



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 11-2018

1. Geschäftsstelle

Wir müssen nach wie vor um Verständnis bitten, dass es weiterhin wegen personeller Engpässe zu verlängerten Bearbeitungszeiten auf der Geschäftsstelle kommt. Bitte vereinbaren Sie rechtzeitig soweit notwendig einen Beratungstermin auf der Geschäftsstelle und halten diesen bitte auch ein.

Unser Motto lautet nach wie vor: Wir geben guten Rat, gerne auch vorher.

2. Rechtsprechung

Mit Urteil vom 08.06.2018 – **VZR 195/17** – hat der BGH seine Rechtsprechung bestätigt, dass in einer Wohnungseigentümergeinschaft ein Verteilungsschlüssel nur dann wirksam durch einen Mehrheitsbeschluss nach § 16 Absatz drei WEG geändert werden kann, wenn aus dem Beschluss hinreichend konkret hervorgeht, dass den Eigentümern bewusst war, dass sie die Kostenverteilung hierdurch für die Zukunft ändern. Nur so ist die erforderliche Transparenz gewährleistet und die Neuregelung der Kostenverteilung insbesondere für einen Sonderrechtsnachfolger, der an die WEG Beschlüsse gebunden ist, durch Einsicht in die Beschlussammlung klar ersichtlich.

Mit Urteil vom 22.08.2018 – **VIII ZR 99/17** – hat der BGH entschieden, dass es bei einem Mangel am vertragsgemäßen Zustand einer Wohnung nicht darauf ankommt, ob der Mieter durch den Mangel subjektiv beeinträchtigt wird. Im entschiedenen Fall machte ein Mieter eine Mietminderung wegen einer defekten Gastherme geltend. Dem widersprach der Vermieter, da der Mieter die angemietete Wohnung nicht selber bewohnte sondern Familienangehörigen überlassen hatte und so nach Auffassung des Vermieters durch den Mangel gar nicht selbst beeinträchtigt gewesen war. Hier ist die Vorschrift des § 536 Absatz 1 BGB hinsichtlich der gesetzlich eintretenden Minderung maßgeblich. Auf eine tatsächliche Nutzung des Mieters kommt es daher nicht an!

Mit Urteil vom 17.10.2018 – **VIII ZR 94/17** – hat der BGH entschieden, dass nach einer erklärten Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete dem Mieter kein fernabsatzrechtliches Widerrufsrecht zusteht.

Hier hatte der Mieter einer unter Bezugnahme auf einen Mietspiegel geltend gemachten Mieterhöhung zugestimmt und war dieser nachgekommen, erklärte später jedoch dann den Widerruf seiner Zustimmung.

3. Expertentipp

„Deutschland droht ein Klingelschild – Chaos“ so die Schlagzeilen in der Presse am 18.10.2018. Es wurde diskutiert, ob aufgrund der seit Mai geltenden Datenschutzgrundverordnung die Namensschilder an den Klingel- und Briefkästen der Mieter unzulässig seien. Konsequenzen wären u.a. gewesen: Die Online bestellten Päckchen hätten nicht mehr zugestellt werden können, im Notfall wären unter Umständen Krankenwagen und Notarzt nicht mehr rechtzeitig vor Ort gewesen. Die Bundesdatenschutzbeauftragte hat dazu eindeutig erklärt, dass die Namen der Mieter auf Klingenschilder und Briefkästen nach wie vor zulässig sind. Dieses hat dann auch die europäische Kommission bestätigt, wonach die Datenschutzgrundverordnung weder die Namen auf Türschildern oder Briefkästen regelt noch deren Entfernung verlangt.

4. Betriebskostenabrechnungen 2017

Der Countdown läuft. Die Betriebskostenabrechnung 2017 muss bis spätestens zum 31.12.2018 dem Mieter zugegangen sein, andernfalls Nachforderungen nicht geltend gemacht werden können.

Haus und Grund Gelnhausen e.V. nimmt, wie bereits mitgeteilt, Aufträge zur Erstellung der Abrechnung 2017 aus organisatorischen Gründen nur noch bis zum **16.11.2018 (Ausschlussfrist)** an. Dieses ist unbedingt zu beachten!

(Reese)

1. Vorsitzender
- u. Geschäftsführer