



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, 01.10.2025

Mitgliederinformation 10 – 2025

1. Geschäftsstelle

Bitte beachten Sie, dass die Rechtsberatung bis einschließlich 17.10.2025 wegen Abwesenheit von Rechtsberatern (Hessische Herbstschulferien) nur eingeschränkt möglich ist. Vereinbaren Sie rechtzeitig persönliche oder telefonische Beratungen mit der Geschäftsstelle.

Die Frist für die Beauftragung des Vereins mit der Durchführung von Betriebskostenabrechnungen für das Abrechnungsjahr 2024 ist am 30.09.2025 (Ausschlussfrist) abgelaufen. Es werden keine Aufträge mehr angenommen.

2. Rechtsprechung

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs – VIII ZR228/23 – verhandelt zurzeit über die Frage, ob der Vermieter einen Wohnraummietvertrag fristgemäß kündigen kann, wenn der Mieter die Wohnung ohne Untervermietungserlaubnis „gewinnbringend“ untervermietet. Im vorliegenden Fall hat der Mieter auf Grund eines Auslandsaufenthaltes die Wohnung untervermietet. Seine Netto-Kaltmiete belief sich auf monatlich 460,00 €, die Untermiete beträgt monatlich 962,00 €. Das Amtsgericht Charlottenburg hat die Räumungsklage abgewiesen, das Landgericht Berlin hat der Räumungsklage stattgegeben mit der Begründung, ein Vermieter müsse es einem Mieter jedenfalls nicht ohne Partizipation an dem Ertrag gestatten, mit einer Untervermietung wirtschaftlichen Gewinn zu erzielen. Sobald die Entscheidung des BGH bekannt gegeben ist, werden wir Sie unterrichten. Es ist offensichtlich kein Einzelfall.

3. Expertentipp

Bereits mit Urteil vom 24.05.2017 – 4U269/15 hat das OLG Frankfurt wie folgt entschieden: Übernimmt jemand ein zulassungspflichtiges Handwerk, ohne in die Handwerkerrolle eingetragen zu sein, handelt es sich um Schwarzarbeit. Dieses hat die Nichtigkeit des Vertrages zur Folge. Bevor Sie hier z.B. für Dacharbeiten oder

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



Heizungs- oder Sanitärarbeiten einen Handwerker beauftragen, holen Sie sich nicht nur mindestens 1 Vergleichsangebot ein, sondern lassen Sie sich auch die Eintragung in die Handwerksrolle nachweisen. Ansonsten laufen Sie Gefahr, dass hier Schwarzarbeit vorliegt mit der Folge, dass die Vergütungsabrede unwirksam ist und Sie auch keine Schadensersatzansprüche haben. Weitere Beratung erhalten Sie im Bedarfsfalle bei Haus & Grund.

4. Wesentliche zu beachtende Änderungen ab 01.10.2025:

Spätestens zum 09.10.2025 müssen die Geldinstitute flächendeckend Echtzeitüberweisungen zulassen und gleichzeitig die Übereinstimmung von Empfängername und eingegebener IBAN überprüfen.

Ab 01.10.2025 ist es wieder erlaubt, Hecken, Büsche und andere Gehölze radikal zu stutzen oder auch zu entfernen.

Am 26.10.2025 erfolgt die Umstellung auf die „Winterzeit“. Die Uhren werden von 3 Uhr auf 2 Uhr zurückgestellt. Leider ist es bisher nicht gelungen, diesen „Unsinn“ abzustellen.

5. Baukosten als Miettreiber

Nach einer Kurzstudie von Haus & Grund Deutschland sind die Bau- und Baulandpreise in Deutschland drastisch gestiegen, was gravierende Folgen für die Wirtschaftlichkeit eines Neubaus hat. Seit 2010 haben sich die Baupreise um mehr als 80% und die Baulandpreise sogar um knapp 180% erhöht. Das bedeutet für private Eigentümer kleiner Mehrfamilienhäuser, dass selbst bei marktüblichen Finanzierungsbedingungen Nettokaltmieten von über 15,00 € pro m² notwendig wären, um kostendeckend zu vermieten. In hochpreisigen Lagen reichen die kalkulierten Werte bis über 36,00 € pro m². Das verdeutlicht, dass der Neubau kleiner Mehrfamilienhäuser unter den derzeitigen Rahmenbedingungen für private Eigentümer kaum noch realisierbar ist. Private Kleinvermieter stellen den Großteil des Mietwohnungsangebots. Die Politik ist gefordert, hier umgehend entgegenzuwirken.

6. Bitte beachten Sie bereits jetzt, dass die Geschäftsstelle des Landesverbandes Haus & Grund Hessen ab Anfang Dezember 2025 nach Darmstadt umziehen wird. Während des Umzugs wird der Landesverband eingeschränkt erreichbar sein. Ab dem Umzug gelten folgende neue Kontaktdaten des Landesverbandes:

Haus & Grund Hessen

Bismarckstr. 29

64293 Darmstadt

Telefon 06151 / 428 690

Telefax 06151 / 428 691

Die bekannten E-Mailadressen bleiben unverändert.

Wir wünschen unseren Mitgliedern angenehme Herbstferien. Bleiben Sie nach wie vor gesund und zuversichtlich.

Reese
Vorsitzender