



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, 08.01.2025

Mitgliederinformation 01 – 2025

1. Geschäftsstelle

Sie sind hoffentlich gut in das neue Jahr 2025 gestartet. Wir sind optimistisch: „Es kann nur besser werden, schlechter geht nicht mehr“. Wir stehen Ihnen auch im neuen Jahr 2025 in allen Ihr Eigentum betreffenden Fragen mit Rat und Tat zur Seite. Bitte vereinbaren Sie im Bedarfsfalle rechtzeitig über die Geschäftsstelle einen persönlichen oder telefonischen Beratungstermin mit unserem Rechtsberatersteam. Bitte beachten Sie erneut, dass Anlagen zu E-Mails nur im **PDF-Format** bearbeitet werden.

2. Rechtsprechung

Mit Beschluss vom 18.09.2024 – 8 U 40/24 – hat das Kammergericht Berlin zur Wohnraumvermietung an eine Firma klargestellt: Ist die Vertragspartei auf Mieterseite eine juristische Person, liegt regelmäßig eine Gewerberaummiete vor, weil eine juristische Person schon begrifflich weder selbst wohnen noch nahe Angehörige haben kann, sodass auch der Vertragszweck nicht auf die Erfüllung eigener Wohnbedürfnisse gerichtet sein kann. Mietet der Mieter (zum Beispiel eine GmbH oder auch eine Kommune) Räumlichkeiten an, um sie dann selbst zu Wohnzwecken weiter zu vermieten, liegt eine gewerbliche Miete vor! Weitere Beratung erhalten Sie zu dieser rechtlichen Beurteilung auf der Geschäftsstelle.

3. Grundsteuer

Sie werden demnächst Ihre aktuellen Grundsteuerbescheide von Ihrer Kommune erhalten. Diese ergehen aufgrund der Grundsteuerreform. Bitte überprüfen Sie diese eingehend, ob die Grundsteuermessbeträge und Hebesätze fehlerfrei übernommen worden sind. Nur wenn hier Fehler auftreten, ist ein Widerspruch empfehlenswert,

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

08.01.2025
2 / 3

andernfalls können wir zu keinem Widerspruch anraten. Gegen das – in Hessen nicht geltende – Bundesmodell sind mittlerweile Verfassungsbeschwerden beim Bundesverfassungsgericht anhängig. Welche Auswirkungen etwaige Urteile des Bundesverfassungsgerichts auf das Hessenmodell zur Grundsteuererhebung haben, ist derzeit noch nicht absehbar. Wir werden Sie hier informiert halten. Festzustellen ist, dass mehr als die Hälfte der Kommunen in Hessen bereits in 2024 die Hebesätze erhöht haben und auch viele Kommunen sich nicht an die Vorgaben des Finanzministeriums Hessen bei der Hebesatzbestimmung ab 01.01.2025 hinsichtlich der politisch zugesagten Aufkommensneutralität gehalten haben.

Unser Tipp: Sollten Sie eine nicht unerheblich höhere Grundsteuer zahlen müssen, sprechen Sie mit Ihrem Mieter und erhöhen einvernehmlich die Betriebskostenvorauszahlung, damit es nicht zu erheblichen Nachzahlungen bei der Abrechnung 2025 kommt. Eine solche Vereinbarung ist schriftlich festzuhalten. Ein Musterformular können Sie über die Geschäftsstelle gerne erhalten.

4. Bundesweite Vermieterbefragung

Haus & Grund Deutschland hat die bundesweite Vermieterbefragung gestartet. Diese richtet sich gezielt an alle privaten Vermieter und bietet ihnen die Möglichkeit, ihre Erfahrungen und Herausforderungen direkt in die Arbeit von Haus & Grund einzubringen. Die Umfrage ist vom 01. Januar bis zum 16. März 2025 online verfügbar. Bitte nehmen Sie an der Umfrage teil. Rufen Sie folgenden Link auf, um direkt zur Umfrage zu gelangen: hausund.co/vb2025
Ihre Meinung zählt!

5. Anpassung der Preise für Mietverträge und Zusatzvereinbarungen für Mitglieder:

Ab 01.01.2025 sind folgende Bruttopreise zuzüglich anfallender Portokosten mit Mehrwertsteuer zu zahlen:

Mietverträge für Wohnräume: je Exemplar (Mindestabnahme 2 Verträge) 3,00 Euro

Mietvertrag für gewerblich genutzte Räume und Grundstücke: je Exemplar (Mindestabnahme 2 Verträge) 3,00 Euro

Mietvertrag für Garagen und Kfz-Abstellplätze: je Exemplar (Mindestabnahme 2 Verträge) 1,50 Euro

Zusatzvereinbarung Zeitmietvertrag nach § 575 BGB: 1,00 Euro

Zusatzvereinbarung Indexmiete: 1,00 Euro

Zusatzvereinbarung Staffelmiete: 1,00 Euro

Wir bitten um entsprechende Beachtung. Die Preisanpassungen sind erforderlich, um die Wirtschaftlichkeit des Vereins im Hinblick auf Preissteigerungen und Inflation sicherzustellen.



08.01.2025

3 / 3

6. Inflationsrate

Die Inflationsrate ist jeweils gegenüber dem Vormonat im September 2024 um 1,6 Prozent, im Oktober 2024 um 2,0 Prozent, im November 2024 um 2,2 Prozent und im Dezember 2024 um 2,6 Prozent gestiegen. Es wird also permanent alles teurer. Allein durch die Steigerung des CO₂-Preises ab 01.01.2025 müssen Sie auch für den Monat Januar 2025 mit einer weiteren Steigerung der Inflationsrate rechnen.

7. Jahreshauptversammlung 2025

Bitte merken Sie sich den Termin vor: Die Jahreshauptversammlung findet am **Samstag 22.03.2025, 15.00 Uhr in der Willi-Bechtold-Halle in Gelnhausen-Roth** statt. Die Tagesordnung wird noch rechtzeitig bekanntgegeben werden.

Bleiben Sie gesund und zuversichtlich.

(Reese)

1. Vorsitzender

u. Geschäftsführer