



Im Namen des Vorstandes sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle wünsche ich allen Mitgliedern und ihren Familien frohe und besinnliche Weihnachtstage und einen guten Rutsch ins neue Jahr.  
*Rudi Bauschke, Landesvorsitzender*

## Rauchwarnmelderpflicht in Hessen ab 2015

Haben Sie in Ihrer Wohnung oder Ihrem Haus schon die Rauchwarnmelder eingebaut? Wenn nein, wird es höchste Zeit! Ab dem 01.01.2015 müssen in allen selbst genutzten und vermieteten Wohnungen und Häusern in Hessen Rauchwarnmelder installiert sein.

Nach §13 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung sind Schlafräume und Kinderzimmer sowie jeder Flur, der als Rettungsweg dient, mit Rauchmeldern auszustatten. Laut der Vereinigung zur Förderung des Deutschen Brandschutzes (vfdb) werden etwa zwei Drittel aller Brandopfer nachts im Schlaf vom Feuer überrascht. Vor allem das Einatmen des hochgiftigen Brandrauchs wird zur Todesfalle.

Ein Rauchwarnmelder sollte in der Raummitte waagrecht mit einem Mindestabstand von einem halben Meter zur Wand an der Decke befestigt werden. Bei vermieteten Wohnungen ist der Vermieter für den Einbau verantwortlich. Die Investitionskosten können nur im Wege der Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB auf den Mieter umgelegt werden. Die laufenden Kosten des Betriebs können als „sonstige Betriebskosten“ nach § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung auf die Mieter umgelegt werden. Voraussetzung ist allerdings, dass der Mietvertrag eine entsprechende Formulierung enthält.

Beim Kauf der Rauchwarnmelder raten die Experten von Billigprodukten ab. Zu empfehlen ist der Kauf dort, wo Sie auch fachlich beraten werden. Kaufen Sie ein Produkt, das eine Garantie von 10 Jahren auf die Batterie enthält. Achten Sie beim Kauf auf das VdS Prüfzeichen oder KRIWAN-Zertifikat. Der Verband der Sachversicherer (VdS) und der TÜV-Nord zeichnen Geräte von besonderer Qualität mit diesen Gütesiegeln aus.

## Wenn die eigene Immobilie den Besitzer wechselt: Wissenswertes für Vermieter

Die Beratungsleistungen bei der Vermietung und die Nachfrage nach Formularen rund um die Vermietung haben in letzter Zeit deutlich zugenommen. Als Mitglied im Verband Wohneigentum Hessen e.V. bekommen Sie sämtliche Mietverträge, Musterschreiben und weitere Formulare kostenlos.

Sie beabsichtigen, eine Wohnung oder ein Haus zu vermieten und benötigen einen Mietvertrag oder Sie haben bereits vermietet und möchten eine Mieterhöhung vornehmen. Hier einige Erläuterungen zu den Begriffen rund um die Vermietung.

### Was ist ein Mietvertrag?

Durch den Mietvertrag wird das Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter begründet. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten. Wird ein Mietvertrag über eine längere Zeit als ein Jahr geschlossen, bedarf es der Schriftform. Bei mündlichen Verträgen gelten diese auf unbestimmte Zeit geschlossen.

### Wozu benötigt man ein Wohnungsübergabeprotokoll?

Bei Vertragsbeginn oder bei Beendigung des Mietverhältnisses wird häufig ein Protokoll über den Zustand der Mieträume und eventueller Mängel gefertigt. Gesetzlich ist man hierzu nicht verpflichtet. Eine exakte Wohnungsbeschreibung bei der Übergabe an einen neuen Mieter hält jedoch den Zustand der Wohnung beweissicher fest. Damit kann Meinungsverschiedenheiten zu einem späteren Zeitpunkt, vor allem aber beim Auszug, vorgebeugt werden. Je klarer diese Beschreibung erfolgt, umso besser können die vertraglichen Verpflichtungen für den Fall des Auszugs durchgesetzt werden. Der Inhalt des Protokolls ist daher auf den tatsächlichen Wohnungszustand abzustimmen.

