

# Rundbrief

November 2018

des

Haus- und Grundeigentümergevereins von Viernheim  
und Umgebung e. V.



Ankündigungen und Themen in dieser Ausgabe:

- Jahreshauptversammlung 2018
- Partnerunternehmen können auf der Website des HGVE günstig werben
- Fälle aus der Beratung + Tipps

**Dienstleistungen des Haus- und Grundeigentümergevereins  
von Viernheim und Umgebung e. V.,**  
Wasserstraße 45, 68519 Viernheim,  
Tel. 06204 71495, Fax 06204 740378

<b>Zeit und Ort</b>	<b>Dienstleistung</b>
Montag und Donnerstag von 15.00 – 16.00 Uhr Geschäftsstelle in Viernheim	Anmeldung für Besprechungstermine unter Tel. 06204 71495
Montag und Donnerstag von 16.00 – 17.30 Uhr Geschäftsstelle in Viernheim	Telefonische Beratung und Anmeldung für Besprechungstermine
Montag und Donnerstag Geschäftsstelle in Viernheim	Persönliche Beratung <u>nur</u> nach telefonischer Voranmeldung
An jedem zweiten und vierten Dienstag eines Monats Lampertheim Altes Rathaus 1. OG	Persönliche Beratung <u>nur</u> nach telefonischer Voranmeldung
Montag bis Freitag <b>Sonder-Service</b>	Schriftliche Beratung per Email <b>info@hgv-viernheim.de</b>
Montag und Donnerstag von 15.00 – 18.00 Uhr Geschäftsstellensekretariat in Viernheim	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antrag auf Mitgliedschaft</li> <li>• Verkauf von Mietverträgen</li> <li>• Erhalt und Abgabe von Mietkatasterformularen</li> <li>• Infobroschüren zu vielen Themen des Miet- und Baurechts</li> <li>• Abholung von Versicherungsunterlagen</li> </ul>
<b>Außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bei:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terminabsagen (nicht für Terminvereinbarungen)</li> <li>• Sonstige Angelegenheiten</li> </ul>	Anrufbeantworter rund um die Uhr (wird regelmäßig abgehört) Tel-Nr. 06204/71495 oder schicken Sie uns ein Fax Telefax Fax-Nr. 06204/740378
<b>Website des HGV</b>	<a href="http://www.hgv-viernheim.de">www.hgv-viernheim.de</a>

## **Organisatorische Hinweise des Geschäftsführers**

### **Per Email: Schriftliche Beratung Montag bis Freitag**

Von Montag bis Freitag können Sie schriftliche Beratungsanfragen per Email an [info@hgv-viernheim.de](mailto:info@hgv-viernheim.de) senden. Sie erhalten in den meisten Fällen noch am selben Tag eine Antwort auf Ihre Frage. Das ist ein Sonder-Service.

### **Telefonische Kurzberatungen Mo + Do 16.00 – 17.30 Uhr**

Damit möglichst viele Mitglieder Beratung erhalten können, sollten die Telefonate kurz gehalten werden.

### **Terminvereinbarungen zur persönlichen Besprechung**

Die Termine können mit dem Sekretariat oder einem der Rechtsberater persönlich am Telefon oder in der Geschäftsstelle vereinbart werden. Möglich ist dies Montag und Donnerstag von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr. Es empfiehlt sich, zwischen 15.00 und 16.00 Uhr anzurufen. Auch die Termine in Lampertheim, müssen vorher vereinbart werden.

### **Handhabung des Anrufbeantworters**

Außerhalb der Geschäftszeit, sollte nur in dringenden Ausnahmefällen eine Nachricht hinterlassen werden.

### **Bearbeitung Ihrer Rechtsangelegenheiten**

Nicht alle Angelegenheiten lassen sich durch einen mündlichen Rat erledigen. Vielfach erfolgt deshalb die Bearbeitung schriftlich, z.B. wenn Schriftsätze an Mieter, Rechtsanwälte oder Behörden zu verfassen sind. Diese Arbeiten werden von uns schnellstmöglich durchgeführt. Das Mitglied erhält jeweils eine Kopie des Schreibens zur Kenntnisnahme übersandt. In einigen Fällen (z.B. Mieterhöhung, Kündigung, Abmahnung) werden von uns Hinweise auf Fristen oder zur Klageerhebung gegeben. Aus rechtlichen Gründen ist es uns jedoch nicht möglich, **ohne ausdrücklichen weiteren Auftrag** des Mitgliedes von uns aus weiter tätig zu werden. Aus diesem Grund wird eine Antwort der Gegenseite unverzüglich an das Mitglied weitergeleitet, mit der Bitte um Kenntnis- und Stellungnahme. Es obliegt dem Mitglied, den weiteren Ablauf der Sache zu bestimmen. Ohne Rücksprache können wir keine weiteren Schritte einleiten. Wir erhalten z.B. den Auftrag, eine Mieterhöhung durchzuführen. In der Benachrichtigung des Mitgliedes wird auf die Klagefrist hingewiesen. Es ist Sache des Mitgliedes, diese Frist zu überwachen. Wenn das Mitglied wünscht, dass der Mieter nochmals innerhalb der Frist an seine fehlende Zustimmung erinnert wird, dann ist dies ein weiterer Auftrag an uns, der ausdrücklich erteilt werden muss.

### **Im Falle einer Klage**

Sollte eine Klage notwendig werden, wird diese aus Rechtsgründen nicht über den HGV, sondern über die Vertragsanwälte des HGV, der Kanzlei, Würtemberger & Leßmann Anwaltskanzlei in Mannheim abgewickelt. Auch dazu bedarf es eines gesonderten Auftrages. Das bedeutet, dass das jeweilige Mitglied "Herr des Verfahrens" ist und uns zum Fortgang des Verfahrens jeweils einen weiteren Auftrag erteilen muss.

