



HAUS + GRUND MÜNCHEN BEGRÜSST DAS 40 000. MITGLIED

Mitgliederzahl in 22 Jahren verdoppelt

Wer haftet bei Dachlawinen?

Die Rechtslage bei Schäden durch herabstürzenden Schnee ist häufig unklar

Erbschaft: Wege aus der Steuerfalle

Wenn Immobilien zur Riesenebelastung für die Nachkommen werden – Was Experten raten

Das Bayerische Fernsehen sendet in der **Rundschau** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Rentabilität von Photovoltaik-Anlagen.

Die Expertenrunde zum Thema:

Balkonkraftwerk

Frau Schmid aus München fragt: Mein Mieter möchte ein Balkonkraftwerk anbringen. Muss ich ihm...

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

CO₂ Aufteilungsgesetz

Schlüssel weg – 132 585,85 Euro

Gerichtsstreit: Kita in Bavaria Towers soll kompletten Schlüssertausch zahlen. Schlüssel verlieren am teuersten werden. Aber leicht 132 585,85 Euro? Viel verlangt eine Vermieter-Firma von einer Kindertagesstätte, die in den Bavaria Towers eingemietet ist. Um die Sicherheit des gesamten Objekts, stellte der Anwalt Alexander Thiermann fest. Die Kindertagesstätte und die am Prozess beteiligten Hausbesitzer sind in der Sache. Die Vermieter sind bereit, einen Abzug...

Neue Grundsteuer: Wo es am teuersten wird und was Bayern anders macht

Freche Abzocke

Experten: Grundsteuer prüfen!

Bayerisches Flächenmodell bietet weniger Grund zu klagen

Die Antworten unserer Telefonaktion

Das neue Heizgesetz: Das ist jetzt wichtig

Kaufpreise für Immobilien steigen wieder

Neue Studie: Experten erklären, was die Trendwende am Markt für München bedeutet

Heizkosten: Vermieter müssen sich an CO₂-Abgabe beteiligen

„Schlecht für Mieterinnen und Mieter“

Die Neuberechnung der Grundsteuer dürfte bei vielen der Nebenkosten treiben, ärgert sich OB Dieter Reiter über die Reform des Freistaats. Manche Immobilienbesitzer sparen dagegen eine Menge Geld.

Grundsteuer-Ärger in München

Kämmerei will die Hebesätze deutlich erhöhen – Signalwirkung?

Schwangere unerwünscht

Termin verlangt vor der Wohnungsbesichtigung einen Nachweis der Schwangerschaft

PRESSE SPIEGEL 2024

Eigentümer schlagen Alarm

Haus und Grund rechnet mit weiter steigenden Mieten

Der Eigentümerverein Haus und Grund warnt vor weiter stark steigenden Mieten. „Es ist kein Ende in Sicht“, sagte der Vorsitzende Rudolf Stürzer gestern vor der Jahreshauptversammlung des Vereins. Dabei liege der Preis pro Quadratmeter bei Neuvermietung...



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

...seit dem starken Anstieg der Hypothekenzinsen... Kaufpreise einerseits - stark steigend... sich der Aufwärtstrend... Rückgang der...

„Mieten - Der Aufwärtstrend stabilisiert sich.“

diesem Segment fast zum Er...

...kommen sei.

Untermyte Die Regeln für die EM

Chancen und Fallen bei der Untervermietung

So werden Sie EM-Gastgeber

JAHRESHAUPTVERSAMMLUNG 2024

Mitglieder konnte RA Rudolf Stürzer, Vor...

...Grund München bei der diesjährigen...

...versammlung im vollbesetzten Festsaal des...

...Jahres von...

...Hauptthema des Abends...

...In der Immobilienwirtschaft schaffen wir es nicht einmal die...

...Erstinvestitionen vorzunehmen, geschweige...

...immens steigende...

...moralisch das...

...und...

Münchens neue Teuer-Steuer

Stadt setzt Hebesätze für Grundsteuer fest – harsche Kritik von Haus- und Grundbesitzern

Neue Münchner Baumschutzverordnung

Haus + Grund lehnt Verschärfung ab



Unser Team



Reihe vorne: RAin Kathrin Gerber^{1 3}, RAin Florentina Mantscheff³, Eva Stürzer, RAin Katharina Rößler, RAin Claudia Finsterlin^{1 4}, RAin Ariane Schlegel³, RA Georg Hopfensperger³ – stellvertr. Vorsitzender, RA Rudolf Stürzer – Vorsitzender, Christina Schenker - Vorstandsassistentin, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer, Carmen Rojas-Schwartz, Elisabeth Karner, Maria Martins, Ruzica Milicevic

Reihe mitte: Nicolaus Zieglmayer, RA Simon Koch, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, Katharina Lazovic, RA Dr. Benjamin Merkel, RAin Astrid Congiu-Wehle², StB Andreas Jovanic¹, RA Martin Seydel, RA Harald Spöth^{3 5}, Karina Popescu

Reihe hinten: RA Alexander Schulze-Schönherr^{3 5}, RA Martin Sauer³, StBin/WPin Regine Funke-Lachotzki¹, Dipl.-Ing. Andreas Heisler^{6 7}, RA Julian Cato Mantscheff³, Dipl.- Arch. Eth Andrea Lange⁸, RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer⁴, RAin Andrea Nasemann, RA Detlef L. Sterns, RA Bernhard Stocker, RA Heiko Wagener⁵, Sabine Grasarevic, Nicole Schneider, RAin Martina Westner, Kathrin Passarge, RA Nicolai Utz⁴

¹ Fachanwältin für Steuerrecht,

² Fachanwältin für Familien- und Steuerrecht,

³ Fachanwalt/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,

⁴ Fachanwältin für Erbrecht,

⁵ Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht,

⁶ Energieberater,

⁷ Bauberater,

⁸ Architektin



Pressewesen und Öffentlichkeitsarbeit

- Presse, Rundfunk und Fernsehen berichteten ausführlich über die Jahreshauptversammlung am 23. April 2024, auf der Herr **Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen**, Professor für Finanzwissenschaft zum Thema „**Demographie, Wirtschaft und Immobilien: Wohin geht der Weg?**“ referierte.
- Sämtliche Münchener Tageszeitungen berichteten über die erneute **Auszeichnung** des Vereins als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.
- **Fachseminare** des Vereins zu miet- und steuerrechtlichen Fragen sowie zum Gebäudeenergiegesetz, die auch von Nichtmitgliedern gebucht werden können, mussten wegen der großen Nachfrage von den Referenten des Vereins mehrmals wiederholt werden.
- Bei der turnusmäßig stattfindenden Arbeitsgruppe der Landeshauptstadt München sowie in der Gutachterkommission „**Bauen und Sanieren in historischer Umgebung**“ war der Verein durch RA Bernhard Stocker vertreten.
- In mehreren Münchner Tageszeitungen, in Stadtteilblättern sowie bei regionalen Rundfunk- und Fernsehsendern wurden zahlreiche **Spots, Inserate und Anzeigen** geschaltet.
- Der Immobilienanteil der **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichte unter der Rubrik „Die Expertenrunde“ regelmäßig **Interviews** mit Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten des Vereins zu aktuellen Rechtsfragen.
- Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlichte regelmäßig **Interviews** mit Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten des Vereins zu aktuellen Themen.
- In zahlreichen **öffentlichen Veranstaltungen** u.a. Mietgerichtstag, Heim + Handwerk Messe München konnte der Verein die Interessen und Belange der Mitglieder nachhaltig zum Ausdruck bringen.
- **Presse, Rundfunk und Fernsehen** zeigten reges Interesse an der Meinung des Vereins zu den verschiedensten Themen. Dementsprechend nahmen Vorstand und Mitarbeiter in zahlreichen Interviews und Stellungnahmen die Gelegenheit wahr, der Öffentlichkeit die Auffassung des Vereins zu vermitteln.



Im Einzelnen:

3.1.: Die Zeitschrift **Frau im Trend** veröffentlicht Fragen und Antworten von **RA Rudolf Stürzer** in der Leser*innen-Telefonaktion zum neuen Gebäudeenergiegesetz.

Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer beantwortet im Interview mit den **Münchener Wochenanzeigern** Fragen zum CO²-Aufteilungsgesetz.

12.1.: Der **Immostar** veröffentlicht eine Presseinformation von HAUS + GRUND MÜNCHEN zu den wichtigsten Neuregelungen für Hauseigentümer im Jahr 2024.

In der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ erläutert **RA Rudolf Stürzer** unter welchen Voraussetzungen Vermieter Schadensersatzansprüche geltend machen können, wenn der Mieter vor seinem Auszug vertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt hat.

Radio Arabella sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Haftung von Hauseigentümern für Schäden durch Dachlawinen.

13.1.: Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer** zur Frage, was beim Erwerb einer Immobilie zur Selbstnutzung zu beachten ist.

17.1.: In den **Münchener Wochenanzeigern** erläutert **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** unter welchen Vorsetzungen Wohnungseigentümer und Mieter einen Kinderwagen im Treppenhaus des Mehrfamilienhauses abstellen dürfen.

Die Verlagszeitschrift von **Haus und Grund Köln** berichtet über die Neuauflagen der Bücher „Heizkostenabrechnung leicht gemacht“ von **RAin Birgit Noack** und **RAin Martina Westner** und „Mietverhältnisse beenden“ von **RAin Kathrin Gerber** und **RAin Andrea Nasemann**.

18.1.: Das **Bayerische Fernsehen** sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Kritik von Haus + Grund an den derzeit bestehenden juristischen Hindernissen für Wohnungseigentümer, die bereit wären, auf dem Dach der Wohnanlage eine Photovoltaik-Anlage montieren zu lassen.

RA Rudolf Stürzer erläutert im **Bayerischen Rundfunk** die Gründe, warum in Wohnungseigentumsanlagen Beschlussanträge über die Montage von PV-Anlagen und Mieterstrom häufig nicht die erforderlichen Mehrheiten finden.

20.1.: Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den wichtigsten Neuregelungen für Hauseigentümer im Jahr 2024.

Im **Münchener Merkur** erläutert **RA Rudolf Stürzer** wer bei Schäden durch Dachlawinen haftet.

Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage wer bei Schäden durch Dachlawinen haftet.



- 27.1.: Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** zur Frage wie der Wasserverbrauch in einem Mehrfamilienhaus beim Defekt eines Wasserzählers in einer Wohnung abzurechnen ist.
- 31.1.: **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** erläutert in den **Münchner Wochenanzeigern** die Folgen für Eigentümer und Mieter durch die Änderung des Telekommunikationsgesetzes, wonach ab 01.07.2024 Kabelfernsehgebühren nicht mehr als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können.
- 2.2.: In der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ erläutert **RA Rudolf Stürzer**, ob die Kosten für die Behebung von Schäden am Boden eines Balkons vom jeweiligen Eigentümer oder der Eigentümergemeinschaft getragen werden müssen.
- 3.2.: In der **Süddeutschen Zeitung** nimmt **RA Rudolf Stürzer** Stellung zu einem Fall, in dem in einem Wohnungsangebot von Interessentinnen der Nachweis verlangt wird, dass keine Schwangerschaft vorliegt.
- 7.2.: Im **Münchner Merkur** und der **tz** erläutert **RA Rudolf Stürzer** unter welchen Voraussetzungen Mieter beim Verlust von Schlüsseln zum Ersatz der Kosten für den Austausch der Schließanlage eines Mehrfamilienhauses verpflichtet sind.
- 8.2.: Anlässlich eines am LG München I anhängigen Rechtsstreits über die Schadensersatzforderung eines Vermieters gegen einen Kita-Betreiber wegen eines verlorenen Schlüssel in Höhe von € 132.000 sendet die **Abendschau** des **Bayerischen Fernsehens** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, ob und unter welchen Umständen Mieter beim Verlust von Schlüsseln zum Ersatz der Kosten für den Austausch der Schließanlage verpflichtet sind.
- 10.2.: Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zur Frage, ob Mieter in der gemieteten Garage eine Wallbox installieren dürfen.
- 14.2.: Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **StBin/WPin Regine Funke-Lachotzki** zur Frage, in welchen Fällen die Vermietung von Wohnraum umsatzsteuerpflichtig ist.
- Die Verbandszeitschrift von **Haus und Grund Köln** berichtet über die Neuauflage des Buches „Vermieterwissen 2024“ von **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer**.
- 23.2.: Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht ein Interview mit **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** zur Änderung des Telekommunikationsgesetzes mit Tipps für Eigentümer und Vermieter, was nach Entfallen der Umlagemöglichkeit von Kabelfernsehgebühren ab 01.07.2024 zu tun ist.
- RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ wer beim Auftreten von Legionellen in einer Wohnungseigentumsanlage die Kosten für die Prüfung und Beseitigung zahlen muss.



24.2.: *Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer* beantwortet in der Wochenzeitung **HALLO** Fragen zum CO²-Aufteilungsgesetz.

RAin Martina Westner erläutert in der **Süddeutschen Zeitung** welche Tätigkeiten des Hausmeisters auf die Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden dürfen.

28.2.: *RA Heiko Wagener* nimmt in den **Münchner Wochenanzeigern** Stellung zu dem kuriosen Urteil des LG Würzburg, wonach ein Mieter auch dann zu einer Mietminderung berechtigt sein kann, wenn er durch fahrlässiges Verhalten einen umfangreichen Brand- und Rußschaden in der gemieteten Wohnung verursacht hat.

8.3.: In der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ erläutert *RA Rudolf Stürzer*, dass der Vermieter grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz von Schäden hat, die in einem bei Rückgabe der Mietwohnung angefertigten und von beiden Parteien unterschriebenen Rückgabeprotokoll nicht enthalten sind.

9.3.: Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit *RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer* zur Frage, welche steuerlichen Förderungen Hauseigentümer für die energetische Sanierung ihres eigengenutzten Hauses in Anspruch nehmen können.

13.3.: *RAin Florentina Mantscheff* beantwortet im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** Fragen zur Mietprelsbremse.

Die **Abendzeitung** veröffentlicht ein Interview mit *RA Rudolf Stürzer* zur Frage, ob Mieter immer häufiger wegen Eigenbedarfs gekündigt werden.

15.3.: Der **Immostar** berichtet über die neuen Dienstleistungen von HAUS + GRUND MÜNCHEN u.a. die telefonische Abendsprechstunde sowie über die erneute Auszeichnung als erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet.

Der **Immostar** veröffentlicht ein Grußwort von *RA Rudolf Stürzer* zur Münchner Immobilienmesse.

RA Rudolf Stürzer erläutert in der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ die Frage, ob Mieter im Flur bzw. Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses Kinderwagen, Rollatoren oder Mülltüten abstellen dürfen.

16.3.: In der Wochenzeitung **HALLO** erläutert *RA Rudolf Stürzer* was Käufer einer Neubauwohnung unternehmen sollten, wenn der Bau ins Stocken gerät und eine Insolvenz des Bauträgers droht.

Die Verbandszeitung von **Haus und Grund Köln** stellt in der Ausgabe März die Neuauflage des Buches „Vermieterwissen 2024“ von *Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer* vor.



- 18.3.:** **RA Rudolf Stürzer** gibt in Beiträgen von **Münchner Merkur** und **tz** zur Immobilienmesse Tipps, was bei Kauf und Finanzierung einer Immobilie beachtet werden sollte.
- 21.3.:** Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Abendschau** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, warum die Höhe der neuen ab 01.01.2025 geltenden Grundsteuer immer noch nicht feststeht.
Der **Bayerische Rundfunk** sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zum selben Thema.
- 22.3.:** **RA Rudolf Stürzer** nimmt in der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ Stellung zur Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen Mieter wegen Tauben auf dem Balkon und den daraus resultierenden Beeinträchtigungen zur Minderung der Miete berechtigt sind und vom Vermieter Abhilfe verlangen können.
- 23.3.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** zur Frage, ob Mieter zum Abstellen eines Kinderwagens im Hausflur berechtigt sind.
- 27.3.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** zur Frage, ob Mieter bei der Kündigung des Mietverhältnisses die gesetzliche 3-Monatsfrist auch dann einhalten müssen, wenn sie dem Vermieter Nachmieter stellen.
- 4./6.4.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **Süddeutschen Zeitung** welche Beleidigungen und Kraftausdrücke den Vermieter nach einschlägigen Urteilen zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen.
- 6.4.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** zu den Rechtsfolgen der Änderung des Telekommunikationsgesetzes sowie der Betriebskostenverordnung für Vermieter und Eigentümergemeinschaften, wonach die Kosten für das Kabelfernsehen ab 01.07.2024 nicht mehr auf die Mieter umgelegt werden können.
- 9.4.:** Der **Bayerische Rundfunk** sendet im „Funkstreifzug“ zum Thema „Traum vom Eigenheim geplatzt, wie sich die Schieflage von Bauträgern auswirkt“, Interviews mit **RA Rudolf Stürzer** und **RA Georg Hopfensperger** zu den Ursachen und Folgen der zunehmenden Insolvenzen in der Baubranche sowie zur Frage, wie sich betroffene Wohnungskäufer verhalten sollen.
- 10.4.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer** zur Ermittlung des steuerlichen Bedarfswertes von Immobilien.
- 14.4.:** Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Rundschau** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Rentabilität von Photovoltaik-Anlagen.
- 19.4.:** In der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ erläutert **RA Rudolf Stürzer** die Voraussetzungen einer Kündigung wegen Eigenbedarfs.



20.4.: Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **WPin/StBin Regine Funke-Lachotzki** zu umsatzsteuerrechtlichen Fragen bei der kurzfristigen Vermietung von Wohnräumen.

24.4.: **Süddeutsche Zeitung, Münchner Merkur, tz** und **Abendzeitung** berichten über die Pressekonferenz von HAUS + GRUND MÜNCHEN anlässlich der Jahreshauptversammlung und die Ausführungen von **RA Rudolf Stürzer** zu den Themen der Pressekonferenz:

- **Münchner Wohnungsmarkt**
Stark steigende Mieten, sinkende Kaufpreise; € 20/m² - Marke überschritten
- **Unbezahlbare Mieten** – Wie Mietern geholfen werden könnte
- **CO²-Abgabe** – Haus und Grund zieht vor Gericht
Staat verweigert Bürgern das Klimageld

Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **WPin/StBin Regine Funke-Lachotzki** zu der neu eingeführten degressiven Abschreibung (AfA) von 5 % für fremd vermietete Wohnungsneubauten, deren Fertigstellung nach dem 30.09.2023 erfolgt ist.

Die Verbandszeitung von **Haus und Grund Köln** berichtet in der Ausgabe April über die Neuauflage des „Vermieter-Praxishandbuchs“ von **RA Rudolf Stürzer, RA Michael Koch** und **RAin Martina Westner**.

26./27.4.: **München TV** berichtet über die Jahreshauptversammlung mit Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen und sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Themen der Pressekonferenz:

- **Münchner Wohnungsmarkt**
Stark steigende Mieten, sinkende Kaufpreise, € 20/m² - Marke überschritten
- **Unbezahlbare Mieten** – Wie Mietern geholfen werden könnte
- **CO²-Abgabe** – Haus und Grund zieht vor Gericht
Staat verweigert Bürgern das Klimageld

27.4.: Der **Immostar** berichtet über die Neuauflage des Buches „Vermieterwissen 2024“ von **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer**.

Der Chefredakteur des **Immostar** Matthias Lipp berichtet im Editorial über die Jahreshauptversammlung von HAUS + GRUND MÜNCHEN mit Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen sowie die Themen der Pressekonferenz.

30.4.: Die **Mittelbayerische Zeitung** berichtet über den Landesverbandstag von Haus & Grund Bayern in Neumarkt und die Ausführungen von **RA Rudolf Stürzer** zur kommunalen Fernwärmeplanung und den Bestimmungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

4.5.: Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RA Heiko Wagener** zu einem kuriosen Urteil des LG Würzburg, wonach ein Mieter, der einen Woh-



nungsbrand verursacht hatte, zur Minderung der Miete wegen der Brandschäden berechtigt war.

8.5.: **RA Bernhard Stocker** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Frage, welche Kosten zu den „sonstigen Betriebskosten“ zählen und unter welchen Voraussetzungen diese auf den Mieter umgelegt werden können.

10.5.: Der **Immostar** berichtet über die Jahreshauptversammlung von HAUS + GRUND MÜNCHEN mit Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen, die Themen der Pressekonzferenz sowie über die Neuauflage des Buches „Vermieterwissen 2024“ von **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer**.

11.5.: Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über die Forderung von HAUS + GRUND MÜNCHEN, dass Maßstab für die Aufteilung der CO²-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern ausschließlich der energetische Zustand des Gebäudes sein muss und nicht wie derzeit der Verbrauch des Mieters.

17.5.: Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über die Kritik von HAUS + GRUND MÜNCHEN an der kommunalen Fernwärmeplanung der Stadt, da diese für die Bürger nicht verbindlich ist und somit Fehlinvestitionen von Hauseigentümern zur Folge haben kann.

RA Rudolf Stürzer erläutert in der **Süddeutschen Zeitung** die Probleme von Vermietern mit zahlungsunfähigen Mietern, Schäden und verwahrlosten Wohnungen sowie mit der exorbitant gestiegenen Erbschafts- und Schenkungssteuer und mit Banken bei Finanzierungen.

Die Verbandszeitschrift von **Haus und Grund Köln** berichtet in der Mai-Ausgabe über die Neuauflage des „Vermieter-Praxishandbuchs“ von **RA Rudolf Stürzer**, **RA Michael Koch** und **RAin Martina Westner** sowie über das neu erschienene Buch „Wohnungsübergabe – rechtssicher gestalten“ von **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** und **Nikolaus Ziegelmayer**.

18.5.: Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Florentina Mantscheff** zu Fragen zur Mietpreisbremse.

22.5.: Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zur Frage, ob Mieter wegen Taubenkots auf dem Balkon zur Minderung der Miete berechtigt sind.

24.5.: **Münchner Merkur** und **tz** veröffentlichen ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Auswirkungen der teilweisen Cannabis-Legalisierung auf das Miet- und Nachbarrecht.

Die Fachzeitschrift des Deutschen Mieterbundes (DMB) **Wohnungswirtschaft und Mietrecht** (WuM) berichtet in der Ausgabe Mai 2024 über die Neuauflage des „Praxishandbuchs Wohnungseigentum“ von **RA Rudolf Stürzer**, **RA Georg Hopfensperger**, **RAin Melanie Sterns-Kolbeck**, **RA Detlef L. Sterns**, **RAin Claudia Finsterlin**, **Justin Denk**.



- 1.6.:** *Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer* erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO** die Frage, ob Mieter beim Stellen eines Nachmieters zur vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt sind.
- 5.6.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit *RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke* zur Frage, ob Makler zum Einbehalt der von einem Kaufinteressenten geleisteten Reservierungsgebühr berechtigt sind, wenn der Kauf nicht zustande kommt.
- 6.6.:** **Münchner Merkur** und **tz** berichten über die Kritik von Haus + Grund am CO²-Aufteilungsgesetz, wonach Maßstab für die Aufteilung der CO²-Abgabe zwischen Mieter und Vermieter nicht der energetische Zustand des Gebäudes, sondern der Verbrauch des Mieters ist.
- 7.6.:** *RA Rudolf Stürzer* erläutert im **Münchner Merkur** und der **tz** was Eigentümer und Mieter bei der Untervermietung einer Wohnung während der Fußball-EM beachten müssen.
- Der **Immostar** veröffentlicht Presseinformationen von HAUS + GRUND MÜNCHEN zu aktuellen Urteilen aus dem Wohnungs- und Mietrecht.
- 15.6.:** Die Verbandszeitung von **Haus und Grund Köln** berichtet in der Juni-Ausgabe über die Neuauflage des Buches „Vermieterwissen 2024“ von *Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer*.
- Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit *RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer* zur Ermittlung des steuerlichen Bedarfswertes einer Immobilie bei Übertragung auf die Kinder.
- Das **Ärzteblatt Baden Württemberg** berichtet in der Juni-Ausgabe über die Neuauflage des „Wohnungseigentümer-Lexikons“ von *RAin Melanie Sterns-Kolbeck, RA Detlef L. Sterns* und *Justin Denk*.
- 19.6.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit *Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer* zur Frage, ob Mieter berechtigt sind, das Treppenhaus zu dekorieren und Gegenstände abzustellen.
- 21.6.:** In der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ erläutert *RA Rudolf Stürzer*, ob und unter welchen Voraussetzungen Mieter zur Leistung von Schadensersatz bei Nikotinschäden in der Wohnung verpflichtet sind.
- 22.6.:** **Münchner Merkur** und **tz** veröffentlichen ein Interview mit *RA Rudolf Stürzer* zu Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Fußball-EM u.a. bei Untervermietung der Wohnung, Anbringen von Fahnen o.ä., Lärmproblemen etc.
- 29.6.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit *WPin/StBin Regine Funke-Lachotzki* zu der neu eingeführten degressiven Abschreibung (AfA) von 5 % für fremd vermietete Wohnungsneubauten, deren Fertigstellung nach dem 30.09.2023 erfolgt ist.



- 1.7.: **RA Rudolf Stürzer** nimmt in der **Abendzeitung** Stellung zum Vorhaben der Bayerischen Staatsregierung, Bürokratie beim Wohnungsbau zu reduzieren.
- 2.7.: **RA Rudolf Stürzer** erläutert im **Münchner Merkur** und der **tz** die Auswirkungen der derzeit wieder leicht ansteigenden Kaufpreise auf den Wohnungsmarkt und die Mieten.
- 3.7.: Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** zur Frage, ob Mieter vom Vermieter die Schaffung eines Fahrradabstellplatzes verlangen können.
- 6./13.7.: **Süddeutsche Zeitung, Münchner Merkur, tz** und **BILD** berichten über das 40.000. Mitglied bei HAUS + GRUND MÜNCHEN, die Jahreshauptversammlung mit Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen und die erneute Auszeichnung als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.
- RA Bernhard Stocker** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Frage, welche Kosten zu den „sonstigen Betriebskosten“ zählen und unter welchen Voraussetzungen diese auf den Mieter umgelegt werden können.
- 15.7.: **MÜNCHEN TV** sendet in der **Münchner Wirtschaft** ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zum Thema Heizungs Austausch / kommunale Wärmeplanung.
- 17.7.: **RA Heiko Wagener** erläuterte im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, ob Bauträger nach Verkauf einer Wohnung die Eigentumseintragung des Käufers verweigern können, wenn der Käufer wegen Restmängeln einen Teil des Kaufpreises zurückbehält.
- 20.7.: Der **Immostar** berichtet im Editorial über die Verdoppelung der Mitgliederzahl bei HAUS + GRUND MÜNCHEN in den letzten 22 Jahren, die Aufnahme des 40.000. Mitglied, über die Jahreshauptversammlung mit Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen sowie über die erneute Auszeichnung als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.
- Ferner berichtet der **Immostar** über die Gründe für die ablehnende Haltung von HAUS + GRUND MÜNCHEN zur Verschärfung der Münchner Baumschutzverordnung.
- Süddeutsche Zeitung, Abendzeitung** und die **Welt am Sonntag** berichten über die Aufnahme des 40.000. Mitglied bei HAUS + GRUND MÜNCHEN sowie über die Jahreshauptversammlung mit Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen und die erneute Auszeichnung von HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.
- Die Verbandszeitung von **Haus und Grund Köln** berichtet in der Juli-Ausgabe über die Neuauflage des Buches „Mietrecht für Vermieter von A bis Z“ von **RA Rudolf Stürzer** und **RA Michael Koch** sowie über das „Praxishandbuch



Wohnungseigentum“ von **RA Rudolf Stürzer**, **RA Georg Hopfensperger**, **RAin Melanie Sterns-Kolbeck**, **RA Detlef L. Sterns** und **RAin Claudia Finsterlin**.

- 24.7.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** und die Wochenzeitung **HALLO** berichten über die Aufnahme des 40.000. Mitglied bei HAUS + GRUND MÜNCHEN sowie über die Jahreshauptversammlung mit Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen und die erneute Auszeichnung von HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.
- 27.7.:** **RA Georg Hopfensperger** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO** die Frage, ob der Mieter wegen Taubenkot auf dem Balkon zur Minderung der Miete berechtigt und der Vermieter zur Entfernung verpflichtet ist.
- Münchner Merker** und **tz** berichten über die Kritik von **RA Rudolf Stürzer** an der Verschärfung der Münchner Baumschutzverordnung.
- 29.7.:** Der **Bayerische Rundfunk** und das **Bayerische Fernsehen** senden ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zum neuen bayerischen Modernisierungsgesetz über den Bürokratieabbau u.a. im Bereich des Baurechts.
- 31.7.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RAin Martina Westner** zur Frage, ob Handwerker für die Erstellung eines Kostenvoranschlages Geld verlangen dürfen.
- 2.8.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“, ob Mieter bei einer vom Vermieter kostenlos überlassenen Küche für Reparaturen und Erneuerungen aufkommen müssen.
- 3.8.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **Süddeutschen Zeitung** die ablehnende Haltung von HAUS + GRUND MÜNCHEN zur Verschärfung der Münchner Baumschutzverordnung.
- Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über die Aufnahme des 40.000. Mitglied bei HAUS + GRUND MÜNCHEN sowie über die Jahreshauptversammlung mit Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen und die erneute Auszeichnung von HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.
- 9.8.:** **RA Rudolf Stürzer** nimmt in der **Süddeutschen Zeitung** Stellung zum Urteil des LG München I, wonach entgegen der Auffassung des AG München bei Mieterhöhungen ein sog. Stichtagszuschlag zu den Mietspiegelwerten d.h. ein Aufschlag in Höhe der Indexsteigerung zwischen der Datenerhebung zum Mietspiegel und dem Mieterhöhungsverlangen, nicht zulässig ist.
- 10.8.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** zur Zulässigkeit von sog. Reservierungsgebühren beim Kauf von Immobilien über Makler.



- 11.8.:** *RA Rudolf Stürzer* erläutert im **Bayerischen Rundfunk** die Verkehrssicherungspflichten von Grundstückseigentümern und die Frage, unter welchen Voraussetzungen Grundstückseigentümer für Schäden durch umgestürzte Bäume oder herabgefallene Äste haften.
- 14.8.:** *RA Heiko Wagener* erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Rechtsprechung, wonach Makler bei unwirksamer Vereinbarung einer Reservierungsgebühr auch ihren Provisionsanspruch verlieren.
- 16.8.:** *RA Rudolf Stürzer* erläutert in der **Bayerischen Staatszeitung** die Vorteile des bayerischen Grundsteuermodells für Eigentümer und Mieter.
- 24.8.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit *Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer* zur Frage, ob Mieter im Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses Dekorationen anbringen und persönliche Gegenstände abstellen dürfen.
- 28.8.:** *Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer* erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, ob Mieter zur Montage eines sog. Balkonkraftwerks berechtigt sind.
- 31.8.:** Der **Immostar** berichtet über die Aufnahme des 40.000. Mitglieds bei HAUS + GRUND MÜNCHEN sowie über die erneute Auszeichnung als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.
- 4.9.:** *RA Rudolf Stürzer* kritisiert im Interview mit der **Rundschau** des **Bayerischen Fernsehens**, dass die Höhe der vom Vermieter zu zahlenden CO²-Abgabe nicht vom energetischen Zustand des Gebäudes, sondern allein vom Verbrauch des Mieters bestimmt wird.
- Das **IHK Magazin für München und Oberbayern** berichtet über die Aufnahme des 40.000. Mitglied bei HAUS + GRUND MÜNCHEN sowie über die Jahreshauptversammlung mit Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen und die erneute Auszeichnung von HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.
- 7.9.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit *RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke* zur Frage, ob Mieter vom Vermieter die Schaffung eines Fahrradabstellplatzes verlangen können.
- Die Fachzeitschrift des Deutschen Mieterbundes (DMB) **Wohnungswirtschaft und Mietrecht** (WuM) berichtet in der September-Ausgabe über die Neuauflage des Buches „Die Eigentümerversammlung“ von *RA Georg Hopfensperger* und *RAin Melanie Sterns-Kolbeck* sowie über die Neuauflage des Buches „Nachbarschaftsrecht“ von *RAin Katrin Gerber* und *RAin Andrea Nasemann*.
- Die Verbandszeitung von **Haus und Grund Köln** berichtet in der September-Ausgabe über die Neuauflage des Buches „Nachbarschaftsrecht“ von *RAin Katrin Gerber* und *RAin Andrea Nasemann*.



9.9.: **RA Rudolf Stürzer** widerspricht in der **Abendzeitung** dem Vorwurf der Landtagsfraktion von **Bündnis 90 / Die Grünen**, das sog. Flächenmodell der neuen bayerischen Grundsteuer wäre „extrem ungerecht“.

11.9.: **RA Georg Hopfensperger** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** den Unterschied zwischen Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht.

21.9.: **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **Süddeutschen Zeitung** welche verbalen Beleidigungen des Mieters gegenüber dem Vermieter, Nachbarn oder der Hausverwaltung den Vermieter nach der Rechtsprechung zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen.

Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Martina Westner** zur Frage, ob Handwerker für einen Kostenvoranschlag Geld verlangen dürfen.

25.9.: Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zur Frage, ob in München nach dem Stadtratsbeschluss zur kommunalen Wärmeplanung beim Austausch von Heizungen noch herkömmliche Heizungen eingebaut werden dürfen.

27.9.: **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **tz-Serie „Bürgeranwalt“**, ob der Vermieter bei Verstößen des Mieters bzw. dessen Besucher gegen ein erteiltes Hausverbot zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist.

Der **Immostar** veröffentlicht Presseinformationen von HAUS + GRUND MÜNCHEN zu wichtigen Urteilen für Eigentümer und Mieter.

28.9.: Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über die Kritik von **RA Rudolf Stürzer** an der Verschärfung der Münchner Baumschutzverordnung.

4.10.: In der **tz-Serie „Bürgeranwalt“** erläutert **RA Rudolf Stürzer**, ob Mieter wegen starker Geruchsbelästigung durch ständiges Rauchen eines Mitbewohners zur Minderung der Miete berechtigt sind.

Die **Bayerische Staatszeitung** berichtet über die Kritik von **RA Rudolf Stürzer** am Vorschlag des Deutschen Mieterbundes, die Grundsteuer aufgrund der drohenden Erhöhung durch die Grundsteuerreform aus dem Katalog der umlagefähigen Betriebskosten zu streichen.

5.10.: **RA Rudolf Stürzer** nimmt in der **Abendzeitung** Stellung zur Frage, ob die Reform der Grundsteuer zu einer erheblichen Steigerung der Nebenkosten führen wird.

Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RA Heiko Wagener** zur Rechtslage bei Vereinbarung einer Reservierungsgebühr des Maklers beim Kauf einer Wohnung.



- 9.10.:** *RA Georg Hopfensperger* informiert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** über die Rechte und Pflichten von Verwaltungsbeiräten einer Wohnungseigentümergeinschaft.
- 10.10.:** *RA Rudolf Stürzer* kritisiert in der **Süddeutschen Zeitung**, im **Münchner Merkur** und der **tz** die drastische Erhöhung des Grundsteuerhebesatzes von 535 % auf 824 % durch den Münchner Stadtrat und nimmt Stellung zu den Folgen für Münchens Eigentümer und Mieter.
- Die Verbandszeitung von **Haus und Grund Köln** berichtet in der Oktober-Ausgabe über die Neuauflage des „Vermieter-Lexikons“ von *RA Rudolf Stürzer* und *RA Michael Koch*.
- 16.10.:** *RA Rudolf Stürzer* referiert und diskutiert in einer Videokonferenz mit dem bayerischen Bauminister Christian Bernreiter, Abgeordneten des Bundes- und Landtags sowie Vertretern aus der Wohnungs- und Bauwirtschaft über die Forderungen von Haus + Grund nach einer Verbesserung der Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft und bei der Förderung des Wohnungsbaus.
- 17.10.:** Der **Bayerische Rundfunk** sendet ein Interview mit *RA Rudolf Stürzer* zur Kritik von Haus + Grund an der Verlängerung der Mietpreisbremse.
- 19.10.:** *Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer* erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO**, ob Mieter einer Eigentumswohnung gegen den Vermieter und die Wohnungseigentümergeinschaft einen Anspruch auf Gestattung der Montage eines Balkonkraftwerks haben.
- 24.10.:** *RA Rudolf Stürzer* und *RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer* diskutieren auf dem Podium des **ImmoFokus** im Münchner Literaturhaus mit H&G Präsident Dr. Kai H. Warnecke, der Geschäftsführerin des Mietervereins RAin Monika Schmid-Balzert, Thomas Aigner und Dr. Wolfgang Donhärle als betroffenen Hauseigentümer über die Forderungen von Haus + Grund nach Abschaffung oder grundlegender Reformierung der Erbschaft- und Schenkungssteuer.
- 26.10.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit *RA Dr. Benjamin Merkel* zur Frage, ob der Vermieter eine vom Mieter benutzte Waschküche stilllegen darf.
- Der **Immostar** veröffentlicht Presseinformationen von HAUS + GRUND MÜNCHEN zu den Themen Grundsteuer, Erbschaftsteuer und zum Nachbarrecht.
- 29.10.:** *RA Rudolf Stürzer* referiert auf einer Tagung der **Akademie für Politische Bildung** in Tutzing mit Innenminister Joachim Herrmann und Alt-OB Christian Ude über die Entwicklung des Münchner Wohnungsmarktes und diskutiert unter Moderation der Leiterin des Münchner Sozialreferats Dorothee Schiwy mit der Vorsitzenden des Münchner Mietervereins Beatrix Zurek über den sozialen Wohnungsbau, Mietpreisbremse, Mietspiegel und weitere wohnungspolitische Themen.



2.11.: Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über die Kritik von HAUS + GRUND MÜNCHEN an der vom Münchner Stadtrat beschlossenen Anhebung des Grundsteuerhebesatzes von 535 % auf 824 %.

Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Folgen der exorbitant gestiegenen Erbschaftsteuer für Eigentümer und Mieter.

RA Heiko Wagener erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Rechtsprechung, wonach Makler bei unwirksamer Vereinbarung einer Reservierungsgebühr auch ihren Provisionsanspruch verlieren.

6.11.: Der **Immobilienbrief München** berichtet über den **ImmoFokus** im Münchner Literaturhaus zum Thema „Erbschaftsteuer“ mit **RA Rudolf Stürzer**, **RAin/StBin Agnes Fischl**, Präsident Dr. Kai H. Warnecke, der Geschäftsführerin des Mietervereins RAin Monika Schmid-Balzert, Thomas Aigner und Dr. Wolfgang Donhärsl als betroffenen Hauseigentümer.

Im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** erläutert **RA Dr. Benjamin Merkel** wann Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter wegen Beschädigung der Mietsache z.B. des Parkettbodens verjähren.

8.11.: In der **Abendschau** des **Bayerischen Fernsehens** erläutert **RA Rudolf Stürzer** wie die Grundsteuer berechnet wird.

Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Rundschau** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, wann Haus- und Wohnungseigentümer mit einem Bescheid der Stadt über die Höhe der ab 01.01.2025 zu zahlenden Grundsteuer rechnen können.

10.11.: Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Rundschau** Interviews mit dem Bayerischen Finanzminister Albert Füracker und **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, wann Haus- und Wohnungseigentümer mit einem Bescheid der Stadt über die Höhe der ab 01.01.2025 zu zahlenden Grundsteuer rechnen können.

13.11.: **RA Georg Hopfensperger** diskutiert in der Live-Sendung des **Bayerischen Fernsehens** „jetzt red i“ mit dem Bayerischen Bauminister Christian Bernreiter (CSU), Stadtbaurätin Prof. Elisabeth Merk und Studiogästen über wohnungspolitische Themen.

15.11.: In seiner wöchentlichen Kolumne im **Münchner Merkur** zitiert Alt-OB Christian Ude die von **RA Rudolf Stürzer** in seinem Vortrag in der Akademie für Politische Bildung in Tutzing genannten Gründe, die zu dem permanenten Wohnungsmangel in München in den letzten 50 Jahren geführt haben.

In der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ erläutert **RA Rudolf Stürzer** wer in einer Wohnungseigentumsanlage die Kosten für die Fällung eines umsturzgefährdeten Baumes zahlen muss, der im Bereich des Sondereigentums eines Eigentümers steht.



Die Verbandszeitung von **Haus und Grund Köln** berichtet in der Ausgabe November über die Neuauflage des Buches „Die Eigentümerversammlung“ von **RAin Melanie Sterns-Kolbeck** und **RA Georg Hopfensperger**.

- 16.11.:** **RA Georg Hopfensperger** erläutert in der Wochenzeitung **HALLO** den Unterschied zwischen Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht.
- 20.11.:** **Münchner Merkur** und **tz** berichten über die Podiumsdiskussion zum Erbschaftsteuerrecht im Münchner Literaturhaus mit **RA Rudolf Stürzer**, **RAin/StBin Agnes Fischl**, Vertretern der Immobilienbranche, des Mietervereins und Betroffenen über die Forderungen von Haus und Grund nach steuerlichen Erleichterungen für Erben von Immobilien.
- Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Frage, ob Mieter bei Stellen eines Nachmieters das Mietverhältnis vor Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist beenden können.
- 23.11.:** **Immostar** berichtet über die Podiumsdiskussion zum Erbschaftsteuerrecht im Münchner Literaturhaus mit **RA Rudolf Stürzer**, **RAin/StBin Agnes Fischl**, Vertretern der Immobilienbranche, des Mietervereins und Betroffenen über die Forderungen von Haus und Grund nach steuerlichen Erleichterungen für Erben von Immobilien.
- 24.11.:** **RA Georg Hopfensperger** nimmt an der Podiumsdiskussion der Tagung der **Evangelischen Akademie** in Tutzing zur Veranstaltung „Wohnst Du schon oder suchst Du noch?“ u.a. mit Stadtbaurätin Elisabeth Merk teil.
- 26.11.:** **Münchner Merkur** und **tz** veröffentlichen ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zu zahlreichen praxisrelevanten Fragen aus dem Mietrecht.
- 30.11.:** **RA Georg Hopfensperger** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO**, ob in München nach dem Stadtratsbeschluss zur kommunalen Wärmeplanung beim Austausch von Heizungen noch herkömmliche Heizungen eingebaut werden dürfen.
- 4.12.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** zur Frage, ob und in welchem Umfang Mieter zum Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus berechtigt sind.
- 6.12.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert im **Immostar** die Räum- und Streupflicht von Eigentümern und Mietern sowie die Frage wer bei Schäden durch Dachlawinen haftet.
- 7.12.:** **Süddeutsche Zeitung**, **Münchner Merkur**, **tz** und **Abendzeitung** berichten über die Dienstleistungen von HAUS + GRUND MÜNCHEN, über die Presseinformation zur neuen Grundsteuer sowie über die Podiumsdiskussion zum Erbschaftsteuerrecht im Münchner Literaturhaus mit **RA Rudolf Stürzer**, **RAin/StBin Agnes Fischl**, Vertretern der Immobilienbranche, des Mietervereins

und Betroffenen über die Forderungen von Haus und Grund nach steuerlichen Erleichterungen für Erben von Immobilien.

9.12.: **Radio Arabella** sendet ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zur Zulässigkeit von Weihnachtsdeko an Immobilien.

14.12.: Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RA Dr. Benjamin Merkel** zur Frage, ob der Vermieter eine vom Mieter benutzte Waschküche stilllegen darf.

Die Verbandszeitung von **Haus und Grund Köln** berichtet in der Ausgabe Dezember über die Neuauflage des „Praxishandbuchs Wohnungseigentum“ von **RA Rudolf Stürzer**, **RA Georg Hopfensperger**, **RAin Melanie Sterns-Kolbeck**, **RA Detlef L. Sterns**, **RAin Claudia Finsterlin** sowie über die Neuauflage des Ratgebers „Heizkostenabrechnung leicht gemacht“ von **RAin Martina Westner** und **Justin Denk**.

18.12.: Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RA Dr. Benjamin Merkel** zur Frage, ob ein Wohnungseigentümer, dem ein Sondernutzungsrecht an einem Gartenanteil zusteht, einen Swimmingpool ohne vorherige Gestattung durch die übrigen Wohnungseigentümer einbauen darf.

20.12.: **Münchner Merkur** und **tz** veröffentlichen ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, ob Haus- und Wohnungseigentümer gegen Grundsteuerbescheide, die von der Stadt voraussichtlich im Januar 2025 versandt werden, Rechtsmittel einlegen und bis zur Klärung die Zahlung verweigern sollen.

21.12.: Die **Bild** berichtet über die Dienstleistungen von HAUS + GRUND MÜNCHEN, über die Presseinformation zur neuen Grundsteuer sowie über die Podiumsdiskussion zum Erbschaftsteuerrecht im Münchner Literaturhaus mit **RA Rudolf Stürzer**, **RAin/StBin Agnes Fischl**, Vertretern der Immobilienbranche, des Mietervereins und Betroffenen über die Forderungen von Haus und Grund nach steuerlichen Erleichterungen für Erben von Immobilien.

28.12.: Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zur Frage, ob es zu den Aufgaben eines Verwaltungsbeirates gehört, bei einer anstehenden Heizungserneuerung Fragen anderer Eigentümer zu beantworten und Angebote von Heizungsfirmen einzuholen.



Stichwortverzeichnis

Fundstelle

Datum

40.000 Mitglied

Münchner Merkur + tz	06.07.2024
Süddeutsche Zeitung	06.07.2024
Bild	13.07.2024
Welt am Sonntag	20.07.2024
Süddeutsche Zeitung	20.07.2024
Wochenzeitung HALLO	20.07.2024
Abendzeitung	20.07.2024
Immostar	20.07.2024
Münchner Wochenanzeiger	24.07.2024
Süddeutsche Zeitung	03.08.2024
Immostar	31.08.2024

Abschreibung

Abschreibung	Münchner Wochenanzeiger	24.04.2024
	Wochenzeitung HALLO	29.06.2024
Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz	Immostar	15.03.2024
Anzeige H + G MÜNCHEN	Immostar	15.03.2024
	A&D Golf	02.05.2024
	Immostar	20.07.2024
	IHK	02.09.2024
	Bild	21.12.2024
Anzeige H + G MÜNCHEN - Jahreshauptversammlung	Immostar	13.04.2024
	München TV	26.04.2024
	München TV	27.04.2024
	Immostar	10.05.2024

Balkon

Balkon	tz-Serie „Bürgeranwalt“	02.02.2024	
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	22.03.2024	
	Immostar	07.06.2024	
	Münchner Wochenanzeiger	28.08.2024	
Bauliche Veränderung	Münchner Wochenanzeiger	18.12.2024	
Baumschutzverordnung / Bäume	Immostar	20.07.2024	
	Münchner Merkur + tz	27.07.2024	
	Süddeutsche Zeitung	03.08.2024	
	Bayerischer Rundfunk	11.08.2024	
Baurecht	Süddeutsche Zeitung	28.09.2024	
	Münchner Wochenanzeiger	17.07.2024	
	Betriebskosten / -abrechnung / -umlage	Münchner Wochenanzeiger	03.01.2024
	Wochenzeitung HALLO	27.01.2024	
	Süddeutsche Zeitung	24.02.2024	
	Wochenzeitung HALLO	24.04.2024	
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	08.03.2024	
	Münchner Wochenanzeiger	08.05.2024	
	Süddeutsche Zeitung	11.05.2024	
	Wochenzeitung HALLO	13.07.2024	

Bücher (Vorstellung/Besprechung)

Das Vermieter-Praxishandbuch	Kölner HuG	15.04.2024
	Kölner HuG	15.05.2024
Die Eigentümerversammlung	Wohnungswirtschaft und Mietrecht	15.08.2024
	Kölner HuG	15.11.2024
Heizkostenabrechnung leicht gemacht	Kölner HuG	15.01.2024
	Kölner HuG	16.12.2024
Mietverhältnisse beenden	Kölner HuG	15.01.2024
Nachbarschaftsrecht	Kölner HuG	15.09.2024



Stichwortverzeichnis

	Fundstelle	Datum
Praxishandbuch Wohnungseigentum	Wohnungswirtschaft und Mietrecht	15.09.2024
	Wohnungswirtschaft und Mietrecht	28.05.2024
	Kölner HuG	16.12.2024
	Kölner HuG	15.05.2024
	Ärzteblatt	15.06.2024
	Kölner HuG	15.02.2024
	Kölner HuG	20.03.2024
	Immostar	13.04.2024
	Immostar	10.05.2024
	Kölner HuG	15.06.2024
	Kölner HuG	15.10.2024
<hr/>		
Cannabis	Münchner Merkur	24.05.2024
	tz	24.05.2024
<hr/>		
Dachlawinen	Münchner Merkur	12.01.2024
	Münchner Merkur	20.01.2024
	Süddeutsche Zeitung	20.01.2024
<hr/>		
Europameisterschaft	Münchner Merkur	22.06.2024
	tz	22.06.2024
Erbschaft- und Schenkungssteuer	Münchner Wochenanzeiger	10.04.2024
	ImmoFokus Aigner	24.10.2024
	Immostar	26.10.2024
	Süddeutsche Zeitung	02.11.2024
	Immobilienbrief München	06.11.2024
	tz	20.11.2024
	Münchner Merkur	20.11.2024
	Immostar	23.11.2024
	Süddeutsche Zeitung	07.12.2024
	Münchner Merkur	07.12.2024
	tz	07.12.2024
	Abendzeitung	07.12.2024
<hr/>		
Grundsteuer / -erklärung	Bayerischer Rundfunk	21.03.2024
	Bayerisches Fernsehen	21.03.2024
	BSZ	16.08.2024
	Abendzeitung	09.09.2024
	BSZ	04.10.2024
	Abendzeitung	05.10.2024
	tz	10.10.2024
	Münchner Merkur	10.10.2024
	Süddeutsche Zeitung	10.10.2024
	Immostar	26.10.2024
	Süddeutsche Zeitung	02.11.2024
	Bayerisches Fernsehen	08.11.2024
	Bayerisches Fernsehen	10.11.2024
	tz	20.12.2024
	Münchner Merkur	20.12.2024
	Immostar	15.03.2024
	Immostar	15.03.2024
<hr/>		
Gewerbe	Immostar	15.03.2024
Grußworte Immobilienmesse	Immostar	15.03.2024
<hr/>		



Stichwortverzeichnis

Fundstelle

Datum

Heizungsgesetz (GEG): CO²-Abgabe / Energetische Sanierung /
Fernwärme / Photovoltaik / Wärmeplanung

Frau im Trend	04.01.2024
Bayerisches Fernsehen	18.01.2024
Bayerischer Rundfunk	18.01.2024
Wochenzeitung HALLO	09.03.2024
Bayerisches Fernsehen	14.04.2024
Mittelbayerische	30.04.2024
Immostar	10.05.2024
Süddeutsche Zeitung	17.05.2024
tz	06.06.2024
Münchner Merkur	06.06.2024
München TV	15.07.2024
Bayerisches Fernsehen	04.09.2024
Wochenzeitung HALLO	30.11.2024

Kauf / -preise

Kaution
Kündigung

Kündigung wegen Eigenbedarf

Wochenzeitung HALLO	13.01.2024
tz	02.07.2024
Münchner Merkur	02.07.2024
Immostar	27.09.2024
Immostar	19.01.2024
Immostar	01.03.2024
Immostar	15.03.2024
Süddeutsche Zeitung	04.04.2024
Süddeutsche Zeitung	06.04.2024
Immostar	07.06.2024
Süddeutsche Zeitung	21.09.2024
tz-Serie „Bürgeranwalt“	27.09.2024
Immostar	27.09.2024
Immostar	19.01.2024
Immostar	01.03.2024
tz	13.03.2024
Immostar	15.03.2024
Immostar	30.03.2024
tz-Serie „Bürgeranwalt“	19.04.2024
Immostar	27.09.2024

Legionellen
Leihe

tz-Serie „Bürgeranwalt“	23.02.2024
Immostar	19.01.2024

Makler

Mieten und Preise, Mietspiegel

Mietminderung u. -erhöhung

Münchner Wochenanzeiger	05.06.2024
Wochenzeitung HALLO	10.08.2024
Münchner Wochenanzeiger	14.08.2024
Wochenzeitung HALLO	05.10.2024
Wochenzeitung HALLO	02.11.2024
Immostar	12.02.2024
Münchner Wochenanzeiger	14.02.2024
Abendzeitung	24.04.2024
Münchner Merkur	24.04.2024
Immostar	10.05.2024
Münchner Merkur	26.11.2024
tz	26.11.2024
Münchner Wochenanzeiger	28.02.2024
Wochenzeitung HALLO	04.05.2024
Münchner Wochenanzeiger	22.05.2024
Immostar	07.06.2024
Wochenzeitung HALLO	27.07.2024



Stichwortverzeichnis

Stichwortverzeichnis	Fundstelle	Datum
Mietpreisbremse	Süddeutsche Zeitung	09.08.2024
	Immostar	27.09.2024
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	04.10.2024
	Münchner Wochenanzeiger	13.03.2024
	Immostar	15.03.2024
	Wochenzeitung HALLO	18.05.2024
Mietrecht	Immostar	27.09.2024
	Bayerisches Fernsehen	17.10.2024
	Immostar	19.01.2024
	Immostar	15.03.2024
	Münchner Wochenanzeiger	27.03.2024
	Wochenzeitung HALLO	20.04.2024
Modernisierung / -gesetz	Wochenzeitung HALLO	01.06.2024
	tz	21.06.2024
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	02.08.2024
	Münchner Wochenanzeiger	20.11.2024
	Immostar	15.03.2024
	Bayerisches Fernsehen	29.07.2024
	Bayerischer Rundfunk	29.07.2024
	Münchner Wochenanzeiger	31.07.2024
	Wochenzeitung HALLO	21.09.2024
<hr/>		
Nachbarschaftsrecht	Immostar	26.10.2024
Neuregelungen 2024	tz-Serie „Bürgeranwalt“	15.11.2024
	Radio Arabella	16.12.2024
	Immostar	12.01.2024
	Süddeutsche Zeitung	20.01.2024
<hr/>		
Räum-und Streupflicht	Immostar	12.01.2024
	Immostar	06.12.2024
<hr/>		
Steuerrecht	Wochenzeitung HALLO	15.06.2024
<hr/>		
Schadensersatzanspruch	tz	07.02.2024
Schönheitsreparaturen	Münchner Merkur	07.02.2024
	Bayerisches Fernsehen	08.02.2024
	Immostar	01.03.2024
	Münchner Wochenanzeiger	06.11.2024
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	12.01.2024
	Immostar	19.01.2024
	Immostar	07.06.2024
<hr/>		
Telekommunikationsgesetz	Münchner Wochenanzeiger	31.01.2024
	Süddeutsche Zeitung	23.02.2024
	Wochenzeitung HALLO	06.04.2024
<hr/>		
Untervermietung	Immostar	15.03.2024
	Münchner Merkur	07.06.2024
	tz	07.06.2024
	Immostar	27.09.2024



Stichwortverzeichnis

	Fundstelle	Datum
Wohnungsbau	Wochenzeitung HALLO	20.03.2024
	Bayerischer Rundfunk	09.04.2024
	Abendzeitung	01.07.2024
	Round Table CSU	16.10.2024
	Bayerisches Fernsehen	13.11.2024
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	Münchner Wochenanzeiger	17.01.2024
	Wochenzeitung HALLO	10.02.2024
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	15.03.2024
	Wochenzeitung HALLO	23.03.2024
	Münchner Wochenanzeiger	19.06.2024
	Münchner Wochenanzeiger	03.07.2024
	Wochenzeitung HALLO	24.08.2024
	Wochenzeitung HALLO	07.09.2024
	Münchner Wochenanzeiger	11.09.2024
	Münchner Wochenanzeiger	10.10.2024
	Wochenzeitung HALLO	19.10.2024
	Münchner Wochenanzeiger	26.10.2024
	Wochenzeitung HALLO	16.11.2024
	Münchner Wochenanzeiger	04.12.2024
	Wochenzeitung HALLO	14.12.2024
	Wochenzeitung HALLO	28.12.2024
Wohnungsmarkt	Süddeutsche Zeitung	03.02.2024
	tz	18.03.2024
	Münchner Merkur	18.03.2024
	Süddeutsche Zeitung	24.04.2024
	tz	24.04.2024
	Immostar	10.05.2024
	Süddeutsche Zeitung	17.05.2024
	Süddeutsche Zeitung	22.05.2024
	Tagung der Akademie	29.10.2024
	Münchner Merkur	15.11.2024
	Tagung der Akademie	24.11.2024

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG
DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.



HAUS+GRUND MÜNCHEN

Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

WERDEN SIE TEIL EINES STARKEN VERBANDS.

Der Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V. vertritt die Interessen der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Der Verband ist mit derzeit über 40.000 Mitgliedern die größte örtliche Interessenvertretung der Haus- und Grundeigentümer in Deutschland. Ca. 420.000 Wohnungen in München und Umgebung sind bereits im Verein organisiert.

MITGLIEDERVORTEILE HAUS+GRUND:

- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- // 24 Stunden **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
 - » exklusiv für 10 Euro pro Abfrage
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über Urteile und Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr
- // **Fordern Sie gleich weitere Informationen an!**

Immobilieneigentum
einfach managen – ohne
Handicap: Mit kostenfreier
Rechts- und Steuerberatung
immer auf dem **neuesten**
Stand. Exklusiv für Mitglieder.



ALLE VORTEILE:



50.000

Kostenfreie Rechts-
beratungen jährlich



25

Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater



12

Neue Mitglieder pro
Werktag im Durchschnitt



40.000

Mitglieder in München
und Umgebung



420.000

Wohnungen und
Geschäftsräume



39.000.000

Datenbankeinträge für
Mieter-Bonitätscheck

Sonnenstraße 13/III | 80331 München | ☎ **089/55141-0** | ✉ info@hug-m.de | www.hug-m.de



Umweltfreundlicher heizen:
mit erneuerbaren Energien
statt mit Öl und Gas

Die Antworten unserer Telefonaktion

Das neue Heizgesetz: Das ist jetzt wichtig

Das Gebäudeenergiegesetz, kurz Heizengesetz genannt, beschäftigt nach wie vor viele Verbraucher. Unsere Experten konnten bei der FRAU IM TREND-Telefonaktion wichtige Fragen klären.

■■■ Kommt für Häuser aus den 70er-Jahren eine Wärmepumpe infrage? Tina S., Hattlingen
Jan Paruzynski, Ratgeberportal energie-fachberater.de: Generell lässt sich für jeden Altbau eine Heizungsmodernisierung mit Wärmepumpe realisieren. Damit deren Betrieb auch sinnvoll ist, sollte ein Energieberater die individuellen Gegebenheiten des Hauses beurteilen und entsprechend planen. Er kann einschätzen, ob der Dämmstandard des Hauses, die Größe der vorhandenen Heizflächen und die Vorlauftemperatur des Wärmepumpen-Systems zueinander passen.

■■■ Wenn eine Heizung irreparabel ausfällt, müssen dann alle 20 Wohnungen im Haus auf eine Heizung umgerüstet werden, die mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben wird? Nathalie D., Grabow
Rudolf Stürzer, Haus und Grund München: Wenn eine

rechtsverbindliche kommunale Wärmeplanung vorliegt, muss grundsätzlich jede neu eingebaute Gasetagenheizung diese Anforderungen auch erfüllen. Allerdings bestimmen Übergangsvorschriften, dass diese Anforderung erst bis zu 13 Jahre nach dem Zeitpunkt zu erfüllen ist, zu dem die erste Etagenheizung ausgetauscht werden muss.

■■■ Unser Haus ist von 1950, welche Förderung für Sanierungen gibt es?

Lothar K., Bad Belzig

Patrick Bach, Schwäbisch Hall: Lassen Sie sich unbedingt von einem zertifizierten Energieberater einen detaillierten Sanierungsfahrplan erstellen und Tipps zu Förderungen geben. Gute Nachrichten vorab: Als Eigentümer einer Immobilie von 1950 bekommt man zehn Prozent Extra-Förderung für ein Worst Performance Building (dt. Gebäude mit der schlechtesten Leistung) kurz WPB. Bei Dämmung der Außenhülle sind ab 2024 sogar 30 Prozent der Kosten förderfähig statt bisher 15 Prozent.



■■■ Die Zentralheizung ist schon 25 Jahre alt, muss 2024 eine neue eingebaut werden?

Silke P., Walldorf

Stürzer: Nein, denn eine Verpflichtung zum Austausch bestehender Heizungen gibt es nicht. Diese dürfen bis 31.12.2044 weiter betrieben werden. Ob eine Weiternutzung der alten Heizung wegen der wohl stark steigenden Preise für fossile Energien auf Dauer zu teuer ist, sollten Sie mit einem Energieberater klären.

■■■ Müssen über 30 Jahre alte Ölheizungen ausgetauscht werden?

Kal F., Winsen (Luhe)

Paruzynski:

Wenn Sie nicht bereits am 01.02.2002 als Eigentümer im Eigenheim gelebt haben, sind Sie grundsätzlich zum Austausch einer 30 Jahre alten Heizung verpflichtet. Von der Austauschpflicht befreit ist man nur dann, wenn die Heizung bereits mit Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik arbeitet.

■■■ Gibt es für 2022 eingebaute Ölheizungen nachträglich Fördergelder?

Lea O., Sontra

Bach: Nein, denn erstens müssen Zuschüsse zu Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich vor deren Beginn beantragt werden. Und zweitens werden Ölheizungen überhaupt nicht gefördert, schließlich geht es bei der Energiewende um einen Ausstieg aus den fossilen Energieträgern.

■■■ Darf der Vermieter die alte Ölheizung gegen eine Hybridheizung mit Wärmepumpe ersetzen? Für meine 80 qm große Wohnung kostet das 20000 €. Muss ich mit einer kräftigen Mieterhöhung rechnen?

Heinz T., Hamburg

Stürzer: Für Mieterhöhungen aufgrund der Modernisierung der Heizungsanlage gilt die gesetzlich geregelte Kappungsgrenze. Danach darf eine monatliche Mieterhöhung innerhalb von sechs Jahren maximal 50 Cent/m² Wohnfläche betragen. In Ihrem Fall wären das maximal 40 € monatlich. Führt Ihr Vermieter weitere Modernisierungsmaßnahmen, z.B. eine Wärmedämmung der Fassade, durch, darf die monatliche Mieterhöhung insgesamt maximal 3 €/m² Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren betragen, bei einer Ausgangsmiete unter 7 €/m² nur maximal 2 €.



Nr. 1 vom 03.01.2024

**Münchener
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

CO₂-Aufteilungsgesetz

Frau P. aus München fragt an: Gerade erstelle ich die Betriebskostenabrechnung für meine Mieter. Auch habe ich die Heizkostenabrechnung von der Firma erhalten, die mein Objekt betreut und diese für mich erstellt. Schon seit vielen Jahren ist der Abrechnungszeitraum gegenüber dem Kalenderjahr etwas verschoben. Die Heizkosten werden immer jeweils von 01.07. – 30.06. abgerechnet. Nun habe ich mich gefragt, ob ich denn nicht für das hälftige Jahr 2023 gemäß dem CO₂-Aufteilungsgesetz diese Kosten entsprechend dem Mieter erstatten müsste. Ist die Abrechnung meiner Heizungsablesefirma hier fehlerhaft?



Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Es ist richtig, dass das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) zum 01.01.2023 in Kraft getreten ist. § 11 Abs. 2 CO₂KostAufG enthält folgende Übergangsregelung: Die Vorschriften über die Aufteilung der Kohlendioxidkosten nach diesem Gesetz sind auf Abrechnungszeiträume für die Abrechnung der Wärme- und Warmwasserkosten anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen. Da Ihr Abrechnungszeitraum aber vor dem 01.01.2023, mithin am 01.07.2022, begonnen hat, sind Sie erst bei der nächsten Abrechnungsperiode verpflichtet die Kosten entsprechend aufzuteilen. Es ist anzunehmen, dass Ihre Ablesefirma dies entsprechend berücksichtigen wird.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**



HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

Wer haftet bei Dachlawinen?

Durch die starken Schneefälle und das jetzt angekündigte Tauwetter besteht eine akute Gefahr durch Dachlawinen. Dabei stellt sich die Frage, wer für Personen- und Sachschäden u.a. an den geparkten Pkw's haftet und wie solchen Schäden vorgebeugt werden kann.

Durch Schneefanggitter kann ein Herabstürzen von Dachlawinen weitgehend verhindert werden. Die Verpflichtung zur Montage ist in den örtlichen Bauvorschriften unterschiedlich geregelt. Besteht eine solche gesetzliche Verpflichtung und unterlässt der Hauseigentümer trotzdem die Montage von Schneefanggittern, haftet er für eintretende Schäden. Der Haus- und Grundbesitzerverein München weist darauf hin, dass im Stadtgebiet München zwar keine generelle Verpflichtung zur Montage von Schneefanggittern besteht, der Hauseigentümer aber dennoch aufgrund seiner zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflicht zur Montage von Schneefanggittern verpflichtet sein kann, insbesondere dann, wenn sich auf dem Anwesen z.B. wegen seiner Lage in einer schneereichen Gegend oder seiner Dachneigung häufig Dachlawinen bilden und es daher zu Schäden an Personen oder Sachen, z.B. Fußgängern oder parkenden Pkw's kommen kann. Bei mehr als 45 Grad Dachneigung werden Schutzmaßnahmen allgemein für erforderlich gehalten (LG Ulm, Urteil v. 31.5.2006, 1 S 16/06).

