



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 10-2015

1. Geschäftsstelle

Bitte beachten Sie, dass eine Rechtsberatung auf der Geschäftsstelle am **19. und 20. 10.2015** wegen auswärtigen Terminverpflichtungen des Vorsitzenden nicht erfolgen kann. In dringenden Fällen kontaktieren Sie bitte Herrn Rechtsanwalt Zinkhan, den Vertragsanwalt des Vereins.

Aus gegebenem Anlass erneut der Hinweis, dass der Verein nur noch folgende Bankverbindung führt: VR-Bank Bad Orb-Gelnhausen e. G. **BLZ: 507 900 00**, **Kontonummer: 6 305 555**, **IBAN: DE53 5079 0000 0006 3055 55**.

2. Rechtsprechung

1. Das Landgericht Frankfurt a. Main hat am 12.05.2015 – **2-13 S 127/12** – in einer Wohnungseigentümergelegenheit geurteilt, dass ein Beschluss, die Hausordnung so zu ändern, dass die Haustür nachts abgeschlossen werden muss, nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und das Abschließen der Hauseingangstür zu einer erheblichen Gefährdung der Wohnungseigentümer und ihrer Besucher führt.

Es wurde ein Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft damit aufgehoben. Die erhebliche Gefährdung der Wohnungseigentümer und ihrer Besucher sieht das Gericht darin, dass durch das Abschließen der Haustür ein Verlassen des Gebäudes im Brandfall oder in einer anderen Notsituation nur möglich ist, wenn ein Schlüssel mitgeführt wird.

Dieses kann man auch durchaus auf Vermietungsfälle ausweiten.

Es ist zwar das Interesse anzuerkennen, aus Sicherheitsgründen die Haustür geschlossen zu halten. Andererseits ist jede Gefährdung auszuschließen. Dieses ist möglich durch Haustürschließungssysteme, die das Öffnen durch flüchtende Bewohner im Notfall ohne Schlüssel ermöglichen.

2. Mit Urteil vom 17.09.2015 – **I ZR 228/14** – hat der für das Urheberrecht zuständige 1. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs erfreulicher Weise für Wohnungseigentümer entschieden, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft keine Vergütung für die Weiterübertragung der über die Gemeinschaftsantenne der Wohnanlage per Satellit empfangenen Fernseh- und Hörfunksignale durch ein Kabelnetz an die Empfangsgeräte der einzelnen Wohnungseigentümer schuldet.

Geklagt hatte die Gema. Die Wohnungseigentümergeinschaft betreibt in einer Anlage mit 343 Einheiten ein Kabelnetz, mit dem von einer Gemeinschaftsantenne Sendesignale in die einzelnen Wohnungen weiter geleitet werden. Die Klage hatte

bereits beim Landgericht München I und beim OLG München keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat festgestellt, dass eine öffentliche Wiedergabe nicht erfolgt, weil diese Wiedergabe auf „besondere Personen“ beschränkt ist, die einer „privaten Gruppe“ angehören. Im Ergebnis nämlich leiten die einzelnen Eigentümer der WEG die Sendungen nur an sich selbst weiter.

3. Verbraucherrechte im Mietrecht:

Bereits am 13.06.2014 ist das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung in Kraft getreten. Leider hat der deutsche Gesetzgeber die Wohnraummietverträge hier mit einbezogen, obwohl die europäische Richtlinie, die umgesetzt werden musste, dieses nicht vorgesehen hat.

Bei der Vermietung von Wohnraum ist in bestimmten Fällen der Mieter über Widerrufsrechte zu belehren und entstehen Informationspflichten. Dieses ist allerdings dann entbehrlich, wenn vor der Vermietung eine Wohnungsbesichtigung stattfindet. Aus diesem Grunde sieht der aktuelle Mietvertrag von Haus & Grund Hessen auch vor, dass das Besichtigungsdatum eingetragen wird. Zu beachten ist allerdings, dass die Besichtigung durch alle Mieter, die Mietvertragspartei werden, erfolgt.

Expertentipp:

Der Mietvertrag sollte grundsätzlich nur nach einer Wohnungsbesichtigung abgeschlossen werden.

Sollte es später zu Vertragsänderungen kommen, sollten diese dem Mieter per Brief zugeschickt werden. Die Vertragsänderungen sollte der Mieter dann schriftlich bestätigen.

Weitere Informationen erhalten Sie hier bei Bedarf über die Geschäftsstelle des Vereins.

4. Vermietung an die Kommune zur Unterbringung von Flüchtlingen

Bei der Vermietung von Wohnraum an die Kommune zur Unterbringung von Flüchtlingen ist zu beachten, dass hier kein Wohnraummietverhältnis mit der Kommune begründet wird, weil diese schließlich nicht in die Wohnung einzieht, sondern eine gewerbliche Vermietung an die Kommune erfolgt.

Lassen Sie sich auch hier auf der Geschäftsstelle des Vereins weiter beraten.

Im Übrigen empfehlen wir bei der Vermietung zur Unterbringung von Flüchtlingen den Gebäudeversicherer hierüber zu unterrichten, da gegebenenfalls eine sogenannte versicherungstechnische Gefahrerhöhung vorliegen könnte.

5. Sonderveranstaltung

Zur aktuellen Rechtsprechung werden Sie anlässlich der Sonderveranstaltung in Gelnhausen in den Geschäftsräumen der VR-Bank Bad Orb-Gelnhausen e. G. am **Samstag, 21.11.2015, 15.00 Uhr** entsprechende Informationen erhalten.

Die genaue Tagesordnung wird mit der nächsten Mitgliederinformation bekannt gegeben. Bitte merken Sie sich diesen Termin bereits heute vor.

(Reese, 1. Vorsitzender u. Geschäftsführer)