**Wir bedanken uns für die gute Zusammenarbeit.**

---

# Mitteilung des Vorstandes

Der HGV lädt seine Mitglieder ein zur

---

## Hauptversammlung 2018

<b>Datum</b>	Mittwoch, den 21.11.2018
<b>Uhrzeit</b>	18 <sup>00</sup> Uhr
<b>Ort</b>	Bürgerhaus Kleiner Saal Kreuzstraße 2-4, 68519 Viernheim

---

## Tagesordnung

1. Begrüßung durch den 1. Vorsitzenden
2. Bericht des Kassenwarts
3. Bericht der Kassenprüfer
4. Entlastung des Vorstandes
5. Wahl des Vorstandes
6. Anträge  
DSVGO: Datenschutz im Mietrecht  
Der Referent ist: Moritz Reimers, Justiziar  
des Landesverbandes Haus & Grund  
Hessen  
Referat mit nachfolgender Diskussion
7. Verschiedenes

Anträge zur Beschlussfassung sind bis spätestens eine Woche vor der Hauptversammlung schriftlich in der Geschäftsstelle einzureichen. Die Einladung der Mitglieder erfolgt satzungsgemäß und fristgerecht durch Veröffentlichung in den Amtsverkündungsorganen von Viernheim und Lampertheim. Anträge können auch direkt beim 1. Vorsitzenden Rechtsanwalt Claus Würtemberger, Pirnaer Str. 20 in 68309 Mannheim schriftlich eingereicht werden.

<p><b>1. Vorsitzender Rechtsanwalt Claus Würtemberger, Pirnaer Str. 20, 68309 Mannheim, Tel. 0621 711251 - Fax: 0621 712593</b></p>
---

# HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMERVEREIN VON VIERNHEIM UND UMGEBUNG E. V.

## HGV-Gebührenordnung (HGVGebO) für Dienstleistungen an Mitglieder

1.	<b>Beratungen</b>	<b>Kosten in EUR</b>
	Beratung - telefonisch Mo + Do von 16 <sup>00</sup> bis 18 <sup>00</sup> Uhr	kostenlos
	Beratung - in der Sprechstunde nach Termin	kostenlos
	Beratung - per Email (werktätlich)	kostenlos
2.	<b>Schriftwechsel</b>	
	Einfache Begleitschreiben - z.B. Weiterleitungen	kostenlos
	Schriftsatz an Mieter, Rechtsanwälte, Mietervereine u.a.	45,00 bis 90,00
	Schriftsatz an Mieter, Rechtsanwälte, Mietervereine u.a. per E-Mail	30,00 bis 90,00
	Kopierkosten pro Kopie	0,30
3.	<b>Kündigungen</b>	
	Kündigung wegen Mietrückstand	85,00 bis 100,00
	Kündigung wegen Eigenbedarfs	85,00 bis 100,00
	Kündigung wegen Vertragsverletzungen	85,00 bis 100,00
4.	<b>Mieterhöhungen</b>	
	Mieterhöhung mit Angabe von Vergleichsmieten/Mietspiegel	75,00 bis 100,00
	Angabe von Vergleichsmieten pro Wohnung	75,00 bis 100,00
	Mieterhöhung nach Modernisierung	75,00 bis 100,00
	Preisindexprüfung	nach Vereinbarung
5.	<b>Mietverträge</b>	
	Ausfüllen eines Wohnraum-Mietvertrages	85,00 bis 100,00
	Ausfüllen eines Mietvertrages für Gewerberaum	100,00
	Entwurf einer Vertragsklausel - je nach Aufwand	45,00 bis 90,00
	Wohnraum- und Gewerbemietverträge pro Formular	2,50
	Garagenmietverträge pro Formular	1,50
6.	<b>Betriebskostenabrechnung</b>	
	Betriebskostenabrechnung – erste Wohnung im Haus	75,00
	Betriebskostenabrechnung – jede weitere Wohnung im Haus	45,00
7.	<b>Wohnungsbegehung</b>	
	Für jede begonnene halbe Stunde	50,00
	ggfs. zuzüglich Fahrtkosten pro Kilometer	0,70
8.	<b>Gerichtliches Mahnverfahren</b>	
	Beantragen eines gerichtlichen Mahnbescheids - Gerichtskosten werden gesondert berechnet	Kosten nach RVG
	Beantragen eines gerichtlichen Vollstreckungsbescheids	Kosten nach RVG
9.	<b>Außerhalb der Geschäftszeiten</b>	
	Beantwortung von schriftlichen Anfragen außerhalb der zu üblichen Geschäftszeiten möglichen Besprechung	50,00
10.	<b>Bonitätsprüfung</b>	
	Mieterselbstauskunft - Formular	kostenlos
	Bonitätsprüfung von Mietinteressenten	45,00
11.	<b>Zustellungen</b>	
	Zustellung innerhalb von Viernheim per Bote	30,00

Entsteht im Einzelfall ein deutlich höherer Zeitaufwand, ist eine zusätzliche Vergütung zwischen Geschäftsführer und Mitglied zu vereinbaren. Dies gilt insbesondere für umfangreiche Beratungen.

Auf vergleichbare Tätigkeiten des Geschäftsführers, die in der HGV-Gebührenordnung nicht genannt sind, ist die HGV-Gebührenordnung sinngemäß anzuwenden.

Die jeweils anfallenden Portoauslagen hat das Mitglied grundsätzlich ebenfalls zu tragen.

Die Gebühren sind bargeldlos auf das Vereinskonto bei der

**Sparkasse Starkenburg**  
**IBAN DE77509514690003010633**

zu überweisen.

Der Vorstand

Unsere Empfehlung für Kurzgutachten bei Schimmelschäden:

**Dipl.-Ing. FH Martin Giebeler**  
Bausachverständiger für  
Dach, Wand, Abdichtung

Fon 06251 - 85 65 880  
Fax 06251 - 85 65 881  
Mobil 0178 - 50 10 267

Gartenstraße 33  
DE 64673 Zwingenberg  
**info@schimmel-expert.org**  
www.schimmel-expert.org

# Werbemöglichkeit für Partnerunternehmen

Der HGV bietet Firmen die Möglichkeit, auf der Website des HGV Werbung zu platzieren.

Der Slogan lautet:

„Werden Sie Werbepartner des Haus- und Grundeigentümergebietes von Viernheim und Umgebung e.V. Werbung auf unserer Website ist zielgruppenorientiert und richtet sich an Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, Vermieter. Der HGV hat z.Zt. ca. 1.000 Mitglieder. Unsere Website hat jeden Monat mehr als 1200 Besucher.“

Die Konditionen für die Platzierung der Werbung lauten wie folgt:

**Mietzeit:**

12 Monate, jederzeit verlängerbar

**Mietpreis:**

35,00 EUR pro Monat, für 12 Monate 420,00 EUR

Gemäß § 19 Abs. 1 UStG entfällt derzeit die Umsatzsteuer.

Zahlung des Betrages zu Beginn der Mietzeit.

**Kündigung:**

6 Wochen vor Ablauf der Mietzeit, Verlängerung der Mietzeit um ein weiteres Jahr, wenn keine Kündigung erfolgt.

**Bonus:**

Die Werbeanzeige wird in der Mietzeit zusätzlich kostenlos im Rundbrief des HGV veröffentlicht.