### Wie finde ich den richtigen Mieter?

Ihr Mieter sieht seriös aus, ist freundlich und macht einen guten Eindruck. Doch der Schein kann trügen. Um sicher zu gehen, lässt man sich vom künftigen Mieter eine Selbstauskunft geben. Im Rahmen der

Selbstauskunft wird der Mieter vom Vermieter aufgefordert bestimmte Fragen zu seiner persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Situation zu beantworten. Die Beantwortung erfolgt in der Regel schriftlich mithilfe eines vorgefertigten Fragebogens.

Zulässige Fragen im Rahmen einer Mieterselbstauskunft muss der künftige Mieter wahrheitsgemäß beantworten, ansonsten droht die Anfechtung oder Kündigung des Mietvertrags. Eine Verpflichtung zum Ausfüllen von Fragebögen besteht seitens des Mieters nicht. Auf der anderen Seite besteht aber auch keine Verpflichtung zur Vermietung. Zulässig sind Fragen nach dem Arbeitgeber, Einkommen, Familienstand, eidesstattliche Versicherung, Schufa-Auskunft, usw. Persönliche Fragen nach Nationalität, Religionszugehörigkeit sind nicht zulässig.

### Welche Versicherung schützt?

Häufig ist nicht bekannt, dass die in der Verbandsmitgliedschaft enthaltene Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung auch das vermietete Wohneigentum bis maximal vier Wohneinheiten mit einbezieht. Voraussetzung ist allerdings, dass hierfür eine separate Mitgliedschaft abgeschlossen wird.

## Geschäftsstelle geschlossen

Wegen der Feiertage bleibt die Geschäftsstelle **vom 24.12.2014 bis 02.01.2015** geschlossen.

## Informationen per App

Damit sind Sie immer auf dem Laufenden! Über die kleine, kostenlose App erhalten Sie aktuelle Informationen über den Verband Wohneigentum Hessen e.V. sowie interessante Verbraucherinformationen unserer Kooperationspartner.

Auf der Startseite unserer Homepage [www.verband-wohneigentum.de/hessen](http://www.verband-wohneigentum.de/hessen) sehen Sie die Links, wo Sie die App herunterladen können.

Aus den Gemeinschaften

## Frankfurt-Neufeld Weinbergsrundfahrt in Nierstein



Foto: Helmut Jannasch

Am Samstag, den 11. Oktober veranstaltete der Verband Wohneigentum „Am Neufeld“ eine Fahrt mit Traktor und Planwagen durch die herrlichen Weinberge von Nierstein. Treffpunkt war um 10 Uhr das Ramada-Hotel in Frankfurt. Der Bus fuhr uns bis zum Niersteiner Bahnhof, an dem uns schon die Planwagen für die ca. 2,5 stündige Fahrt durch die Weinberge erwarteten. Auf den Planwagen gab es für alle reichlich Wein, Wasser und Saft zu trinken. Die erste Rast fand am Brudersberg mit Fleischwurst, Weck und Wein statt.

Der zweite Stopp war ein Aussichtsturm, der von fast allen bestiegen wurde. Man hatte einen herrlichen Ausblick auf den Rhein und die Weinberge. Am Ende der Fahrt kehrten wir noch zu einem gemütlichen Beisammensein mit rheinhessischem Fingerfood sowie ausgewählten Weinen ins Weingut Buhl ein. Gegen 17 Uhr setzte uns der Bus wieder in Frankfurt ab. Die Mitglieder waren sich einig. Es war ein amüsanter und lustiger Ausflug, den wir wieder einmal wiederholen sollten.

*Sigrid Jannasch*

## SG Lindenberg 2 Weinfest und Besuch des Wurstehimmels

Am 27.09.2014 – verschoben um eine Woche durch widrige Umstände – feierte die SG Lindenberg 2 ihr diesjähriges Weinfest. Es fand wieder vor der Seniorenwohnanlage (SWA) statt. Sehr bald nach dem Aufbau von Zelt, Tischen und Bänken sowie Verkaufsständen durch fleißige Helfer trafen auch schon die ersten Gäste ein. Selbst gebackener Kuchen, süß und pikant, waren neben neuem Wein und diversen anderen Getränken im Angebot. Auch die geröstete Bratwurst war am frühen Abend sehr begehrt. Frau Angermann, SWA, gestattete wieder die Nutzung der Küche, was eine äußerst große Erleichterung im Ablauf darstellte.

