



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 11-2017

1. Geschäftsstelle

Die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle führen gerne Ihre Aufträge zur Bonitätsüberprüfung über den Landesverband Haus & Grund Hessen aus. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass folgende Angaben für die Überprüfung zwingend notwendig sind: Name, Vorname, Geburtsdatum und derzeitige Meldeadresse (z. B. auf der Rückseite des Personalausweises).

Wie bereits in der letzten Mitgliederinformation ausdrücklich mitgeteilt, nimmt die Geschäftsstelle Aufträge zur Erstellung von Betriebskostenabrechnungen für das Kalenderjahr 2016, die dem Mieter spätestens zum 31.12.2017 vorliegen muss, nur noch bis spätestens

Donnerstag, 30.11.2017

entgegen. **Diese Ausschlussfrist ist unbedingt zu beachten.**

2. Rechtsprechung

Immer wieder muss sich der für Wohnraummietangelegenheiten zuständige VIII. Senat des BGH mit Betriebskostenabrechnungen und insbesondere mit den Anforderungen an eine formell richtige Abrechnung befassen, so auch in der Entscheidung vom 19.07.2017 – VIII ZR 3/17.

Die Abgrenzung zwischen formeller und materieller Ordnungsgemäßheit spielt bei Betriebskostenabrechnungen eine entscheidende Rolle. Muss diese nach Ablauf der Abrechnungsfrist wegen formeller Fehler komplett neu erstellt werden, dann kann der Vermieter eben nichts mehr nachfordern (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB). Liegt nur ein materieller Fehler vor, so kann eine Abrechnung auch noch nach Fristablauf im Rahmen des bisherigen Ergebnisses korrigiert werden. Dieses gilt auch für komplizierte Abrechnungen, wie der BGH in der o. a. zitierten Entscheidung bestätigt hat. In der Sache ging es darum, dass ein Wohnungsmieter eine 7-seitige Abrechnung als zu kompliziert beanstandet hat. Das zuständige Amtsgericht gab der Klage des Vermieters statt, das Berufungsgericht wies dann die Klage ab. Der Bundesgerichtshof hat auf die

Revision des Vermieters die Entscheidung des Landgerichts aufgehoben. Dieses hatte offensichtlich das Hin- und Herblättern als unzumutbare Belastung für den Mieter angesehen.

Der Präsident von Haus & Grund Deutschland Dr. Kai H. Warnecke dazu: „Traurig, aber nötig und wahr. Erst der Bundesgerichtshof gebot dem Mieter Einhaltung und entschied tatsächlich ausdrücklich, dass es einem Mieter zumutbar ist, zwischen mehreren Seiten einer Betriebskostenabrechnung hin und her zu blättern. So beruhigend es ist, dass der Bundesgerichtshof hier mit gesundem Menschenverstand urteilt, so erschütternd ist es, dass Mieter wegen derartiger Banalitäten das höchste Zivilgericht bemühen.“

Expertentipp hierzu:

In formeller Hinsicht muss eine Betriebskostenabrechnung nicht nur den Aussteller, den Mieter, den Abrechnungs- und gegebenenfalls abweichenden Nutzungszeitraum enthalten, sondern auch eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel und soweit erforderlich auch deren Erläuterung, Berechnung des Anteils des Mieters und den Abzug der geleisteten Vorauszahlungen. Bei Zweifelsfragen wenden Sie sich unbedingt an die Geschäftsstelle des Vereins und lassen sich beraten. Betriebskostenvorauszahlungen sollten bereits bei Mietbeginn in angemessener Höhe mit dem Mieter vereinbart werden, damit es überhaupt nicht oder wenn nur zu geringen Nachzahlungen kommt. Kommt es zu Nachzahlungen ist der Vermieter berechtigt, zukünftig entsprechende höhere Vorauszahlungen vom Mieter zu verlangen.

3. Gelnhausen hat einen neuen Bürgermeister gewählt.

Der Sitz unseres Vereins ist seit 1921 in Gelnhausen. Wir freuen uns, dass ein Gelnhäuser zum neuen Bürgermeister gewählt wurde, nämlich Herr Daniel Christian Glöckner, und damit die Nachfolge des ehemaligen Gelnhäuser Bürgermeisters und jetzigen Landrates Herrn Thorsten Stolz antritt. Wir freuen uns auf eine weitere gute und gedeihliche Zusammenarbeit mit dem Bürgermeister, der selbst Mitglied unseres Vereins ist ebenso wie auch die Stadt Gelnhausen.

(Reese)

1. Vorsitzender
- u. Geschäftsführer