Ihr zuverlässiger Partner für den Verkauf und Vermietung von  
Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Der Verkauf und Vermietung von Immobilien ist Vertrauenssache. Wir arbeiten professionell und diskret.

Unser Job ist erst dann abgeschlossen, wenn Sie vollständig zufrieden sind.

Wir bieten Ihnen überdurchschnittliche Serviceleistungen.

---

Reinhardt Immoconcept e.K. • Kettelerstraße 5 • 68519 Viernheim

Telefon: 0 62 04 - 30 54 8-20 • Fax: 0 62 04 - 30 54 8-30

info@reinhardt-immoconcept.de • www.reinhardt-immoconcept.de

---

***Hier könnte auch Ihre Werbung stehen!***

## Interessantes aus den Beratungen

### Mieter lässt Wohnung leer stehen

Das gibt es in der Praxis nicht oft. Was ist zu beachten? Der Mieter hat ein Nutzungsrecht, aber keine Nutzungspflicht. Er muss seinen Obhutspflichten nachkommen, so dass in der Wohnung kein Schaden entstehen kann. Z.B. im Winter muss der Mieter so heizen, dass nichts einfrieren kann. Wenn der Mieter seine Obhutspflichten vernachlässigen würde, könnte nach entsprechender Abmahnung fristlos gekündigt werden.

### Nachbarrecht: Übertragende Äste und eindringende Wurzeln

Nach der Regelung des § 910 BGB können vom Grundstückseigentümer herübertragende Äste und eingedrungene Wurzeln beseitigt werden, nachdem dem Nachbarn eine angemessene Frist dafür gesetzt wurde und dieser nicht reagiert hat. Die Kosten dafür hat er dann ebenfalls zu erstatten.

Beeinträchtigungen durch vom Nachbargrundstück herübergewehtes Laub sieht die Rechtsprechung als ortsübliche und zumutbare Einwirkung an, es sei denn, der Baum hält nicht den vorgeschriebenen Grenzabstand ein. Dann kann dem betroffenen Eigentümer ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch zustehen, der die Kosten für die Laubbeseitigung umfasst. Verantwortlich für den Zustand ist allerdings immer der verkehrssicherungspflichtige Eigentümer des Grundstücks. Die Schäden, die durch eingedrungene Wurzeln entstanden sind, hat der Nachbar als Eigentümer des Baumes zu tragen.

### Muss der vertragsverletzende Mieter die Kosten des HGV erstatten?

Die Kosten, die beim HGV entstehen sind nicht erstattungsfähig, d.h. sie können nicht bei den Mietern geltend gemacht werden. Allerdings sind diese Kosten erheblich günstiger, als die Kosten, die bei einem Anwaltsschreiben entstehen. Die Kosten eines Anwaltsschreibens sind dafür erstattungsfähig. Den Weg über ein Anwaltsschreiben kann man demnach wählen, wenn man entweder eine entsprechende Rechtsschutzversicherung hat, oder sicher sein kann, dass der Mieter für diese Kosten aufkommen kann. Ist die Gefahr groß, dass man auf den Kosten sitzen bleibt, weil beim Mieter nichts zu holen ist, sollte man den Weg über den HGV wählen.

### Ratte als Haustier?

Die sogenannte Farbratte ist domestiziert und gilt zwischenzeitlich als Haustier und nicht mehr als Ungeziefer. Da sie ein Kleintier ist, braucht der Mieter dazu keine Erlaubnis. Dennoch kann die Haltung im Einzelfall verboten werden, wenn von der Ratte Störungen und Beeinträchtigungen ausgehen. Das können Gerüche sein oder auch Schäden; immerhin ist die Ratte ein Nagetier. Ein Ansatzpunkt kann auch die artgerechte Haltung sein. Eine Ratte kann nicht in einem kleinen Käfig gehalten werden. Sie benötigt einen großen Käfig mit mehreren Etagen. Ratten werden nur 2 - 3 Jahre alt und sind oft krank. Eine klare Aussage, die Ratten als Haustiere verbietet, lässt sich in der Rechtsprechung nicht finden.

## „Abzug neu für alt“ bei Schleifen und Versiegeln von beschädigtem Parkett?

Dem Schadensersatzanspruch des Vermieters gegen den Mieter wird in diesen Fällen meistens der Einwand entgegen gehalten, dass durch das Schleifen und Versiegeln eine Wertverbesserung des Parketts eingetreten sei und deshalb ein „Abzug neu für alt“ zu machen sei. Dazu nimmt ein Urteil des LG Potsdam vom 19.02.2009, Az.: 11 S 115/08, Stellung. Das LG vertritt bezüglich des Schadens am Parkett eine interessante Auffassung zu dem Thema "Abzug neu für alt". Im Urteil steht über das beschädigte Parkett folgendes:

"Wie zwischen den Parteien unstreitig ist, befand sich auf dem Parkettfußboden ein Wasserfleck und zudem war das Parkett durch Kratzer beschädigt."

Das bedeutet, dass es Kratzer im Parkett gab, die durch Schleifen des Parketts beseitigt werden mussten. Für diesen Fall vertritt das LG Potsdam zum „Abzug neu für alt“ folgende Auffassung:

"Ein Abzug alt für neu muss bei Parkett nicht vorgenommen werden, da durch das Abschleifen der Vermieter keinen Vorteil erhält, den er ausgleichen müsste, vielmehr wird durch das Abschleifen die Lebensdauer des Parkettfußbodens verringert."

Diese Auffassung ist für uns rechtlich vertretbar.

## Zum Thema „Mieterhöhung“

Die Miete muss immer ein Jahr nach der letzten Erhöhung gleich bleiben. Dann kann sie wieder erhöht werden. Innerhalb von drei Jahren kann sie allerdings nur um 20% erhöht werden (Miete vor drei Jahren + 20%). Obergrenze ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Das ist die Miete, die für vergleichbaren Wohnraum in der Gemeinde oder der näheren Umgebung „üblich“ ist. In Mannheim gibt es dafür einen Mietspiegel. In Viernheim und Lampertheim gibt es keinen Mietspiegel. In diesem Fall wird die ortsübliche Vergleichsmiete durch ein gerichtliches Sachverständigengutachten ermittelt, falls sich Mieter und Vermieter nicht auf eine neue Miethöhe einigen können.