Warnschilder sind nicht ausreichend



In diesem Fall kann sich der Eigentümer auch nicht durch ein Schild („Vorsicht Dachlawinen“) von seiner Haftung befreien, erklärt Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München. Dies ist nur dann möglich, wenn sich auf dem Anwesen nur relativ selten, z.B. nach außergewöhnlich starken Schneefällen, Dachlawinen bilden. Allerdings müssen sich insb. Autobesitzer ein Mitverschulden an ihrem Fahrzeugschaden anrechnen lassen, wenn sie ihr Fahrzeug unter einem überhängenden Schneebrett oder Eiszapfen parken. Ein Blick nach oben vor Abstellen des Fahrzeugs ist daher in jedem Fall empfehlenswert.

Schneefanggitter schließen Haftung aus

Hat der Hauseigentümer sein Dach mit Schneefanggittern gesichert, ist er nach der Rechtsprechung des Amtsgerichts München nicht für abgehende Dachlawinen verantwortlich. In diesem Fall müssen auch keine Warnschilder aufgestellt oder der Gefahrenbereich abgesperrt werden. Dies hat das Amtsgericht München in einem neuen Urteil bestätigt und die Klage eines Autofahrers gegen einen Hauseigentümer abgewiesen, dessen Pkw durch eine Dachlawine erheblich beschädigt wurde (AG München, Urteil v. 11.3.2014, 274 C 32118/13). Selbst bei einer besonders starken Dachneigung ist der Eigentümer eines Hauses, das sich nicht in einer schneereichen Region befindet, nicht verpflichtet, über das Anbringen von Schneefanggittern hinaus geeignete Sicherungsmaßnahmen zum Schutz vor Dachlawinen zu ergreifen (AG Berlin, Urteil v. 29.4.2011, 15 C 26/11, NZM 2011, 857). Dennoch ist für Hauseigentümer der Abschluss einer entsprechenden Eigentümerhaftpflichtversicherung, die Schäden durch Dachlawinen abdeckt, in jedem Fall empfehlenswert. In besonders gelagerten Einzelfällen kann der Vermieter zur Erfüllung seiner Verkehrssicherungspflicht sogar verpflichtet sein, mit einem vorhandenen Generalschlüssel eine Wohnung zu betreten, um von dort aus Schneeüberhänge nach und nach abzutragen.

Auch Eiszapfen müssen entfernt werden

Gleiches gilt für Dachlawinen und Eiszapfen. Insofern können nach einem Urteil des AG München vom 29.11.2011 (AZ: 433 C 19170/11) sogar Mieter von Ein- und Zweifamilienhäusern zum Entfernen von Eiszapfen verpflichtet sein, wenn ihnen durch Mietvertrag sämtliche Verkehrssicherungspflichten übertragen worden sind. Eine entsprechende Vereinbarung ist bei Vermietung eines Hauses zulässig, da der Mieter hier die vollständige Sachherrschaft über die Mietsache hat. Unwirksam wäre eine solche Verpflichtung dagegen bei der Vermietung einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, da der Mieter dort nur einen Teil des Gebäudes mietet und ihm daher nicht sämtliche Verkehrssicherungspflichten übertragen werden dürfen.

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

Münchner Mietspiegel 2023 - Inflationszuschlag von 10,74 % gerechtfertigt

Im Rechtsstreit über eine Mieterhöhung kann das Gericht bei Bestimmung der ortsüblichen Miete die sog. Stichtagsdifferenz d.h. einen Zuschlag in Höhe der Inflationsrate zu den Mietwerten des Mietspiegels 2023 hinzurechnen. Dies hat das Amtsgericht München mit Urteil Ende des letzten Jahres entschieden.

Nach dem im März dieses Jahres veröffentlichten Münchner Mietspiegel 2023 sind die Mieten gegenüber dem zwei Jahre zuvor erschienenen Mietspiegel 2021 um 21 % gestiegen – von durchschnittlich € 12,05/m² (2021) auf € 14,58/m² (2023). Die Werte des Mietspiegels 2023 waren allerdings bereits bei dessen Erscheinen im März dieses Jahres nicht mehr aktuell, da der Abschluss der Datenerhebung bereits im Januar 2022, also mehr als ein Jahr vorher abgeschlossen war und die Mieten zwischen Januar 2022 und März 2023 gestiegen sind. Inzwischen sind die Mieten weiter angestiegen.

In dem vom AG München entschiedenen Fall verlangte der Vermieter vom Mieter mit schriftlichem Mieterhöhungsverlangen vom 31.05.2023 die Zustimmung zur Erhöhung der Miete für die streitgegenständliche 3-Zimmer-Wohnung im Stadtteil Sendling – Westpark mit Küche, Bad/WC, Kelleranteil und Garagenstellplatz (Baujahrkategorie 1978 – 1988) von € 990 auf € 1.094,80. Die Mieter stimmten vorgerichtlich einer Erhöhung auf lediglich € 1.022,58 zu.

Ausgehend von der Miete gem. Mietspiegel 2023 in Höhe von € 13,11/m² berechnet sich für die streitgegenständliche Wohnung bei Zugrundelegung einer Wohnfläche von 77,7 m² eine Miete in Höhe von € 1.018,65. Zu dieser Miete ist nach Auffassung des AG München der sog. Stichtagszuschlag hinzuzurechnen. Nach den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes betrug der Lebenshaltungskostenindex im Monat Januar 2022 (Datenerhebung) 105,2 Punkte; im Mai 2023 (Zugang des Mieterhöhungsverlangens) 116,5 Punkte. Dementsprechend beträgt der Stichtagszuschlag 10,74 %. Die Mietspiegelmiete von € 13,11/m² erhöht sich daher um 10,74 % auf € 14,51/m². Bei 77,7 m² Wohnfläche beträgt die höchst zulässige Miete somit € 1.127,43. Der Klage auf Zustimmung zur Erhöhung auf € 1.094,80 war somit vollumfänglich stattzugeben.

Das Gericht betonte, dass der Vermieter diesen Stichtagszuschlag zwar nicht bereits im Mieterhöhungsverlangen geltend machen darf. Bei einem Rechtsstreit über die Höhe der ortsüblichen Miete ist dieser Zuschlag jedoch vom Gericht anzusetzen, da die ortsübliche Vergleichsmiete nicht statisch, sondern dynamisch zu ermitteln ist (Schmidt/Futterer, Mietrechtskommentar, 15. Auflage, § 558a Rn. 67). Gerade in Zeiten von hoher Inflation erscheint eine Berücksichtigung der Stichtagsdifferenz, die ja nicht willkürlich festgelegt wird, sondern anhand von objektivierbaren Daten des Statistischen Bundesamtes zum Verbraucherindex ermittelt wird, sachgerecht (AG München, Urteil v. 15.11.2023, 416 C 18778/23).





Die wichtigsten Neuregelungen für Hauseigentümer im Jahr 2024

Haus + Grund München hat für Sie, liebe Leserinnen und Leser, die wichtigsten Neuregelungen für Hauseigentümer im Neuen Jahr aktualisiert zusammengestellt. Hier können Sie das übersichtlich herauslesen, was für Sie als Eigentümer wichtig ist.

1. Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Die politisch und inhaltlich umstrittene Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes tritt nun definitiv am 01.01.2024 in Kraft. Kernpunkt der Neufassung ist, dass Heizungsanlagen künftig mit mindestens 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Dies gilt zunächst allerdings nur für Neubauten in Neubaugebieten. Für Neubauten außerhalb von Neubaugebieten sowie für Bestandsgebäude sieht das GEG zahlreiche Übergangsvorschriften und Ausnahmeregelungen vor. Die 65 % Anforderung gilt für sie im Falle der Erneuerung der Heizungsanlage grundsätzlich erst dann, wenn die Stadt/Gemeinde ihre kommunale Wärmeplanung vorgelegt hat. Dazu sind die Städte und Gemeinden gem. dem am 01.01.2024 in Kraft tretenden Wärmeplanungsgesetzes (WPG) bis spätestens 30.06.2026 (Gemeinden mit über 100.000 Einwohner) bzw. 30.06.2028 (Gemeinden bis 100.000 Einwohner) verpflichtet. Ferner dürfen z.B. bestehende Heizungsanlagen noch über 20 Jahre, längstens bis 31.12.2044 betrieben werden. Einzelheiten dieser Neuregelungen siehe Seiten 16/16 der letzten Ausgabe: www.mein-immostar.de/ausgaben/immostar-513.pdf

2. Staatliche Förderung von neuen Heizungen und Sanierungsmaßnahmen

Die neue Förderrichtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) umfasst auch weitere Sanierungsmaßnahmen z.B. die Dämmung von Dächern oder den Austausch von Fenstern. Förderanträge können ab Ende Februar 2024 bei der staatlichen Förderbank KfW eingereicht werden – auch rückwirkend für Vorhaben, die dann schon begonnen wurden.

- Die Grundförderung beträgt 30 % der Investitionskosten für den Austausch alter, fossiler Heizungen durch neue Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien in Bestandsgebäuden. Dazu zählen Wärmepumpen, solarthermische Anlagen oder Biomasseheizungen. Diese Grundförderung gilt für private Hauseigentümer, Vermieter, Unternehmen, gemeinnützige Organisationen und Kommunen.
- Für Wärmepumpen, die als Wärmequelle, Wasser, Erdreich oder Abwasser nutzen oder ein natürliches Kältemittel einsetzen, gibt es einen Effizienz-Bonus von zusätzlich 5 %. Für Biomasseheizungen wird ein Zuschlag von € 2.500 gewährt, wenn sie einen bestimmten Staub-Emissionsgrenzwert einhalten.
- Zusätzlich wird ein Geschwindigkeitsbonus in Höhe von 20 % der Investitionskosten gewährt – als Anreiz für eine möglichst frühzeitige Umrüstung. Dieser Bonus schmilzt ab 2029 um 3 % alle zwei Jahre und entfällt ab 01.01.2037. Dieser „Speed-Bonus“ wird für den Austausch von funktionstüchtigen Öl-, Kohle-, Gas- oder Nachtspeicherheizungen sowie für mehr als 20 Jahre alte Biomasse- und Gasheizungen gewährt.
- Selbstnutzende Hauseigentümer mit einem zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen bis zu € 40.000 erhalten zusätzlich einen Einkommensbonus von 30 % der Investitionskosten.
- Förder-Höchstgrenze:

Die Boni können kombiniert werden; jedoch nur bis zu einem Höchst-Förderersatz von maximal 70 %. Die maximal förderfähigen Investitionskosten für den Heizungsaustausch liegen bei € 30.000 für ein Einfamilienhaus bzw. die erste Wohneinheit in einem Mehrparteienhaus d.h. der Höchstbetrag des staatlichen Zuschusses beträgt € 21.000. Für die zweite bis sechste Wohneinheit in einem Mehrparteienhaus gilt eine Obergrenze von jeweils € 15.000; ab der siebten von jeweils € 8.000. In einem Mehrparteienhaus erhöhen sich die förderfähigen Kosten um jeweils € 15.000 für die zweite bis sechste sowie um jeweils € 8.000 ab der siebten Wohneinheit. Bei Nichtwohngebäuden bestimmt sich die Höchstgrenze für die förderfähigen Kosten nach der Quadratmeterzahl.

- Die Höchstgrenzen der förderfähigen Kosten für den Heizungsaustausch und für weitere Effizienzmaßnahmen (z.B. Wärmedämmung) können miteinander verbunden werden. In der Summe gilt dann für

ein Einfamilienhaus eine Höchstgrenze der förderfähigen Kosten von € 90.000 pro Kalenderjahr (bisher: € 60.000), wenn es einen individuellen Sanierungsfahrplan gibt.

- Neben den Investitionskostenzuschüssen werden für private Selbstnutzer von Wohngebäuden mit einem zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen bis zu € 90.000 über die staatliche Förderbank KfW zinsvergünstigte Kredite bis zu € 120.000 pro Wohneinheit angeboten.
- Die Zuschüsse für den Heizungsaustausch können bei der staatlichen Förderbank KfW beantragt werden. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) ist zuständig für die Förderung anderer Effizienzmaßnahmen bei Sanierungen.
- Der Heizungsaustausch kann nach Veröffentlichung der neuen Förderrichtlinie im Bundesanzeiger voraussichtlich ab dem 29.12.2023 beauftragt und der Förderantrag nachgereicht werden. Voraussetzung ist, dass die Bedingungen der Förderrichtlinie eingehalten werden. Diese Übergangsregelung gilt für Vorhaben, die bis zum 31.08.2024 begonnen werden. Der Antrag muss dann bis 30.11.2024 gestellt werden. Die technische Antragstellung für die Heizungsförderung bei der KfW für private Selbstnutzer in Einfamilienhäusern ist voraussichtlich ab 27.02.2024 möglich. Nach der Übergangsregelung ist mit der Antragstellung für die Heizungsförderung und für sonstige Effizienzmaßnahmen ein abgeschlossener Lieferungs- oder Leistungsvertrag mit einem Fachunternehmen vorzulegen.

3. Erste Bundesimmissionschutzverordnung: Reduzierung des Staub- und CO²-Ausstoßes von Festbrennstoffkesseln und Einzelraumöfen

Einzelraumöfen (z.B. Kachelöfen, offene Kamine) und Festbrennstoffkessel, die mit Brennstoffen wie Holz, Kohle oder anderen Feststoffen betrieben werden, müssen bestimmte Kohlenmonoxid- und Feinstaub Grenzwerte einhalten. Die letzte Übergangsfrist läuft am 31.12.2024 aus. Erfüllen diese Öfen diese Anforderungen nicht, müssen sie von den Eigentümern aufgerüstet (z.B. mit einem neuen Brennraumeinsatz bei Kachelöfen) oder stillgelegt werden.

4. Heizungsscheck und hydraulischer Abgleich

Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen schreibt für alle Gasheizungen einen Heizungsscheck und zusätzlich in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen und Gaszentralheizung einen hydraulischen Abgleich vor. Die Verordnung gilt noch bis 30.09.2024 und wird am 01.10.2024 von den neuen Regelungen des GEG abgelöst. Ab dann müssen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens sechs Wohnungen unabhängig vom Brennstoff alle mit Wasser als Wärmeträger betriebenen älteren Heizungen überprüft und neue Heizungsanlagen generell hydraulisch abgeglichen werden.

5. Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO): Neue Gebühren und Pflichten

Mit Inkrafttreten der Novelle des GEG werden auch die Aufgaben des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeisters erweitert und als Gebührenatbestände in die Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) aufgenommen. So müssen die Bevollmächtigten zukünftig die Anforderungen an die Nutzung von Biomasse und Wasserstoff, die Einhaltung der 65-Prozent-Erneuerbare-Energien-Anforderung sowie die Einhaltung der Anforderung an den Einbau von Wärmepumpen- oder Solarthermie-Hybridheizungen überprüfen. Dafür werden Arbeitswerte von 8 bis 10 aufgerufen, was zu Kosten von € 9,60 bis € 12 führt, wenn die Überprüfung im Rahmen einer Feuerstättenschau stattfindet.

6. Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG): CO²-Preis steigt 2024 auf € 40

Zur Entlastung der Verbraucher bei den Energiekosten hat die Bundesregierung im Jahr 2022 beschlossen, die im BEHG festgelegte jährliche Erhö-



hung des CO²-Preises auf fossile Brennstoffe für 2023 auszusetzen. Damit lag der CO²-Preis 2023 unverändert gegenüber dem Vorjahr bei € 30. Ab 2024 wird der CO²-Preis von € 30 auf € 40 pro Tonne CO² erhöht. Heizen (und Tanken) mit fossilen Brenn- und Kraftstoffen (Erdgas, Heizöl, Benzin, Diesel) wird durch den CO²-Preis bis 2027 jedes Jahr teurer. Vermieter sind verpflichtet, für das vergangene Abrechnungsjahr 2023 einen Teil der CO²-Kosten der Mieter zu übernehmen.



Die neue Förderrichtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) umfasst auch weitere Sanierungsmaßnahmen z.B. die Dämmung von Dächern oder den Austausch von Fenstern. Förderanträge können bis Ende Februar eingereicht werden.

7. Degressive Gebäudeabschreibung

Mit der Einführung einer degressiven Gebäudeabschreibung für den Wohnungsbau als Teil des sog. Wachstumschancengesetzes sollte die derzeit wegen der stark gestiegenen Darlehenszinsen und Baupreise in die Krise geratene Baubranche gestärkt werden. Eine jährliche degressive Abschreibung von 6 % (anstatt 2 bzw. 3 % bei der linearen Abschreibung) ermöglicht es den Bauherren, Investitionen schneller abzuschreiben. Durch den Ansatz der höheren AfA als Werbungskosten zahlt der Bauherr bzw. Käufer in der Anfangsphase weniger Steuern auf die vereinnahmten Mieten. Dies stellt für Bauherren und Käufer einen Anreiz für Investitionen in den Mietwohnungsbau dar. Die degressive Abschreibung gilt daher ausschließlich für neu gebaute bzw. neu erworbene Wohngebäude und Wohnungen. Dabei muss der Baubeginn des Wohngebäudes zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30.09.2029 liegen. Beim Erwerb der Immobilie muss der Vertrag zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30.09.2029 rechtswirksam geschlossen werden. Die Immobilie muss bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erworben werden. Beispiel: Bei Investitionskosten von € 800.000 können im ersten Jahr € 48.000 (6 % von € 800.000), im zweiten Jahr € 45.120 (€ 800.000 abzüglich der € 48.000) vom ersten Jahr abgesetzt werden.

Diese Neuregelungen wurden vom Bundestag am 17.11.2023 verabschiedet, werden aber derzeit vom Bundesrat blockiert und befinden sich im Vermittlungsausschuss, der die Verhandlungen zum Wachstumschancengesetz bis zu einem noch nicht festgelegten Zeitpunkt verschoben hat. Ob und in welcher Form eine Neuregelung in Kraft treten wird, ist daher derzeit noch offen.

8. Balkonkraftwerke

Nach einem Referentenentwurf des Justizministeriums sollen Wohnungseigentümer und Mieter künftig einen Rechtsanspruch darauf haben, Steckersolar-Geräte (sog. Balkonkraftwerke) auf eigene Kosten und Gefahr installieren zu dürfen. Solche baulichen Maßnahmen, die der Stromerzeugung dienen, sollen daher privilegierte Maßnahmen i.S.v. § 20 Abs. 2 WEG bzw. § 554 BGB darstellen, bei der die Wohnungseigentümer bzw. der Vermieter nur noch über das „wie“ (z.B. die Ausführung), nicht mehr aber über das „ob“ entscheiden kann – entsprechend dem bereits bestehenden Anspruch von Wohnungseigentümern und Mietern auf Installierung eines Elektroanschlusses in der Tiefgarage zum Laden eines Elektroautos. Ein

entsprechender Referentenentwurf des Justizministeriums zur Änderung des WEG und des BGB wurde am 13.09.2023 durch Kabinettsbeschluss angenommen. Allerdings spricht sich der Bundesrat dagegen aus und verlangt zusätzlich die Privilegierung von PV-Anlagen insgesamt sowie einer mit Strom betriebenen Wärmeversorgung. Eine Verabschiedung dieser geplanten Neuregelung konnte daher noch nicht erfolgen.

9. Virtuelle Wohnungseigentümergebäudeversammlungen (§ 23 WEG)

Nach dem vorliegenden Gesetzesentwurf sollen Eigentümer mit einer Mehrheit von mindestens $\frac{3}{4}$ der abgegebenen Stimmen beschließen können, dass für einen Zeitraum von längstens drei Jahren virtuelle Wohnungseigentümergebäudeversammlungen stattfinden können. Diese müssen allerdings weiterhin mit einer Präsenzveranstaltung vergleichbar sein. Auch diese Neuregelung wird derzeit vom Bundesrat blockiert. Dieser hat Ende November – entgegen des im Gesetzesentwurf verankerten $\frac{3}{4}$ -Quorumsempfohlen, dass diese Versammlungsform nur einstimmig zu beschließen sei. Daher steht derzeit noch nicht fest, wann und in welcher Form diese Neuregelung in Kraft treten kann.

10. Zertifizierte Verwalter für Wohnungseigentümergebäudegemeinschaften

Seit 01.12.2023 kann jeder Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen. Ausnahme: Die Gemeinschaft umfasst weniger als neun Sondereigentumseinheiten, ein Eigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als $\frac{1}{3}$ der Wohnungseigentümer verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Beschließt eine Gemeinschaft, einen nicht zertifizierten Verwalter zu bestellen, obwohl keine Ausnahme vorliegt, widerspricht dies ordnungsgemäßer Verwaltung. Dieser Beschluss ist allerdings nicht nichtig, sondern lediglich anfechtbar. Sind sich alle Eigentümer einig, kann also auch ein nicht zertifizierter Verwalter bestellt werden, in dem der Beschluss mangels Anfechtung bestandskräftig wird. Umgekehrt kann ein einzelner Eigentümer darüber entscheiden, ob der Verwalter zertifiziert oder nicht zertifiziert sein muss.

Verwalter, die schon am 1. Dezember 2020 Verwalter einer Gemeinschaft waren, haben noch ein halbes Jahr Schonfrist. Bis zum 1. Juni 2024 gelten sie in dieser Gemeinschaft als zertifiziert; erst dann müssen sie die Zertifizierung nachweisen.

11. Umlage von Kabelgebühren auf den Mieter entfällt

Ab 01.07.2024 können aufgrund der Neufassung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) für Gemeinschaftsantennen-Anlagen und Breitbandnetze mit privater Verteilanlage, die bis zum 30.11.2021 errichtet wurden, Nutzungsentgelte und Gebühren nicht mehr als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Lediglich die Kosten für Betriebsstrom und bei Gemeinschaftsantennen-Anlagen die Prüfkosten für die Betriebsbereitschaft und die Einstellung durch eine Fachkraft (Wartung) können weiterhin umgelegt werden (§ 2 Nr. 15a, Nr. 15b BetrKV). Bei Anlagen, die erst nach dem 1.12.2021 errichtet wurden, können überhaupt keine Kosten mehr auf die Mieter umgelegt werden (§ 2 Nr. 15 letzter Satz BetrKV).

Wegen Entfallen der Umlagemöglichkeit der Betriebskosten auf die Mieter besteht für Vermieter ein gesetzliches Kündigungsrecht zum 30.06.2024 für bestehende Kabelversorgungsverträge (§ 230 Abs. 5 TKG).

Macht der Vermieter von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch, werden die bisher über den Sammelvertrag des Vermieters versorgten Wohnungen ab 01.07.2024 nicht mehr mit Signalen für Fernsehen und Rundfunk versorgt. Mieter sollten daher rechtzeitig einen eigenen Vertrag für ihre Wohnung mit einem der zahlreichen Anbieter auf dem Markt abschließen.

MIETRECHT ZU THEMA AUSZUG

Gibt's Schadensersatz?

Nach dem Auszug unseres Mieters hat dieser Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt. Wie gehen wir damit um?

ROBERT M. (62), GRAFRATH

Rechtsanwalt
Rudolf Stürzer,
Vorsitzender
von Haus und
Grund Mün-
chen, gibt dazu
folgende Hin-
weise: „Hat der
Mieter bei Be-
endigung des



Mietverhältnisses vertraglich vereinbarte und fällige Schönheitsreparaturen nicht vollständig, unsachgemäß oder überhaupt nicht durchgeführt, kann der Vermieter statt der Durchführung der Schönheitsreparaturen auch Schadensersatz in Geld verlangen. Der Schadensersatzanspruch setzt jedoch voraus, dass der Vermieter dem Mieter eine angemessene Frist gesetzt hat, d.h. dem Mieter Gelegenheit zur Nachbesserung oder Nachholung unterlassener Schönheitsreparaturen gegeben hat.

Das Schreiben, mit dem der Mieter unter Fristsetzung zur Nachbesserung aufgefordert wird, muss nicht, sollte aber einen Hinweis auf die Rechtsfolgen enthalten (Schadensersatz wegen Nichterfüllung). Dieser Schadensersatzanspruch des Vermieters setzt nicht voraus, dass der Vermieter die Arbeiten auch tatsächlich ausführen hat lassen. Schadensersatz für nicht ausgeführte Schönheitsreparaturen kann der Vermieter auch auf Basis eines Kostenvoranschlags verlangen. Im Mietrecht ist eine solche fiktive Berechnung zulässig. Das ist sie übrigens auch dann, wenn der Vermieter bereits mit der Ausführung entsprechender Arbeiten begonnen hat.“

Symbolfoto: Patrick Pleul/dpa



Wer haftet bei Dachlawinen

Radio Arabella sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Haftung von Hauseigentümern für Schäden durch Dachlawinen



BUCHTIPP

Heizkostenabrechnung leicht gemacht

Mit allen Änderungen zur neuen Heizkostenverordnung

Ihr Einstieg in das Thema Heizkostenabrechnung

Wann ist eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung vorgeschrieben? Was ist bei der Verbrauchserfassung zu beachten? Wie ist beim Nutzerwechsel vorzugehen? Wann muss eine Schätzung erfolgen? Diese und viele weitere aktuelle Fragen beantwortet dieses Buch und hilft Ihnen, Heizkostenabrechnungen zu verstehen und zu prüfen. Beispiele, Muster sowie Verweise auf die aktuelle Rechtsprechung bieten eine praktische Orientierungshilfe. Somit können Abrechnungsfehler verhindert und Konflikte vermieden werden.

Inhalte:

- Alle Details zur neuen Heizkostenverordnung, alles Wichtige zum Gebäudeenergiegesetz
- Korrektes Vorgehen bei der Verbrauchserfassung, Ausstattungs- und Heizpflicht
- Einbau- und Nachrüstpflicht fernablesbarer Geräte
- Neue Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen
- (Fern-)Ablesung, Termin, Zeitpunkt, Protokoll
- Anwendung der verschiedenen Verteilerschlüssel, Einzelheiten zur Wohnfläche
- Wärme-Contracting
- Geräteleasing und Beteiligungsverfahren
- Kostenverteilung bei Nutzerwechsel, Schätzverfahren, erweitertes Kürzungsrecht

Mit digitalen Extras!

Autorinnen: Birgit Noack, Martina Westner
neu bearbeitete Auflage 2022, 243 Seiten
39,95 Euro



ONLINE-SHOP
www.koelner-hug.de

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Die erste eigene Immobilie

**Vor kurzem stellte mir eine Mandantin folgende Frage:
Meine Tochter hat eine schöne Wohnung gefunden, die sie gerne kaufen möchte, um sie selbst zu beziehen. Dies wäre die erste eigene Immobilie unserer Tochter. Was müsste sie beachten.**

Die Beantwortung dieser Frage umfasst mehrere Aspekte.

Man muss bedenken, dass nicht nur der Kaufpreis der Immobilie, sondern auch die sogenannten Kaufnebenkosten, wie Notargebühren, Kosten für die Eintragung ins Grundbuch, Grunderwerbsteuer oder Maklerprovision zu bezahlen sind. Soweit man diese Gesamtkosten vorliegen hat, sollte die Frage des Eigenkapitals und die Höhe der notwendigen Finanzierung geklärt werden.

Zum Eigenkapital können Sie durch eine Geldschenkung beitragen. Bitte vergessen Sie hier nicht die Meldung dieser Schenkung an das zuständige Finanzamt. Des Weiteren sollten dann die Angebote verschiedener Kreditgeber eingeholt werden, um einen Überblick über die Konditionen zu erhalten. Dabei ist nicht immer der niedrigste Zinssatz die beste Lösung.

Der notarielle Kaufvertrag sollte vor dem Unterzeichnen zumindest von einem Rechtsanwalt geprüft werden, insbesondere wenn Besonderheiten bezüglich des Zustands der Immobilie vorliegen. Wichtig ist es auch, die zugrunde liegende Teilungserklärung vollständig vorliegen zu haben. In dieser sind die Regularien der Wohnungseigentümergeinschaft enthalten.

Soweit die Wohnung irgendwann einmal nicht mehr selbst genutzt, sondern vermietet wird, ist es sinnvoll, eine sogenannte Kaufpreisaufteilung in den Kaufvertrag aufzunehmen. Damit wird festgelegt, wie sich für die Abschreibung der Kaufpreis zwischen dem Grund und Boden einerseits und dem Gebäude andererseits aufteilt. Nur der Anteil des Kaufpreises, der auf das Gebäude entfällt, ist Bemessungsgrundlage für die Abschreibung.

Zudem ist es ratsam, dass Ihre Tochter Ihnen in Bezug auf die Immobilie eine Vollmacht gibt, für den Fall, dass sie nicht in der Lage ist, Handlungen vorzunehmen. Ebenfalls anzuraten ist es, ein Testament zu erstellen, um die Immobiliennachfolge bei Todesfall zu regeln. Soweit Sie als Eltern noch am Leben sind, sind Sie die gesetzlichen Erben Ihrer Tochter. Ist einer von Ihnen bereits verstorben, geht die Nachfolge auf die Geschwister – auch die Stiefgeschwister – oder im Fall, dass keine Geschwister vorhanden sind, auf die entferntere Verwandtschaft über. Ist dies nicht gewünscht, sollten diese Nachfolgeberechtigten in einem Testament aufgeführt sein.

Und natürlich sollte man immer bedenken, ob man sich diesen Immobilienkauf leisten kann. Bitte achten Sie darauf, dass nach Ablauf von Zinsbindungen die Zinsaufwendungen noch höher sein können.



***Rain/StBin Agnes
Fischl-Obermayer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN***

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**





BUCHTIPP

**Mietverhältnisse
beenden**

Kündigung, Schönheitsreparaturen, Instandhaltung

- Korrektes Vorgehen bei Kündigung
- Ihre Rechte beim Streitthema Schönheitsreparaturen
- Aktuelle juristische Fakten verständlich erklärt

Dieses Buch zeigt Vermieter:innen, worauf bei Kündigung und Mieterwechsel zu achten ist. Es hilft bei allen sensiblen Themen von der Kündigung wegen Eigenbedarfs bis zur Betriebskostenabrechnung inkl. den Streitthemen Schönheitsreparaturen und Instandsetzung.

Klarheit beim Konfliktthema Mieterwechsel und Kündigung

Wird ein Mietverhältnis beendet, müssen Sie als Vermieter:in Ihre Rechte und Pflichten kennen: wie eine Kündigung aussieht und wann sie wirksam ist, wie Sie die Kautionsabrechnung oder zu welchen Schönheitsreparaturen Mieter:innen verpflichtet sind. Die Autorinnen Kathrin Gerber und Andrea Nasemann sind Rechtsanwältinnen und Expertinnen für Mietrecht. Sie zeigen, wie Sie rechtssicher kündigen und worauf Sie beim Auszug des Mieters oder der Mieterin achten müssen. Auch zu den typischen Streitthemen wie Schönheitsreparaturen und Instandsetzung werden alle Fragen beantwortet. So sind Sie immer auf der sicheren Seite und vermeiden teure Fehler.

Inhalte:

- Der Kündigungsprozess: korrekter Ablauf und Formalien
- Außerordentliche fristlose Kündigung und Sonderkündigungsrechte
- Räumungsklage und Zwangsvollstreckung
- Mieterwechsel: Übergabe, Abrechnung, Mietkaution und Betriebskosten
- Alles über Schönheitsreparaturen, Instandsetzung, Rückbau

Neu in der 3. Auflage:

- Ansprüche des Mieters bzw. der Mieterin nach der WEG-Reform
- Mietpreisbremse
- BGH-Urteile zur Abrechnung einer Kautions und zu Schönheitsreparaturen
- Neue Kapitel: möbliertes Wohnen, Wohnen zum vorübergehenden Gebrauch, Energieausweis und Datenschutzgrundverordnung



ONLINE-SHOP
www.koelner-hug.de

Kathrin Gerber, Andrea Nasemann
3. Auflage 2023, 600 Seiten
Preis: 34,99 €



vom 18.01.2024



Das **Bayerische Fernsehen** sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Kritik von Haus + Grund an den derzeit bestehenden juristischen Hindernissen für Wohnungseigentümer, die bereit wären, auf dem Dach der Wohnanlage eine Photovoltaik-Anlage montieren zu lassen.



Nr. 3 vom 17.01.2024

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Kinderwagen im Flur

Frau A. aus München fragt an: Unsere Mieter haben ein Baby bekommen und parken gelegentlich den Kinderwagen im Erdgeschoss seitlich neben der Haustüre. Meiner Auffassung nach stört er dort nicht, da es sich weder um einen Fluchtweg handelt noch eine anderweitige Beeinträchtigung ersichtlich ist. Auch gibt es keinen Abstellraum/Fahrradkeller o.ä.. Leider fühlen sich einige Miteigentümer dennoch gestört und verlangen dessen Entfernung. Ich kann nachvollziehen, dass meine Mieter den Kinderwagen nicht jedes Mal ohne Aufzug bis in den zweiten Stock tragen können. Ich würde mir wünschen, dass der Kinderwagen dort stehen kann; gleichzeitig möchte ich keinen Ärger mit der Eigentümergemeinschaft. Wer hat das Nachsehen?



Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Grundsätzlich ist zwischen WEG- und Mietrecht zu unterscheiden. Aus mietrechtlicher Sicht handelt es sich beim Treppenhaus nicht um mitvermietete Fläche, so dass eigentlich dort keinerlei Gegenstände gelagert werden dürfen. Die Rechtsprechung ist bei Kinderwägen allerdings sehr großzügig. Im Grunde darf der Kinderwagen nur dann nicht im Flur abgestellt werden, wenn dem Mieter zumutbar ist, dass er diesen in die Wohnung verbringt oder anderweitige Flächen hierfür zur Verfügung stehen. Ersteres dürfte bei Ihnen bereits aufgrund des fehlenden Aufzugs schon nicht der Fall sein. Zweiteres ist ebenfalls nicht ersichtlich. Natürlich dürfen auch Fluchtwege nicht behindert sein. Nach ähnlichen Grundsätzen muss dies auch die Eigentümergemeinschaft dulden: Insbesondere dann, wenn diese keinen zumutbaren Platz für das Abstellen von Kinderwägen zur Verfügung stellt. Besucher-Kinderwägen dürfen allerdings nicht abgestellt werden. Auch muss der Kinderwagen wieder entfernt werden, wenn er nicht mehr benötigt wird. Soweit aus Ihren Schilderungen ersichtlich ist, hat die Eigentümergemeinschaft das Nachsehen und Ihre Mieter dürfen den Kinderwagen dort abstellen.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München**

Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366

www.haus-und-grund-muenchen.de

info@hug-m.de





Warum Eigentümer Potenzial bei Solarstrom oft nicht ausschöpfen

Wer eine Photovoltaikanlage betreibt, bekommt kaum Geld für überschüssigen Strom. Die Einspeisevergütung ist gering und übrigen Strom dem Nachbarn zu geben ist auch nicht möglich. Wie gehen Vermieter, Mieter und Stromanbieter mit der Situation um?

Mit dem geplanten Solarpaket soll sich nach dem Willen der Bundesregierung in Zukunft einiges ändern, damit auch Gebäude endlich leichter mit Photovoltaik ausgestattet werden können. Doch noch liegt in diesem Bereich einiges im Argen.

Herausforderung: Eigentümergemeinschaften und rechtliche Hürden

Ein Beispiel: Der Vermieter Walter B. hätte gerne Photovoltaik auf dem Dach. Doch seine Pläne platzen gerade. Er vermietet seine Zweizimmerwohnung in einer Anlage am Stadtrand von München. Das Haus hält eine Eigentümergemeinschaft aus 24 Parteien. Das Dach hat eine Ost-West-Ausrichtung und eine große Fläche nach Süden. "So hätten wir von frühmorgens, wenn die Sonne aufgeht, bis sie wieder untergeht im Sommer, ordentlich Strom", sagt Walter B.

Doch ganz so einfach ist es nicht. Die Hausverwaltung habe mitgeteilt, dass dadurch, dass es eine Eigentümergemeinschaft sei und man Strom gewinnbringend produziere und verkaufe, eine Gesellschaft gegründet werden müsse. Eine gemeinsame Firma, um den Strom im Haus zu nutzen und an Mieter zu verkaufen – bei 24 Parteien kompliziert.

Rechtslage: Mieter muss Strom nicht abkaufen

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer vom Verein 'Haus und Grund' in München berät Eigentümergemeinschaften und Hausverwaltungen. Er sieht grundsätzliche Probleme: "In einer Wohnungseigentümergeinschaft scheitert die Errichtung einer PV-Anlage regelmäßig an den notwendigen Mehrheiten", bestätigt Stürzer.

Nötig sei zwar nur die einfache Mehrheit für den Beschluss, solch eine Anlage zu errichten, "aber wenn alle mitzahlen sollen, dann braucht man eine Dreiviertelmehrheit und diese scheitert in der Regel dann, wenn die Mehrzahl der Wohnungen vermietet sind, weil der Vermieter keinen Rechtsanspruch hat, dass der Mieter ihm den von der Anlage produzierten Strom auch abkauft."

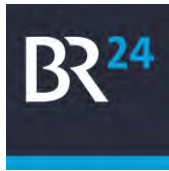
Jonas hat die Wohnung von Walter B. gemietet. Er müsste also den Strom vom Dach gar nicht nehmen, kann seinen Versorger frei wählen. So legt es das EU-Verbraucherrecht bislang fest. "Also ich würde schon auf den Preis schauen, aber wenn es nicht erheblich teurer wäre, würde ich mich dann tatsächlich auch für den Solarstrom entscheiden", sagt Jonas.

Einspeisung ins öffentliche Netz unrentabel

Das müsste er allerdings nicht. Dann bliebe seinem Vermieter nur die Möglichkeit, den Strom für rund acht Cent pro Kilowattstunde in das öffentliche Netz einzuspeisen. Zu diesem Preis aber würde die Investition in eine PV-Anlage für die Wohnungseigentümergeinschaft unrentabel.

"Wenn Mieter verpflichtet wären, was im Augenblick leider nicht der Fall ist, den von der PV-Anlage der WEG produzierten Strom auch abzukaufen, dann würde sich der Anteil der Eigentümer, die zustimmen, deutlich erhöhen", ist Rudolf Stürzer vom Münchner Verein 'Haus und Grund' überzeugt.

Und jede vierte Wohnung in Bayern gehört zu einer Wohnungseigentümergeinschaft. Große Dachflächen, die viel Sonnenstrom-Potenzial hätten, wenn es eine Abnahmeverpflichtung oder eine höhere Einspeisevergütung gäbe.



vom 18.01.2024

Beispielprojekt: Münchens größte Mieterstromanlage

Leichter haben es da Philipp Hartmann und Manuel Welte. Die beiden realisieren gerade Münchens größte Mieterstromanlage. Eine Partnerschaft zwischen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft 'München Wohnen' und den Stadtwerken.

'München Wohnen' stellt den Technikraum im Keller und die Dächer der Wohnanlage Harthof. Die Stadtwerke München SWM montieren und betreiben die Photovoltaik und verkaufen den Strom an die Mieter. Im Frühjahr soll der erste Teil in Betrieb gehen, wenn das Solarpaket 1 endgültig verabschiedet wurde. Nach und nach soll die Anlage dann für 850 Wohnungen auf 1,8 Megawatt erweitert werden. Die Stadt sieht es als Prestigeprojekt und geht in Vorleistung.

Doch das wirtschaftliche Risiko, den Strom am Ende nicht an die Mieter verkaufen zu können, weil diese den Anbieter frei wählen können, besteht hier genauso wie bei der Wohnungseigentümergeinschaft.

Stadtwerke hoffen auf viele Teilnehmende

"Wir sind auf eine hohe Teilnahmequote angewiesen", sagt Manuel Welte von den Stadtwerken. "Wenn wir die nicht bekommen, müssen wir den Strom zu einem relativ günstigen EEG-Vergütungssatz ins Netz einspeisen, und das frisst dann unsere Rendite. Das heißt, wir werden alles versuchen, die Mieter:innen auf unsere Seite zu bekommen, werden den Stromtarif günstig anbieten, und werden die Leute davon überzeugen, dass es einfach Sinn macht, an der regionalen Energiewende zu partizipieren."

Einer dieser Mieter ist Bernd Wolf. Er lebt mit Frau und zwei Töchtern auf 70 Quadratmetern. Ihm wurde das Mieterstrommodell schon angekündigt, grundsätzlich findet er es prima. Ein konkretes Angebot hat er aber noch nicht. Auch wenn der Mieterstrom gesetzlich geregelt mindestens zehn Prozent günstiger sein muss als der örtliche Grundtarif, könnte es sein, dass er einen günstigeren Tarif findet.

Dennoch sagt Wolf: "Ich bin - dadurch dass wir eine städtische Wohnung hier angemietet haben - in einer gewissen Weise auch loyal gegenüber der Stadt München und gegenüber den Stadtwerken." Bei 850 Wohnungen geht es über die Masse, da wäre es auch verschmerzbar, wenn mancher Mieter nicht mitmacht.

Leuchtturmprojekt in München

Auf einem Dach in München soll eine ganz große Idee wachsen: Eines von fünf EU-weiten Leuchtturmprojekten, gefördert im Rahmen des EU-Green-Deals. Serena Keller von der technischen Universität München ist die Projektleiterin und Motor der Idee. Die erste von vielen Photovoltaikanlagen wird die Sozialeinrichtung Perlacher Herz bekommen, Gründungsmitglied der sogenannten Energiegemeinschaft Neuperlach. Der Plan: sehr viele im Quartier schließen sich zusammen in einer Genossenschaft. Potenzial für Photovoltaik gibt es auf den umliegenden Flachdächern zur Genüge.

"Die Dachbesitzer verpachten die Flächen und sind auch Teil der Gemeinschaft", sagt Keller. "Mitmachen kann jeder, der Interesse hat. Die schließen sich zusammen und es werden Flächen mitgebracht, es werden Zeit und Expertise mitgebracht und es wird das Investment mitgebracht, was dann zusammen die Gemeinschaft bildet und die Anlagen finanziert."

Energysharing über öffentliches Netz in Deutschland nicht erlaubt

Ein Stück weiter im Quartier will die Kirche mitmachen. Photovoltaik auf den großen Dachflächen könnte viel Sonnenstrom produzieren. Die Kirche selbst hat aber wenig Verbrauch, würde gerne an den benachbarten Kindergarten den überschüssigen Strom abgeben, im Quartier teilen. In Deutschland ist das aber nicht erlaubt.

Daran droht selbst ein gefördertes EU-Leuchtturmprojekt zu scheitern. "Da wir die lokal produzierte Energie, den Strom, nicht an Nachbargebäude weitergeben können. Das Energysharing wird nicht unterstützt, es gibt regulatorische Hürden. Und somit können wir es lediglich einspeisen und nicht wirklich im Quartier nutzen", erläutert Keller. Das sei ja der eigentliche Gemeinschaftsgedanke. Es brauche auch Unterstützung von der Politik, um die regulatorischen Hürden zu beseitigen, "um den Strom auch wirklich im Quartier denken zu können", fügt Keller hinzu.

Andere EU-Länder wie Österreich oder Spanien sind da wesentlich weiter. Energysharing über das öffentliche Stromnetz ist dort erlaubt und Energiegemeinschaften werden ausdrücklich gefördert. In Deutschland ist der politische Weg dafür noch nicht geebnet.

FÜR SIE NOTIERT

Die wichtigsten Neuregelungen für Hauseigentümer im Jahr 2024

1. Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Die politisch und inhaltlich umstrittene Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes tritt nun definitiv am 01.01.2024 in Kraft. Kernpunkt der Neufassung ist, dass Heizungsanlagen künftig mit mindestens 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Dies gilt zunächst allerdings nur für Neubauten in Neubaugebieten. Für Neubauten außerhalb von Neubaugebieten sowie für Bestandsgebäude sieht das GEG zahlreiche Übergangsvorschriften und Ausnahmeregelungen vor. Die 65 %-Anforderung gilt für sie im Falle der Erneuerung der Heizungsanlage grundsätzlich erst dann, wenn die Stadt/Gemeinde ihre kommunale Wärmeplanung vorgelegt hat. Dazu sind die Städte und Gemeinden gem. dem am 01.01.2024 in Kraft tretenden Wärmeplanungsgesetzes (WPG) bis spätestens 30.06.2026 (Gemeinden mit über 100.000 Einwohner) bzw. 30.06.2028 (Gemeinden bis 100.000 Einwohner) verpflichtet. Ferner dürfen z.B. bestehende Heizungsanlagen noch über 20 Jahre, längstens bis 31.12.2044 betrieben werden.

2. Staatliche Förderung von neuen Heizungen und Sanierungsmaßnahmen

Die neue Förderrichtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEEG) umfasst auch weitere Sanierungsmaßnahmen z.B. die Dämmung von Dächern oder den Austausch von Fenstern. Förderanträge können ab Ende Februar 2024 bei der staatlichen Förderbank KfW eingereicht werden – auch rückwärtig für Vorhaben, die dann schon begonnen wurden.

- Die Grundförderung beträgt 30 % der Investitionskosten für den Austausch alter, fossiler Heizungen durch neue Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien in Bestandsgebäuden. Dazu zählen Wärmepumpen, solarthermische Anlagen oder Biomasseheizungen. Diese Grundförderung gilt für private Hauseigentümer, Vermieter, Unternehmen, gemeinnützige Organisationen und Kommunen.

- Für Wärmepumpen, die als Wärmequelle Wasser, Erdreich oder Abwasser nutzen oder ein natürliches Kältemittel einsetzen, gibt es einen Effizienz-Bonus von zusätzlich 5 %. Für Biomasseheizungen wird ein Zuschlag von € 2.500 gewährt, wenn sie einen bestimmten Staub-Emissionsgrenzwert einhalten.

- Zusätzlich wird ein Geschwindigkeitsbonus in Höhe von 20 % der Investitionskosten gewährt – als Anreiz für eine möglichst frühzeitige Umrüstung. Dieser Bonus schmilzt ab 2029 um 3 % alle zwei Jahre und entfällt ab 01.01.2037. Dieser „Speed-Bonus“ wird für den Austausch von funktionstüchtigen Öl-, Kohle-, Gas- oder Nachtpeicherheizungen sowie für mehr als 20 Jahre alte Biomasse- und Gasheizungen gewährt.

- Selbstnutzende Hauseigentümer mit einem zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen bis zu € 40.000 erhalten zusätzlich einen Einkommensbonus von 30 % der Investitionskosten.

- Förderhöchstgrenze: Die Boni können kombiniert werden; jedoch nur bis zu einem



RA Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Höchst-Förderersatz von maximal 70 %. Die maximal förderfähigen Investitionskosten für den Heizungsaustausch liegen bei € 30.000 für ein Einfamilienhaus bzw. die erste Wohneinheit in einem Mehrparteienhaus d.h. der Höchstbetrag des staatlichen Zuschusses beträgt € 21.000. Für die zweite bis sechste Wohneinheit in einem Mehrparteienhaus erhöht sich die förderfähigen Kosten um jeweils € 15.000, für die zweite bis sechste sowie um jeweils € 8.000 ab der siebten Wohneinheit. In einem Mehrparteienhaus erhöhen sich die förderfähigen Kosten um jeweils € 15.000 für die zweite bis sechste sowie um jeweils € 8.000 ab der siebten Wohneinheit. Bei Nichtwohngebäuden bestimmt sich die Höchstgrenze für die förderfähigen Kosten nach der Quadratmeterzahl.

- Die Höchstgrenzen der förderfähigen Kosten für den Heizungsaustausch und für weitere Effizienzmaßnahmen (z.B. Wärmedämmung) können miteinander verbunden werden. In der Summe gilt dann für ein Einfamilienhaus eine Höchstgrenze der förderfähigen Kosten von € 90.000 pro Kalenderjahr (bisher: € 60.000), wenn es einen individuellen Sanierungsfahrplan gibt.

- Neben den Investitionskostenzuschüssen werden für private Selbstnutzer von Wohngebäuden mit einem zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen bis zu € 90.000 über die staatliche Förderbank KfW zinsvergünstigte Kredite bis zu € 120.000 pro Wohneinheit angeboten.

- Die Zuschüsse für den Heizungsaustausch können bei der staatlichen Förderbank KfW beantragt werden. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) ist zuständig für die Förderung anderer Effizienzmaßnahmen bei Sanierungen.

- Der Heizungsaustausch kann nach Veröffentlichung der neuen Förderrichtlinie im Bundesanzeiger voraussichtlich ab dem 29.12.2023 beantragt und der Förderantrag nachgereicht werden. Voraussetzung ist, dass die Bedingungen der Förderlinie eingehalten werden. Diese Übergangsregelung gilt für Vorhaben, die bis zum 31.08.2024 begonnen werden. Der Antrag muss dann bis 30.11.2024 gestellt werden. Die technische Antragstellung für die Heizungsförderung bei der KfW für private Selbstnutzer in Einfamilienhäusern ist voraussichtlich ab 27.02.2024 möglich. Nach der Übergangsregelung ist mit der

Antragstellung für die Heizungsförderung und für sonstige Effizienzmaßnahmen ein abgeschlossener Lieferungs- oder Leistungsvertrag mit einem Fachunternehmen vorzulegen.

3. Erste Bundesimmissionsschutzverordnung: Reduzierung des Staub- und CO₂-Ausstoßes von Festbrennstoffkesseln und Einzelraumöfen

Einzelraumöfen (z.B. Kachelöfen, offene Kamine) und Festbrennstoffkessel, die mit Brennstoffen wie Holz, Kohle oder anderen Feststoffen betrieben werden, müssen bestimmte Kohlenmonoxid- und Feinstaub-Grenzwerte einhalten. Die letzte Übergangsfrist läuft am 31.12.2024 aus. Erfüllen diese Öfen diese Anforderungen nicht, müssen sie von den Eigentümern aufgesperrt (z.B. mit einem neuen Brennstoffeinsatz bei Kachelöfen) oder stillgelegt werden.

4. Heizungscheck und hydraulischer Abgleich

Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen schreibt für alle Gasheizungen einen Heizungscheck und zusätzlich in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen und Gaszentralheizung einen hydraulischen Abgleich vor. Die Verordnung gilt noch bis 30.09.2024 und wird am 01.10.2024 von den neuen Regelungen des GEG abgelöst. Ab dann müssen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens sechs Wohnungen unabhängig vom Brennstoff alle mit Wasser als Wärmeträger betriebenen älteren Heizungen überprüft und neue Heizungsanlagen generell hydraulisch abgeglichen werden.

5. Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO): Neue Gebühren und Pflichten

Mit Inkrafttreten der Novelle des GEG werden auch die Aufgaben des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeisters erweitert und als Gebäuhrentalbestände in die Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) aufgenommen. So müssen die Bevollmächtigten zukünftig die Anforderungen an die Nutzung von Biomasse und Wasserstoff, die Einhaltung der 65-Prozent-Erneuerbare-Energien-Anforderung sowie die Einhaltung der Anforderung an den Einbau von Wärmepumpen- oder Solarthermie-Hybridheizungen überprüfen. Dafür werden Arbeitswerte von 8 bis 10 aufgerufen, was zu Kosten von € 9,60 bis € 12 führt, wenn die Überprüfung im Rahmen einer Feuerstättenschau stattfindet.

6. Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG): CO₂-Preis steigt 2024 auf € 40

Zur Entlastung der Verbraucher bei den Energiekosten hat die Bundesregierung im Jahr 2022 beschlossen, die im BEHG festgelegte jährliche Erhöhung des CO₂-Preises auf fossile Brennstoffe für 2023 auszusetzen. Damit lag der CO₂-Preis 2023 unverändert gegenüber dem Vorjahr bei € 30. Ab 2024 wird der CO₂-Preis von € 30 auf € 40 pro Tonne CO₂ erhöht. Heizen (und Tanken) mit fossilen Brenn- und Kraftstoffen (Erdgas, Heizöl, Benzin, Diesel) wird durch den CO₂-Preis bis 2027 jedes Jahr teurer. Vermieter sind verpflichtet, für das vergangene Abrechnungsjahr 2023 einen Teil der CO₂-Kosten der Mieter zu übernehmen.

7. Degressive Gebäudeabschreibung

Mit der Einführung einer degressiven Gebäudeabschreibung für den Wohnungsbau als Teil des sog. Wachstumschancengesetzes sollte die derzeit wegen der stark gestiegenen Darlehenszinsen und Baupreise in die Krise geratene Baubranche gestärkt werden. Eine jährliche degressive Abschreibung von 6 % (anstatt 2 bzw. 3 % bei der linearen Abschreibung) ermöglicht es den Bauherren, Investitionen schneller abzuschreiben. Durch den Ansatz der höheren AfA als Werbungskosten zahlt der Bauherr bzw. Käufer in der Anfangsphase weniger Steuern auf die vereinnahmten Mieten. Dies stellt für Bauherren und Käufer einen Anreiz für Investitionen in den Mietwohnungsbau dar. Die degressive Abschreibung gilt daher ausschließlich für neu gebaute bzw. neu erworbene Wohngebäude und Wohnungen. Dabei muss der Baubeginn des Wohngebäudes zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30.09.2029 liegen. Beim Erwerb der Immobilie muss der Vertrag zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30.09.2029 rechtswirksam geschlossen werden. Die Immobilie muss bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erworben werden. Beispiel: Bei Investitionskosten von € 800.000 können im ersten Jahr € 48.000 (6 % von € 800.000), im zweiten Jahr € 45.120 (€ 800.000 abzüglich der € 48.000) vom ersten Jahr abgesetzt werden. Diese Neuregelungen wurden vom Bundestag am 17.11.2023 verabschiedet, werden aber derzeit vom Bundesrat blockiert und befinden sich im Vermittlungsausschuss, der die Verhandlungen zum Wachstumschancengesetz bis zu einem noch nicht festgelegten Zeitpunkt verschoben hat. Ob und in welcher Form eine Neuregelung in Kraft treten wird, ist daher derzeit noch offen.

8. Balkonkraftwerke

Nach einem Referentenentwurf des Justizministeriums sollen Wohnungseigentümer und Mieter künftig einen Rechtsanspruch darauf haben, Steckersolar-Geräte (sog. Balkonkraftwerke) auf eigene Kosten und Gefahr zu installieren zu dürfen. Solche baulichen Maßnahmen, die der Stromerzeugung dienen, sollen daher privilegierte Maßnahmen i.S.v. § 20 Abs. 2 WEG bzw. § 554 BGB darstellen, bei der die Wohnungseigentümer bzw. der Vermieter nur noch über das „wie“ (z.B. die Ausführung), nicht mehr aber über das „ob“ entscheiden kann – entsprechend dem bereits bestehenden Anspruch von Wohnungseigentümern und Mietern auf Installation eines Elektroanschlusses in der Tiefgarage zum Laden eines Elektroautos. Ein entsprechender Referentenentwurf des Justizministeriums zur Änderung des WEG und des BGB wurde am 13.09.2023 durch Kabinettsbeschluss angenommen. Allerdings spricht sich der Bundesrat dagegen aus und verlangt zusätzlich die Privilegierung von PV-Anlagen insgesamt sowie einer mit Strom betriebenen Wärmeversorgung. Eine Verabschiedung dieser geplanten Neuregelung konnte daher noch nicht erfolgen.

9. Virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen (§ 23 WEG)

Nach dem vorliegenden Gesetzesentwurf sollen Eigentümer mit einer Mehrheit von mindestens 1/3 der ab-

gegebenen Stimmen beschließen können, dass für einen Zeitraum von längstens drei Jahren virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen stattfinden können. Diese müssen allerdings weiterhin mit einer Präsenzveranstaltung vergleichbar sein. Auch diese Neuregelung wird derzeit vom Bundesrat blockiert. Dieser hat Ende November – entgegen des im Gesetzesentwurf verankerten 1/3 Quorums empfohlen, dass diese Versammlungsform nur einstimmig zu beschließen sei. Daher steht derzeit noch nicht fest, wann und in welcher Form diese Neuregelung in Kraft treten kann.

10. Zertifizierte Verwalter für Wohnungseigentümergeinschaften

Seit 01.12.2023 kann jeder Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen. Ausnahme: Die Gemeinschaft umfasst weniger als neun Sondereigentumseinheiten, ein Eigentümer muss zum Verwalter bestellt und weniger als 1/3 der Wohnungseigentümer verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Beschließt eine Gemeinschaft, einen nicht zertifizierten Verwalter zu bestellen, obwohl keine Ausnahme vorliegt, widerspricht dies ordnungsgemäßer Verwaltung. Dieser Beschluss ist allerdings nicht nichtig, sondern lediglich anfechtbar. Sind sich alle Eigentümer einig, kann also auch ein nicht zertifizierter Verwalter bestellt werden, in dem der Beschluss mangels Anfechtung bestandskräftig wird. Umgekehrt kann ein einzelner Eigentümer darüber entscheiden, ob der Verwalter zertifiziert oder nicht zertifiziert sein muss. Verwalter, die schon am 1. Dezember 2020 Verwalter einer Gemeinschaft waren, haben noch ein halbes Jahr Schonfrist. Bis zum 1. Juni 2024 gelten sie in dieser Gemeinschaft als zertifiziert; erst dann müssen sie die Zertifizierung nachweisen.

11. Umlage von Kabelgebühren auf den Mieter entfällt

Ab 01.07.2024 können aufgrund der Neufassung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) für Gemeinschaftsantennen-Anlagen und Breitbandnetze mit privater Verteilanlage, die bis zum 30.11.2021 errichtet wurden, Nutzungsentgelte und Gebühren nicht mehr als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Lediglich die Kosten für Betriebsstrom und bei Gemeinschaftsantennen-Anlagen die Prüfkosten für die Betriebsbereitschaft und die Einstellung durch eine Fachkraft (Wartung) können weiterhin umgelegt werden (§ 2 Nr. 15a, Nr. 15b BetrKV). Bei Anlagen, die erst nach dem 1.12.2021 errichtet wurden, können überhaupt keine Kosten mehr auf die Mieter umgelegt werden (§ 2 Nr. 15 letzter Satz BetrKV). Wegen Entfallen der Umlagemöglichkeit der Betriebskosten auf die Mieter besteht für Vermieter ein gesetzliches Kündigungsrecht zum 30.06.2024 für bestehende Kabelversorgungsverträge (§ 230 Abs. 5 TKG). Macht der Vermieter von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch, werden die bisher über den Sammelvertrag des Vermieters versorgten Wohnungen ab 01.07.2024 nicht mehr mit Signalen für Fernsehen und Rundfunk versorgt. Mieter sollten daher rechtzeitig einen eigenen Vertrag für ihre Wohnung mit einem der zahlreichen Anbieter auf dem Markt abschließen.



Seit 1879 die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

HAUS+GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089/55141-0
Telefax 089/55141-366

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Defekter Wasserzähler

Herr F. aus München möchte folgendes wissen: In meinem Mietshaus ist an der Frischwasserzuleitung im Keller ein Kaltwasserzähler montiert, der den gesamten Verbrauch des Hauses misst. Zudem hat jeder Mieter eine eigene Kaltwasseruhr, damit der Verbrauch genau ermittelt werden kann. Nunmehr ist bei einem Mieter im Betriebskostenjahr 2022 eine Uhr für eine unbekannte Zeit hängen geblieben und hat den Verbrauch nicht korrekt ermittelt. Ich habe sodann von dem Gesamtwasserverbrauch des Hauses den Verbrauch aller übrigen Mieter, bei denen die Zähler stets funktioniert haben, abgezogen und dem Mieter mit der defekten Wasseruhr die Differenz in Rechnung gestellt. Dies hat mein Mieter sofort gerügt, da er nach dieser Berechnung deutlich mehr verbraucht haben soll als die Jahre zuvor, ohne dass sich aber sein Verhalten geändert habe. Hat er Recht?



*Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Antwort: Zwar ist Ihr Gedanke nachvollziehbar, einfach und klingt durchaus plausibel wie praktikabel. Bedauerlicherweise haben Wasseruhren aber technisch bedingte Ungenauigkeiten, die bei einer solchen Berechnung zu einem erheblich verzerrten Verbrauch führen können. Abgesehen davon müsste auch sichergestellt sein, dass in der Differenzsumme beispielsweise kein Gartenwasser o.ä. enthalten war. Daher ist es sachgerechter, den Verbrauch zu schätzen. Dies kann etwa auf Basis der letzten Abrechnungsperioden erfolgen. Liegt hier ein relativ konstanter Verbrauch bei gleichgebliebenen Bedingungen vor, spricht dies auch eher für die Ansicht Ihres Mieters.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



Wer haftet bei Dachlawinen?

Die Rechtslage bei Schäden durch herabstürzenden Schnee ist häufig unklar

Der Winter ist zurück – und mit wiederkehrendem Schnee und Eis erhöht sich auch erneut das Risiko von Dachlawinen. Gerade Stadtbewohner kennen die Warnschilder vor der Gefahr von oben allzu gut. Doch reichen diese auch aus, um bei Schäden an Mensch und Material den entsprechenden Hausbesitzer von seiner Schuld freizusprechen? Die Rechtslage lässt hier durchaus Raum für Diskussionen.

Schneefanggitter schützen

Um wirklich effektiv vor den herabstürzenden Dachlawinen zu schützen, braucht es ein Schneefanggitter, eine am Rand des Dachs angebrachte Vorrichtung aus Metallstreben. Längst nicht alle Dächer haben allerdings diese Gitter – und in den meisten Städten hierzulande besteht auch keine Verpflichtung dazu.

Hier beginnt allerdings der rechtliche Graubereich. Denn ein Hauseigentümer kann im Einzelfall durchaus zu der Anbringung eines Schneefanggitters verpflichtet sein, nämlich aufgrund seiner zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflicht. Darauf weist der Eigentümerverband Haus + Grund München hin. Einfach gesagt: Wenn an bestimmten Häusern eine besonders große Gefahr von Dachlawinen besteht – etwa wegen der Lage des Gebäudes in einer schneereichen Gegend oder einer starken Dachneigung –, müssen Hauseigentümer Schneefanggitter installieren. Ansonsten haften sie für



Und wer zahlt? Durch eine Schneelawine hat ein Autobesitzer in Halle den Schaden.

FOTO: IMAGO/STEFFEN SCHELLHORN

den Schaden durch Dachlawinen. Bei mehr als 45 Grad Dachneigung etwa werden laut eines Urteils des Landgerichts Ulm entsprechende Schutzmaßnahmen allgemein erforderlich. In diesem Fall kann sich der Eigentümer auch nicht durch das Anbringen eines Warnschilds („Vorsicht Dachlawinen“) aus der Verantwortung ziehen, erklärt Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Eigentümerverbands.

Mit der Installation eines Schneefanggitters sind Hausbesitzer in der Regel auf der sicheren Seite, was den Haftungsausschluss bei Dach-

lawinen anbetrifft. In diesem Fall müssen sie auch keine Warnschilder aufstellen oder Gefahrenbereiche absperren. Das haben verschiedene Urteile landesweit bestätigt. So wies etwa das Münchner Amtsgericht die Klage eines Autofahrers gegen einen Hauseigentümer ab, dessen Pkw durch eine Dachlawine erheblich beschädigt wurde (274 C 32118/13). Laut eines Urteils des Berliner Amtsgerichts (15 C 26/11, NZM 2011, 857) ist selbst bei einer besonders starken Dachneigung der Eigentümer eines Hauses, das sich nicht in einer schneereichen

Region befindet, nicht verpflichtet, über das Anbringen von Schneefanggittern hinaus geeignete Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

Aber auch Beteiligte auf der Straße haben hin und wieder eine Mitverantwortung. So müssen sich, wie der Eigentümerverband berichtet, insbesondere Autobesitzer ein Mitverschulden an ihrem Fahrzeugschaden anrechnen lassen, wenn sie ihren Pkw unter einem überhängenden Schneebrett parken. Ein Blick nach oben vor dem Abstellen sei daher in jedem Fall empfehlenswert.

CHRISTOPH KASTENBAUER

FÜR SIE NOTIERT

Durch die starken Schneefälle und das jetzt angekündigte Tauwetter besteht eine akute Gefahr durch Dachlawinen. Dabei steht auch die Frage, wer für Personen- und Sachschäden u. a. an den geparkten Pkws haftet und wie solchen Schäden vorgebeugt werden kann.

Durch Schneefanggeräte kann ein Herabfallen von Dachlawinen weitgehend verhindert werden. Die Verpflichtung zur Montage ist in den örtlichen Bauvorschriften unterschiedlich geregelt. Besteht eine politische gesetzliche Verpflichtung und unterlässt die Montage, so stellt sich die Frage, wer für Schäden von Schneefanggeräten, führt er für entfallende Schäden?

