



**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](mailto:info@hug-gelnhausen.de)

**Sprechstunden:**  
Nach Vereinbarung  
Telefonische Auskünfte  
sind unverbindlich.

---

**P r o t o k o l l**

**der Jahreshauptversammlung 2015 am 11.04.2015**

**1.**

Die Jahreshauptversammlung 2015 wurde vom geschäftsführenden Vereinsvorsitzenden um 15.05 Uhr in der Stadthalle Gelnhausen eröffnet. Die zahlreich erschienenen Mitglieder wurden ebenso begrüßt wie der Bürgermeister der Stadt Gelnhausen Herr Thorsten Stolz, der Geschäftsführer von Haus & Grund Hessen Herr RA Younes Frank Ehrhardt, die Kassenprüferin des Vereins Frau Glück, die Pressevertreter und der vollständig erschienene Vorstand des Vereins. In der Begrüßungsrede stellte der Vorsitzende fest, dass der Verein nach wie vor wächst und derzeit 1432 Mitglieder hat. Er wies auf die aktuell ab diesem Tag verfügbaren neuen Mietverträge aufgrund der Änderung der Rechtsprechung zur Frage der Schönheitsreparaturen, die ausgelegten Merkblätter, die zum Verkauf stehende Literatur und Klimamessgeräte ebenso hin, wie auf die Kundgebung des Landesverbandes Hessen in Darmstadt am 24.04.2015.

Die Tagesordnung wurde aus aktuellem Anlass erweitert unter Abkürzung der anderen anstehenden Themen wegen der Aktualität zur Mietpreisbremse und den Schönheitsreparaturen. Der Vorsitzende lobte den guten Zustand der Stadthalle Gelnhausen und stellte ferner fest, dass sich der Verein in die Innenstadtentwicklung der Stadt Gelnhausen ebenso einbringt, wie neuerdings auch als Mitglied des Stadtmarketing- und Gewerbevereins Gelnhausen. Kritisch wurde die Entwicklung in Gelnhausen im Ziegelhaus nach der Joh-Insolvenz betrachtet. Hier haben doch einige Eigentümer es versäumt, rechtzeitig in die Immobilie zu investieren. Die im Jahr 2014 beschlossene Grundsteuererhöhung auf 500 Prozentpunkte wurde als völlig überzogen dargestellt. Der Vorgang ist auch noch nicht erledigt. Die Verwaltung hat sich in den Widerspruchsverfahren „nicht mit Ruhm bekleckert“ und die Widerspruchsbescheide sind mangelhaft.

**Hinweis nach § 26 BDSG: Die Daten der Beteiligten werden elektronisch gespeichert.**  
Eingetragen im Vereinsregister AG Hanau VR 3208 Steuer Nr.: 035 227 243 18  
Bankverbindung: VR Bank Bad Orb-Gelnhausen eG Kto.: 6 305 555 BLZ: 507 900 00  
IBAN: DE53 5079 0000 0006 3055 55 BIC: GENODE51GEL

Ebenso wurde die Parkplatzsituation in der Altstadt kritisiert. Es ist nicht nachvollziehbar, dass auf einmal wegen Einwänden des Denkmalschutzes ein Parkhaus gegenüber der Marienkirche nicht gebaut werden kann.

Nach wie vor fehlt barrierefreier Wohnraum.

In seiner Begrüßungsrede verteidigte Bürgermeister Stolz die aus seiner Sicht notwendige Erhöhung sowohl der Grundsteuer B als auch der Gewerbesteuer, da die Stadt Gelnhausen unter dem kommunalen Schutzschirm stehe. Er wies auf die positive Entwicklung der Einwohnerzahlen hin sowie auf die Ausweisung von Bauplätzen.

## 2.

Der Geschäftsführer von Haus & Grund Hessen Herr Ehrhardt informierte die Anwesenden über die beschlossene Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip bei den Maklergebühren bei der Vermietung von Wohnraum, beides ab 01.06.2015 zu beachten. Er beleuchtete kritisch die politischen Hintergründe und stellte klar, dass der Zentralverband Haus & Grund Deutschland die Verfassungsmäßigkeit bereits durch ein Gutachten hat überprüfen lassen, welches die Verfassungswidrigkeit bestätigte. Ebenso haben die Interessenvertreter der Makler vor, das verordnete Bestellerprinzip beim Bundesverfassungsgericht wegen Grundrechtsverletzung von Artikel 12 auf den Prüfstand zu stellen. Er wies ferner auf seine Ausführungen im aktuellen Heft von Haus & Grund Hessen hin.