Schon im Mieterhöhungsverlangen müssen Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete enthalten sein. Hier kann der Vermieter auch Bezug nehmen auf Vergleichswohnungen. Mindestens drei sind zu nennen, deren Mieten höher sind, als die Miete, auf die erhöht werden soll.

Die Vergleichsmieten können aus eigenem Bestand des Vermieters sein. Vergleichsmieten für Wohnungen hat der HGV in seinem Kataster gegen Gebühr.

## Geänderte Müllentsorgung in Viernheim

Die Müllentsorgung erfolgt künftig durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (ZAKB). Die ZAKB schreibt auf ihrer Website über sich selbst:

„Wir, der ZAKB, sind eine Körperschaft des öffentlichen Rechts, der mit dem Ziel gegründet wurde, einzelne Aufgaben, zu deren Wahrnehmung die Städte und Gemeinden bzw. die Landkreise verpflichtet sind, gemeinsam zu erfüllen. Die Bündelung von Aufgaben gewinnt immer mehr an Bedeutung, so dass der Verband ein Paradebeispiel für die so genannte interkommunale Zusammenarbeit darstellt.“

Die ZAKB wird nur mit dem Grundstückseigentümer abrechnen. Dieser bestimmt, welche Tonnen aufgestellt werden. Bei seiner Entscheidung muss sich der Grundstückseigentümer im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung bewegen. Abträglich wären z.B. teure Tonnen, die nicht gebraucht werden. Das bedeutet, dass der Eigentümer sich an dem derzeitigen Bestand an Mülltonnen orientieren und den Bedarf dann mit der ZAKB abklären und vereinbaren kann. Im Zweifel sollten auch die Mieter dazu befragt werden.

### Gartennutzung durch die Mieter

Ohne ausdrückliche vertragliche Regelung gilt der Garten nur bei einem Einfamilienhaus als mit vermietet. Bei Mehrfamilienhäusern haben die Mieter ein Recht zur Gartenbenutzung nur, soweit der Mietvertrag dies ausdrücklich bestimmt.

Gestattet der Vermieter die Gartenbenutzung lediglich aus Gefälligkeit, ohne dass hinreichende Anhaltspunkte für eine entsprechende Ergänzung des Mietvertrags vorliegen, so ist die Gestattung – egal, ob diese ausdrücklich oder stillschweigend durch bloße Duldung erteilt worden ist – frei widerruflich. Als Indiz für das Vorliegen einer reinen Gefälligkeit ohne den Willen, sich rechtlich zu binden, kann es gewertet werden, wenn die Gestattung ohne Verhandlungen über eine Änderung der Miete erfolgt ist oder der Vermieter deutlich zu erkennen gegeben hat, dass er weiterhin Einfluss auf den Zustand des Gartens nehmen will.

Dagegen kann ein langjähriges vorbehaltloses und widerspruchsloses Dulden der Gartenbenutzung durch den Mieter durchaus zu einer stillschweigenden Vertragsergänzung führen.

Liegen Wohnung und Mietergarten auf demselben Grundstück, ist nach den Grundsätzen der BGH-Rechtsprechung zur Garagenvermietung auch bei Vorliegen von 2 getrennten Verträgen über die Nutzung einer Wohnung und eines Mietergartens davon auszugehen, dass beide Verträge eine rechtliche Einheit bilden und der Garten daher – weder vom Vermieter noch vom Mieter – separat gekündigt werden kann.

Eine Teilkündigung des Gartens ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Vermieter neuen Wohnraum zur Vermietung schaffen oder den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum jeweils mit einem Garten ausstatten will und sich die Kündigung auf den Garten beschränkt.

Immer möglich ist es, mit dem Mieter eine entsprechende Vereinbarung über die Gartennutzung durch den Mieter und den Vermieter zu treffen.

### Legionellenbefall – Umlegbarkeit der zweiten Prüfung

Unstrittig dürfte sein, dass die Legionellenprüfungskosten als Betriebskosten umgelegt werden können. Wenn allerdings in einem Anwesen auch nur leichter Legionellenbefall festgestellt wird und deshalb eine zweite Prüfung durchgeführt werden musste, sieht das mit diesen Kosten anders aus. Die Kosten der Kontrollprüfung können nicht umgelegt werden. Das ist auch plausibel, aus folgenden Gründen:

Es können lediglich die Kosten der jährlich wiederkehrenden Untersuchung nach der Trinkwasserverordnung umgelegt werden. Es handelt sich dabei um umlagefähige Betriebskosten, nämlich Kosten der Wassererwärmung nach § 8 Abs. 2 der

HeizkostenV in Verbindung mit § 2 Nr. 4a BetrKV. Danach können die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Überwachung und Betriebssicherheit, somit auch die Kosten der Legionellenprüfung auf den Mieter umgelegt werden.

Sofern allerdings ein – wenn auch nur leichter – Legionellenbefall vorliegt, handelt es sich um einen Mangel der Mietsache. Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung sind aber vom Vermieter zu tragen und daher nicht umlagefähig. Da es sich bei den Kosten der zweiten Kontrollprüfung auch nicht um regelmäßig wiederkehrende, turnusmäßig anfallende Kosten handelt, können die Kosten der zweiten Prüfung nicht als Betriebskosten umgelegt werden, sondern sind vom Vermieter zu tragen.

### Wohnungsbesichtigung durch den Vermieter

Für die Wohnungsbegehung muss es einen Anlass geben. Der Mieter muss es nicht dulden, wenn der Vermieter die Räume insgesamt untersuchen will, ohne dass dazu ein konkreter Anlass besteht. Ein konkreter Anlass zur Wohnungsbesichtigung des Vermieters mit Duldungspflicht des Mieters ist beispielsweise:

- a. Zum Zwecke der Behebung von Fehlern des automatischen Überwachungssystems der Photovoltaik-Anlage
- b. Ablesungen von Messgeräten in der Mietwohnung
- c. Untersuchung konkreter, auch durch den Mieter beanstandeter Mängel oder eines entsprechenden Mangelverdachts
- d. Überprüfung konkreter Vertragsverletzungen (auch wegen Zweckentfremdung wie Vogelzucht oder unerlaubter Tierhaltung)
- e. Zum Zweck der Begutachtung aufgrund der Planung von Modernisierungsmaßnahmen oder Mieterhöhungen
- f. Besichtigung mit Mietinteressenten nach einer Kündigung
- g. Begutachtung mit Käuferinteressenten oder Maklern bei beabsichtigter Veräußerung der Mietwohnung oder des Mietshauses

Wenn der Mieter eine solche Besichtigung ablehnt oder ständig absagt, muss eine darauf gerichtete Klage gegen ihn erhoben werden. Nach einem entsprechenden Urteil kann die Besichtigung zwangsweise durchgesetzt werden. Eine bestimmte Anzahl von Ablehnungen oder Absagen gibt es dabei nicht.