Das Fest war gut besucht und untermalt mit fröhlicher Musik. Gäste aus befreundeten Nachbargemeinschaften und auch Mitglieder des Ortsbeirats durften wir begrüßen, insbesondere die Bewohner der SWA, die das Fest als Höhepunkt sahen. Das freute

## SG Waldhof wurde ausgezeichnet



Foto: Lothar Fortini

Für Ihre Bemühungen, die Gemeinschaft in der Waldhofsiedlung zu erhalten und zu festigen, erhielt die Siedlergemeinschaft vom „Netzwerk Nachbarschaft“ eine Siegerurkunde. Ausgezeichnet wurde die Idee, die neue, überdachte Sitzgruppe zu bauen, die auch mal einem kurzen Regenschauer standhält.

Wir freuen uns natürlich, dass unsere Aktionen bundesweit Beachtung finden und freuen uns über die Siegerurkunde des Netzwerkes und natürlich auch über den ausgelobten Sachpreis, einen Bohrhammer. Vielen Dank an die Jury des Netzwerkes – wir werden so weitermachen. *Lothar Fortini*

### Newsletter für Wohneigentümer

Unser Newsletter versorgt Sie mit Informationen zu allen wichtigen Themen rund um Haus und Garten. Neuerungen und Änderungen unseres Leistungsangebotes erfahren Sie auf diesem Wege direkt und schnell. Einfach anmelden unter [www.verband-wohneigentum.de/hessen](http://www.verband-wohneigentum.de/hessen)

## SG Kelsterbach Ausflug nach Kaub und Koblenz



Foto: Privat

Wenn es Herbst wird, dann startet die Siedlergemeinschaft alljährlich zu ihrem Vereinsausflug, diesmal am Samstag, dem 11. Oktober, auf den Spuren Napoleons. Jeder weiß von der Völkerschlacht bei Leipzig oder kennt den Ausspruch: „Gold gab ich für Eisen“. Aber woher kommt dieser Ausspruch und was geschah nach dem Rückzug der französischen Armee? In Kaub am Rhein erhielten die Vereinsmitglieder eine interessante und ausführliche Einführung einer Stadtführerin zu den Geschehnissen im Januar 1814, als unter Führung des Feldmarschalls Blüchers die schlesische Armee den Rhein überquerte, um Napoleon nachzusetzen. Anschließend wurde das sehenswerte Blücher-Museum besucht. Direkt am Rheinufer, bei strahlenden Sonnenschein, gab es einen kleinen mitgebrachten Imbiss, bevor die Fahrt nach Koblenz fortgesetzt wurde. Hier entschwebten die Ausflügler mit der Kabinen-Seilbahn über den Rhein zur Festung Ehrenbreitstein.

Von dort bot sich ihnen ein herrlicher Blick auf das deutsche Eck, und so mancher nutzte die angenehme Außentemperatur, um in den Höfen der weitläufigen Festung eine Pause einzulegen oder aber besuchte eines der zahlreichen Museen, welche sich in der Festung befinden. Zurück ging es mit der Seilbahn in die Koblenzer Altstadt und weiter ins gemütliche Weindorf, wo wir die Fahrt ausklingen ließen.

*Rita Uhlik-Jung*

### Service-Hotline Hessen

**Kostenfreie Service-Hotline** für die Mitglieder des Verbands Wohneigentum Hessen e.V. – Telefon-Nr. **0800 2181100**



QR-Code: Direkt auf die Website des Verbands Wohneigentum Hessen e.V.

### Impressum

Verantwortlich für die Landesmitteilungen:  
Heinz-Jürgen Quooß, Geschäftsführer (V.i.S.d.P.)  
Verband Wohneigentum Hessen e.V.  
Neuhausstraße 22 · 61440 Oberursel  
Tel.: 06171 21811 · Fax: 06171 25737  
hessen@verband-wohneigentum.de  
[www.verband-wohneigentum.de/hessen](http://www.verband-wohneigentum.de/hessen)

*Hildegard Feiling*