



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, 06.11.2024

Mitgliederinformation 11 – 2024

1. Geschäftsstelle

Wir müssen zum wiederholten Male darum bitten, Anlagen zu E-Mails (z. B. Mietverträge, Schriftverkehr etc.) nur im PDF-Format zu übermitteln. Dieses ist der letzte Hinweis. Wir werden zukünftig E-Mails, deren Anlagen nicht im PDF-Format beigefügt sind, zurückweisen und nicht bearbeiten. Hierauf hatten wir bereits mehrfach hingewiesen.

Wichtiger Hinweis für Mitglieder, die in der Mobilität eingeschränkt sind: Leider ist unser Fahrstuhl im Hause Uferweg 40-42 nach wie vor defekt und kann wegen Verzögerungen in der Ersatzteillieferung erst im Laufe des Monats Januar 2025 nach unserer Information wieder in Betrieb gehen. Wir bieten nach wie vor vorrangig telefonische Beratungstermine neben persönlichen Beratungsterminen auf der Geschäftsstelle an.

2. Rechtsprechung

Mit welchem „Schweinkram“ sich deutsche Gerichte befassen müssen zeigt die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Neustadt an der Weinstraße (Urteil vom 11.09.2024, 5 K 427/24.NW). Hier wurden in einem Garten Minischweine gehalten. Die Schweinehaltung wurde vom Landkreis verboten, da sie in einem allgemeinen Wohngebiet unzulässig sei. Das hat auch das Verwaltungsgericht Neustadt an der Weinstraße so gesehen: „Ein allgemeines Wohngebiet diene vor allem dem Wohnen. Zwar dürften in Wohngebieten auch Kleintiere gehalten werden, doch Minischweine fielen nicht darunter. Im Gegensatz zu Hunden und Katzen seien Schweine selbst in Miniaturausgabe für Wohngebiete untypisch. Die Haltung sei auch nicht mehr als typische Freizeitbeschäftigung zu werten, sondern führe zu unüblichen Geräusch- und Geruchsbelästigungen.“

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

06.11.2024
2 / 3

3. Expertentipp

Der Countdown für die Fertigstellung und Zustellung der Betriebskostenabrechnung 2023 läuft. Diese muss bis spätestens zum 31.12.2024 dem Mieter zugestellt sein, denn ansonsten können Sie keine Nachzahlungen mehr geltend machen. Nach unseren Erfahrungen haben Abrechnungen für das Betriebsjahr 2023 in den meisten Fällen Nachzahlungen ausgewiesen. Der Deutsche Mieterbund geht derzeit von Betriebskosten in Höhe von 4,45 Euro pro Quadratmeter bei Umlage aller Betriebskosten aus! Das deckt auch unsere Erfahrung. Bei Neuvermietung sollten Sie dieses unbedingt beachten.

Bei Nachzahlungen haben Sie das Recht, die Vorauszahlungen an den durchschnittlichen Monatsverbrauch aus der Abrechnung 2023 für die Zukunft anzupassen. Bei Bedarf erhalten Sie Beratung von den Vereinsjuristen nach Terminvereinbarung über die Geschäftsstelle.

4. Wohnungspolitik

Der Rückgang bei den Baugenehmigungen setzt sich dramatisch fort. Im Zeitraum Januar bis August 2024 im Vergleich zum Vorjahr sind Einfamilienhäuser mit einem Minus von 26,6 Prozent, Zweifamilienhäuser mit einem Minus von 13,9 Prozent und Mehrfamilienhäuser mit einem Minus von 19,6 Prozent zu verzeichnen. Die aktuelle Entwicklung ist besorgniserregend. Der Rückgang in allen Segmenten des Wohnungsbaus zeigt die Dringlichkeit, politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen zu verbessern, um dem Baugewerbe wieder Auftrieb zu verleihen.

5. Grundsteuerreform

Ab 01.01.2025 greift die Grundsteuerreform. Leider ist für die Eigentümer auch in Hessen mit höheren Belastungen zu rechnen, da alleine im Jahr 2024 119 der hessischen 421 Städte und Gemeinden die Grundsteuer B erhöht haben. Das ist eine Verdoppelung im Vergleich zu 2023! Der damalige Bundesfinanzminister Olaf Scholz hatte bei der Grundsteuerreform versprochen, dass die Umsetzung ohne zusätzliche Steuereinnahmen für die Kommunen erfolgen soll. Dieses Versprechen haben viele Kommunen durch teils massive Erhöhungen im Vorfeld unterlaufen, wie es auch im Main-Kinzig-Kreis zu beobachten war.

Nunmehr wollen sich manche Kommunen auch nicht an die Vorgaben der hessischen Finanzverwaltung halten. Diese hatte geeignete Hebesätze ermittelt und den Gemeinden empfohlen, diese Sätze auf die Grundsteuererhebung anzuwenden. So lag zum Beispiel in Wächtersbach der Vorschlag bei rund 401 Prozent. Wächtersbach hat aber den Hebesatz für die Grundsteuer A und B neu festgesetzt. In Bad Orb will man sogar den Hebesatz von 500 auf 585 Prozent anheben, in Gelnhausen wird die Einführung einer Grundsteuer C für unbebaute Baugrundstücke diskutiert.



06.11.2024
3 / 3

Fazit: Die Belastung für Haus- und Grundeigentümer sowie Mieter steigt. Diese Tendenz konterkariert die in Sonntagsreden immer wieder zu hörende Mahnung und den Ruf nach bezahlbarem Wohnen. Hinzu kommt ab 01.01.2025 eine CO₂-Preiserhöhung und auch Erhöhungen bei den Netzentgelten. In der Vermietung werden die Betriebskosten als sogenannte zweite Miete zu beobachten sein.

6. Mitteilungen

Gerade hat uns die traurige Nachricht erreicht, dass der langjährige von uns allen sehr geschätzte Vorsitzende des Landesverbandes Haus & Grund Hessen Herr Richard Streim im Alter von 88 Jahren verstorben ist. Richard Streim war von 1992 bis 2007 Mitglied im Vorstand von Haus & Grund Deutschland und von 1998 bis 2001 Vizepräsident des Verbandes. Wir werden ihm stets ein ehrendes Gedenken bewahren. Unsere Gedanken gelten seinen Angehörigen.

(Reese)

1. Vorsitzender u. Geschäftsführer