### Fristlose Kündigung – Genaue Angabe des Mietrückstandes

Bei einer Kündigung wegen Mietrückstandes, insbesondere bei einer fristlosen Kündigung, ist genau anzugeben, für welchen Monat welcher Betrag fehlt.

In diesem Zusammenhang ist § 366 BGB Anrechnung der Leistung auf mehrere Forderungen zu beachten:

(1) Ist der Schuldner dem Gläubiger aus mehreren Schuldverhältnissen zu gleichartigen Leistungen verpflichtet und reicht das von ihm Geleistete nicht zur

Tilgung sämtlicher Schulden aus, so wird diejenige Schuld getilgt, welche er bei der Leistung bestimmt.

(2) Trifft der Schuldner keine Bestimmung, so wird zunächst die fällige Schuld, unter mehreren fälligen Schulden diejenige, welche dem Gläubiger geringere Sicherheit bietet, unter mehreren gleich sicheren die dem Schuldner lästigere, unter mehreren gleich lästigen die ältere Schuld und bei gleichem Alter jede Schuld verhältnismäßig getilgt.

Der Vermieter muss bei seiner Berechnung des Rückstandes diese Vorschrift beachten. Zwar mag es an dem Rückstand selbst keinen Zweifel geben. In der Kündigung müssen jedoch die Monate und die Beträge genannt werden, in denen der Rückstand entstanden ist. Genau in diesem Zusammenhang muss dann § 366 BGB beachtet werden.

### Untervermietung ist erlaubnispflichtig

Um untervermieten zu können, benötigt der Hauptmieter immer die Erlaubnis des Vermieters. Diese Erlaubnis ist personenabhängig. D.h., dass der Hauptmieter die Person des Untervermieters dem Vermieter namentlich benennen muss. Ist der potenzielle Untermieter dem Vermieter als Ruhestörer oder Straftäter bekannt, so hat er das Recht, die Erlaubnis zu verweigern.

### Kündigung einer Wohnung wegen gewerblichen „Eigenbedarfs“

Grundsätzlich kann eine Wohnung auch dann gekündigt werden, wenn der Vermieter eine gewerbliche (freiberufliche) Nutzung der Wohnung beabsichtigt.

Ein Mietverhältnis über Wohnraum kann vom Vermieter wegen Eigenbedarfs nur dann gekündigt werden, wenn der Vermieter die Räume für sich oder seine Angehörigen als Wohnung benötigt. Benötigt der Vermieter die Räume nur teilweise für Wohnzwecke, überwiegend aber für gewerbliche bzw. freiberufliche Zwecke (z.B. Zahnarztpraxis), kann der Vermieter die Kündigung nicht auf Eigenbedarf i. S. v. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB stützen.

Trotzdem kann in diesem Fall ein Kündigungsgrund, d. h. ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses vorliegen, da der Wunsch des Vermieters, seine Wohnung überwiegend für eigene berufliche Zwecke zu nutzen, im Hinblick auf die durch Art. 12 GG geschützte Berufsfreiheit grundsätzlich zu beachten ist. Das allgemeine berechnete Interesse des Vermieters ist nicht geringer zu bewerten als der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB geregelte Eigenbedarf des Vermieters. Durch die Formulierung "insbesondere" in § 573 Abs. 2 BGB kommt nämlich zum Ausdruck, dass die Aufzählung dort nicht abschließend ist und die Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB auch dann anwendbar bleibt, wenn die besonderen Kündigungstatbestände des § 573 Abs. 2 BGB nicht vorliegen (so bereits BGH, Beschluss v. 5.10.2005, VIII ZR 127/05, WuM 2005 S. 779).

Daher kann der Vermieter nach einem Urteil des BGH auch dann, wenn er die vermietete Wohnung ausschließlich für seine berufliche Tätigkeit oder die eines Familienangehörigen (hier: als Anwaltskanzlei für die Ehefrau) nutzen will, ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses (gem. § 573 Abs. 1 BGB) haben. Dieses berechnete Interesse ist aufgrund der verfassungsrechtlich geschützten Berufsfreiheit nicht geringer zu bewerten als der in § 573 Abs. 2 Nr. 2

BGB gesetzlich geregelte Eigenbedarf des Vermieters zu Wohnzwecken. (BGH, Urteil v. 26.9.2012, VIII ZR 330/11)

Zu beachten sind in diesem Fall allerdings örtliche Zweckentfremdungsvorschriften, wonach eine Nutzung von Wohnraum zu gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken nur eingeschränkt bzw. unter bestimmten Voraussetzungen zulässig ist.

### Gemauerter Grill an der Grundstücksgrenze

Die Grillsaison geht ihrem Ende entgegen. Doch bereits im nächsten Jahr lebt möglicherweise der Streit darüber wieder auf: Der Grundstücksnachbar betreibt an der Grundstücksgrenze einen fest gemauerten Grill:

Rechtlich betrachtet gibt es keinen vorgeschriebenen Mindestabstand eines Grillkamins zur Grundstücksgrenze. Doch sollten sie sich dauerhaft belästigt fühlen von der Rauchentwicklung und häufigen Grillpartys, dann können sie rechtliche Schritte dagegen unternehmen. Denn eine dauerhafte Belästigung durch Rauch und Lärm sind ein triftiger Beschwerdegrund und gibt ihnen Ansprüche auf Unterlassung.

Wenn die Nachbarn noch nicht angefangen haben zu bauen, kann evtl. noch Einfluss auf den Standort des Grills genommen werden. Zieht der Rauch nämlich in die Wohnräume oder führt dazu, dass sie ihr Grundstück, sprich die Terrasse oder den Garten in der Grillzeit nicht nutzen können, dann können sie berechtigt Beschwerde erheben.

Nach 22 Uhr kann eine Grillparty als Lärmbelästigung gelten und wenn die Nachbarn mehr als zweimal im Monat grillen, kann dies ebenfalls als dauerhafte Belästigung gewertet werden. Hierzu eine kurze Übersicht über die Rechtsprechung, der sich zumindest eine Tendenz entnehmen lässt:

OLG Oldenburg, Az. 13 U 53/02 erlaubt dem Nachbarn das Grillen im Garten bis zu 4x pro Jahr zu besonderen Anlässen.

