



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
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](mailto:info@hug-gelnhausen.de)

Gelnhausen, 06.08.2025

## Mitgliederinformation 08 – 2025

### 1. Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle ist auch in den hessischen Sommerschulferien zu den üblichen Bürozeiten geöffnet. Die Rechtsberatung ist wegen urlaubsbedingter Abwesenheit von zwei Rechtsberatern eingeschränkt.

Wir müssen erneut anmahnen, dass E-Mails nur mit Anlagen im PDF-Format entgegengenommen und bearbeitet werden!

Aus gegebenem Anlass müssen wir ferner anmahnen, dass unsere Mitarbeiterinnen in angemessenem Ton und respektvoll angesprochen werden. Wenn einem Mitglied etwas nicht gefallen sollte, dann lassen Sie das bitte nicht an unseren Mitarbeiterinnen aus sondern kontaktieren den geschäftsführenden Vorsitzenden.

Der Beratungsbedarf bei 1.450 Mitgliedern ist hoch. Beratungstermine sind daher unbedingt einzuhalten. Zu einer vereinbarten Beratung müssen alle wesentlichen Unterlagen zum Beispiel Mietverträge und Betriebskostenabrechnungen sowie bereits geführter Schriftverkehr vorliegen.

### 2. Rechtsprechung

Der BGH hat mit Urteil vom 04.07.2025 – V ZR 77/24 – festgelegt, dass auch ein Beschluss zur Abmahnungsbeauftragung anfechtbar ist in der WEG. Genügt er nämlich nicht § 17 WEG kann er dennoch als formell wirksamer Aufforderungsbeschluss Bestand haben. Im entschiedenen Falle hatte die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Verwalter beauftragt, eine Wohnungseigentümerin abzumahnern. Der Beschluss wurde umgesetzt. Die betroffene Eigentümerin focht den Beschluss an. Das zuständige Amts- und Landgericht haben die Klage mangels Rechtsschutzbedürfnis abgewiesen, der BGH hat der betroffenen Eigentümerin Recht gegeben und damit auch das Anfechtungsrecht bei vermeintlich „harmlosen Beschlüssen“ gestärkt.

Erneut hat der in Wohnraummietangelegenheiten zuständige VIII. Senat des BGH mit

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

Urteil vom 23.07.2025 – VIII ZR 287/23 – das in schöner Regelmäßigkeit anders entscheidende Landgericht Berlin II unter Hinweis auf seine gefestigte bisherige Rechtsprechung „in die Schranken gewiesen“. Nach jetziger Rechtslage findet die Schonfristzahlung eines Mieters lediglich bei einer fristlosen Kündigung Anwendung, nicht jedoch bei einer zusätzlich oder auch ausschließlich erklärten ordentlichen Kündigung! Berlin ist halt Berlin! Aber Achtung: Im Rahmen der angekündigten Mietrechtsreform will die jetzige Bundesregierung die Schonfristregelung auch auf die ordentliche Kündigung erweitern. Sollte das geschehen, werden sich weitere Vermieter aus dem Markt zurückziehen, weil ihre berechtigten Interessen nicht berücksichtigt werden, nämlich pünktliche und regelmäßige Mietzahlungen. Dieses ist auch eine der Hauptpflichten des Mieters.

### **3. Betriebskostenabrechnungen 2024**

Es ist bekannt, dass die Betriebskostenabrechnung 2024 bis spätestens zum Jahresende dem Mieter zugehen muss, andernfalls Sie mit Nachforderungen ausgeschlossen sind. Wir empfehlen aber, Abrechnungen so schnell wie möglich anzufertigen und dem Mieter zuzustellen, da nur dann eine Erhöhung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlung rechtswirksam möglich ist. Einvernehmlich kann jederzeit eine Erhöhung vereinbart werden.

Bitte beachten Sie ausdrücklich, dass der Verein nur noch Aufträge zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung 2024 bis zum **30.09.2025** annimmt. Dieses ist eine **Ausschlussfrist!**

### **4. Expertentipp**

Bei der gegebenen Mietgesetzgebung und Mietrechtsprechung ist es unbedingt erforderlich, dass Mietverträge gewissenhaft ausgefüllt und rechtssicher abgeschlossen werden. Lassen Sie sich beraten oder beauftragen den Verein mit der Erstellung. Im Übrigen ist die Bundesregierung offensichtlich nicht gewillt, ihre Versprechen einzuhalten und insbesondere Bürokratie abzubauen. Welchem Mieter hilft es denn eigentlich weiter, wenn ihm im Sommer mitgeteilt werden muss, dass er keine Heizung verbraucht hat?

Das Heizungsgesetz sollte abgeschafft werden. Hier fordern wir eine zügige Abschaffung, damit Planungssicherheit erreicht wird. „Erst wenn ein Eigentümer weiß, dass sein Haus nicht an ein Wärmenetz angeschlossen wird, kann er sich um Alternativen kümmern“ so der Präsident von Haus & Grund Deutschland Dr. Warnecke.

Wir wünschen erholsame restliche Sommerferien. Bleiben Sie nach wie vor gesund und zuversichtlich.

Reese  
Vorsitzender und Geschäftsführer