



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Gelnhausen

Haus & Grund Gelnhausen e. V.  
Postfach 1346 · 63553 Gelnhausen

**Geschäftsstelle**  
63571 Gelnhausen  
Uferweg 40-42

Telefon 06051 3617  
Telefax 06051 18293

E-Mail [info@hug-gelnhausen.de](mailto:info@hug-gelnhausen.de)

Gelnhausen, 19.09.2022

## Mitgliederinformation 09-2022

### 1. Geschäftsstelle:

Wegen der Energiekrise und der Folgen auf dem Miet- und Immobilienmarkt besteht z. Zt. ein hoher Beratungsbedarf der Mitglieder. Bitte berücksichtigen Sie deshalb bei Ihren Anliegen längere Bearbeitungszeiten.

Erklärungen zur Grundsteuer fertigt der Verein für seine Mitglieder **nicht!** Wir beraten nur zu diesem Thema.

Bei der Erstellung von Mietverträgen und Betriebskostenabrechnungen beauftragen Sie bitte den Verein rechtzeitig, da hier eine Bearbeitungszeit von mindestens drei Wochen zu berücksichtigen ist.

#### **Jahreshauptversammlung 2022 am 08.10.2022, 15.00 Uhr in der Heinrich-Heldmann-Halle in Wächtersbach:**

Der Vorstand bittet um zahlreiches Erscheinen zu der Versammlung. Die Einladung zur Jahreshauptversammlung haben alle Mitglieder im Haus & Grund Magazin Heft 9 Seite 23 erhalten, im Übrigen kann diese jederzeit auf der Webseite des Vereins [www.hug-gelnhausen.de](http://www.hug-gelnhausen.de) eingesehen werden.

### 2. Rechtsprechung:

Mit Beschluss vom 07.03.2022 hat sich der Bayerische Verwaltungsgerichtshof – 4 CS 21.2254 – mit Mietereinwendungen gegen den Einbau funkablesbarer Wasserzähler befasst und entschieden:

Der Einbau funkablesbarer Wasserzähler ist zu dulden, da weder datenschutzrechtliche Hindernisse noch gesundheitliche Bedenken erkennbar sind. Die mit fernablesbaren Geräten verbundene Verarbeitung personenbezogener Daten entspricht dem Gebot der Datensparsamkeit und Datenminimierung. Die biologische Einwirkung von Funkwellen fernablesbarer Wasserzähler, deren Sendestärke ein Vielfaches unter der Stärke von

Name Haus & Grund Gelnhausen e.V.  
Sitz Gelnhausen  
Vereinsregister Amtsgericht Hanau VR 3208  
1. Vorsitzender Wolfgang Reese

Steuernummer Finanzamt Gelnhausen 019 227 20025  
Bankverbindung VR Bank Bad Orb-Gelnhausen eG  
IBAN: DE53 5079 0000 0006 3055 55

19.09.2022  
2 / 2

Handys liegt, ist für Hausbewohner so gering, dass sie rechnerisch nicht mehr sinnvoll dargestellt werden kann.

Diese Entscheidung dürfte auch auf den Einbau funkablesbarer Heizkostenverteiler anwendbar sein und auch zum Einbau von funkwartungsfähigen Rauchwarnmeldern (hier zu datenschutzrechtlichen Bedenken AG Frankfurt / Main, Urteil vom 27.05.2022 – 33 C 2788/21 (52)).

### **3. Expertentipp:**

Aufgrund der Entwicklung auf dem Energiemarkt empfehlen wir unseren Mitgliedern nochmals eindringlich, umgehend das Gespräch mit ihren Mietern zu suchen und die Vorauszahlungen einvernehmlich durch schriftliche Vereinbarung (Muster ist auf der Geschäftsstelle zu erhalten) festzuschreiben. Das gleiche gilt auch für beabsichtigte Mieterhöhungen, wobei solche z. Zt. durchaus zur Unzeit für den Mieter wegen der explodierenden Energiekosten und hohen Inflationsrate kommen.

Wir warnen eindringlich davor, mit aus dem Internet kostenfrei heruntergeladenen Mietverträgen Mietverhältnisse einzugehen. Sie sollten nur die Mietverträge von Haus & Grund Hessen verwenden. Ebenso warnen wir davor, „Warmmieten“ zu vereinbaren. Heizkosten sind ohnehin mit Ausnahme im selbst bewohnten Zweifamilienhaus nach der gültigen Heizkostenverordnung abzurechnen. Diese geht allen rechtsgeschäftlichen sonstigen Vereinbarungen vor!

Heizung oder Warmwasserversorgung abstellen?

Auch hiervon raten wir dringend ab. Mit Beschluss vom 26.07.2022 hat das Amtsgericht Frankfurt am Main – 33 C 2065/22 – entschieden: Auch wenn die Gaspreiskalkulation des Vermieters durch die gegenwärtige Entwicklung des Gaspreises in Schieflage gerät, ist der Vermieter nicht – auch nicht aus „Fürsorge“ um die Mieterschaft, die er angeblich vor erheblichen Nachforderungen auf die Betriebskosten bewahren will – berechtigt, die Versorgung der Mietwohnung mit Warmwasser und Heizung einzustellen. In einem solchen die mietvertraglichen Pflichten verletzenden Vorgehen des Vermieters liegt zugleich eine mit den Mitteln des Eigenrechtsschutzes abwehrfähige Störung des Mietbesitzes.

Es handelt sich schlichtweg um eine verbotene Eigenmacht, die sofort zum Erlass einer einstweiligen Verfügung gegen den Vermieter führt.

Bleiben Sie gesund und zuversichtlich in der sich weiter ausbreitenden Krise.  
Wir sehen uns am 08.10.2022 zur Jahreshauptversammlung in Wächtersbach.

(Reese)

1. Vorsitzender  
u. Geschäftsführer