



**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, 31.08.2024

## Mitgliederinformation 08 – 2024

### 1. Nachruf

Leider müssen wir Ihnen mitteilen, dass unser langjähriges Mitglied und ehemaliges Vorstandsmitglied Frau Ingrid Dreßbach am 12.07.2024 verstorben ist. Vorstand, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Mitglieder trauern um das verstorbene Mitglied Frau Ingrid Dreßbach. Der Verein verliert mit ihr eine wichtige Stimme für das private Eigentum. Frau Dreßbach war seit November 1985 Mitglied des Vereins und gestaltete als Vorstandsmitglied von 2000 bis 2022 tatkräftig und mit Sachverstand die Geschicke des Vereins mit. Für ihre langjährige Mitgliedschaft und Vorstandsarbeit wurde sie 2022 mit der silbernen Ehrennadel von Haus & Grund Deutschland für ihre Verdienste für das private Eigentum ausgezeichnet. Der Verein wird Frau Ingrid Dreßbach ein ehrendes Gedenken stets bewahren.

### 2. Geschäftsstelle

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Wenn Sie mit der Geschäftsstelle einen Beratungstermin für eine telefonische Beratung vereinbart haben, dann brauchen Sie nicht anzurufen, denn der zuständige Rechtsberater bzw. die Rechtsberaterin wird Sie anrufen.

Im Rahmen der Mitgliedschaft erhalten Sie eine mündliche Beratung vor Ort oder nach Vereinbarung eines telefonischen Beratungstermins. Die Beantwortung von E-Mail-Anfragen und schriftlich erteilter Beratungen werden Ihnen daher in Rechnung gestellt. Wegen der ständig steigenden Inflation und der damit verbundenen Mehrkosten für den Betrieb der Geschäftsstelle werden wir nach der nächsten Vorstandssitzung zeitnah die Gebührensätze erhöhen müssen.

Nach wie vor gilt: Teilen Sie uns umgehend jegliche Änderung Ihrer persönlichen Daten einschließlich Bankverbindungen mit und beantworten Sie bitte Rückfragen der Geschäftsstelle zur Mitgliedschaft zeitnah im Original mit Unterschrift.

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



31.07.2024  
2 / 3

**Die Geschäftsstelle nimmt Aufträge für Erstellung von Betriebskostenabrechnungen für das Abrechnungsjahr 2023 nur bis 30.09.2024 (Ausschlussfrist!) an.**

### **3. Rechtsprechung**

Sie wollen bitte folgende Entscheidungen beachten:

Mit Urteil vom 10.07.2024 – VIII ZR 184/23 – hat der 8. Zivilsenat des BGH entschieden, dass eine Aufrechnung des Vermieters mit verjährten Schadensersatzforderungen wegen Beschädigung der Mietsache gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters im Rahmen der Kautionsabrechnung regelmäßig auch dann möglich ist, wenn der Vermieter die ihm zustehende Ersetzungsbefugnis (Verlangen von Schadensersatzentgelt statt einer Wiederherstellung der beschädigten Sache) nicht in unverjährter Zeit ausgeübt hat.

Mit weiterer Entscheidung vom 11.07.2024 – VIII ZR 276/23 – hat der BGH entschieden, dass Cousins und Cousinen nicht als Familienangehörige im Sinne der mietrechtlichen Vorschriften anzusehen sind. Es werden ausschließlich Personen, denen in strafrechtlichen Angelegenheiten ein Zeugnisverweigerungsrecht zusteht, als Familienangehörige bei einer Eigenbedarfskündigung anerkannt. Auf ein besonderes Näheverhältnis, auf das das Berliner Landgericht noch abgestellt hatte, kommt es nicht an.

Mit Urteil vom 19.07.2024 – V ZR 139/23 – hat der für das Wohnungseigentumsrecht zuständige 5. Zivilsenat des BGH entschieden, dass auch in einem Beschlussklageverfahren der obsiegende Wohnungseigentümer an den Prozesskosten der unterlegenen Gemeinschaft beteiligt ist. Dieses ergibt sich aus § 16 Abs. 1 und 2 WEG. Allerdings kann die Gemeinschaft durch Beschlussfassung die Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG ändern.

### **4. Expertentipp**

Wenn auf Vermieterseite mehrere Personen bzw. auch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts auftritt, muss der Mietvertrag von allen Personen unterschrieben werden. Das bedeutet aber auch, dass im Falle des Ausspruchs einer Kündigung alle diejenigen die Kündigung zu unterschreiben haben, die auf Vermieterseite den Mietvertrag abgeschlossen haben. Selbstverständlich können Bevollmächtigte im Mietvertrag benannt werden oder entsprechende Vollmachten erteilt werden, damit eine leichtere Handlungsfähigkeit besteht.

### **5. Hätten Sie es gewusst?**

Der Absatz von Wärmepumpen sinkt um 52 Prozent.

Der Absatz von holzbasierten Heizungen sinkt um 79 Prozent.

Ölbasierte Wärmeerzeuger verzeichnen ein Absatzplus von 28 Prozent.



31.07.2024

3 / 3

Diese Zahlen ergeben sich aus der neuesten Statistik des Bundesverbands der deutschen Heizungsindustrie.

Ein dramatischer Rückgang ist bei Baugenehmigungen für Wohnungen zu verzeichnen:

Einfamilienhäuser minus 31,5 Prozent von Januar bis Mai 2024

Zweifamilienhäuser minus 15,7 Prozent im gleichen Zeitraum

Mehrfamilienhäuser minus 21,7 Prozent im gleichen Zeitraum

Dieses ergibt sich aus den neuesten Daten des statistischen Bundesamtes. Ein Hauptgrund für den Rückgang ist die aktuelle wirtschaftliche Lage, die durch hohe Baukosten und Zinsen gekennzeichnet ist. Politische Maßnahmen bleiben nach wie vor hinter der Realität zurück.

Bleiben Sie gesund und zuversichtlich.

(Reese)

1. Vorsitzender

u. Geschäftsführer