Der Haus- und Grundbesitzerverein München weist darauf hin, dass im Stadtgebiet München zwar keine gesetzliche Verpflichtung zur Montage von Schneefanggeräten besteht, der Hausbesitzer aber dennoch aufgrund seiner zivilrechtlichen Verkehrspflichten zur Montage von Schneefanggeräten verpflichtet sein kann, insbesondere dann, wenn sich auf dem



RA Rudolf Süßner
Vorstandsmitglied
HdG/GRV/M

Anwesen z. B. wegen seiner Lage in einer schneebedeckten Gegend oder wenn Dachlawinen häufig Dachbäume bedecken und es daher zu Schäden an Personen oder Sachen, z. B. Fußgänger oder parkenden Pkws kommen kann. Bei mehr als 45 Grad Dachneigung werden Schutzmaßnahmen allgemein für erforderlich gehalten (B.G. Lw, Urteil v. 31.5.2006, 1:5 16/06).

• **Wandstreifen sind nicht ausreichend**
In beiden Fällen sind die Eigentümer auch nicht durch

Dachlawinen – Wer haftet?

ein Schäd. (Vorsicht: Dachlawinen!) von seiner Haftung befreit, selbst Rechtsanwält Rudolf Süßner, Vorsitzender HdG + Grundbesitzerverein München. Das ist nur dann möglich, wenn sich auf dem Anwesen nur relativ kleine

z. B. nach aufsteigenden starken Schneefällen, Dachlawinen bilden, Abseile müssen sich mit Aufbaueiseln an Mauerstraßen an ihrem Fahrgestell anheften lassen, wenn sie im Fahrzeug unter einem überhängenden Schneebrett oder Estrichparken. Ein Blick nach oben vor Absteigen im Fahrzeug ist daher in jedem Fall empfehlenswert.

• **Schneefanggeräte schließen Haftung aus**

Hat der Hauseigentümer sein Dach mit Schneefanggeräten gesichert, ist je nach der Rechtsprechung des Auslegungs-Münchener nicht für abgehende Dachlawinen verantwortlich. In den meisten Fällen muss auch keine Warnschilde aufgestellt oder der Gefahrenbereich abgesperrt werden. Dies hat das Amtsgericht München

in einem neuen Urteil bestätigt und die Klage eines Autofahrers gegen einen Hauseigentümer abgewiesen, dessen Pkw durch eine Dachlawine einseitig beschädigt wurde (AG München, Urteil v. 11.3.2014, 274 C 32319/13). Selbst bei einer besonders starken Dachneigung ist der Eigentümer eines Hauses, das sich nicht in einer schneebedeckten Region befindet, nicht verpflichtet, über das Anbringen von Schneefanggeräten hinaus geeignete Sicherungsmaßnahmen zum Schutz von Dachbäumen zu ergreifen (AG Berlin, Urteil v. 29.4.2011, 15 C 20/11, 12/24 2011, 357).

Denn es ist für Hausbesitzer immer das Abblättern einer entsprechenden Eigenschaftspflicht, die Schäden durch Dachlawinen abdeckt in je dem Fall empfehlenswert. Je besonders gefährdeten Einzelfällen kann der Vermieter zur Erfüllung seiner Verkehrspflichten verpflichtet sein, mit einem vorhandenen Gefahrenschadstoff eine Wohnung zu betreten, um von dort aus

Schneefanggeräte nach und nach abzurufen (AG Augsburg, Urteil v. 23.11.2012, 100 C 200/12, DWWWW 2013 S. 13).

• **Auch Eiszapfen müssen entfernt werden**

Eiszapfen gilt für Dachbesitzer und Eiszapfen, in denen sich nach einem Unfall des AG München vom 28.11.2011 (42: 433, C 109/12) sogar Kinder tot und ein Zweirad einbaureis zum Fahren von Eiszapfen verpflichtet sein, wenn ihnen durch Martens trag sämtliche Verkehrssicherungspflichten übertragen worden sind. Eine entsprechende Verantwortung ist bei Vermietung eines Hauses analog, da die Mieter den vollständigen Sachverhalt über die Möglichkeit hat, Unfälle wie eine solche Verpflichtung abgeben bei der Vermietung einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, da der Mieter dort nur einen Teil des Gebäudes mietet und ihn daher nicht sämtliche Verkehrssicherungspflichten übertragen werden dürfen.

Seit 1879 die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



HAUS+GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089/55141-0
Telefax 089/55141-366

tz-Experte erklärt Pflichten von Mietern und Eigentümern

Bei meiner Eigentumswohnung ist der Boden des Balkons marode. Nun schreibt die Hausverwaltung, ich müsse dies auf meine Kosten reparieren. Das sehe aber nicht ein, denn Balkone sind doch Gemeinschaftseigentum, also ist es Sache der Hausgemeinschaft, die Reparatur zu bezahlen. Was kann ich unternehmen?

CAROLIN G. AUS MÜNCHEN

Um die Frage zu beantworten, schalteten wir Rudolf Stürzer ein. Er ist Rechtsanwalt und Vorsitzender von Haus und Grund München.

Der Fachmann schrieb uns: „Bei dem von der Leserin angesprochenen „Boden“ macht es aus juristischer Sicht einen erheblichen Unterschied, ob damit die Bodenplatte des Balkons oder der Bodenbelag gemeint ist. Der begehbare Bodenbelag – zum Beispiel Fliesen oder Holzdielen – zählt zum Sondereigentum. Dies bedeutet, dass der jeweilige Eigentümer die Kosten der Erneuerung selbst zu tragen hat.

Anders ist die Rechtslage bei den konstruktiven und der Sicherheit des Balkons dienenden Bestandteilen, insbesondere Bodenplatte, Isolierschicht, Geländer und der Balkontüre. Diese



Notwendige Erneuerung: Ist der Balkon kaputt, muss er repariert werden.

Foto: PantherMedia

se Balkonteile stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum. Kosten für Reparaturen und Er-

neuerungen müssen daher vom jeweiligen Eigentümer nur anteilig entsprechend seinem

Miteigentumsanteil getragen werden.

Ist der Balkon zum Beispiel in der Teilungser-

klärung oder Gemeinschaftsordnung komplett dem Sondereigentum zugeordnet worden, ist eine



Rudolf Stürzer von Haus und Grund.

solche Vereinbarung grundsätzlich unwirksam. Es kann jedoch in eine sogenannte Kostentragungsregelung gedeutet werden, wenn nur einzelne Bauteile dem Sondereigentum zugeordnet werden sollten, die abgegrenzt werden können (zum Beispiel für die Instandsetzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Isolierschicht).

Bezugnehmend auf das Schreiben der Hausverwaltung sollte die Leserin daher durch einen fachkundigen Juristen, zum Beispiel einen Anwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, prüfen lassen, ob die Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung der Gemeinschaft wirksame, vom Gesetz abweichende Regelungen zur Kostentragung enthält.“



Nr. 5 vom 31.01.2024

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

**Fernseher schwarz,
Radio stumm!**

*Herr S. aus München fragt Folgendes:
Ich bin Vermieter einer Wohnung in einer
Eigentümergeinschaft, die mit Kabel-
fernsehen versorgt wird. Soweit ich weiß,
nutzt mein Mieter diesen Anschluss für
Fernsehen und Radio. Er hat diesen auch
immer über die jährliche Betriebskosten-
abrechnung bezahlt. Die EigentümERGE-
meinschaft möchte über den Fortbe-
stand des Kabelvertrags in der nächsten
Eigentümerversammlung abstimmen. Ich bin verunsichert, wie
ich damit umgehen soll. Können Sie mir einen Rat geben?*



Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Tatsächlich wurden sowohl das Telekommunikationsgesetz als auch die Betriebskostenverordnung geändert. Die Kosten für Kabelfernsehgebühren können nur noch bis zum 30.6.2024 auf den Mieter umgelegt werden. Mitunter deshalb hat der Gesetzgeber in § 230 Abs. 5 TKG ein Sonderkündigungsrecht für Kabel-Lieferungsverträge eingefügt, die vor dem 1.12.2021 abgeschlossen wurden. Es kommt zunächst darauf an, was Ihre Eigentümergeinschaft entscheidet. Entscheidet sie sich für den Fortbestand des Vertrags, müssen Sie Ihren Anteil an den Kabelfernsehgebühren weiterhin über das Hausgeld bezahlen, können diese Kosten aber nicht mehr auf den Mieter umlegen. Entscheidet sich die Gemeinschaft dagegen und kündigt den Vertrag zum 30.6.24 wird der Anbieter das Signal zu diesem Stichtag hin abschalten. Als Vermieter ist es in einem solchen Fall ratsam, den Mieter frühzeitig darüber zu informieren, dass dieser sich selbst ab dem 1.7.2024 um seinen Fernsehempfang kümmern muss, da andernfalls durch die Abschaltung am 30.6.2024 der Fernseher schwarz und das Radio stumm bleiben wird.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**





vom 03.02.2024

Schwangere unerwünscht

Der jüngste Auswuchs am Immobilienmarkt: Eine Vermieterin verlangt vor der Wohnungsbesichtigung einen Nachweis, dass die Interessentin kein Kind bekommt.

Wer sich eine Weile auf dem Münchner Mietmarkt umgesehen hat, den schockt fast nichts mehr. Ein 15-Quadratmeter-Zimmer in einer Innenstadt-WG, zwar „voll möbliert, modern und stylisch“, aber für 995 Euro? War vorige Woche kurz inseriert auf einer der vielen Internet-Plattformen für Wohnungs-, WG- und Zimmersuchende, ist aber „momentan vermietet“, wie zu erfahren ist, wenn man in diesen Tagen noch einmal nachschaut. Das 66 Euro pro Quadratmeter teure Zimmer war offensichtlich genauso gefragt wie der ein Quadratmeter große Karton, den eine Studentin-WG vor ein paar Jahren spaßeshalber für 65 Euro im Monat angeboten hatte.

Die Auswüchse des Münchner Wohnungswahnsinns zeigen sich freilich nicht nur an den aufgerufenen Preisen, sondern auch an geäußerten Extrawünschen. Dass Mieterinnen außer monatlichen Zahlungen noch regelmäßige sexuelle Gefälligkeiten leisten sollen, gehört zu den bekannten Unsitten.

Neu ist indes eine Forderung, mit der kürzlich eine junge Frau konfrontiert wurde, als sie auf der Webseite www.wg-gesucht.de ein Inserat für eine Zweizimmerwohnung in Schwabing entdeckte. 60 Quadratmeter für etwas mehr als 1000 Euro. Sie bekundete ihr Interesse über den internen Nachrichtendienst der Plattform und erhielt umgehend eine E-Mail mit einem angehängten Bewerbungsformular. Darin hieß es: „Besichtigungstermine werden sofort nach Eingang dieses ausgefüllten Bogens und ggf. Eingang des Nachweises verbahrt.“

Was nachgewiesen werden sollte: „Dass zunächst keine Kinder unter 3 Jahren mit-einziehen und aktuell keine Schwangerschaft besteht.“ Die Bescheinigung, nicht schwanger zu sein, sei auch „online über eine beauftragte Ärztin kostenfrei möglich“.

Die junge Frau war perplex. „Ich fand das absurd, dass für eine Wohnungsbesichtigung so etwas abgefragt wird“, erzählt sie am Telefon. „Das hat mich davon abgehalten, mich zu bewerben. Aber die Wohnungsnotsch scheint so groß zu sein, dass man damit durchkommt.“ Offensichtlich. Zweieinhalb Stunden nach der ersten Mail bekam sie eine weitere, erneut gezeichnet mit einem Frauen-Namen: „Da wir noch keine Antwort von Ihnen erhalten haben oder Sie noch nicht für den Nachweis angemeldet sind, erhalten Sie hiermit eine Absage für die Wohnung.“

„Vom Menschlichen her ist das eine katastrophale Forderung.“

Dass eine Frau belegen soll, nicht schwanger zu sein, nur damit sie überhaupt zu einem Besichtigungstermin eingeladen wird – „so etwas habe ich noch nie gehört“, sagt Anja Franz, die Sprecherin des Mietervereins München, „das ist krass, wirklich unglaublich“. Rudolf Stürzer, der Vorsitzende des Haus- und Grundbesitzvereins München, staunt ebenfalls: „Das habe ich in meiner 35-jährigen Tätigkeit noch nicht erlebt. Vom Moralischen und Menschlichen her ist das eine katastrophale Forderung.“ Auch im Berufs-

verband der Frauenärzte (BVF) „sind keine Schilderungen bekannt, dass frauenärztliche Praxen Arteste für Wohnungssuchende ausstellen, um ein Nichtvorliegen einer Schwangerschaft zu bestätigen“, teilt dessen Präsident Klaus Doubek mit.

Wollte man gegen eine solche Forderung vorgehen, sind die Erfolgsaussichten gering. Für den Mieterverein sieht Anja Franz jedenfalls keinen Ansatzpunkt. „Wir steigen in der Regel ja erst ein, wenn der

Vertrag geschlossen ist und es dann Ärger mit dem Vermieter gibt. In diesem Fall soll der konkrete Mieter aber erst ausgewählt werden.“

Grundsätzlich ist es Vermietern gestattet, gewisse Auskünfte von Bewerbern einzuholen, zum Beispiel, wer alles in die Wohnung einziehen soll. Die Frage nach einer Schwangerschaft, die jungen Frauen bei Besichtigungsterminen häufig gestellt wird, ist indes unzulässig und muss nicht

beantwortet werden. In solchen Fällen besteht sogar ein sogenanntes „Recht auf Lüge“. Wer jedoch auf gewisse Fragen nicht eingeht, fliegt erfahrungsgemäß sofort aus dem Bewerbungsverfahren, weiß Anja Franz: „Wenn jemand nicht antworten will, nehme ich als Vermieter halt den nächsten auf der Liste.“

Auch mit einer Klage wegen Diskriminierung kommt man in diesem Fall wohl nicht ans Ziel, sprich: zu einer Wohnung. Fachleute für Gleichstellungsfragen finden es zwar grundsätzlich in Ordnung, den Begriff „Diskriminierung“ in diesem Kontext zu verwenden, halten aber die Formulierung „Benachteiligung“ für besser. Und selbst sie räumen ein, dass im Rahmen des Allgemeinen Gleichstellungsgesetzes (AGG) eine Benachteiligung von Schwangeren wie im geschilderten Fall prinzipiell zulässig sei.

„Wir beobachten auf beiden Seiten eine zunehmende Intoleranz.“

Die Anbieterin der Schwabinger Zweizimmerwohnung hatte in ihrem Schreiben nämlich explizit darauf verwiesen, dass sie weniger als 50 Wohnungen vermiete – damit greift das AGG nur bedingt, wie der Anwalt Stürzer erklärt. Kleine Privatvermieter müssen nur die Diskriminierungsmerkmale „Rasse“ und „ethnische Herkunft“ beachten, das Geschlecht dagegen spielt keine Rolle. Stürzers Zusammenfassung: „Das ist eher ein moralisches Problem als ein rechtliches.“

Er erkennt jedenfalls ein gesamtgesellschaftliches Problem: „Wir beobachten aus unseren Beratungen auf beiden Seiten, bei Eigentümern und bei Mietern, eine zunehmende Intoleranz. Wenn ein Hund bellt oder ein Kind schreit, gibt es gleich Ärger.“ Und den, so Stürzer, wollten sich viele Immobilienbesitzer ersparen, indem sie bei der nächsten Vermietung bestimmte Gruppen eben ausschließen.

Bei der Anbieterin der Schwabinger Wohnung kann man sich nicht nach ihren Motiven erkundigen. Eine Anfrage der SZ an die in ihren Schreiben an die Interessentin angegebene E-Mail-Adresse kam postwendend als unzustellbar zurück; eine Namenssuche im Internet ergab keinen Treffer. Ein Sprecher des Seitenbetreibers von www.wg-gesucht.de bestätigt immerhin die Echtheit der Annonce mit der angegebenen Anzeigennummer: „Was wir unserer Datenbank entnehmen können, wurde die Anzeige am 19.01.2024 um 16:09 Uhr inseriert und um 19:20 Uhr gelöscht. Der zugrundeliegende Account wurde am selben Tag registriert und auch wieder gelöscht.“

Aus Gründen des Datenschutzes dürfen keine Kopien von gelöschten Elementen gespeichert werden, zum Inhalt des Inserats könne er daher nichts sagen. Dass für Wohnungsinserate kurzzeitig E-Mail-Accounts angelegt und wieder gelöscht werden, ist nicht unüblich. So vermeiden es Vermieter, dass wochen- und sogar monatelang Anfragen in ihrem privaten Postfach landen. Die meisten Wohnungsangebote sind ja innerhalb von Stunden wieder weg vom Markt, egal, wie kurz sie sind.

Joachim Mölter



Grundsätzlich dürfen Vermieter gewisse Auskünfte von Bewerbern einholen, zum Beispiel, wer alles in die Wohnung einziehen soll. FOTO: UTE GRABOWSKY/PHOTOTHEK/IMAGO

Verlorener Schlüssel: Vermieter will 132 585,85 Euro

Prozess am Landgericht: Muss Kita für den Austausch einer Schlüsselanlage im Hochhauskomplex aufkommen?

Schlüssel verlieren kann teuer werden. Aber 132 585,85 Euro? So viel verlangt eine Vermieter-Firma von einer Kita, die sich in den Bavaria Towers im Münchner Osten eingemietet und einen von drei Schlüsseln verschusselt hat.

Der Fall wurde gestern am Landgericht München I ver-

handelt. Die Kita hatte den Schlüssel einem Handwerker übergeben, damit dieser Lampen einbaut. Dessen Firma gab den Schlüssel an einen Subunternehmer weiter, und der verlor ihn unter ungeklärten Umständen im Urlaub. Für die Anwälte der Vermieter, die auch Miteigentümer der vier

Bavaria Towers sind, steht fest: Die Schlüsselanlage muss ausgetauscht werden. „Es geht um die Sicherheit des gesamten Objekts“, stellte Anwalt Alexander Thiermann fest.

Die Kindertagesstätte und die am Prozess beteiligte Handwerksfirma sehen das anders. Insgesamt sind in dem

Gebäudekomplex nämlich schon 22 Schlüssel verschwunden. „Warum soll gerade unser Schlüssel derjenige sein, der ein Sicherheitsrisiko ist?“, so Sophia Schönecker, Anwältin der Kita.

Eine Einigung ist nicht in Sicht. Die Vermieter sind bereit, einen Abzug anzulegen,

der dem Wertverlust der alten Schlüsselanlage entspricht, die Richterin sieht diesen bei 30 Prozent, blieben also um 92 800 Euro. Die Kita hingegen will nur 1000 Euro zahlen.

Rudolf Stürzer vom Hausbesitzerverband Haus & Grund erklärt: „Die Forderung der Vermieter könnte abgewiesen werden. Einerseits ist unklar, ob der verlorene Schlüssel missbräuchlich verwendet werden könnte. Nur dann muss die Anlage getauscht werden. Und zweitens können Vermieter erst Geld fordern, wenn ein Austausch stattgefunden hat.“ Am 9. April wird weiterverhandelt.



Anlässlich eines am LG München I anhängigen Rechtsstreits über die Schadensersatzforderung eines Vermieters gegen einen Kita-Betreiber wegen eines verlorenen Schlüssels in Höhe von € 132.000 sendet die **Abendschau** des **Bayerische Fernsehen** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, ob und unter welchen Umständen Mieter zum Ersatz der Kosten für den Austausch der Schließanlage verpflichtet sind.

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Wall-Box in der vermieteten Garage

Frau Maier aus München fragt: Mein Mieter möchte eine Wall-Box in der an ihn vermieteten Garagen installieren. Muss ich dies akzeptieren?



**RA Georg
Hopfensperger**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort: Ja. Ein Mieter hat zwar grundsätzlich keinen Anspruch auf Änderung der Mietsache, wie etwa auf die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen. Etwas anderes gilt aber im Rahmen der Elektromobilität. Gemäß § 554 BGB kann der Mieter verlangen, dass der Vermieter bauliche Veränderungen erlaubt, die der E-Mobilität, der Barrierereduzierung oder dem Einbruchsschutz dienen. Dem Mieter steht damit ein Anspruch gegen seinen Vermieter auf Erlaubnis zur Durchführung von baulichen Veränderungen an der Mietsache zu.

Der Mieter darf auch selbst entscheiden welches Unternehmen mit der Baumaßnahme beauftragt wird. Es muss sich dabei aber um ein geeignetes Fachunternehmen handeln, LG München, Urteil vom 23.06.2022, Az. 31 S 12015/21.

Der Mieter muss vor Durchführung solcher Maßnahmen von seinem Vermieter jedoch die Erlaubnis einholen. Der Mieter hat im Übrigen keinen Anspruch auf Bereitstellung zusätzlicher Flächen, wie etwa die Anmietung einer Fläche im Hofbereich oder eines Stellplatzes, um dort eine Ladevorrichtung zu bauen. Der Mieter ist außerdem verpflichtet, die Kosten der gesamten baulichen Maßnahme und deren Folgekosten zu tragen. Er muss am Ende des Mietverhältnisses auch den ursprünglichen Zustand der Mietsache auf eigene Kosten wiederherstellen.

Zu diesem Zweck kann der Vermieter verlangen, dass ihm eine Zusatzkaution als Sicherheit für die Rückbauverpflichtung zur Verfügung gestellt wird.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



Schlüssel weg – 132 585,85 Euro!

Gerichtsstreit: Kita in Bavaria Towers soll kompletten Schlüssertausch zahlen

Schlüssel verlieren kann teuer werden. Aber gleich 132 585,85 Euro? So viel verlangt eine Vermieter-Firma von einer Kindertagesstätte, die sich in den Bavaria Towers eingemietet und einen von drei Schlüsseln verschusselt hat. Der Fall kam gestern vor das Landgericht München I. Die Kita hatte den Schlüssel einem Handwerker übergeben, da-

mit dieser Lampen einbaut. Doch die Licht-Firma gab den Schlüssel an einen Subunternehmer weiter, und der verlor ihn unter ungeklärten Umständen im Urlaub. Für die Anwälte der Vermieter, die auch Miteigentümer der vier Bavaria Towers an der Riedener Straße sind, steht fest: Die Schließanlage der Towers muss ausgetauscht werden. „Es geht

um die Sicherheit des gesamten Objekts“, stellte Anwalt Alexander Thiermann fest.

Die Kindertagesstätte und die am Prozess beteiligte Handwerksfirma sehen das anders. Insgesamt sind in dem Gebäudekomplex nämlich schon 22 Schlüsseln verschwunden. „Warum soll gerade unser Schlüssel derjenige sein, der ein Sicherheitsrisiko

ist?“, so Sophia Schönecker, Anwältin der Kita.

Eine Einigung ist nicht in Sicht. Die Vermieter sind bereit, einen Abzug anzulegen, der dem Wertverlust bei der alten Schließanlage entspricht, die Richter in sieht diesen bei 30 Prozent, blieben also um 92 800 Euro. Die Kita hingegen will nur 1000 Euro zahlen. Rudolf Stür-

zer vom Hausbesitzerverband Haus & Grund erklärt: „Die Forderung der Vermieter könnte ab-

gewiesen werden. Einerseits ist unklar, ob der verlorene Schlüssel missbräuchlich verwendet werden könnte. Nur dann muss die Schließanlage getauscht werden.

Und zweitens können Vermieter erst Geld fordern, wenn ein Austausch stattgefunden



Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Haus & Grund. Foto: dpa

hat.“ Dies ist noch nicht geschehen. Die Weitergabe des Schlüssels an die Handwerker war laut dem Experten rechtens. Am 9. April wird weiterverhandelt. |WI



Nr. 7 vom 14.02.2024



In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Kurzfristige Vermietung

Herr S. aus München fragt: Wir haben eine möblierte kleine Wohnung in Sendling, die wir wechselnd an Mitarbeiter eines in der Nähe befindlichen Unternehmens vermieten, die im Stammhaus ein 9-monatiges Praktikum absolvieren. Nun ist ein Mieter bereits nach 3 Monaten ausgezogen, haben wir jetzt ein umsatzsteuerliches Problem?



Steuerberaterin,
Wirtschaftsprüferin
Regine Funke-Lachotzki
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Nein, eine Vermietung von Wohnraum ist umsatzsteuerfrei durchzuführen, solange es sich nicht um eine kurzfristige Vermietung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes handelt. Die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen, die zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereitgehalten werden, ist demgegenüber umsatzsteuerpflichtig. Eine kurzfristige Beherbergung liegt in der Regel vor, wenn sie weniger als 6 Monate dauert. Hierzu gibt es sogar eine europäische Rechtsprechung, die die Anforderungen nochmals konkretisiert hat. Maßgeblich für die Bestimmung der 6-Monatsfrist ist im Grundsatz nicht die tatsächliche Mietdauer, sondern die Absicht des Vermieters. Die Absicht des Vermieters wird in der Regel durch die Vereinbarungen im Mietvertrag dokumentiert. Auf die tatsächliche Dauer der Vermietung – hier 3 Monate – wäre nur ausnahmsweise im Einzelfall abzustellen, wenn die Dauer laut Mietvertrag nicht der tatsächlichen Absicht entspricht. Dies würde bedeuten, der Mietvertrag würde unter den Vertragsparteien nur zum Schein mit einer längeren Dauer abgeschlossen, tatsächlich wäre immer eine kürzere Dauer beabsichtigt. Im vorliegenden Fall war jedoch bei Abschluss des Mietvertrages eine Vertragsdauer von 9 Monaten beabsichtigt, nur der Mieter hatte im Laufe des Mietverhältnisses darum gebeten, die Vermietung einvernehmlich frühzeitig zu beenden. Dies führt noch nicht dazu, dass insgesamt eine kurzfristige Beherbergung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes vorliegt, die zur Umsatzsteuerpflicht führt. In regelmäßigen Wiederholungsfällen der vorzeitigen Beendigung ist allerdings Vorsicht geboten. Die längerfristige Vermietungsabsicht muss immer dokumentiert werden und nachvollziehbar sein. Um hier keine bösen Überraschungen zu erleben, ist es ratsam sich einen fachkundigen Berater zu Rate zu ziehen.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**





WEBIMMOBILIEN vom 23.02.2024



HAUS + GRUND MÜNCHEN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + WOHNUNG

ANZEIGE

Umlagefähigkeit der Kabel-Gebühren entfällt – was ist zu tun?



Dr. jur. Andreas Stürzer
Rechtsabteilung HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Durch den technischen Fortschritt versorgen sich allerdings viele Mieter mittlerweile über Internet-Streaming-Dienste mit medialer Unterhaltung. Das Internet wiederum gelangt auf unterschiedlichen Wegen zu den Bewohnern eines Hauses, sei es über die Telefonleitung, Glasfaserleitung oder über Mobilfunknetze mittels 4G- oder 5G-Routern. Den Mieter zur Zahlung eines Fernsehempfangs zu zwingen, den er also möglicherweise gar nicht nutzt, war dem Gesetzgeber ein Dorn im Auge. Zudem hatte der Mieter bisher keine Möglichkeit den Anbieter selbst zu wählen. Er war insofern gezwungen den Anbieter des Vermieters zu nutzen. Hinzu kommt, dass die Breitbandnetze im Eigentum weniger Betreiber stehen, so dass eine Nutzung ohnehin nur möglich war, wenn mit dem entsprechenden Anbieter ein Vertrag geschlossen wurde. Sinn und Zweck der Gesetzesänderung war es auch diese Monopolstellung „aufzusprengen“ und die Netze für andere Anbieter zu öffnen, so dass mehr Wettbewerb in dem Marktsegment der Breitband-Kabelnetze – ähnlich wie es bereits bei den Telefonnetzen erfolgt ist – entsteht. Zudem soll jeder Mieter, der Kabelempfang nutzen möchte, selbst die Wahl seines Anbieters treffen können. Auch deshalb hat der Gesetzgeber ein Sonderkündigungsrecht in § 230 Abs. 5 TKG für alle Sammelverträge, die bis zum 1. Dezember 2021 abgeschlossen wurden, eingeführt. Hiernach kann der Sammelvertrag mit Wirkung zum 1. Juli 2024 gekündigt werden, ohne dass dem Eigentümer Schadensersatzansprüche drohen.

Bereitstellungspflicht?
Für Vermieter geregelt worden. Es ist insofern fraglich, ob weiterhin eine Bereitstellungsspflicht besteht. Nach der bisherigen Rechtslage musste der Vermieter gem. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB den Empfang gewährleisten, wenn die Wohnung bereits bei Einzug mit dem Kabelempfang versorgt wurde. Durch die Einführung eines Sonderkündigungsrechts für Eigentümer mit Sammelvertrag und dem Entfall der Umlagefähigkeit könnte sich die Rechtslage geändert haben. Insbesondere durch den Entfall der Umlagefähigkeit, entfällt auch die Geschäftsgrundlage des Vermieters, nämlich dass er dieses Kabelsignal kostenneutral zur Verfügung stellen konnte. Im Gegensatz zur Rechtslage bei Abschluss des Mietvertrages hat sich also der Umstand geändert, dass nunmehr der Vermieter die Versorgung zu diesem Zeitpunkt selbst tragen muss. Dies bei Vertragsabschluss freiwillig zur Verfügung gestellt hätte, wenn er diese Kosten von Anfang an hätte selbst tragen müssen. Insofern dürfte jedenfalls nach herrschender Meinung in der juristischen Literatur eine Berufung auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) möglich sein.

Auswahlmöglichkeiten des Vermieters

Der Vermieter hat damit im Grunde drei Möglichkeiten:
1. Der Vermieter versorgt weiterhin die Mieter und zahlt den Sammelvertrag weiter. Kaum ein Mieter dürfte sich über eine kostenfreie

Versorgung beklagen; allerdings entstehen dem Vermieter dadurch zusätzliche Kosten.

2. Wenn der Vermieter die Versorgung weiter zur Verfügung stellt – etwa auch aufgrund eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft – ist es möglich, mit den Mietern einen zusätzlichen vom Mietvertrag getrennten Vertrag zu vereinbaren, in dem sich der Vermieter zur Bereitstellung des Kabelsignals und die Mieter sich zur Zahlung der Gebühren verpflichten.

Der große Nachteil dieser Konsultation ist, dass die Mieter weiterhin zur Unterzeichnung noch zur dauerhaften Nutzung verpflichtet werden können. So muss dieser Vertrag separat vom Mietvertrag monatlich kündbar sein (sog. Opt-Out-Recht) und er darf zu Anfang höchstens 24 Monate laufen.

3. Der Vermieter kündigt den Sammelvertrag und teilt den Mietern mit, dass – sofern sie sich nicht selbst um Einzelverträge bemühen – ab dem 1. Juli 2024 der Fernseher schwarz und das Radio stumm bleiben wird. Nicht ausreichend dürfte der bloße Aushang etwa im Treppenhaus sein. Daher ist es in dieser dritten Variante ratsam jeden Mieter einzeln und persönlich anzusprechen. Da es sich um eine einseitige (Willens-) Erklärung handelt, sollte das Schreiben mit Zustellnachweis an die Mieter verschickt werden. Anzuerinnern sind hier das Einschreiben mit Rückschein (Einwurfeinschreiben ist nicht ausreichend) oder die Botenzustellung. Bote kann im Grunde jeder sein, der kein Vertragspartner ist. Dieser sollte Kenntnis vom Inhalt des Schreibens haben

und schriftlich auf einer Kopie des Schreibens unter Angabe von Datum und Uhrzeit die Zustimmung bestätigen. Eine persönliche Aushandigung mit Quittierung ist ebenso denkbar.

Musterschreiben:

Abschaltung des Kabelfernsehempfangs
Sehr geehrte Mieterin,

sehr geehrter Mieter,

mit der Novelle des Telekommunikationsgesetzes ändert sich auch die Betriebskostenverordnung. Es ist nun möglich, die Kosten für die Breitband- und Kabelfernsehverversorgung bis zum 30.6.2024 auf die Mieter umzulegen. Als Vermieter habe ich diese Versorgung bisher nur zur Verfügung gestellt, da die Kosten auf den Mieter umlegbar und für mich insofern kostenneutral waren. Es wurde zugleich ein Sonderkündigungsrecht für Eigentümer gem. § 230 Abs. 5 TKG eingeführt. Danach bin ich berechtigt den Sammelvertrag des Hauses mit Wirkung zum 1.7.2024 zu kündigen. Mit der abgeschafften Umlagefähigkeit liegt für mich ein Wegfall der Geschäftsgrundlage i.S.d. § 313 BGB vor, so dass ich von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht habe.

Ich teile Ihnen deshalb mit, dass ich die Versorgung mit dem Kabel-Empfang nur noch bis einschließlich 30.6.2024 zur Verfügung stellen werde. Ich rate Ihnen daher dringend sich selbst um die Versorgung mit Kabel-Empfang zu bemühen, da andernfalls ab dem 1.7.2024 kein Signal mehr geliefert wird. Insofern wird ab diesem Zeitpunkt Ihr Fernseher schwarz und

das Radio stumm bleiben, sofern Sie den Anschluss nutzen und sich nicht um einen eigenen Einzelvertrag bemüht haben. Ich darf um Bestätigung binnen zwei Wochen ab Erhalt dieses Schreibens bitten.

Wie ist die Rechtslage in einer Eigentümergemeinschaft?

Im Rahmen der Eigentümergemeinschaften müssen die Eigentümer einen Beschluss fassen, ob sie das Haus weiter mittels Sammelvertrag versorgen wollen oder nicht. Entscheidend ist die Mehrheit für das Fortbestehen des Sammelvertrages, so ist dies vorallem für Vermieter ärglich, da die Kabelgebühren ab dem 1. Juli 2024 zu den nicht umlagefähigen Kosten zählen. Gelingt auch kein zusätzlicher Vertrag mit dem Mieter, bleibt der Vermieter auf diesen Kosten sitzen. Er ist dann auch nicht mehr verpflichtet den Mietern das Signal zur Verfügung zu stellen.

Beschließt die Eigentümergemeinschaft die Kündigung des Sammelvertrages mit Wirkung zum 1. Juli 2024, so sollte der Eigentümer, der zugleich Vermieter ist, angelehnt an das oben abgedruckte Muster, schreiben den Mietern die Abschaltung des Sammelvertrages mit Wirkung zum 1. Juli 2024 mit, dass ich die Versorgung mit dem Kabel-Empfang nur noch bis einschließlich 30.6.2024 zur Verfügung stellen werde. Ich rate Ihnen daher dringend sich selbst um die Versorgung mit Kabel-Empfang zu bemühen, da andernfalls ab dem 1.7.2024 kein Signal mehr geliefert wird. Insofern wird ab diesem Zeitpunkt Ihr Fernseher schwarz und

Versorgungsvereinbarung?

Als Antwort auf die Kündigung des Sammelvertrages bitten die Kabel-

Netzbetreiber derzeit vermehrt die Eigentümer darum, sog. kostenfreie Versorgungsvereinbarungen zu unterzeichnen. Hierin verpflichten sich die Anbieter das hausinterne Kabelnetz zu warten bzw. auch punktuell bei Schäden auf

eine Sternstruktur umzubauen und bieten dafür vergünstigte Einzelverträge für Mieter an. Die Laufzeit dieser Vereinbarungen betragen 10 - 15 Jahre. Dies mag zwar für den Eigentümer zunächst sorgenfrei und vorteilhaft klingen, so räumt es dem Anbieter aber häufig exklusive Rechte an der Nutzung des Anschlusses und des Hausnetzes ein. Dies kann insofern problematisch werden, wenn ein Mieter bei einem Drittanbieter, der nicht mit dem Anbieter der Versorgungsvereinbarung identisch ist, einen Einzelvertrag schließen möchte. Es besteht hier die Gefahr, dass der Abschluss des Einzelvertrages an den eingeräumten Exklusivrechten des anderen Anbieters scheitert, wodurch Schadensersatzansprüche des Mieters gegen den Vermieter denkbar sind. Immerhin trifft dann den Vermieter durch Unterzeichnung dieser Vereinbarung ein Verschulden daran, dass der Mieter nicht seinen gewünschten Anbieter oder Tarif wählen konnte. Entsteht dem Mieter dadurch ein Schaden, etwa weil der andere Anbieter günstiger gewesen wäre, könnte er den Vermieter in Regress nehmen. Vermietern, die sich für die Kündigung des Sammelvertrages und damit gegen die Versorgung der Mieter entschieden haben, ist daher eher anzuraten, derartige Versorgungsvereinbarungen nicht zu unterzeichnen.

Hinweis: Wir weisen darauf hin, dass mangels Rechtsprechung die Einzelheiten rechtlich insgesamt nicht geklärt sind, so dass die vorstehenden Ausführungen als unverbindliche Handlungsempfehlung zu verstehen sind.



BUCHTIPP

Vermieterwissen 2024

Als Vermieter und Verwalter müssen Sie stets auf dem Laufenden sein. Damit Sie Ihre Rechte und Pflichten kennen, sollten Sie über Themen wie Rauchwarnmelder, Legionellenprüfung, Wärmezähler, Energieausweis, Wohnungsgeberbestätigung, Eichfristen, Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und Indexmiete Bescheid wissen. Ein praktischer Kalender gibt Praxistipps und führt Sie durchs Jahr. Das Standardwerk in der neuen Ausgabe 2024!

NEU


Autor: Andreas Stürzer
28. Auflage, 430 Seiten
Preis: 29,99 €

Legionellen im Wohnhaus – Wer zahlt für die Reinigung?

Wir sind Teil einer Wohnungseigentümer-Gemeinschaft. Bei der regelmäßigen Prüfung auf Legionellen-Befall werden immer wieder in den gleichen Wohnungen Legionellen entdeckt. Die Bitten an diese Eigentümer/Mieter, die Reinigung der Perlatoren und die ausreichende Nutzung des Warmwassers vor einer angekündigten Prüfung vorzunehmen, brachten leider keinen Erfolg. Die Folgekosten für die erneute Überprüfung werden derzeit auf alle Eigentümer umgelegt. Besteht die Möglichkeit, diese Kosten den Verursachern in Rechnung zu stellen?

HARALD MÄRKEL AUS KARLSFELD

Lebensgefahr beim Duschen

Legionellen sind vor allem beim Duschen gefährlich. Dabei besteht die Gefahr, dass die Erreger eingeatmet werden und schwere Krankheiten verursachen. Deswegen sind regelmäßige amtliche Prüfungen des Wassers vorgeschrieben. Um zu klären, wer im Fall eines Legionellen-Befalls die dadurch entstehenden zusätzlichen Prüfungen bezahlen muss, fragten wir Rudolf Stürzer. Er ist Rechtsanwalt und Vorsitzender von Haus und Grund München.



Rudolf Stürzer.

Rudolf Stürzer: „Verursacht der Nutzer einer Wohnung eine Legionellen-Bildung durch falsches Verhalten, etwa keine Wasserentnahme über einen längeren Zeitraum und/oder mangelhafte Pflege der Perlatoren, ist er grundsätzlich für den daraus resultierenden Schaden und auch für die Kosten einer erneuten Überprüfung auf Legionellen verantwortlich.“

Das heißt also, der Besit-

zer oder Mieter der Wohnung, in der immer wieder Legionellen auftreten, kann zur Kasse gebeten werden, die Kosten können nicht auf die Gemeinschaft umgelegt werden. Doch die Sache hat auch einen Haken, den Rudolf Stürzer so beschreibt: „Problematisch ist, dass der Anspruchsteller beweisen muss, dass die Legionellenbildung auf falsches Verhalten des Nutzers zurückzuführen ist und nicht (auch) bauliche Gegebenheiten eine Rolle spielen, zum Beispiel eine ungünstige Lage und/oder die Führung der Wasserrohre zu der betroffenen Wohnung, die eine Legionellen-Bildung durch mangelhafte Zirkulation des Wassers zur Folge haben kann. Allerdings spricht einiges dafür, dass das Nutzerverhalten ursächlich ist, wenn die Legionellen-Bildung nur in einer von mehreren Wohnungen auftritt; ebenso, wenn die Legionel-

lenbildung zum Beispiel in einer Wohnung erstmalig nach einem Nutzerwechsel aufgetreten ist.“ Rudolf Stürzer empfiehlt des-



wegen, bevor die Gemeinschaft beschließt, den Inhaber einer Wohnung für den Legionellen-Befall zur Kasse zu bitten, einen

Gutachter einzuschalten. Er muss alle anderen Ursachen für die Legionellen-Bildung ausschließen.

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

CO₂ Aufteilungsgesetz

Frau P. aus München fragt an: Gerade erstelle ich die Betriebskostenabrechnung für meine Mieter. Auch habe ich die Heizkostenabrechnung von der Firma erhalten, die mein Objekt betreut und diese für mich erstellt. Schon seit vielen Jahren ist der Abrechnungszeitraum gegenüber dem Kalenderjahr etwas verschoben. Die Heizkosten werden immer jeweils von 01.07. – 30.06. abgerechnet.

Nun habe ich mich gefragt, ob ich denn nicht für das hälftige Jahr 2023 gemäß dem CO₂-Aufteilungsgesetz diese Kosten entsprechend dem Mieter erstatten müsste. Ist die Abrechnung meiner Heizungsablesefirma hier fehlerhaft?

Antwort: Es ist richtig, dass das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) zum 01.01.2023 in Kraft getreten ist. § 11 Abs. 2 CO₂KostAufG enthält folgende Übergangsregelung: Die Vorschriften über die Aufteilung der Kohlendioxidkosten nach diesem Gesetz sind auf Abrechnungszeiträume für die Abrechnung der Wärme- und Warmwasserkosten anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen. Da Ihr Abrechnungszeitraum aber vor dem 01.01.2023, mithin am 01.07.2022, begonnen hat, sind Sie erst bei der nächsten Abrechnungsperiode verpflichtet die Kosten entsprechend aufzuteilen. Es ist anzunehmen, dass Ihre Ablesefirma dies entsprechend berücksichtigen wird.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

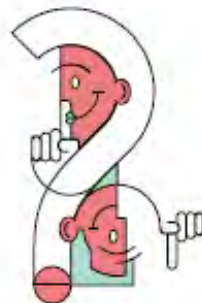
**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



*Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*



DARF MAN DAS?



Alles abrechnen

**Hausmeister erledigen viel,
doch nicht alle Kosten dafür
muss der Mieter zahlen.
Was man zurückweisen kann.**

Ein guter Hausmeister ist stets zur Stelle, wenn er gebraucht wird: sei es, weil ein Fenster- rahmen klemmt, die Beleuchtung defekt ist oder irgendwo Wasser ausläuft. Meist hängt seine private Telefonnummer im Treppenhaus aus – für alle Fälle. In einem Mehrparteienhaus gibt es für handwerklich geschickte Menschen immer etwas zu tun: Er oder sie stellt die Mülltonnen in Reih und Glied, putzt das Treppenhaus und legt die Zeitung vor die Tür. So vielseitig der Job ist, so schwierig ist in der Praxis die Abgrenzung der Kosten bei einem Mietshausobjekt. Denn nicht alle Aufwendungen, die durch die Aufgaben des Hausmeisters anfallen, müssen die Mieter tragen.

„Laut Paragraf zwei, Nummer 14 der Betriebskostenverordnung dürfen Arbeiten, die der Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung dienen, nicht auf die Mieter umgelegt werden. Auch Schönheitsreparaturen oder Hausverwalter-tätigkeiten dürfen nicht als Betriebskosten angesetzt werden“, sagt Martina Westner, Rechtsanwältin beim Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung. Malert der Hausmeister also das Treppenhaus oder verteilt er die Post des Vermieters an die Bewohner des Hauses, so zählen diese Tätigkeiten nicht zu den umlagefähigen Kosten.

Doch welche Tätigkeiten des Hauswerts sind von den Mietern zu bezahlen? Dafür kommen Aufwendungen für bestimmte Wartungs-, Reinigungs- und Pflegetätigkeiten in Betracht, entschied der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 18. Dezember 2019 (VIII ZR 62/19). Zu den typischen Aufgaben zählten etwa Ausgaben, die anfallen, wenn der Hauswart regelmäßig in den allgemein zugänglichen Bereichen einer Wohnanlage für Sicherheit und Ordnung Sorge. Küm-mert sich der Hausmeister etwa darum, dass die Fluchtwege im Mietobjekt frei sind, Abflüsse auf dem Grundstück frei liegen und die Beleuchtung funktioniert, so darf der Vermieter seine Mieter dafür zur Kasse bitten.

Oftmals sind die Aufwendungen für den Hausmeister auf der Nebenkostenabrechnung aber nicht näher aufgeschlüsselt. Fällt der Posten im Vergleich zum Vorjahr ungewöhnlich hoch aus, ist es empfehlenswert, den Vermieter um Belegeinsicht zu bitten. „Die pauschale Behauptung, der Hausmeister sei zu teuer, bringt aber nichts“, sagt Westner. Mieter müssten fundiert begründen, warum einzelne Positionen ungerechtfertigt seien. Schneidet der Hausmeister etwa im Garten die Hecke oder wartet er die Heizung, obwohl hierfür andere Dienstleister beauftragt sind, so kann der Mieter darauf hinweisen, dass die Posten aus der Betriebskostenabrechnung herauszunehmen sind. „Bei größeren Objekten ist es sinnvoll, mit dem Hausmeister im Vorfeld ein Leistungsverzeichnis zu vereinbaren“, rät Westner. Im Fall von Beschwerden kann der Vermieter darauf verweisen, welche Arbeiten des Hausmeisters etwa wöchentlich oder monatlich anfallen. „Denn ein entscheidendes Kriterium für die Umlagefähigkeit ist auch, dass die Aufgaben regelmäßig wiederkehren“, sagt Westner.

Vermieter sind verpflichtet, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis zu achten. Deshalb müssen Mieter die Kosten für den Hauswart auch dann nicht in vollem Umfang bezahlen, wenn diese unangemessen oder unwirtschaftlich sind, also ein Verstoß gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit gemäß Paragraf 556 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vorliegt. Dies musste auch ein Vermieter erfahren, der seine Tochter für die Treppenhausreinigung zu einem Stundenlohn von 55,38 Euro beschäftigte. Das Amtsgericht Schöneberg sah darin nämlich einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsprinzip (Az. 109 C 257/07).

Expertin Westner rät Mietern, zuerst den Vertrag mit dem Hausmeister einzusehen, Stundensätze mit örtlichen Miet-spiegeln und Leistungskatalogen zu vergleichen. „Es ist jedoch ratsam, mit dem Vermieter das Gespräch zu suchen. Ein Rechtsstreit lohnt sich auf keinen Fall“, sagt Westner. Schon ein Gutachter koste in der Regel mehr als die veranschlagte Betriebskostenabrechnung. Am besten sei es, sich zu einigen. **Katharina Wetzel**



**Der Hausmeister
der Autorin hat
Ihr schon mal
beim Umzug
geholfen –
kostenfrei.**



Nr. 9 vom 28.02.2024



In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

**Erst die Wohnung anzünden,
dann die Miete mindern?**

In unserer Telefonberatung schimpft Herr Behr aus Germering: Meinem Mieter kam nachts im Suff die Idee, Pommes zu braten, er erhitzte Fett in einem Topf, schlief aber ein. Das Fett entzündete sich und verbrannte die ganze Wohnung. Jetzt mindert er die Miete wegen der Brandschäden, ja – geht's eigentlich noch?



Rechtsanwalt
Heiko Wagener
Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

Geht leider schon – jedenfalls nach Ansicht des LG Würzburg, Beschluss vom 10.05.2023 - 44 S 119/23. Zwar kann der Mieter normalerweise nicht wegen Schäden mindern, die er selbst verursacht hat. Anders aber bei Brand- oder Wasserschäden, für die die Gebäudeversicherung eintritt. Weil der Mieter deren Beiträge über die Betriebskosten anteilig trägt, kann er verlangen, dass der Vermieter den Schaden meldet, bevor er Forderungen an den Mieter richtet. Allerdings darf der Mieter sich nicht „grob fahrlässig“ verhalten haben, denn dann nimmt der Versicherer ihn in Regreß. Bei „leichter“ oder „einfacher“ Fahrlässigkeit muss der Mieter den versicherten Schaden aber nicht ersetzen und kann sogar die Wiederherstellung der Wohnung verlangen, bzw. die Miete mindern, wenn das nicht geschieht, im entschiedenen Fall sogar auf 0 %. Das entspricht der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs („versicherungsrechtliche Lösung“, BGH, Urteil vom 19. November 2014 – VIII ZR 191/13). Virtuos hat das LG Würzburg allerdings hier das krasse Fehlverhalten des Mieters zu einer bloß „einfachen Fahrlässigkeit“ herabgezont. Neben der „objektiven Fahrlässigkeit“, also dem was jeder wissen muss, müsse das Gericht nämlich auch die „subjektive, personale Verantwortung“ bewerten. Selbst wenn das Verhalten des Mieters also „objektiv grob fahrlässig“ wäre, würde er „durch subjektive Gründe vom Vorwurf der groben Fahrlässigkeit befreit werden“. Zwei Umstände sprachen für ihn: Dass er ein Mann ist und betrunken war. Und jetzt wörtlich: Neben seiner „erheblichen Alkoholisierung“ sei ihm „schuld-mindernd zugute zu halten, dass er als junger Mann nur über wenig Erfahrungen im Haushalt verfügte“. Leider leben einige Juristen in einer wunderlichen Welt, die sich nur rückwärts dreht. Dass Herrn Behr so etwas empört, kann ich verstehen.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**



MIETRECHT

Müssen wir nachzahlen?

Wir haben nach dem Auszug aus unserer Mietwohnung ein vom Vermieter unterschriebenes Rückgabeprotokoll erhalten. Jetzt verlangt er von uns Geld für angebliche Schäden in der Wohnung. Darf er das?

SUSANNE L. (48), MÜNCHEN

Diese Frage gaben wir an Rudolf Stürzer weiter, den Vorsitzenden von Haus und Grund München. Der Jurist schreibt uns: „Enthält



ein Übergabeprotokoll die Feststellung bestimmter Schäden am Mietobjekt, kann dies dahin verstanden werden, dass vom Vermieter nur in Bezug auf diese Schäden noch Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können; auch wenn tatsächlich noch weitere (erkennbare) Schäden am Mietobjekt vorhanden sein sollten.“ Rudolf Stürzer verweist auf ein Urteil des OLG Dresden. In dem verhandelten Fall war im Protokoll festgehalten worden: „Übergabe erfolgte im Zustand besenrein! Ohne Mängel!“ Trotzdem machte der Vermieter nachträglich Mängel geltend und wollte Geld. Das OLG wies die Klage ab (Az. 5 U 816/22). Rudolf Stürzer: „Bei Rückgabe der Räume an den Vermieter wird häufig nicht eindeutig dokumentiert, welche Mängel vorliegen und für welche Mängel der Vermieter den Mieter verantwortlich macht und die Beseitigung bzw. Kostenersatz verlangt. Die Übergabe sollte grundsätzlich in Anwesenheit eines sachverständigen Zeugen stattfinden, der zu vorhandenen Mängeln und deren Ursachen Stellung nimmt. Erst dann sollte ein Übergabeprotokoll unterzeichnet werden.“

Symbolfoto: imago

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Energetische Sanierung des Eigenheims

Meine Mandantin stellte mir die Frage, welche steuerlichen Förderungen sie für die Sanierung ihres eigen genutztes Hauses in Anspruch nehmen könne.

Bereits in der Vergangenheit konnte man eine auf bis zu € 1.200 pro Jahr begrenzte Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen erhalten. Unter der Voraussetzung, dass das Gebäude zum Beginn der Sanierung älter als 10 Jahre ist und die Arbeiten von einem Fachunternehmen durchgeführt werden, sind Steuerermäßigungen für energetische Sanierungen neu hinzugekommen.

Es werden verschiedene Sanierungsmaßnahmen wie zum Beispiel die Wärmedämmung von Wänden und Dachflächen, die Erneuerung von Fenstern oder Außentüren sowie der Heizungsanlage, der Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung und die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, wenn diese älter als zwei Jahre sind, gefördert. Die ordnungsgemäße Durchführung vom ausführenden Fachunternehmen muss durch einen amtlichen Vor- druck schriftlich bestätigt werden.

Im Rahmen der Einkommensteuer werden auf Antrag im Jahr des Ab- schlusses der Maßnahme und im folgenden Kalenderjahr jeweils 7% der Aufwendungen (maximal jeweils € 14.000) und im übernächsten Kalenderjahr 6% der Aufwendungen (maximal € 12.000) berücksichtigt. Zudem können die Kosten eines fachlich qualifizierten Energieberaters zu 50% angesetzt werden. Insgesamt ist die Steuerermäßigung auf € 40.000 pro Objekt begrenzt.

Allerdings entfällt für öffentlich geförderte Maßnahmen die Möglichkeit einer Steuerermäßigung.



**RAin/StBin Agnes
Fischl-Obermayer**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in
allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



Rauswurf nach 50 Jahren

Sie hat immer ihre Miete bezahlt, trotzdem muss Helga K. (72) aus ihrer Wohnung – Eigenbedarf. Über die ausweglose Suche nach einer neuen Wohnung im Alter

Von Nina Job

Fast ihr gesamtes Erwachsenenleben hat Helga K. in ihrer Wohnung in Milbertshofen gelebt. Sie hat hier ihren Sohn großgezogen, sie hat ihre Ärzte und Freunde in der Nähe, ihre Arbeitsstelle, den Metzger und einen Supermarkt. Auch zum Grab ihrer Tochter, das sie regelmäßig auf dem Nordfriedhof besucht, muss sie nicht weit fahren.

Seit 50 Jahren lebt Helga K. in ihrer Zwei-Zimmer-Wohnung (knapp 62 Quadratmeter). Im Mietvertrag steht der 1. Juni 1974. Doch nun setzt die Vermieterin Helga K. auf die Straße – wegen Eigenbedarfs. Zuerst kam die Kündigung, dann die Räumungsklage. Vor Gericht bekam die Vermieterin recht. Helga K. galt nicht als Härtefall.

„Bis 29. November muss ich ausgezogen sein“, sagt die Münchenerin. „Ich verliere alles: mein Zuhause, meine Heimat und meine Arbeit. Ich werde in eine andere Stadt ziehen müssen.“

Die 72-Jährige hat alles unternommen, um eine andere Wohnung zu finden. Das musste sie in mehreren Gerichtsprozessen nachweisen. „Aber ich finde einfach nichts Bezahlbares. Meistens bekomme ich nicht mal eine Antwort“, erzählt sie. „Dabei ist meine Rente gar nicht so schlecht.“ 1000 Euro warm könnte Helga K. zahlen. Früher war die Münchenerin bei Verlagen und in einer Werbeagentur angestellt. Und auch heute noch arbeitet sie in Teilzeit – als Mini-Jobberin für einen Verein in Schwabing.

Die städtischen Wohnungsgesellschaften, die seit Januar 2023 „Münchner Wohnen“ heißen, konnten auch nicht helfen – obwohl Helga K. einen positiven Bescheid für eine Zwei-Zimmer-Wohnung nach dem München-Modell hat. „Ich habe mich immer wieder beworben – keine Chance!“ 600 bis 700 Interessenten würden sich bewerben, wenn mal eine günstige, freie Wohnung inseriert werde. Helga K. bekam immer dieselbe Antwort: „Aufgrund der Vielzahl der eingegangenen

Helga K. in ihrer geliebten Wohnung. Sie muss ihr Zuhause verlassen – die Vermieterin will selbst einziehen. Die Zeit läuft ihr davon. Foto: Daniel von Loeper



ZWANGSRÄUMUNG

Gekündigt: 80-jährige obdachlos!

Welch dramatische Folgen eine Eigenbedarfskündigung für Betroffene haben kann, zeigt dieser Fall: Eine 80-jährige Münchenerin lebte 40 Jahre in ihrer Wohnung – dann bekam sie die Kündigung, wurde schließlich zwangsräumt. Die Rentnerin landete auf der Straße – sie ist jetzt obdachlos. „Seit ein paar Tagen ist sie bei uns. Wir haben sie aufgenommen“, sagt Patricia Szeiler, die Leiterin von Karla

51, einer Notunterkunft für obdachlose Frauen. „Es geht ihr gar nicht gut.“ Die erste Nacht habe die Rentnerin in einem Vier-Bett-Zimmer verbracht, inzwischen sei sie in einem Einzelzimmer mit Nasszelle untergebracht. Die Räumung habe nicht daran gelegen, dass die 80-Jährige zu wenig Geld zur Verfügung gehabt habe. „Sie hat eine ordentliche Rente“, so Szeiler. „Wir alle im Team sind schockiert.“ **job**

Anfragen haben wir unter allen Bewerbern eine anonymisierte und automatische Selektion durchgeführt, bei der Sie nicht ausgewählt wurden.“

Das Einzige, was die Rentnerin über ein Online-Portal fand, war ein einzelnes Zimmer, viel kleiner als ihre Wohnung, weit von

der Stadt. „Da könnte ich nicht mal meine Möbel mitnehmen“, sagt Helga K., ihren Essstisch oder den alten Sekretär etwa, an dem sie täglich sitzt. Ein befreundeter Lektor hatte ihn ihr vor seinem Tod vermacht.

Helga K. ist kein Einzelfall. Laut Mietverein steigt die Zahl der

GESETZGEBUNG

Wer alles von „Eigenbedarf“ profitiert

Eigenbedarf gilt laut Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) als berechtigtes Interesse des Vermieters und liegt vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Als Familienangehörige gelten alle Personen, die vor Gericht ein Zeugnisverweigerungsrecht haben. Also für Kinder, Eltern, Geschwister, Enkel, Großeltern und leibliche Nefen und Nichten.

Auch Ehegatten zählen dazu – sogar nach Scheidungen. Außerdem können Vermieter für einen „privilegierten Personenkreis“ Eigenbedarf geltend machen, dazu gehören laut Rechtsprechung Schwiegerkinder und -eltern. Dagegen kann für Pflegeeltern und -kinder sowie Großneffen Eigenbedarf nur geltend gemacht werden, wenn ein „besonders enger Kontakt“ zum Vermieter besteht. **job**

etwa 150 betroffene Mieter. Mittlerweile trafe es alle Schichten. „Ganz besonders betroffen sind aber ältere, häufig alleinstehende Frauen. Sie haben zugunsten der Kinder weniger gearbeitet und dadurch niedrige Renten.“ Erschwerend käme dazu: „Viele wollen nicht an Ältere vermieten.“

Die Anwältin geht zudem davon aus, dass manch einer seinen alten Mieter loswerden will, um die Wohnung teurer zu vermieten. „Mindestens ein Drittel der Eigenbedarfskündigungen ist vorgekauft“, schätzt Odenthal. Belegen lässt sich das nicht, einen vorgekauften Eigenbedarf nachzuweisen, ist sehr schwierig.

Die Anwältin ist sicher: Immer mehr Menschen werden München verlassen. Helga K. wird wohl auch nichts anderes übrig bleiben. Sieben Monate bleiben ihr noch in ihrem Zuhause. Dann wird sie in eine andere Stadt ziehen und alles zurücklassen müssen: ihre Wohnung, ihren Sohn, das Grab der Tochter, ihre Arbeit – alles.

Rechtsberatungen. Beim Amtsgericht wurden im vergangenen Jahr 1833 Räumungsklagen erfasst, 2022 waren es 1684. Das Gericht schlüsselt allerdings Eigenbedarfskündigungen nicht separat auf, die Zahl beinhaltet also auch Räumungsklagen aus anderen Gründen.

Die auf Mietrecht spezialisierte Rechtsanwältin Frauke Odenthal hat Helga K., die Mitglied im Mieterverein ist, vor Gericht vertreten. „In den letzten zehn Jahren hat sich bei mir die Zahl von Eigenbedarfskündigungen mindestens verdoppelt“, sagt die Juristin. Allein in den vergangenen drei Jahren hatte sie

„Es wird noch schlimmer werden“

Auch der Verein, der die Interessen der Vermieter vertritt, stellt fest: Es wird öfter gekündigt

Der Münchner Verein Haus und Grund vertritt die Interessen von Wohnungs-, Haus- und Grundeigentümern. Er hat rund 40.000 Mitglieder, sie besitzen rund 420.000 Wohnungen. Die AZ sprach mit dem Vorsitzenden Rudolf Stürzer über Eigenbedarfskündigungen.

AZ: Herr Stürzer, stellen Sie auch fest, dass immer mehr Ver-

mieter langjährigen Mietern wegen Eigenbedarfs kündigen? RUDOLF STÜRZER: Wir beobachten schon einen Trend. Wir führen keine Statistik darüber, aber das stellen wir schon auch fest.

Warum ist das so? Das hängt damit zusammen, dass der Wohnungsmarkt immer enger wird. Kinder, Enkel, Nichten haben sich früher selbst eine Wohnung gesucht. Aber die finden auch nichts mehr. Da klopfen sie bei Papa, Onkel oder Opa an, die eine Wohnung haben. Da entsteht familiärer Druck.

Ist der so stark, dass man lieber einen alten Mieter vor die Tür



AZ-INTERVIEW mit Rudolf Stürzer

Der Anwalt ist Vorsitzender des Vereins Haus und Grund München.

setzt, der immer seine Miete gezahlt hat?

Ich kenne im Bekanntenkreis eine Frau, deren Sohn gesagt hat: Mama, du musst die Wohnung kündigen. Die hat sich dann selbst auf die Suche nach einer Wohnung gegeben. Sie wollte ihrem Mieter nicht kündigen. Das Problem ist, dass nicht mehr gebaut wird. In München müssten jährlich 10.000 neue Wohnungen gebaut werden. Stattdessen stehen Bauruinen rum. Die Bauträger bauen nicht zum Spaß nicht. So einen Trend wie seit der Zinswende und den gestiegenen Baukosten hatten wir noch nie.

Wann scheitert eine Eigenbedarfskündigung?

Wenn der Mieter einen Härtefall geltend macht, dann ist sie meist nicht durchsetzbar. Was ist ein Härtefall? Bei Krankheiten, Depressionen oder bei Suizidandrohungen des Mieters. Und wenn das ärztlich bescheinigt wird. Wenn sich der Mieter juristisch wehrt gegen eine Eigenbedarfskündigung, wie lange dauert es dann, bis er ausziehen muss? Es kann passieren, dass das Jahre dauert. Das hängt auch von der Mietdauer ab. Wenn er mehr als zehn Jahre in seiner Wohnung ist, beträgt die Kündigungsfrist schon neun Monate. Möglicherweise zahlt man ihm was, zum Beispiel eine Um-

zugshilfe, dann geht es schneller. Aber das geht nur, wenn der Mieter was Neues findet. Wie viel wird so gezahlt, um Gerichtsverfahren zu vermeiden? Das hängt davon ab, wie sehr es gepresst ist. Wenn die Frau beispielsweise schwanger ist, die einziehen will, eilt es natürlich. Es hängt immer von den Umständen ab. Unterstützen Sie auch Vermieter, die nur deshalb kündigen, um nach einem Mieterwechsel mehr kassieren zu können? Wir kümmern uns nur, wenn die Kündigungen astrein sind. Wenn einer nur seinen Mieter loswerden will, machen wir das nicht. Interview: Nina Job

Die Expertenrunde

zum Thema:

Update: Mietpreisbremse – Berücksichtigung der Vor-Vormiete

Karin H. fragt: Mein Mieter verlangt eine Reduktion seiner Miete wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse. Ich habe die Miete aus dem Vormietverhältnis übernommen und für das jetzige Mietverhältnis nicht erhöht. Allerdings habe ich bei der Mietberechnung für das Vormietverhältnis die Geltung der Vorschriften der Mietpreisbremse übersehen und eine höhere Miete verlangt, als sie nach den Regelungen der Mietpreisbremse zulässig gewesen wäre. Mein Mieter behauptet, dass nun diese Vormiete nicht gälte und ich auf die Vor-Vormiete zurückfiele. Ist das korrekt?



