



Haus & Grund[®]
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

Gelnhausen, 06.05.2026

Mitgliederinformation 05 – 2026

1. Geschäftsstelle

Bitte beachten Sie, dass die Geschäftsstelle an den sogenannten Brückentagen 15.05.2026 und 05.06.2026 geschlossen ist.

Die Rechtsberatung im Monat Mai ist etwas eingeschränkt, da einer der Rechtsberater sich in Urlaub befindet.

Soweit Sie den Verein mit der Erstellung eines Mietvertrages oder einer Betriebskostenabrechnung beauftragen, wollen Sie beide nach Fertigstellung auf der Geschäftsstelle abholen. Bei Zustellung per Post fallen zusätzliche Zustellungskosten an, die in Rechnung zu stellen sind.

Nochmals die Bitte: Wenn Sie per E-Mail Unterlagen wie Mietvertrag, Schriftverkehr etc. übermitteln, dann bitte nur als **PDF-Datei**, da ansonsten eine Bearbeitung nicht erfolgen kann.

2. Rechtsprechung

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs, der für das Wohnungseigentumsrecht zuständig ist, hat eine für Wohnungseigentümer wichtige Entscheidung am 24.04.2026 – V ZR 102/24 – getroffen.

Nach dieser Entscheidung kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Balkonsanierung auch dann beschließen und sogar muss sie eine solche beschließen, wenn nach der Teilungserklärung die einzelnen Wohnungseigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung der Balkone verpflichtet sind. Im vorliegenden Falle waren in einem Gebäude mehrere Balkone sanierungsbedürftig und es drohte die Ablösung und der Absturz von Betonteilen. Eine Eigentümerversammlung sollte über drei von einem Sachverständigen ausgearbeitete Sanierungsvarianten abstimmen. Eine Mehrheit fand sich für keine der Varianten. Daraufhin klagte ein Wohnungseigentümer auf Ersetzung des Beschlusses über die Durchführung der von dem Sachverständigen empfohlenen Sanierungsvarianten B. In den Vorinstanzen hatte er damit keinen Erfolg, der BGH gab ihm jetzt aber Recht und stellte darauf ab, die

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



06.05.2026

2 / 2

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sei jedenfalls dann verpflichtet, Maßnahmen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in Bereich von Balkonen zu ergreifen, wenn mehrere Balkone zwingend saniert werden müssen. Darüber hinaus besteht auch eine Verkehrssicherungspflicht und das allgemeine Interesse aller Wohnungseigentümer an der Erhaltung des Werts der gesamten Anlage. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie gerne auf der Geschäftsstelle.

3. Zuruf an die Politik

Es reicht!

Das Bundeskabinett hat Gesetzesentwürfe zum neuen „Heizungsgesetz“ und zu Änderungen im Mietrecht beschlossen, die von unserer Seite abgelehnt werden und wesentlich im Gesetzgebungsverfahren geändert werden müssen. Sprechen Sie daher Ihren Bundestagsabgeordneten an. Wer soll denn bei diesen beabsichtigten Regelungen und Gesetzesänderungen noch bauen und Mietwohnraum zur Verfügung stellen? Die beabsichtigte Kostenbremse im neuen Gebäudemodernisierungsgesetz sieht vor, dass ab 01.01.2028 die CO₂-Kosten und die Gasnetzentgelte pauschal je zur Hälfte von Vermieter und Mieter getragen werden. Dieses ist ein massiver ordnungspolitischer Fehlgriff und ein klares Signal gegen Investitionen. Künftig wird derjenige nicht entlastet sondern zusätzlich belastet, der modernisiert oder in neue Heiztechnik investiert. Im Ergebnis handelt es sich um einen weiteren Schritt hin zu einer politisch gesteuerten Kostenverteilung zulasten der Eigentümer, so auch der Zentralverband Haus & Grund Deutschland. Zum Mietrechtspaket II: Hier sollen Indexmieten gekappt werden und insbesondere die Regelungen zur Schonfristzahlung bei ordentlichen Kündigungen geändert werden.

Nach der derzeitigen vorläufigen Auswertung der Vermieterbefragung 2026 von Haus & Grund zeigen die Ergebnisse deutlich: Ausschlaggebend ist demnach weniger eine einzelne Maßnahme der aktuellen Mietpolitik, sondern die Summe gleichzeitiger Regulierungsvorhaben. Bei Vermietern ist eine wachsende Unsicherheit ausgelöst worden, die sich auch auf das konkrete Wohnungsangebot auswirken wird. Laut Handelsblatt vom 05.05.2026 erwägen 60,5 Prozent der privaten Vermieter, ihre Vermietungstätigkeit ganz oder teilweise aufzugeben und Wohnraum zu verkaufen. Die Politik übersieht geflissentlich, dass im Verband 945.000 Mitglieder rund 33 Millionen Wohnungen besitzen und damit knapp 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestands bzw. 63,5 Prozent aller Mietwohnungen.

Hinzu kommen die ständig steigenden Baukosten, die bei einer Neubauvermietung zu einem Quadratmetermietzins führen, den bereits die sogenannte Mittelschicht nicht mehr aufbringen kann.

Bleiben Sie trotz allem zuversichtlich und gesund.

Reese
Vorsitzender