



**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, 02.12.2025

## **Mitgliederinformation 12 – 2025**

### **1. Geschäftsstelle**

Auch wir benötigen einmal eine Pause. Die Geschäftsstelle des Vereins ist über Weihnachten und den Jahreswechsel vom **19.12.2025, 12:00 Uhr bis 07.01.2026 einschließlich geschlossen**. In dieser Zeit werden weder E-Mails, Telefaxe oder Briefpost bearbeitet. Wir bitten um Verständnis.

Ab Donnerstag **08.01.2026, 9:00 Uhr** sind wir wieder für Sie vor Ort und beraten Sie gerne.

Die Mitgliederversammlung des Vereins hat am 22.03.2025 einstimmig neue Mitgliedsbeiträge **ab 01.01.2026** beschlossen. Danach betragen die Mitgliedsbeiträge je Kalenderjahr bei 1 – 3 Wohneinheiten 100,00 €, bei 4 – 9 Wohneinheiten 140,00 € und ab 10 Wohneinheiten 180,00 €.

Im Januar 2026 erhalten die Mitglieder, die kein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, entsprechende Rechnungen. Dabei wird ein erhöhter Verwaltungsaufwand mit **10,00 €** erhoben. Der Einzug der Mitgliedsbeiträge über die SEPA-Lastschriftmandate erfolgt Mitte Februar 2026. **Bitte teilen Sie Änderungen Ihrer Bankverbindungen umgehend der Geschäftsstelle mit.**

### **2. Rechtsprechung**

Zur spannenden Frage, wie ein Mieterhöhungsverlangen rechtssicher begründet und durchgesetzt werden kann, hat der Bundesgerichtshof mit Beschluss vom 15.07.2025 – VIII ZB 69/24 entschieden, dass ein selbständiges Beweisverfahren zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unzulässig ist. Vermieter müssen sich an die Begründungsmöglichkeiten der mietrechtlichen Vorschriften halten. Eine Abkürzung über das Prozessrecht gibt es nicht. Das bedeutet, Sie können hier nicht über ein gerichtliches Beweissicherungsverfahren an ein Sachverständigengutachten als gerichtliches Beweismittel kommen. Wenn Sie Ihr Mieterhöhungsverlangen mit einem Sachverständigengutachten zulässigerweise begründen, dann handelt es sich doch nur um ein Privatgutachten und Sie bleiben auf den Kosten „sitzen“. Weitere Beratung erhalten Sie nach Terminvereinbarung von den Rechtsberatern des Vereins.

### 3. Expertentipp

Immer wieder müssen wir bei Betriebskostenabrechnungen feststellen, dass Ablesewerte fehlen. In Ihrem eigenen Interesse sollten Sie daher immer zum Jahresende sämtliche Zähler ablesen und dieses z.B. mit Fotos von den Zählern dokumentieren. Hier haben Sie dann alle erforderlichen Daten einschließlich Zählernummer etc. festgehalten. Selbstverständlich ist bei Ölheizungen auch der Ölstand unbedingt zu messen, da ansonsten keine rechtssichere Abrechnung möglich ist.

Ferner müssen wir immer wieder feststellen, dass entgegen der gesetzlichen Bestimmungen bei Zentralheizungen kein Wärmemengenzähler zur exakten Ermittlung der Erwärmungskosten für Warmwasser eingebaut ist. Auf diese Pflicht haben alle Dienstleister mehrfach hingewiesen. Ist kein Wärmemengenzähler eingebaut, laufen Sie Gefahr, dass dieses der Mieter rügt und von seinem Kürzungsrecht nach der Heizkostenverordnung Gebrauch macht.

### 4. Ausblick für 2026

Im Koalitionsvertrag der Regierungsparteien ist vereinbart, dass die Regelungen im Gebäudeenergiegesetz, die als „Heizungsgesetz“ bekannt sind, gestrichen werden sollen. Bisher ist das nicht geschehen. Der Kern des „Heizungsgesetzes“ ist die Verpflichtung, dass jede neu eingebaute Heizung künftig zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss. Diese Vorgabe ist nicht nur politisch umstritten, sondern auch technisch kompliziert und auch überflüssig!

Unsere Jahreshauptversammlung 2026 ist für den 21.03. 2026 oder 28.03.2026 in Planung. Wir werden Sie rechtzeitig über die Tagesordnung und die Themen informieren. Gerne nimmt die Geschäftsstelle Wünsche Ihrerseits für zu behandelnde Themen entgegen.

Die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle, die Rechtsberater des Vereins und insbesondere der Vorstand wünschen Ihnen, Ihren Familien und Angehörigen ein friedliches Weihnachtsfest und ein gutes und gesundes neues Jahr 2026.

Bleiben sie optimistisch.

Reese  
Vorsitzender