



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, 05.08.2026

Mitgliederinformation 08 – 2026

1. Geschäftsstelle

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass im Monat August teilweise Rechtsberatungen nur eingeschränkt angeboten werden können, weil Rechtsberater urlaubsbedingt abwesend sind. Beratungstermine über die Geschäftsstelle wollen Sie daher rechtzeitig vereinbaren.

Wie in jedem Jahr müssen wir feststellen, dass doch eine Vielzahl von Vermietern bis heute die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2025 nicht erstellt haben. Vorauszahlungen können Sie nur erhöhen, wenn Sie dem Mieter eine Abrechnung erteilt haben. Nach unserer praktischen Erfahrung gibt es für das Jahr 2025 kaum eine Abrechnung, die nicht mit einer Nachzahlung geendet hat.

Sie können den Verein nur bis zum **30.09.2026** mit der Erstellung der Betriebskostenabrechnung beauftragen. Es müssen bis zu diesem Termin auch alle Abrechnungsunterlagen dann vorliegen. Dieses ist eine **Ausschlussfrist!**

2. Rechtsprechung

Der für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des BGH hat am 17.07.2026 – V ZR 162/25 entschieden, dass ein Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer grundsätzlich die Gestattung des Einbaus eines Klima-Splitgeräts auf seinem Balkon verlangen kann. Im entschiedenen Fall war die Genehmigung zum Einbau eines Klima-Splitgeräts auf dem zur Wohnung gehörenden Balkon von den Eigentümern beantragt worden. Der Beschlussantrag fand keine Mehrheit. Im Wege der Beschlussersetzungsklage wurde das Begehren der Eigentümer vom Amtsgericht abgewiesen, vom Landgericht dann allerdings durch einen Gestattungsbeschluss positiv entschieden. Die dagegen eingelegte Revision blieb beim BGH erfolglos. Der BGH hat festgestellt, dass es keine Anhaltspunkte dafür gab, wegen des Ortes der Anbringung des Außengerätes würde eine Beeinträchtigung im Sinne von § 20 Abs. 3 WEG vorliegen. Weitere Beratung hierzu erhalten Sie über die Geschäftsstelle.

Name
Sitz
Vereinsregister
1. Vorsitzender

Haus & Grund Gelnhausen e.V.
Gelnhausen
Amtsgericht Hanau VR 3208
Wolfgang Reese

Steuernummer
Bankverbindung

Finanzamt Gelnhausen 019 227 20025
VR Bank Bad Orb-Gelnhausen eG
IBAN: DE53 5079 0000 0006 3055 55



3. Verfassungsmäßigkeit der Erbschaftsteuer

Das Bundesverfassungsgericht hat bekanntgegeben, dass am 12.10.2026 die mündliche Verhandlung über die Normenkontrollklage aus Bayern zur Erbschaftsteuer stattfindet. Es geht in diesem Verfahren insbesondere auch um die jahrelang unterbliebene Anpassung der Freibeträge, obwohl enorm gestiegene Immobilienwerte zu verzeichnen sind. Im Übrigen möchte die Landesregierung Bayern diese Steuer regionalisieren. Am Folgetag verhandelt dann das Bundesverfassungsgericht über die Verfassungsbeschwerde eines Betroffenen zu der Frage, ob die erbschaft- und schenkungssteuerlichen Begünstigungen sowie bewertungsrechtlichen Regelungen beim Übergang betrieblichen Vermögens mit dem Grundgesetz vereinbar sind oder ob sie den Beschwerdeführer, für dessen Erwerb von sonstigem, nicht begünstigtem Vermögen die genannten Normen nicht gelten, in verfassungsrechtlich zu beanstandender Weise benachteiligen. Wir werden Sie zeitnah über das Ergebnis unterrichten.

4. Neue Richtlinien für die Bundesförderung für effiziente Gebäude

Die neue Richtlinie ist am 21.07.2026 in Kraft getreten. Die bekannte Förderstruktur wird zwar erhalten, führt in der Breite aber zu einer merklichen Absenkung der Förderung. Besonders betroffen sind private Vermieter, die von der stärkeren sozialen Staffelung nicht profitieren sowie Eigentümer größerer Mehrfamilienhäuser aufgrund der abgesenkten Kostenobergrenzen. Letztlich werden vermietende Eigentümer einen großen Teil der Investition weiterhin aus eigenen Mitteln finanzieren müssen, obwohl sie die energetischen Anforderungen am Gebäude umsetzen und die Investitionskosten nur begrenzt refinanzieren können

Unser Tipp: Bevor Sie hier „viel Geld ausgeben“ lassen Sie sich fachkundig beraten.

5. Kommunale Schieflage belastet Eigentümer, Vermieter und Mieter

Wie der Bund der Steuerzahler in Hessen nach durchgeführter Umfrage feststellen musste, werden Bürgerinnen, Bürger sowie Gewerbetreibende in immer mehr Kommunen „zur Kasse“ gebeten. Es sind neue Rekorde gefallen: Mit den neuen Hebesätzen in Riedstadt mit 1.600 % oder Hofheim mit 1.545 % sind Höchstwerte erreicht worden, die noch vor kurzem unvorstellbar waren. Auch für das Jahr 2027 dürfte sich die Steuerspirale weiterdrehen. Zahlen aus dem Main-Kinzig-Kreis bzw. Einzugsgebiet von Haus & Grund Gelnhausen e. V.: Hebesatz Erlensee 895, Schöneck 857, Seligenstadt 850, Kefenrod 800, Ortenberg 780, Großkrotzenburg 700, usw. Dagegen: Gründau 230, Biebergemünd 220, Flörsbachtal 197, Hünfeld 189,52, Beselich 167 und Rasdorf ebenfalls 167.

Bleiben Sie in der Hitze gesund und zuversichtlich. Der nächste Winter kommt bestimmt.

Reese
Vorsitzender