Rechtsanwältin
Florentina Mantscheff
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Ganz grundsätzlich ist eine schon höher gewesene Vormiete bekanntlich eine Ausnahme von dem Anwendungsbereich der Vorschriften über die Mietpreisbremse (§ 556e BGB). Allerdings hat Ihr Mieter recht, liebe Frau H. Denn der BGH hat in seinem Urteil vom 19.07.2023, VIII ZR 229/22 entschieden, dass die geschuldete Vormiete im Sinne von § 556e Abs. 1 BGB bei einem Vormietverhältnis, das ebenfalls bereits den Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) unterlag, die Miete ist, die nach diesen Vorschriften zulässig gewesen ist. War die ursprünglich vereinbarte Vormiete demnach unzulässig überhöht, ist als geschuldete Vormiete die gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB auf die zulässige Höhe reduzierte Miete anzusehen. (Leitsatz 2 des Urteils) Die Regelung des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB findet auch dann Anwendung, wenn eine ursprünglich vertraglich vereinbarte Vormiete nach den auf das Vormietverhältnis bereits anwendbaren Vorschriften der §§ 556d ff. BGB überhöht war und sich die für das Vormietverhältnis zulässige Miete ihrerseits aus § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB ergibt (Vor-Vormiete). (Leitsatz 3 des Urteils). Der Entscheidung lag ein Wohnraummietverhältnis aus Berlin aus dem Jahr 2017 zugrunde. Die Nettokaltmiete betrug zunächst 460,00 €, wobei die Parteien eine Indexmiete vereinbart hatten. Die ortsübliche Vergleichsmiete lag bei 255,29 €. In dem der Vermietung an den Kläger vorangegangenen Mietverhältnis zwischen der Beklagten und dem Vermieter war gemäß Mietvertrag vom 16. Juni 2015 eine Nettokaltmiete von 422,00 € vereinbart worden. Zuvor hatte die Beklagte die Wohnung seit 1. März 2014 zu einer Nettokaltmiete von 380,00 € vermietet (Vor-Vormiete). Die Regelungen über die Mietpreisbremse sind in Berlin zum 01.06.2015 in Kraft getreten. Der BGH hat entschieden, dass die von dem Kläger zu zahlende Nettokaltmiete bis zum Mieterhöhungsverlangen, wie die Vor-Vormiete, monatlich 380 € betragen hat und diese Vor-Vormiete Ausgangspunkt der begehrten Indexerhöhung war.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**



„Mieten - Der Aufwärtstrend stabilisiert sich.“



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

ein Trend, der seit dem starken Anstieg der Hypothekenzinsen zu beobachten ist: Sinkende Kaufpreise einerseits - stark steigende Mieten andererseits. Während sich der Aufwärtstrend bei den Mieten zu stabilisieren scheint, lässt der Rückgang der Kaufpreise nach; in Teilbereichen ziehen diese sogar wieder an. Auf ein Sinken der Zinsen zu warten, ist für Kaufinteressenten daher risikoreich. Sie müssen befürchten, dass die Zinsen zwar sinken, aber nicht im gleichen Verhältnis wie die Kaufpreise wieder anziehen. Der Traum von der eigenen Immobilien sollte daher nur dann zurückgestellt werden, wenn es wirtschaftlich überhaupt nicht darstellbar ist. Teurer wird es nämlich mit Sicherheit auch für all diejenigen, die weiterhin zur Miete wohnen.

Der Wohnungsbau stagniert d.h. das Angebot bleibt knapp; dagegen steigt die Nachfrage durch unverändert starken Zuzug, durch immer noch zunehmende Pro-Kopf-Wohnfläche und insbesondere auch durch die zahlreichen Gutverdiener, die den beabsichtigten Immobilienkauf aufgegeben bzw. zurückgestellt haben, jetzt in den Mietmarkt „flüchten“ und dort die Preise hochtreiben. Dabei kann sich ein Mieter auch nie sicher sein, ob er in der Wohnung bleiben kann solange er will. Das Restrisiko für den Mieter - Eigenbedarf des Vermieters - verwirklicht sich gerade in diesen schwierigen Zeiten immer häufiger. Ein großes Problem gerade im Alter, wenn beim Eintritt in die Rente die Einkünfte meist drastisch sinken, die Mieten aber weiter steigen und es daher immer schwieriger wird, eine neue Wohnung zu finden. Die Entscheidung für Kauf oder Miete erfordert gerade jetzt eine besonders sorgfältige Abwägung aller Für und Wider.

Bei allen Fragen rund um Haus und Wohnung sind Immobilieneigentümer und solche, die es werden wollen, bei HAUS + GRUND MÜNCHEN mit seinen inzwischen ca. 40.000 Mitgliedern gut aufgehoben. 26 Rechtsanwälte, Steuerberater, Architekten und Energieberater helfen Bauherren, Eigentümern und Vermietern bei der Klärung von Fragen und Bewältigung ihrer kleinen und großen Probleme.

Ihr Rudolf Stürzer
Rechtsanwalt
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN



HAUS + GRUND

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM

Zum **16. Mal in Folge** ausgezeichnet als **bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung** der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

v.l.: RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München, Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende Haus & Grund Bayern



Zum **16. Mal in Folge** wurde **HAUS + GRUND MÜNCHEN** als **bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung** der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2022 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.263 auf insgesamt 38.521 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als dreimal so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus & Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut. Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN am 12. Mai 2023 vom Zentralverband Haus

& Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet. Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes in Berlin an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- // 24 Stunden **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr – seit 21 Jahren unverändert

		Zuwachs	Gesamt
01 München	Bayern	1.263	38.521
02 Stuttgart	Württemberg	379	22.738
03 Kiel	Schleswig-Holstein	297	11.081
04 Heidelberg	Baden	185	6.101
05 Darmstadt	Hessen	184	5.489
06 Heilbronn	Württemberg	170	6.812
07 Husum	Schleswig-Holstein	167	2.485
08 Freiburg	Baden	163	5.926
09 Kempten	Bayern	160	3.521
10 Forchheim	Bayern	157	2.198


50.000
Kostenfreie Rechts-
beratungen jährlich


26
Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater


39.000
Mitglieder in München
und Umgebung


15
Neue Mitglieder pro
Werktag im Durchschnitt


420.000
Wohnungen und Ge-
schäftsräume


39.000.000
Datenbankeinträge für
Mieter-Bonitätscheck

HUG MÜNCHEN

HAUS UND WOHNUNG

www.hug-m.de



UNSER TEAM

Reihe vorne: RA Bernhard Stocker, RA Simon Koch, Christina Schenker, RAin Martina Westner, RAin Claudia Finsterlin^{1,4}, RAin/StBinAgnes Fischl-Obermayer⁴, RA Rudolf Stürzer – Vorsitzender, Eva Stürzer, Sabine Grasarevic, Ruzica Milicevic, Renate Nesslauer, Karina Popescu, RAin Florentina Mantscheff³, RAin Katharina Rößler
Reihe mitte: Nicolaus Ziegelmayer, Vera Person-Böhm, RA Alexander Schulze-Schönherr^{3,5}, RA Martin Sauer³, RA Heiko Wagener², RA Georg Hopfensperger³, StB Andreas Jovanic¹, RA Nicolai Utz¹, RA Dr. Benjamin Merkel, RA Harald Spöth^{3,5}, RA Detlef L. Sterns², Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer
Reihe hinten: Dipl.-Ing. Andreas Heisler^{6,7}, Katharina Lazovic, RA Martin Seydel, RAin Andrea Nasemann, RAin Melanie Sterns-Kolbeck³, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, RAin Astrid Congiu-Wehle^{2,4}, RAin Ariane Schlegel³, StBin/WPin Regine Funke-Lachotzki¹, RAin Kathrin Gerber^{1,3,4}, Dipl.- Arch. Eth Andrea Lange⁸

¹ Fachanwältin für Steuerrecht

² Fachanwältin für Familien- und Steuerrecht

³ Fachanwalt/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

⁴ Fachanwältin für Erbrecht

⁵ Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

⁶ Energieberater

⁷ Bauberater

⁸ Architektin

Neuer Mitgliederservice:

Telefonische Abendsprechstunde

Der Mitgliederservice von Haus + Grund München wurde nochmals erweitert. Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten können sich die Mitglieder ab sofort montags bis freitags in der Zeit von 16:00 bis 19:00 Uhr telefonisch beraten lassen.

Telefonische Beratung unter **089/55141-300**

Vormittag:	Montag bis Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr
Vormittag:	Montag bis Donnerstag	13:30 bis 16:00 Uhr
	Freitag	13:30 bis 15:45 Uhr
Neu:	Montag bis Freitag	16:00 bis 19:00 Uhr

Persönliche Beratung

Eine persönliche Beratung findet nur nach telefonischer Terminvereinbarung (**Telefon 089/55141-371**) statt.



Mietverträge

Mietverträge und Musterbriefe zum Download – immer auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung

- Mietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garage
- Selbstauskunft für Mietinteressenten
- Musterbriefe für Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, Modernisierung, etc.

24 h erreichbar.



Bonitätscheck

Bonitätscheck für Mietinteressenten rund um die Uhr

- Mieter-Bonitätsprüfung online mit der Datenbank der Wirtschaftsauskunft Bürgel (ca. 39 Millionen Daten)
- Ergebnis in wenigen Minuten: 10,- € pro Abfrage



Präsenzseminare

Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

- Unser Seminarangebot finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“
- Anmeldung jetzt Online

MIETRECHT

Darf das stehen bleiben?

In unserem Haus stellt eine Familie ständig ihren Kinderwagen und immer wieder auch Mülltüten ab. Kann man diesen Mietern kündigen?

ERNST B. (68), GRAFING

Mit Kinderwagen zugestellte Hausflure und die Zwischenlagerung von Müll können in einem Mehrfamilienhaus ein großes Ärgernis sein. Das weiß auch Rudolf Stürzer,



Vorsitzender von Haus und Grund München. Der Anwalt klärt über die rechtliche Situation auf: „Treppenhaus sowie Hausflur eines Mehrfamilienhauses sind zwar nicht mitvermietet. Allerdings ist der Mieter nach ständiger Rechtsprechung grundsätzlich auch zur Mitbenutzung solcher Gemeinschaftsflächen berechtigt. Bestehen keine besonderen Vereinbarungen, umfasst dieses Recht sämtliche mit dem Wohnen typischerweise verbundenen Umstände. Der Mieter ist daher berechtigt, Kinderwagen, Rollstuhl oder Rollator im Hausflur an geeigneter Stelle abzustellen, wenn er hierauf angewiesen ist und die Größe des Hausflurs das Abstellen zulässt. Es dürfen aber weder der Fluchtweg noch der Zugang zu Briefkästen verstellt oder erschwert werden. Ob das Transportieren in die Wohnung nach jedem Gebrauch zumutbar ist, hängt vom Einzelfall ab, wie der Größe des Kinderwagens, etwa vorhandenem Lift sowie dem Gesundheitszustand des Mieters.“ Das AG Neukölln sah im Abstellen von Mülltonnen und Kinderwagen kein vertragswidriges Verhalten und wies die Kündigungsklage gegen eine Mieterin zurück (Az. 10 C 121/22). Symbolfoto: imago

Rohbau statt fertiger Wohnungen

Apartmenthaus an der Offenbachstraße: Große Verzögerung sorgt für Probleme bei Käufern

PASING Ursprünglich sollte das Apartmenthaus an der Offenbachstraße im Juni 2022 fertig sein. Doch bisher steht erst der Rohbau. Informationen vom Bauherren M-Concept zu dem Projekt namens „Paseo Carré“ gebe es seit einem halben Jahr überhaupt keine mehr, moniert Gisela Schmidt (*Name geändert*), die im Frühjahr 2021 eine Wohnung gekauft hat.

„Spätestens ab Januar 2023 habe ich mit Mieteinnahmen aus der Wohnung gerechnet, weil nicht nur ich, sondern auch viele andere Käufer Kredite für den Kauf aufgenommen haben, die Zinsen generieren und zurückgezahlt werden müssen.“ Andere Käufer bekämen durch die Verzögerung weitere Probleme: Sie hätten beispielsweise ihre bisherigen Wohnungen gekündigt, weil sie sich auf den Fertigstellungstermin verlassen hätten, berichtet Schmidt.

M-Concept baut an der Offenbachstraße auf dem ehemaligen Stückgutgelände rund 200 Wohnungen und Büros. Im September 2022 stockte der Bau, weil sich die Firma von ihrem



Die Wohnungen an der Offenbachstraße sind noch lange nicht bezugsfertig.

Foto: privat

General-Bauunternehmer getrennt hatte. Dennoch versicherte sie damals, dass die Apartment- und Punkthäuser im späten Frühjahr 2023 bezugsfertig sein sollten. Während die Gewerbebauten inzwischen abgeschlossen sind – allerdings unter Regie eines anderen Bauträgers – und das Pasinger Sozialbürgerhaus dort einziehen konnte (*Hallo*

berichtete), warten die Wohnungskäufer immer noch.

Auf Nachfragen habe das Unternehmen seit Mitte 2023 nicht mehr reagiert, kritisiert Schmidt. Die meisten Käufer hätten bereits drei Raten und damit teilweise rund zwei Drittel des Kaufpreises gezahlt. „Wir haben etliche Male angerufen und Briefe geschrieben, aber entweder ei-

ne Sekretärin hat uns vertröstet oder wir haben überhaupt keine Antwort erhalten. Man kann ja über alles reden, aber wir kommen an niemanden ran“, sagt sie enttäuscht.

Auf *Hallo*-Nachfrage teilte eine Kommunikationsagentur mit: „M-Concept arbeitet intensiv an Lösungen. Zuletzt wurde die komplette Tiefgarage für alle

Bauteile fertiggestellt, ebenso ein Großteil der Estrich-, Trockenbau- und Installationsarbeiten im Apartmenthaus.“ Einen konkreten Endtermin könne man allerdings nicht nennen. Zum Vorwurf, dass das Unternehmen nicht auf Anfragen reagiere, wolle man sich nicht öffentlich äußern.

Rudolf Stürzer von Haus+Grund München empfiehlt den Käufern, eine kompetente Anwaltskanzlei zu beauftragen, denn: „Die Rechtslage ist komplex.“ Sie könnten Schadensersatzansprüche oder einen Rücktritt vom Kauf geltend machen, wenn der Bauträger den Verzug verschuldet habe. Die Beweislast liege bei M-Concept. „Das Unternehmen muss vortragen, warum es nichts dafür kann, dass der Bau nicht fertig wird.“

Gut 70 Käufer haben sich inzwischen zusammengefunden, um gemeinsam vorzugehen. Sie trugen ihr Anliegen auch bei der Pasinger Bürgerversammlung vor. Diese sprach sich klar dafür aus, dass die Stadt die Gruppe unterstützen sollte. Man habe das Thema bereits auf dem Schirm, meinte Stadtrat Christian Köning (SPD). Weitere Betroffene können zur Gruppe Kontakt aufnehmen – per E-Mail an pasing.paseo@gmail.com.

A. Schwarzbauer

BUCHTIPP

Vermieterwissen 2024

Als Vermieter und Verwalter müssen Sie stets auf dem Laufenden sein. Damit Sie Ihre Rechte und Pflichten kennen, sollten Sie über die Themen wie Rauchwammelder, Legionellenprüfung, Wärmezähler, Energieausweis, Wohnunggeberbestätigung, Eichfristen, Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und Indexmiete Bescheid wissen. Ein praktischer Kalender gibt Praxistipps und führt Sie durchs Jahr. Das Standardwerk in der neuen Ausgabe 2024!

Nutzen Sie das Wissen des erfahrenen Wirtschaftsjuristen und Beraters bei Haus & Grund München Andreas Stürzer, um Stress bei der Vermietung zu vermeiden und sich vor teuren Fehlentscheidungen zu schützen.



Autor: Andreas Stürzer

28. Auflage, 430 Seiten

Preis: 29,99 €

MÜNCHEN

Mehr Immobilien-Käufe

Nur wenige Privatleute haben sich zuletzt einen Hauskauf finanziell zugetraut. Auf der Münchner Immobilien Messe am Wochenende in der Kleinen Olympiahalle zeigte sich allerdings eine vorsichtige Entspannung. Tatsächlich meldet die Finanzbranche nach zwei Krisenjahren für Eigenheim-Interessenten Zeichen einer Wiederbelebung am privaten Immobilienmarkt – auch dank leicht gesunkener Zinsen.

Auf geht's zum Traumhaus

Hohe Zinsen, gestiegene Baukosten: Nur wenige Privatleute haben sich zuletzt einen Hauskauf zugetraut. Auf der Münchner Immobilien Messe am Wochenende zeigte sich eine vorsichtige Entspannung. Wir haben Münchner getroffen, die eine Immobilie erwerben wollen.

VON JULIAN LIMMER

Familie Dauner hat einen Traum – und er soll schon bald in Erfüllung gehen. Sie wollen ein Haus im Münchner Speckgürtel kaufen: „Jetzt ist ein guter Zeitpunkt, ernsthaft darüber nachzudenken“, sagt Bernhard Dauner (44). Deshalb ist der Verkaufsingenieur mit Frau Roxana (40) und seinem einjährigen Sohn zur Münchner Immobilien Messe (MIM) in die Kleine Olympiahalle gekommen, um sich umzuschauen. Dort haben am Samstag und Sonntag rund 50 Aussteller über Angebote und Finanzierung informiert.

Für Dauners eine Chance, fündig zu werden. Denn seitdem sie Nachwuchs bekommen haben, fühlt sich ihre Wohnung zur Miete einfach zu klein an. „Ein eigenes Kinderzimmer wäre natürlich gut.“ Platz sei in der jetzigen Wohnung nur begrenzt vorhanden. Etwas Neues mieten komme jedoch kaum infrage – vor allem in München haben die Mietpreise zuletzt nochmals deutlich angezogen.

Die Kaufpreise sind in München hingegen spürbar gefallen: So waren sie bei Eigentumswohnungen im Bestand im vergangenen Herbst im Vergleich zum Vorjahr um 14,6 Prozent gesunken, bei Einfamilienhäusern um 11,8 Prozent und Bodenpreise um 13,3 Prozent, so die Zahlen des Immobilienverbands IVD. Denn das Angebot an verfügbaren Objekten ist im Vergleich zu vor drei Jahren deutlich gewachsen: „Vorüberge-



Das begehrte Eigenheim gab's auf der Münchner Immobilien Messe immerhin schon als Modell (re. o.). Bernhard und Roxana Dauner (li.) interessierten sich für ein Einfamilienhaus. Auch Tobias und Jessica Will hielten Ausschau (re.).



Besucher informierten sich in der Kleinen Olympiahalle.

FOTOS: HARTMANN (2), HANGERS (2)



Karin Kroner von First Class Immobilien.

hend hat es sich sogar verdoppelt“, sagt Experte Stephan Kippes vom IVD. Grund sind deutlich gestiegene Kreditzinsen, viele Interessenten seien derzeit zurückhaltend.

Das will Familie Dauner nutzen: „Der Preis ist derzeit gut verhandelbar“, sagt Bernhard Dauner. Bis knapp eine Million sei ihr Budget. Das sei nur mit einem Kredit finan-

zierbar – trotz der gestiegenen Zinsen wollen sie es durchziehen.

Auch Immobilienmaklerin Karin Kroner (56) sieht einen geeigneten Moment: „Jetzt ist eine gute Zeit zum Kauf“, sagt sie. Angebote seien derzeit vorhanden – wie lange noch, sei aber fraglich. Sie glaubt, dass die Preise wieder anziehen werden, zumal der Neu-

bau derzeit stockt. Das glaubt auch Rudolf Stürzer vom Verein Haus und Grund in München: „Besser wird's für Käufer voraussichtlich nicht mehr.“ Es gebe Tendenzen, dass sich der Markt gerade erholt (siehe rechts).

Auch Tobias und Jessica Will (30 und 28) wollen ihren Traum nun wahr machen: „Wir haben die Absicht, dem-

nächst zu kaufen.“ Das Ehepaar hält vor allem nach einem Grundstück Ausschau, um selbst darauf zu bauen – am besten im Stadtgebiet. Nutzen wollen sie dafür unter anderem einen geförderten Kredit des Freistaats: So vergibt etwa die BayernLabo verbilligte Kredite von bis zu einem Drittel der Kosten. Vor allem Familien mit geringen

und mittleren Einkommen sollen profitieren. Kaufen sollte man dennoch nicht zu jedem Preis, sagt Rudolf Stürzer: Eine solide Finanzierung sei Voraussetzung. Dazu rät er, eine Immobilie mit mindestens 20 Prozent Eigenkapital zu finanzieren. Außerdem sollte eine Tilgung des Kredits von drei Prozent pro Jahr stemmbar sein.

Preise, Zinsen & Co.: Münchner verraten ihre Immobilien-Pläne

Warum wir jetzt kaufen

Immobilien-Messe: Warum Münchner jetzt kaufen wollen

Auf geht's zum Traumhaus

Familie Dauner hat einen Traum – und er soll schon bald in Erfüllung gehen. Sie will ein Haus im Münchner Speckgürtel kaufen: „Jetzt ist ein guter Zeitpunkt, ernsthaft darüber nachzudenken“, sagt Bernhard Dauner (44). Der Verkaufsingenieur ist mit Frau Roxana (40) und seinem einjährigen Sohn am Wochenende zur Münchner Immobilien-Messe (MIM) in die kleine Olympiahalle gekommen. Dort haben rund 50 Aussteller über Angebote und Finanzierungsmöglichkeiten informiert.

Für die Dauners eine Chance, fündig zu werden: Denn seitdem sie Nachwuchs bekommen haben, fühlt sich ihre Wohnung zur Miete in Sendling einfach zu klein an: „Ein eigenes Kinderzimmer wäre natürlich gut“, sagt Bernhard Dauner. In der jetzigen Wohnung sei der Raum doch arg begrenzt. Etwas Neues mieten komme jedoch kaum infrage – vor allem in München haben die Mietpreise zuletzt nochmals deutlich angezogen.

Die Kaufpreise hingegen sind spürbar gefallen: So sind sie bei Eigentumswohnungen im Bestand im vergangenen Herbst im Vergleich zum Vorjahr um 14,6 Prozent gesunken, bei Einfamilienhäusern um 11,8 Prozent. Und die Bodenpreise gaben laut Immobilienverband Deutschland (IVD) um 13,3 Prozent nach. Grund: Das Angebot an verfügbaren Objekten ist im Vergleich zu 2021 deutlich gewachsen: „Vorübergehend hat es sich sogar verdoppelt“, sagt Experte Stephan Kippes vom IVD. Hauptgrund sind deutlich gestiegene Kreditzinsen, viele Interessenten sei-



11,8

Prozent sind die Kaufpreise für Münchner Einfamilienhäuser (freistehend) zuletzt gefallen.



Bernhard und Roxana Dauner (li.) interessieren sich für ein Einfamilienhaus. Auch Tobias und Jessica Will haben Ausschau (u.).



Karin Kroner (u.) von First Class Immobilien hält den Zeitpunkt für günstig. Zusammen mit vielen anderen Ausstellern informierte sie Besucher auf der Münchner Immobilien-Messe über Angebote.

Fotos: Hartmann, Hangen



en zurückhaltend, wenn es um den Kauf geht.

Das will Familie Dauner nutzen: „Der Preis ist derzeit gut verhandelbar“, sagt Bernhard Dauner. Bei knapp einer Million Euro liegt ihre Bud-

get-Obergrenze. Das Projekt sei nur mit einem Kredit finanzierbar – trotz der gestiegenen Zinsen wollen sie es durchziehen.

Auch Immobilienmaklerin Karin Kroner (56)

sieht einen günstigen Moment: „Jetzt ist eine gute Zeit zum Kauf“, sagt sie. Reichlich Angebote seien derzeit vorhanden – wie lange noch, sei aber fraglich. Sie glaubt, dass die Preise wieder anzie-

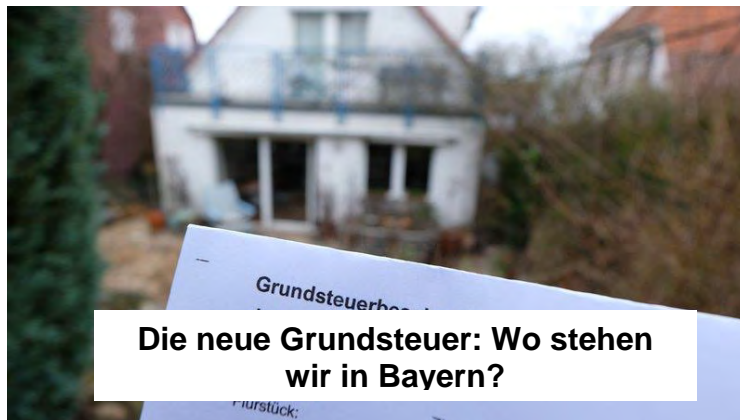
hen werden, zumal der Neubau derzeit ziemlich stockt. Das glaubt auch Rudolf Stürzer vom Verein Haus und Grund in München: „Besser wirds für Käufer voraussichtlich nicht mehr.“ Es gebe

Tendenzen, dass sich der Markt gerade erholt (siehe unten).

Auch das Ehepaar Tobias und Jessica Will (30 und 28) möchte seinen Traum nun wahr machen: „Wir haben die Absicht, demnächst zu kaufen.“ Sie halten vor allem nach einem Grundstück Ausschau, um selbst darauf zu bauen – am besten im Stadtgebiet. Nutzen wollen sie dafür unter anderem einen geförderten Kredit des Freistaats: So vergibt etwa die BayernLabo deutlich vergünstigte Kredite. Vor allem Familien mit geringen und mittleren Einkommen sollen profitieren.

Kaufen sollte man dennoch nicht zu jedem Preis, sagt Rudolf Stürzer: Eine solide Finanzierung sei wichtig. Er empfiehlt eine Eigenkapitalquote von mindestens 20 Prozent. Außerdem sollte eine Tilgung von drei Prozent pro Jahr stemmbar sein. LHM

von Hanna Heim und Alexander Arnö



Die neue Grundsteuer: Wo stehen wir in Bayern?

Im nächsten Jahr tritt die Grundsteuer-Reform in Kraft. Für Eigentümer dürfte es aber noch eine Weile dauern, ehe sie ihren neuen Bescheid bekommen. Ein Kämmerer aus Niederbayern berichtet, wo es hakt und was Eigentümer schon jetzt tun können.

Nur noch ein paar Monate bleiben den Städten und Gemeinden, um die Rahmenbedingungen für die neue Grundsteuer festzulegen. Zwar sind die Erklärungen mittlerweile größtenteils abgegeben, aber Klagen, IT-Probleme und Personalmangel verhindern, dass es so richtig vorangeht. Bisher hat laut dem bayerischen Städte- und Gemeindetag noch keine einzige der über 2.000 bayerischen Gemeinden und Städte festgelegt, wie viel Grundsteuer die Haus- und Grundeigentümer ab dem neuen Jahr zahlen müssen.

Hebesätze sind noch lange nicht festgelegt

Einer der ganz wenigen Immobilienbesitzer in Bayern, die ihre neue Grundsteuer-Abgabe bereits kennen, ist Lothar Gottschaller – zumindest ungefähr: "Bisher hatte ich eine Grundsteuer von 360 Euro zu zahlen", erklärt der 60-jährige Leiter der Finanzabteilung der Gemeinde Bad Füssing. "Und jetzt käme ich voraussichtlich auf rund 600 Euro. Das macht sich dann schon bemerkbar."

Der Grund dafür, dass er das so genau weiß, ist nicht nur seine Leidenschaft für Zahlen, sondern auch sein Beruf: Lothar Gottschaller ist Kämmerer der Gemeinde Bad Füssing. Er hat also einen Überblick über die Berechnungsweisen der neuen Grundsteuer und weiß: Eigentlich ist es politischer Wille, dass die Gemeinden nicht viel mehr einnehmen sollen mit der Grundsteuer als früher - aber das heißt nicht, dass auch die einzelnen Steuerpflichtigen genauso viel zahlen wie bisher.

Software-Probleme, Personalmangel und fehlerhafte Angaben

Bei Gottschaller gehen all die Bescheide der etwa 8.700 Grundsteuerpflichtigen aus Bad Füssing ein – und er wird letztlich auch dafür zuständig sein, die neue Grundsteuerhöhe für seine Gemeinde zu berechnen. Die Formel dafür kennt er natürlich auswendig: Hebesatz der Gemeinde, multipliziert mit dem Messbetrag. Und dieser Messbetrag wird durch das Finanzamt festgelegt: Fläche in m² x Äquivalenzbeträge (0,04 €/m² Grund und Boden und 0,50 €/m² für die Gebäudefläche) x Messzahl.

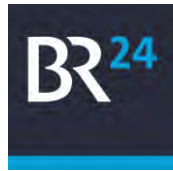
Aber: Dieser Messbetrag ist die große Unbekannte. Die Gründe dafür sind vielfältig: Software-Probleme, Personalmangel und fehlerhafte Angaben sind nur einige davon. Lothar Gottschaller hat mit allen davon gleichzeitig zu tun und weiß, dass es zeitlich "knackig" werden könnte mit der Einführung. Trotzdem sagt er: "Irgendwie kriegen wir das schon immer hin."

Neue Grundsteuer nach Urteil des Bundesverfassungsgerichts nötig

Das Projekt 'Neue Grundsteuer' ist eine verwaltungstechnische Mammutaufgabe, die ihren Anfang mit einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts im Jahr 2018 genommen hat. Damals entschied Deutschlands höchstes Gericht, dass die Regelungen für die Bewertung von Grund und Boden verfassungswidrig waren. Es galt zu diesem Zeitpunkt noch, dass alle Grundstücke einheitlich bewertet werden - allerdings auf Datengrundlagen, die aus den Jahren 1964 in den westlichen Bundesländern und sogar von 1935 in den östlichen Bundesländern stammten.

Reform geht auf Bundesverfassungsgericht zurück

Die Verfassungsrichter verfügten damals, dass bis zum 1. Januar 2025 eine Grundsteuer-Reform in Kraft treten muss. In Verwaltungszeiträumen ist das quasi morgen. Und dieses Morgen bereitet nun unter anderem Lothar Gottschaller in seinem Büro im Rathaus von Bad Füssing vor.



vom 21.03.2024

"Wir haben jetzt etwa 84 Prozent der Daten vom Finanzamt überspielt bekommen", konstatiert der Kämmerer. "Davon sind schätzungsweise etwa fünf bis zehn Prozent noch fehlerhaft." Sprich: Zwischen 300 und 800 der Grundsteuer-Erklärungen müssen noch mal neu aufgerollt werden, obwohl die bereits per "Plausibilitätskontrolle" vom Finanzamt geprüft worden sind. Ein enormer Aufwand für alle Beteiligten.

Teilweise extrem falsche Angaben in Steuerbescheiden

Oft geht es da nicht nur um wenige Quadratmeter, die falsch sind: "Wir haben Fälle dabei, wo der Messbetrag um das Zehnfache höher ist als vom ursprünglichen Messbescheid", berichtet Gottschaller. Durch Zufall hat er erst neulich herausgefunden, dass ein Grundstücksbesitzer sein Grundstück als "unbebaut" deklariert hat, obwohl nicht nur ein Bauernhaus, sondern auch Stallungen darauf stehen.

Gottschaller unterstellt niemandem, seine Grundsteuer-Erklärung absichtlich falsch erstellt zu haben. Aber er appelliert an die Eigentümerinnen und Eigentümer, sich den Messbescheid, den sie schon vom Finanzamt bekommen haben müssten, noch einmal anzuschauen: Wenn darauf Zahlen stünden, die stark von den bisherigen Messbescheiden abweichen, "dann müsste der Bürger eigentlich schon stutzig werden", so der Leiter der Finanzabteilung.

Deshalb sei es auch ratsam, sich bei Fragen oder Einwänden zum eigenen Grundsteuer-Bescheid zuallererst an das zuständige Finanzamt oder den Steuerberater zu wenden. Denn dort wurden die Bescheide geprüft und erst dann an die zuständige Gemeinde oder Stadt weitergereicht. In den Städten und Gemeinden dann werten Zuständige wie Lothar Gottschaller die Bescheide aus, vergleichen die Angaben mit den bisherigen und versuchen so, "ihren" neuen Hebesatz zu errechnen. Der muss dann noch dem Gemeinderat präsentiert und von dem beschlossen und verkündet werden.

Alle Grundstücke und Gebäude werden nun gleich berechnet

Und hier wird es für jemanden wie Gottschaller erst richtig kompliziert: Die Grundsteuer B, also die für Bau-, Wohn- oder Gewerbegrundstücke, richtet sich ab dem 1. Januar 2025 nicht mehr wie bisher nach dem Wert des Grundstücks, sondern dem neuen Bayerischen Grundsteuer-Gesetz entsprechend nach dessen Größe in Quadratmetern. Wer also 1.000 Quadratmeter Grund mit Wasserzugang am Tegernsee besitzt, wird künftig nach demselben Prinzip besteuert wie jemand mit 1.000 Quadratmetern in Bad Füssing.

Beim Eigentümerverband Haus und Grund sieht man genau das kritisch. Rudolf Stürzer, der Vorsitzende des Vereins, ist sicher, dass es allein deswegen noch zu Klagen kommen wird: "Benachteiligt sind Eigentümer mit großen Wohn- und Grundflächen – und zwar unabhängig davon, wo diese Grundstücke sich befinden", so Stürzer. Ganz so einfach sei es aber nicht, entgegnet Lothar Gottschaller. Denn zwar ist die Bewertung überall gleich, aber nicht der Hebesatz, mit dem die errechnete Quadratmeterzahl letztlich multipliziert wird. Soll heißen: Am Tegernsee kann ein anderer Grundsteuer-Hebesatz gelten als in Bad Füssing. Die Hebesätze werden von den Gemeinden festgelegt und können jährlich geändert werden.

"Aufkommensneutralität" kaum zu halten

Womit man beim nächsten Problem wäre. Denn laut bayerischem Beschluss soll die neue Grundsteuer "aufkommensneutral" sein. Mit der Steuer ab 2025 soll also nicht mehr Geld in die Kassen der Städte und Gemeinden gespült werden als davor. In Bad Füssing wären das 1,6 Millionen Euro.

Das ist aber gar nicht so einfach. Nicht nur, weil das die Berechnung komplizierter macht, sondern auch, weil die Gemeinden das Geld sehr gut gebrauchen könnten, berichtet Gottschaller. Die hohen Inflationsraten in den vergangenen Jahren, dazu der Fachkräftemangel, einhergehend mit vergleichsweise hohen Tarifaufschlägen und andere Zusatzbelastungen machten es schwierig, die Lücken in den Gemeindekassen zu stopfen.

Allein durch die Kreisumlage, mit der unter anderem die Defizite der Krankenhausfinanzierung ausgeglichen werden sollen, müsse Bad Füssing dieses Jahr 800.000 Euro mehr aufbringen. Etwas mehr Geld käme dem Kämmerer also mehr als gelegen – und theoretisch könnte der Gemeinderat das auch so beschließen.

Eigentümerverband beobachtet sehr genau

Genau diese Gedankenspiele kennen sie auch beim Eigentümerverband Haus und Grund. Man werde ganz genau hinschauen, was die Städte und Gemeinden entscheiden, so Rudolf Stürzer. Schon jetzt wurden sogenannte Popularklagen zu dem Thema eingereicht, so der Vereins-Vorsitzende: "Da wird es spannend sein, wie die Gerichte entscheiden", glaubt der Rechtsanwalt. "Wenn es für die Städte und Gemeinden schlecht läuft, dann wird die neue Grundsteuer gecancelt, und dann haben die ein echtes Problem."

Noch sei es aber ruhig in Bad Füssing, berichtet Lothar Gottschaller. Er habe noch keine Rückfragen von Einwohnerinnen und Einwohnern zur Grundsteuer bekommen. Aber er ahnt auch, dass sich das ändert, sobald der Gemeinderat zum Ende des Jahres hin den neuen Hebesatz verabschiedet und er die neuen Steuerbescheide verschickt hat. Trotzdem lacht Gottschaller und sagt: "Das ist ja Teil des Jobs."



Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Abendschau** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, warum die Höhe der neuen ab 01.01.2025 geltenden Grundsteuer immer noch nicht feststeht.

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Kinderwagen im Flur

Frau A. aus München fragt an: Unsere Mieter haben ein Baby bekommen und parken gelegentlich den Kinderwagen im Erdgeschoss seitlich neben der Haustüre. Meiner Auffassung nach stört er dort nicht, da es sich weder um einen Fluchtweg handelt noch eine anderweitige Beeinträchtigung ersichtlich ist. Auch gibt es keinen Abstellraum/Fahrradkeller o.ä.. Leider fühlen sich einige Miteigentümer dennoch gestört und verlangen dessen Entfernung. Ich kann nachvollziehen, dass meine Mieter den Kinderwagen nicht jedes Mal ohne Aufzug bis in den zweiten Stock tragen können. Ich würde mir wünschen, dass der Kinderwagen dort stehen kann; gleichzeitig möchte ich keinen Ärger mit der Eigentümergemeinschaft. Wer hat das Nachsehen?



Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Grundsätzlich ist zwischen WEG- und Mietrecht zu unterscheiden. Aus mietrechtlicher Sicht handelt es sich beim Treppenhaus nicht um mit-vermietete Fläche, so dass eigentlich dort keinerlei Gegenstände gelagert werden dürfen. Die Rechtsprechung ist bei Kinderwägen allerdings sehr großzügig. Im Grunde darf der Kinderwagen nur dann nicht im Flur abgestellt werden, wenn dem Mieter zumutbar ist, dass er diesen in die Wohnung verbringt oder anderweitige Flächen hierfür zur Verfügung stehen. Ersteres dürfte bei Ihnen bereits aufgrund des fehlenden Aufzugs schon nicht der Fall sein. Zweiteres ist ebenfalls nicht ersichtlich. Natürlich dürfen auch Fluchtwege nicht behindert sein. Nach ähnlichen Grundsätzen muss dies auch die Eigentümergemeinschaft dulden: Insbesondere dann, wenn diese keinen zumutbaren Platz für das Abstellen von Kinderwägen zur Verfügung stellt. Besucher-Kinderwägen dürfen allerdings nicht abgestellt werden. Auch muss der Kinderwagen wieder entfernt werden, wenn er nicht mehr benötigt wird. Soweit aus Ihren Schilderungen ersichtlich ist, hat die Eigentümergemeinschaft das Nachsehen und Ihre Mieter dürfen den Kinderwagen dort abstellen.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de



Mieterin flüchtet vor den Vögeln, deren Eiern und Mist **Keine Chance gegen die Tauben?**

Ich wohne in einem Haus, das seit Jahren unter massiver Taubenplage leidet. Seit neun Monaten kann ich meinen Balkon nicht mehr benutzen, da sich auf ihm ständig Tauben aufhalten, brüten und alles mit Kot beschmutzen. Ich habe die Hausverwaltung informiert, die mir sagte, dass die Mieter für die Taubenabwehr selbst verantwortlich seien. Das wird mir aber unmöglich gemacht, denn die Hausverwaltung verbietet, Netze anzubringen. Einige Mieter haben es trotzdem gemacht. Ich will aber nicht gegen Verbote verstoßen. Es gibt auch Mieter, die die Tauben füttern. Auch das habe ich der Hausverwaltung gemeldet, aber nichts ist passiert. Inzwischen wohne ich bei Bekannten, da mir der Ärger mit den Tauben den Schlaf raubt. Ich habe auch die Miete gekürzt. Daraufhin mahnte mich die Hausverwaltung, ich soll zahlen. Was kann ich tun?

SABINE BAUMANN,
ANGESTELLTE AUS MÜNCHEN

Um das zu klären, wandten wir uns sowohl an den Mieterverein als auch an den Haus- und Grundbesitzerverein München.

Der Münchner Mieterverein empfahl unserer Leserin, nicht einfach die Miete zu kürzen, da das für sie unüberschaubare juristische Konsequenzen haben könnte. Besser sei es, dem Vermieter mitzu-



Sabine Baumann hat vor dem Taubenproblem kapituliert.
Fotos: Westermann

teilen, dass die volle Miete wegen der Taubenplage nur unter Vorbehalt bezahlt werde. Weiter schreibt Anja Franz vom Mieterverein München: „Bei Tauben handelt es sich letztlich um Ungeziefer, für dessen Beseitigung der Vermieter aufkommen muss. Er muss da-

für sorgen, dass keine Tauben auf den Balkonen der Mieter nisten. Dies kann geschehen, indem Netze oder andere Vorrichtungen angebracht werden. Mieter dürfen allerdings auch keine Tauben füttern. Das muss der Hausbesitzer verbieten.“

Nach diesen Auskünften fragten wir den Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, der auch Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München ist. Er schreibt uns: „Bewohner eines Altbaus in einer Großstadt müssen damit rechnen, dass sich Tauben dort aufhalten



oder niederlassen (so LG Berlin, Urteil v. 19.12.2000, 63 S 6/00). Daher können Mieter vom Vermieter grundsätzlich nicht verlangen, dass dieser den Balkon reinigt; ferner ist der Mieter nicht zu einer Mietminderung berechtigt. Mietet ein Mieter eine Wohnung mit Balkon ohne Taubennetz, muss er mit Verschmutzungen rechnen und kann daher nicht die Miete mindern (AG Hanau, Urteil v. 25.10.2022, 94 C 21/22).“ Bei besonders großer Verschmutzung könne es jedoch Ausnahmen geben.

Letztlich läuft es auf das Verhalten des Mieters hinaus. Wenn er seinen Balkon vernachlässigt und über lange Zeit nicht reinigt, kann der Hausbesitzer nicht verantwortlich gemacht werden. Wenn der Mieter aber seinen Balkon pflegt und regelmäßig reinigt, die Tauben ihn aber trotzdem unverhältnismäßig stark verschmutzen, muss der Vermieter aktiv werden. Eine pauschale Auskunft ist also nicht möglich. Jeder Fall liegt anders und jeder Fall muss einzeln geprüft werden.



Nr. 13 vom 27.03.2024

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Mietvertrag früher beenden durch Stellen eines Nachmieters?

Frau Martin aus Gräfelfing fragt Folgendes: Mein Mieter möchte schnellstmöglich das Mietverhältnis beenden. Er teilte mir mit, dass er einen Nachmieter gefunden hat und möchte deshalb zum Ende des Monats die Wohnung übergeben. Ich habe ihn darauf hingewiesen, dass er eine dreimonatige Kündigungsfrist einhalten und schriftlich kündigen muss. Nun bin ich mir aber doch unsicher, ob das überhaupt stimmt. Wie ist die Rechtslage?



Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Sehr geehrte Frau Martin, Sie haben Recht. Einerseits bedarf die Kündigung der Schriftform und andererseits muss der Mieter sich auch an die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten halten. Es besteht zudem ein weit verbreiteter Irrglaube darüber, dass ein Mieter einen Nachmieter stellen könne und dann der Anspruch auf die Entlassung aus dem Mietverhältnis bestünde. Ein solcher Anspruch existiert schlichtweg nicht. Sie müssen den Mieter weder früher aus dem Mietverhältnis entlassen noch hat der Mieter einen Anspruch auf das Stellen eines Nachmieters. Es obliegt zudem dem Vermieter den neuen Mieter auszusuchen. Um eine nahtlose Anschlussvermietung zu erreichen, kann es aber sinnvoll sein, den Mieter früher aus dem Vertrag zu entlassen, wenn zufälligerweise ein passender Nachmieter bei den Vorschlägen Ihres Mieters dabei ist, da Sie sich dann auch die mühsame Suche nach einem neuen Mieter sparen. Da hierzu aber keine Pflicht besteht, geschieht dies aus reiner Kulanz Ihrerseits.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**



Rechtskolumne:
Von Stephanie Schmidt

Darf man den Vermieter beleidigen?



Nicht immer ist an der Fußmatte Schluss: Wenn sich Mieter ihrem Vermieter gegenüber im Ton vergreifen, kann das erhebliche Folgen haben.

"Dümmliche Schlampe" oder "promovierter Arsch": Mietverhältnisse können enden, weil einer den anderen beleidigt oder bedroht hat. Welche Fälle mit Sicherheit zur fristlosen Kündigung führen.

Kreativität hat viele Gesichter - und ganz sicher auch eine abgründige Seite. Mangelt es einem an Ideen, wie man andere vor den Kopf stoßen kann, dann findet man im Internet auf die Schnelle jede Menge "Hitlisten" mit Schimpfwörtern und Diss-Sprüchen unterschiedlichen Schweregrads: "Casanova" oder "Hallodri" könnte von dem einen oder anderen als Kompliment verstanden werden, "Hausdrachen", "Tussi" oder "Wuchtbrumme" haben dagegen nicht einen Funken Charme, sondern sind eindeutig Verbalattacken.

Es passiert schon mal, dass einem in der Wut ein Kraftausdruck entfährt, aber dabei sollte man besser eine Straßenlaterne als seinen Vermieter adressieren. Sonst steht man womöglich demnächst auf der Straße. "Wenn der Mieter den Vermieter beleidigt, dann ist das Vertrauensverhältnis zerstört, und der Vermieter kann ihm fristlos kündigen", sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung. Er verweist in diesem Zusammenhang auf Paragraph 543, Absatz eins, des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Eine ehrverletzende Äußerung impliziert mitunter, dass die Vermieterin oder der Vermieter sich gegebenenfalls nicht mehr an die übliche gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten halten muss. Nachdem ein Mieter seinen Vermieter "Sie promovierter Arsch!" titulierte, kündigte ihm dieser prompt. Zu Recht, befand das Amtsgericht München. Dem Vermieter sei nicht mehr zuzumuten, das Mietverhältnis fortzusetzen (Az. 474 C 18543/14). Umgekehrt verhalte es sich genauso, betont Stürzer: Der Mieter könne seinem Vermieter fristlos kündigen, wenn der ihn beschimpfe.

Selbst eine indirekt geäußerte Beleidigung in Abwesenheit des oder der Betroffenen kann zur Kündigung führen. So hatte ein Mieter gegenüber einem anderen Hausbewohner die Hausverwalterin des Vermieters als "dümmliche Schlampe" herabgewürdigt. Das Landgericht München I hielt zumindest eine ordentliche Kündigung, bei der die gesetzliche Kündigungsfrist eingehalten wird, für angemessen (Az. 14 S 7769/22). "Insgesamt ist der Umgangston rauer geworden", stellt Rechtsanwalt Stürzer fest. Er habe eine Zunahme von Prozessen beobachtet, die um ehrverletzende Beleidigungen kreisen.

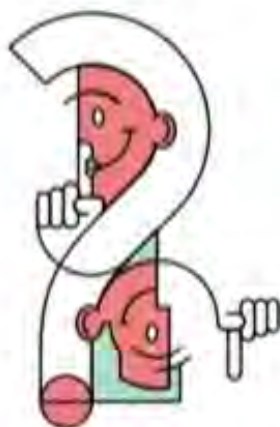
Droht der eine dem anderen Gewalt an, dann ist die Rechtsprechung eindeutig: Das rechtfertigt eine außerordentliche, also fristlose Kündigung. Die Mitbewohnerin eines Mieters hatte im Zuge eines eskalierten Streits über die Nutzung des Gartens angedroht, sie werde die Vermieterin töten. Zudem hatte sie eine weitere Person dazu aufgefordert, ihr ein Messer zu geben. Daraufhin kündigte die Vermieterin ihrem Mieter, der die Kündigung vor Gericht anfocht - ohne Erfolg (Az. 34 C 80/22).

In solchen Fällen sind Handyvideos ein anerkanntes Beweismittel. Das zeigt ein vom Amtsgericht Köpenick entschiedener Fall, bei dem die Richter ebenfalls eine fristlose Kündigung für gerechtfertigt hielten. Ein Mieter hatte an die Tür eines anderen Mieters, der in der Nacht laut Musik hörte, geklopft, um sich wegen Ruhestörung zu beschweren. Daraufhin rief der Mann durch die Tür: "Klingel hier nie wieder! Wir machen dich fertig! Wenn du noch mal klingelst, dann werde ich dich umbringen!" Als der Mann erfuhr, dass der Nachbar vor der Tür begonnen hatte, die Szene mit dem Handy aufzunehmen, öffnete er die Tür, sprang mit einem Knüttel auf ihn zu und wiederholte seine massive Drohung, woraufhin der Nachbar in Todesangst zur Polizei flüchtete (Az. 2 C 33/21).

Solche krassen Fälle seien allerdings eher die Ausnahme, sagt Stürzer, häufiger würden Prozesse wegen Beleidigung in Gang gesetzt. Wie sie ausgehen, hänge in erheblichem Maße von der jeweiligen Situation und "von der subjektiven Einschätzung des Richters" ab, stellt der Vorsitzende von Haus und Grund München fest. Seine Vermieterin in Zusammenhang mit einer Eigenbedarfskündigung mit einer "bösen Hexe im Märchenland" zu vergleichen, rechtfertige keine Kündigung, befand zum Beispiel das Landgericht Berlin (Az. 63 S 146/20). Nicht jede Form der Respektlosigkeit hat eine derartige Konsequenz, das zeigt ein weiteres Urteil: Das Amtsgericht Charlottenburg sah keinen Kündigungsgrund darin, dass Mieter eine Mitarbeiterin ihrer Vermieterin auf Facebook als "talentfreie Abrissbirne" bezeichnet hatten (Az. 216 C 461/14).

Fachbuchautor Stürzer empfiehlt Vermietern zu prüfen, ob jemand ganz gezielt in böswilliger Absicht oder im Affekt ein beleidigendes Schimpfwort verwendet habe. "Ich rate in der Regel zunächst zu einer Abmahnung und erst im zweiten Schritt zur Kündigung." Eine Abmahnung sei insbesondere dann angemessen, "wenn Aussicht auf Besserung besteht". Eines ist dann aber auch klar: Für Wiederholungstäter gibt es kein Pardon, sie müssen sich unverzüglich nach einer neuen Bleibe umsehen.

DARF MAN DAS?



Vermieter beschimpfen

„Sie promovierter Arsch“:
Mieter können aus der Wohnung
fliegen, wenn sie zu ausfällig
werden. Wo ist die Grenze?

Es passiert ja schon mal, dass einem in der Wut ein Kraftausdruck entfährt, aber dabei sollte man besser eine Laterne als seinen Vermieter adressieren. Sonst steht man womöglich demnächst auf der Straße. „Wenn der Mieter den Vermieter beleidigt, dann ist das Vertrauensverhältnis zerstört, und der Vermieter kann ihm fristlos kündigen“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung. Er verweist in diesem Zusammenhang auf Paragraph 543, Absatz eins, des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Nachdem ein Mieter seinen Vermieter „Sie promovierter Arsch!“ titulierte, kündigte ihm dieser prompt. Zu Recht, befand das Amtsgericht München. Dem Vermieter sei nicht mehr zuzumuten, das Mietverhältnis fortzusetzen (Az. 474 C 18543/14).

Selbst eine indirekt geäußerte Beleidigung in Abwesenheit des oder der Betroffenen kann zur Kündigung führen. So hatte ein Mieter gegenüber einem anderen Hausbewohner die Hausverwalterin des Vermieters als „dümmliche Schlampe“ herabgewürdigt. Das Landgericht München I hielt zumindest eine ordentliche Kündigung, bei der die gesetzliche Kündigungsfrist eingehalten wird, für angemessen (Az. 14 S 7769/22). „Insgesamt ist der Umgangston rauer geworden“, stellt Rechtsanwalt Stürzer fest.

Droht der eine dem anderen Gewalt an, dann ist die Rechtsprechung eindeutig: Das rechtfertigt eine außerordentliche, also fristlose Kündigung. Die Mitbewohnerin eines Mieters hatte im Zuge eines eskalierten Streits angedroht, sie werde die Vermieterin töten. Zudem hatte sie eine weitere Person dazu aufgefordert, ihr ein Messer zu geben. Daraufhin kündigte die Vermieterin ihrem Mieter, der die Kündigung vor Gericht anfocht – ohne Erfolg (Az. 34 C 80/22).

In solchen Fällen sind Handyvideos ein anerkanntes Beweismittel. Das zeigt ein vom Amtsgericht Köpenick entschiedener Fall, bei dem die Richter ebenfalls eine fristlose Kündigung für gerechtfertigt hielten. Ein Mieter hatte an die Tür eines anderen Mieters, der in der Nacht laut Musik hörte, geklopft, um sich wegen Ruhestörung zu beschweren. Daraufhin rief der Mann durch die Tür: „Klingel hier nie wieder! Wir machen dich fertig! Wenn du noch mal klingelst, dann werde ich dich umbringen!“ Als der Mann erfuhr, dass der Nachbar vor der Tür begonnen hatte, mit dem Handy zu filmen, öffnete er die Tür, sprang mit einem Knüttel auf ihn zu und wiederholte seine Drohung, woraufhin der Nachbar zur Polizei flüchtete (Az. 2 C 33/21). Solche krassen Fälle seien allerdings eher die Ausnahme, sagt Stürzer, häufiger würden Prozesse wegen Beleidigung in Gang gesetzt.

Stephanie Schmidt



Eines der wenigen
gendergerechten
Schimpfwörter,
die der Autorin
einfallen, ist „Du
Pappnase“.



Der **Bayerische Rundfunk** sendet im „Funkstreifzug“ zum Thema „Traum vom Eigenheim geplatzt. Wie sich die Schieflage von Bauträgern auswirkt.“ ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** und **RA Georg Hopfensperger** zu den Ursachen und Folgen der zunehmenden Insolvenzen in der Baubranche sowie zur Frage, wie sich betroffene Wohnungskäufer verhalten sollen.

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Fernseher schwarz, Radio stumm!

Herr S. aus München fragt Folgendes: Ich bin Vermieter einer Wohnung in einer Eigentümergemeinschaft, die mit Kabelfernsehen versorgt wird. Soweit ich weiß, nutzt mein Mieter diesen Anschluss für Fernsehen und Radio. Er hat diesen auch immer über die jährliche Betriebskostenabrechnung bezahlt. Die Eigentümergemeinschaft möchte über den Fortbestand des Kabelvertrags in der nächsten Eigentümerversammlung abstimmen. Ich bin verunsichert, wie ich damit umgehen soll. Können Sie mir einen Rat geben?



Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Tatsächlich wurden sowohl das Telekommunikationsgesetz als auch die Betriebskostenverordnung geändert. Die Kosten für Kabelfernsehgebühren können nur noch bis zum 30.6.2024 auf den Mieter umgelegt werden. Mitunter deshalb hat der Gesetzgeber in § 230 Abs. 5 TKG ein Sonderkündigungsrecht für Kabel-Lieferungsverträge eingefügt, die vor dem 1.12.2021 abgeschlossen wurden. Es kommt zunächst darauf an, was Ihre Eigentümergemeinschaft entscheidet. Entscheidet sie sich für den Fortbestand des Vertrags, müssen Sie Ihren Anteil an den Kabelfernsehgebühren weiterhin über das Hausgeld bezahlen, können diese Kosten aber nicht mehr auf den Mieter umlegen. Entscheidet sich die Gemeinschaft dagegen und kündigt den Vertrag zum 30.6.24 wird der Anbieter das Signal zu diesem Stichtag hin abschalten. Als Vermieter ist es in einem solchen Fall ratsam, den Mieter frühzeitig darüber zu informieren, dass dieser sich selbst ab dem 1.7.2024 um seinen Fernsehempfang kümmern muss, da andernfalls durch die Abschaltung am 30.6.2024 der Fernseher schwarz und das Radio stumm bleiben wird.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de





Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Rundschau** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Rentabilität von Photovoltaik-Anlagen.



Nr. 15 vom 10.04.2024

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Der steuerliche Bedarfswert

Ein Mitglied des Haus- und Grundbesitzervereins München stellte folgende Frage: Wir wollten in 2023 unser Eigenheim auf unsere Tochter übertragen und haben unseren Steuerberater mit der Ermittlung des steuerlichen Bedarfswerts beauftragt. Das Ergebnis hat uns erschüttert. Er hat für die Immobilie einen Wert von € 1,5 Mio. festgestellt, eine Nachfrage bei unserer Bank hat ergeben, dass wir bei einer Veräußerung wahrscheinlich nicht mehr als € 1,0 Mio. erhalten würden.

Damit ist doch die Bewertung des Steuerberaters vollkommen falsch. Wie kann sich denn dieser Unterschied ergeben?



Rechtsanwältin
Agnes Fischl
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Der Steuerberater hat sich bei seiner Wertermittlung der Regelungen des Bewertungsgesetzes bedient. Hierfür werden pauschalisierte Grundlagen herangezogen – beispielsweise der vom örtlichen Gutachterausschuss zum 01.01.2022 ermittelte Bodenrichtwert. Dieser setzt sich aus den Veräußerungen des vorangegangenen Jahres zusammen. Gerade Anfang 2022 ist mit dem rasanten Anstieg der Kreditzinsen der Immobilienmarkt enorm ins Schwanken geraten. Diese Veränderungen spiegeln sich in den pauschalierten Grundlagen erst zu einem späteren Zeitpunkt wider – für alle Schenkungen und Erbschaften des Jahres 2024 wird der neu ermittelte Bodenrichtwert zum 01.01.2024 maßgeblich sein. Aber auch die Neuregelungen des Bewertungsgesetzes, die aufgrund des Jahressteuergesetzes 2022 zum 01.01.2023 eingeführt worden sind, haben zu einem überproportionalen und eigentlich der Immobilienwertentwicklung nicht entsprechenden Anstieg des steuerlichen Bedarfswerts geführt. War der steuerliche Bedarfswert in den früheren Jahren meistens niedriger als der Verkehrswert, so hat sich das mit der jetzigen Entwicklung des sehr unsicheren Immobilienmarkts vollkommen gedreht. Der Gesetzgeber hat für solche Abweichungen die Regelung des § 198 BewG eingeführt: dem Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts durch ein Gutachten eines entsprechend den gesetzlichen Regelungen qualifizierten Sachverständigen. Eine weitere Nachweismöglichkeit besteht durch die Veräußerung innerhalb eines Jahres. Für eine Schenkung und damit den Erhalt der Immobilie wird der zuletzt beschriebene Nachweis nicht sinnvoll sein. Im Fall einer Erbschaft kann dies tatsächlich überlegt werden. In Ihrem Fall ist der von Ihrem Steuerberater ermittelte Wert zu hoch, jedoch nicht falsch, wenn er den Regelungen des Bewertungsgesetzes entspricht. Die Vorlage von Immobilienwerteinschätzungen beispielsweise durch die Bank wird allerdings nicht ausreichen, gegenüber dem Finanzamt den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts zu führen. In jedem Fall ist es ratsam, im Bereich der Immobilienbewertungen und Immobilienübergaben einen fachkundigen Berater zu Rate zu ziehen.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**



KÜNDIGUNG WEGEN EIGENBEDARF Muss der Name stimmen?

Uns wurde vom Vermieter wegen Eigenbedarf gekündigt, sein Sohn will einziehen. In seinem Brief taucht aber der Name des Sohns nicht auf, stattdessen ein ganz anderer Name. Ist die Kündigung dann rechters? S. T., MÜNCHEN

Wir schilderten diesen Fall Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München. Der Jurist erinnerte sich an einen



vergleichbaren Fall, der 2023 vor dem Landgericht Berlin verhandelt wurde. Rudolf Stürzer schreibt: „Der Vermieter kann eine Wohnung wegen Eigenbedarf kündigen, wenn er die Räume für sich oder seine Familien- oder Haushaltsangehörigen benötigt. Im Kündigungsschreiben müssen vom Vermieter die Kündigungsgründe ausführlich und für den Mieter nachvollziehbar dargelegt werden. Dementsprechend sind bei einer Kündigung wegen Eigenbedarf grundsätzlich die Angaben der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend. Diesen formellen Anforderungen hat das Kündigungsschreiben des Vermieters, über das das LG Berlin zu befinden hatte, nicht genügt. Aufgrund der vollständig fehlerhaften Angabe des Nachnamens der mit Vor- und Nachnamen benannten Bedarfsperson ist diese für den Mieter bereits nicht identifizierbar. Damit wurde dem in § 573 Abs. 3 BGB geschützten Informationsbedürfnis des Mieters nicht entsprochen. Dieser Mangel führt zur formellen und unheilbaren Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung (Az 67 S 5/23).“

Symbolfoto: Jens Schierenbeck/dpa

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Kurzfristige Vermietung

Herr S. aus München fragt: Wir haben eine möblierte, kleine Wohnung in Sendling, die wir wechselnd an Mitarbeiter eines in der Nähe befindlichen Unternehmens vermieten, die im Stammhaus ein 9-monatiges Praktikum absolvieren. Nun ist ein Mieter bereits nach 3 Monaten ausgezogen, haben wir jetzt ein umsatzsteuerliches Problem?



StBin/WPin
Regine
Funke-Lachotzki
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Nein, eine Vermietung von Wohnraum ist umsatzsteuerfrei durchzuführen, solange es sich nicht um eine kurzfristige Vermietung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes handelt. Die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen, die zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereitgehalten werden, ist demgegenüber umsatzsteuerpflichtig. Eine kurzfristige Beherbergung liegt in der Regel vor, wenn sie weniger als 6 Monate dauert. Hierzu gibt es sogar eine europäische Rechtsprechung, die die Anforderungen nochmals konkretisiert hat. Maßgeblich für die Bestimmung der 6-Monatsfrist ist in aller Regel nicht die tatsächliche Mietdauer, sondern die Absicht des Vermieters. Die Absicht des Vermieters wird in der Regel durch die Vereinbarungen im Mietvertrag dokumentiert. Auf die tatsächliche Dauer der Vermietung – hier 3 Monate – wäre nur ausnahmsweise im Einzelfall abzustellen, wenn die Dauer laut Mietvertrag nicht der tatsächlichen Absicht entspricht. Dies würde bedeuten, der Mietvertrag würde unter den Vertragsparteien nur zum Schein mit einer längeren Dauer abgeschlossen, tatsächlich wäre immer eine kürzere Dauer beabsichtigt. Im vorliegenden Fall war jedoch bei Abschluss des Mietvertrages eine Vertragsdauer von 9 Monaten beabsichtigt, nur der Mieter hatte im Laufe des Mietverhältnisses darum gebeten, die Vermietung einvernehmlich frühzeitig zu beenden. Dies führt noch nicht dazu, dass insgesamt eine kurzfristige Beherbergung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes vorliegt, die zur Umsatzsteuerpflicht führt. In regelmäßigen Wiederholungsfällen der vorzeitigen Beendigung ist allerdings Vorsicht geboten. Die längerfristige Vermietungsabsicht muss immer dokumentiert werden und nachvollziehbar sein. Um hier keine bösen Überraschungen zu erleben, ist es ratsam sich einen fachkundigen Berater zu Rate zu ziehen.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de



Eigentümer schlagen Alarm

Haus und Grund rechnet mit weiter steigenden Mieten

Der Eigentümerverein Haus und Grund warnt vor weiter stark steigenden Mieten. „Es ist kein Ende in Sicht“, sagte der Vorsitzende Rudolf Stürzer gestern vor der Jahreshauptversammlung des Vereins. Dabei liege der Preis pro Quadratmeter bei Neuvermietung bereits jetzt bei mehr als 20 Euro.

Ein Grund für den weiteren Anstieg: Es entstehen viel zu wenig neue Wohnungen – vor allem zur Miete: „Der Mietwohnungsmarkt ist quasi tot“, sagt Stürzer. Ein Grund: Die extrem gestiegenen Kaufpreise der vergangenen Jahre treffen jetzt auf gestiegene Zinsen. Das führe laut Haus und Grund dazu,



Rudolf Stürzer
Haus & Grund

dass sich die Vermietung in München für Käufer von Neubauwohnungen kaum mehr rechne. Um die Finanzierungskosten wieder reinzuholen, müssten Vermieter teils bis über 50 Euro pro Quadratmeter Miete verlangen – das sei jedoch unrealistisch, so Stürzer. Das führe dazu, dass auch der Bau in

diesem Segment fast zum Erliegen gekommen sei.

Dabei braucht München dringend Wohnungen: Denn pro Kopf verbrauchen Münchner immer mehr Wohnfläche, gleichzeitig ziehen mehr Menschen in unsere Stadt: Das führe dazu, dass München rund 12 000 Wohnungen jährlich bräuchte, allein um diesen Effekt auszugleichen, so Stürzer. Das in Kombination mit dem lahmen Wohnungsbau Sorge für eine immer größere Wohnungsnot – und somit steigende Mietpreise. Stürzers Vorschlag, um Mieter zu entlasten: mehr gezielte Förderung für Bedürftige durch den Staat. **JULIAN LIMMER**

BUCHTIPP

Das Vermieter-Praxishandbuch

Das Standardwerk für Vermieterinnen und Vermieter

Gesetzgeber und Rechtsprechung stellen an Vermieterinnen und Vermieter immer höhere Anforderungen. Schon kleine Formfehler haben rechtliche Auswirkungen und können Sie teuer zu stehen kommen. Die Expertinnen und Experten von Haus + Grund München: Rudolf Stürzer, Michael Koch und Martina Westner informieren Sie über die Rechtslage bei der Vermietung. Ihr aktualisiertes Praxishandbuch hilft Ihnen in jeder Phase des Mietverhältnisses, die zulässigen Gestaltungsspielräume auszuschöpfen. Dazu finden Sie in diesem Buch zahlreiche Handlungsempfehlungen und Vertragsmuster.



Inhalte:

- Verträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garagen
- Musterbriefe für Mieterhöhungen, Abmahnungen und Kündigungen
- Formulare für Betriebskosten- und Kautionsabrechnungen
- Ankündigung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Mietpreisbremse und Modernisierungsumlage: Was Sie beachten müssen

Neu in der 12. Auflage:

- Gebäudeenergiegesetz, Wärmeplanungsgesetz
- Heizungstausch, Balkenkraftwerke, Mieterstrom, CO₂-Aufteilung, Smart Meter
- Heizkostenvorauszahlung



ONLINE-SHOP

www.koelner-hug.de

Autoren:

Rudolf Stürzer,
Michael Koch,
Birgit Noack,
Martina Westner
12. akt. Auflage 2024
432 Seiten
Preis: 34,99 €

Warum kaum Wohnungen verkauft werden

Hohe Preise und Zinsen machen es fast unmöglich, Eigentum zu erwerben. Das belastet den Mietmarkt.