Zu den Schönheitsreparaturen wurden die Mitglieder auf die aktuellen Urteile des BGH aus dem Monat März 2015 verwiesen. Danach stehe jetzt fest, dass nur dann Schönheitsreparaturen vom Wohnraummieter verlangt werden können, wenn die Wohnung entweder in völlig renoviertem Zustand übergeben wurde oder der Mieter für von ihm durchgeführte Schönheitsreparaturen bei Einzug entsprechende finanzielle Vergütung erhalten habe. Dabei ist aber kritisch anzumerken, dass der Bundesgerichtshof weder definiert hat, was er unter einer vollständig renovierten Wohnung bei Einzug versteht, geschweige denn sich zur Höhe eines Entgeltes für den Mieter bei Übernahme der Schönheitsreparaturen bei Einzug geäußert hat. Der Rechtsfrieden zwischen Vermieter und Mieter ist damit erheblich gestört. Der Gesetzgeber hat es schon seit Jahren unterlassen, im Gesetz eine klare Regelung zu den Schönheitsreparaturen zu treffen.

Der Vorsitzende stimmte diesen Ausführungen uneingeschränkt zu und zitierte aus einem aktuellen Aufsatz von Herrn Dr. Horst zu Schönheitsreparaturen. Danach ist die ständige Änderung höchst richterlicher Rechtsprechung im Wohnungsmietrecht für die Beteiligten absolut unerträglich und eines Rechtsstaats unwürdig, da jede Form eines Vertrauensschutzes in den Bestand von Altverträgen in Abrede gestellt wird.

## 3.

In einer Schweigeminute gedachte die Versammlung ihrer verstorbenen Mitglieder und auch der Kriegs- und Terrortoten sowie aktuell der anlässlich des Absturzes der German Wings Maschine Getöteten. Letzteres Unglück müsse zu 100 Prozent aufgeklärt werden.

## 4.

Die Niederschrift der Jahreshauptversammlung 2014 wurde vom Vorsitzenden in wesentlichen Auszügen verlesen. Seit Jahren steht die Niederschrift allen Mitgliedern auf der Webseite des Vereins zur Verfügung und kann im Bedarfsfalle auch in der Printversion auf der Geschäftsstelle bezogen werden.

Der Vorsitzende wies auf die einstimmig beschlossene Beitragserhöhung zum 01.01.2015 hin. Herauszustellen ist, dass im Beitrag der Bezug des Haus & Grund Magazins enthalten ist, das auf der Jahreshauptversammlung erhältliche Jahrbuch des Zentralverbandes von Haus & Grund Deutschland und die Beratung auf der Geschäftsstelle, die bisher nicht auf zum Beispiel eine Beratung pro Quartal begrenzt wurde.

## 5.

In seinem Geschäftsbericht konnte der Vorsitzende erneut auf eine kontinuierlich gute Entwicklung des Vereins und stabile Verhältnisse hinweisen. Im Jahr 2015 sind bereits 26 Neumitglieder aufgenommen worden. Der Verein hat aktuell 1432 Mitglieder. Im Jahr 2014 hat der Verein vertreten durch den Vorsitzenden und Vorstandsmitglieder an fast allen Arbeitstagen des Landesverbandes teilgenommen. Der Verein selbst hat zwei Veranstaltungen ausgerichtet, nämlich die Jahreshauptversammlung am 29.03.2014 und eine Sonderveranstaltung in Wächtersbach am 06.12.2014. Zukünftig wird aber wegen der unzumutbaren Verhältnisse und der überzogenen finanziellen Konditionen in Wächtersbach keine Sonderveranstaltung mehr stattfinden. Der Landesverbandstag Hessen in Grünberg und der Zentralverbandstag von Haus & Grund Hessen in Essen wurden ebenso besucht, wie der parlamentarische Abend in Wiesbaden und die Haus & Grund Plus Konferenz in Hannover. Auf kommunaler Ebene hat der Verein in Gelnhausen an aktuellen Fragen der Innenstadtentwicklung beratend teilgenommen und ist jetzt auch Mitglied im Stadtmarketing- und Gewerbeverein Gelnhausen.

Bei dem Einzug der Mitgliedsbeiträge 2015 im SEPA-Lastschriftverfahren hat es erhebliche Umstellungsprobleme gegeben. Erneut ist leider kritisch anzumerken, dass Mitglieder nach wie vor Änderungen in ihren Bankdaten nicht oder nicht rechtzeitig mitteilen, sodass die Geschäftsstelle mit unnötigen Arbeiten belastet wird. Auch das Verhalten mancher Mitglieder sei kritisch zu beleuchten, weil bei der Betreuung von mehr als 1400 Mitgliedern Bearbeitungszeiten aufgrund der personellen Situation bestehen, die sich dann auch noch unvorhergesehen wegen krankheitsbedingter Ausfälle verlängert haben.

## 6.

Der Kassenbericht 2015 wurde vom Vorsitzenden in Auszügen erläutert. Er weist rechnerisch zwar noch einen Gewinn aus, der aber durch Nachzahlungen von Sozialabgaben und Steuern aufgebraucht werde. Im Übrigen kann der Verein z. Zt. mit den aktuellen Mitgliedsbeiträgen nur deshalb ausreichend wirtschaften, weil durch Einnahmen bei Mietvertragserstellungen, Betriebskostenabrechnungen und Verkauf von insbesondere Rauchwarnmeldern im Jahr 2014 Zusatzeinnahmen erzielt werden konnten.

