



Haus & Grund[®]
Gelnhausen

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

Geschäftsstelle

63571 Gelnhausen
Philipp-Reis-Straße 10

Telefon 06051 3617
Telefax 06051 18293

E-Mail info@hug-gelnhausen.de

Gelnhausen, 07.03.2022

Mitgliederinformation 03-2022

1. Geschäftsstelle:

Bitte beachten Sie weiterhin, dass wir aufgrund eines nicht unerheblichen Mitgliederzuwachses telefonische Beratungstermine nur längerfristig vergeben können und auch längere Bearbeitungszeiten bestehen.

Der Verein hat die laufenden Mitgliedsbeiträge für das Kalenderjahr 2022 eingezogen. Leider ist es erneut zu Rücklastschriften gekommen, weil Kontoauflösungen und Kontoänderungen nicht mitgeteilt worden sind. Hierdurch entstehen zunächst dem Verein und sodann dem Mitglied zusätzliche Kosten. Für den dem Verein entstehenden zusätzlichen Aufwand werden 5,00 Euro in Rechnung gestellt.

Bitte merken Sie bereits jetzt vor: Die Geschäftsstelle des Vereins ist während der hessischen Osterferien vom **19. bis 22. April 2022** geschlossen.

2. Rechtsprechung:

Mit Urteil vom 10.11.2021 – VIII ZR 107/20 – hat der Bundesgerichtshof entschieden, wann Baumfällkosten umlagefähige Betriebskosten im Sinne einer vereinbarten Umlage der Gartenpflegekosten sind. Gefällt wurde eine 40 Jahre alte morsche und nicht mehr standfeste Birke. Der BGH stellt hierzu fest: Das Entfernen eines solchen Baums unterfällt als regelmäßige vorbereitende, ebenso vorhersehbare wie unter Wahrung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes teure Maßnahme einer Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen bereits dem Oberbegriff „Kosten der Gartenpflege“. Da ein Garten aus einer Vielzahl von Pflanzen und / oder Gehölzen besteht und deren konkrete Zusammensetzung regelmäßig nicht geschuldet sein wird, bedeutet die Morschheit eines einzelnen Baums oder das Absterben einer Pflanze grundsätzlich noch nicht das

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

07.03.2022

2 / 2

Vorliegen eines Mangels, der Aufwendungen für Instandhaltung / Instandsetzung auslöst, die der Vermieter zu tragen hätte. Löst dann das Fällen eines Baums erhebliche Kosten aus, kann der Vermieter nach den Umständen des Einzelfalls gehalten sein, die Kosten auf mehrere Jahre zu verteilen.

Lassen Sie sich hinsichtlich der Umlage der Kosten der Gartenpflege rechtzeitig beraten. Sie müssen grundsätzlich im Mietvertrag die Umlagefähigkeit vereinbaren.

3. Expertentipps:

Bitte beachten Sie die Vorschriften der geänderten Heizkostenverordnung insbesondere hinsichtlich entstehender Informationspflichten gegenüber dem Mieter. Haus & Grund empfiehlt, zur Erfüllung dieser Pflichten einen Dienstleister zu beauftragen. Die entstehenden Kosten sind umlagefähige Kosten der Verbrauchserfassung.

Aufgrund des Krieges in der Ukraine steigen die Energiekosten rasant. Die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen sollten daher in beiderseitigem Interesse einvernehmlich mit den Mietern durch schriftliche Vereinbarung erhöht werden, damit es nicht später bei den Jahresabrechnungen zu exorbitanten Nachzahlungen kommt. Wir empfehlen diese Vorgehensweise, da ansonsten Betriebskostenvorauszahlungen nur erhöht werden können, wenn eine Jahresabrechnung erfolgt ist.

Bei Neuvermietung und Umlage aller Betriebskosten einschließlich Heiz- und Warmwasserkosten sollte derzeit nach unserer Erfahrung mit mindestens 3,00 Euro pro Quadratmeter vermieteter Wohnfläche kalkuliert werden.

4. Das Wohnen in Gelnhausen wird teurer.

Die Stadt Gelnhausen plant eine massive Erhöhung der Grundsteuer B rückwirkend ab 01.01.2022 von derzeit 450 Prozent auf 630 Prozent und bei der Gewerbesteuer von derzeit 380 Prozent auf 532 Prozent. Dieses trifft Eigentümer der selbst bewohnten Immobilie ebenso wie viele Mieter und bestätigt, dass mittlerweile maßgebliche Treiber der hohen Mietbelastungen die steigenden Betriebskosten sind. Zum Vergleich: In Gründau beträgt die Grundsteuer B unverändert 200 Prozent und die Gewerbesteuer unverändert 300 Prozent.

Bleiben Sie gesund und zuversichtlich und hoffen wir alle, dass der Krieg in der Ukraine umgehend beendet wird.

(Reese)

1. Vorsitzender
und Geschäftsführer