Wenn Rudolf Stürzer zu einer Pressekonferenz lädt, dann bringt er stets ein paar Berechnungen zum Münchner Wohnungsmarkt mit. Es sind Berechnungen, die zeigen sollen, dass die Lage für private Vermieterinnen und Vermieter schwierig sei – viel schwieriger, als man angesichts der hohen Wohnkosten in dieser Stadt denken möge. Stürzer ist der Vorsitzende des Vereins Haus und Grund München und damit Lobbyist für Menschen, die Wohnraum vermieten.

An diesem Dienstag, vor der Jahreshauptversammlung des Vereins, geht es Stürzer darum zu zeigen, welche Auswirkungen die „toxische Mischung“ aus immer noch hohen Kaufpreisen und gestiegenen Kreditzinsen auf die Kalkulation einer Miete hat – und warum selbst 23 Euro pro Quadratmeter bei Weitem nicht kostendeckend sein können.

Stürzers Beispiel ist eine 70 Quadratmeter große Neubauwohnung, die inklusive Kaufnebenkosten 980 000 Euro kostet – ein realistischer Preis für München. Bringt ein Käufer 20 Prozent Eigenkapital mit, muss er einen Kredit über 784 000 Euro aufnehmen. Mit einer Finanzierung, die 3,5 Prozent Zinsen und drei Prozent Tilgung vorsieht, kommt Stürzer für den Wohnungskäufer auf eine monatliche Belastung von 4450 Euro (inklusive 200 Euro Nebenkosten).

Auch „gut situierte“ Menschen flüchten auf den Mietmarkt

Um diese Kosten zu decken, wäre eine Miete von 63,50 Euro pro Quadratmeter nötig – ein Preis, den auch Lobbyist Stürzer für „juristisch problematisch“ hält, abgesehen davon, dass diesen Preis selbst in München niemand zahlen würde. Bei einer Quadratmetermiete von 23 Euro hingegen, also für die 70 Quadratmeter insgesamt 1610 Euro, würde der Käufer nach Stürzer jeden Monat knapp 3000 Euro draufzahlen. Deshalb sei der Kaufmarkt zusammengebrochen, sagt er. Mit der Folge, dass noch mehr Menschen in den Mietmarkt drängten, was wiederum die Preise dort zusätzlich nach oben treibe.

Wie immer bei solchen Modellrechnungen lassen sich auch hier Einwände formulieren: Etwa, dass in München schon zur Niedrigzinszeit die Mieteinnahmen nicht gereicht haben, um den Kauf einer Wohnung zu refinanzieren, erst recht nicht im Neubau. Es waren eher die Aussicht auf einen langfristigen Wertzuwachs oder die eigene Nutzung, die Menschen zum Immobilienkauf brachten.

Außerdem gibt es auch die Vermieter, die ihre Immobilie schon lang abbezahlt haben und trotzdem die Höhe der Miete bis zum letzten Euro ausreizen – und die so sehr viel Geld verdienen. Dem hält Stürzer entgegen, der Großteil der Mitglieder von Haus und Grund vermiete „nach dem Prinzip leben und leben lassen, und damit fahren die Mieter sehr gut. Die Saureisen passieren eher bei den gewerblichen Vermietern“.

Aber das Grundprinzip, das Stürzer mit seiner Modellrechnung illustrieren will, ist unstrittig: Die Kombination aus Preisen, die zwar inzwischen sinken, aber immer noch das entfesselte Marktniveau von vor vier oder fünf Jahren abbilden, und aus gestiegenen Zinsen, hat den Kaufmarkt zum Einbruch gebracht. Nun, so Stürzer, seien „auch gut situierte“ Menschen, die eigentlich kaufen wollten, zurück in den Mietmarkt „geflüchtet“, was die Preise dort noch weiter steigen lasse. „Ich sehe auch überhaupt keine Anzeichen, dass sie kurz- oder mittelfristig nachgeben könnten“.

Diese düsteren Aussichten, auch das betont Stürzer, trafen nicht nur seine Klientel, sondern auch die Mieterinnen und Mieter, erst recht die mit kleineren Einkommen. Einen Königsweg aus der Krise wisse er auch nicht, räumt Stürzer ein, aber er macht einen Vorschlag.

Der Staat solle sich von Instrumenten wie der Mietpreisbremse oder der Begrenzung von Modernisierungsumlagen verabschieden, denn, so argumentiert er, „keine dieser Maßnahmen konnte die Entwicklung der Mieten wirklich beeinflussen“. Zudem profitierten von Mieten, die der Staat „nach dem Gießkannenprinzip“ reguliere, auch viele Gutverdiener. Stattdessen, fordert Stürzer, solle die öffentliche Hand die zusätzlichen Einnahmen aus der Einkommensteuer, die steigende Mieten ihr bescherten, hernehmen, um „die wirklich bedürftigen Haushalte“ durch ein deutlich erhöhtes Wohngeld zu unterstützen.

Stürzer hat aus der Zahl von etwa 600 000 Mietwohnungen, die es in der Stadt gebe, errechnet, dass der Fiskus daraus in München etwa 1,5 Milliarden Euro an Einkommensteuer generiere. „Steigen die Mieten um drei Prozent jährlich, bringt das Mehreinnahmen von 45 Millionen Euro“. Auch diese Rechnung lässt sich im Detail hinterfragen.

Aber Stürzer geht es darum, einen „Denkanstoß“ zu geben, wie die Politik, in diesem Fall der Bund, die Mietpolitik und die Finanzpolitik umsteuern könnte – zum Vorteil der Mitglieder von Haus und Grund und, so die Botschaft dieses Pressegesprächs, auch zum Vorteil der Mieterinnen und Mieter.

Sebastian Krass



Bezahlbarer Wohnraum ist in München ein rares Gut. Eigentum ist für viele Menschen kaum zu finanzieren.

FOTO: IMAGO

Wohnungsmarkt: Eigentümer schlagen Alarm

Der Eigentümerverein Haus und Grund warnt vor weiter stark steigenden Mieten. „Es ist kein Ende in Sicht“, sagte Vorsitzender Rudolf Stürzer gestern vor der Jahreshauptversammlung des Vereins. Dabei liege der Preis pro Quadratmeter bei Neuvermietung bereits jetzt über 20 Euro. Ein Grund für den weiteren Anstieg: Es entste-

Haus und Grund rechnet mit weiter steigenden Mieten

hen viel zu wenig neue Wohnungen – vor allem zur Miete: „Der Mietwohnungsmarkt ist quasi tot“, sagt Stürzer. Ein Grund: Die extrem gestiegenen Kaufpreise der vergangenen Jahre treffen jetzt auf gestiegene Zinsen. Das führe laut Haus und Grund dazu, dass sich die Vermietung



Der Bau von Mietwohnungen lahmte. Foto: dpa

in München für Käufer von Neubauwohnungen kaum mehr rechner. Um die Finanzierungskosten wieder reinzuholen, müssten Vermieter teils bis über 60 Euro pro Quadratmeter Miete verlangen – das sei jedoch unrealistisch, so Stürzer. Das führe dazu, dass auch der Bau in diesem

jährlich bräuchte, allein um diesen Effekt auszugleichen, so Stürzer. Das in Kombination mit dem lahmenden Wohnungsbau sorge für eine immer größere Wohnungsnot – und somit steigende Mietpreise.

Stürzers Vorschlag, um Mieter zu entlasten: mehr gezielte Förderung für Bedürftige durch den Staat.

LIM

„So hilft man Mietern nicht“

Die Münchner Mieten sind nicht zu bändigen, oder? Jetzt fordert der Verein der Wohnungseigentümer eine neue Strategie bei der Entlastung der Mieter

Von Helena Ott

Irgendwann muss es doch besser werden, so der hilflose Wunsch vieler Mieterinnen und Mieter in dieser Stadt. Viele fürchten den Moment, an dem sie ausziehen müssen, zurück auf den Mietmarkt geworfen werden.

Da gibt es Paare, die ein Kind bekommen, aber in ihrer Zwei-Zimmer-Wohnung bleiben. Ein neuer Mietvertrag bedeutet ziemlich sicher einen höheren Quadratmeterpreis. Und dann noch das zusätzliche Zimmer. Eine 60-Quadratmeter-Wohnung

Neubau-Mietwohnungen in der Maxvorstadt: Ob sie bezahlbar sind? Eher unwahrscheinlich.

Foto: image



Keine Subventionen für reiche Mieter

nung kostet leicht 1500 Euro Miete im Monat. Aber gerade mit einem reduzierten Haushaltseinkommen in Eltern- oder Teilzeit, ist das für viele nicht mehr bezahlbar.

Das gilt längst nicht mehr nur für diejenigen, die auf Mindestlohn-basis beschäftigt oder Geringverdiener sind. Und neben Fa-

milienzuwachs gibt es viele Gründe, die es nötig machen, die Wohnung zu wechseln: der Umzug in eine neue Stadt, eine Beziehung, die in die Brüche geht, oder eine Kündigung wegen Eigenbedarf.

Doch die Vermieter in München geben kein Signal der Entwarnung. Das können sie gar nicht, sagt Rudolf Stürzer, der Vorsitzende vom Verein Haus und Grund, Interessensvertretung der privaten Haus- und Wohnungsbesitzer. „Durch die Niedrigzinsen der EZB ist die Nachfrage in die Höhe geschossen und es gab eine Preisexplosion auf dem Wohnungsmarkt“, sagt Stürzer. Von dieser hohen Stufe kämen die Wohnungpreise nun nicht mehr herunter. Durch die aktuelle Erhöhung der Kreditzinsen auf 3,5 Prozent habe sich die Fi-

nanzierung zusätzlich verteuert. Dementsprechend müssten die Vermieter höhere Mieten verlangen, sagt Stürzer.

Was es bräuhete, wären zusätzliche Wohnungen. Aber von den von der Bundesregierung versprochenen 400.000 Wohnungen bis 2025, so schätzt das Münchner Ifo-Institut, werden nur die Hälfte gebaut. Für München bedeutet das, dass im Jahr 9000 zusätzliche Wohnungen fehlen werden, schätzt der Verein Haus und Grund München.

Ihr Vorsitzender, Rudolf Stürzer, leitet das zum einen von dem steigenden Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche ab und aus dem erwarteten Zuzug. Die Stadt München rechnet in ihrem aktuellen Demografie-Bericht damit, dass bis 2040 die Einwohnerzahl noch einmal um

200.000 auf 1,81 Millionen Menschen steigen wird.

Hohe Nachfrage bei den Mieten, bei geringem Angebot, weil wenig gebaut und gekauft wird. Das treibt die Mietpreise weiter. „Die bisherigen Instrumente der Politik haben den Mietern nicht geholfen“, sagt Rudolf Stürzer. Die Kappungsgrenze, Mietpreisbremse oder die reduzierte Modernisierungsumlage hätten nicht den gewünschten Effekt, die Mieten seien dadurch nicht merklich gesunken.

Deshalb fordert Haus und Grund nun eine Kehrtwende in der Wohnungspolitik. „Wir brauchen Maßnahmen, die Geringverdiener schützen, aber gut situierte Mieter, für die auch 3000 Euro Miete im Monat kein Problem sind, nicht subventionieren.“

Stürzer plädiert für eine Erhöhung und Ausweitung des Wohngeldes. Es müssten die Mieter entlastet werden, die jetzt schon 40 und 50 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Woher das Geld kommen soll? Die Stadt profitiere schon seit geraumer Zeit von den gestiegenen Mieten, sagt Stürzer. Allein bei einer durchschnittlichen Steigerung von drei Prozent nehme sie 45 Millionen mehr Einkommenssteuer ein. Diese Mehreinnahmen sollten genutzt werden und Leute entlasten, die die hohen Mieten nicht aufbringen können.

Der Münchner Mieterverein findet den Vorschlag „schwierig“ und fordert stattdessen einen bundesweiten Mietestopp. Das Wohngeld sei wichtig für einzelne Men-

schen, andere aber nichts am System fehlender Wohnungen und bezahlbarer Mieten, sagt die Vorsitzende Beatrix Zurek.

„Es kann nicht das Ziel sein, dass weiter hohe Mieten aufgerufen werden, die sich ein Großteil der Menschen nur noch mit Unterstützung des Staates – und damit der Allgemeinheit leisten kann.“ Stattdessen brauche es eine Verschärfung der Mietpreisbremse bei Neuvermietungen, die bestehende Lücken schließt. Zusätzlich regelt die Kappungsgrenze, dass Bestandsmieten innerhalb von drei Jahren in Städten mit angespannten Mietmärkten – wie in München – maximal um 15 Prozent steigen dürfen. Doch derzeit blockiert die FDP im Bund, die im Koalitionsvertrag versprochene Absenkung auf elf Prozent.



Nr. 17 vom 24.04.2024

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Degressive Gebäude- abschreibung

Frau F. aus Haar fragt: Wir haben im Dezember 2023 eine neue gerade fertiggestellte Eigentumswohnung in München gekauft, die wir jetzt vermieten wollen. In der Zeitung haben wir gelesen, dass für Neubauten, die fremd vermietet werden, wieder eine degressive Abschreibung möglich ist?



Steuerberaterin
Wirtschaftsprüferin
Regine Funke-Lachotzki
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Die Bundesregierung hat im letzten Jahr festgestellt, dass sie ihre Ziele im Koalitionsvertrag, den Neubau von 400.000 Wohnungen pro Jahr in Deutschland zu schaffen, nicht erreicht. Zur Stärkung der Bauwirtschaft beabsichtigt daher die Bundesregierung die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für Wohnungsneubauten, die fremd vermietet werden. Ursprünglich sah die Neuregelung vor, dass für Neubauten, die nach dem 30.09.2023 fertiggestellt werden und zu fremden Wohnzwecken vermietet werden, eine degressive Abschreibung in Höhe von 6%/Jahr bezogen auf den Gebäudeteil der Immobilie steuermindernd berücksichtigt werden kann. Die lineare Abschreibung für Neubauten, die nach dem 31.12.2022 fertiggestellt wurden, beträgt lediglich 3%. Die Verabschiedung der Neuregelung ist über den Jahreswechsel aufgrund Unstimmigkeiten in den parlamentarischen Gremien ins Stocken geraten. Nun wurde doch am 22.03.2024 beschlossen, die degressive Abschreibung befristet wieder einzuführen, diese jedoch auf 5 % zu begrenzen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die degressive Abschreibung immer nur vom sog. Restwert geltend gemacht werden kann, d.h. die Bemessungsgrundlage reduziert sich jedes Jahr um 5 %. Die degressive Abschreibung in Höhe von 5 % bezieht sich nur auf den Gebäudeteil der Eigentumswohnung. Sie gilt auch nur für neu geschaffene fremdvermietete Wohnimmobilien, deren Fertigstellung nach dem 30.09.2023 erfolgt. Bei Erwerb einer solchen Wohnung, muss die Anschaffung bis Ende des Jahres der Fertigstellung erfolgt sein. Insofern fällt die Wohnung von Frau F. bezüglich ihrer Fertigstellung darunter, so dass Frau F die neue degressive Abschreibung in Höhe von 5 % auf den Gebäudeteil geltend machen kann. Im Jahr 2023 gilt dies zeitanteilig, so dass Frau F in Ihrer Steuererklärung 2023 bereits $\frac{1}{2}$ der degressiven Abschreibung als Werbungskosten berücksichtigen kann. In jedem späteren Jahr sollte mit Hilfe eines fachkundigen Beraters ggf. der Vorteil zu einem Wechsel zur linearen Abschreibung in Höhe von 3 % berechnet werden.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,-€ jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**





München TV berichtet über die Jahreshauptversammlung mit Prof. Dr. Raffelhüschen und sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Themen der Pressekonferenz:

1. **Münchener Wohnungsmarkt**
Stark steigende Mieten, sinkende Kaufpreise, € 20/m² - Marke überschritten
2. **Unbezahlbare Mieten** – Wie Mietern geholfen werden könnte
3. **CO²-Abgabe** – Haus und Grund zieht vor Gericht
Staat verweigert Bürgern das Klimageld



Seit **1879** die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089/55141 - 0
Telefax 089/55141 - 366

München, 23.04.2024

Presseinformation

Münchner Wohnungsmarkt – Stark steigende Mieten, sinkende Kaufpreise **€20/m² - Marke überschritten**

Der Mietwohnungsbau ist tot. So kann man plakativ die Lage auf dem Markt zusammenfassen – bundesweit, in Bayern und auch in München. Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik ist die Zahl der Baugenehmigungen 2023 gegenüber dem Vorjahr von 65.306 auf 49.205 d.h. um 24,7 % gesunken. Noch schlechter schaut es bei den Baufertigstellungen aus. Diese sind gegenüber 2022 um 30 % gesunken. Nötig wären in Bayern jährlich 80.000 neue Wohnungen d.h. doppelt so viele wie zur Zeit gebaut werden. Dieser sog. Bauüberhang d.h. die Differenz zwischen erteilten Baugenehmigungen und tatsächlich erfolgten Baufertigstellungen ist in Bayern in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen.

In München wurden im Jahr 2022 gerade mal 6.711 Wohnungen fertiggestellt. Zieht man den in München für einen Neubau i.d.R. notwendigen Abriss des Altbestandes ab, verbleibt ein Netto-Zuwachs von ca. 3.000 bis 4.000 Wohnungen. Nötig wären aufgrund von Zuwanderung und immer noch ansteigender Pro-Kopf-Wohnfläche ca. 12.000 neue Wohnungen pro Jahr. 7.000 aufgrund Zuwanderung zzgl. 5.000 aufgrund des steigenden Wohnflächenverbrauchs.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf hat sich in München in den letzten 50 Jahren von ca. 20 auf 40 m² verdoppelt und nimmt weiterhin um ca. 0,25 m² pro Kopf und Jahr zu. Daher müssten in München - allein um die Steigerung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf auszugleichen - jährlich über 5.000 Wohnungen gebaut werden (1,5 Millionen Einwohner x 0,25 m² = 375.000 m² Wohnfläche = 5.350 Wohnungen á 70 m²).

Und: Die Bevölkerungsprognose der Stadt (Demografiebericht München) rechnet in den nächsten 16 Jahren bis 2040 mit einer Zunahme der Einwohnerzahl um ca. 200.000 auf 1,81 Mio., d.h. pro Jahr mit einer Zunahme von durchschnittlich 12.500 Einwohnern. Dies entspricht einem zusätzlichen Bedarf von 7.000 neuen Wohnungen pro Jahr.

Ein Rückblick

Schuld an dieser Misere im Wohnungsbau sind – so liest, hört und sieht man überall – die stark gestiegenen Hypothekenzinsen. Dies ist nicht falsch; aber nur die halbe Wahrheit. Für ein Hypothekendarlehen mit 10-jähriger Laufzeit müssen aktuell ca. 3,5 % Zinsen gezahlt werden.

Anfang der 70er bis Mitte der 80er Jahre lagen die Hypothekenzinsen zwischen 8 bis 9 % d.h. mehr als doppelt so hoch wie heute. Trotzdem florierte der Wohnungsbau. Bundesweit wurden in dieser Zeit pro Jahr zwischen 400.000 und 700.000 Wohnungen gebaut; in München durchschnittlich ca. 10.000 pro Jahr.

Für 2024 sind bundesweit gerade mal 214.000 Wohnungen prognostiziert d.h. weit weniger als die Hälfte als in Zeiten der Hochzinsphasen. In 2025 werden es lt. ifo-Institut bundesweit nur noch 175.000 Neubauwohnungen sein. Auch in München entstehen derzeit weniger als die Hälfte der Wohnungen als in den 80er Jahren.

Fazit: Früher wurden bei mehr als doppelt so hohen Hypothekenzinsen mehr als doppelt so viele Mietwohnungen gebaut.

Ursächlich für die Misere sind daher nicht die aktuell „hohen“, sondern die seit der Finanzkrise 2008 aufgrund der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) bis auf 0,5 % für 10-jährige Darlehen „abgestürzten“ Zinsen. Diese Niedrigzinsen haben die Immobilienpreise insb. in München geradezu explodieren lassen – auf das 3-, 5-, 7-fache und mehr (abhängig vom Objekt) innerhalb von wenigen Jahren. Dann die sprunghafte Erhöhung der Zinsen ab Ende 2022 sowie der Baupreise u.a. in Folge verschärfter energetischer Anforderungen an Neubauten. Diese haben sich lt. der „Kieler Arge“ in den letzten 20 Jahren vervierfacht (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. – von der Bundesregierung anerkannte Bauforschungseinrichtung).

„Toxische“ Mischung

Diese toxische Mischung aus Bau- und Kaufpreisexplosion mit unmittelbar nachfolgendem Zinssprung um das Vierfache hat es in der Geschichte der Bundesrepublik noch nie gegeben. Dies hat zur Folge, dass sich der Bau bzw. Kauf von Mietwohnungen als Anlageobjekt betriebswirtschaftlich nicht mehr darstellen lässt.

Beispiel:

Der durchschnittliche Kaufpreis für eine **Neubauwohnung** in München hat sich in den letzten 10 Jahren von € 6.400 €/m² im Jahr 2014 auf aktuell € 13.000/m² mehr als verdoppelt.

Eine 70 m² große Wohnung kostet somit durchschnittlich € 910.00. Hinzukommen Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer (3,5 %), Maklergebühren, Notar- und Grundbuchkosten i.H.v. ca. € 70.000. Insgesamt sind somit € 980.000 zu zahlen. Bei Einsatz von zinslosem Eigenkapital von 20 % muss der Käufer noch € 784.000 finanzieren. Die daraus resultierende **monatliche** Belastung des Käufers beträgt **€ 4.446 d.h. € 63,50/m²**.

(€ 784.000 x 6,5 % = € 50.960 : 12 = € 4.246 zzgl. nicht umlegbare Nebenkosten ca. € 200 = **€ 4.446**) : 70 m² = **€ 63,50/m²**).

Bei einer Miete von € 23/m² zahlt der Mieter **€ 1.610**. Somit muss der Käufer – selbst bei Einsatz von 20 % zinslosem Eigenkapital - € 40/m², d.h. € 2.836/Monat aus eigener Tasche drauflegen. Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten reduzieren dieses Missverhältnis nur geringfügig; sie beziehen sich nur auf die Gebäude-, nicht auf die Grundstückskosten und sind letztlich nur der „Tropfen auf den heißen Stein“.

Auch beim Erwerb einer **gebrauchten** Eigentumswohnung sieht die Rechnung für den Käufer kaum besser aus:

Der Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung in München ist zwar in den letzten zwei Jahren von ca. € 9.800 auf € 8.500/m² gesunken. Eine 80 m² große Wohnung in mittlerer Lage kostet somit ca. € 680.000. Hinzukommen Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer (3,5 %), Maklergebühren, Notar- und Grundbuchkosten i.H.v. ca. € 50.000. Insgesamt sind somit € 730.000 zu zahlen. Die daraus resultierende **monatliche** Belastung des Käufers bei einem Darlehenszins von 3,5 % und 3 % Tilgung beträgt **€ 4.204**. (€ 730.000 x 6,5 % = € 47.450 : 12 = € 3.954 zzgl. nicht umlegbare Nebenkosten für Instandhaltung und Verwaltung ca. € 250 = **€ 4.204**).

Umgerechnet auf die Wohnfläche muss der Käufer somit ca. **€ 52/m²** monatlich zahlen.

Die ortsübliche Miete beträgt dagegen „nur“ € 20/m² d.h. der Mieter zahlt monatlich **€ 1.600**. Der Käufer müsste somit monatlich aus eigener Tasche € 32/m² d.h. € 2.604 drauflegen.

Auch wenn der Käufer 20 % **Eigenkapital** zinslos zur Verfügung stellt, sieht die Rechnung kaum besser aus. Dann sind noch € 584.000 zu finanzieren; monatliche Belastung dann: **€ 3.413** (€ 584.000 x 6,5 % = € 37.960 : 12 = € 3.163 zzgl. nicht umlegbare Nebenkosten ca. € 250 = € 3.413 d.h. € 42,66/m²). Der Mieter zahlt monatlich € 1.600 (€ 20/m² x 80 m²). Der Käufer muss selbst bei Einsatz von zinslosem Eigenkapital € 1.813 monatlich „drauflegen“.

Fazit: Eine monatliche Miete von € 42 bis € 63/m² ist – auch wenn sie nur kostendeckend ist – bereits juristisch problematisch; jedenfalls aber für die ganz große Mehrheit der Bürger unbezahlbar. Andererseits ist auch verständlich und nachvollziehbar, dass der Bauherr nicht bereit ist, Monat für Monat mehrere 1000 Euro aus eigener Tasche draufzulegen. **Also:** Stillstand!

Die Folge: Auch gut situierte Mieter, die Wohnungseigentum erwerben wollten, haben diesen Wunsch zunächst zurückgestellt und sind in den Mietmarkt „geflüchtet“. Dies treibt die Nachfrage und damit auch die Mieten weiter nach oben. Befeuert wird diese Entwicklung noch dadurch, dass bis auf Weiteres nur noch wenige neue Wohnungen – diese fast ausschließlich die Eigennutzung – entstehen werden.

€ 20/m² - Marke überschritten

Dieses Szenario bleibt nicht ohne Auswirkung auf die Entwicklung der Mieten. Das Problem, dass im Großraum München die Nachfrage das vorhandene Angebot deutlich übersteigt, gibt es seit Jahrzehnten; wird aber jetzt durch den Stillstand der Bautätigkeit weiter verschärft. Der Mietspiegel 2023 hat gegenüber dem Mietspiegel 2021 bereits einen Mietsprung von € 12,05/m² auf € 14,58/m² ausgewiesen. Seitdem sind die Bestandsmieten durch die bis vor Kurzem galoppierende Inflation, die insb. die zahlreichen Indexmieten in München in die Höhe getrieben hat, weiter auf über € 16/m² angestiegen. Bei Neuabschluss eines Mietvertrages liegen die Mieten lt. Immoscout inzwischen bei durchschnittlich € 21,10/m².

Weltweiter Anstieg der Immobilienpreise

Für ein Ende der Mietsteigerungen gibt es derzeit in Anbetracht der vorliegenden Parameter derzeit keine Anzeichen. Im Gegenteil: Wirtschaftsexperten erwarten weltweit hohe Anstiege der Immobilienpreise in den kommenden Jahren. Dies geht aus dem Economic Experts survey (EES) hervor, den das ifo-Institut und das Institut für Schweizer Wirtschaftspolitik turnusmäßig durchführen. Demnach werden die Preise weltweit für Immobilien in den nächsten 10 Jahren im Mittel jährlich um 9 % ansteigen. In Österreich werden 6,9 %, in der Schweiz 4,8 % und in Deutschland eine Steigerung von 7,2 % jährlich erwartet. Die Mieten werden mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten und auch nicht Schritt halten können. Damit wird allerdings auch die Rentabilität und in Folge auch die Attraktivität des Wohnungsbaus weiter zurückgehen.

RA Rudolf Stürzer
Vorsitzender Haus + Grund München



Seit **1879** die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089/55141 - 0
Telefax 089/55141 - 366

München, 23.04.2024

Presseinformation

Unbezahlbare Mieten – Wie Mietern geholfen werden könnte

Was haben Bund, Land und Stadt in den letzten Jahrzehnten schon alles versucht, um den Mietanstieg insb. in Ballungsgebieten wie München in den Griff zu bekommen: Mietpreismismen eingeführt, Kappungsgrenzen und Modernisierungumlagen reduziert, Mietspiegelberechnungen geändert, Zweckentfremdungs- und Umwandlungsverbote beschlossen und und und... Die Folge: Keine dieser Maßnahmen konnte die Entwicklung der Mieten wirklich beeinflussen. Wo die Nachfrage größer ist als das Angebot, sind die Mieten weiter gestiegen – in unverändertem Umfang. Auch die jetzt von der Bundesregierung verlängerte Mietpreismism wird daran nichts ändern – wie die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen. Da sind die Mieten trotz – oder vielleicht sogar wegen der Mietpreismism gestiegen, nachdem diese den Rückgang der Wohnungsbautätigkeit weiter befeuert hat. Auch wenn die Mietpreismism nicht unmittelbar für Neubauten gilt; Investoren hegen aufgrund ihrer negativen Erfahrungen in der Vergangenheit, in der immer häufiger Gesetze kurzerhand geändert werden, erhebliche Zweifel, ob diese Ausnahme von der Mietpreismism für Neubauten langfristig Bestand hat.

Brauchen wir eine Mietpreismism?

Notwendig und hilfreich könnten Mietpreismismen und Kappungsgrenzen für Haushalte mit weit überdurchschnittlicher Mietbelastung sein. Darauf ist die Mietpreismism aber nicht beschränkt. Sie gilt auch z.B. für Haushalte, die sich bei einem Monatseinkommen von € 10.000 ohne Probleme eine Wohnung oder ein Haus für € 3.000 monatlich leisten können. Warum diese Mieter – davon gibt es gerade im reichen München sehr viele – mit einer Mietpreismism geschützt werden sollen, konnte bislang kein Politiker, der für die Mietpreismism gestimmt hat, vernünftig erklären.

Durchschnittliche Mietbelastung in München seit 30 Jahren unverändert

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote in München lag nach den städtischen Wohnungsmarktberichten bereits 1994 bei 30 % und ist bis heute – abgesehen von geringen Schwankungen im Laufe der Jahrzehnte – im Ergebnis nicht angestiegen. Allerdings handelt es sich dabei nur um die **durchschnittliche** Mietbelastung d.h. es gibt Haushalte, die lediglich 10 oder 15 % ihres Monatseinkommens für die Miete aufwenden müssen; andere aber 40 bis 50 %. Diese – und nur diese – müssen geschützt oder besser: gefördert werden. Dies funktioniert allerdings nicht mit einer für alle Haushalte geltenden Mietpreismism. Anstatt einer Mietpreismism, mit den bekannten Kollateralschäden für den Wohnungsbau sollte bei den andauernden Diskussionen um Mietpreismismen und deren Verlängerung als Ansatz zur Lösung der Mietprobleme in Ballungsgebieten zur Kenntnis genommen werden, dass exakt an dem Umstand, an dem weniger gut situierte Haushalte leiden – den hohen Mieten – der Fiskus kräftig mitverdient.

Politiker aller Parteien beklagen regelmäßig die hohen und ständig steigenden Wohnungsmieten in Ballungsräumen vor allem in der Landeshauptstadt München. Einige, wie Finanzminister und Stadtkämmerer, freuen sich darüber – allerdings nur hinter vorgehaltener Hand. Für sie sind hohe - und vor allem ständig steigende - Mieten durchaus ein Grund zur Freude. Schließlich haben auch sie erheblich zu den Rekorderträgen des Fiskus in den vergangenen Jahren beigetragen.

Fiskus kassiert jedes Jahr ca. 1,5 Milliarden Euro aus Münchner Wohnungsmieten

Allein von den Wohnungsmieten, die Münchens Mieterinnen und Mieter zahlen, hat der Fiskus im vergangenen Jahr – nur an Einkommensteuer – **€ 1,5 Milliarden** kassiert. Dazu kommen Einnahmen, u. a. aus Erbschaft- und Schenkungsteuer, Grundsteuer, Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer aus Nebenkosten, Notargebühren, handwerklichen Leistungen etc.

In der Landeshauptstadt München gibt es ca. **600.000 Mietwohnungen** mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. **45 Millionen qm**. Bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete im Stadtgebiet München von monatlich € 16/m² lt. Münchner Mietspiegel 2023 (€ 14,58 (Mai 2023) + 10 % = € 16) ergibt sich ein Mietenvolumen (Nettokalt) von € 8,6 Milliarden pro Jahr. Nach Abzug von Reparatur- und Verwaltungskosten, Schuldzinsen und sonstigen Werbungskosten verbleiben den Vermietern davon durchschnittlich 60%, die mit einem durchschnittlichen Steuersatz von 30% als Einkommen versteuert werden.

Daraus ergibt sich eine Einkommensteuer von jährlich **€ 1,5 Milliarden**, die allein aus den Münchner Wohnungsmieten in die Kassen des Fiskus fließen.

€ 16/m ² x € 45 Mio. m ²	=	€ 720.000.000 / Monat x 12
	=	€ 8.640.000.000 / Jahr
x 60 %	=	€ 5.184.000.000 muss der Vermieter versteuern
x 30 % (Steuersatz)	=	€ 1.555.200.000 Einkommensteuer
	=	~ € 1,5 Mrd.

3 % Mietsteigerung jährlich = € 45 Millionen Mehreinnahmen jährlich für den Fiskus.

Steigen die Münchner Mieten wie bisher um 3% jährlich, bringt dies dem Fiskus **Mehreinnahmen** von jährlich mehr als **€ 45 Millionen** – allein aus den Münchner Mieten.

Jeder Euro, um den die Durchschnittsmiete in München steigt, spült jedes Jahr zusätzlich **€ 100 Millionen** mehr in die Staatskasse.

Die Erhöhung der Mieten zwischen den Mietspiegeln 2021 und 2023 von € 12,05/m² (2021) um **€ 2,53/m²** auf € 14,58/m² (2023) brachte dem Fiskus Mehreinnahmen von **€ 245 Millionen**.

Fazit: Mit den – durch Mieterhöhungen auch laufend steigenden Mehreinnahmen des Fiskus – könnten die wirklich bedürftigen Haushalte gezielt z.B. durch ein angemessenes Wohngeld unterstützt werden, ohne dass der Wohnungsbau – wie bei Mietpreisbremsen – weiter Schaden nimmt.

Wohngeld ist kein Preistreiber

Das Argument der Wohngeldgegner, unter denen sich auch Mietervertreter befinden, ein höheres Wohngeld würde die Mieten weiter in die Höhe treiben, ist realitätsfremd und beruht auf wahltaktischen Überlegungen. Eine Mietpreisbremse zugunsten aller Mieter zu fordern, macht politisch einfach mehr her als ein höheres Wohngeld nur für einen Teil der Mieter mit sehr hoher Mietbelastung.

Das Problem der Geringverdiener ist aber gerade der Umstand, dass sich die Höhe der Miete ausschließlich nach der Ortsüblichkeit – und nicht nach der Leistungsfähigkeit des Mieters richtet. Kaum ein Vermieter wird weniger Miete verlangen, weil der Mietinteressent weniger zahlungskräftig ist. Umgekehrt wird auch kaum ein Vermieter mehr Miete verlangen, nur weil der Bewerber besonders solvent ist.

Gerade in Ballungsgebieten wie München, wo sich regelmäßig zahlreiche Interessenten um eine angebotene Mietwohnung bewerben, wird nicht um die Höhe der Miete gefeilscht, sondern die vom Vermieter verlangte Miete bezahlt. Hier musste noch kein Vermieter die Miete reduzieren, weil niemand die verlangte Miete zahlen konnte oder wollte.

Schon aus diesem Grund kann ein höheres Wohngeld nicht dem Vermieter, sondern ausschließlich bedürftigen Mietern zugute kommen.

Nachdem das allgemeine Steueraufkommen nicht zweckgebunden ist, kann zwar grundsätzlich nicht verlangt werden, dass ein bestimmter Teil der aus der Wohnungswirtschaft vereinnahmten Steuern wieder an diese (z. B. in Form von Wohn- oder Baugeld) zurückfließen muss.

Allerdings treibt der Staat im Bereich der Wohnungswirtschaft die Mieten, an denen er selbst kräftig mitverdient, durch immer neue Maßnahmen u.a. energetische Vorgaben weiter in die Höhe, so dass das bestehende **Missverhältnis** zwischen dem, was von den hohen Mieten abgeschöpft wird und dem, was an bedürftige Mieter, die darunter leiden, zurückfließt, jährlich um Milliardenbeträge wächst.



München, 23.04.2024

Presseinformation

CO²-Abgabe – Haus und Grund zieht vor Gericht

Staat verweigert Bürgern das Klimageld

Mit der CO²-Abgabe sollten Bürger zu einem sparsamen Verhalten insb. beim Heizen und Autofahren angehalten werden. Je höher der Verbrauch an fossilen Energien und entsprechenden CO²-Emissionen, desto höher die Abgabe, die auf die jeweiligen Energiepreise aufgeschlagen wird. Diese Abgabe steigt von Jahr zu Jahr: Ab 01.01.2024 wurde sie von bisher 30 € auf 45 € je Tonne Öl/Gas angehoben und wird ab 01.01.2025 auf € 55 steigen.

Klimageld wird Bürgern vorenthalten

Vor Einführung der CO²-Abgabe wurde den Bürgern versprochen, dass die Mehrkosten über das sog. Klimageld zurückfließen. Der beabsichtigte Lenkungseffekt, durch den die Bürger zu einem sparsamen Umgang mit Energie angehalten werden sollen, hätte bewirken sollen, dass derjenige, der viel verbraucht über das Klimageld weniger zurückbekommt als er über die Abgabe bezahlt hat. Umgekehrt würde derjenige, der wenig verbraucht hat, dadurch belohnt, dass er mehr zurückbekommt als er bezahlt hat. Damit hatte die Ampel den Bürgern einen fairen Ausgleich versprochen, der sozial und auch klimagerecht wäre.

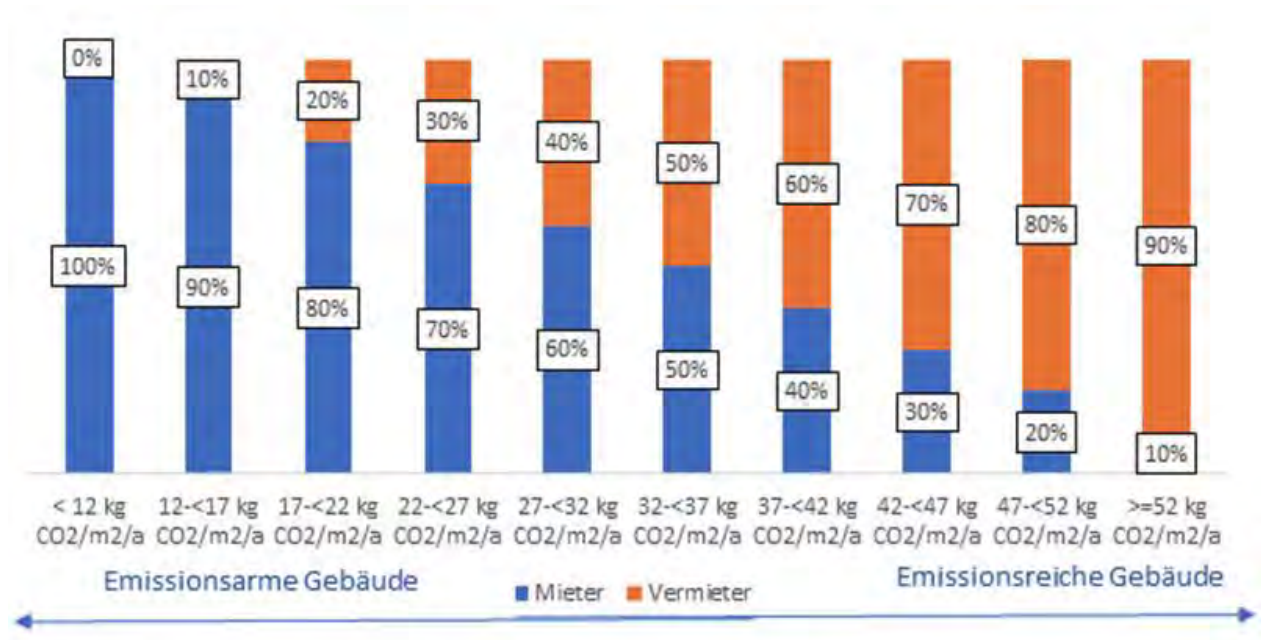
Jetzt plötzlich die Kehrtwende: Laut Finanzminister Christian Lindner wird das Klimageld in dieser Legislaturperiode nicht mehr kommen. Heißt: Die Bürger bleiben auf der CO²-Abgabe sitzen. Aus der Abgabe ist damit eine zusätzliche Steuer geworden. Ungerecht und auch unsozial: Gerade sozial schwache Bürger leiden unter der Vorenthaltung von mehreren hundert Euro im Jahr.

CO²-Aufteilung zwischen Vermietern und Mietern rechtswidrig

Mit der Aufteilung der CO²-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern im Rahmen der Heizkostenabrechnung sollte für Vermieter ein Anreiz zur energetischen Sanierung und damit zur Minderung des Verbrauchs und des CO²-Ausstoßes geschaffen werden. Abhängig vom CO²-Ausstoß der Wohnung müssen sich Vermieter mit bis zu 95 % (bei sehr hohen CO²-Ausstoß) an der Abgabe beteiligen. Dies wäre nachvollziehbar und auch gerecht, wenn sich der Energieverbrauch nach dem energetischen Zustand des Gebäudes berechnen würde wie es z.B. bei einem Energiebedarfsausweis zum Ausdruck kommt.

Nach dem CO²-Gesetz bestimmt sich der prozentuale Anteil des Vermieters an der Abgabe jedoch nicht nach dem energetischen Zustand des Gebäudes – auf den der Vermieter Einfluss hat – sondern orientiert sich ausschließlich am jeweiligen Vorjahresverbrauch des Mieters – auf den der Vermieter keinen Einfluss hat.

Die Folge: Je ausgiebiger und intensiver der Mieter heizt oder duscht und je mehr Personen die Wohnung nutzen, desto mehr CO²-Abgabe muss der Vermieter zahlen – obwohl er auf diese Umstände keinen Einfluss hat. Diese Abhängigkeit die Zahlungspflicht des Eigentümers vom Verhalten des Mieters der Wohnung stellt einen grundgesetzwidrigen Eingriff in das Eigentumsrecht von Hauseigentümer und Vermietern dar.



RA Rudolf Stürzer
Vorsitzender Haus + Grund München

UNSER BUCHTIPP

Haus+Grund München: „Vermieterwissen 2024“ in seiner aktuellsten Fassung



ISBN: 978-3-648-17322-0
Bestell-Nr.: 08306-0028
460 Seiten
€ 29,99 €

Als Vermieter/in und Verwalter/in müssen Sie stets auf dem Laufenden sein. Damit Sie Ihre Rechte und Pflichten kennen, sollten Sie über die Themen wie Rauchwarnmelder, Legionellenprüfung, Wärmezähler, Energieausweis, Wohnungsgeberbestätigung, Eichfristen, Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und Indexmiete Bescheid wissen. Ein praktischer Kalender gibt Praxistipps und führt Sie durchs Jahr.

„Vermieterwissen 2024“ gibt Haus- und Wohnungseigentümern sowie Verwaltern einen Überblick über die zahlreichen neuen Regelungen, die in der täglichen Praxis beachtet werden müssen.

Im ersten Abschnitt erfahren Sie u.a.:

- Wie bei der Betriebskostenabrechnung die CO²-Kosten zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt werden müssen.
- Wie lange alte Heizungen weiter betrieben werden dürfen und welche Ansprüche Mieter haben.
- Ab wann Vermieter fernablesbare Verbrauchserfassungsgeräte bzw. Smart Meter einbauen müssen.
- Ob Vermieter Balkonkraftwerke erlauben müssen.

Im zweiten Abschnitt erfahren Sie u.a.:

- Wie finde ich den richtigen Mieter?
- Wie viel Miete darf ich bei Geltung einer Mietpreisbremse verlangen bzw. um wie viel darf ich die Miete erhöhen?
- Was ist besser: Index- oder Staffelmiete?
- Wie werden Betriebskosten abgerechnet bzw. erhöht?
- Wann kann ein Mietverhältnis gekündigt werden?

Im dritten Abschnitt „Tipps rund ums Jahr“ erfahren Sie u.a.:

- Wer muss im Winter räumen und streuen?
- Wer haftet bei Unfällen?
- Wann bzw. wie oft darf gegrillt werden?
- Wer ist für die Beseitigung des Laubs zuständig?

Der Autor Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer ist Berater mit Schwerpunkt Mietrecht in der Rechtsabteilung des Haus- und Grundbesitzervereins München und verfasst regelmäßig Fachartikel für die Bayerische Hausbesitzerzeitung.

www.hug-m.de
www.haufe.de
www.szenario8.de/haus-und-grund
Interessante Urteile für Vermieter und Mieter unter www.mein-immostar.de/ratgeber
und www.immostar.de/ratgeber

INHALT



25. Jahrgang · Nr. 522
gültig vom 27. bis 10. Mai 2024

EDITORIAL

Liebe Leserin, lieber Leser,
liebe Wohnungssuchende,
der Haus- und Grundbesitzerverein München hatte zu seiner Jahreshauptversammlung 2024 wieder in den Festsaal des Löwenbräukellers am Stiglmaierplatz eingeladen. Unter dem Vorsitz von Rechtsanwalt Rudolf Stürzer sprach Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen vom Institut für Finanzwissenschaft und Sozialpolitik im Forschungszentrum Generationenverträge der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg zum Thema „Demographie, Wirtschaft und Immobilien: Wohin geht der Weg?“ In Zeiten von Dauerkrisen, Haushaltsnotlagen und Endlosdiskussionen um die Schuldenbremse drohe die angekündigte demographische Katastrophe etwas „in Vergessenheit“ zu geraten, so der Professor. Wie aber sähe die Lösung aus und welche Tabubrüche wären dazu notwendig? Darüber referierte Raffelhüschen vor den vielen Mitgliedern, alles Wohnungs- und Grundstückseigentümer, ausführlich. Auf der am gleichen Tag stattfindenden Pressekonferenz gab Rechtsanwalt Rudolf Stürzer ein Update aus seiner Sicht zum Münchner Wohnungsmarkt, denn stark steigende Mieten, bei denen die 20-Euro/m²-Marke schon überschritten wird, belasten den Markt in unserer Region. Und genau zu diesem Thema „Unbezahlbare Mieten“ trug Stürzer vor, wie aus Sicht von Haus und Grund den Mietern geholfen werden könnte. Sehr deutlich wurde Stürzer dann beim Thema der CO²-Abgabe, denn Haus und Grund zieht wegen der Weigerung der Klimageldzahlung vor Gericht. Über diese Themen berichten wir in unserer nächsten Ausgabe ausführlich.



Positive Signale auf dem Münchner Immobilienmarkt gibt es weiter. Die Kauflaune ist zurück, denn die aktuelle Analyse des Gutachterausschusses macht deutlich: Nach einem ungewohnten Jahr mit vielen Rückgängen zeigt die Kurve langsam wieder nach oben. In den ersten beiden Monaten des laufenden Jahres stiegen sowohl der Geldumsatz als auch die Anzahl der Transaktionen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wieder an. Insgesamt wurden im Januar und Februar 2024 mit dem Verkauf von Wohnungen, Häusern, Gewerbeobjekten und Bauland rund 1,288 Mrd. Euro umgesetzt. Das sind 30 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum.

Mit diesen guten Nachrichten wünschen wir viel Erfolg auf der Suche nach Ihren eigenen vier Wänden. Rufen Sie bei unseren Inserenten an oder besichtigen Sie Ihre Neubau- oder Bestandswohnung.

Matthias Lipp

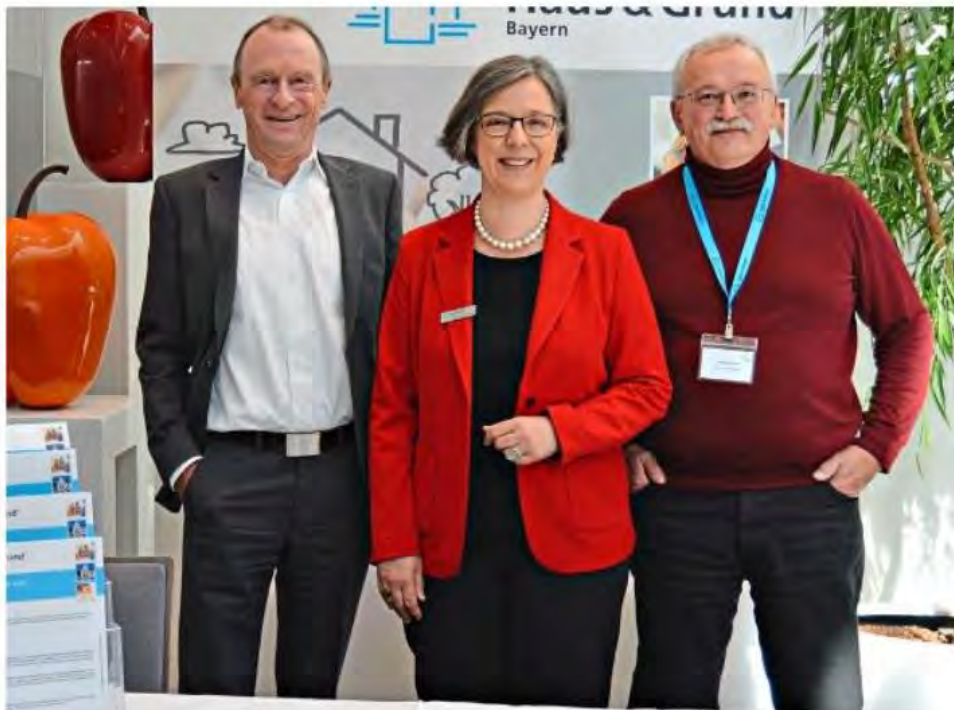
Ihr Matthias Lipp & das Team von Immostar

Wärmeplanung ohne Zwang

Haus & Grund Bayern Informierte in Neumarkt über das Gebäude-Energiegesetz

30.04.2024 | Stand 30.04.2024, 0:54 Uhr

Heike Regnet



Rudolf Stürzer, Ulrike Kirchhoff und Rainer Wirth (v.li.) informierten beim Landesverbandstag von Haus & Grund Bayern über das GEG und kommunale Wärmeplanung. Foto: Heike Regnet

Von Heike Regnet

Neumarkt. Das Gebäudeenergiegesetz und die damit verbundene Wärmeplanung war ein zentrales Thema beim Landesverbandstag von Haus & Grund Bayern vom 25. bis 27. April im Hotel Park Inn. Neben der Mitgliederversammlung, Fachvorträgen, Ausstellung, juristischem Forum, Festveranstaltung und Stadtspaziergang stand auch ein Bürgermeisterempfang auf dem Programm.

Am Freitag luden Vorstand Ulrike Kirchhoff und Aufsichtsratsvorsitzender Rudolf Stürzer von Haus & Grund Bayern mit Vorstand Rainer Wirth von Haus & Grund Neumarkt zum Pressegespräch ein.

Wärmeplanung bis 2026

Hierbei berichteten sie auch vom Gespräch mit Oberbürgermeister Markus Ochsenkühn. Dieser habe erklärt, dass in Neumarkt die kommunale Wärmeplanung in Arbeit sei und bis 2026 abgeschlossen sein soll. Mit ihm Boot seien die Stadtwerke Neumarkt. Es werde unterschiedliche Lösungen mit dezentralen Einheiten geben. Bei der Umsetzung sei auch der Privatmann gefordert.

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) spiele die entscheidende Rolle beim Thema kommunale Wärmeplanung, betonte Kirchhoff. Es ziele darauf ab, die Energiewende in Deutschland zu beschleunigen, indem es strengere Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden und Heizsystemen festlegt. So sollen künftig nur noch „umweltfreundlichere“ Heizsysteme in Immobilien eingebaut werden dürfen. Neue Heizungen müssen mindestens 65 Prozent ihrer Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme beziehen. Dies gelte für Neubauten und für Bestandsgebäude. Die Vorgabe greife aber erst, wenn die Kommunen die kommunalen Wärmepläne in Kraft gesetzt haben.

Kritisch bewertete Stürzer, dass der Mieter kaum bis gar nicht an den Kosten beteiligt werde. Die Möglichkeit einer Umlage auf die Mieter wäre wünschenswert gewesen. Die aktuellen Fördermittel seien nur bedingt attraktiv für Hauseigentümer, wenn es um die Umstellung der Heizung gehe.

Wichtig bei der kommunalen Wärmeplanung sei eine verbindliche, transparente und faire Gestaltung der Wärmeplanung, die die Interessen der Bürger und der Wohnungswirtschaft berücksichtige, so der einhellige Tenor.

Planungssicherheit gefordert

„Es ist von entscheidender Bedeutung, dass die Wärmeplanung verlässlich und rechtlich bindend ist, um den Hauseigentümern Planungssicherheit zu bieten“, betonte Kirchhoff. „Diese müssen bei der Umstellung auf klimaneutrale Heizsysteme unterstützt werden, etwa durch finanzielle Anreize und verbesserte Beratung.“ Fraglich sei aber, ob es den benötigten Strom überhaupt gebe, warf Wirth ein. Einerseits werde Strom immer teurer und knapper, andererseits sollen die Häuser mit stromfressenden Wärmepumpen betrieben werden.

Angesichts der zentralen Bedeutung der kommunalen Wärmeplanung für die Energiewende sei eine ausgewogene Herangehensweise nötig, so die Forderung des Landesverbands Bayerischer Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer.

„Die kommunale Wärmeplanung kann bei der Wahl der künftigen Heizsysteme eine gute Entscheidungsbasis bieten“, sagte Kirchhoff. Es dürfe jedoch kein Zwang ausgeübt werden, sich für ein System zu entscheiden, wie etwa Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärmeversorgung oder an Wasserstoffnetze. Wichtig sei vielmehr eine partnerschaftliche Gestaltung und Fortentwicklung der Energiewende, um eine Akzeptanz auch bei denen zu erzielen, die die Energiewende in ihren Immobilien bezahlen müssen.

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Erst die Wohnung anzünden, dann die Miete mindern?

In unserer Telefonberatung schimpft Herr Behr aus Germering: Meinem Mieter kam nachts im Suff die Idee, Pommes zu braten, er erhitzte Fett in einem Topf, schlief aber ein. Das Fett entzündete sich und verrußte die ganze Wohnung. Jetzt mindert er die Miete wegen der Brandschäden, ja – geht's eigentlich noch?

Geht leider schon – jedenfalls nach Ansicht des LG Würzburg, Beschluss vom 10.05.2023 – 44 S 119/23. Zwar kann der Mieter normalerweise nicht wegen Schäden mindern, die er selbst verursacht hat. Anders aber bei Brand- oder Wasserschäden, für die die Gebäudeversicherung eintritt. Weil der Mieter deren Beiträge über die Betriebskosten anteilig trägt, kann er verlangen, dass der Vermieter den Schaden meldet, bevor er Forderungen an den Mieter richtet. Allerdings darf der Mieter sich nicht „grob fahrlässig“ verhalten haben, denn dann nimmt der Versicherer ihn in Regreß. Bei „leichter“ oder „einfacher“ Fahrlässigkeit muss der Mieter den versicherten Schaden aber nicht ersetzen und kann sogar die Wiederherstellung der Wohnung verlangen, bzw. die Miete mindern, wenn das nicht geschieht, im entschiedenen Fall sogar auf 0 %. Das entspricht der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs („versicherungsrechtliche Lösung“, BGH, Urteil vom 19. November 2014 – VIII ZR 191/13). Virtuos hat das LG Würzburg allerdings hier das krasse Fehlverhalten des Mieters zu einer bloß „einfachen Fahrlässigkeit“ herabgezont. Neben der „objektiven Fahrlässigkeit“, also dem was jeder wissen muss, müsse das Gericht nämlich auch die „subjektive, personale Verantwortung“ bewerten. Selbst wenn das Verhalten des Mieters also „objektiv grob fahrlässig“ wäre, würde er „durch subjektive Gründe vom Vorwurf der groben Fahrlässigkeit befreit werden“. Zwei Umstände sprachen für ihn: Dass er ein Mann ist und betrunken war. Und jetzt wörtlich: Neben seiner „erheblichen Alkoholisierung“ sei ihm „schuld mindernd zugute zu halten, dass er als junger Mann nur über wenig Erfahrungen im Haushalt verfügte“. Leider leben einige Juristen in einer wunderlichen Welt, die sich nur rückwärts dreht. Dass Herrn Behr so etwas empört, kann ich verstehen



RA Heiko Wagener
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**





Nr. 19 vom 08.05.2024

**Münchner
Wochenanzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Umlage „Sonstiger Betriebskosten“ auf den Mieter

Frage: Ich habe dem neuen Mieter meiner Eigentumswohnung die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 geschickt. Im Mietvertrag ist eine Nettomiete mit einer Vorauszahlung auf die „Betriebskosten“ vereinbart. Nun wendet er ein, er müsse die in der Abrechnung enthaltenen Kosten der „RWA-Rauchabzugsanlage“, die Kosten der „Wartung Duplexparker“ sowie die Kostenposition „Wartungskosten“ nicht bezahlen. In der Jahresabrechnung der WEG-Hausverwaltung sind diese Kosten aber als umlagefähig ausgewiesen. Hat mein Mieter Recht?



Rechtsanwalt
Bernhard Stocker
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Die Kosten der RWA-Rauchabzugsanlage sowie die Wartungskosten für einen Duplexparker sind auf den Mieter umlagefähig. Sie sind mit der Vereinbarung einer Vorauszahlung auf die „Betriebskosten“ jedoch nicht automatisch auf den Mieter umgelegt. Der Begriff „Betriebskosten“ umfasst zunächst die Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 1 – 16 Betriebskostenverordnung (BetrKV), z.B. Wasserversorgung, Entwässerung, Versicherungen oder Hausmeister. Als „Sonstige Betriebskosten“ gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV müssen die vom Mieter beanstandeten Kostenarten „RWA-Rauchabzugsanlage“ und „Wartung Duplexparker“ im Mietvertrag genau bezeichnet ausdrücklich auf den Mieter umgelegt sein. Ist dies nicht der Fall, muss Ihr Mieter diese Kosten nicht bezahlen. Unter die „Sonstigen Betriebskosten“ fallen z.B. auch die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder, die turnusmäßige Prüfung oder Erneuerung des Lösch- oder Druckmittels von Feuerlöschgeräten, die Prüfung der Betriebssicherheit einer technischen Anlage, z.B. einer Elektroanlage, sowie die Kosten für die regelmäßige Reinigung der Dachrinnen. U.U. kann die Umlage einzelner „Sonstiger Betriebskosten“ auch durch stillschweigende Vereinbarung aufgrund jahrelanger Zahlung seitens des Mieters erfolgt sein. Betriebskosten, die in der Abrechnung lediglich als „Wartungskosten“ ausgewiesen sind, können unter dieser Bezeichnung nicht auf den Mieter umgelegt werden. Sie lässt nicht erkennen, welche Kosten sich dahinter verbergen. Sie sollten sich daher künftig von der WEG-Hausverwaltung das Kontenblatt für diese Position übersenden lassen. Aus diesem geht hervor, für welche Leistungen die „Wartungskosten“ konkret angefallen sind. Nicht selten sind darin auf den Mieter umgelegte Kosten mit enthalten. Das Gleiche gilt für die in WEG-Jahresabrechnungen häufig ausgewiesene Position „Sonstige Betriebskosten“. Darin ggf. enthaltene umlagefähige Betriebskosten können unter dieser Bezeichnung in der Betriebskostenabrechnung ebenfalls nicht auf den Mieter umgelegt werden.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**



UNSER BUCHTIPP

Haus+Grund München: „Vermieterwissen 2024“ in seiner aktuellsten Fassung



ISBN: 978-3-648-17322-0
Bestell Nr.: 08306-0028
460 Seiten
€ 29,99 €

Als Vermieter/in und Verwalter/in müssen Sie stets auf dem Laufenden sein. Damit Sie Ihre Rechte und Pflichten kennen, sollten Sie über die Themen wie Rauchwarnmelder, Legionellenprüfung, Wärmezähler, Energieausweis, Wohnungsgeberbestätigung, Eichfristen, Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und Indexmiete Bescheid wissen. Ein praktischer Kalender gibt Praxistipps und führt Sie durchs Jahr.

„Vermieterwissen 2024“ gibt Haus- und Wohnungseigentümern sowie Verwaltern einen Überblick über die zahlreichen neuen Regelungen, die in der täglichen Praxis beachtet werden müssen.

Im ersten Abschnitt erfahren Sie u.a.:

- Wie bei der Betriebskostenabrechnung die CO²-Kosten zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt werden müssen.
- Wie lange alte Heizungen weiter betrieben werden dürfen und welche Ansprüche Mieter haben.
- Ab wann Vermieter fernablesbare Verbrauchserfassungsgeräte bzw. Smart Meter einbauen müssen.
- Ob Vermieter Balkonkraftwerke erlauben müssen.

Im zweiten Abschnitt erfahren Sie u.a.:

- Wie finde ich den richtigen Mieter?
- Wie viel Miete darf ich bei Geltung einer Mietpreisbremse verlangen bzw. um wie viel darf ich die Miete erhöhen?
- Was ist besser: Index- oder Staffelmiete?
- Wie werden Betriebskosten abgerechnet bzw. erhöht?
- Wann kann ein Mietverhältnis gekündigt werden?

Im dritten Abschnitt „Tipps rund ums Jahr“ erfahren Sie u.a.:

- Wer muss im Winter räumen und streuen?
- Wer haftet bei Unfällen?
- Wann bzw. wie oft darf gegrillt werden?
- Wer ist für die Beseitigung des Laubs zuständig?

Der Autor Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer ist Berater mit Schwerpunkt Mietrecht in der Rechtsabteilung des Haus- und Grundbesitzervereins München und verfasst regelmäßig Fachartikel für die Bayerische Hausbesitzerzeitung.

www.hug-m.de

www.haufe.de

www.szenario8.de/haus-und-grund

Interessante Urteile für Vermieter und Mieter unter www.mein-immostar.de/ratgeber und www.immostar.de/ratgeber



HAUS+GRUND MÜNCHEN

Stark besuchte Jahreshauptversammlung 2024: HAUS+GRUND



Die Sonnenstraße 13/III in München ist die Adresse für Haus- und Grundstückseigentümer.

Der Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e.V. hatte zu seiner Jahreshauptversammlung 2024 in den Festsaal des Löwenbräukellers am Stiglmaierplatz eingeladen und hieß bei dieser wieder stark besuchten Veranstaltung über 1.000 Mitglieder herzlich willkommen. Unter dem Vorsitz von Rechtsanwalt Rudolf Stürzer sprach vor der eigentlichen Versammlung Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen vom Institut für Finanzwissenschaft und Sozialpolitik im Forschungszentrum Generationenverträge der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg zum Thema „Demographie, Wirtschaft und Immobilien: Wohin geht der Weg?“ In Zeiten von Dauerkrisen, Haushaltsnotlagen und Endlosdiskussionen um die Schuldenbremse drohe die

angekündigte demographische Katastrophe etwas „in Vergessenheit“ zu geraten. Sie ist aber allgegenwärtig, so der Professor. Der Facharbeitermangel ist in aller Munde – dabei mangle es in allen Sparten, ob qualifiziert oder auch nicht. In der Immobilienwirtschaft würden wir es nicht einmal schaffen die Ersatzinvestitionen vorzunehmen, geschweige denn die immens steigende Nachfrage zu bedienen. Und überall komme der Ruf nach dem Staat – dabei hätte der Staat das Problem selbst deutlich verschärft und trüge so gut wie nichts zur Lösung bei. Raffelhüschen zeigte den interessierten Mitgliedern Lösungen auf und stellte fest, welche Tabubrüche dazu notwendig wären.



HAUS+GRUND MÜNCHEN konnte wieder zahlreiche Mitglieder auf der Jahreshauptversammlung begrüßen. Vor Abwicklung der Tagesordnung sprach Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen (Bild) vom Institut für Finanzwissenschaft und Sozialpolitik, Forschungszentrum Generationenverträge, Albert-Ludwigs-Universität Freiburg.

Auf der am gleichen Tag stattfindenden Pressekonferenz gab Rechtsanwalt Rudolf Stürzer ein Update aus seiner Sicht zum Münchner Wohnungsmarkt, denn stark steigende Mieten, bei denen die 20-Euro/m²-Marke schon überschritten wird, belasteten den Markt in unserer Region. Und genau zu diesem Thema „Unbezahlbare Mieten“ trug Stürzer vor, wie aus Sicht von Haus und Grund den Mietern geholfen werden könnte. Sehr deutlich wurde Stürzer dann beim Thema der CO²-Abgabe, denn Haus+Grund ziehe wegen der Weigerung der Klimageldzahlung vor Gericht. Lesen Sie drüber ausführlich auf den nächsten Seiten.

www.hug-m.de

JND MÜNCHEN setzt viele Schwerpunkte für Eigentümer



Rechtsanwalt Rudolf Stürzer (oben ganz links im Bild) führte als Vorsitzender gekonnt durch das Programm. Über 1.000 Mitglieder (Bild unten) konnten auf der Versammlung begrüßt werden. Rechts oben im Bild Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen referierte vor der Versammlung und fand klare Worte zu verschiedenen Themen.



Der Festsaal im Löwenbräukeller am Stiglmaierplatz ist traditionell der Treffpunkt für die jährliche stattfindende Jahreshauptversammlung von HAUS+GRUND MÜNCHEN.

Bild links v.l.n.r.: Rechtsanwalt Georg Hopfensperger, stellvertretender Vorsitzender von HAUS+GRUND MÜNCHEN, Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen und Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von HAUS+GRUND MÜNCHEN.