Das AG Westerstede, Az. 22 C 614/09 erlaubt das Grillen 2x pro Monat in den Sommermonaten. In diesem Fall war der Grillkamin nur 9 m vom Schlafzimmer der Nachbarn entfernt.

Wenn es beim Grillen zu vermehrter Rauchentwicklung kommt, dann macht der "Grillmeister" etwas falsch. Ein Grillkurs mit einem perfekten Grillmeister könnte den Nachbarn weiterhelfen. Sollte es künftig zu entsprechenden Belästigungen kommen, können sie sich erfolgreich dagegen zur Wehr setzen.

### Aktuell: Wichtiges Urteil des Bundesgerichtshofes - Pressemitteilung

*Fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses kann mit hilfsweise erklärter ordentlicher Kündigung verbunden werden*

Urteile vom 19. September 2018 - VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17  
Sachverhalt und bisheriger Prozessverlauf:

In beiden Verfahren hatten die Beklagten, Mieter von Wohnungen in Berlin, jeweils die von ihnen geschuldeten Mieten in zwei aufeinander folgenden Monaten nicht entrichtet. Hierauf haben die jeweiligen Kläger als Vermieter die fristlose und zugleich

hilfsweise die fristgerechte Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs erklärt. In beiden Fällen beglichen die Beklagten nach Zugang der Kündigung die aufgelaufenen Zahlungsrückstände.

Das Berufungsgericht hat die jeweils von den Vermietern erhobenen Räumungsklagen abgewiesen. Zwar seien die Vermieter aufgrund der gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a BGB wirksamen außerordentlichen fristlosen Kündigungen zunächst berechtigt gewesen, die Räumung und Herausgabe der betreffenden Mietwohnungen zu verlangen. Diese Ansprüche seien jedoch wegen des jeweils noch vor Klageerhebung erfolgten vollständigen Ausgleichs der Zahlungsrückstände nach Maßgabe der Vorschrift des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nachträglich erloschen (sog. Schonfristzahlung). Die daneben - von den Amtsgerichten in beiden Verfahren noch als wirksam erachteten - hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigungen (§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, § 573c BGB) gingen demgegenüber "ins Leere", weil das jeweilige Mietverhältnis bereits durch den Zugang der wirksam ausgesprochenen außerordentlichen fristlosen Kündigung ein sofortiges Ende gefunden habe. Die rechtzeitig erfolgte Schonfristzahlung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB habe zwar dazu geführt, dass die durch die fristlose Kündigung ausgelösten Herausgabe- und Räumungsansprüche erloschen seien. Es bleibe aber gleichwohl dabei, dass im Zeitraum zwischen Zugang der Kündigungserklärung und Eingang der Schonfristzahlung ein Mietverhältnis, welches noch ordentlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist hätte gekündigt werden können, aufgrund der Gestaltungswirkung der fristlosen Kündigung nicht mehr bestanden habe. Mit den – vom Berufungsgericht zugelassenen – Revisionen verfolgten die Kläger ihre Räumungsklagen jeweils weiter.

#### Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat klargestellt, dass auch eine hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs zur Beendigung eines Mietverhältnisses nach Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist führen kann, wenn die durch den Vermieter unter Berufung auf denselben Sachverhalt vorrangig erklärte und zunächst auch wirksame fristlose Kündigung durch eine vom Mieter nach Zugang der Kündigungserklärung vorgenommene Schonfristzahlung nachträglich unwirksam wird. Von diesem Verständnis ist der Senat – ebenso wie die Instanzrechtsprechung – stets ausgegangen.

Ein vom Mieter herbeigeführter Ausgleich der Rückstände gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB lässt die durch eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a BGB) mit ihrem Zugang herbeigeführte sofortige Beendigung des Mietverhältnisses nachträglich rückwirkend entfallen. Die Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB beschränkt sich entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht darauf, lediglich Ansprüche auf Räumung und Herausgabe der Mietsache nachträglich zum Erlöschen zu bringen. Vielmehr hat der Gesetzgeber gewährleisten wollen, dass die wirksam ausgeübte fristlose Kündigung unter den dort genannten Voraussetzungen trotz ihrer Gestaltungswirkung rückwirkend als unwirksam gilt und der Mietvertrag fortgesetzt wird. In einer solchen Situation kommt eine gleichzeitig mit einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung zur Geltung. Denn ein Vermieter, der neben einer fristlosen Kündigung hilfsweise oder vorsorglich eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen eines aufgelaufenen Zahlungsrückstands ausspricht, erklärt diese nicht nur für den Fall einer bereits bei Zugang des Kündigungsschreibens gegebenen Unwirksamkeit der vorrangig erfolgten fristlosen Kündigung. Vielmehr bringt er damit aus objektiver Mietersicht regelmäßig weiterhin zum Ausdruck, dass die ordentliche Kündigung auch dann zum Zuge

kommen soll, wenn die zunächst wirksam erklärte fristlose Kündigung aufgrund eines gesetzlich vorgesehenen Umstands wie einer unverzüglichen Aufrechnung durch den Mieter (§ 543 Abs. 2 Satz 3 BGB), einer sog. Schonfristzahlung oder einer Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB) nachträglich unwirksam wird.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hat eine Schonfristzahlung oder Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle also nicht zur Folge, dass eine mit der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs gleichzeitig hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung "ins Leere" ginge. Indem das Berufungsgericht allein darauf abgestellt hat, dass eine in materieller und formeller Hinsicht wirksam erklärte fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs das Mietverhältnis (zunächst) auflöst, hat es die bei der Auslegung einer Kündigungserklärung zu beachtenden rechtlichen Zusammenhänge (insbesondere Wirkung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) außer Acht gelassen und einen einheitlichen natürlichen Lebenssachverhalt (Zahlungsverzug, Kündigung, nachträgliche Befriedigung des Vermieters), auf den sich die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung bei vernünftiger lebensnaher und objektiver Betrachtung stützt, künstlich in einzelne Bestandteile aufgespalten.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Senat die Berufungsurteile in beiden Verfahren aufgehoben und die Sachen jeweils zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, damit dieses nunmehr Feststellungen dazu treffen kann, ob die jeweils hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigungen die gesetzlichen Anforderungen für das Vorliegen eines Kündigungsgrunds erfüllen und ob gegebenenfalls der kurze Zeit nach Zugang der Kündigung erfolgte Ausgleich der Rückstände bei tatrichterlicher Würdigung der konkreten Einzelfallumstände die Berufung auf die ordentlichen Kündigungen als treuwidrig erscheinen lässt.

