



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 12-2015

1. Sonderveranstaltung

Vorstand und Geschäftsstelle bedanken sich bei Ihnen für den außerordentlich guten Besuch unserer Veranstaltung am 21.11.2015 im Hause der VR-Bank Bad Orb-Gelnhausen e. G. Wir freuen uns sehr, dass uns zu den aktuellen Themen wie zum Beispiel zum neuen Meldegesetz ab 01.11.2015 sowie der Wohnraumvermietung an die Kommunen zur Unterbringung von Flüchtlingen etwa 100 Mitglieder und Interessierte besucht haben. Unser Dank gilt ebenfalls unserem langjährigen Mitglied und Geschäftspartner, der VR-Bank Bad Orb-Gelnhausen e. G., für die zur Verfügungstellung der exzellenten Räumlichkeiten auch für die am Vormittag stattgefundene Arbeitstagung des Landesverbandes Hessen für alle Ortsvereine von Hessen.

2. Geschäftsstelle

Bei der Betreuung und Beratung von mittlerweile mehr als 1400 Mitgliedern werden Sie sicherlich Verständnis dafür haben, dass die Geschäftsstelle auch einmal eine Pause einlegen muss.

Die Geschäftsstelle ist daher vom **23.12.2015 bis 08.01.2016** einschließlich geschlossen. Ab **Montag, 11.01.2016, 9.00 Uhr** stehen wir Ihnen gerne wieder zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass die Frist zur Annahme von Aufträgen für Betriebskostenabrechnungen für das Kalenderjahr 2014 am 27.11.2015 abgelaufen ist und wir daher keine Aufträge mehr in diesem Jahre annehmen. Dieses gilt für alle Mitglieder im Rahmen der Gleichbehandlung aller Mitglieder. Ausnahmefälle können wir nicht zulassen. Im kommenden Jahr erhalten Sie weitere Informationen zur Ausgestaltung der Aufträge für Erstellung von Abrechnungen durch den Verein, die z. Zt. erarbeitet werden.

3. Rechtsprechung

Mit Urteil vom 04.11.2015 – **VIII ZR 217/14** – hat der Bundesgerichtshof die Rechtmäßigkeit der Kappungsgrenzen – Verordnung des Landes Berlin leider bestätigt und vertritt die Auffassung, dass es nicht zu beanstanden sei, dass der Berliner Senat die gesamte Stadt Berlin als Gebiet ausgewiesen hat, in dem die ausreichende Versorgung

der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sei und deshalb die Mieterhöhungsmöglichkeit auf eine Steigerung um höchstens 15 Prozent begrenzt ist. Der BGH hat insoweit festgestellt, dass keine Grundrechte des Vermieters aus der Eigentumsgarantie des Artikel 14 Abs. 1 Grundgesetz verletzt sind und dem Ordnungsgeber ein weiterer Beurteilungs- und Prognosespielraum einzuräumen ist.

Offensichtlich ist man nicht nur in der Politik sondern auch in der Rechtsprechung der irrigen Annahme, durch derartige Entscheidungen den Wohnungsbau zu befördern, der eigentlich auch schon ohne die Problematik der Flüchtlingsunterbringung gerade in den Ballungsgebieten jahrelang zu kurz gekommen ist.

Mit Urteil vom 18.11.2015 – VIII ZR 266/14 – hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass auch bei einer Mieterhöhung die tatsächliche Wohnungsgröße maßgeblich ist und auch bei einer Abweichung hiervon die Kappungsgrenze zu beachten ist. Im entschiedenen Falle war es wie folgt: Hier war im Mietvertrag eine Fläche von 156,95 Quadratmetern eingetragen worden, tatsächliche Wohnfläche waren jedoch 210,43 Quadratmeter. Nach dem Motto „was nicht sein kann auch nicht sein darf“ hat der Bundesgerichtshof mit dieser Entscheidung teilweise seine bisherige Rechtsprechung aufgegeben. Rechtssicherheit im Mietrecht sieht aber anders aus. Die Mietverträge von Haus & Grund Hessen sehen grundsätzlich bei der Beschreibung der Mietsache nicht vor, hier eine Wohnfläche einzutragen und diese damit auch zu garantieren. Anders zu beurteilen ist eine eventuelle Vereinbarung, dass man hinsichtlich der Abrechnung der Betriebskosten von einer bestimmten Fläche ausgeht, wobei auch hier zu unterscheiden ist, inwieweit bei Heizungs- und Warmwasserkosten zum Beispiel die Nutzfläche oder nur die beheizte Fläche zugrunde zu legen sind. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie bei Bedarf auf der Geschäftsstelle.

4. Expertentipps zum Jahreswechsel

Die Advents- und Weihnachtszeit bieten durch den Gebrauch von natürlichen Kerzen eine erhöhte Brandgefahr. Bitte achten Sie daher unbedingt bei Verlassen von Räumen oder der Wohnung darauf, dass die Kerzen gelöscht sind. Haben Sie auch in Ihrem selbst genutzten Eigentum zwischenzeitlich Rauchwarnmelder eingebaut? Wenn nicht, sollte das die erste Maßnahme im Neuen Jahr sein.

Der Vorstand des Vereins sowie die Mitarbeiter der Geschäftsstelle wünschen allen Mitgliedern und ihren Familien sowie den Lesern dieser Mitgliederinformation frohe Weihnachtsfeiertage und insbesondere ein gutes, gesundes Neues Jahr 2016.

(Reese)

1. Vorsitzender

u. Geschäftsführer