



Haus & Grund[®]
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

Gelnhausen, 04.08.2022

Mitgliederinformation 08-2022

1. Geschäftsstelle:

Aus gegebenem Anlass bitten wir nochmals zu beachten, dass sich die Geschäftsstelle bereits seit 01.06.2022 im **Uferweg 40-42 in Gelnhausen** befindet. Leider haben viele Mitglieder die Ankündigungen im Haus & Grund Magazin und in unseren Mitgliederinformationen nicht zur Kenntnis genommen.

Mittlerweile erhalten die Mitgliederinformationen monatlich per E-Mail rund 800 Mitglieder. Wir bitten in diesem Zusammenhang darum, dass die E-Mail-Adresse des Vereins im eventuell vorhandenen Spam-Filter als vertrauenswürdig eingegeben wird, damit die Mitteilungen auch ankommen und hier keine Fehlermeldungen eingehen. Erneut bitten wir darum, jegliche Art von Änderung der persönlichen Daten – auch in einem Sterbefall – umgehend der Geschäftsstelle mitzuteilen, damit eine Aktualisierung erfolgen kann.

Wir befinden uns in Hessen in der Ferienzeit. Aus diesem Grunde kann die Rechtsberatung derzeit nur eingeschränkt erfolgen, da Herr Rechtsanwalt Schäfer urlaubsbedingt erst nach dem 16.08.2022 wieder zur Verfügung steht und der 1. Vorsitzende des Vereins in der Zeit vom 25.08. bis 11.09.2022 ortsabwesend ist.

2. Rechtsprechung:

Mit Urteilen vom 20.07.2022 hat der für Mietsachen zuständige VIII. Zivilsenat des BGH – VIII ZR 337/21, VIII ZR 339/21 und VIII ZR 361/21 – eine seltene vermierfreundliche Entscheidung zu Mieterhöhungserklärungen nach § 559 b Abs. 1 BGB getroffen. Es ging um die formellen Anforderungen an Mieterhöhungserklärungen nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen. Hier hat der BGH zu den formellen Anforderungen entschieden, dass es ausreichend ist, wenn ein Vermieter die für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme angefallenen Kosten als Gesamtsumme

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

04.08.2022
2 / 2

ausweist und einen seiner Meinung nach in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsteil durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags kenntlich macht. Eine Aufschlüsselung der für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten nach den einzelnen angefallenen Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen ist hingegen grundsätzlich auch dann nicht erforderlich, wenn umfangreiche und entsprechend kostenträchtige bauliche Veränderungen oder Maßnahmen außerhalb der betroffenen Wohnung oder an mehreren Gebäuden ausgeführt wurden.

Es bleibt jedoch abzuwarten, inwieweit diese Entscheidung in der Zukunft eine Rolle spielen wird, fehlt doch zunehmend das Kapital für die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand.

3. Expertentipp:

Die Energiekosten „explodieren“ weiter. Wir raten erneut und eindringlich allen Vermietern, mit ihren Mietern das Gespräch zu suchen und eine umgehende einvernehmliche Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen schriftlich durch Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag zu vereinbaren. Dieses ist für beide Vertragsparteien von außerordentlicher Wichtigkeit geworden, denn einzelne Versorger haben bereits massive Preiserhöhungen von weit über 100 Prozent angekündigt und auch die Bundesregierung will zum 01.10.2022 eine Gasumlage einführen, die erneut die Preise und die Inflation treiben wird. Hinzu kommt, dass ab 01.01.2023 sich auch die CO₂-Umlage wiederum erhöht. Diese Erhöhung müsste aus unserer Sicht umgehend zurückgenommen werden, will man hier die Inflation bekämpfen.

Eine nicht geringe Anzahl unserer Mitglieder haben seit Jahren die Miete nicht erhöht und wollen jetzt eine Mieterhöhung durchsetzen. Dieses kommt nach unserer Auffassung wegen der Preissteigerungen hinsichtlich der Energiekosten schlichtweg zur „Unzeit“. Hier ist Fingerspitzengefühl gefragt und wie auch bei der Vereinbarung von höheren Betriebskostenvorauszahlungen das Gespräch mit dem Mieter mit abschließender einvernehmlicher Vereinbarung, soweit das möglich ist.

Für einverständliche Erhöhungen der Betriebskosten und der Miete können auf Nachfrage allgemeine vom Verein entwickelte Vordrucke bezogen werden.

Wie aktuell bekannt geworden ist, kündigt der in der Region ansässige Versorger Bürgergas Verträge mit seinen Kunden. Hier gilt es die Wirksamkeit der Kündigungen anhand der abgeschlossenen Verträge zu überprüfen und diesen gegebenenfalls zu widersprechen. Mit Energie wird jeder über den Grundversorger auch zukünftig versorgt, allerdings zu erheblich höheren Kosten.

Wir wünschen unseren Mitgliedern und Ihren Familien noch angenehme restliche Ferien. Bleiben Sie gesund und zuversichtlich in der Krise.

(Reese)

1. Vorsitzender u. Geschäftsführer