### **Das Mietenkataster des HGV - Katasterblatt**

Der HGV führt exklusiv für seine Mitglieder ein Mietenkataster. Dabei handelt es sich um eine Sammlung von aktuellen Vergleichsmieten. Diese Vergleichsmieten sind zur Begründung einer Mieterhöhung erforderlich. In einem schriftlichen Mieterhöhungsschreiben sind mindestens drei Vergleichsmieten anzugeben, die nach Lage, Größe, Baualter und Ausstattung mit der Wohnung des Mieters vergleichbar sind. Die Vergleichsmieten müssen immer höher ausfallen, als die neue Miete, auf die erhöht werden soll.

Wir haben unser Mietenkataster vor kurzem gründlich überarbeitet. Dabei konnten wir feststellen, dass sich die Mieten erheblich nach oben bewegt haben. Dennoch besteht ständig Bedarf an aktuellen Mieten.

Um auch in Zukunft bei Mieterhöhungen immer aktuelle Vergleichsmieten angeben zu können, möchten wir Sie bitten, uns das beigefügte Katasterblatt ausgefüllt zurückzusenden. Generell besteht Interesse an den Wohnungsdaten, wenn der Mietpreis 6,50 EUR/m<sup>2</sup> übersteigt.

# Haus- und Grundeigentümergeverein von Viernheim und Umgebung e.V.

---

## Katasterblatt für freifinanzierte Wohnungen

### Vermieter

---

Name und Anschrift

### Mieter

---

Name und Anschrift

Baujahr des Hauses \_\_\_\_\_ Etage der Wohnung \_\_\_\_\_

Wohnfläche\* in m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ Kaltmiete \_\_\_\_\_ EUR seit \_\_\_\_\_

\*Balkonfläche zählt zu 1/3

### Ausstattung allgemein

Zentralheizung  Etagenheizung

Balkon  Terrasse  Größe in m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_

Parkettboden ganz  nur teilweise  Größe in m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_

Böden gefliest ganz  nur teilweise  Größe in m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_

Gäste-WC  Luxusbad

Sonstige Besonderheiten \_\_\_\_\_

---

### Energetische Verbesserungen

Neue Heizung  im Jahr \_\_\_\_\_

Neue Fenster  im Jahr \_\_\_\_\_

Dachisolierung  Wärmedämmung

Sonstige Maßnahmen \_\_\_\_\_

---

### Örtliche Lage der Wohnung

Innenstadt  Gewerbegebiet

Hauptstraße  Nebenstraße

**Bitte das Formular ausgefüllt an: HGV – Postfach 1450 – 68504 Viernheim**

# boehm-at

Abwasserservice & noch ein bisschen mehr ...

+++ AUCH IM NEUEN JAHR +++ FACHGERECHT AUS EINER HAND +++

 **Weinheim**  
**06201 9031-0**

info@boehm-at.de

www.boehm-at.de

### **Rohr- / Kanalreinigung**

Beseitigung von Rohr- und Kanalverstopfungen aller Art

### **Kanalreparatur / Inliner**

Konventionell oder mit moderner Inlinertechnik ohne Aufgrabe- oder Stemmarbeiten

### **Hebeanlagen / Pumpen / Rückstauverschlüsse**

Wartung, Reparatur und Erneuerung



**24/7**  
erreichbar

### **TV-Kanal Zustandskontrolle**

inkl. CD, Dokumentation gemäß EKV DIN 1986/30 für Haus- und Grundbesitzer

### **Tiefbau / Trockenlegung**

Kanalreparatur, Hofbelagererneuerung, Beton- und Verputzarbeiten

### **Dachrinnen**

Reinigung, Reparatur, Abdichtung – alle Höhen mit Hubsteiger, Gerüst oder Leiter

### **Zisternen**

Wartung, Reinigung und Erneuerung von Regenwasserzisternen

### **Kernbohrung**

für Kanaldurchführungen, Küchen und Trocknerentlüftungen

... SEIT MEHR ALS 25 JAHREN!

**Hier könnte auch Ihre Werbung stehen!**

## **Datenschutz: Verlieren Mieter jetzt die Klingelschilder?**

**Weil sich in Österreich ein Mieter beschwerte, müssen an den Klingelschildern aller städtischen Wohnungen in Wien die Namensschilder entfernt werden.**

**Wäre so etwas auch in Deutschland möglich?**

In Wien verlieren rund 220.000 Mieter die Namensschilder an ihren Türklingeln, weil ein Bewohner sich über mangelnden Datenschutz beschwert hat. Der Mieter einer Gemeindewohnung habe dabei auf die EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) verwiesen, sagte ein Sprecher der kommunalen Hausverwaltung "Wiener Wohnen".

Die Mitarbeiter von "Wiener Wohnen" erkundigten sich und erhielten von der für Datenschutzangelegenheiten der Stadt zuständigen Magistratsabteilung die Einschätzung, dass die Verbindung von Nachname und Wohnungsnummer gegen die DSGVO verstoße.

"Wir müssen die standardgemäße Beschilderung also austauschen", sagte der Wiener-Wohnen-Sprecher.

### **Klingelschild und Datenschutz in Deutschland**

Auch in Deutschland gibt es Wohngegenden, da sind die Anwohner gerne anonym. Problematisch ist das nicht: Ob ein Hausbesitzer ein Klingelschild mit Namen an sein Haus anbringt oder nicht, ist ihm überlassen.

Bei den Mietern sieht es anders aus. Möglicherweise möchte ein Mieter gerne anonym bleiben. Ist es dann vom Datenschutz erlaubt, dass ihm die Hausverwaltung nach dem Einzug ein Klingelschild anbringt?

## **Der Mieter hat das Recht auf Widerspruch**

"Ja, das darf der Vermieter " sagt der Landesbeauftragte für Datenschutz in Bayern Thomas Petri. Allerdings habe der Mieter das Recht zu widersprechen. Dann müsse das Schild möglicherweise entfernt werden. Allerdings nur an seiner Klingel. Das gelte nicht für die gesamte Klingelanlage einer ganzen Wohnanlage.

Also muss hierzulande niemand befürchten, dass er kein Klingelschild mehr hat, nur weil ein anderer Mitbewohner anonym bleiben will.

**Quelle:** <https://www.br.de/nachrichten/deutschland-welt/datenschutz-verlieren-mieter-jetzt-die-klingelschilder,R6i3SWX>

## **Vorgaben der EnEV 2014 für die Dämmung der obersten Geschossdecke**

### **Nachrüstverpflichtung für die Dachbodendämmung**

Soll die oberste Geschossdecke eine Dämmung erhalten, oft auch Dachbodendämmung genannt, dürfen Hausbesitzer die Grenzwerte der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) nicht überschreiten. In bestimmten Fällen ist die Dämmung sogar verpflichtend geregelt.

