



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, 02.07.2025

Mitgliederinformation 07 – 2025

1. Geschäftsstelle

Auch in den hessischen Sommerschulferien sind wir für unsere Mitglieder da. Die Geschäftsstelle ist zu den üblichen Bürozeiten geöffnet, Rechtsberatungen finden nach Terminvereinbarung statt. Wir verbessern unseren Mitgliederservice bei den Rechtsberatungen. Rechtsberatungen sind jetzt auch am Freitag ab 14:00 Uhr über die Geschäftsstelle vereinbar, denn ab 04.07.2025 steht uns für diese Beratungen Herr Rechtsanwalt Pascal Jentsch und ab 18.07.2025 zusätzlich Herr Rechtsanwalt Dr. Andreas Kremkus zur Verfügung. Wir freuen uns auf die zukünftige Zusammenarbeit.

2. Rechtsprechung

In der Mitgliederberatung weisen wir immer auf die Wichtigkeit eines vollständig ausgefüllten Übergabe- und Rückgabeprotokolls hin. Das Amtsgericht Hanau hat hierzu mit Urteil vom 11.04.2025 – Aktenzeichen 32 C 37/24 – entschieden, dass der Inhalt eines Zustandsprotokolls hinsichtlich der Mietwohnung bei Ein- oder Auszug, welches die Parteien unterschreiben, bindend ist. Sie können daher nicht später etwas anderes behaupten. Im Prozess ging es um ein Rückgabeprotokoll, in welchem die Wohnung als mangelfrei bezeichnet wurde. Die Mieterin versuchte dann Mängel während der Mietzeit und eine Berechtigung zur Mietminderung geltend zu machen. Dieses hat das Amtsgericht zurecht aufgrund des Inhalts des unterschriebenen Rückgabeprotokolls zurückgewiesen.

Auch die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 14.05.2025 – VIII ZR 256/23 – bestätigt unsere Beratungspraxis zur Kautions bei Wohnraumvermietung. Hier verweisen wir auf die entsprechende Regelung im Gesetz und im Mietvertrag des Landesverbandes Hessen, wonach eine Barkautions in der Höhe von maximal drei Kaltmieten und zahlbar in drei Raten vereinbart werden sollte. Im entschiedenen Fall

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

ging es um eine Bankbürgschaft, die nicht vorgelegt wurde. Das Mietrecht erlaubt die fristlose Kündigung, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung in Verzug ist, so § 569 Abs. 2 a BGB. Der Bundesgerichtshof stellt unmissverständlich klar, dass das Gesetz hier nur die Barkaution meint und keine Bankbürgschaften. Die Vorinstanzen das AG Frankfurt und das LG Frankfurt hatten das noch anders gesehen. Aus der Gesetzesformulierung ergibt sich, dass die Vorschrift nur teilbare Geldsicherheiten meinen kann.

Weitere Beratung zu den o. a. Rechtsthemen erhalten Sie auf der Geschäftsstelle. Unser Motto lautet nach wie vor: **Wir geben guten Rat, gerne auch vorher.**

3. Expertentipp

Aus der Beratungspraxis:

Einen Mieteingehungsbetrag können Sie vermeiden, wenn Sie vor Abschluss eines Mietvertrages eine Selbstauskunft vom Mieter verlangen und Verdienstnachweise sowie eine Bonitätsüberprüfung vornehmen. Eine kostenpflichtige Bonitätsüberprüfung können Sie jederzeit über den Verein vornehmen, damit Sie bei Mietvertragsabschluss nicht getäuscht werden. Bei einem aktuellen Fall hat eine solche Überprüfung 19 Eintragungen im Schuldnerverzeichnis des zuständigen Amtsgerichts ergeben.

Da wir uns jetzt bereits in der zweiten Jahreshälfte befinden sollten Sie baldmöglichst Ihre **Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2024** erstellen, denn Sie können nur dann Vorauszahlungen erhöhen, wenn eine Abrechnung vorliegt. Mit der Abrechnung können Sie gerne den Verein beauftragen. Es ist bekannt, dass die Betriebskosten als sogenannte zweite Miete permanent steigen und das Wohnen damit immer mehr verteuern. Die Politik nimmt das aber leider nicht zur Kenntnis und hat stattdessen auch die Verlängerung der Mietpreisbremse beschlossen, obwohl dadurch kein neuer Wohnraum entstehen wird.

4. Vorschau

Im November 2025 werden neue Mietverträge zur Verfügung stehen. Der Mietvertragsausschuss des Landesverbandes Haus & Grund Hessen, dessen Mitglied seit Jahren der Unterzeichner ist, hat am 30.06.2025 eine erste Sitzung abgehalten. Es werden sämtliche Mietverträge juristisch und redaktionell überarbeitet und es wird einen Mietvertrag für Eigentumswohnungen neu geben. Bitte bevorraten Sie daher keine Mietverträge.

Vorstand und Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle wünschen Ihnen eine erholsame Ferienzeit. Bleiben Sie auch weiterhin gesund und zuversichtlich.

Reese
Vorsitzender
und Geschäftsführer