



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, 01.07.2026

Mitgliederinformation 07 – 2026

1. Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle des Vereins ist auch während der hessischen Sommerschulferien geöffnet und Beratungen der Mitglieder finden nach Terminvereinbarung statt. Beachten Sie aber bitte, dass im Juli und August 2026 urlaubsbedingt nicht alle Rechtsberater zur Verfügung stehen und Sie bei Beratungsbedarf bitte rechtzeitig einen Termin vereinbaren wollen. Für die Erstellung von Mietverträgen planen Sie bitte einen Vorlauf von drei Wochen ein.

2. Rechtsprechung

In seinem Urteil vom 20. Mai 2026 – VIII ZR 6/24 – hat sich der für das Mietrecht zuständige 8. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH) unter anderem mit der Einrede des Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot bei der Betriebskostenabrechnung befasst. Hier hatte ein Mieter Einwendungen gegen abgerechnete Leistungen des Gebäudemanagements erhoben, weil bei der Vergabe kein Vergleichsangebot eingeholt worden sei. Damit liege ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vor. Der BGH hat hier klargestellt, dass zunächst ein etwaiger Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot bei einzelnen Posten nicht dazu führt, dass eine Betriebskostenabrechnung insgesamt unwirksam sei. Auch bei dieser Einwendung gilt, dass der Mieter die Frist des § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB (Jahresfrist) grundsätzlich einzuhalten hat. Im Übrigen komme es aber bei der Einwendung des Mieters nicht darauf an, ob der Vermieter Vergleichsangebote tatsächlich einholt, sondern ob das Einholen auch zu einer Kosteneinsparung geführt hätte. Hierfür ist allerdings eindeutig, dass die Darlegungs- und Beweislast der Mieter trägt. Sollten Sie mit derartigen Einwendungen konfrontiert werden, beraten wir Sie gerne.

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

Mit Urteil vom 12.06.2026 – V ZR 68/25 – hat der BGH entschieden, dass der Beschlusszwang nach § 20 Abs. 1 WEG grundsätzlich auch für Zweiergemeinschaften gilt, wenn er in der Gemeinschaftsordnung nicht abbedungen wird. Im vorliegenden Fall ging es um bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum bei zwei Doppelhaushälften. Nach Auffassung des BGH spielt es auch keine Rolle, ob die Gemeinschaft „gelebt“ wird, also ob Eigentümerversammlungen stattfinden, Erhaltungsrücklagen gebildet oder ein Verwalter bestellt wurde. Allerdings könne das Beschlusserfordernis in der Gemeinschaftsordnung abbedungen werden. Beratung hierzu erhalten Sie über die Geschäftsstelle.

3. Hessische Mieterschutzverordnung

Nach einem aktuellen Urteil des AG Frankfurt – Berufung wurde eingelegt – ist die hessische Mieterschutzverordnung unwirksam. Das hessische Wirtschaftsministerium hatte die im November vergangenen Jahres auslaufende Mieterschutzverordnung samt der Liste von derzeit 49 Kommunen um ein Jahr verlängert, ohne mit aktuellen Daten das zu unterlegen. Im Ministerium lag zwar ein aktuelles Gutachten vor, dieses wurde aber weder veröffentlicht noch zur Begründung herangezogen. Aus Sicht von Haus & Grund ein handfester Skandal. Aufgrund der inhaltlichen Spezialisierung des Frankfurter Amtsgerichts Mietrecht wird diese Entscheidung eine große Strahlwirkung auf andere Gerichte im Land haben. Über die weitere Entwicklung werden wir Sie rechtzeitig unterrichten.

4. Politik und Mietrecht

Nicht nur die hessische Mieterschutzverordnung steht dem Bau von Mietwohnungen entgegen, sondern auch die ständigen Regulierungen im Mietrecht. Es ist leider zu beobachten, dass vermehrt Eigentümer ihre Mietimmobilien verkaufen, weil sie sich mit immer neuen Regulierungen – zum Beispiel Übernahme von CO₂-Kosten bei den Betriebskosten – nicht mehr auseinandersetzen wollen. Hinzu kommt die ständig steigende Abgabenlast. Wir haben Mehrfachbesteuerungen und auch die Kommunen sind schnell dabei, wenn es „klemmt“, die Hebesätze zu erhöhen. Bestes Beispiel hierzu im Main-Kinzig-Kreis ist Wächtersbach. Am 11.06.2026 wurde der Hebesatz für die Grundsteuer B von 420 % auf 490 % und zwar **rückwirkend ab 01.01.2026** festgesetzt. Das Wohnen wird also erneut teurer und die Vermieter dürfen sich über neue Grundsteuerbescheide freuen, die sie zu bedienen haben, aber erst mit der Betriebskostenabrechnung 2026 im Falle der Vermietung geltend machen können.

Wir wünschen noch angenehme Sommerferien. Bleiben Sie gesund und zuversichtlich, auch wenn das schwerfallen sollte.