Den Bericht der Kassenprüfer erstattete Frau Glück und stellte fest, dass sich bei der Prüfung keine Beanstandungen ergeben haben.

Auf ihren Antrag hin wurde sodann der Vorstand von der Versammlung bei Enthaltung der Vorstandsmitglieder einstimmig entlastet.

Der Vorsitzende dankte der Kassenprüferin Frau Glück für ihre jahrelange Tätigkeit, ebenso auch dem Ehrenmitglied Herrn Christanz in Abwesenheit für seine Prüfertätigkeit.

**7.**

Die Neuwahl der Kassenprüfer wurde vom Vorsitzenden durchgeführt. Auf Vorschlag des Vorstandes wurden Herr Dr. Alexander Möller und Herr Werner Farr, beides langjährige Mitglieder des Vereins, in offener Wahl einstimmig zu Kassenprüfern des Vereins gewählt. Die Wahl erfolgte nach Vorstellung beider Kandidaten durch den Vorsitzenden und in Abwesenheit von Herrn Dr. Möller, der im Falle seiner Wahl die Annahme dem Vorstand vorher erklärt hatte.

**8.**

Die Neuwahl von Vorstandsmitgliedern wurde vom stellvertretenden Vereinsvorsitzenden Herrn Rechtsanwalt Zinkhan vorgenommen. Die Wahlen erfolgten in offener Wahl. Auf Vorschlag des Vorstands wurden jeweils einstimmig der Vereinsvorsitzende sowie die Vorstandsmitglieder Frau Dreßbach, Frau Eller, Frau Kleinschmidt und Herr Marek für weitere drei Jahre in ihren Ämtern bestätigt. Die wieder gewählten nahmen die Wahl an. Der Vereinsvorsitzende erklärte, dass er nunmehr 30 Jahre den Vorsitz inne habe und den Verein mit etwa 500 Mitgliedern als so genannten Wohnzimmerverein 1985 übernommen habe. Das Ziel für die nächsten Jahre sei es bei entsprechender Gesundheit den Verein weiter zu führen und einen Nachfolger als Geschäftsführer ebenso zu finden wie einen weiteren juristisch erfahrenen Berater.

**9.**

Nach einer Pause wurden die Mitglieder über die steuerlichen und zivilrechtlichen Unterschiede von Wohnrecht und Nießbrauch in Kurzreferaten von Herrn Steuerberater Holger Marek und Herrn Rechtsanwalt Manfred Zinkhan unterrichtet.

**10.**

Expertentipps zu Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung erhielten die anwesenden Mitglieder durch den Vereinsvorsitzenden, der auch darauf hinwies, dass der Verein über eine elektronische Vorsorgemappe verfüge, auf die bei Bedarf Mitglieder zurückgreifen könnten. In jedem Falle ist es ratsam, rechtzeitig eine Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung nach Rücksprache mit den Familienangehörigen und auch dem Hausarzt anzufertigen.

**11.**

Für Erstaunen sorgten die Ausführungen des Vorsitzenden zum digitalen Erbe. Dieses wichtige Thema für die Zukunft wird völlig vernachlässigt. Hier ist unbedingt auch die weitere Entwicklung zu beobachten und ist den Mitgliedern anzuraten, rechtzeitig Vorsorge zu treffen, damit nach Möglichkeit die digitale Identität im Bedarfsfalle gelöscht werden kann.

**12.**

Die Juristen des Vereins erörterten Mitgliederfragen und beantworteten diese. Der Vorsitzende wies ausdrücklich darauf hin, dass eine Beratung zu Mietfragen auf der Geschäftsstelle und beim Vertragsanwalt nur dann erfolgt, wenn der entsprechende Mietvertrag und geführter Schriftverkehr vollständig vorliegen. Die Unterlagen sind per Fax zu übermitteln oder aber im Original mitzubringen. Eine Übermittlung per Internet ist wegen der Datenmengen unerwünscht.

Er wies ferner darauf hin, dass die Höhe der Kleinreparaturklausel in Hessen 100 € beträgt. Das so genannte Raucherurteil wurde kurz erörtert und darauf hingewiesen, dass es im entschiedenen Falle um Geruchsbelästigungen im Treppenhaus ging und nicht um das Rauchen in der Wohnung, welches nach der Rechtsprechung bisher auch nicht untersagt werden könne. Auf anstehende Entscheidungen des Bundesgerichtshofs wurde hingewiesen.

**13.**

Der Vorsitzende schloss die Versammlung um 18.15 Uhr, nachdem keine weiteren Fragen und Anträge mehr vorlagen. Er bedankte sich bei den Anwesenden für den guten Besuch der Veranstaltung.

Gelnhausen, den 20.05.2015

(Reese)  
1. Vorsitzender

(RA Zinkhan)  
stellvertretender Vorsitzender

(Anita Kleinschmidt)  
Vorstandsmitglied