungspflicht von Räumen mit Rauchwarnmeldern vorliegt. Nach § 14 Abs. 2 HBO sind in Wohnungen die Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, mit jeweils einem Rauchwarnmelder auszustatten. Es ist also angezeigt, dieser Verpflichtung als Eigentümer und Vermieter unbedingt nachzukommen und regelmäßig auch eine Kontrolle durchzuführen, damit es nicht zu einem Bußgeld kommt.

Grundsteuerhebesätze:

Der Bund der Steuerzahler Hessen hat die Hebesätze der Main-Kinzig-Kommunen analysiert. Danach ist trauriger Spitzenreiter nunmehr die Stadt Langenselbold. Hier beträgt die Grundsteuer B nunmehr 685 Prozentpunkte! Der Kreisdurchschnitt liegt bei 457 Prozentpunkten. Den zweiten Rang hinter Langenselbold belegt Großkrotzenburg mit 620 Prozentpunkten gefolgt von Hanau mit 595 Prozentpunkten. Am wenigsten werden die Bürger in Gründau mit einem Hebesatz von lediglich 200 Prozentpunkten und in Biebergemünd mit 220 Prozentpunkten zur Kasse gebeten.

Diese Tatsachen werden bei den Rufen aus der Politik nach bezahlbarem Wohnraum immer wieder außer Acht gelassen. Ebenso die Tatsache, dass bei einem Grundstückserwerb in Hessen eine Grunderwerbssteuer von 6 Prozent vom Käufer zu zahlen ist.

(Reese)

1. Vorsitzender
- u. Geschäftsführer