



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Gelnhausen e.V.

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

#### Geschäftsstelle

Uferweg 40 - 42  
63571 Gelnhausen

Telefon 06051 3617  
Telefax 06051 18293

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

Gelnhausen, 06.12.2023

## Mitgliederinformation 12 – 2023

### 1. Geschäftsstelle

Auch wir brauchen einmal eine Pause. Die Geschäftsstelle ist daher in der Zeit vom

**Freitag 22.12.2023, 12:00 Uhr bis Freitag 05.01.2024 geschlossen.**

In dieser Zeit werden keine Posteingänge bearbeitet.

Die Mitgliedsbeiträge 2024 werden per Rechnungstellung im Januar 2024 erhoben und per SEPA-Lastschriftmandat Mitte Februar 2024.

Das Team der Geschäftsstelle benötigt nach wie vor Verstärkung in der Rechtsberatung und in der Mitgliederbetreuung. Sprechen Sie uns bei Interesse gerne an.

### 2. Rechtsprechung

Mit Urteil vom 09.06.2023 – 2-11S13/23 – hat das Landgericht Frankfurt entschieden, dass eine ordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses aufgrund von Zahlungsrückständen in Betracht kommt, wenn sich der Mieter mit einem Betrag von mehr als einer Monatsmiete mindestens einen Monat in Verzug befindet. Auch nicht gezahlte abgerechnete Betriebskosten können Grundlage einer solchen Kündigung sein.

Mit Urteil vom 25.10.2023 – 94C21/22 – hat das Amtsgericht Hanau wie folgt entschieden: Das Risiko, dass ein Wohnungsbalkon durch Taubenkot verunreinigt wird, fällt in die Sphäre des Mieters. Er kann vom Vermieter weder die Reinigung des Balkons verlangen noch die Miete mindern, falls dieser dies nicht tut.

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



### **3. Expertentipps**

Wir empfehlen dringend, zum Jahresende alle Zähler abzulesen und die Zählerstände zu dokumentieren, am besten durch Fotos des entsprechenden Zählers, da Sie dann alle Angaben erfassen. Bei dieser Gelegenheit sollten Sie auch überprüfen, ob die Zähler noch geeicht sind, denn nur mit geeichten Zählern dürfen Sie Betriebskostenabrechnungen nach Verbrauch erstellen. Ebenso sollten Sie die Rauchmelder überprüfen, denn diese müssen nach 10 Jahren ausgetauscht werden. Der Austausch der Rauchwarnmelder ist keine Modernisierungsmaßnahme. Umgelegt werden können bei der Betriebskostenabrechnung nur die Wartungskosten, keine Anschaffungskosten und auch keine Rauchwarnmeldermietkosten.

### **4. Was bringt das Jahr 2024 für die Vermietung?**

Ab 01.01.2023 sind bei den Betriebskosten die CO<sub>2</sub>-Kosten auf Vermieter und Mieter umzulegen. Dieses kommt erstmalig für die Jahresabrechnungen 2023 zum Tragen. Wie Sie den ständigen Pressemitteilungen entnehmen können, erhöhen die Kommunen die Hebesätze für die Grundsteuer und die Gebühren für Müll, Wasser und Kanal. Das Wohnen wird also weiterhin teurer werden. Sie sollten daher die Abrechnungen für das Jahr 2023 sobald wie möglich erstellen, denn nur dann können Sie auch die Vorauszahlungen erhöhen. Unabhängig davon besteht die Möglichkeit einer einvernehmlichen Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen, die Sie mit dem Mieter schriftlich treffen.

Lassen Sie sich rechtzeitig bei Bedarf nach Terminvereinbarung beraten.

Der Vorstand und das Team der Geschäftsstelle wünschen Ihnen, Ihren Familien und Angehörigen ein friedliches Weihnachtsfest und ein gutes, insbesondere gesundes Neues Jahr 2024.

(Reese)

1. Vorsitzender  
u. Geschäftsführer