INFORMATIONEN FÜR EIGENTÜMER + MIETER

Haus + Grund München: Stark steigende Mieten, sinkende

Der Mietwohnungsbau ist tot. So kann man plakativ die Lage auf dem Markt zusammenfassen – bundesweit, in Bayern und auch in München. Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik ist die Zahl der Baugenehmigungen 2023 gegenüber dem Vorjahr von 65.306 auf 49.205 d.h. um 24,7 % gesunken. Noch schlechter schaut es bei den Baufertigstellungen aus. Diese sind gegenüber 2022 um 30 % gesunken. Nötig wären in Bayern jährlich 80.000 neue Wohnungen d.h. doppelt so viele wie zur Zeit gebaut werden. Dieser sog. Bauüberhang d.h. die Differenz zwischen erteilten Baugenehmigungen und tatsächlich erfolgten Baufertigstellungen ist in Bayern in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen.

In München wurden im Jahr 2022 gerade mal 6.711 Wohnungen fertiggestellt. Zieht man den in München für einen Neubau i.d.R. notwendigen Abriss des Altbestandes ab, verbleibt ein Netto-Zuwachs von ca. 3.000 bis 4.000 Wohnungen. Nötig wären aufgrund von Zuwanderung und immer noch ansteigender Pro-Kopf Wohnfläche ca. 12.000 neue Wohnungen pro Jahr. 7.000 aufgrund Zuwanderung zzgl. 5.000 aufgrund des steigenden Wohnflächenverbrauchs.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf hat sich in München in den letzten 50 Jahren von ca. 20 auf 40 m² verdoppelt und nimmt weiterhin um ca. 0,25 m² pro Kopf und Jahr zu. Daher müssten in München - allein um die Steigerung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf auszugleichen - jährlich über 5.000 Wohnungen gebaut werden (1,5 Millionen Einwohner x 0,25 m² = 375.000 m² Wohnfläche = 5.350 Wohnungen à 70 m²).

Und: Die Bevölkerungsprognose der Stadt (Demografiebericht München) rechnet in den nächsten 16 Jahren bis 2040 mit einer Zunahme der Einwohnerzahl um ca. 200.000 auf 1,81 Mio., d.h. pro Jahr mit einer Zunahme von durchschnittlich 12.500 Einwohnern. Dies entspricht einem zusätzlichen Bedarf von 7.000 neuen Wohnungen pro Jahr.

Ein Rückblick

Schuld an dieser Misere im Wohnungsbau sind – so liest, hört und sieht man überall – die stark gestiegenen Hypothekenzinsen. Dies ist nicht falsch; aber nur die halbe Wahrheit. Für ein Hypothekendarlehen mit 10-jähriger Laufzeit müssen aktuell ca. 3,5 % Zinsen gezahlt werden.

Anfang der 70er bis Mitte der 80er Jahre lagen die Hypothekenzinsen zwischen 8 bis 9 % d.h. mehr als doppelt so hoch wie heute. Trotzdem florierte der Wohnungsbau. Bundesweit wurden in dieser Zeit pro Jahr zwischen 400.000 und 700.000 Wohnungen gebaut; in München durchschnittlich ca. 10.000 pro Jahr.

Für 2024 sind bundesweit gerade mal 214.000 Wohnungen prognostiziert d.h. weit weniger als die Hälfte als in Zeiten der Hochzinsphasen. In 2025 werden es lt. ifo-Institut bundesweit nur noch 175.000 Neubauwohnungen sein. Auch in München entstehen derzeit weniger als die Hälfte der Wohnungen als in den 80er Jahren.

Fazit: Früher wurden bei mehr als doppelt so hohen Hypothekenzinsen mehr als doppelt so viele Mietwohnungen gebaut.

Ursächlich für die Misere sind daher nicht die aktuell „hohen“, sondern

die seit der Finanzkrise 2008 aufgrund der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) bis auf 0,5 % für 10-jährige Darlehen „abgestürzten“ Zinsen. Diese Niedrigzinsen haben die Immobilienpreise insb. in München geradezu explodieren lassen – auf das 3-, 5-, 7-fache und mehr (abhängig vom Objekt) innerhalb von wenigen Jahren. Dann die sprunghafte Erhöhung der Zinsen ab Ende 2022 sowie der Baupreise u.a. in Folge verschärfter energetischer Anforderungen an Neubauten. Diese haben sich lt. der „Kieler Arge“ in den letzten 20 Jahren vervierfacht (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. – von der Bundesregierung anerkannte Bauforschungseinrichtung).

„Toxische“ Mischung

Diese toxische Mischung aus Bau- und Kaufpreisexlosion mit unmittelbar nachfolgendem Zinssprung um das Vierfache hat es in der Geschichte der Bundesrepublik noch nie gegeben. Dies hat zur Folge, dass sich der Bau bzw. Kauf von Mietwohnungen als Anlageobjekt betriebswirtschaftlich nicht mehr darstellen lässt.

Beispiel:

Der durchschnittliche Kaufpreis für eine **Neubauwohnung** in München hat sich in den letzten 10 Jahren von € 6.400 €/m² im Jahr 2014 auf aktuell € 13.000/m² mehr als verdoppelt.

Eine 70 m² große Wohnung kostet somit durchschnittlich € 910.000. Hinzukommen Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer (3,5 %), Maklergebühren, Notar- und Grundbuchkosten i.H.v. ca. € 70.000. Insgesamt sind somit € 980.000 zu zahlen. Bei Einsatz von zinslosem Eigenkapital von 20 % muss der Käufer noch € 784.000 finanzieren. Die daraus resultierende **monatliche Belastung des Käufers beträgt € 4.446 d.h. € 63,50/m².**

(€ 784.000 x 6,5 % = € 50.960 : 12 = € 4.246 zzgl. nicht umlegbare Nebenkosten ca. € 200 = **€ 4.446**) : 70 m² = **€ 63,50/m²**).

Bei einer Miete von € 23/m² zahlt der Mieter **€ 1.610**. Somit muss der Käufer – selbst bei Einsatz von 20 % zinslosem Eigenkapital – € 40/m², d.h. € 2.836/Monat aus eigener Tasche drauflegen. Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten reduzieren dieses Missverhältnis nur geringfügig; sie beziehen sich nur auf die Gebäude-, nicht auf die Grundstückskosten und sind letztlich nur der „Tropfen auf den heißen Stein“. Auch beim Erwerb einer **gebrauchten** Eigentumswohnung sieht die Rechnung für den Käufer kaum besser aus:

Der Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung in München ist zwar in den letzten zwei Jahren von ca. € 9.800 auf € 8.500/m² gesunken. Eine 80 m² große Wohnung in mittlerer Lage kostet somit ca. € 680.000. Hinzukommen Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer (3,5 %), Maklergebühren, Notar- und Grundbuchkosten i.H.v. ca. € 50.000. Insgesamt sind somit € 730.000 zu zahlen. Die daraus resultierende **monatliche Belastung des Käufers bei einem Darlehenszins von 3,5 % und 3 % Tilgung beträgt € 4.204.** (€ 730.000 x 6,5 % = € 47.450 : 12 = € 3.954 zzgl. nicht umlegbare Nebenkosten für Instandhaltung und Verwaltung ca. € 250 = **€ 4.204**).



Kaufpreise 20 € / m² - Marke in München überschritten

Umgerechnet auf die Wohnfläche muss der Käufer somit ca. € 52/m² monatlich zahlen.

Die ortsübliche Miete beträgt dagegen „nur“ € 20/m² d.h. der Mieter zahlt monatlich € 1.600. Der Käufer müsste somit monatlich aus eigener Tasche € 32/m² d.h. € 2.604 drauflegen.

Auch wenn der Käufer 20 % **Eigenkapital** zinslos zur Verfügung stellt, sieht die Rechnung kaum besser aus. Dann sind noch € 584.000 zu finanzieren; monatliche Belastung dann: € 3.413 ($€ 584.000 \times 6,5 \% = € 37.960 : 12 = € 3.163$ zzgl. nicht umlegbare Nebenkosten ca. € 250 = € 3.413 d.h. € 42,66/m²). Der Mieter zahlt monatlich € 1.600 ($€ 20/m^2 \times 80 m^2$). Der Käufer muss selbst bei Einsatz von zinslosem Eigenkapital € 1.813 monatlich „drauflegen“.

Fazit: Eine monatliche Miete von € 42 bis € 63/m² ist – auch wenn sie nur kostendeckend ist – bereits juristisch problematisch; jedenfalls aber für die ganz große Mehrheit der Bürger unbezahlbar. Andererseits ist auch verständlich und nachvollziehbar, dass der Bauherr nicht bereit ist, Monat für Monat mehrere 1000 Euro aus eigener Tasche draufzulegen.

Also: Stillstand!

Die Folge: Auch gut situierte Mieter, die Wohnungseigentum erwerben wollten, haben diesen Wunsch zunächst zurückgestellt und sind in den Mietmarkt „geflüchtet“. Dies treibt die Nachfrage und damit auch die Mieten weiter nach oben. Befeuert wird diese Entwicklung noch dadurch, dass bis auf Weiteres nur noch wenige neue Wohnungen – diese fast ausschließlich die Eigennutzung – entstehen werden.

€ 20/m² - Marke überschritten

Dieses Szenario bleibt nicht ohne Auswirkung auf die Entwicklung der Mieten. Das Problem, dass im Großraum München die Nachfrage das vorhandene Angebot deutlich übersteigt, gibt es seit Jahrzehnten; wird aber jetzt durch den Stillstand der Bautätigkeit weiter verschärft. Der Mietspiegel 2023 hat gegenüber dem Mietspiegel 2021 bereits einen Mietsprung von € 12,05/m² auf € 14,58/m² ausgewiesen. Seitdem sind die Bestandsmieten durch die bis vor Kurzem galoppierende Inflation, die insb. die zahlreichen Indexmieten in München in die Höhe getrieben hat, weiter auf über € 16/m² angestiegen. Bei Neuabschluss eines Mietvertrages liegen die Mieten lt. Immoscout inzwischen bei durchschnittlich € 21,10/m².

Weltweiter Anstieg der Immobilienpreise

Für ein Ende der Mietsteigerungen gibt es derzeit in Anbetracht der vorliegenden Parameter derzeit keine Anzeichen. Im Gegenteil: Wirtschaftsexperten erwarten weltweit hohe Anstiege der Immobilienpreise in den kommenden Jahren. Dies geht aus dem Economic Experts survey (EES) hervor, den das ifo-Institut und das Institut für Schweizer Wirtschaftspolitik turnusmäßig durchführen. Demnach werden die Preise weltweit für Immobilien in den nächsten 10 Jahren im Mittel jährlich um 9 % ansteigen. In Österreich werden 6,9 %, in der Schweiz 4,8 % und in Deutschland eine Steigerung von 7,2 % jährlich erwartet. Die Mieten werden mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten und auch nicht Schritt halten können. Damit wird allerdings auch die Rentabilität und in Folge auch die Attraktivität des Wohnungsbaus weiter zurückgehen.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer



INFORMATIONEN FÜR EIGENTÜMER + MIETER

Haus - und Grundbesitzerverein München zum Thema "Unk

Was haben Bund, Land und Stadt in den letzten Jahrzehnten schon alles versucht, um den Mietanstieg insb. in Ballungsgebieten wie München in den Griff zu bekommen: Mietpreisbremsen eingeführt, Kappungsgrenzen und Modernisierungsumlagen reduziert, Mietspiegelberechnungen geändert, Zweckentfremdungs- und Umwandlungsverbote beschlossen und und und... Die Folge: Keine dieser Maßnahmen konnte die Entwicklung der Mieten wirklich beeinflussen. Wo die Nachfrage größer ist als das Angebot, sind die Mieten weiter gestiegen – in unverändertem Umfang. Auch die jetzt von der Bundesregierung verlängerte Mietpreisbremse wird daran nichts ändern – wie die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen. Da sind die Mieten trotz – oder vielleicht sogar wegen der Mietpreisbremse gestiegen, nachdem diese den Rückgang der Wohnungsbautätigkeit weiter befeuert hat. Auch wenn die Mietpreisbremse nicht unmittelbar für Neubauten gilt; Investoren hegen aufgrund ihrer negativen Erfahrungen in der Vergangenheit, in der immer häufiger Gesetze kurzerhand geändert werden, erhebliche Zweifel, ob diese Ausnahme von der Mietpreisbremse für Neubauten langfristig Bestand hat.

Brauchen wir eine Mietpreisbremse?

Notwendig und hilfreich könnten Mietpreisbremsen und Kappungsgrenzen für Haushalte mit weit überdurchschnittlicher Mietbelastung sein. Darauf ist die Mietpreisbremse aber nicht beschränkt. Sie gilt auch z.B. für Haushalte, die sich bei einem Monatseinkommen von € 10.000 ohne Probleme eine Wohnung oder ein Haus für € 3.000 monatlich leisten können. Warum diese Mieter – davon gibt es gerade im reichen München sehr viele – mit einer Mietpreisbremse geschützt werden sollen, konnte bislang kein Politiker, der für die Mietpreisbremse gestimmt hat, vernünftig erklären.

Durchschnittliche Mietbelastung in München seit 30 Jahren unverändert

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote in München lag nach den städtischen Wohnungsmarktberichten bereits 1994 bei 30 % und ist bis heute – abgesehen von geringen Schwankungen im Laufe der Jahrzehnte – im Ergebnis nicht angestiegen. Allerdings handelt es sich dabei nur um die durchschnittliche Mietbelastung d.h. es gibt Haushalte, die lediglich 10 oder 15 % ihres Monatseinkommens für die Miete aufwenden müssen; andere aber 40 bis 50 %. Diese – und nur diese – müssen geschützt oder besser: gefördert werden. Dies funktioniert allerdings nicht mit einer für alle Haushalte geltenden Mietpreisbremse. Anstatt einer Mietpreisbremse, mit den bekannten Kollateralschäden für den Wohnungsbau sollte bei den andauernden Diskussionen um Mietpreisbremsen und deren Verlängerung als Ansatz zur Lösung der Mietprobleme in Ballungsgebieten zur Kenntnis genommen werden, dass exakt an dem Umstand, an dem weniger gut situierte Haushalte leiden – den hohen Mieten – der Fiskus kräftig mitverdient.

Politiker aller Parteien beklagen regelmäßig die hohen und ständig steigenden Wohnungsmieten in Ballungsräumen vor allem in der Landeshauptstadt München. Einige, wie Finanzminister und Stadtkämmerer, freuen sich darüber – allerdings nur hinter vorgehaltener Hand. Für sie sind hohe – und vor allem ständig steigende – Mieten durchaus ein Grund zur Freude. Schließlich haben auch sie erheblich zu den Rekordeinnahmen des Fiskus in den vergangenen Jahren beigetragen.

Fiskus kassiert jedes Jahr ca. 1,5 Milliarden Euro aus Münchner Wohnungsmieten

Allein von den Wohnungsmieten, die Münchens Mieterinnen und Mieter zahlen, hat der Fiskus im vergangenen Jahr – nur an Einkommensteuer – € 1,5 Milliarden kassiert. Dazu kommen Einnahmen, u. a. aus Erbschaft- und Schenkungsteuer, Grundsteuer, Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer aus Nebenkosten, Notargebühren, handwerklichen Leistungen etc.

In der Landeshauptstadt München gibt es ca. 600.000 Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 45 Millionen qm. Bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete im Stadtgebiet München von monatlich € 16/m² lt. Münchner Mietspiegel 2023 (€ 14,58 (Mai 2023) + 10 % = € 16) ergibt sich ein Mietenvolumen (Nettokalt) von € 8,6 Milliarden pro Jahr. Nach Abzug von Reparatur- und Verwaltungskosten, Schuldzinsen und sonstigen Werbungskosten verbleiben den Vermietern davon durchschnittlich 60%, die mit einem durchschnittlichen Steuersatz von 30% als Einkommen versteuert werden.

Daraus ergibt sich eine Einkommensteuer von jährlich € 1,5 Milliarden, die allein aus den Münchner Wohnungsmieten in die Kassen des Fiskus fließen.

€ 16/m ² x 45 Mio. m ²	= € 720.000.000 / Monat x 12
	= € 8.640.000.000 / Jahr
x 60 %	= € 5.184.000.000 muss der Vermieter versteuern
x 30 % (Steuersatz)	= € 1.555.200.000 Einkommensteuer
	= € 1,5 Mrd. (ca.)

3 % Mietsteigerung jährlich =

€ 45 Millionen Mehreinnahmen jährlich für den Fiskus.

Steigen die Münchner Mieten wie bisher um 3% jährlich, bringt dies dem Fiskus Mehreinnahmen von jährlich mehr als € 45 Millionen – allein aus den Münchner Mieten.

Jeder Euro, um den die Durchschnittsmiete in München steigt, spült jedes Jahr zusätzlich € 100 Millionen mehr in die Staatskasse.

Die Erhöhung der Mieten zwischen den Mietspiegeln 2021 und 2023 von € 12,05/m² (2021) um € 2,53/m² auf € 14,58/m² (2023) brachte dem Fiskus Mehreinnahmen von € 245 Millionen.

"bezahlbare Mieten": Wie Mietern geholfen werden könnte



Fazit: Mit den – durch Mieterhöhungen auch laufend steigenden – Mehreinnahmen des Fiskus – könnten die wirklich bedürftigen Haushalte gezielt z.B. durch ein angemessenes Wohngeld unterstützt werden, ohne dass der Wohnungsbau – wie bei Mietpreisbremsen – weiter Schaden nimmt.

Wohngeld ist kein Preistreiber

Das Argument der Wohngeldgegner, unter denen sich auch Mietervertreter befinden, ein höheres Wohngeld würde die Mieten weiter in die Höhe treiben, ist realitätsfremd und beruht auf wahltaktischen Überlegungen. Eine Mietpreisbremse zugunsten aller Mieter zu fordern, macht politisch einfach mehr her als ein höheres Wohngeld nur für einen Teil der Mieter mit sehr hoher Mietbelastung. Das Problem der Geringverdiener ist aber gerade der Umstand, dass sich die Höhe der Miete ausschließlich nach der Ortsüblichkeit – und nicht nach der Leistungsfähigkeit des Mieters richtet. Kaum ein Vermieter wird weniger Miete verlangen, weil der Mietinteressent weniger zahlungskräftig ist. Umgekehrt wird auch kaum ein Vermieter mehr Miete verlangen, nur weil der Bewerber besonders solvent ist. Gerade in Ballungsgebieten wie München, wo sich regelmäßig zahlreiche Interessenten um eine angebotene Mietwohnung bewerben, wird nicht um die Höhe der Miete gefeilscht, sondern die vom Vermieter verlangte Miete bezahlt. Hier musste noch kein Vermieter die Miete reduzieren, weil niemand die verlangte Miete zahlen konnte oder wollte. Schon aus diesem Grund kann ein höheres Wohngeld nicht dem Vermieter, sondern ausschließlich bedürftigen Mietern zugute kommen. Nachdem das allgemeine Steueraufkommen nicht zweckgebunden ist, kann zwar grundsätzlich nicht verlangt werden, dass ein

bestimmter Teil der aus der Wohnungswirtschaft vereinnahmten Steuern wieder an diese (z. B. in Form von Wohn- oder Baugeld) zurückfließen muss. Allerdings treibt der Staat im Bereich der Wohnungswirtschaft die Mieten, an denen er selbst kräftig mitverdient, durch immer neue Maßnahmen u.a. energetische Vorgaben weiter in die Höhe, so dass das bestehende **Missverhältnis** zwischen dem, was von den hohen Mieten abgeschöpft wird und dem, was an bedürftige Mieter, die darunter leiden, zurückfließt, jährlich um Milliardenbeträge wächst.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer





HAUS + GRUND

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM

CO²-Abgabe – Haus und Grund zieht vor Gericht Staat verweigert Bürgern das Klimageld

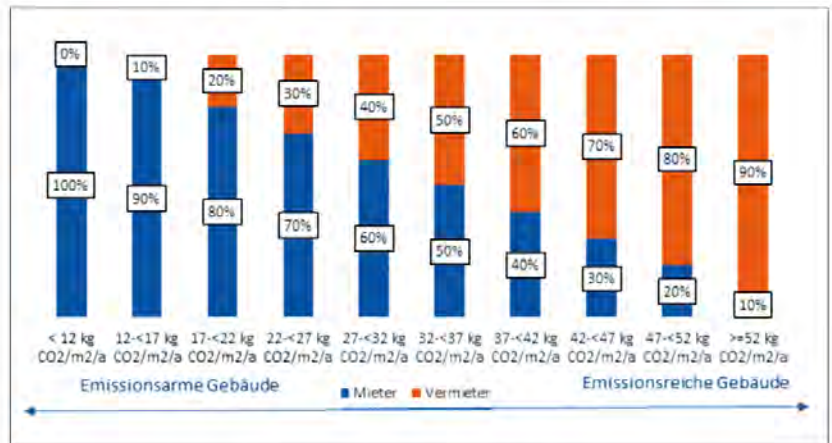
Mit der CO²-Abgabe sollten Bürger zu einem sparsamen Verhalten insb. beim Heizen und Autofahren angehalten werden. Je höher der Verbrauch an fossilen Energien und entsprechenden CO²-Emissionen, desto höher die Abgabe, die auf die jeweiligen Energiepreise aufgeschlagen wird. Diese Abgabe steigt von Jahr zu Jahr: Ab 01.01.2024 wurde sie von bisher 30 € auf 45 € je Tonne Öl/Gas angehoben und wird ab 01.01.2025 auf € 55 steigen.

Klimageld wird Bürgern vorenthalten

Vor Einführung der CO²-Abgabe wurde den Bürgern versprochen, dass die Mehrkosten über das sog. Klimageld zurückfließen. Der beabsichtigte Lenkungseffekt, durch den die Bürger zu einem sparsamen Umgang mit Energie angehalten werden sollen, hätte bewirken sollen, dass derjenige, der viel verbraucht über das Klimageld weniger zurückbekommt als er über die Abgabe bezahlt hat. Umgekehrt würde derjenige, der wenig verbraucht hat, dadurch belohnt, dass er mehr zurückbekommt als er bezahlt hat. Damit hatte die Ampel den Bürgern einen fairen Ausgleich versprochen, der sozial und auch klimagerecht wäre. Jetzt plötzlich die Kehrtwende: Laut Finanzminister Christian Lindner wird das Klimageld in dieser Legislaturperiode nicht mehr kommen. Heißt: Die Bürger bleiben auf der CO²-Abgabe sitzen. Aus der Abgabe ist damit eine zusätzliche Steuer geworden. Ungerecht und auch unsozial: Gerade sozial schwache Bürger leiden unter der Vorenthaltung von mehreren hundert Euro im Jahr.

CO²-Aufteilung zwischen Vermietern und Mietern rechtswidrig

Mit der Aufteilung der CO²-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern im Rahmen der Heizkostenabrechnung sollte für Vermieter ein Anreiz zur energetischen Sanierung und damit zur Minderung des Verbrauchs und des CO²-Ausstoßes geschaffen werden. Abhängig vom CO²-Ausstoß



der Wohnung müssen sich Vermieter mit bis zu 95 % (bei sehr hohen CO²-Ausstoß) an der Abgabe beteiligen. Dies wäre nachvollziehbar und auch gerecht, wenn sich der Energieverbrauch nach dem energetischen Zustand des Gebäudes berechnen würde wie es z.B. bei einem Energiebedarfsausweis zum Ausdruck kommt.

Nach dem CO²-Gesetz bestimmt sich der prozentuale Anteil des Vermieters an der Abgabe jedoch nicht nach den energetischen Zustand des Gebäudes – auf den der Vermieter Einfluss hat – sondern orientiert sich ausschließlich am jeweiligen Vorjahresverbrauch des Mieters – auf den der Vermieter keinen Einfluss hat.

Die Folge: Je ausgiebiger und intensiver der Mieter heizt oder duscht und je mehr Personen die Wohnung nutzen, desto mehr CO²-Abgabe muss der Vermieter zahlen – obwohl er auf diese Umstände keinen Einfluss hat. Diese Abhängigkeit die Zahlungspflicht des Eigentümers vom Verhalten des Mieters der Wohnung stellt einen grundgesetzwidrigen Eingriff in das Eigentumsrecht von Hauseigentümer und Mietern dar.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer

EXLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- 24 Stunden **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- Musterverträge und Musterschreiben
- Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- Alle Leistungen bereits ab 60 € pro Jahr - seit 21 Jaren unverändert



HUG MÜNCHEN

HAUS UND WOHNUNG

www.hug-m.de



UNSER TEAM

Reihe vorne: RA Bernhard Stocker, RA Simon Koch, Christina Schenker, RAin Martina Westner, RAin Claudia Finsterlin^{1,4}, RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer⁶, Vorsitzender RA Rudolf Stürzer, Eva Stürzer, Sabine Grasarevic, Ruzica Milicevic, Renate Nesslauer, Karina Popescu, RAin Florentina Mantscheff³, RAin Katharina Röbler.

Reihe mitte: Nicolaus Ziegelmayer, Vera Person-Böhm, RA Alexander Schulze-Schönherr^{2,5}, RA Martin Sauer³, RA Heiko Wagener², stellv. Vorsitzender RA Georg Hopfensperger³, StB Andreas Jovanic¹, RA Nicolai Utz⁴, RA Dr. Benjamin Merkel, RA Harald Spöth^{3,5}, RA Detlef L. Sterns⁵, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer.

Reihe hinten: Dipl.-Ing. Andreas Heisler^{6,7}, Katharina Lazovic, RA Martin Seydel, RAin Andrea Nasemann, RAin Melanie Sterns-Kolbeck³, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, RAin Astrid Congiu-Wehle^{2,4}, RAin Ariane Schlegel³, StBin/WPin Regine Funke-Lachotzki¹, RAin Kathrin Gerber^{1,3,4}, Dipl.- Arch. Eth Andrea Lange⁸.

¹ Fachanwältin für Steuerrecht

² Fachanwältin für Familien- und Steuerrecht

³ Fachanwalt/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

⁴ Fachanwältin für Erbrecht

⁵ Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

⁶ Energieberater

⁷ Bauberater

⁸ Architektin

Neuer Mitgliederservice:

Telefonische Abendsprechstunde

Der Mitgliederservice von Haus + Grund München wurde nochmals erweitert. Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten können sich die Mitglieder ab sofort montags bis freitags in der Zeit von 16:00 bis 19:00 Uhr telefonisch beraten lassen.

Telefonische Beratung unter **089/55141-300**

Vormittag:	Montag bis Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr
Vormittag:	Montag bis Donnerstag	13:30 bis 16:00 Uhr
	Freitag	13:30 bis 15:45 Uhr
Neu:	Montag bis Freitag	16:00 bis 19:00 Uhr

Persönliche Beratung

Eine persönliche Beratung findet nur nach telefonischer Terminvereinbarung (**Telefon 089/55141-371**) statt.



Mietverträge

Mietverträge und Musterbriefe zum Download – immer auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung

- Mietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garage
- Selbstauskunft für Mietinteressenten
- Musterbriefe für Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, Modernisierung, etc.

24 h erreichbar.



Bonitätscheck

Bonitätscheck für Mietinteressenten rund um die Uhr

- Mieter-Bonitätsprüfung online mit der Datenbank der Wirtschaftsauskunft Bürgel (ca. 39 Millionen Daten)
- Ergebnis in wenigen Minuten: 10,- € pro Abfrage



Präsenzseminare

Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

- Unser Seminarangebot finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“
- Anmeldung jetzt Online





BUCHTIPP

Wohnungsübergabe rechtssicher gestalten

Wohnungsübergaben können sich schnell als Stolperfälle erweisen – zumal sie gleich zweimal stattfinden: beim Einzug und beim Auszug. Dieses Buch beschreibt, was Sie als Vermieter tun können, damit aus diesen beiden Terminen keine Konflikte entstehen, die im schlimmsten Fall vor Gericht landen. Sie erfahren, wie Sie die Wohnungsübergabe und -abnahme optimal vorbereiten, wann der richtige Zeitpunkt ist und worauf Sie unbedingt achten müssen. Das Buch geht auch auf das zentrale Thema Übergabeprotokoll ein. Denn dieses kann später bei Mieterbeschwerden hilfreich sein. Es zeigt, wie ein Übergabeprotokoll aussehen sollte und warum sich Sorgfalt beim Ausfüllen unbedingt lohnt.



Inhalte:

- Die wichtigsten Punkte beim Mietvertrag
- So bereiten Sie als Vermieter die Wohnungsübergabe perfekt vor
- Worauf Sie bei der Wohnungsübergabe achten müssen
- Das Übergabeprotokoll: wenn der/die neuen Mieter einzieht
- Worauf es bei der Wohnungsabnahme ankommt
- Was der Mieter beim Auszug tun muss
- Nach dem Auszug: Woran Sie als Vermieter denken sollten
- Musterformulare

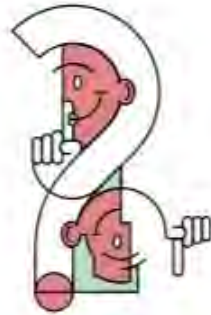
ONLINE-SHOP
www.koelner-hug.de

**Autoren: Andreas Stürzer/
Nikolaus Ziegelmayer**
1. Auflage 2024,
287 Seiten
Preis: 39,99 €

Die digitale und kostenfreie Ergänzung auf mybookplus.de:

- Zugriff auf ergänzende Materialien und Inhalte
- E-Book direkt online lesen im Browser
- Persönliche Fachbibliothek mit Ihren Büchern

DARF MAN DAS?



Klimakosten ansetzen

Mieter und Vermieter müssen sich die neue CO₂-Abgabe untereinander aufteilen. Wie das in der Praxis aussieht.

Seit diesem Jahr bietet die Nebenkostenabrechnung Mietern eine Option, die es in dieser Form zuvor nie gab: Mal dem Vermieter eine Rechnung zu stellen – meist lief es ja umgekehrt. Dabei geht es um den Kohlendioxid-Preis für den Verbrauch von Öl und Gas, an dem sich Vermieter laut Beschluss der Bundesregierung beteiligen müssen – und zwar vom 1. Januar 2023 an. In diesem Jahr beträgt der CO₂-Preis 45 Euro pro Tonne.

Ob überhaupt und wie viel Geld man vom Vermieter verlangen kann, steht in vielen Fällen in der neuesten Abrechnung. Die Aufteilung legt ein Stufenmodell offen, das unter anderem für alle Wohngebäude gilt. Es bringt den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter und Jahr in Bezug zu den prozentualen Anteilen des Mieters und Vermieters an der Abgabe. Die Tabelle unterscheidet in Bezug auf die CO₂-Emission zehn verschiedene Stufen. Zwei Beispiele: Liegt der CO₂-Verbrauch bei 22 bis weniger als 27 Kilogramm Kohlendioxid, dann entfällt ein Anteil von 70 Prozent auf den Mieter und von 30 Prozent auf den Vermieter. Stößt das Haus 52 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr aus und mehr – dann muss der Vermieter 95 Prozent der CO₂-Abgabe zahlen, der Mieter nur fünf Prozent.

Der entscheidende Parameter für die Berechnung sei dabei jedoch nicht die energetische Situation des Wohngebäudes, so Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung. „Wie effizient die Heizung arbeitet und wie gut das Haus gedämmt ist, spielt nur indirekt eine Rolle. Dafür aber ist der Verbrauch des Mieters maßgebend. Wenn Mieter stark heizen und oft duschen, wird der Vermieter dafür zur Kasse gebeten“, erläutert der Rechtsanwalt. „Das ist ungerecht.“ Zudem werde mit einer solchen Regelung weder ein Anreiz für Mieter geschaffen, sparsam mit den Ressourcen umzugehen, noch für Vermieter, ein Wohngebäude energetisch zu sanieren. Aus den genannten Gründen lässt der Zentralverband Haus & Grund Deutschland derzeit in einem Rechtsgutachten die aktuell gültigen Regelungen überprüfen; im Zweifelsfall will man vors Bundesverfassungsgericht ziehen. Ziel ist eine Regelung für die Kostenverteilung, die unabhängig vom Verhalten des jeweiligen Mieters in Sachen Energieverbrauch ist.

Vermieter müssen die Einstufung des Gebäudes oder der Wohnung offenlegen. Erhalten Mieter keine Informationen dazu, dann können sie die Abrechnung für Heizkosten und Warmwasser um drei Prozent kürzen. Das steht in Paragraph sieben des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes, das jeder im Internet einsehen kann.

Stephanie Schmidt

BUCHTIPP

Das Vermieter-Praxishandbuch

Das Standardwerk für Vermieter

In diesem Handbuch für die Vermietung informieren Expertinnen und Experten über die Rechtslage und helfen in jeder Phase des Mietverhältnisses, die zulässigen Gestaltungsspielräume auszuschöpfen. Sie erhalten verständlichen Rat für alle Problemfälle.

Gesetzgeber und Rechtsprechung stellen an Vermieterinnen und Vermieter immer höhere Anforderungen. Schon kleine Formfehler haben rechtliche Auswirkungen und können Sie teuer zu stehen kommen. Dieses aktuelle Fachbuch informiert Sie über die Rechtslage bei der Vermietung und hilft Ihnen in jeder Phase des Mietverhältnisses, die zulässigen Gestaltungsspielräume auszuschöpfen. Hierzu finden Sie in diesem Buch zahlreiche Handlungsempfehlungen und Vertragsmuster.

Inhalte:

- Verträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garagen
- Musterbriefe für Mieterhöhungen, Abmahnungen und Kündigungen
- Formulare für Betriebskosten- und Kautionsabrechnungen
- Ankündigung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Mietpreisbremse und Modernisierungsumlage: Was Sie beachten müssen

Neu in der 12. Auflage:

- Gebäudeenergiegesetz, Wärmeplanungsgesetz
- Heizungstausch, Balkonkraftwerke, Mieterstrom, CO₂-Aufteilung, Smart Meter
- Heizkostenvorauszahlung

Digitale Extras:

- Zugriff auf ergänzende Materialien und Inhalte
- E-Book direkt online lesen im Browser
- Persönliche Fachbibliothek mit Ihren Büchern

Jetzt nutzen auf mybookplus.de



ONLINE-SHOP
www.koelner-hug.de



Autoren: Rudolf Stürzer,
Michael Koch, Birgit
Noack, Martina Westner,
12., aktualisierte Auflage
2024, 451 Seiten
Preis: 34,99 €



vom 17.05.2024

Wie es wirklich ist, in München Wohnungen zu vermieten

Von Katja Schnitzler

Was ist dran am Miethai-Klischee in der Stadt mit den höchsten Wohnkosten? Einblicke von Vermietern, die erst in der Rente wirklich profitieren – oder ein Mietshaus erben, aber nun hochverschuldet sind.

Seinen Namen, sagt der Mann in der Outdoor-Jacke, den möchte er nicht so gerne in der Zeitung lesen. Auch in seinem Umfeld bindet er nicht jedem auf die Nase, dass er drei Wohnungen besitzt. Dass er ein Münchner Vermieter ist – zu schlecht ist deren Ruf und zu groß sind die Vorurteile: Sie können Höchstpreise verlangen und tun das auch! Wer in München Wohnungen vermietet, lebt ein sorgenfreies Kapitalistenleben, ohne allzu viel arbeiten zu müssen! Stimmen diese Miethai-Klischees?

Einblicke gibt der Mann, der hier Manfred Kern heißen soll und seit 30 Jahren sozusagen im Geschäft ist, aber das erste Mal in der Rente Gewinn aus der Miete beziehen wird. Elisabeth Wiskott, die vor allem mit dem Wiederverkauf ihrer Wohnungen Geld machte und wieder investierte, moderate Preise verlangt – aber sich mit der Unvernunft mancher Mieter herumschlagen muss. Und Wolfgang Donhär, der ein großes Mietshaus in bester Lage geerbt hat – und erst mit über 80 Jahren schuldenfrei sein wird.

München ist eine Stadt der Mieter, 75 Prozent der Bewohner leben in vier Wänden, die ihnen nicht gehören. Deren Besitzer sind aber in den wenigsten Fällen Immobilienfirmen, städtische Eigentümer oder Genossenschaften: Fast 80 Prozent der Wohngebäude gehören Privatpersonen oder einer Eigentümergemeinschaft. Das heißt, ein Großteil der Münchner Mieterinnen und Mieter hat es beim Wohnen nicht mit einem gesichtslosen Unternehmen zu tun.

Und sie nehmen manchmal mehr Einfluss auf das Leben ihrer Vermieter, als diese geplant hatten. Als Manfred Kern vor drei Jahrzehnten einen Anteil am Erlös des Hausverkaufs seiner Eltern bekam, entschied er sich, mit diesen 40 Prozent Eigenkapital und einem Kredit seine erste Wohnung zu kaufen. Doch der Mieter wurde arbeitslos, die monatliche Zahlung fiel aus – aber der Kredit mit Zinsen und Tilgung lief ja weiter. Also arbeitete Kern fünf Tage in seinem Beruf und kellnerte „noch mal 20 bis 30 Stunden am Wochenende, das hätte ich offiziell gar nicht machen dürfen“, erzählt er.

Die Wohnung konnte er so halten und ließ sich nicht abschrecken – er entschied sich dafür, sparsam zu leben und weitere Wohnungen zu finanzieren. Damit sei er nicht allein, erst neulich habe er sich mit einer Fußpflegerin ausgetauscht, die ebenfalls vermiete: Auf einem Ausflug mit Freunden habe diese ihre Brotzeit selbst dabeigehabt, die anderen hätten teuer in der Wirtschaft bestellt. Wer finanzielle Sicherheit wolle, ohne groß zu erben, müsse verzichten können, sagt Kern. Auch er habe nicht aufgehört, am Wochenende zusätzlich zu arbeiten, wenn auch nicht mehr so exzessiv: Als Gelegenheits-Reisebusfahrer nutzte er die Wartezeit nicht, um sich fremde Orte anzuschauen, sondern absolvierte in den Pausen diszipliniert ein Fernstudium.

„Sie hätte nicht mehr zahlen können, das wäre menschlich nicht vertretbar gewesen.“

Dafür kann er seinen Rentensparplan nun betreten und tut das hin und wieder, um nach dem Rechten zu sehen und kleinere Reparaturen selbst zu übernehmen. Inzwischen gehören ihm ein Appartement und zwei Wohnungen am Münchner Stadtrand, er selbst lebt mit seiner Tochter außerhalb in einer Doppelhaushälfte. Im Appartement wohnte eine Seniorin, deren günstige Miete habe er bis zu deren Tod nicht erhöht. „Sie hätte nicht mehr zahlen können, das wäre menschlich nicht vertretbar gewesen.“

Danach suchte er aber gezielt jüngere Bewohner, „das könnte man böse als diskriminierend ansehen“. Doch seine Tochter wolle vielleicht in nicht allzu ferner Zukunft ausziehen, dann brauche er das Appartement. Und jüngere Mieter wechseln eher mal auch ohne Kündigung. Eine der größeren Wohnungen habe er gezielt an eine Familie vermietet, die aus Eritrea geflohen war. Kern engagierte sich selbst in der Flüchtlingshilfe.

Die Familie sei ein Glücksfall, „zwei Monate nach dem Einzug sind sie wirklich angekommen“: Der Mann fand eine Festanstellung, die Familie halte die Zweizimmerwohnung in Ordnung, auch wenn es nun mit dem zweiten Kind eng werde, „aber sie sollen so lange bleiben, wie sie wollen“.

Auch bei Neuvermietungen verlange er den Mittelwert des Münchner Mietspiegels. Er entscheide sich nach Bauchgefühl für neue Mieter. Für die andere Zweizimmerwohnung bekam er über Immoscout 300 Anfragen, daraus suchte er drei Favoriten aus. Ein Kandidat sagte ab, der zweite meldete sich gar nicht, den Zuschlag bekam ein Paar aus dem Viertel, das sich für die Wohnung wie für eine Stelle beworben hatte.



vom 17.05.2024

Wichtig ist Kern, dass die Mieter möglichst kein Home-Office machen: Während der Corona-Pandemie hatte ein anderes Paar viel Zeit daheim verbracht, aber die höhere Feuchtigkeit nicht entlüftet. Für die Schimmelsanierung musste Manfred Kern 6000 Euro zahlen.

Dabei bekommt er noch nichts raus aus seinen Mieten, sie begleichen die Kreditkosten. Erst in zehn Jahren, wenn er das Rentenalter erreicht hat, zahlen sich seine Wohnungen für ihn im Wortsinn aus. Was er sich jetzt schon spart: selbst Miete zu zahlen.

Er ist dafür, dass auch junge Leute in Wohneigentum investieren; gut schlafen könnten sie trotz Kredit, sollte etwas schiefgehen, muss die Wohnung eben wieder verkauft werden. Ein Vorteil von München: Hier gibt es stets genug Interessenten, sowohl Käufer als auch Mieter.

Allerdings müsse man sich darüber im Klaren sein, dass es nicht von allein läuft: Reparaturen sind schnell zu organisieren, man muss vor Ort ansprechbar sein, sich um Finanzierung und Mieter kümmern. „Wer das nicht will, muss einen Verwalter engagieren.“

Doch das könnte schwierig werden, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins in München. So wie gute Handwerker teuer und rar geworden sind, würden auch Verwaltungen oft nur noch lukrativere Aufgaben mit mindestens 20 Wohnungen übernehmen, und die Kleinvermieter „müssen allein mit immer mehr Bürokratismus kämpfen“.

Neben der leicht anfechtbaren Betriebskostenabrechnung machten Vermietern neue Gesetze mit strengen Energievorgaben sowie die Rechtsprechung zugunsten von Mietern zu schaffen. Müsse etwa eine neue Heizung eingebaut werden, soll diese laut dem neuen Gebäudeenergiegesetz klimafreundlich sein und wird bezuschusst. Aber wer hat mehrere Zehntausend Euro auf der hohen Kante, fragt Stürzer.

„Zudem bekommen über 60 Jahre alte Vermieter kaum Kredit von der Bank für die Sanierung“, da dieser nicht mehr vom Wohnungswert gedeckt sein darf, sondern sich am laufenden Einkommen orientiert – eine Regelung nach zu vielen Zwangsversteigerungen in den 1990er-Jahren, so Stürzer. Eine Lizenz zum Gelddrucken, das sei Vermieten in München nie gewesen – auch weil der Kaufpreis ungleich höher sei als anderswo und damit die niedrigste Rendite in Deutschland erzielt werde. Immerhin, vor Leerstand müsse hier keiner Angst haben. Vom Steuervorteil profitiert sie – gerecht findet sie ihn nicht

Das ist auch nicht das Problem von Elisabeth Wiskott – schwierig wird es manchmal erst, wenn die Mieter drin sind. Ihre Vermieter-Karriere begann vor 35 Jahren, als sie selbst auf der Suche nach einer anderen Bleibe für ihre WG war. Und auch bei ihr gab ein Erbe den Ausschlag, es mit Kaufen statt Mieten zu probieren: Mit 40 000 Mark als Grundstock erwarb sie eine günstige Dreizimmerwohnung an der Rosenheimer Straße, zwanzig Jahre später war sie abbezahlt. In den Jahren nach dem ersten Kauf investierte sie immer wieder in Wohnungen, die sie nach mehreren Jahren oder Jahrzehnten wieder veräußerte – bis auf ein Mal mit üppigem Gewinn wegen der enorm gestiegenen Immobilienpreise.

Dass der Verkauf nach zehn Jahren steuerfrei ist, „davon haben wir zwar profitiert, aber richtig finde ich es nicht – Aktienverkäufe werden ja auch versteuert“, sagt Elisabeth Wiskott.

Sie verlange nur moderate Mieten zwischen zehn und 13 Euro pro Quadratmeter. Schließlich habe sie die Wohnungen „noch zu normalen Zeiten gekauft, als sie in München für bis zu 2500 Euro pro Quadratmeter zu haben waren“. Sie findet, dass die Mieten „einigermaßen zum Einkaufswert und den Renovierungen passen müssen“.

Derzeit besitzt sie vier Wohnungen, zwei Läden und ein Reihenhaus in Pasing, in dem sie und ihr Mann selbst wohnen. Mit etwa 30 Objekten habe sie im Laufe der Jahre kaum Probleme gehabt, „aber meistens sind es die Mieter, die Ärger machen“. Ihre erste Wohnung musste sie komplett neu renovieren, nachdem der junge Bewohner „sie komplett ramponiert hat, die Türen eingetreten, überall Alkoholflaschen – sie sah aus wie eine Messie-Wohnung“. Ein Rechtsanwalt erwirkte, dass der Vater des Randalierers die Kosten tragen musste.

Ein Mieter verschwand einfach, andere wollten die Nebenkosten nicht bezahlen, die sie selbst in die Höhe getrieben hatten: Eine Frau habe den Zähler nicht ablesen lassen, wurde geschätzt und erwartete von Wiskott, die Mehrkosten zu tragen. Andere hätten ständig das Fenster gekippt und wunderten sich über die hohen Heizkosten, „aber sie hören nicht, ich habe sie so oft darauf hingewiesen“. Erbschaftssteuer ist gerechtfertigt, „aber sie müsste an der Miete festgemacht werden“

Ein Mieter habe einen mysteriös hohen Warmwasserverbrauch, „als würde er am Tag dreimal die Badewanne leeren“ – das Geld stottert er derzeit bei ihr ab, denn Wiskott muss vorlegen. Und bleibt mit Pech auf den Nebenkosten sitzen, „etwa als eine Frau das Wasser hat tropfen lassen, die damals 4000 Mark musste ich selbst zahlen“. Wiskott hätte klagen können, „aber die Frau hatte ja nichts“.

Mehrere Wohnungen, hohe Gewinne nach Verkäufen, dennoch arbeitet die 68-jährige Expertin für Großrechner noch ab und an: „Als Freiberufler haben mein Mann und ich relativ wenig Rente“, diese bessern sie so auf, ein weiterer Teil kommt durch die Mieten rein. Einmal soll der Sohn alles erben. Dass dieser dafür Steuern zahlen muss, findet Wiskott in Ordnung – allerdings „müsste die an der Jahresmiete festgemacht werden“. Nur so könne diese billig bleiben, sonst verkaufen Erben wegen der hohen Steuer an Investoren.

Doch die Erbschaftsteuer für Immobilien orientiert sich nicht an den Mieten, sondern am Bodenrichtwert – und der ist in Bayern besonders hoch. Gegen diese regionale Ungleichbehandlung klagt Bayerns Regierung vor dem Bundesverfassungsgericht. In München sind Erben von Mietshäusern mitunter zum Veräußern gezwungen, um die Steuer in Millionenhöhe begleichen zu können.

Denn der Bodenrichtwert orientiert sich daran, was bei einem Verkauf in dieser Lage erzielt werden könnte – auch wenn dieser gar nicht geplant ist.

„Das ist der reine Papierwert“, kritisiert Rudolf Stürzer vom Haus- und Grundbesitzerverein. Würde hingegen nach Ertrag besteuert, wäre das ein Anreiz für Vermieter, weiter oder überhaupt soziale Mieten zu nehmen. Der Bodenrichtwert habe sich in den vergangenen zehn Jahren „verdrei- bis verfünffacht, aber die Freibeträge sind gleich geblieben“. Seitdem könnten Erben die Immobilien nicht halten und verkaufen an Investoren – und das in einer Zeit des Wechsels, „in der die Babyboomer ihren Besitz weitergeben. Vielen Politikern ist das Ausmaß des Problems noch nicht bewusst“, glaubt Stürzer.

Auch Wolfgang Donhärl sagt: „Ich bekam es schon mit der Angst zu tun.“ Dabei hat er doch Glück, seit mehr als hundert Jahren besitzt seine Familie ein großes Mietshaus mit begehrten Altbauwohnungen im ebenfalls beliebten Viertel Au. Seine Mieter sieht er jeden Tag, manche sogar mehrmals. Seine Mieter sind seine Nachbarn, nicht erst, seit er 2017 gemeinsam mit seiner Schwester das Haus mit 14 Wohnungen und zwei Läden von seiner Mutter geerbt hatte. „Meine Tochter ist hier im Haus geboren“, erzählt er, wenn er stolz die wieder freigelegte Jugendstilmalerei im Treppenhaus präsentiert.

Trotzdem bekam er es mit der Angst zu tun, als er sich gemeinsam mit seiner Schwester entschied, ihr Zuhause nicht zu verkaufen: „Solche Summen bin ich nicht gewohnt.“ Nach dem Erbe mussten sie eine Million Euro Steuern bezahlen. Der Kredit dafür läuft bis 2048, dann ist Donhärl älter als 80 Jahre.

Errechnet wurde die Höhe der Steuer an dem, was bei einem Verkauf möglich wäre. „Dass statt eines Hauses mit denkmalgeschützter Fassade kein Hochhaus draufgestellt werden kann, berücksichtigt das Finanzamt nicht“, kritisiert Donhärl.

Das bleibt nicht ohne Folgen für ihre Mieter, die jahrzehntelang zu moderaten Beträgen von sechs bis sieben Euro pro Quadratmeter hier wohnten – auch weil Donhärls Mutter in den 1980er-Jahren kaum Erbschaftsteuer hatte zahlen müssen. Nun waren die Geschwister gezwungen, die Preise schon zweimal um 15 Prozent anzuheben, auch um fällige Sanierungen in dem alten Haus leisten zu können.

Der Speicher wurde isoliert, nun sollen die Gasheizungen raus und Fernwärme rein. „Die Million, die wir an den Staat zahlen, fehlt uns bei diesen Projekten.“

Frei werdende Wohnungen müssen renoviert werden, sodass neue Mieter für 15 Euro pro Quadratmeter einziehen. „Skurrilerweise ist das derzeit in München schon fast ein Schnäppchenpreis“, sagt Donhärl, der findet: Hausbesitz verpflichte, auch sozial zu sein.

Nur die notwendigen Sanierungen in dem 120 Jahre alten Haus, die kann er trotz seines sicheren Jobs beim Bundesamt für Strahlenschutz nicht von seinem Gehalt zahlen – auch wenn er sich „einen Riesenbatzen jeden Monat spart“, denn für die großzügige Wohnung im eigenen Haus zahlt er natürlich keine Miete. Hätte er ein paar Jahre später geerbt, wären wohl zwei Millionen Euro Steuer fällig gewesen, „dann hätten wir uns etwas anderes einfallen lassen müssen“. Doch einen Verkauf hätte er bereut, „es ist doch unsere Heimat“. So lebt er im Luxus, hochverschuldet.

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Update: Mietpreisbremse – Berücksichtigung der Vor-Vormiete

Karin H. fragt: Mein Mieter verlangt eine Reduktion seiner Miete wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse. Ich habe die Miete aus dem Vormietverhältnis übernommen und für das jetzige Mietverhältnis nicht erhöht. Allerdings habe ich bei der Mietberechnung für das Vormietverhältnis die Geltung der Vorschriften der Mietpreisbremse übersehen und eine höhere Miete verlangt, als sie nach den Regelungen der Mietpreisbremse zulässig gewesen wäre. Mein Mieter behauptet, dass nun diese Vormiete nicht gälte und ich auf die Vor-Vormiete zurückfielen. Ist das korrekt?



**RAIN Florentina
Mantscheff**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Ganz grundsätzlich ist eine schon höher gewesene Vormiete bekanntlich eine Ausnahme von dem Anwendungsbereich der Vorschriften über die Mietpreisbremse (§ 556e BGB). Allerdings hat Ihr Mieter recht, liebe Frau H. Denn der BGH hat in seinem Urteil vom 19.07.2023, VIII ZR 229/22 entschieden, dass die geschuldete Vormiete im Sinne von § 556e Abs. 1 BGB bei einem Vormietverhältnis, das ebenfalls bereits den Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) unterlag, die Miete ist, die nach diesen Vorschriften zulässig gewesen ist. War die ursprünglich vereinbarte Vormiete demnach unzulässig überhöht, ist als geschuldete Vormiete die gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB auf die zulässige Höhe reduzierte Miete anzusehen. (Leitsatz 2 des Urteils) Die Regelung des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB findet auch dann Anwendung, wenn eine ursprünglich vertraglich vereinbarte Vormiete nach den auf das Vormietverhältnis bereits anwendbaren Vorschriften der §§ 556d ff. BGB überhöht war und sich die für das Vormietverhältnis zulässige Miete ihrerseits aus § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB ergibt (Vor-Vormiete). (Leitsatz 3 des Urteils)

Der Entscheidung lag ein Wohnraummietverhältnis aus Berlin aus dem Jahr 2017 zugrunde. Die Nettokaltmiete betrug zunächst 460,00 €, wobei die Parteien eine Indexmiete vereinbart hatten. Die ortsübliche Vergleichsmiete lag bei 255,29 €. In dem der Vermietung an den Kläger vorangegangenen Mietverhältnis zwischen der Beklagten und dem Vermieter war gemäß Mietvertrag vom 16. Juni 2015 eine Nettokaltmiete von 422,00 € vereinbart worden. Zuvor hatte die Beklagte die Wohnung seit 1. März 2014 zu einer Nettokaltmiete von 380,00 € vermietet (Vor-Vormiete). Die Regelungen über die Mietpreisbremse sind in Berlin zum 01.06.2015 in Kraft getreten. Der BGH hat entschieden, dass die von dem Kläger zu zahlende Nettokaltmiete bis zum Mieterhöhungsverlangen, wie die Vor-Vormiete, monatlich 380 € betragen hat und diese Vor-Vormiete Ausgangspunkt der begehrten Indexerhöhung war.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in
allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

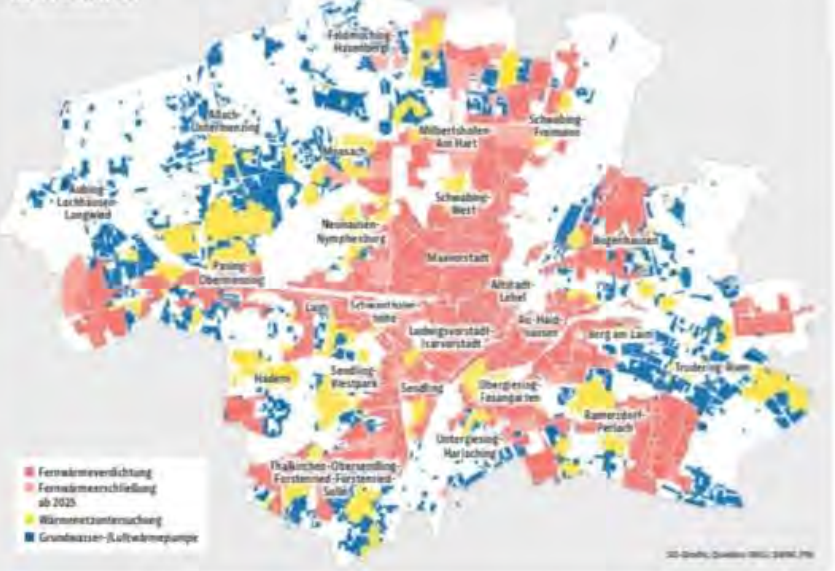
**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



Heute wird noch jedes zweite Gebäude in München mit Öl oder Gas beheizt. Künftig soll der Wärmebedarf überwiegend aus Geothermie gedeckt werden. Die Wärmekarte zeigt, wo was möglich ist.
FOTO: FLORIAN PELJAE



Energieversorgung in München



Wo bitte gibt es hier Fernwärme?

Jetzt können Münchnerinnen und Münchner auf einer Wärmekarte nachsehen, welche erneuerbaren Energiequellen sie in ihrem Wohngebiet nutzen können. Dies soll Planungen für Hausbesitzer und Handwerker sicherer machen.

Von Catherine Hoffmann

Die Wärmewende mag schwierig sein, ärgerlich für viele, notwendig für andere. Sicher ist: sie kommt – die Stadt arbeitet nach Kräften daran. Heute wird noch jedes zweite Gebäude in München mit Öl oder Gas beheizt. Künftig soll der Wärmebedarf überwiegend aus Geothermie gedeckt werden, also aus Erdwärme, die im Münchner Untergrund gespeichert ist. So will die Stadt weniger abhängig von fossiler Energie werden und dem ambitionierten Ziel näherkommen, bis 2035 eine klimaneutrale Kommune zu sein. Das „Herzstück“ dieses Plans ist die Wärmekarte, die nun im Münchner Geoportal veröffentlicht wurde, sagt Christine Kugler (Grüne), Referentin für Klima- und Umweltschutz (RKU). Sie sei froh, dass der Wärmeplan mit großer Mehrheit im Stadtrat verabschiedet worden ist.

Nun geht es an die Umsetzung. Ab sofort können Münchnerinnen und Münchner auf der Wärmekarte nachsehen, welche erneuerbaren Energiequellen sie in ihrem Baublock nutzen können. Dass man nicht jedes einzelne Haus sieht, hat Datenschuttsgründe. Durch Zoomen lässt sich in der Karte navigieren oder nach einer bestimmten Adresse suchen. Per Klick auf einen Punkt erhält man detailliertere Informationen zum jeweiligen Standort. Farbige Flächen

signalisieren, ob in einem Gebiet das Fernwärmenetz verdichtet werden soll, ob es künftig für die Fernwärme erschlossen wird, ob es sich eher für eine Wärmepumpe eignet oder für eine andere nachhaltige Technik.

Ein Selbstversuch zeigt: Die Navigation funktioniert recht gut, wenn auch nicht so geschmeidig, wie es Nutzer von Google Maps gewohnt sind. Das „eigene“ Mietshaus liegt in einem Gebiet, wo eine „Fernwärmeversorgung grundsätzlich technisch möglich“ ist, heißt es auf der Seite;

Ein Drittel der Anlagen in den Heizungskellern ist mehr als 30 Jahre alt

nach wird die Wohnung allerdings mit Erdgas beheizt. Der Hauseigentümer könnte sich aber bei den Stadtwerken München (SWM) für einen Anschluss an das Fernwärmenetz anmelden. Je mehr Interessenten es in der Nachbarschaft für einen Anschluss gibt, desto schneller werden die SWM ihre Gestecke mit dem Netz verbinden. Auf diese Weise sollen künftig zwei Drittel des Wärmebedarfs durch Fernwärme gedeckt werden, heute ist es ein Drittel. Die meisten dieser Gebiete liegen zentral, zwischen Laim und Haidhausen, Schwabing und Sendling. Für dezentrale Gebiete

außerhalb des Fernwärmenetzes schlägt die Karte alternative Wärmequellen vor. Dabei gilt: die erste genannte Option ist die technisch-ökonomisch beste; sie deckt mindestens 80 Prozent des Wärmebedarfs eines Baublocks aus erneuerbaren Quellen. In vielen Fällen dürften dies Wärmepumpen oder Nahwärmenetze sein. „Außerhalb der Fernwärmegebiete haben es Eigentümer selbst in der Hand, wie sie ihre private Wärmewende gestalten“, sagt Kugler. Nur für zwei Prozent der Fläche könne man noch nicht sagen, welche Lösung passt. Aber auch dort wird die Abkehr von Öl und Gas kommen.

Die Stadt hat sich auf den Weg gemacht. Sie will mit Geothermie-Kraftwerken Wärme aus großer Tiefe holen und damit möglichst viele Haushalte versorgen. Hinter dem großen Ziel der Dekarbonisierung können sich viele vereinen, Politiker, Hausbesitzer, Mieter. Schätzungsweise ein Drittel der Anlagen in den Heizungskellern sind über 30 Jahre alt und müssten dringend erneuert werden. Aber es gibt auch Kritik. „Die Wärmeplanung ist nicht verbindlich“, sagt Rudolf Stürzer, Vorstand des Haus- und Grundbesitzervereins München. „Verlassen sich Eigentümer auf die Planung und wird diese geändert, hat dies erhebliche Zusatzkosten zur Folge“, so Stürzer. Im schlimmsten Fall führe dies zu Fehlinvestitionen.

Markus Stumphaus, Geschäftsführer eines Handwerksbetriebs und stellvertretender Obermeister der Innung für Spengler, Sanitär- und Heizungstechnik (SHK) in München, zieht die Planung dagegen als Gewinn: „Die Verunsicherung durch das Heizungsgesetz ist groß. Mit der Wärmeplanung hat die Stadt München für einen großen Teil des Stadtgebiets eine Planungsgrundlage geschaffen, die Kunden und Handwerkern hilft.“ Er könne jetzt mit iPad zum Kunden gehen und ihm sehr konkret sagen, welche Lösung für ihn sinnvoll ist – und müsse sich nicht mehr mit einem Dutzend Optionen auseinandersetzen.

Infoveranstaltungen für Mieter, Hauseigentümer und Handwerksbetriebe

Um Missverständnissen vorzubeugen, warnt die Stadt auf dem Geoportal: Aus der Karte könne kein Versorgungsanspruch gehend gemacht werden. Mit den Informationen sei auch keine Verpflichtung für Eigentümer verbunden, eine bestimmte Wärmeversorgung zu installieren oder zu nutzen. Die Wärmeplanung ersetze auch keine individuelle, projektbezogene Planung. Sie soll die kommenden 20 Jahre tragen und aktualisiert werden, sodass die Planungssicherheit mit der Zeit wächst.

In den kommenden Monaten gibt es eine Reihe von Informationsveranstaltungen zum Wärmeplan, die sich an Mieter, Hauseigentümer und Handwerksbetriebe richten. Außerdem beraten Experten des RKU Bürger bei allen Fragen zum Heizungstausch und zur Gebäudesanierung. Gleichzeitig unterstützt die Stadt Eigentümer finanziell und ergänzt die Bundesförderung mit dem „Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude“ (FKG). Viele Fragen zur Wärmewende in der Stadt und zum Gebäudemodernisierungsgesetz des Bundes werden auf einer Internetseite von Rethink München beantwortet, einer Initiative des RKU, die Bürger zu klimaneutralem Handeln motivieren möchte. Auf eine entscheidende Frage gibt es allerdings nur eine vage Antwort: Lohnt sich der Umstieg auf erneuerbare Energie beim Heizen? Wie wirtschaftlich ein Heizungstausch ist, hängt von einer Vielzahl von Annahmen ab – etwa der Energiepreisentwicklung, dem energetischen Zustand der Gebäude und der Frage, wie stark Vermieter die Kosten auf Mieter abwälzen. „Veränderungen dürfen nicht einseitig nur zulasten der Mieterinnen und Mieter gehen“, sagt Beatrix Zurek, Vizevorsitzende des Deutschen Mieterbundes. Diese dürften nicht überfordert werden. Damit Heizkunden künftig entspannt auf ihre Abrechnung schauen können, gibt es noch viele Widerstände zu überwinden.



Nr. 21 vom 22.05.2024

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Mietminderung aufgrund Taubenkot

Der Balkon meines Mieters ist immer wieder von Taubenkot überzogen. Er mindert nun die Miete und verlangt von mir die Beseitigung des Taubenkotes. Ist dies zulässig?



Rechtsanwalt
Georg Hopfensperger
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Antwort: Nein. Der Balkon gehört zur Mietwohnung. Die Reinigung von vermieteten Flächen wie zum Beispiel eines Balkons obliegt dem Mieter. Er muss diesen, ebenso wie den Rest seiner Wohnung selbst reinigen. Er ist hierzu sogar aufgrund seiner Obhutspflicht für die Mietsache verpflichtet. Der Vermieter ist für das Verhalten wilder Tiere nicht verantwortlich. Er hat auch keine Möglichkeiten auf das Flugverhalten von Tauben Einfluss zu nehmen, vergleiche AG Hanau, Urteil vom 25.10.2022, 94 C 21/22. Etwas anderes gilt für Gemeinschaftsbereiche. Hier ist der Vermieter auch ohne vertragliche Abrede verpflichtet, die Mietsache in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und daher auch regelmäßige Reinigungsarbeiten durchzuführen, so das AG Hanau. Auch das Amtsgericht München hat durch Urteil vom 11.6.2010, 461 C 19454/09 entschieden, dass in Großstädten ein starker Taubenflug zum allgemeinen Lebensrisiko gehört. Eine Mietminderung wäre nur dann möglich, wenn der Vermieter eine wesentliche Ursache für den Taubenbefall gesetzt hätte. Dies ist regelmäßig aber nicht der Fall. Tauben kommen in Großstädten in der Regel „von selbst“. Ohne eine vertragliche Abrede schuldet der Vermieter auch nicht die Anbringung von Taubennetzen. Sie können Ihren Mieter darauf verweisen, dass er den Balkon selbst reinigen muss und – sofern er die Miete mindert – die zu Unrecht geminderten Beträge beim zuständigen Amtsgericht München einklagen.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**



vom 24.05.2024

Hanf auf dem Balkon: Das sagt der Vermieter

Damit es keinen Streit unter Nachbarn gibt: Rechtsexperte erklärt die wichtigsten Regeln

Der Sommer kommt, die Abende werden länger – mancher greift da zur Entspannung zum Joint. Seit der Cannabis-Legalisierung am 1. April ist das erlaubt, kann aber für Streit unter Nachbarn sorgen. Einige Fragen müsse die Rechtsprechung noch klären, betont Rudolf Stürzer, Rechtsanwalt und Vorsitzender von Haus und Grund München. Hier beantwortet er die wichtigsten Fragen.

Anbau nicht mehr rechtswidrig sind, sofern die gesetzlich erlaubten Mengen – 50 Gramm getrocknetes Cannabis und bis zu drei Pflanzen – eingehalten werden.

