



Verein für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Dieburg und Umgebung

HAUS & GRUND Dieburg e.V. Steinweg 2, 64807 Dieburg

Geschäftsstelle:

64807 Dieburg, Steinweg 2

Tel.: +496071-23797
Fax: +496071-8202592
e-mail: hug-dieburg@web.de
Webseite: www.hug-dieburg.de

1. Vors. RA u Notar a.D. Hilmar FACH
Geschäftsführer: Dieter-Georg JOSCHKO

Dieburg, den 16. Dezember 2025 /Jhk/HF

Jahrbuch 2026

-die Geschäftsstelle ist vom 22.12.2025 bis 10.01.2026 wg. Ferien geschlossen-

Sehr geehrte ,

es ist bereits Tradition, dass wir unseren Mitgliedern das HuG Jahrbuch bereitstellen.
Unter diesem LINK können Sie auf unserer / Ihrer Homepage immer die aktuellen Themen
vom Landesverband Hessen und dem Zentralverband in Berlin ansehen.

www.hug-dieburg.de

Aktuell haben wir **847 Mitglieder** und wir konnten in **2025 insgesamt 69 NEUE Mitglieder** generieren. Mit unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter -insbesondere der beiden Rechtsberater/in- sind wir jetzt an der Belastungsgrenze angekommen.
Haben Sie bitte Verständnis für die Warte- u. Bearbeitungszeiten Ihrer Anliegen und Fragen.

Das beliebte **HuG Jahrbuch 2026**. sowie der neue **Mitgliederausweis -gültig bis 12-2028-** haben wir als Anlage beigelegt.

Bitte unterschreiben Sie den Ausweis auf der Rückseite und bringen diesen immer bei Beratungen mit in die Geschäftsstelle.

Bei E-Mail-Anfragen nennen Sie uns bitte immer Ihre o.g. Mitglieds-Nr.!

**Wir wünschen uns sehr, dass die Wirtschaft in Deutschland schnell wieder aus der Krise in ordentliche Bahnen kommt;
und besonders die Kriege bald beendet werden und die Menschen wieder in Frieden leben können.**

Mit freundlichen Grüßen aus Dieburg, wir wünschen Ihnen ein friedliches Weihnachtsfest
bei bester Gesundheit und gute Mieter für das Jahr 2026

1. Vorsitzender Hilmar FACH

Geschäftsführer Dieter-Georg JOSCHKO

Anlage: Jahrbuch 2026 u. Mitgliedskarte 12-2028

bitte wenden!

Hier haben wir einige aktuelle BGH-Urteile dokumentiert:

Klimaanlage ohne Beschluss: Bundesgerichtshof (BGH) konkretisiert alten und neuen Rechtsrahmen

Die Installation einer Klimaanlage ohne vorherigen Beschluss beschäftigt die Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) seit Jahren. Mit seinem Urteil vom 10. Oktober 2025 (V ZR 41/24) klärt der Bundesgerichtshof (BGH) nun erneut, welches Recht auf Altanlagen anzuwenden ist und unter welchen Voraussetzungen ein Rückbauanspruch tatsächlich besteht.

Haftung von vermietenden Wohnungseigentümern für Glätte auf dem Gemeinschaftseigentum

In seinem Urteil vom 6. August 2025 (VIII ZR 250/23) hat der BGH klargestellt, dass ein vermietender Wohnungseigentümer gegenüber seinen Mietern für ein Verschulden des von der Gemeinschaft beauftragten Räum- und Streudienstleisters haftet. Diese Haftung beruht auf der mietvertraglichen Nebenpflicht des Vermieters, den (sicheren) Zugang zur Mietsache zu gewähren. Anders als bei der deliktischen Haftung gegenüber Dritten aus der Verkehrssicherungspflicht kann der vermietende Eigentümer seine Haftung nicht auf einen Dienstleister abwälzen. Dieser ist viel mehr nur ein Erfüllungsgehilfe des Vermieters für seine vertragliche Nebenpflicht und somit haftet der Vermieter aus § 278 Satz 1 Alt. 2 BGB auf für dessen Verschulden.

Gegen die Eigenschaft als Erfüllungsgehilfe spricht laut BGH auch nicht, dass der Dienstleister Vertragspartner der Gemeinschaft ist. Denn durch die Übertragung der hierfür anfallenden Kosten auf den Mieter durch die Betriebskostenabrechnung stellt der vermietende Wohnungseigentümer klar, dass er sich des Dienstleisters zur Erfüllung seiner Räum- und Streupflicht bedient. Insoweit reichen eine regelmäßige Überwachung und Kontrolle durch den Vermieter oder die Gemeinschaft nicht aus, um die Haftung gegenüber Mietern auf den Dienstleister zu übertragen. Eine andere Beurteilung sei laut BGH schon deshalb nicht möglich, weil ansonsten Mieter von Eigentumswohnungen ein nicht zu rechtfertigendes geringeres Schutzniveau genießen würde als Mieter in ungeteilten Gebäuden.

Im konkreten Fall hatte ein Mieter eine Eigentumswohnung angemietet. Im Mietvertrag war geregelt, dass der Mieter für die Räumen und Streuen zuständig sei, wenn diese nicht anderweitig übernommen und die Kosten nicht über die Betriebskosten abgerechnet werden. Die GdWE hatte eine Räumdienst mit dem Räumen und Streuen der Straße und den Wegen auf dem Grundstück beauftragt. Die Kosten hierfür wurden auf die Wohnungseigentümer verteilt und der vermietende Wohnungseigentümer rechnete diese über die Betriebskosten mit seinem Mieter ab. Im Januar stürzte dem Mieter nun an einem Montagmorgen gegen 7:30 Uhr auf dem sich auf dem Grundstück befindlichen Weg zum Haus, da dieser trotz einer in den Wettervorhersagen angekündigten Glätteiswarnung nicht gestreut war. Sie verlangte nun Schadenersatz vom Vermieter. Der BGH entschied, dass die Räum- und Streupflicht nicht beim Mieter lag, da diese von dem durch die GdWE beauftragten Dienstleister übernommen und dessen Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter abgewälzt worden sind. Die nebenvertragliche Pflicht zum Räumen und Streuen oblag also dem Vermieter, für den der Dienstleister als Erfüllungsgehilfe auftat. Dessen Versäumnis muss der Vermieter sich zurechnen lassen und daher für den Schaden des Mieters haften.

GdWE = (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer)