Ist die oberste Geschossdecke über beheizten Räumen nicht gedämmt, schreibt die EnEV 2014 eine Dachbodendämmung vor.

Ist die oberste Geschossdecke über beheizten Räumen zum kalten Dachboden hin nicht gedämmt, muss diese so gedämmt werden, dass der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) der Geschossdecke  $0,24 \text{ Watt}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$  nicht überschreitet. Diese Nachrüstpflicht betrifft alle zugänglichen obersten Geschossdecken. Sie müssen bis Ende 2015 eine Dachbodendämmung erhalten. Anstelle der obersten Geschossdecke kann auch das darüber liegende, bisher ungedämmte Dach eine Dämmung erhalten.

Auch ohne Nachrüstverpflichtung gilt bei der Dachbodendämmung der in der EnEV 2014 vorgegebene maximale U-Wert von  $0,24 \text{ Watt}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ .

Die Nachrüstpflicht greift nicht, wenn die oberste Geschossdecke oder das darüber liegende Dach den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 erfüllen, oder wenn das Dach gedämmt ist. Der Mindestwärmeschutz ist in der Regel bei Holzbalkendecken aller Gebäudealtersklassen gegeben und auch Decken in Massivbauweise ab Baualtersklasse 1969 erfüllen diesen Wert.

### **Fazit:**

In einer WEG muss der Verwalter zunächst prüfen oder prüfen lassen, ob eine Nachrüstpflicht besteht. Wenn diese bestehen sollte, dann ist diese auch zu erfüllen. Die WEG kann dies nicht verweigern. Das entspräche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Ein einzelner Eigentümer könnte die Nachrüstung einklagen.



---

## **Datenschutzerklärung zur Mitgliedschaft**

### **Informationspflichten nach Artikel 13 und 14 DSGVO**

#### **1. Kontaktdaten verantwortliche Stelle**

Haus- und Grundeigentümerverein von Viernheim und Umgebung e.V.,  
Wasserstraße 45, 68519 Viernheim, Tel. 06204 71495, Fax. 06204 740378,  
E-Mail [info@hgv-viernheim.de](mailto:info@hgv-viernheim.de)

#### **2. Zwecke, für die personenbezogene Daten verarbeitet werden:**

Die personenbezogenen Daten werden für die Durchführung des Mitgliedschaftsverhältnisses verarbeitet, um insbesondere folgende Zwecke durchzuführen:

- Mitgliederbetreuung durch den Haus- und Grundeigentümerverein von Viernheim und Umgebung e.V.
- Veranstaltungen des Haus- und Grundeigentümerverein von Viernheim und Umgebung e.V.
- Veranstaltungen des Haus- und Grundeigentümerverein von Viernheim und Umgebung e.V. in Kooperation mit anderen Verbänden oder staatlichen Stellen
- Versand des Mitgliedermagazins
- Korrespondenz

#### **3. Rechtsgrundlagen, auf Grund derer die Verarbeitung erfolgt:**

Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten erfolgt in der Regel aufgrund der Erforderlichkeit zur Erfüllung eines Vertrages gemäß Artikel 6 Abs. 1 lit. b) DSGVO. Bei den Vertragsverhältnissen handelt es sich in erster Linie um das Mitgliedschaftsverhältnis im Haus- und Grundeigentümerverein von Viernheim und Umgebung e.V. und den damit verbundenen Dienstleistungsangeboten des Vereins.

Werden personenbezogene Daten erhoben, ohne dass die Verarbeitung zur Erfüllung des Vertrages erforderlich ist, erfolgt die Verarbeitung aufgrund einer Einwilligung nach Artikel 6 Abs. 1 lit. a) i.V.m. Artikel 7 DSGVO.

#### **4. Die Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten:**

Personenbezogene Daten der Mitglieder, die am Vereinsleben teilnehmen und Dienstleistungen des Vereins in Anspruch nehmen, werden insbesondere an folgende Empfänger weitergegeben:

- Bank (Beitragseinzug)
- Dienstleister zur Erbringung der Beratung

Die Daten der Bankverbindung der Mitglieder werden zum Zwecke des Beitragseinzugs an das Kreditinstitut des Ortsvereins weitergeleitet.

#### **5. Die Dauer, für die die personenbezogenen Daten gespeichert werden oder, falls dies nicht möglich ist, die Kriterien für die Festlegung der Dauer:**

Die personenbezogenen Daten werden für die Dauer der Mitgliedschaft gespeichert. Mit Beendigung der Mitgliedschaft werden die Datenkategorien gemäß den gesetzlichen Aufbewahrungsfristen weitere zehn Jahre vorgehalten und dann gelöscht. In der Zeit zwischen Beendigung der Mitgliedschaft und der Löschung wird die Verarbeitung dieser Daten eingeschränkt.

#### **6. Der betroffenen Person stehen unter den in den Artikeln jeweils genannten Voraussetzungen die nachfolgenden Rechte zu:**

- das Recht auf Auskunft nach Artikel 15 DSGVO
- das Recht auf Berichtigung nach Artikel 16 DSGVO
- das Recht auf Löschung nach Artikel 17 DSGVO
- das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung nach Artikel 18 DSGVO
- das Recht auf Datenübertragbarkeit nach Artikel 20 DSGVO
- das Widerspruchsrecht nach Artikel 21 DSGVO
- das Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde nach Artikel 77 DSGVO
- das Recht, eine erteilte Einwilligung jederzeit widerrufen zu können, ohne dass die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung hierdurch berührt wird

#### **7. Die Quelle, aus der die personenbezogenen Daten stammen:**

Die personenbezogenen Daten werden grundsätzlich im Rahmen des Erwerbs der Mitgliedschaft erhoben.

Durch ihre Mitgliedschaft und die damit verbundene Anerkennung der Vereinssatzung stimmen die Mitglieder der Erhebung, Verarbeitung (Speicherung, Veränderung, Übermittlung) und Nutzung ihrer personenbezogenen Daten im satzungsgemäßen Ausmaß und Umfang zu. Eine anderweitige, über die Erfüllung seiner satzungsgemäßen Aufgaben und Zwecke hinausgehende Datenverwendung ist dem Verein nur erlaubt, sofern er aus gesetzlichen Gründen hierzu verpflichtet ist.