Unter welchen Voraussetzungen darf man Pflanzen daheim anbauen?

Es muss sichergestellt sein, dass diese nicht für Kinder oder Fremde zugänglich sind. Wer etwa auf dem Balkon Cannabis anbaut, muss darauf achten, dass Kinder ihn nicht betreten können. Auch Anbau im Gemeinschaftsgarten, zu dem auch andere Zutritt haben, ist rechtswidrig. Im eigenen Garten genügt zum Beispiel ein



Ernte auf dem Balkon: grundsätzlich möglich.

CASARSAGURU

Zaun, damit sonst keiner Zutritt hat.

Und wenn Kinder im Haus gegenüber Nachbarn beim

Kiffen sehen können?
Das dürfte mietrechtlich keine Auswirkungen haben. Cannabis-Konsum ist in und um Schulen, Kitas, Spielplätzen, ande-

wenn man in der Nähe von Kindern Cannabis raucht.

Was ist, wenn Nachbarn der Geruch stört?

Das ist – wie auch bei Zigaretten – grundsätzlich kein Grund zur Beanstandung. Nach meiner Einschätzung wird die Rechtslage ähnlich sein wie beim Rauchen: Kiffen in der Wohnung, auf dem Balkon oder der Terrasse ist erlaubt, wenn der Konsum maßvoll ist. Wenn ein Nachbar wegen des Rauchs Fenster oder Balkontüre nicht mehr öffnen kann, kann dieser verlangen, dass der Raucher nur noch zu bestimmten Zeiten raucht.

R. MITTERMEIER, T. GAUTIER



Experte Rudolf Stürzer.

DPA

ren Kinder- und Jugendeinrichtungen in Sichtweite verboten. Das Mietshaus gegenüber fällt nicht darunter. Aber es könnte ein Bußgeld verhängt werden,



Praxishandbuch Wohnungseigentum. Von der Eigentümerversammlung über die Vermietung und Verwaltung bis zur Modernisierung. Von *Rudolf Stürzer, Georg Hopfensperger, Melanie Sterns-Kolbeck, Ditlef Sterns, Claudia Finsterlin und Justin Denk*. Haufe, 8., aktualisierte Aufl. 2024, 512 Seiten, Softcover. 39,99 Euro. ISBN 978-3-648-17596-5. Zum selben Preis auch als E-Book erhältlich. Inhalte

nutzbar auf mybookplus.de.

Dieses Buch stellt umfangreiches Wissen für Wohnungseigentümer und Eigentümerinnen zur Verfügung. Alles über Rechte und Pflichten sowie über Steuern und Versicherungen bei Wohnungs- und Teileigentum. Die Autor:innen haben zu allen wichtigen Themen aktuelle rechtliche Fakten, Rat und Tipps zur Umsetzung zusammengestellt.

Inhalte:

- Grundbegriffe des Wohnungseigentums
- Nutzung und Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums
- Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer:in
- Lasten und Kosten des Wohnungseigentums
- Die Wohnungseigentümerversammlung
- Teilrechtsfähigkeit, Haftung und Insolvenz
- Verwalter:in und Verwaltungsbeirat
- Die vermietete Eigentumswohnung
- Das wohnungseigentumsrechtliche Verfahren vor Gericht
- Checkliste für den Erwerb einer Eigentumswohnung
- Steuern bei Wohnungs- und Teileigentum
- Versicherungen

Neu in der 8. Auflage:

- Gebäudeenergiegesetz, Wärmeplanungsgesetz
- CO₂-Preis, Bundesförderung für effiziente Gebäude, Heizungsscheck und hydraulischer Abgleich, Photovoltaik-Förderung
- Zertifizierter Verwalter
- Virtuelle Eigentümerversammlungen

Hanf auf dem Balkon: Darf das der Mieter?

Rechts-Experte erklärt die wichtigsten Regeln

Der Sommer kommt, die Abende werden länger – mancher greift da zur Entspannung zum Joint. Seit der Cannabis-Legalisierung am 1. April ist das erlaubt, kann aber für Streit unter Nachbarn sorgen. Einige Fragen müsse die Rechtsprechung noch klären, betont Rudolf Stürzer, Rechtsanwalt und Vorsitzender von Haus und Grund München. Hier beantwortet er die wichtigsten Fragen.

Herr Stürzer, darf man in seiner Wohnung kiffen?

Vor der Legalisierung war das vertragswidrig. Seit April ist die Rechtslage anders. Es ist davon auszugehen, dass Konsum und Anbau nicht mehr rechtswidrig sind, sofern die gesetzlich erlaubten Mengen – 50 Gramm getrocknetes Cannabis und bis zu drei Pflanzen – eingehalten werden.

› Kiffen beim EM-Kick: Das gilt

Am 14. Juni ist Anpfiff für die Fußball-EM. In der Fan Zone im Olympiapark werden unter freiem Himmel alle 51 Spiele ausgetragen. Sprecher Tobias Kohler: „Der Konsum von Cannabis ist dabei verboten.“ In den Riem Arcaden sollen laut Sprecher 1200 Menschen EM-Spiele sehen dürfen. Gras: verboten. In Biergärten will die

Staatsregierung Kiffen verbieten. Ob das bereits bei der EM gelten wird, ist unklar. Bei den Innenstadt-Wirten sei es verboten, so Sprecher Gregor Lemke. Erlaubt sei Kiffen dagegen in der eigenen Kleingartenparzelle, sagt der Chef des Münchner Kleingartenverbands. Außer Minderjährige sind „in unmittelbarer Nähe“.

Unter welchen Voraussetzungen darf man Pflanzen daheim anbauen?

Es muss sichergestellt sein, dass diese nicht für Kinder oder Fremde zugänglich sind. Wer etwa auf dem Balkon Cannabis anbaut, muss dar-

auf achten, dass Kinder ihn nicht betreten können. Auch Anbau im Gemeinschaftsgarten, zu dem auch andere Zutritt haben, ist rechtswidrig. Im eigenen Garten genügt zum Beispiel ein Zaun, damit sonst keiner Zutritt hat.



Ernte auf dem Balkon: grundsätzlich möglich. CASARSAGURU

Und wenn Kinder im Haus gegenüber Nachbarn beim Kiffen sehen können?

Das dürfte mietrechtlich keine Auswirkungen haben. Denn Cannabis-Konsum ist in und um Schulen, Kitas, Spielplätze, andere Kinder und Jugendeinrichtungen in Sichtweite verboten. Das Mietshaus gegenüber fällt nicht darunter. Aber es könnte ein Bußgeld verhängt werden, wenn jemand in der Nähe von Kindern Cannabis raucht.

Was ist, wenn Nachbarn der Geruch stört?

Das ist – wie auch beim Nikotin-Konsum – grundsätzlich kein Grund zur Beanstandung. Nach meiner Einschätzung wird die Rechtslage ähnlich sein wie beim Rauchen. Heißt: Kiffen in der Wohnung, auf dem Balkon oder der Terrasse ist erlaubt, wenn der Konsum maßvoll ist. Wenn ein Nachbar wegen des Rauchs Fenster oder Balkontüre nicht mehr öffnen kann, kann dieser verlangen, dass der Raucher nur noch zu bestimmten Zeiten raucht.



Experte Rudolf Stürzer

DPA

R. MITTERMEIER, T. GAUTIER

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Mietvertrag früher beenden durch Stellen eines Nachmieters?



*Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Frau Martin aus Gräfelfing fragt Folgendes:
Mein Mieter möchte schnellstmöglich das Mietverhältnis beenden. Er teilte mir mit, dass er einen Nachmieter gefunden hat und möchte deshalb zum Ende des Monats die Wohnung übergeben. Ich habe ihn darauf hingewiesen, dass er eine drei monatige Kündigungsfrist einhalten und schriftlich kündigen muss. Nun bin ich mir aber doch unsicher, ob das überhaupt stimmt. Wie ist die Rechtslage?

Sehr geehrte Frau Martin, Sie haben Recht. Einerseits bedarf die Kündigung der Schriftform und andererseits muss der Mieter sich auch an die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten halten. Es besteht zudem ein weit verbreiteter Irrglaube darüber, dass ein Mieter einen Nachmieter stellen könne und dann der Anspruch auf die Entlassung aus dem Mietverhältnis bestünde. Ein solcher Anspruch existiert schlichtweg nicht. Sie müssen den Mieter weder früher aus dem Mietverhältnis entlassen noch hat der Mieter einen Anspruch auf das Stellen eines Nachmieters. Es obliegt zudem dem Vermieter den neuen Mieter auszusuchen. Um eine nahtlose Anschlussvermietung zu erreichen, kann es aber sinnvoll sein, den Mieter früher aus dem Vertrag zu entlassen, wenn zufälligerweise ein passender Nachmieter bei den Vorschlägen Ihres Mieters dabei ist, da Sie sich dann auch die mühsame Suche nach einem neuen Mieter sparen. Da hierzu aber keine Pflicht besteht, geschieht dies aus reiner Kulanz Ihrerseits.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



Mieter bekommen CO₂-Abgabe erstattet

Aufschlag auf Heizkosten gibt es in Teilen zurück – auch Vermieter werden beteiligt

Wer als Mieter dieser Tage in seine Nebenkostenabrechnung für 2023 blickt, könnte darin auch einen positiven Posten finden. Denn in diesem Jahr können Mieter zum ersten Mal Anteile aus der CO₂-Abgabe zurückbekommen, die sie im vergangenen Jahr auf ihre Heizkosten bezahlen mussten. Die Abgabe wird seit 2021 für das Heizen mit Erdgas oder Öl erhoben. Mit der CO₂-Abgabe sollten Bürger zu einem sparsamen Verhalten insbesondere beim Heizen angehalten werden. Bis Ende 2022 mussten Mieter die Kosten allein tragen, seit 2023 werden auch Vermieter daran beteiligt. „Die Neure-

gelung war ein überfälliger Schritt und sorgt nun für eine gerechtere Verteilung der Kosten. Aber um Sanierung und Heizungswechsel zu beschleunigen braucht es deutlich mehr“, sagt Saskia Reinbeck, Energie-Expertin von Greenpeace Bayern. „Wenn man Glück hat, steht die Summe, die man vom Vermieter zurückerlangen kann, schon auf der Abrechnung“, ergänzt ihr Kollege Georg Thanscheidt. Falls nicht, bekommt man Hilfe bei den Mietervereinen oder man kann sich die Summe über einen Kostenrechner vom Bundeswirtschaftsministerium ausrechnen lassen unter

Für eine 50 Quadratmeter-Wohnung wurden im vergangenen Jahr durchschnittlich 64 Euro fällig. Je nach Energiebilanz des Gebäudes muss der Vermieter nun 0 bis 95 Prozent davon übernehmen. „Allerdings wird dabei nicht berücksichtigt, wie viel der Mieter heizt und duscht“, sagt Rudolf Stürzer vom Hausbesitzer-Verband Haus und Grund. Deshalb hat der Verein eine Klage vorbereitet. „Je höher der Verbrauch, desto mehr CO₂-Abgabe muss der Vermieter zahlen – obwohl er auf diese Umstände oft keinen Einfluss hat.“ Stürzer möchte, dass sich die CO₂-Abgabe ausschließlich auf den ener-

getischen Zustand der Wohnung bezieht. Georg Thanscheidt von Greenpeace meint dazu: „Kein ein Mieter heizt auf Teufel komm raus, um seinen Vermieter zu ärgern, denn man bliebe ja trotzdem auf 90 Prozent der Heizkosten sitzen.“

Einig sind sich Haus und Grund und Greenpeace bei der Forderung nach Klimageld. „Vor Einführung der CO₂-Abgabe wurde den Bürgern versprochen, dass die Mehrkosten über das sogenannte Klimageld zurückfließen“, heißt es von Haus und Grund. „Der beabsichtigte Lenkungseffekt, durch den die Bürger zu einem sparsamen Umgang mit Ener-

gie angehalten werden sollen, hätte bewirken sollen, dass derjenige, der viel verbraucht, über das Klimageld weniger zurückbekommt, als er über die Abgabe bezahlt hat. Umgekehrt würde derjenige, der wenig verbraucht hat, dadurch belohnt, dass er mehr zurückbekommt, als er bezahlt hat.“ Saskia Reinbeck von Greenpeace meint: „Das im Koalitionsvertrag vereinbarte Klimageld muss jetzt endlich kommen. Es entlastet – ebenfalls nach dem Verursacherprinzip – jeden Bürger um mehr als 300 Euro pro Jahr. So könnten die Kosten für Emissionen gerechter verteilt werden.“ **GABRIELE WINTER**



Nr. 23 vom 05.06.2024

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Unzulässige Reservierungsgebühr

Frage: Auf der Suche nach einer Eigentumswohnung habe ich einem Makler für ein Objekt, das mir zunächst gut gefallen hat, eine Reservierungsgebühr von mehreren Tausend Euro bezahlt, damit dieses einen Monat lang nicht anderweitig verkauft wird. Mittlerweile habe ich mich nach reiflicher Überlegung jedoch gegen dieses Objekt entschieden. Für den Fall, dass der Kauf nicht zustande kommen sollte, darf der Makler laut Reservierungsvereinbarung die Reservierungsgebühr von mehreren Tausend Euro einbehalten. Zu Recht?



Rechtsanwältin
Anna-Lena
Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Antwort: Nein, der Makler darf die Reservierungsgebühr nicht einbehalten. Unabhängig davon, ob die Vereinbarung im Maklervertrag oder nachträglich mit einer separaten Reservierungsvereinbarung getroffen wurde, stellen formularmäßige Reservierungsvereinbarungen eine unangemessene Benachteiligung des Kaufinteressenten da, weil die Rückzahlung der Reservierungsgebühr ausnahmslos ausgeschlossen ist und sich aus dem Reservierungsvertrag weder für den Maklerkunden nennenswerte Vorteile ergeben noch seitens des Maklers eine geldwerte Leistung zu erbringen ist. Außerdem kommt die Reservierungsvereinbarung der Vereinbarung einer erfolgsunabhängigen Provision gleich. Dies widerspricht dem Leitbild der gesetzlichen Regelung des Maklervertrages, wonach eine Provision nur geschuldet ist, wenn die Maklertätigkeit zum Erfolg führt, vgl. BGH vom 20.04.2023, Aktenzeichen I ZR 113/22. Ihr Makler ist daher zur Rückzahlung der Reservierungsgebühr verpflichtet.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München**

Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366

www.haus-und-grund-muenchen.de

info@hug-m.de



Jetzt können Mieter sparen!



► So viel Klima-Geld gibt's zurück
► Wer Steuer-Vorteile bekommt

SEITE 6

Geld aus CO₂-Abgabe & Steuerbefreiung möglich

Gute Nachrichten für Mieter

Münchner Mieter können in diesen schweren Zeiten auch ein wenig aufatmen. Gestern wurden für sie gleich zwei positive Neuerungen bekannt gegeben.

► **Die erste frohe Botschaft:**

Wer als Mieter dieser Tage in seine Nebenkostenabrechnung für 2023 blickt, könnte darin auch einen positiven Posten finden. Denn in diesem Jahr können Mieter zum ersten Mal Anteile aus der CO₂-Abgabe zurückbekommen. Die Abgabe wird seit 2021 für das Heizen mit Erdgas oder Öl erhoben. Bis Ende 2022 mussten Mieter die Kosten allein tragen, seit 2023 werden auch Vermieter daran beteiligt. „Die Neuregelung war ein überfälliger Schritt und sorgt nun für eine gerechtere Verteilung der Kosten“, sagt Saskia Reinbeck, Energie-Expertin von Greenpeace Bayern. „Wenn man Glück hat, steht die Summe, die man vom Vermieter zurückverlangen kann, schon auf der Abrechnung“, ergänzt ihr Kollege Georg Thanscheidt. Falls nicht, bekommt man Hilfe bei den Mietervereinen oder man kann sich die Summe über einen Kostenrechner vom Bundeswirtschaftsministerium ausrechnen lassen unter co2kostenaufteilung.bmwi.de. „Für Mehrparteien-Häuser mit Zentralheizung müssen Vermieter die Höhe der CO₂-Abgabe ausrechnen und bei der Nebenkostenabrechnung berücksichtigen.“



Die Mieten in München steigen weiter, doch jetzt gibt es gute Nachrichten. HARTMANN, SCHLAF

sichtigen. Für Wohnungen mit Gas-Etagenheizungen, für die der Mieter selbst die Rechnung bezahlt, muss der Mieter es ausrechnen und dem Vermieter in Rechnung stellen“, erklärt Beatrix Zurek, Vorsitzende vom Mieterverein München. Für eine 50-Quadratmeter-Wohnung wurden im vergangenen Jahr durchschnittlich 64 Euro fällig. Je nach Energiebilanz des Gebäudes muss der Vermieter nun 0 bis 95 Prozent davon übernehmen. „Allerdings wird dabei nicht

berücksichtigt, wie viel der Mieter heizt und duscht“, sagt Rudolf Stürzer vom Hausbesitzer-Verein Haus und Grund. Deshalb hat der Verein eine Klage vorbereitet. „Je höher der Verbrauch, desto mehr CO₂-Abgabe muss der Vermieter zahlen – obwohl er auf diese Umstände oft keinen Einfluss hat.“ Stürzer möchte, dass sich die CO₂-Abgabe ausschließlich auf den energetischen Zustand der Wohnung bezieht.

► **Die zweite frohe Botschaft:** Die Bundesregierung hat ei-

ne neue Möglichkeit der Steuerbefreiung geschaffen, die am Ende Mietern zugutekommt. Künftig sollen nämlich Unternehmen, aber auch Vereine oder gemeinnützige Stiftungen von umfassenden Steuererleichterungen profitieren, wenn sie vergünstigten Wohnraum bereitstellen. Um die Steuererleichterungen zu erhalten, muss die angebotene Miete unter der marktüblichen Miete liegen.

Die Einkommensgrenzen sind laut Bundesbauministerium so festgelegt, dass ungefähr 60 Prozent der Haushalte in Deutschland von der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit profitieren könnten. Die Steuervorteile gelten nicht für private Vermieter.

Grünen-Vize Sybille Stöhr sprach am Mittwoch den-

noch von einem Lichtblick. „Unter dem Marktwert zu vermieten, wird endlich auch vom Steuerrecht wieder honoriert. Soziale Vermieter werden nicht mehr abgestraft, wenn sie ihren Beitrag zu fairen Mieten leisten.“ Das ermögliche niedrigere Mieten. „Gerade in München, wo sich die Preisspirale immer nur nach oben dreht, ist das ein wichtiger Schritt.“

Ähnlich äußerte sich SPD-Chef Christian König. „Gerade für die Stadt München, deren Wohnungsmarkt durch private Akteure völlig überhitzt ist, braucht es dringend eine Stärkung der Genossenschaften und der sozialen Vermieter.“



Beatrix Zurek vom Mieterverein.



Grünen-Fraktionsvize Sybille Stöhr.

König wies aber darauf hin, dass es weiterhin Investitionen brauche – gerade von Bund und Freistaat. „Und bei den notwendigen Verbesserungen im Mieterschutz und der Ausweitung der Mietpreisbremse muss die FDP endlich ihre Blockadehaltung aufgeben.“ GW, SKA

BUCHTIPP

Vermieterwissen 2024

Als Vermieter und Verwalter müssen Sie stets auf dem Laufenden sein. Damit Sie Ihre Rechte und Pflichten kennen, sollten Sie über die Themen wie Rauchwammler, Legionellenprüfung, Wärmezähler, Energieausweis, Wohnungsgeberbestätigung, Eichfristen, Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und Indexmiete Bescheid wissen. Ein praktischer Kalender gibt Praxistipps und führt Sie durchs Jahr. Das Standardwerk in der neuen Ausgabe 2024!

Nutzen Sie das Wissen des erfahrenen Wirtschaftsjuristen und Beraters bei Haus & Grund München, Andreas Stürzer, um Stress bei der Vermietung zu vermeiden und sich vor teuren Fehlentscheidungen zu schützen.

Inhalte:

- Pflichten beim Austausch einer Heizungsanlage
- Balkonkraftwerke: Definition und Rechtslage
- Mieterstrommodelle
- Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Mieter und Vermieter
- Ende der Umlagefähigkeit von Kabelfernsehkosten und dessen Folgen
- Smart Meter: Funktion und Einbau
- Anpassung der Heizkostenvorauszahlung
- Mietpreisbremse
- Zulässige Miethöhe bei Neuvermietung
- Zulässigkeit von Mieterhöhungen
- Pflicht zur Anbringung funktionsfähiger Verbrauchserfassungsgeräte

Die digitale und kostenfreie Ergänzung zu Ihrem Buch auf myBook+:

- Zugriff auf ergänzende Materialien und Inhalte
- E-Book direkt online lesen im Browser
- Persönliche Fachbibliothek mit Ihren Büchern

Jetzt nutzen auf mybookplus.de.



ONLINE-SHOP
www.koelner-hug.de

28. aktualisierte
Auflage 2024,
Autor: Andreas Stürzer,
Preis: 29,99 €

Zur EM: Zimmer zu vermieten

Die Fußball-Europameisterschaft lockt zahlreiche Besucher nach München. Wer in dieser Zeit seine Wohnung ganz oder teilweise an Fans vermieten möchte, muss einige rechtliche Dinge beachten.

VON JENNIFER BEUERLEIN

Am Freitag, 14. Juni, wird das Auftaktspiel der Fußball-EM in München angepfiffen. Deutschland trifft dann auf seinen ersten Gruppengegner, Schottland. Dann werden nicht nur einheimische Fans vor Ort sein. Auch Fußballbegeisterte aus anderen Nationen wollen die Spiele hautnah erleben. Privatpersonen können dabei Geld verdienen, wenn sie ihr Haus oder ihre Wohnung über Portale wie Airbnb ganz oder teilweise vermieten.

„Das Ganze ist aber mit Vorsicht zu genießen, denn es kann gut laufen oder gewaltig schiefgehen“, sagt Rechtsanwalt Rudolf Stürzer. Der Vorsitzende des Eigentümervereins Haus und Grund München bekommt es immer wieder mit Eigentümern und Vermietern zu tun, die die Situation unterschätzen. Denn bei einer Vermietung ist einiges zu beachten.

Was müssen Eigentümer bei einer Vermietung beachten?

Grundsätzlich sind zwei Szenarien zu unterscheiden: Vermietet der Eigentümer seine Wohnung oder sein Haus zur Mitbenutzung oder nutzt der EM-Besucher das Domizil allein. Bei einer Mitbenutzung wohnen Eigentümer und Fan zusammen – das sei grundsätzlich unproblematisch. „Denn nach der Rechtsprechung hat der Eigentümer noch die Sachherrschaft über seine Wohnung oder sein Haus“, sagt Stürzer.

Was passiert, wenn der Eigentümer während der Vermietung nicht selbst im Haus wohnt und beispielsweise in den Urlaub fährt?

Dann geht diese „Sachherrschaft“ verloren. „Eine Überlassung zur alleinigen Benutzung an eine fremde Person wird in München als Zweckentfremdung geahndet“, sagt Stürzer. In München tritt dies also ein, wenn die Vermietung länger als acht Wochen dauert. Anders gesagt: Für den Zeitraum von acht Wochen kann der Eigentümer sein Haus oder seine Wohnung bedenkenlos vermieten. Da die EM insgesamt nur einen Monat dauert (14. Ju-



Ob zur Fußball-Europameisterschaft oder zur Wiesen: Private Zimmervermietung boomt. Doch weder Mieter noch Eigentümer dürfen dabei tun, was sie wollen.

JENS KALAENE, DPA

ni bis 14. Juli) sollte das also kein Problem sein. Jedoch ist diese Regelung von Stadt zu Stadt unterschiedlich. In Nürnberg, Regensburg und Erlangen gilt ebenfalls der Zeitraum von acht Wochen. In anderen Städten kann eine Kurzvermietung sogar bis zu zehn Wochen genehmigungsfrei sein.

Und welche Folgen hat es, wenn die Wohnung für einen längeren Zeitraum an Touristen vermietet wird?

Wenn eine Wohnung ohne Genehmigung dauerhaft ausschließlich an Touristen vermietet wird, liegt eine Zweckentfremdung vor. Diese kann zum Beispiel von den Städten München, Nürnberg und Regensburg mit einem Bußgeld von bis zu 500 000 Euro bestraft werden. Wenn alles rechtlich abgesichert ist, kann der Eigentümer für die Vermietung verlangen, was er möchte. „Bei solchen Mietverhältnissen unterliegt man nicht dem Mieterschutz. Der Eigentümer kann verlangen, was der Markt hergibt“, sagt Stürzer.

Gilt die Zweckentfremdungssatzung in jeder Stadt Bayerns?

Das ist ganz unterschiedlich. Der Mietwohnraum in einigen Städten sei knapp, heißt es beim Verbraucherportal Finanztip. Mit der Zweckentfremdung will man verhin-

dern, dass die wenigen Zimmer oder Wohnungen an Touristen vermietet werden, sondern eher Wohnungssuchenden zur Verfügung gestellt werden. Jedoch gibt es auch Zweckentfremdungsverbote. Diese verhindern, dass Wohnungen oder Häuser nicht mehr den Einwohnern der Stadt zur Verfügung stehen, sondern Touristen. Denn diese zahlen meist für ein paar Tage Urlaub mehr Geld für die Wohnung als ein Mieter für einen ganzen Monat. In welcher Stadt also eine Zweckentfremdung vorliegt, sollte bei der jeweiligen Stadtverwaltung nachgefragt werden.

Was gilt für Mieter? Darf ein Mieter seine Wohnung untervermieten?

Was die Zweckentfremdung angeht, sieht es bei einem Mieter nicht anders aus, weiß Anja Franz, Pressesprecherin vom Mieterverein München. „Mieter können nach der Zweckentfremdungssatzung der Stadt München sowohl einzelne Zimmer als auch die gesamte Wohnung an EM-Besucher untervermieten“, sagt Franz. Auch hier darf eine Dauer von acht Wochen im Jahr nicht überschritten werden. Jedoch kann diese auf mehrere kürzere Zeiträume verteilt werden. Dasselbe gilt für weitere Städte in Bayern, wie zum Beispiel in Regensburg, Erlangen und Nürnberg.

Muss ein Mieter vorher mit seinem Vermieter sprechen?

Ja. Will der Mieter seine Wohnung oder ein Zimmer untervermieten, braucht er die ausdrückliche Genehmigung des Vermieters. Diese sollte man sich immer schriftlich geben lassen. „Holt der Mieter diese Einwilligung nicht ein und sein Vermieter bemerkt die ungenehmigte Untervermietung, kann er nach Abmahnung fristlos kündigen“, sagt Franz. Was die Miethöhe angeht, habe auch der Mieter freie Hand und könne mehr verlangen, als er selbst zahlen muss.

Muss der Eigentümer oder der Mieter seine Einnahmen versteuern?

Das kommt drauf an. Sowohl Eigentümer als auch Mieter müssen ihre Einnahmen aus der kurzfristigen Untervermietung versteuern. Dies entfällt, wenn die Einnahmen unter 520 Euro pro Jahr bleiben, teilt der Lohnsteuerhilfeverein Vereinigte Lohnsteuerhilfe (VLH) mit. Denn versteuert wird nur der Gewinn. Also, wenn die Einnahmen höher sind als die Ausgaben. Wenn nur ein Euro mehr eingenommen wird, gehören die gesamten Einnahmen angegeben und versteuert.

Wie können sich Eigentümer und Mieter vor Schäden absichern?

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer rät Eigentümern und Mietern dazu, einen Vertrag mit den EM-Besuchern in den eigenen vier Wänden aufzusetzen. Darin sollte die Mietdauer, die Miethöhe und die Kautionsenthalten sein. Wichtiger als ein Vertrag sei jedoch ein Übergabeprotokoll. „Wenn ein Eigentümer sein Haus oder Wohnung für ein paar Wochen vermietet und selbst nicht da ist, sollte er alle Gegenstände auflisten“, sagt Stürzer. Das sei zwar aufwendig, doch oft habe er von Eigentümern gehört, wie kurzzeitige Mieter Lampen, Teppiche oder Handtücher mitnahmen. „Aus rechtlicher Sicht sollte man eine Inventarliste führen, denn ansonsten kann man nicht beweisen, dass etwas fehlt“, sagt Stürzer.

Was gilt es noch zu beachten?

Streit mit den Nachbarn sei keine Seltenheit – zum Beispiel, wenn Fußball-Fans lautstark einen Sieg ihrer Mannschaft feiern oder nach einer Niederlage zu viel Alkohol trinken, sagt Rechtsanwalt Stürzer. „Es ist schon sehr oft zu Nachbarschaftsstreitigkeiten gekommen. Deswegen warnen wir eigentlich vor solchen Vermietungen.“ Sein Rat: Man sollte den EM-Besuchern klarmachen, dass in Deutschland eine Nachtruhe von 22 Uhr bis 6 Uhr morgen gilt.



Nr. 25 vom 19.06.2024

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
Wochenanzeiger



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Dekoration und Gegenstände im Treppenhaus

Frau Sauber aus Neuried hat uns folgende Anfrage geschickt: Ich besitze ein kleines Mehrfamilienhaus mit 5 Parteien, die alle vermietet sind. Das Zusammenleben funktioniert gut. Leider breitet sich aber einer meiner Mieter zunehmend mit seinem Hab und Gut ins Treppenhaus aus. Es finden sich dort Schirmständer, Schuhschränke und leere Getränkekisten. Zu Weihnachten hatte er zudem einen Kranz an die Wohnungseingangstüre gehängt. Die von mir beauftragte Reinigungsfirma weigert sich mittlerweile das Treppenhaus in dem Stockwerk des besagten Mieters zu putzen. Muss ich das alles dulden? Was kann ich tun?



Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Sehr geehrte Frau Sauber, grundsätzlich gehört das Treppenhaus nicht zu den mit-vermieteten Flächen. Insofern sind Gemeinschaftsflächen wie das Treppenhaus grundsätzlich frei von Gegenständen zu halten, da diese einerseits als „Zuweg“ zu den Wohnungen, andererseits etwa im Fall eines Brandes als Fluchtweg dienen. Insofern ist anzuraten Ihren Mieter zunächst in einem freundlichen, aber bestimmten Gespräch zu bitten, die Gegenstände wie etwa den Schirmständer, die Schuhschränke und die Getränkekisten zu entfernen. Fruchtet dies nicht, ist eine Abmahnung auch als Vorstufe zu einer Kündigung denkbar. Lediglich Kinderwagen oder Rollatoren der Hausbewohner wären zu dulden, sofern keine anderweitige Abstellmöglichkeit besteht. Auch kleine, ortsübliche, saisonale Dekoration wie ein Kranz zu Weihnachten oder etwa ein kleiner Osterhase können nicht untersagt werden.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**



Untermiete Die Regeln für die EM

SEITE 12

Chancen und Fallen bei der Untervermietung

Am 14. Juni wird die Fußball-EM angepfiffen. Dann werden nicht nur einheimische Fans vor Ort sein. Auch Fußballbegeisterte aus anderen Nationen wollen die Spiele hautnah erleben. Privatpersonen können dabei Geld verdienen, wenn sie ihr Haus oder ihre Wohnung über Portale wie Airbnb vermieten. „Das Ganze ist aber mit Vorsicht zu genießen, denn es kann gut laufen oder gewaltig schiefgehen“, sagt Rechtsanwalt Rudolf Stürzer. Der Vorsitzende des Eigentümervereins Haus und Grund München bekommt es immer wieder mit Eigentümern und Vermietern zu tun, die die Situation unterschätzen. Denn bei einer Vermietung ist einiges zu beachten.

► Was müssen Eigentümer bei einer Vermietung beachten?

Grundsätzlich sind zwei Szenarien zu unterscheiden: Vermietet der Eigentümer seine Wohnung oder sein Haus zur Mitbenutzung oder nutzt der EM-Besucher das Domizil allein. Bei einer Mitbenutzung wohnen Eigentümer und Fan zusammen – das sei grundsätzlich unproblematisch. „Denn nach der Rechtsprechung hat der Eigentümer noch die Sachherrschaft über seine Wohnung oder sein Haus“, sagt Stürzer.

► Was passiert, wenn der Eigentümer während der Vermietung nicht selbst im Haus wohnt?

Dann geht diese „Sachherrschaft“ verloren. „Eine Überlassung zur alleinigen Benutzung an eine fremde Person wird in München als Zweckentfremdung geahndet“, sagt Stürzer. In München tritt dies also ein, wenn die Vermietung länger als acht Wochen dauert. Anders gesagt: Für den Zeitraum von acht Wochen kann der Eigentümer sein Haus oder seine Wohnung bedenkenlos vermieten. Da die EM insgesamt nur einen Monat dauert (14. Juni bis 14. Juli) sollte das also kein Problem sein. Jedoch ist diese Regelung von Stadt zu Stadt unterschiedlich. In Nürnberg, Regensburg und Erlangen gilt ebenfalls der Zeitraum von acht Wochen. In anderen Städten kann eine Kurzvermietung sogar bis zu



Die Welt zu Gast bei Freunden: Über Portale wie Airbnb lässt sich die Wohnung weitervermieten. PANTHERMEDIA

zehn Wochen genehmigungsfrei sein.

► Und wenn die Wohnung für einen längeren Zeitraum an Touristen vermietet wird?

Wenn eine Wohnung ohne Genehmigung dauerhaft ausschließlich an Touristen vermietet wird, liegt eine Zweckentfremdung vor. Diese kann in München mit einem Bußgeld von bis zu 500 000 Euro bestraft werden. Wenn dagegen eine Genehmigung vorliegt, kann der Eigentümer für die Vermietung verlangen, was er möchte. „Bei solchen Mietverhältnissen unterliegt man nicht dem Mieterschutz. Der Eigentümer kann verlangen, was der Markt hergibt“, sagt Stürzer.

► Dürfen Mieter ihre Wohnungen untervermieten?

Was die Zweckentfremdung angeht, sieht es bei einem Mieter nicht anders aus, weiß Anja Franz, Pressesprecherin vom Mieterverein München. „Mieter können nach der Zweckentfremdungssatzung der Stadt München sowohl einzelne Zimmer als auch die gesamte Wohnung an EM-Besucher untervermieten“, sagt Franz. Auch hier darf eine Dauer von acht Wochen im Jahr nicht überschritten werden. Jedoch kann diese auf mehrere kürzere Zeiträume verteilt

► In München galoppieren die Mieten den Einkommen davon

Die Einkommen in Ballungsräumen halten nicht mehr Schritt mit den steigenden Mieten. Viele Unternehmen zahlen in Großstädten zwar höhere Gehälter, allerdings gleicht das die hohen Mieten nicht aus. Besonders schwierig ist die Situation in München, wo die Gehälter zwar um 29 Prozent über dem Bundesdurchschnitt liegen, die Mieten aber um 81 Prozent über dem Rest des Landes. Das hat das Online-Portal Immowelt in einer Auswertung von Angebotsmieten in 14 deutschen Städten mit über 500 000 Einwohnern herausgefunden. München ist Sitz von sieben Dax-Konzernen, die überdurchschnittlich gut bezahlen. Das sorgt dafür, dass die Kaufkraft in der bayerischen Landes-

hauptstadt mit 35 867 Euro pro Kopf und Jahr um fast ein Drittel höher liegt als die des Durchschnittsdeutschen (27 848 Euro). Doch das reicht nicht, um die Diskrepanz bei den Mieten auszugleichen: Hier liegt der Bundesdurchschnitt bei 10,28 Euro während in München bei Neuvermietungen 18,58 Euro pro Quadratmeter fällig werden. Einen Extremfall stellt die Hauptstadt dar: In Berlin liegt das Einkommen unter dem Landesdurchschnitt, die Mieten aber deutlich darüber. Mit einer Pro-Kopf-Kaufkraft von 26 420 Euro haben Berliner laut Immowelt nur 95 Prozent des Durchschnittseinkommens zur Verfügung, müssen aber mit 13,29 Euro pro Quadratmeter 29 Prozent mehr bezahlen. COM

werden. Dasselbe gilt für weitere Städte in Bayern, wie zum Beispiel in Regensburg, Erlangen und Nürnberg.

► Muss ein Mieter mit seinem Vermieter sprechen?

Ja. Will der Mieter seine Wohnung oder ein Zimmer untervermieten, braucht er die ausdrückliche Genehmigung des Vermieters. Diese sollte man sich immer schriftlich geben lassen. „Holt der Mieter diese Einwilligung nicht ein und sein Ver-

mieter bemerkt die ungenehmigte Untervermietung, kann er nach Abmahnung fristlos kündigen“, sagt Franz. Was die Miethöhe angeht, habe auch der Mieter freie Hand und könne mehr verlangen, als er selbst zahlen muss.

► Muss der Eigentümer oder der Mieter Steuern zahlen?

Das kommt drauf an. Sowohl Eigentümer als auch Mieter müssen ihre Einnahmen aus der kurzfristigen

Untervermietung versteuern. Dies entfällt, wenn die Einnahmen unter 520 Euro pro Jahr bleiben, teilt der Lohnsteuerhilfeverein Vereinigte Lohnsteuerhilfe (VLH) mit. Denn versteuert wird nur der Gewinn. Also, wenn die Einnahmen höher sind als die Ausgaben. Wenn nur ein Euro mehr eingenommen wird, gehören die gesamten Einnahmen angegeben und versteuert.

VON JENNIFER BEUERLEIN

Vermischtes

Neue Bücher

Wohnungseigentümer-Lexikon

*M. Sterns-Kolbeck, D. Sterns, J. Denk, 384 Seiten,
Haufe, ISBN 978-3648152089, 39,99 Euro*

Ärztinnen und Ärzte können mithilfe dieses Nachschlagewerks zu Experten in Sachen Wohnungseigentum werden. Der Band erklärt alle wichtigen Stichwörter von „Auskunftsrecht“ bis zur „Wohnungseigentümerversammlung“ verständlich. Expertinnen und Experten von „Haus und Grund“ geben Antwort auf die täglichen Probleme von Wohnungseigentümern, die so ihre Rechte und Pflichten kennenlernen. Das Lexikon ist auf neuestem Rechtsstand.



Münchner Vermieter muss wegen Raucher renovieren

Verqualmte Wohnung –

wer muss zahlen?

Ich bin Besitzer einer Wohnung in München und habe sie relativ günstig vermietet. Jetzt möchte ich sie verkaufen, bekam aber bei der Besichtigung einen riesigen Schreck. Der Mieter ist nämlich ein starker Raucher und die Wohnung stinkt nicht nur nach Rauch, auch die Wände sind ganz braun. Ich befürchte, dass der Rauch so tief in das Mauerwerk eingedrungen ist, dass ein einfacher Neuanstrich nicht reicht, den Schaden zu beheben. Als ich den Mieter darauf aufmerksam machte, sagte er, das sei mein Problem, schließlich dürfe er in seinen eigenen vier Wänden so viel rauchen, wie er wolle. Muss ich jetzt die Kosten für eine Sanierung der Wohnung übernehmen? Wie ist die Rechtslage? Ich bitte Sie um Auskunft.

MARTIN SCH.
AUS MÜNCHEN



Rechtsanwalt
Rudolf Stürzer.

Um das zu klären, schalteten wir den Rechtsanwalt Rudolf Stürzer ein. Er ist Vorsitzender von Haus und Grund München und kennt die Rechtslage. Rudolf Stürzer schrieb uns: „Rauchen in der Mietwohnung in normalem Umfang wird von der Rechtsprechung grundsätzlich nicht als vertragswidrig ange-

sehen. Daher hat der Mieter die dadurch entstandenen Vergilbungen und Nikotinablagerungen nicht verschuldet und ist dementsprechend zur Beseitigung und Renovierung der Wohnung nur bei Vorliegen einer wirksamen Vereinbarung über die Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Gleiches gilt auch dann, wenn in der Wohnung zwar übermäßig stark (exzessiv) geraucht worden ist, die Ablagerungen aber durch Ausführung von Schönheitsreparaturen, das heißt durch Malerarbeiten, beseitigt werden können.“

In der Wohnung unseres Lesers scheinen aber einfache Malerarbeiten nicht zu genügen, um die Rückstände durch den Rauch zu beseitigen. Wir

Starke Raucher können in einer Mietwohnung Nikotinschäden verursachen.
Fotos: dpa, Imago



fragten Rudolf Stürzer also, wer dann bezahlen muss. Die Antwort des Rechtsanwaltes: „Können die durch das Rauchen entstandenen Verschlechterungen nicht mehr durch Ausführung von Schönheitsreparaturen, sondern nur noch durch darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten beseitigt werden, ist der Mieter schadenersatzpflichtig. Daher hat der Mieter zum Bei-

spiel die Kosten für das notwendige Aufbringen einer Isolierfarbe (sog. Nikotinsperre) zu ersetzen. Sie dient nicht der Vorbeugung, sondern allein der Herstellung einer überstreichbaren Wand, bei der keine Nikotinversottung mehr nach außen hervortreten kann.“

Und wie ist es, wenn fest verbaute Einrichtungsgegenstände wie beispielsweise im Bad

oder in der Küche durch das starke Rauchen verfärbt sind? Rudolf Stürzer: „Sind sanitäre Anlagen, mitvermietete (Einbau-)Möbel, Beschläge, Lichtschalter, Verkleidungen und Ähnliches durch Nikotineinwirkung so stark verfärbt, dass sie nicht mehr gereinigt werden können und ersetzt werden müssen, ist der Mieter zum Ersatz der Kosten verpflichtet.“

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Degressive Gebäudeabschreibung

Frau F. aus Haar fragt: Wir haben im Dezember 2023 eine neue gerade fertiggestellte Eigentumswohnung in München gekauft, die wir jetzt vermieten wollen. In der Zeitung haben wir gelesen, dass für Neubauten, die fremd vermietet werden, wieder eine degressive Abschreibung möglich ist?

Die Bundesregierung hat im letzten Jahr festgestellt, dass sie ihre Ziele im Koalitionsvertrag, den Neubau von 400.000 Wohnungen pro Jahr in Deutschland zu schaffen, nicht erreicht. Zur Stärkung der Bauwirtschaft beabsichtigt daher die Bundesregierung die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für Wohnungsneubauten, die fremd vermietet werden.

Ursprünglich sah die Neuregelung vor, dass für Neubauten, die nach dem 30.09.2023 fertiggestellt werden und zu fremden Wohnzwecken vermietet werden, eine degressive Abschreibung in Höhe von 6 %/Jahr bezogen auf den Gebäudeteil der Immobilie steuer-mindernd berücksichtigt werden kann. Die lineare Abschreibung für Neubauten, die nach dem 31.12.2022 fertiggestellt wurden, beträgt lediglich 3 %. Die Verabschiedung der Neuregelung ist über den Jahreswechsel aufgrund Unstimmigkeiten in den parlamentarischen Gremien ins Stocken geraten. Nun wurde doch am 22.03.2024 beschlossen, die degressive Abschreibung befristet wieder einzuführen, diese jedoch auf 5 % zu begrenzen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die degressive Abschreibung immer nur vom sog. Restwert geltend gemacht werden kann, d.h. die Bemessungsgrundlage reduziert sich jedes Jahr um 5 %.

Die degressive Abschreibung in Höhe von 5 % bezieht sich nur auf den Gebäudeteil der Eigentumswohnung. Sie gilt auch nur für neu geschaffene fremdvermietete Wohnimmobilien, deren Fertigstellung nach dem 30.09.2023 erfolgt. Bei Erwerb einer solchen Wohnung, muss die Anschaffung bis Ende des Jahres der Fertigstellung erfolgt sein. Insofern fällt die Wohnung von Frau F. bezüglich ihrer Fertigstellung darunter, so dass Frau F. die neue degressive Abschreibung in Höhe von 5 % auf den Gebäudeteil geltend machen kann. Im Jahr 2023 gilt dies zeitanteilig, so dass Frau F. in Ihrer Steuererklärung 2023 bereits 1/12 der degressiven Abschreibung als Werbungskosten berücksichtigen kann. In jedem späteren Jahr sollte mit Hilfe eines fachkundigen Beraters ggf. der Vorteil zu einem Wechsel zur linearen Abschreibung in Höhe von 3 % berechnet werden.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
 Sonnenstraße 13 III, 80331 München
 Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
 www.hug-m.de, info@hug-m.de**



StBin/WPin
Regine
Funke-Lachotzki
 Rechtsabteilung
 HAUS + GRUND
 MÜNCHEN



Auf eine friedliche Fußball-EM

Das gilt es in einer Hausgemeinschaft zu beachten

Wie weit kommt die Deutsche Herren-Fußball-Nationalmannschaft bei der Europameisterschaft 2024? Die Prognosen zu diesem Thema werden nicht nur unter Fußball-Fans heiß diskutiert. Ebenso ein heißes Thema kann die Fußball-EM auch in einer Hausgemeinschaft sein. Denn dort wird nicht nur gefeiert, sondern auch an Austragungsorten wie in München, Hamburg, Frankfurt oder Berlin Wohnraum an Fans vermietet. Was dürfen Mieter und Vermieter? Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus + Grund München, der Vereinigung der Haus- und Grundbesitzer in München und Umgebung, kennt die Fallstricke.

Wer eine oder zwei Fahnen beziehungsweise Wimpel an seinem Balkon anbringen möchte, kann dies tun. „Es darf jedoch nicht der Nachbar beeinträchtigt werden“, betont Stürzer. Die Fahne dürfe nicht so groß sein, dass dem Nachbarn auf seinem Balkon die Aussicht versperrt wird. Ebenso sei es untersagt, eine Fahnenstange an der Hauswand anzubringen, wenn dafür eigene Löcher in die Fassade gebohrt werden müssten. Bauliche Veränderungen bedürften immer der Zustimmung der Hauseigentümergemeinschaft.

Mitwohnen lassen ohne Zustimmung erlaubt

Wer – dies betrifft sowohl Mieter als auch Vermieter – Fußballfans mitwohnen lassen wolle, könne dies gerne tun. „Da bedarf es keinerlei Zustimmung von anderen



Mit Fahnen, Wimpeln und dem Schriftzug „Deutschland“ ist dieser Balkon an einem Mehrfamilienhaus geschmückt.

FOTO: JAN WOITAS/DPA

Parteien“, sagt der Rechtsanwalt. Mieter, die die Sachherrschaft über ihre Wohnungen – zum Beispiel für die Zeit der EM – abgeben wollten, müssten unbedingt die Zustimmung des eigentlichen Eigentümers einholen. Zudem gelte für Mieter und Vermieter, die ihre Immobilie vermieten wollten, dass die Einnahmen versteuert werden müssen. Stürzer: „Sonst steht einem ganz schnell der Vorwurf der Steuerhinterziehung ins Haus.“

Euphorie ist einer Ernüchterung gewichen

Aktuell gibt es bei Deutschlands größtem Haus- und Grundbesitzervereinigung Haus + Grund München nicht besonders viele Nach-

fragen wegen des Themas Ver- und Untermietung während der Fußball-EM. „Da gab es vor Jahren im Vorfeld der Fußball-Weltmeisterschaft in Deutschland einen regelrechten Boom“, erinnert sich der Rechtsanwalt. Der anfänglichen Euphorie von damals sei jedoch mittlerweile eine deutliche Ernüchterung gewichen. So habe es in der Praxis doch einige Fälle gegeben, in denen dann zum Beispiel ein Loch im Teppich gewesen sei oder in der Wohnung eine schöne Lampe gefehlt habe. Rechtsanwalt Stürzer: „Das kann ganz schön Ärger bereiten.“ Bevor also ein Eigentümer seine Wohnung oder Immobilie wildfremden Menschen überließe, rät der Experte, würde dieser es sich eben nunmehr eher zweimal überlegen.

Tipp: Gemeinsame Party veranstalten

Die gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten ändern sich trotz der Fußball-EM in Deutschland nicht. „Die Ruhezeiten beginnen abends um 22 Uhr“, bringt es Stürzer auf den Punkt. Doch das letzte Fußballspiel des Tages kann schon mal wegen einer Verlängerung später enden. Um Ärger mit Anwohnern und Nachbarn zu vermeiden, sollte man wie bei anderen Festivitäten im Vorfeld mit einander sprechen oder am besten die Nachbarn einladen. So werde im Vorfeld mögliches Konfliktpotential ausgeräumt und man komme sich auch in der Hausgemeinschaft einmal näher.

BODO-KLAUS EIDMANN

Wird Bauen in München leichter?

Leichter aufstocken und Dächer ausbauen, Büros schneller zu Wohnungen machen: Was Eigentümer, Mieterverein und die SPD im Rathaus zu Markus Söders „Bayern-Update“ sagen

Von Christina Hertel

Ein „Bayern-Update“ hat Ministerpräsident Markus Söder (CSU) vor Kurzem in seiner Regierungserklärung angekündigt. Sein Ziel: Bürokratie abbauen – vor allem beim Bauen. Das könnte auch in München Folgen haben.

Söder kündigte an, dass Wohngebäude leichter aufgestockt werden können, dass es keine Genehmigungen mehr für den Ausbau von Dachgeschossen brauchen soll, dass es leichter werden soll, Büros in Wohnungen umzuwandeln und dass es keine gesetzliche Stellplatzpflicht mehr geben soll.

Kommunen sollen darüber selbst entscheiden dürfen. Das Kabinett hat dafür vergangene Woche bereits die ersten Beschlüsse getroffen.

Sind das gute Nachrichten für München? Entsteht so mehr und schneller Wohnraum?

Zumindest die Chefin des Mietervereins Beatrix Zurek (SPD) ist skeptisch: „Dachgeschosse werden derzeit meist zu Luxuswohnungen ausgebaut, das entspannt den Wohnungsmarkt in München nicht.“ Zudem werde im Zuge des Aus-



Ein Blick auf die Dächerlandschaft in Schwabing-West an der Grenze zu Milbertshofen: Geht da noch mehr Wohnungsbau? imago/Weber

nicht umbauten: Bisher mussten sie pro Wohnung einen Stellplatz nachweisen. Klappte das nicht, mussten sie eine Ablösung an die Stadt zahlen. „Zwischen 5000 und 30.000 Euro können da je nach Lage zusammenkommen“, sagt Stürzer. „Das müsste ersatzlos entfallen.“

Tatsächlich arbeitet die Stadt daran bereits. Erst vor ein paar Tagen hat die AZ darüber berichtet, wie das Rathaus den Wohnungsmarkt wieder ankurbeln will. Eine Maßnahme betrifft die Stellplätze.

Bereits heute gibt es in Neubaugebieten mit einem entsprechenden Mobilitätskonzept die Möglichkeit, die Stellplätze auf 0,3 pro Wohnung zu reduzieren. Das Planungsreferat will diese Quote auf bis zu 0,1 Stellplatz pro Wohnung senken. Beim Ausbau von Dachgeschossen soll die Ablösung entfallen. Bislang sind da laut der Beschlussvorlage niedrigere Beträge zwischen 5.600 und 7.800 Euro je Stellplatz notwendig.

Lob bekommt Markus Söder für seine Ideen von der SPD im Münchner Rathaus freilich nicht. Dass die Kommune mehr Spielraum bekommen soll, findet er richtig, sagt Fraktionschef Christian Köning. Allerdings betont er auch: Von der Abschaffung der Stellplatzpflicht bis zur Genehmigungsfreiheit für Dachgeschosswohnungen seien es alles Ideen, die die SPD bereits auf Bundesebene vorangetrieben habe. „Söder rennt Türen ein, die die SPD aufgemacht hat“, findet Köning.

mal sein Gewerbe zu Wohnraum umgewandelt hat, gibt es kein Zurück mehr“, sagt er. Für Eigentümer sei das nicht attraktiv, weil bei Gewerbeimmobilien die Freiheiten größer seien. Zum Beispiel gelte bei Gewerbeimmobilien keine Mietpreisbremse, kein Mietspiegel, kein Kündigungsschutz.

„Dass es leichter werden muss, Büros in Wohnraum umzuwandeln, fordern wir schon seit 20 Jahren“, sagt Rudolf Stürzer vom Grundbesitzerverein „Haus und Grund“. Allerdings geht es ihm weniger um die Bürokratie. Tatsächlich dauert der Genehmigungsprozess laut der Stadt drei Monate. Stürzer hat ein anderes Problem: „Der Knackpunkt ist: Wenn man ein-

dem Ergebnis, dass in München 7,3 Prozent der Büros nicht genutzt werden. Das ist eine Fläche von rund 168 Hektar, vier Mal würde da die Theoretisch wiese drauf passen. Theoretisch jede Menge Platz für Wohnraum also.

„Aber auch hier gilt“, sagt Zurek, „es muss bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden!“ Sie hätte sich gewünscht, dass es gleichzeitig schwieriger wird, Miet- in Eigentumswohnungen umzuwan-

Und noch einen Grund gibt es aus Stürzers Sicht, warum Eigentü- mer nach der Beratung oft doch lieber ihre Gewerbeimmobilie

Kaufpreise für Immobilien steigen wieder

Neue Studie: Experten erklären, was die Trendwende am Markt für München bedeutet

Ist das die Trendwende auf dem Wohnungsmarkt? Die Preise für Bestandswohnungen haben in München zwischen April und Juni wieder um 1,8 Prozent angezogen. Das zeigt der neue Preiskompass des Internetportals immowelt.de. Im ersten Quartal 2024 haben die Preise in der Isarmetropole demnach sogar ein Plus von 3,1 Prozent erreicht. Der Anstieg kühlte sich jetzt zwar wieder leicht ab, doch die Zeichen stehen weiter auf steigende Preise. Auch in anderen Metropolen wie Hamburg (+2,1 Prozent) und Köln (+0,4) stiegen die Preise im zweiten Quartal an – in Berlin sanken sie hingegen weiter leicht um 0,2 Prozent (s. Grafik).

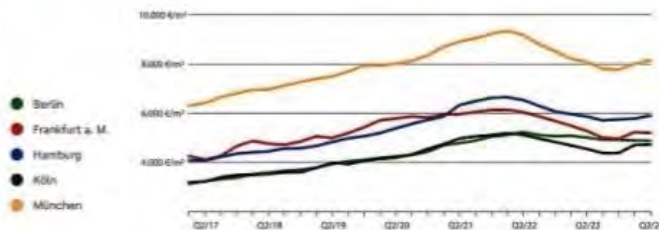
„Wir sehen, dass sich der Markt für Kaufimmobilien nach zwei Jahren Krisenmodus seit Anfang dieses Jahres merklich erholt“, sagt Immowelt-Geschäftsführer Piet Derriks. Für München bedeute das: Die Talfahrt der Preise ist zu Ende. Und für Wohnungen müssen Käufer jetzt wieder tiefer in die Tasche greifen: Im Schnitt kostet der Quadratmeter laut Immowelt derzeit 8153 Euro – und damit deutlich mehr als beim Tiefststand von 7730 Euro Ende letzten Jahres. Das Vorkrisen-Niveau ist noch nicht erreicht. Im April 2022 lagen die Preise mit 9533 Euro pro Quadratmeter auf ihrem Höchststand. Danach hatten sich die Kreditzinsen sprunghaft vervierfacht und eine Krise auf dem Immobilienmarkt ausgelöst.

Den neuerlichen Anstieg der Kaufpreise führt Piet Derriks auf einen Zinsrückgang zurück. Nachdem die Zinsen im Lauf des Jahres 2022 die Vier-Prozent-Marke geknackt hatten, sanken sie im Frühjahr dieses Jahres auf rund 3,6 Prozent. Somit ist die Finanzierung wieder erschwinglicher geworden. Das lässt die Nachfrage und in der Folge auch die Preise wieder steigen. „Wir gehen davon



Ein teures Pflaster: Immobilien in München werden wieder teurer.

JENS HARTMANN



Die Kurven zeigen die Kaufpreisentwicklung für mehrere deutsche Städte. Die gelbe Linie zeigt den Münchner Wert.

aus, dass sich die Preise auch im weiteren Jahresverlauf nach oben entwickeln – erst recht, wenn die Bauzinsen stärker fallen sollten“, sagt Derriks.

Ähnlich sieht es auch Rudolf Stürzer vom Eigentümerver-

band Haus und Grund in München: „Die Lage beruhigt sich.“ Er führt das auch auf einen psychologischen Effekt zurück: „Nach dem Zinssprung waren viele in einem Schockzustand.“ Der sei nun überwunden – und

Käufer hätten sich an die neuen Rahmenbedingungen gewöhnt. „Sie merken: Besser wird's nicht“, sagt Stürzer. Was hinzu komme: In München stockt der Neubau, gleichzeitig wächst die Stadt weiter: „Der



Rudolf Stürzer
Haus und Grund



Piet Derriks
Immowelt-Geschäftsführer

Bestand bleibt hart umkämpft“, so Stürzer. Er glaubt nicht, dass die Kreditzinsen auf lange Sicht noch stärker nachgeben werden. Eine echte Trendwende auf dem krisengeschüttelten Immobilienmarkt sieht Stephan Kippes vom Immobilienverband IVD hingegen noch nicht: „Wir nähern uns immer noch der Bodenplatte der Preise an.“ Anders als Immowelt, stellte der IVD für

Frühjahr dieses Jahres noch einen Preisrückgang bei Bestandswohnungen von 5,9 Prozent fest. Kippes führt das auf unterschiedliche Erhebungsmethoden zurück.

In einem Punkt waren sich die Experten jedoch einig: Auf den Mietmarkt haben diese Entwicklungen vorerst keinen großen Einfluss. Die Mieten steigen weiter an.

JULIAN LIMMER



In Kooperation mit



HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Fahrradabstellraum

Mein Mieter beschwert sich, dass der vorhandene Platz in dem zum Haus gehörigen Fahrradabstellraum nicht ausreicht und verlangt von mir entweder die Zuweisung eines bestimmten Platzes innerhalb des Fahrradraumes, alternativ die Schaffung von weiteren Fahrradabstellmöglichkeiten. Zu Recht?

Gehört zu dem Haus, indem sich die Wohnung befindet, ein Fahrradabstellraum, so ist der Mieter auch ohne ausdrücklich vertragliche Regelung zur Nutzung berechtigt. Allerdings hat der Mieter keinen Anspruch auf Zuweisung eines bestimmten Platzes oder auf Schaffung weiterer Abstellmöglichkeiten. Ihr Mieter kann aber verlangen, dass Sie zumutbare Maßnahmen ergreifen, damit der vorhandene Platz optimal ausgenutzt werden kann, zum Beispiel durch Erlass einer Benutzungsordnung, in der geregelt wird, dass nicht mehr benutzte, fahruntaugliche Fahrräder aus dem Abstellraum zu entfernen sind.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de



RAin Anna-Lena
Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN



Immobilien Preise steigen wieder

SEITE 4

Neue Immo-Studie – Kaufpreise steigen wieder

Was bedeutet das für München?

Ist das die Trendwende auf dem Wohnungsmarkt? Die Preise für Bestandswohnungen haben in München zwischen April und Juni wieder um 1,8 Prozent angezogen. Das zeigt der neue Preiskompass des Internetportals immowelt.de. Im ersten Quartal 2024 haben die Preise in der Isarmetropole demnach sogar ein Plus von 3,1 Prozent erreicht. Der Anstieg kühlt sich jetzt zwar wieder leicht ab, doch die Zeichen stehen weiter auf Entspannung. Auch in anderen Metropolen wie Hamburg (+2,1 Prozent) und Köln (+0,4) stiegen die Preise im zweiten Quartal an – in Berlin sanken sie hingegen weiter leicht um 0,2 Prozent (s. Grafik).

„Wir sehen, dass sich der Markt für Kaufimmobilien nach zwei Jahren Krisenmodus seit Anfang dieses Jahres merklich erholt“, sagt Immowelt-Geschäftsführer Piet Derriks. Für München bedeutet das: Die Talfahrt der Preise ist zu Ende. Und für Wohnungen müssen Käufer jetzt wieder tiefer in die Tasche greifen: Im Schnitt kostet der Quadratmeter laut Immowelt derzeit 8153 Euro – und damit wieder deutlich mehr als beim Tiefstand von 7730 Euro Ende letzten Jahres. Das Vorkrisen-Niveau ist jedoch noch nicht erreicht. Im April 2022 lagen die Preise mit 9533 Euro pro Quadratmeter auf ihrem Höchststand. Danach hatten sich die Kreditzinsen sprunghaft vervierfacht und eine Krise auf dem Immobilienmarkt ausgelöst.

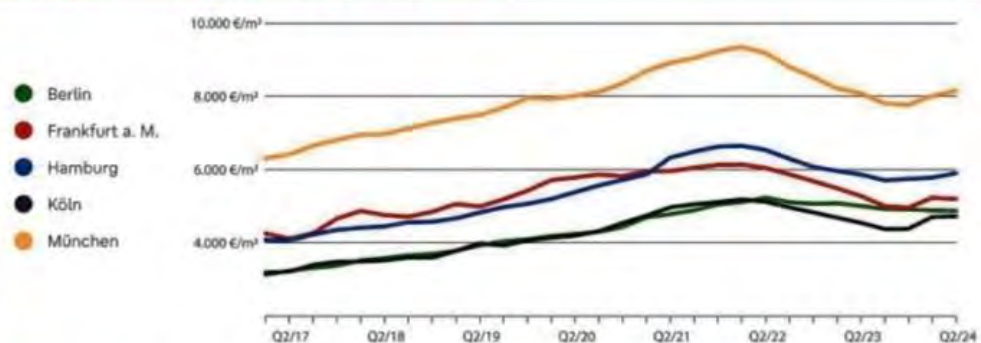
Den neuerlichen Anstieg der Kaufpreise führt Piet Derriks auf einen Zinsrückgang zurück. Nachdem die Zinsen im Lauf des Jahres 2022 die Vier-Prozent-Marke geknackt hatten, sanken sie im Frühjahr dieses Jahres auf rund 3,6 Prozent. Somit ist die Finanzierung wieder erschwinglicher ge-



München bleibt laut Immowelt-Zahlen die teuerste Stadt.

HEINZ GEBHARDT

Kaufpreisentwicklung in den 5 größten Städten



8153

Euro – so viel müssen die Käufer einer Bestandswohnung derzeit im Schnitt pro Quadratmeter in München beim Kauf bezahlen. Tendenz wieder steigend.

worden. Das lässt Nachfrage und Preise steigen. „Wir gehen davon aus, dass sich die Preise auch im weiteren Jahresverlauf nach oben entwickeln – erst recht, wenn die Bauzinsen stärker fallen sollten“, sagt Derriks.

Ähnlich sieht es auch Rudolf Stürzer vom Eigentümerverband Haus und Grund in München: „Die Lage beruhigt sich.“ Er führt das auch

auf einen psychologischen Effekt zurück: „Nach dem Zinssprung waren viele in einem Schockzustand.“ Der sei nun überwunden – und Käufer hätten sich an die neuen Rahmenbedingungen gewöhnt. „Sie merken: Besser wird's nicht“, sagt Stürzer. Was hinzukomme: In München stockt der Neubau, gleichzeitig wächst die Stadt weiter: „Der Bestand bleibt hart umkämpft“, so Stürzer. Er glaubt nicht, dass die Kreditzinsen auf lange Sicht noch stärker nachge-



Piet Derriks, Geschäftsführer von Immowelt.



Rudolf Stürzer von Haus und Grund. PRIVAT

nähern uns immer noch der Bodenplatte der Preise an.“ Anders als Immowelt stellte der IVD für Frühjahr dieses Jahres noch einen Preisrückgang bei Bestandswohnungen von 5,9 Prozent fest. Kippes führt das auf unterschiedliche Erhebungsmethoden zurück.

In einem Punkt waren sich die Experten jedoch einig: Auf den Mietmarkt hat die Entwicklung vorerst keinen großen Einfluss: Die Mieten steigen weiter an! J. LIMMER

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Umlage „Sonstiger Betriebskosten“ auf den Mieter

Frage: Ich habe dem neuen Mieter meiner Eigentumswohnung die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 geschickt. Im Mietvertrag ist eine Nettomiete mit einer Vorauszahlung auf die „Betriebskosten“ vereinbart. Nun wendet er ein, er müsse die in der Abrechnung enthaltenen Kosten der „RWA-Rauchabzugsanlage“, die Kosten der „Wartung Duplexparker“ sowie die Kostenposition „Wartungskosten“ nicht bezahlen. In der Jahresabrechnung der WEG-Hausverwaltung sind diese Kosten aber als umlagefähig ausgewiesen. Hat mein Mieter Recht?



