



**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, 08.12.2022

## Mitgliederinformation 12 – 2022

### 1. Geschäftsstelle

Wir bitten unbedingt um Beachtung, dass die Geschäftsstelle des Vereins wegen Jahresabschlussarbeiten und urlaubsbedingt

**vom 27.12.2022 bis 06.01.2023 einschließlich**

geschlossen ist. Ab 09.01.2023 sind wir wieder für Sie vor Ort. Der Verein verschickt monatlich eine Mitgliederinformation per E-Mail an diejenigen Mitglieder, die uns eine E-Mail-Adresse mitgeteilt haben. Leider kommt es immer wieder zu Rückläufern, weil diese Mails in einem Spamordner landen. Bitte geben Sie in Ihrem eigenen Interesse unsere E-Mail-Adresse [info@hug-gelnhausen.de](mailto:info@hug-gelnhausen.de) als vertrauenswürdig in Ihrem E-Mail-Postfach ein. Betroffen von den Rückläufern sind insbesondere die Postfächer [googlemail.com](mailto:googlemail.com) und [gmail.com](mailto:gmail.com).

### 2. Rechtsprechung

Der Bundesgerichtshof hat mit seinem Urteil vom 31.08.2022 – VIII ZR 132/20 – entschieden, dass Ansprüche des Vermieters gegen seinen Mieter wegen Beschädigung der Mietsache erst nach Rückgabe der Wohnung zu verjähren beginnen. Dieses ist auch dann der Fall, wenn die Ursache des Schadens zum Beispiel bereits mehr als 30 Jahre zurückliegt. Für Mietverhältnisse gilt eine Sonderregelung mit einer kurzen 6-monatigen Verjährungsfrist ab Rückgabe der Mietsache. Diese beginnt aber erst nach der Rückgabe an den Eigentümer. Zweck dieser Sonderregelung mit sehr kurzer Verjährungsfrist ist es, dass sämtliche Ansprüche möglichst zeitnah nach Rückgabe geltend gemacht werden. Dazu müsse sich der Vermieter aber ein umfangreiches und ungestörtes Bild über den Zustand der Wohnung machen können.

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

08.12.2022

2 / 3

Dieses kann er nur nach Auszug des Mieters tun.

Die 6-monatige Verjährungsfrist ist unbedingt zu beachten. Weitere Beratung erhalten Sie nach Terminvereinbarung auf der Geschäftsstelle.

### **3. Expertentipp**

Wegen der steigenden Energiepreise und auch sonstiger Betriebskosten wie z. B. Versicherungen oder Grundsteuer erneut unser Aufruf an alle Mitglieder: Erstellen Sie die Betriebskostenabrechnung für 2022 so schnell wie möglich nach Vorlage aller benötigten Rechnungen, damit die Betriebskostenvorauszahlungen angepasst werden können.

Wer die Betriebskostenabrechnung 2021 (Abrechnungszeitraum 01.01. bis 31.12.2021) noch nicht erstellt und seinen Mietern zugestellt haben sollte, muss das umgehend erledigen, da nur dann Nachzahlungen für diesen Abrechnungszeitraum eingefordert werden können, wenn die Abrechnung bis spätestens zum 31.12.2022 dem Mieter nachweisbar zugegangen ist.

### **4. CO<sub>2</sub>-Kosten**

Bisher haben Mieter die CO<sub>2</sub>-Kosten alleine getragen. Bundesregierung und Bundestag haben mit Billigung des Bundesrates jetzt beschlossen, dass Vermieter ab **2023** an den CO<sub>2</sub>-Kosten beteiligt werden. Die Höhe richtet sich dabei nach dem Verbrauch der Mieterinnen und Mieter sowie dem verwendeten Brennstoff nach einem 10-Stufen-Modell. Neben Heizöl und Erdgas erfolgt auch eine Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten bei Fernwärme. Die Verordnung gilt ab dem Abrechnungszeitraum 2023. Die neue Aufteilung zwischen Vermieter und Mieter wird daher in der Regel erst mit den im Jahr 2024 erstellten Abrechnungen notwendig. Bei Wohnungen mit besonders hohen CO<sub>2</sub>-Emissionen müssen Vermieter bis zu 95 Prozent der CO<sub>2</sub>-Abgabe übernehmen. Je niedriger die CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche des Gebäudes sind, desto niedriger ist Ihr Anteil als Vermieter an den CO<sub>2</sub>-Kosten. Wir halten diese Regelung für verfassungswidrig, da der Vermieter überhaupt keinen Einfluss auf das Heizverhalten seines Mieters hat. Der Verband wird daher den Rechtsweg beschreiten müssen.

Bei Nichtwohngebäuden (Gewerbeimmobilien) gilt allerdings das oben genannte Stufenmodell nicht. In diesen Fällen werden die CO<sub>2</sub>-Kosten je zur Hälfte vom Vermieter und vom Mieter getragen.

Obliegt dem Mieter die Beheizung der Mietsache durch einen von ihm beauftragten Versorger, dann kann er binnen 12 Monaten die Beteiligung des Vermieters an den Kosten bei diesem geltend machen. Nach unserer Auffassung werden hiermit die Mietverhältnisse über Gebühr belastet und Unfrieden gestiftet.

Wir werden Sie im neuen Jahr zu diesem Thema weiter unterrichtet halten.



08.12.2022

3 / 3

## **5. Eilmeldung**

Die Baumarktkette OBI hat am 07.12.2022 den Landesverband Haus & Grund Hessen kurzfristig darüber informiert, dass die bisher über die heyOBI App gewährten Rabatte zum **31.12.2022** beendet werden. Wir bitten um entsprechende Beachtung. Der Landesverband wird sich mit allem Nachdruck um eine Fortsetzung der Rabattgewährung einsetzen. Über den weiteren Vorgang werden Sie rechtzeitig unterrichtet werden.

Wir wünschen allen Mitgliedern und ihren Familien ein friedvolles Weihnachtsfest und ein gesundes Neues Jahr 2023. Bleiben Sie gesund und zuversichtlich.

Reese  
1. Vorsitzender