



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

Gelnhausen, 04.11.2025

Mitgliederinformation 11 – 2025

1. Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle ist am Dienstag 11.11.2025 wegen der Teilnahme an einer Fortbildungsveranstaltung nur bis 12.00 Uhr besetzt.

Bitte beachten Sie bereits jetzt, dass die Geschäftsstelle vom 22.12.2025 bis einschließlich 07.01.2026 geschlossen ist. In dieser Zeit werden weder E-Mails, Telefaxe oder Briefpost beantwortet.

2. Rechtsprechung

Mit Urteil vom 06.08.2025 hat der BGH –VIII ZR 250/23- entschieden, dass ein vermietender Wohnungseigentümer für Schäden, die dem Mieter durch einen Sturz bei Eisglätte unter Verletzung der Räum- und Streupflicht auf einem Weg erlitten hat, der sich auf dem im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer stehenden Grundstück befindet, haftet. Im vorliegenden Fall war die Mieterin einer Eigentumswohnung beim Verlassen des Hauses gegen 7.30 Uhr auf dem zum Haus führenden Weg, der sich auf dem im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer stehenden Grundstück befindet, gestürzt. Der Weg war nicht von Glatteis befreit worden. Im Mietvertrag war bestimmt, dass die Mieterin die Betriebskosten unter anderem für die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glatteis nach dem Eigentumsanteil zu tragen hat. Der BGH geht in seiner Entscheidung davon aus, dass der von der Eigentümergemeinschaft bestellte Winterdienst Erfüllungsgehilfe ist, für dessen Verschulden in diesem Fall der Vermieter nach § 278 Satz 1 zweite Alternative BGB wie für eigenes Verschulden rechtlich einzustehen hat. Es ist also angesagt, hier seitens des Vermieters regelmäßig die Durchführung des Winterdienstes zu kontrollieren.

Zur Frage der Eigenbedarfskündigung hat der BGH mit Urteil vom 24.09.2025 – VIII ZR 289/23 – einmal eine vermieterfreundliche Entscheidung getroffen. Der Wunsch des Vermieters, selbst in eine vermietete Wohnung einzuziehen, ist grundsätzlich zu respektieren und zwar auch dann, wenn der Vermieter den geplanten Umbau mit Verkaufsplänen verbindet. Gerichte dürften Vermietern nicht ihre Maßstäbe für „angemessenes Wohnen“ vorschreiben. Im vorliegen Fall bewohnte der klagende

Vermieter eine Wohnung im 4. OG eines Mehrfamilienhauses und plante, diese mit dem Dachgeschoss zu verbinden und anschließend zu verkaufen. Vor Beginn der Bauarbeiten wollte er daher dauerhaft in seine darunter liegende, vermietete Wohnung im 3. OG ziehen und kündigte deshalb wegen Eigenbedarfs. Das Amtsgericht hatte der Klage stattgegeben während das Landgericht sie als missbräuchliche Verwertungskündigung ansah und die Klage abwies. Der BGH betont nunmehr, dass das Selbstnutzungsinteresse grundsätzlich Vorrang habe. Ausreichend sei hier, dass der Vermieter den plausiblen Wunsch habe, die Wohnung künftig selbst zu nutzen. Der BGH hat allerdings die Sache an eine andere Kammer des Landgerichts zurückverwiesen, damit diese nun das Vorliegen des geltend gemachten Eigenbedarfs im konkreten Fall überprüft, nachdem das Landgericht die Klage als missbräuchliche Verwertungskündigung abgewiesen hatte nach dem Motto, es gehe hier allein um den Verkauf, nicht um echten Eigenbedarf.

3. Expertentipp

Bei der Bearbeitung von Betriebskostenabrechnungen mussten wir auch dieses Jahr feststellen, dass viele Eigentümer die Abrechnungen für 2024 viel zu spät erstellen oder erstellen lassen, denn viele Abrechnungen haben mit Nachzahlungen geendet.

Vorauszahlungen sind damit anzupassen. Dieses ist aber nur möglich, wenn die Abrechnung dem Mieter auch vorliegt.

Bitte beachten Sie unbedingt, dass Sie rechtzeitig vor Jahresende die Abrechnungen 2024 Ihrem Mieter nachweisbar zustellen und bitte nicht am 31.12.2025 sondern vorher. Die Zustellung erfolgt entweder durch persönliche Übergabe mit entsprechender schriftlicher Empfangsquittung oder per Boten durch Einwurf in den Hausbriefkasten des Mieters und entsprechende Dokumentation durch den Boten zum Zeitpunkt des Einwurfs in den Briefkasten.

4. Neue Mietverträge

Der Landesverband Haus & Grund Hessen hat mitgeteilt, dass Verkaufsstart für die neuen überarbeiteten Mietverträge der 01.12.2025 sein soll. Alle Mietvertragsformulare sind überarbeitet worden. Neu angeboten wird ein Mietvertrag für Eigentumswohnungen. Dieser basiert auf dem praxisbewährten Mietvertrag für Wohnräume, berücksichtigt allerdings die Besonderheiten, die bei der Vermietung einer Eigentumswohnung einer Regelung bedürfen.

Die Geschäftsstelle hat bereits die neuen Verträge bestellt. Sobald diese hier eingetroffen sind, werden wir Sie entsprechend unterrichten.

5. Haus & Grund Magazin Hessen Heft November 2025

Der Bezug des Magazins ist für Mitglieder unseres Vereins im Jahresbeitrag enthalten. Wir empfehlen, sich über die mietrechtliche Situation in Hessen zur Mieterschutzverordnung und insbesondere zur Mietpreisbremse zu informieren. Hierzu lesen Sie bitte den Leitartikel des Vorsitzenden von Haus & Grund Hessen Herrn Rechtsanwalt und Notar Christian Streim.

Bleiben Sie gesund und zuversichtlich.

Reese
Vorsitzender