**RA Bernhard
Stocker**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort: Die Kosten der RWA-Rauchabzugsanlage sowie die Wartungskosten für einen Duplexparker sind auf den Mieter umlagefähig. Sie sind mit der Vereinbarung einer Vorauszahlung auf die „Betriebskosten“ jedoch nicht automatisch auf den Mieter umgelegt. Der Begriff „Betriebskosten“ umfasst zunächst die Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 1 – 16 Betriebskostenverordnung (BetrKV), z.B. Wasserversorgung, Entwässerung, Versicherungen oder Hausmeister. Als „Sonstige Betriebskosten“ gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV müssen die vom Mieter beanstandeten Kostenarten „RWA-Rauchabzugsanlage“ und „Wartung Duplexparker“ im Mietvertrag genau bezeichnet ausdrücklich auf den Mieter umgelegt sein. Ist dies nicht der Fall, muss Ihr Mieter diese Kosten nicht bezahlen. Unter die „Sonstigen Betriebskosten“ fallen z.B. auch die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder, die turnusmäßige Prüfung oder Erneuerung des Lösch- oder Druckmittels von Feuerlöschgeräten, die Prüfung der Betriebssicherheit einer technischen Anlage, z.B. einer Elektroanlage, sowie die Kosten für die regelmäßige Reinigung der Dachrinnen. U.U. kann die Umlage einzelner „Sonstiger Betriebskosten“ auch durch stillschweigende Vereinbarung aufgrund jahrelanger Zahlung seitens des Mieters erfolgt sein. Betriebskosten, die in der Abrechnung lediglich als „Wartungskosten“ ausgewiesen sind, können unter dieser Bezeichnung nicht auf den Mieter umgelegt werden. Sie lässt nicht erkennen, welche Kosten sich dahinter verbergen. Sie sollten sich daher künftig von der WEG-Hausverwaltung das Kontenblatt für diese Position übersenden lassen. Aus diesem geht hervor, für welche Leistungen die „Wartungskosten“ konkret angefallen sind. Nicht selten sind darin auf den Mieter umgelegte Kosten mit enthalten. Das Gleiche gilt für die in WEG-Jahresabrechnungen häufig ausgewiesene Position „Sonstige Betriebskosten“. Darin ggf. enthaltene umlagefähige Betriebskosten können unter dieser Bezeichnung in der Betriebskostenabrechnung ebenfalls nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**





HAUS + GRUND MÜNCHEN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + WOHNUNG

ANZEIGE

HAUS + GRUND MÜNCHEN BEGRÜSST DAS 40 000. MITGLIED

Mitgliederzahl in 22 Jahren verdoppelt

Im März 2002 begrüßten wir unser 20.000. Mitglied; jetzt – 22 Jahre später – das 40.000. Mitglied. Damit konnten wir in diesen 22 Jahren unsere Mitgliederzahl verdoppeln und so viele neue Mitglieder gewinnen wie in den mehr als 120 Jahren davor seit der Gründung des Vereins im Jahre 1879. Inzwischen treten pro Arbeitstag zehn bis 15 neue Mitglieder in den Verein ein. Damit stieg auch die Zahl der über unsere Mitgliedschaften organisierten Wohnungen und Geschäftsräume auf mehr als 450.000 Immobilien im Großraum München. Für diese Entwicklung wurde der Verein vom Bundesverband Haus & Grund Deutschland in Berlin erneut – jetzt zum 17. Mal in Folge – als größte und erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet ausgezeichnet.

Laufend erweiterte Dienstleistungen

Ursächlich für die sprunghafte Steigerung der Mitgliederzahl war auch das laufend erweiterte Beratungsangebot, mit dem wir auf die zahlreichen Verkomplizierungen durch Gesetzgebung und Rechtsprechung reagiert haben, die es Eigentümern und Vermietern zunehmend erschweren, sich in dem inzwischen entstandenen „Dschungel“ aus Gesetzen, Verordnungen, Satzungen und mehreren 100 Urteilen jährlich zurecht zu finden. So zum Beispiel bei den mehrfachen Änderungen und Verlängerungen von Mietpreismessungen, Änderungen bei den energetischen Anforderungen an Gebäude sowie im Steuerrecht, u. a. bei der Grundsteuer und der Erbschaft- und Schenkungssteuer etc.

Mit unseren laufend erweiterten Dienstleistungen, beispielsweise dem Angebot, Mietverträge und Musterschreiben auch über einen Onlineshop zu beziehen, können wir immer breitere Schichten der Immobilieneigentümer von den Vorteilen einer Mitgliedschaft überzeugen. Waren es früher vorwiegend Eigentümer von klassischen Mietshäusern, die dem Verein nach und nach beigetreten sind – bei diesen beträgt die Organisationsquote inzwischen nahezu 100 Prozent – werden Mitgliedschaften zunehmend begründet auch von Selbstnutzern, von Vermietern einzelner Eigentumswohnungen, von Hausverwaltungen, Wohnungsbauvereinigungen, Versicherungen, Banken, Stiftungen, Verbänden aus den verschiedensten Wirtschaftszweigen, aber auch von Kirchen und Gemeinden mit Wohnungsbestand im Großraum München.



Die Mitgliederentwicklung von Haus + Grund München hat in den letzten 30 Jahren einen rasanten Verlauf genommen.

Mieter-Bonitätsprüfung

Neben der schriftlichen Selbstausskunft, die Mietinteressenten üblicherweise abverlangt wird, können sich unsere Mitglieder eine zusätzliche Sicherheit durch die Online-Bonitätsprüfung verschaffen, die wir ihnen exklusiv für zehn Euro pro Anfrage anbieten. Damit erhalten unsere Mitglieder bereits nach wenigen Minuten – auch abends und am Wochenende – Informationen über die Bonität des Mietinteressenten, u. a. über sog. Negativmerkmale aus öffentlichen Schuldnerverzeichnissen und Veröffentlichungen im Bundesanzeiger, beispielsweise über die Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung, das Bestehen eines Haftbefeils zur Erzwungung einer eidesstattlichen Versicherung; ferner Informationen über



RA Georg Hopfensperger (links) und RA Rudolf Stürzer (rechts) begrüßen mit Dr. Andreas Hofner, Vorstand der Pest-Stiftung, das 40.000. Mitglied bei Haus + Grund München. Fotos: Haus + Grund

laufende und abgeschlossene Inkassovorgänge, zum Beispiel Vollstreckungsbescheide, Zwangsvollstreckungsverfahren, erfolglose Vollstreckungsversuche von anderen Gläubigern sowie Daten aus (Verbraucher) Insolvenzverfahren.

50 000 Beratungen jährlich – Entlastung für die Gerichte

Nach mehrfacher Erweiterung unserer Rechtsabteilung beraten wir unsere Mitglieder inzwischen durch 26 Rechts- und Fachanwälte, Steuerberater, Architekten und Energieberater nicht nur in Fragen des Miet- und Wohnungseigentumsrechts, sondern auch in Bereich des Steuerrechts, des Baurechts, bei der Modernisierung von Wohn- und Geschäftsräumen und – stark zunehmend – im Bereich der energetischen Gebäudesanierung insb. zu Fragen nach dem neuen am 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz (GEG). Die Zahl der Beratungen liegt inzwischen bei über 50.000 jährlich. 95 Prozent aller Streitfälle können von der Rechtsabteilung außergerichtlich beigelegt werden. Die Tätigkeit des Vereins trägt somit auch wesentlich zur Entlastung der Gerichte bei. Ein großes Seminarangebot, zahlreiche Mitgliederinformationen auf unserer Homepage sowie Fachbücher zu allen relevanten Themen runden das Beratungsangebot ab.

Internet-Service

Auch außerhalb der Geschäftszeiten sowie an Sonn- und Feiertagen haben Mitglieder über unseren Onlineshop Zugriff auf sämtliche Mustermietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garagen sowie auf alle Musterschreiben, zum Beispiel für Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Modernisierungsmittelungen, Mieter-Selbstausskunft und Kündigungen. Auch die Bonitätsprüfung von Mietinteressenten kann rund um die Uhr durchgeführt werden.

Mitglieder-Beiträge seit 22 Jahren unverändert

Trotz der ständig erweiterten Dienstleistungen ist der Mitgliederbeitrag seit 22 Jahren unverändert und liegt seit dem Jahre 2002 – abhängig von den Mieteinnahmen – zwischen 60 und 150 Euro jährlich.

Dank an unsere Mitglieder

Die Entwicklung der Mitgliederzahlen zeigt, dass der Verein mit einer guten Mischung aus Interessenvertretung und Dienstleistung den Anforderungen gerecht wird, die auch von der zunehmend jünger werdenden Klientel an einen modernen Verband gestellt werden. Vor-

stand und Hauptausschuss möchten die Gelegenheit zum Anlass nehmen, sich bei allen Mitgliedern für die zum Teil jahrzehntelange Treue zu bedanken und versichern, dass

sich der Verein auch in Zukunft mit allen Kräften für das private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum einsetzen wird.

JAHRESHAUPTVERSAMMLUNG 2024

Über 1000 Mitglieder konnte RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München bei der diesjährigen Jahreshauptversammlung im vollbesetzten Festsaal des Löwenbräukellers begrüßen. Hauptthema des Abends war der Vortrag von Professor Dr. Bernd Raffelhüschen „Demographie, Wirtschaft und Immobilien: Wohin geht der Weg?“ In Zeiten von Dauerkrisen, Haushaltsnotlagen und Endlosdiskussionen um die Schuldenbremse droht die „angekündigte demographische Katastrophe“ etwas in „Vergessenheit“ zu geraten. Sie ist aber allgegenwärtig. Der Facharbeitermangel ist in aller Munde – dabei mangelt es in allen Sparten, ob qualifiziert oder auch nicht.

In der Immobilienwirtschaft schaffen wir es nicht einmal die Ersatzinvestitionen vorzunehmen, geschweige denn die immens steigende Nachfrage zu bedienen. Und überall kommt der Ruf nach dem Staat – dabei hat der Staat das Problem selbst deutlich verschärft und trägt so gut wie nichts zur Lösung bei. Wie aber sieht die Lösung aus und welche Tabubrüche sind dazu notwendig?

Das Video zum Vortrag finden Sie auf unserer Homepage unter: <https://www.haus-und-grund-muenchen.de/veranstaltungen/versammlungen>



RA Georg Hopfensperger (links), stellvertretender Vorsitzender von Haus + Grund München, der Ökonom Professor Dr. Bernd Raffelhüschen (Mitte) und RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus + Grund München, bei der Jahreshauptversammlung.

vl.: Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München, Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende Haus & Grund Bayern

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Zum 17. Mal in Folge ausgezeichnet als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

ALLE NEWS UNTER:

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.



HAUS+GRUND MÜNCHEN
Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

Zum 17. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2023 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.335 auf insgesamt 39.856 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als doppelt so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus & Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut. Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN am 6. Juni 2024 vom Zentralverband Haus &

Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet.

Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes in Lübeck an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER:

- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer-, Bau- und Energieberatung durch 26 spezialisierte Anwälte und Steuerberater
- // 24 Stunden **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr – seit 22 Jahren unverändert



Nr. 29 vom 17.07.2024

In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Bauträgervertrag: Bei Restmängeln sofortige Auflassung vor Zahlung der letzten Rate



Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Heiko Wagener
Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

Die Eheleute F. aus Neubiberg sind ratlos: Ihr Bauträgerprojekt steckt seit Monaten fest, die Fertigstellungsfrist ist längst überschritten. Zwar wurde die Wohnung übergeben, im Gemeinschaftseigentum bleibt aber vieles unfertig. Dennoch verweigert der Bauträger die Eigentums-eintragung, weil sie nach dem Notarvertrag erst nach vollständiger Zahlung verlangt werden kann. Hat er Recht?

Nein, der Bauträger muss der Eintragung der Eigentümer in das Grundbuch (Auflassung) bereits dann zustimmen, wenn die Restmängel nicht „völlig unbedeutend“ sind und die offene Zahlung nicht mehr als 8 % des Gesamtkaufpreises beträgt (LG München I, Urteil vom 19. April 2007 – 5 O 8732/06 ; OLG München, 13.8.2020, 27 U 2211/20 Bau). Die gegenteilige Fälligkeitsklausel, die sich in vielen Notarverträgen findet, ist unwirksam, weil sie eine gesetzwidrige Vorleistungspflicht der Käufer begründet (LG München I, Urteil vom 19. April 2007 – 5 O 8732/06). Nach dem gesetzlich „zwingenden“, also nicht abänderbaren Bauträgerrecht des BGB und der Makler- und Bauträgerverordnung (§ 650 v BGB, § 3 Absatz 2 MaBV) darf er nur fällige Zahlungen entgegennehmen. Die letzte Rate ist aber erst nach „vollständiger Fertigstellung“ fällig (LG München II, 20.04.2023, 3 O 5314/19 Bau). Weigert sich der Bauträger, können die Käufer eine „Auflassungsklage“ erheben. Deren Anwalts- und Gerichtskosten berechnen sich übrigens nicht aus dem Gesamtkaufpreis, sondern nur aus dem Wert der Restzahlung (s. LG München I, 19.04.2007).

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de





Mo, 15.07.2024, 17:15 Uhr / 10:00



**MÜNCHNER WIRTSCHAFT: Gebäudeenergiegesetz
und Jahresbilanz Versicherungsgruppe "die
Bayerische"**



MÜNCHEN TV sendet in der **Münchner Wirtschaft** ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zum Thema Heizungs Austausch / kommunale Wärmeplanung.

<https://www.muenchen.tv/mediathek/video/muenchner-wirtschaft-15/>



HAUS + GRUND MÜNCHEN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + WOHNUNG

HAUS + GRUND MÜNCHEN BEGRÜSST DAS 40 000. MITGLIED

Mitgliederzahl in 22 Jahren verdoppelt

Im März 2002 begrüßten wir unser 20.000. Mitglied; jetzt – 22 Jahre später – das 40.000. Mitglied. Damit konnten wir in diesen 22 Jahren unsere Mitgliederzahl verdoppeln und so viele neue Mitglieder gewinnen wie in den mehr als 120 Jahren davor seit der Gründung des Vereins im Jahre 1879. Inzwischen treten pro Arbeitstag zehn bis 15 neue Mitglieder in den Verein ein. Damit stieg auch die Zahl der über unsere Mitgliedschaften organisierten Wohnungen und Geschäftsräume auf mehr als 450.000 Immobilien im Großraum München. Für diese Entwicklung wurde der Verein vom Bundesverband Haus & Grund Deutschland in Berlin erneut – jetzt zum 17. Mal in Folge – als größte und erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet ausgezeichnet.

Laufend erweiterte Dienstleistungen

Ursächlich für die sprunghafte Steigerung der Mitgliederzahl war auch das laufend erweiterte Beratungsangebot, mit dem wir auf die zahlreichen Verkomplizierungen durch Gesetzgebung und Rechtsprechung reagiert haben, die es Eigentümern und Vermietern zunehmend erschweren, sich in dem inzwischen entstandenen „Dschungel“ aus Gesetzen, Verordnungen, Satzungen und mehreren 100 Urteilen jährlich zurecht zu finden. So zum Beispiel bei den mehrfachen Änderungen und Verlängerungen von Mietpreisbremsen, Änderungen bei den energetischen Anforderungen an Gebäude sowie im Steuerrecht, u. a. bei der Grundsteuer und der Erbschaft- und Schenkungssteuer etc.

Mit unseren laufend erweiterten Dienstleistungen, beispielsweise dem Angebot, Mietverträge und Musterschriften auch über einen Onlineshop zu beziehen, können wir immer breitere Schichten der Immobilieneigentümer von den Vorteilen einer Mitgliedschaft überzeugen. Waren es früher vorwiegend Eigentümer von klassischen Miethäusern, die dem Verein nach und nach beigetreten sind – bei diesen beträgt die Organisationsquote inzwischen nahezu 100 Prozent – werden Mitgliedschaften zunehmend begründet auch von Selbstnutzern, von Vermietern einzelner Eigentumswohnungen, von Hausverwaltungen, Wohnungsbauvereinen, Versicherungen, Banken, Stiftungen, Verbänden aus den verschiedensten Wirtschaftszweigen, aber auch von Kirchen und Gemeinden mit Wohnungsbestand im Großraum München.



Die Mitgliederentwicklung von Haus + Grund München hat in den letzten 30 Jahren einen rasanten Verlauf genommen.

Mieter-Bonitätsprüfung

Neben der schriftlichen Selbstauskunft, die Mietinteressenten üblicherweise abverlangt wird, können sich unsere Mitglieder eine zusätzliche Sicherheit durch die Online-Bonitätsprüfung verschaffen, die wir ihnen exklusiv für zehn Euro pro Anfrage anbieten. Damit erhalten unsere Mitglieder bereits nach wenigen Minuten – auch abends und am Wochenende – Informationen über die Bonität des Mietinteressenten, u. a. über sog. Negativmerkmale aus öffentlichen Schuldnerverzeichnissen und Veröffentlichungen im Bundesanzeiger, beispielsweise über die Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung, das Bestehen eines Haftbuchs zur Erzwungung einer eidesstattlichen Versicherung; ferner Informationen über



RA Georg Hopfensperger (links) und RA Rudolf Stürzer (rechts) begrüßen mit Dr. Andreas Hofner, Vorstand der Pest-Stiftung, das 40.000. Mitglied bei Haus + Grund München. Fotos: Haus + Grund

laufende und abgeschlossene Inkassovorgänge, zum Beispiel Vollstreckungsbescheide, Zwangsvollstreckungsverfahren, erfolglose Vollstreckungsversuche von anderen Gläubigern sowie Daten aus (Verbraucher) Insolvenzverfahren.

50.000 Beratungen jährlich – Entlastung für die Gerichte

Nach mehrfacher Erweiterung unserer Rechtsabteilung beraten wir unsere Mitglieder inzwischen durch 26 Rechtsanwälte und Fachanwälte, Steuerberater, Architekten und Energieberater nicht nur in Fragen des Miet- und Wohnungseigentumsrechts, sondern auch in Bereich des Steuerrechts, des Baurechts, bei der Modernisierung von Wohn- und Geschäftsräumen und – stark zunehmend – im Bereich der energetischen Gebäudesanierung insb. zu Fragen nach dem neuen am 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz (GEG). Die Zahl der Beratungen liegt inzwischen bei über 50.000 jährlich. 95 Prozent aller Streitfälle können von der Rechtsabteilung außergerichtlich beigelegt werden. Die Tätigkeit des Vereins trägt somit auch wesentlich zur Entlastung der Gerichte bei. Ein großes Seminarangebot, zahlreiche Mitgliederinformationen auf unserer Homepage sowie Fachbücher zu allen relevanten Themen runden das Beratungsangebot ab.

Internet-Service

Auch außerhalb der Geschäftszeiten sowie an Sonn- und Feiertagen haben Mitglieder über unseren Onlineshop Zugriff auf sämtliche Mustermietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garagen sowie auf alle Musterschriften, zum Beispiel für Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Modernisierungsmittelungen, Mieter-Selbstauskunft und Kündigungen. Auch die Bonitätsprüfung von Mietinteressenten kann rund um die Uhr durchgeführt werden.

Mitglieder-Beiträge seit 22 Jahren unverändert

Trotz der ständig erweiterten Dienstleistungen ist der Mitgliederbeitrag seit 22 Jahren unverändert und liegt seit dem Jahre 2002 – abhängig von den Mieteinnahmen – zwischen 60 und 150 Euro jährlich.

Dank an unsere Mitglieder

Die Entwicklung der Mitgliederzahlen zeigt, dass der Verein mit einer guten Mischung aus Interessenvertretung und Dienstleistung den Anforderungen gerecht wird, die auch von der zunehmend jüngeren werdenden Klientel an einen modernen Verband gestellt werden. Vor-

stand und Hauptausschuss möchten die Gelegenheit zum Anlass nehmen, sich bei allen Mitgliedern für die zum Teil jahrzehntelange Treue zu bedanken und versichern, dass

sich der Verein auch in Zukunft mit allen Kräften für das private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum einsetzen wird.

JAHRESHAUPTVERSAMMLUNG 2024

Über 1.000 Mitglieder konnte RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München bei der diesjährigen Jahreshauptversammlung im vollbesetzten Festsaal des Löwenbräukellers begrüßen. Hauptthema des Abends war der Vortrag von Professor Dr. Bernd Raffelhüschen „Demographie, Wirtschaft und Immobilien: Wohin geht der Weg?“ In Zeiten von Dauerkrisen, Haushaltsnotlagen und Endlosdiskussionen um die Schuldenbremse droht die angekündigte demographische Katastrophe etwas „in Vergessenheit“ zu geraten. Sie ist aber allgegenwärtig. Der Facharbeitermangel ist in aller Munde – dabei mangelt es in allen Sparten, ob qualifiziert oder auch nicht.

In der Immobilienwirtschaft schaffen wir es nicht einmal die Ersatzinvestitionen vorzunehmen, geschweige denn die immens steigende Nachfrage zu bedienen. Und überall kommt der Ruf nach dem Staat – dabei hat der Staat das Problem selbst deutlich verschärft und trägt so gut wie nichts zur Lösung bei. Wie aber sieht die Lösung aus und welche Tabubrüche sind dazu notwendig?

Das Video zum Vortrag finden Sie auf unserer Homepage unter: <https://www.haus-und-grund-muenchen.de/veranstaltungen/versammlungen>



RA Georg Hopfensperger (links), stellvertretender Vorsitzender von Haus + Grund München, der Ökonom Professor Dr. Bernd Raffelhüschen (Mitte) und RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus + Grund München, bei der Jahreshauptversammlung.

v.l.: Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München, Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende Haus & Grund Bayern



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG
DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.



HAUS+GRUND MÜNCHEN
Haus- und Grundbesitzvereine München und Umgebung e.V.

Zum 17. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2023 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.335 auf insgesamt 39.856 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzvereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als doppelt so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus & Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut.

Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN am 6. Juni 2024 vom Zentralverband Haus &

Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet.

Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes in Lübeck an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER:

- // **Kostenfreie Rechts-, Steuer-, Bau- und Energieberatung** durch 26 spezialisierte Anwälte und Steuerberater
- // **24 Stunden Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // **Musterverträge und Musterschriften**
- // **Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze**
- // **Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr – seit 22 Jahren unverändert**

ALLE NEWS
UNTER:



Zum 17. Mal in Folge ausgezeichnet als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

INHALT

25. Jahrgang - Nr. 528
gültig vom 20.7. bis 2.8.2024

EDITORIAL

EMPFEHLUNGEN DER REDAKTION

Wohnungen/Häuser aus www.immostar.de 06, 08, 20

ALS ERSTE INFORMIERT SEIN

Der Newsletter von immostar.de 08

NEUBAUPROJEKTE AUS UNSERER REGION

www.mein-immostar.de/neubauprojekte 10

Großer Sonderteil HAUS + GRUND MÜNCHEN

Bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung:
Jetzt zum 17. Mal in Folge "Verein des Jahres" 16/17

Exklusiv für Mitglieder von Haus + Grund München:
Service, Beratungszeiten, Daten und Fakten 17

Mitgliederzahl in 22 Jahren verdoppelt:
Das 40.000ste Mitglied begrüßt 18/19

Mitgliederservice nochmals erweitert:
Telefonische Abendsprechstunden 19

Neue Baumschutzverordnung:
Haus+Grund München lehnt Verschärfung ab 26

BUCHTIPP

Die 50 schönsten Privatgärten 2024 22/23

HINWEIS FÜR ALLE ANBIETER

Anmelden und kostenfrei online veröffentlichen 24

IMPRESSUM · BILDNACHWEISE · HERSTELLER

Fotos | Hersteller | Adressen | Titelseite 30

BAUEN, WOHNEN RENOVIEREN -Advertorial-

Schöner Wohnen mit viel Liebe zum Detail 31

Liebe Leserin, lieber Leser, liebe Wohnungssuchende, auch wenn der FC Bayern München die 12. Bundesligameisterschaft hintereinander nicht geschafft hat und Red Bull München nicht Deutscher Eishockeymeister geworden ist, gibt es in vielen Bereichen Meisterliches aus München zu berichten: Für eine großartige Entwicklung in Sachen Leistung und den dadurch entstanden Mitgliederzuwachs wurde der Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V. vom Bundesverband Haus & Grund Deutschland in Berlin wieder einmal und jetzt zum 17. Mal in Folge erneut als größte und erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer deutschlandweit ausgezeichnet. Bereits im Jahr 2002 begrüßte der 1879 gegründete Verein bereits das 20.000ste Mitglied. Jetzt, ganze 22 Jahre später, das 40.000ste. Damit konnte Haus+Grund München in diesen 22 Jahren die Mitgliederzahl verdoppeln und so viele neue Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer gewinnen wie in den mehr als 120 Jahren davor. Inzwischen begrüßt Haus + Grund München pro Arbeitstag 10 bis 15 neue Mitglieder und kann berichten, dass jetzt in 2024 schon wieder 1.182 Mitglieder hinzugekommen sind. Bei Redaktionsschluss sind es tatsächlich schon 41.282 Mitglieder! Damit stieg auch die Zahl der über die Mitgliedschaften bei Haus+Grund München organisierten Wohnungen und Geschäftsräume auf mehr als 450.000 Immobilien im Großraum München. Die Redaktion von Immostar sagt auf diesem Wege herzlichen Glückwunsch für viel Engagement, für eine logistische Meisterleistung - nicht nur bei der täglichen Aufnahme zahlreicher Mitglieder, sondern auch für eine umfassende, kompetente Beratung, die zudem für eine große Entlastung der Gerichte sorgt. Streitfälle zwischen Mietern, Pächtern und Haus- und Grundbesitzern können dadurch oft vermieden werden. Lesen Sie dazu auf den Sonderseiten im Innenteil die Seiten 16 bis 19.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg auf der Suche nach Ihrer perfekten Immobilie mit dieser neuen und aktuellen 32-seitigen Ausgabe. Machen Sie Ihren persönlichen Wohnungstraum tatsächlich wahr. Fahren Sie zu den Musterwohnungen direkt an die Baustellen, einige Wohnungen sind bereits bezugsfertig, einige erst später.



Matthias Lipp
Ihr Matthias Lipp & das Team von immostar



IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM

Mitgliederzahl in 22 Jahren verdoppelt:

Im März des Jahres 2002 begrüßte Haus + Grund München das 20.000. Mitglied; jetzt - 22 Jahre später - das 40.000ste. Damit konnte Haus + Grund München in diesen 22 Jahren die Mitgliederzahl verdoppeln und so viele neue Mitglieder gewinnen wie in den mehr als 120 Jahren davor - seit der Gründung des Vereins im Jahre 1879. Inzwischen begrüßt Haus + Grund München pro Arbeitstag 10 bis 15 neue Mitglieder. Damit stieg auch die Zahl der über die Mitgliedschaften bei Haus + Grund München organisierten Wohnungen und Geschäftsräume auf mehr als 450.000 Immobilien im Großraum München.

Für diese Entwicklung wurde der Verein vom Bundesverband Haus & Grund Deutschland in Berlin erneut - jetzt zum 17. Mal in Folge - als größte und erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im gesamten Bundesgebiet ausgezeichnet.

Laufend erweiterte Dienstleistungen

Ursächlich für die sprunghafte Steigerung der Mitgliederzahl war auch das laufend erweiterte Beratungsangebot, mit dem Haus + Grund München auf die zahlreichen Verkomplizierungen durch Gesetzgebung und Rechtsprechung reagiert haben, die es Eigentümern und Vermietern zunehmend erschweren, sich in dem inzwischen entstandenen „Dschungel“ aus Gesetzen, Verordnungen, Satzungen und mehreren 100 Urteilen jährlich zurecht zu finden, so z.B. bei den mehrfachen Änderungen und Verlängerungen von Mietpreisbremsen, Änderungen bei den energetischen Anforderungen an Gebäude sowie im Steuerrecht u.a. bei der Grundsteuer und der Erbschaft- und Schenkungssteuer etc.

Mit den laufend erweiterten Dienstleistungen z.B. dem Angebot, Mietverträge und Musterschreiben auch über den Haus+Grund-München-Onlineshop zu beziehen, kann der Verein immer breitere Schichten der Immobilieneigentümer von den vielen Vorteilen einer Mitgliedschaft überzeugen. Waren es früher vorwiegend Eigentümer von klassischen Mietshäusern, die dem Verein nach und nach beigetreten sind – bei diesen beträgt die Organisationsquote inzwischen nahezu 100 % - werden Mitgliedschaften zunehmend begründet auch von Selbstnutzern, von Vermietern einzelner Eigentumswohnungen, von Hausverwaltungen, Wohnungsbau-Gesellschaften, Versicherungen, Banken, Stiftungen, Verbänden aus den verschiedensten Wirtschaftszweigen, aber auch von Kirchen und Gemeinden mit Wohnungsbestand im Großraum München.

Mieter-Bonitätsprüfung

Neben der schriftlichen Selbstauskunft, die Mietinteressenten üblicherweise abverlangt wird, können sich die Mitglieder von Haus+Grund München eine zusätzliche Sicherheit durch die Online-Bonitätsprüfung verschaffen, die Haus+Grund München und den Mitgliedern exklusiv für € 10 pro Anfrage anbietet. Damit erhalten diese bereits nach wenigen Minuten - auch abends und am Wochenende - Informationen über die Bonität des Mietinteressenten u.a. über sog. Negativmerkmale aus öffentlichen Schuldnerverzeichnissen und Veröffentlichungen im Bundesanzeiger z.B. über die Abgabe einer eidesstaatlichen Versicherung, dem Bestehen eines Haftbefehls zur Erzwingung einer eidesstaatlichen Versicherung; ferner Informationen über laufende und abgeschlossene Inkassovorgänge z.B. Vollstreckungsbescheide, Zwangsvollstreckungsverfahren, erfolglose Vollstreckungsversuche von anderen Gläubigern sowie Daten aus (Verbraucher) Insolvenzverfahren.

50.000 Beratungen jährlich – Entlastung für die Gerichte

Nach mehrfacher Erweiterung der Rechtsabteilung beraten die Mitglieder bei Haus+Grund München inzwischen 26 Rechts- und Fachanwälte, Steuerberater, Architekten und Energieberater nicht nur in Fragen des Miet- und Wohnungseigentumsrechts, sondern auch in Bereich des Steuerrechts, des Baurechts, bei der Modernisierung von Wohn- und Geschäftsräumen und - stark zunehmend - im Bereich der energetischen Gebäudesanierung insbesondere zu Fragen nach dem neuen am 01.01.2024 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Die Zahl der Beratungen liegt inzwischen bei über 50.000 jährlich. 95 % aller Streitfälle können von der Rechtsabteilung außergerichtlich beigelegt werden. Die Tätigkeit des Vereins trägt somit auch wesentlich zur Entlastung der Gerichte bei.

Eingroßes Seminarangebot, zahlreiche Mitgliederinformationen auf der Homepage sowie Fachbücher zu allen relevanten Themen runden das Beratungsangebot ab: www.hug-m.de

Internet-Service

Auch außerhalb der Geschäftszeiten sowie an Sonn- und Feiertagen haben Mitglieder über den Onlineshop von Haus Grund München Zugriff auf sämtliche Mustermietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garagen sowie auf alle Musterschreiben z.B. für Betriebskostenabrechnungen, Mieterhausungen, Modernisierungsmittelungen, Mieter-Selbstauskunft und Kündigungen. Auch die Bonitätsprüfung von Mietinteressenten kann rund um die Uhr durchgeführt werden.

Mitglieder
Haus + Gru

he

Mitglieder-Beiträge
seit 22 Jahren
unverändert

**Neuer
Mitglieder-
service:**

HUG MÜNCHEN

HAUS UND WOHNUNG

www.hug-m.de



Mitglied

Stand ab Jahr 1880

und München bis heute

Jahr	Anzahl
1880	500
1890	1.820
1900	3.541
1910	5.088
1920	7.219
1930	8.556
1940	7.522
1950	8.684
1960	9.987
1970	12.060
1980	14.488
1990	15.742
2000	19.104
2010	24.875
2020	36.438
2023	39.856
heute aktuell	41.282

Trotz der ständig erweiterten Dienstleistungen ist der Mitgliederbeitrag seit 22 Jahren unverändert und liegt seit dem Jahre 2002 - abhängig von den Mieteinnahmen - zwischen € 60 und € 150 jährlich.



RA Georg Hopfensperger (links) und RA Rudolf Stürzer (rechts) begrüßen mit Dr. Andreas Hofner, Vorstand der Pesl-Stiftung, das 40.000. Mitglied bei Haus + Grund München.

Mitglieder Haus+Grund München ab 1880



Telefonische Abendsprechstunde

Der Mitgliederservice von Haus + Grund München wurde nochmals erweitert.

Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten können sich die Mitglieder ab sofort montags bis freitags in der Zeit von 16:00 bis 19:00 Uhr telefonisch beraten lassen.
Telefonische Beratung unter **089/55141-300**

Eine persönliche Beratung findet nur nach telefonischer Terminvereinbarung (Telefon 089/55141-371) statt.

Montag bis Freitag 9:00 bis 12:00 Uhr
Montag bis Donnerstag 13:30 bis 16:00 Uhr
Freitag 13:30 bis 15:45 Uhr
Neu: Montag bis Freitag 16:00 bis 19:00 Uhr



HAUS + GRUND

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM

Bundesweit erfolgreichste Interessensvertretung der Haus - und Grundstückseigentümer in Deutschland: Haus + Grund München zum 17. Mal „Verein des Jahres“

Zum 17. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessensvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2023 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.335 auf insgesamt 39.856 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als doppelt so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus & Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut.

Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN am 6. Juni 2024 vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland als erfolgreichste Interessensvertretung ausgezeichnet.

Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes in Lübeck an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

		Zuwachs	Gesamt
01 München	Bayern	1.335	39.856
02 Stuttgart	Württemberg	632	23.370
03 Münster	Ruhr	359	5.130
04 Frankfurt a. M.	Hessen	294	10.962
05 Düsseldorf	Rheinlandwestfalen	291	18.332
06 Heilbronn	Württemberg	256	7.068
07 Heidelberg	Baden	241	6.342
08 Langenhagen	Niedersachsen	241	510
09 Ludwigsburg	Württemberg	230	6.887
10 Ansbach	Bayern	221	1.489



Jahreshauptversammlung 2024:

Über 1.000 Mitglieder konnte RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN bei der diesjährigen Jahreshauptversammlung im vollbesetzten Festsaal des Löwenbräukellers begrüßen. Hauptthema des Abends war der Vortrag von Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen „Demographie, Wirtschaft und Immobilien: Wohin geht der Weg?“.

In Zeiten von Dauerkrisen, Haushaltsnotlagen und Endlosdiskussionen um die Schuldenbremse droht die angekündigte demographische Katastrophe etwas „in Vergessenheit“ zu geraten. Sie ist aber allgegenwärtig. Der Facharbeitermangel ist in aller Munde – dabei mangelt es in allen Sparten, ob qualifiziert oder auch nicht. In der Immobilienwirtschaft schaffen wir es nicht einmal die Ersatzinvestitionen vorzunehmen, geschweige denn die immens steigende Nachfrage zu bedienen. Und überall kommt der Ruf nach dem Staat – dabei hat der Staat das Problem selbst deutlich verschärft und trägt so gut wie nichts zur Lösung bei. Wie aber sieht die Lösung aus und welche Tabubrüche sind dazu notwendig?

Das Video zum Vortrag finden Sie auf unter: www.haus-und-grund-muenchen.de/veranstaltungen/versammlungen

Bild links v.l.n.r.: Rechtsanwalt Georg Hopfensperger, stellvertretender Vorsitzender von HAUS+GRUND MÜNCHEN, Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen und Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von HAUS+GRUND MÜNCHEN.

HUG MÜNCHEN

HAUS UND WOHNUNG

www.hug-m.de



v.l.: Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München, Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende Haus & Grund Bayern.

Exklusiv für Mitglieder von Haus + Grund München:

- **Kostenfreie** Rechts-, Steuer-, Bau- und Energieberatung
- 24 Stunden **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- Musterverträge und Musterschreiben
- Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- Alle Leistungen bereits ab 60 € pro Jahr - seit 22 Jaren unverändert



50.000
Kostenfreie Rechts-
beratungen jährlich



26
Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater



41.282*
Mitglieder in München
und Umgebung
* Stand 07/2024



15
Neue Mitglieder pro
Werktag im Durchschnitt



450.000
Wohnungen und Ge-
schäftsräume



39.000.000
Datenbankeinträge für
Mieter-Bonitätscheck



Mietverträge

Mietverträge und Musterbriefe zum Download – immer auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung

- Mietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garage
- Selbstauskunft für Mietinteressenten
- Musterbriefe für Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, Modernisierung, etc.

Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

- Unser Seminarangebot finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“. Anmeldung jetzt Online



Präsenzseminare

Beide Dienste 24 h erreichbar.



HAUG
Die lokale Wochenzeitung

Nr. 29 + 30 vom 20.07. und 24.07.2024

NR. 22.10.24

NR. 22.10.24



HAUS + GRUND MÜNCHEN

Ihr Berater in allen Fragen rund um Haus und Wohnung

Haus + Grund München begrüßt das 40.000ste Mitglied Mitgliederzahl in 22 Jahren verdoppelt

Im März 2002 begrüßten wir unser 20.000. Mitglied, jetzt – 22 Jahre später – das 40.000ste. Damit konnten wir in diesen 22 Jahren unsere Mitgliederzahl verdoppeln und so viele neue Mitglieder gewinnen wie in den mehr als 120 Jahren davor seit der Gründung des Vereins im Jahre 1879. Inzwischen begrüßen wir pro Aneinander 10 bis 15 neue Mitglieder. Damit steigt auch die Zahl der über unsere Mitgliedschaft organisierten Wohn- und Geschäftsräume auf mehr als 450.000 Immobilien im Großraum München.

Für diese Entwicklung wurde der Vorstand des Bundesverbandes Haus + Grund Deutschland in Berlin erneut – setzt zum 17. Mal in Folge – als größte und erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet ausgezeichnet.

Laufend erweiterte Dienstleistungen

Unschätzbar für die springhafte Steigerung der Mitgliederzahl war auch das laufend erweiterte Beratungsangebot, mit dem wir auf die zahlreichen Verknüpfungen durch Gesetzgebung und Eigentümern und Vermietern zunehmend erschweren, sich in dem inzwischen entstandenen „Dschungel“ aus Gesetzen, Verordnungen, Satzungen und mehreren 100 Urteilen jährlich zurecht zu finden, so z.B. bei den metrischen Änderungen und Veränderungen von Mietpreisen, Änderungen bei der energetischen Sanierung an Gebäuden sowie im Bereich der Grundsteuer und der Erbschaftsteuer. Mit diesem laufend erweiterten Dienstleistungsangebot, das auch über unsere Online-Shop zu beziehen, können



Dr. Georg Heidegger (links), stellvertretender Vorsitzender von Haus + Grund München, Dr. Bernd Raffelshöfen (Mitte) und Dr. Rudolf Störzer, Vorsitzender von Haus + Grund München, bei der Feier zur Gründung des 40.000. Mitglieds bei Haus + Grund München.

wir immer breitere Schichten der Immobilieneigentümer von den Vorteilen einer Mitgliedschaft überzeugen. Waren es früher vorwiegend Eigentümer von klassischen Mietshäusern, die dem Verein nach und nach beigetreten sind – bei diesen beträgt die Organisationsquote inzwischen nahezu 100 % – werden Mitglieder zunehmend begründet auch von Selbstnutzern, von Vermietern einzelner Eigentumswohnungen, von Hausverwaltern, Wohnungsbaugesellschaften, Versicherungen, Banken, Stiftungen, Verbänden aus den verschiedensten Wirtschaftszweigen, aber auch von Kirchen und Gemeinden mit Wohnungsbau und im Großraum München.

Mitglieds-Berichte

Neben der schriftlichen Selbstauskunft der Mitglieder über die Mitgliedschaft wird verlangt, dass unsere Mitglieder eine zusätzliche Sicherheit durch die Online-Berichtsprüfung verschaffen, die wir unseren Mitgliedern exklusiv für

und Energieberater nicht nur in Fragen des Miet- und Wohnungseigentumsrechts, sondern auch in Bereich der Steuerrechts, des Baurechts, der Modernisierung von Wohn- und Geschäftsräumen und – stark zunehmend – im Bereich der energetischen Gebäudesanierung insd. zu Fragen nach dem neuen am 01.01.2024 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Die Zahl der Beratungen liegt inzwischen bei über 30.000 jährlich, 95 % aller Beratungen werden über den Rechtsdienstleistungen des Bundesverbandes Haus + Grund München durchgeführt. Die Tätigkeit des Vereins trägt somit wesentlich zur Entlastung der Gerichte bei.

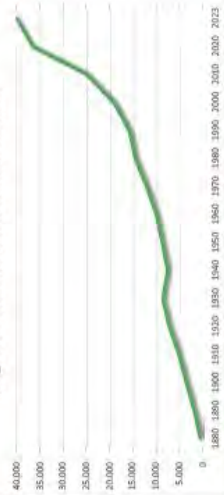
Internet-Service

Ein großes Seminarangebot, zahlreiche Mitgliederinformationen auf unserer Homepage sowie Fachbücher zu allen relevanten Themen runden das Beratungsangebot ab.

Mitglieder ab 1880

Jahr	Mitgliederstand
1880	500
1890	1820
1900	3541
1910	5088
1920	7219
1930	8556
1940	7522
1950	8684
1960	9987
1970	12060
1980	14488
1990	15742
2000	19104
2010	24875
2020	36.438
2023	39.856

Mitglieder Haus+Grund München ab 1880



JAHRESHAUPTVERSAMMLUNG 2024



Dr. Georg Heidegger (links), stellvertretender Vorsitzender von Haus + Grund München, Dr. Bernd Raffelshöfen (Mitte) und Dr. Rudolf Störzer, Vorsitzender von Haus + Grund München, bei der Jahreshauptversammlung.

Über 1.000 Mitglieder konnte RA Rudolf Störzer, Vorsitzender Haus + Grund München bei der diesjährigen Jahreshauptversammlung im vollbesetzten Festsaal des Löwenbräukellers begrüßen. Hauptthema des Abends war der Vortrag von Professor Dr. Bernd Raffelshöfen „Demographie, Wirtschaft und Immobilien: Wohin geht der Weg?“ In Zeiten von Dauerkrisen, Haushaltsnotlagen und Endlosdiskussionen die Ersatzinvestitionen vorzunehmen, geschweige denn die immensen, geschätzte 200 Milliarden Euro, die für den Wohnungsbau in Deutschland notwendig sind, zu geraten. Sie ist aber allgegenwärtig. Der Fachberatermangel ist in aller Munde – dabei mangelt es

Auszeichnung für HAUS + GRUND MÜNCHEN

überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN am 6. Juni 2024 vom Zentralverband Haus + Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2023 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.335 auf insgesamt 39.856 Mitglieder gesteigert werden. Damit ist Haus + Grund München der zweitgrößte Bundesverband der Bundesbürger und liegt auf dem 22. Platz unter den Bundesverbänden.

Nach mehrfacher Erweiterung unserer Rechtsabteilung beraten wir unsere Mitglieder inzwischen durch 26 Rechts- und Fachanwälte, Steuerberater, Architekten, Gutachter sowie Daten aus (Veträufel) Insolvenzverfahren.

50.000 Beratungen jährlich – Entlastung für die Gerichte
Nicht nur die Erweiterung unserer Rechtsabteilung beraten wir unsere Mitglieder inzwischen durch 26 Rechts- und Fachanwälte, Steuerberater, Architekten, Gutachter sowie Daten aus (Veträufel) Insolvenzverfahren.

Dr. Kai Warncke, Präsident von Haus + Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes in Lübeck an Rechtsanwalt Dr. Bernd Raffelshöfen, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.



v.l.: Dr. Kai Warncke, Präsident von Haus + Grund Deutschland, Dr. Bernd Raffelshöfen, Vorsitzender Haus + Grund München, Dr. Ulf Kirchhoff, Vorsitzender Haus + Grund Bayern



Neue Münchner Baumschutzverordnung

Im Rahmen der Novellierung der Münchner Baumschutzverordnung sollen neben der Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches auch einige Regelungsinhalte der Verordnung verschärft werden.

Die Änderungen des räumlichen Geltungsbereiches betreffen im Wesentlichen die Einbeziehung von Neubaugebieten sowie Abrundungen von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen. Eine wesentliche inhaltliche Verschärfung ist die Ausweitung des Schutzes auf kleinere Bäume und Sträucher mit einem Stammumfang von 60 cm (bis-her: 80 cm); gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden sowie auf größere Klettergehölze und Obstbäume. Mehrstämmige Gehölze werden geschützt, wenn die Summe der Stämme 60 cm und ein Stamm davon mindestens 40 cm Stammumfang erreicht. Außerdem sollen die Regelungen im Hinblick auf erforderliche Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen konkretisiert und verschärft werden.

Ausgeglichene Baumschutzbilanz

Im Jahr 2023 wurden im Stadtgebiet 7.788 Bäume gefällt und 7.361 Ersatzpflanzungen vorgenommen. Die geringe Differenz resultiert dabei fast ausschließlich auf dem Verzicht auf eine Ersatzbepflanzung, weil das Grundstück auch nach der Fällung ausreichend durchgrünt war. Fraglich ist daher, ob eine Verschärfung der Baumschutzverordnung aus Naturschutzgründen überhaupt erforderlich ist.

Haus + Grund München lehnt die Verschärfungen daher ab.

Eigentümer sorgen für Begrünung

Münchens Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer wie auch Haus + Grund München setzen sich seit jeher für den Baum- und Naturschutz zur Verbesserung des Klimas in unserer Stadt ein. Dies kommt schon dadurch zum Ausdruck, dass mehr als 80 % der Bäume und Gehölze im Münchner Stadtgebiet nicht von der öffentlichen Hand, sondern von Münchens Haus- und Grundeigentümern oder deren Rechtsvorgängern gepflanzt worden sind und von diesen gepflegt werden. Ganz überwiegend wurden die Bäume und Gehölze von den Eigentümern z.T. schon vor längerer Zeit freiwillig und ohne jegliche rechtliche Verpflichtung (z.B. behördliche Auflage im Rahmen eines Neubauvorhabens) gepflanzt – eben weil den Eigentümern an einer Verbesserung des Stadtklimas gelegen ist.

Fehlende Differenzierung

Problematisch und unangemessen ist dabei allerdings bereits die aktuelle Fassung der Baumschutzverordnung, die hinsichtlich eines Anspruchs des Eigentümers auf Genehmigung einer Fällung nicht differenziert, ob der Baum vom Eigentümer aufgrund einer behördlichen Auflage gepflanzt werden musste, wild gewachsen ist oder freiwillig gepflanzt wurde. Nachvollziehbar ist der verstärkte Schutz und damit ein Genehmigungserfordernis für die Fällung von wild gewachsenen oder aufgrund einer behördlichen Verpflichtung gepflanzten Gehölzen. Dagegen muss der Grundstückseigentümer bei einem Baum, den er selbst oder seine Rechtsvorgänger freiwillig d.h. ohne jegliche rechtliche Verpflichtung gepflanzt hat, auch frei darüber entscheiden können, diesen wieder zu fällen. Die nach Erfahrung unserer Mitglieder generell ablehnende Haltung der Naturschutzbehörde in solchen Fällen selbst dann, wenn der Eigentümer triftige Gründe für eine Fällung hat, z.B. Beschädigung des Gebäudes durch das Wurzelwachstum, stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentumsgrundrecht dar; vor allem dann, wenn die Fällungsgenehmigung auch dann verweigert wird, wenn der Eigentümer von sich aus eine Ersatzbepflanzung anbietet.

Frühere Fällung von Bäumen

Die Novelle der Baumschutzverordnung soll die durch das Eigentumsgrundrecht geschützte Handlungsfreiheit des Grundstückseigentümers weiter einschränken und ist im Ergebnis letztlich kontraproduktiv für den Naturschutz, da Bäume und sonstige Gehölze von den Grundstückseigentümern nach unserer Erfahrung immer häufiger gefällt und durch junge Pflanzen ersetzt werden, bevor sie den Stammumfang von 80 cm erreicht haben, damit sie sich oder ihren Rechtsnachfolgern künftig Ärger ersparen, wenn der Baum – aus welchen Gründen auch immer – gefällt werden muss. Dementsprechend wird die Herabsetzung des Mindeststammumfangs auf 60 cm zu einer noch früheren Fällung von Bäumen und Gehölzen führen.



Bäume sind oft ein Anlaß für einen Nachbarschaftsstreit. Haus + Grund München lehnt eine Verschärfung der Münchner Baumschutzverordnung als unangemessen ab und weist zudem auf die ausgeglichene Baumschutzbilanz Münchens hin.

Nicht nachvollziehbar ist ferner die Erweiterung des Schutzes auf Kletterpflanzen. Blauregen, Wilder Wein und insbesondere Efeu verursachen erfahrungsgemäß vor allem dann, wenn sie den in der Verordnung festgelegten Stammumfang von 60 cm erreicht haben, massive Schäden an Hausfassaden und Verblechungen z.B. Attikas, die von den Kletterpflanzen unterwandert und beschädigt werden. Insofern ist völlig unangemessen, wenn Eigentümer auch in diesen Fällen Diskussionen mit der Genehmigungsbehörde darüber führen müssen, ob statt der Entfernung des Efeus eine turnusmäßige Beseitigung der Gebäudeschäden (z.B. des Außenputzes) für den Eigentümer zumutbar ist – wie es bereits derzeit der Fall ist, wenn ein Eigentümer die Fällung eines Baumes beantragt, der aufgrund seines Wurzelwachstums Risse in umliegenden Gebäuden verursacht.

Noch mehr Bürokratie

Die Verschärfung der Baumschutzverordnung wird auch nach Einschätzung des Planungsreferats der Stadt München zu einer Zunahme von genehmigungspflichtigen Fällungen und damit zu noch mehr Bürokratie führen. Der vom Planungsreferat geschätzte personelle Mehraufwand von 10 – 15 % erscheint dabei eher unrealistisch; auszugehen ist von einem Mehraufwand von 30 – 40 %. Dabei sind die Behörden bereits jetzt schon nicht mehr in der Lage, vorgeschriebene Ersatzbepflanzungen lückenlos zu kontrollieren.

Steigende Baukosten

Zunehmend strengere Baumschutzvorschriften erschweren letztlich die Entwicklung von Grundstücken und verteuern u.a. durch Schutzmaßnahmen für Wurzeln und Äste zusätzlich den gerade in Ballungsgebieten wie München dringend benötigten Wohnraum.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München

vom Juli 2024

BUCHTIPP

Mietrecht für Vermieter von A-Z

Das Nachschlagewerk für die Vermietung

- Änderungen durch die WEG-Reform
- Von den Experten von Haus + Grund München

Dieses Nachschlagewerk erklärt das Mietrecht für Wohn- und Geschäftsräume konkret und leicht verständlich auch für juristische Laiinnen und Laien. Die Autoren informieren über Ihre Rechte und Pflichten.

Inhalte:

- Stichworte von A wie Abmahnung bis Z wie Zahlungsverzug
- Mietpreisbremse: Was Sie beachten müssen
- Datenschutzbestimmungen: Was Vermieter und Vermieterrinnen fragen und speichern dürfen
- Korrektes Vorgehen bei kleinen Modernisierungsmaßnahmen

- Gestaltung von Mietverträgen: Welche Klauseln zulässig sind
- Regelungen zur Vereinbarkeit von Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht
- Aktuelle BGH-Urteile und Gesetze

Neu in der 8. Auflage:

- Novelle des Gebäudeenergiegesetzes: aktuelle energetische Anforderungen an Gebäude und Heizungen, geplante Förderungen, Umlage auf die Miete
- Mietrechtliche Änderungen: CO₂-Aufteilungsgesetz, Heizkostennovelle, Balkenkraftwerke, Mieterstrom



ONLINE-SHOP
www.koelner-hug.de

Autoren: Rudolf Stürzer,
Michael Koch, B., aktualisierte
Auflage 2024, 476 Seiten, 34,99 €



Eigentümerversand fürchtet vermehrte Fällungen heranwachsender Bäumen

Schadet ein zu strenger Baumschutz?

Städte sind Hochburgen der Hitze, da sich stark versiegelte Flächen im Sommer extrem aufheizen. Ein wirksames und anerkanntes Mittel dagegen ist dabei die Begrünung und Verschattung durch möglichst viele Bäume. In Zeiten des Klimawandels verschärfen deshalb Städte im gesamten Bundesgebiet ihre Baumschutzordnung, wie beispielsweise Frankfurt, Hannover, Würzburg, Rostock, Erfurt und Kaiserslautern. Nun zieht auch München nach, was allerdings dort nicht jedem gefällt.

Die Verschärfung der Verordnung bezieht sich hier vor allem auf die Ausweitung des Schutzes auf kleinere Bäume und Sträucher mit einem Stammumfang von zuvor 80 auf jetzt 60 Zentimeter. Der Eigentümerversand Haus + Grund München äußert dagegen deutliche Kritik. Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Verbands, sieht hier einen weiter zunehmenden Eingriff der Stadtverwaltung in die Grundrechte des Grundstückseigentümers. Stürzer



Führt eine strengere Baumschutzordnung zu mehr Fällungen?

FOTO: IMAGOZOOMAR

allein die Konsequenz nach sich, dass „Bäume und sonstige Gehölze von den Grundstückseigentümern nach unserer Erfahrung immer häufiger gefällt und durch junge Pflanzen ersetzt werden, bevor sie den Stammumfang von 80 Zentimetern erreicht haben.“ Mit der neuen Vorgabe von 60 Zentimetern dürfte diese Problematik sogar noch zunehmen.

Stürzer ist mit dieser Befürchtung nicht allein. Der Bund Naturschutz hat sogar eine eigene Kommunalbefragung zur Effektivität einer Baumschutzverordnung durchgeführt, um unter anderem die Häufigkeit eines solchen Abholz-Verhaltens von Grundstückseigentümern zu untersuchen. Von 65 befragten Kommunen gaben demzufolge 27 Prozent an, dass Bäume – bevor sie in die Verordnung „hineinwachsen“ – sehr häufig oder hin und wieder gefällt würden. Laut 48 Prozent der befragten Kommunen passiere dies eher selten. 25 Prozent konnten die mögliche Problematik nicht beurteilen.

des Klimas in unserer Stadt ein“, erklärt er im Rahmen einer Pressinformation. Was der Rechtsanwalt neben der Einschränkung der Eigentümerrechte vor allem fürchte, sei ein sich gegenseitig auswirkender Effekt der Maßnahme. So ziehe eine Verschärfung vor

will seine Kritik dabei auf keinen Fall gegen nötige Umwelt- und Klimaschutzmaßnahmen verstanden wissen. „Münchens Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer wie auch Haus + Grund München setzen sich seit jeher für den Baumschutz und Naturschutz zur Verbesserung



BUCHTIPP

Praxishandbuch Wohnungs- eigentum

Von der Eigentümerversammlung
über die Vermietung und Verwal-
tung bis zur Modernisierung

**Auf der sicheren Seite beim
Wohnungseigentum**

Dieses Buch stellt umfangreiches
Wissen für Wohnungseigentümer
und Eigentümerinnen zur Ver-
fügung, das Sie in jeder Situation
unterstützt. Sie erfahren alles
über Ihre Rechte und Pflichten
sowie über Steuern und Ver-
sicherungen bei Wohnungs- und
Teileigentum. Damit Sie recht-
liche Risiken besser beurteilen
und juristischen Problemen
vorbeugen können.





ONLINE-SHOP
www.koelner-hug.de

Autoren: Rudolf Stürzer,
Georg Hopfensperger, Melanie
Sterns-Kolbeck, Detlef Sterns,
Claudia Finsterlin, 8., aktualisierte
und erweiterte Auflage 2024,
508 Seiten, Preis: 39,99 €



Der **Bayerische Rundfunk** und das **Bayerische Fernsehen** senden ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zum neuen bayerischen Modernisierungsgesetz über den Bürokratieabbau u.a. im Bereich des Baurechts.

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Mietminderung aufgrund Taubenkot

Herr Möller aus München fragt:

Der Balkon meines Mieters ist immer wieder von Taubenkot überzogen. Er mindert nun die Miete und verlangt von mir die Beseitigung des Taubenkotes. Ist dies zulässig?



**RA Georg
Hopfensperger**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort: Nein. Der Balkon gehört zur Mietwohnung. Die Reinigung von vermieteten Flächen wie zum Beispiel eines Balkons obliegt dem Mieter. Er muss diesen, ebenso wie den Rest seiner Wohnung selbst reinigen. Er ist hierzu sogar aufgrund seiner Obhutspflicht für die Mietsache verpflichtet. Der Vermieter ist für das Verhalten wilder Tiere nicht verantwortlich. Er hat auch keine Möglichkeiten auf das Flugverhalten von Tauben Einfluss zu nehmen, vergleiche AG Hanau, Urteil vom 25.10.2022, 94 C 21/22. Etwas anderes gilt für Gemeinschaftsbereiche. Hier ist der Vermieter auch ohne vertragliche Abrede verpflichtet, die Mietsache in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und daher auch regelmäßige Reinigungsarbeiten durchzuführen, so das AG Hanau. Auch das Amtsgericht München hat durch Urteil vom 11.6.2010, 461 C 19454/09 entschieden, dass in Großstädten ein starker Taubenflug zum allgemeinen Lebensrisiko gehört. Eine Mietminderung wäre nur dann möglich, wenn der Vermieter eine wesentliche Ursache für den Taubenbefall gesetzt hätte. Dies ist regelmäßig aber nicht der Fall. Tauben kommen in Großstädten in der Regel „von selbst“. Ohne eine vertragliche Abrede schuldet der Vermieter auch nicht die Anbringung von Taubennetzen. Sie können Ihren Mieter darauf verweisen, dass er den Balkon selbst reinigen muss und – sofern er die Miete mindert – die zu Unrecht geminderten Beträge beim zuständigen Amtsgericht München einklagen.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



MIETERRECHT

Kostet die Küche extra?

Im Mietvertrag für unsere neue Wohnung steht, dass uns die Küche kostenlos zum Gebrauch überlassen wird, wir aber für Reparaturen aufkommen müssen. Ist das korrekt?

ANDREAS H. AUS MÜNCHEN

Zu dieser Frage schreibt uns Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund, München: Nach der gesetzlichen Regelung hat der Vermieter die vermietete Sache dem Mieter in einem zum



Muss der Mieter für defekte Geräte zahlen? STRATENSCHULTE/DPA

vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Abweichend von dieser gesetzlichen Regelung können im Formularmietvertrag lediglich die Kosten sog. Kleinreparaturen unter bestimmten Voraussetzungen und bis zu einer bestimmten Höhe auf dem Mieter abgewälzt werden. Durch individuelles Aushandeln können die Parteien auch bestimmte Einrichtungen und Einbauten der Wohnung von der Instandhaltungspflicht des Vermieters ausnehmen. Allerdings stellt die Rechtsprechung sehr hohe Anforderungen an den Nachweis eines individuellen Aushandelns. In einem vom AG Besigheim entschiedenen Fall bestimmte eine Klausel im Formularmietvertrag, dass die sich in der Wohnung befindliche Einbauküche dem Mieter kostenlos zum Gebrauch überlassen werde. Für die Instandhaltungen und Reparaturen sollte daher der Mieter aufkommen. Nach Auffassung des Gerichts gehe es bei der vorliegenden Vertragsgestaltung lediglich darum, die Instandhaltungskosten auf den Mieter abzuwälzen. Dies stelle eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar, die zur Unwirksamkeit der Vereinbarung führt. Die Kosten für die Reparatur der defekten Dunstabzugshaube musste der Vermieter bezahlen (Az. 7 C 442/22).



Nr. 31 vom 31.07.2024

In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:
Kostenvoranschlag

„Darf für einen Kostenvoranschlag Geld verlangt werden?“ will Frau K. aus Gauting wissen. Im Zuge der von uns geplanten Sanierungen fragte ich bei mehreren Betrieben für Installationsarbeiten an, uns Kostenvoranschläge zu erstellen. Ein Betrieb stellt uns nun eine Rechnung hierfür. Ist das korrekt?



Rechtsanwältin
Martina Westner
Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

Ein Handwerker hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Vergütung des Kostenvoranschlags. In § 632 Abs. 3 BGB ist geregelt, dass ein Kostenvoranschlag im Zweifel nicht zu vergüten ist. Es liegt daher an dem Handwerker zu beweisen, dass entgegen der gesetzlichen Regelung, zwischen ihnen eine Vereinbarung dahingehend getroffen wurde, dass eine Vergütung verlangt werden darf. Eine Vergütungsabrede kann auch mündlich erfolgen, allerdings obliegt hier wiederum dem Handwerker die Beweislast. Enthalten Allgemeine Geschäftsbedingungen von Handwerksbetrieben Vergütungsregelungen für Kostenvoranschläge, so sind diese in der Regel unwirksam, da sie zu Lasten des Kunden von der gesetzlichen Regelung abweichen oder auch als überraschende Klausel gewertet werden. Auch wenn die Erstellung eines Voranschlags besonders aufwendig ist, weil z.B. Pläne, Zeichnungen oder Skizzen angefertigt werden oder umfangreiche Berechnungen angestellt werden müssen, liegt es am Handwerker mit dem Kunden eine Vergütungsvereinbarung zu treffen. Um Streitigkeiten oder Unklarheiten zu vermeiden, ist Kunden daher anzuraten vorab nachzufragen. Fehlt eine Vereinbarung zwischen Kunde und Betrieb, ist eine Vergütung nicht geschuldet.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**



Neue Münchner Baumschutzverordnung Haus + Grund lehnt Verschärfung ab

Im Rahmen der Novellierung der Münchner Baumschutzverordnung sollen neben der Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches auch einige Regelungsinhalte der Verordnung verschärft werden.

Die Änderungen des räumlichen Geltungsbereiches betreffen im Wesentlichen die Einbeziehung von Neubaugebieten sowie Abänderungen im Zusammenhang bebauten Ortsteilen. Eine wesentliche inhaltliche Verschärfung ist die Ausweitung des Schutzes auf kleinere Bäume und Sträucher mit einem Stammumfang von 60 cm (bisher: 80 cm); gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden sowie auf größere Klettergehölze und Obstbäume. Mehrstämmige Gehölze werden geschützt, wenn die Summe der Stämme 60 cm und ein Stamm davon mindestens 40 cm Stammumfang erreicht. Außerdem sollen die Regelungen im Hinblick auf erforderliche Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen konkretisiert und verschärft werden.

Ausgeglichene Baumschutzbilanz

Im Jahr 2023 wurden im Stadtgebiet 7.788 Bäume gefällt und 7.361 Ersatzpflanzungen vorgenommen. Die geringe Differenz resultiert dabei fast ausschließlich auf dem Verzicht auf eine Ersatzbepflanzung, weil das Grundstück auch nach der Fällung ausreichend durchgrünt war. Fraglich ist daher, ob eine Verschärfung der Baumschutzverordnung aus Naturschutzgründen überhaupt erforderlich ist. Haus +

Grund München lehnt die Verschärfungen daher ab.

Eigentümer sorgen für Begrünung

Münchens Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer wie auch Haus + Grund München setzen sich seit jeher für den Baum- und Naturschutz zur Verbesserung des Klimas in unserer Stadt ein. Dies kommt schon dadurch zum Ausdruck, dass mehr als 80 % der Bäume und Gehölzer im Münchner Stadtgebiet nicht von der öffentlichen Hand, sondern von Münchens Haus- und Grundeigentümern oder deren Rechtsvorgängern gepflanzt worden sind und von diesen gepflegt werden. Ganz überwiegend wurden die Bäume und Gehölzer von den Eigentümern z.T. schon vor längerer Zeit freiwillig und ohne jegliche rechtliche Verpflichtung (z.B. behördliche Auflage im Rahmen eines Neubaufvorhabens) gepflanzt – eben weil den Eigentümern an einer Verbesserung des Stadtklimas gelegen ist.

Fehlende Differenzierung

Problematisch und unangemessen ist dabei allerdings bereits die aktuelle Fassung der Baumschutzverordnung, die hinsichtlich eines Anspruchs des Eigentümers auf Genehmigung einer Fällung nicht differenziert, ob der Baum vom Eigentümer aufgrund einer behördlichen Auflage gepflanzt werden musste, wild gewachsen ist oder freiwillig gepflanzt wurde. Nachvollziehbar ist der verstärkte Schutz und damit ein Genehmigungs-



Rudolf Stürzer

erfordernis für die Fällung von wild gewachsenen oder aufgrund eigener behördlichen Verpflichtung gepflanzten Gehölzen. Dagegen muss der Grundstückseigentümer bei einem Baum, den er selbst oder seine Rechtsvorgänger freiwillig d.h. ohne jegliche rechtliche Verpflichtung gepflanzt hat, auch frei darüber entscheiden können, diesen wieder zu fällen. Die nach Erfahrung unserer Mitglieder generell ablehnende Haltung der Naturschutzbehörde in solchen Fällen selbst dann, wenn der Eigentümer triftige Gründe für eine Fällung hat, z.B. Beschädigung des Gebäudes durch das Wurzelwachstum, stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentumsgrundrecht dar, vor allem dann, wenn die Fällungsgenehmigung auch dann verweigert wird,

wenn der Eigentümer von sich aus eine Ersatzbepflanzung anbietet.

Frühere Fällung von Bäumen

Die Novelle der Baumschutzverordnung soll die durch das Eigentumsgrundrecht geschützte Handlungsfreiheit des Grundstückseigentümers weiter einschränken und ist im Ergebnis letztlich kontraproduktiv für den Naturschutz, da Bäume und sonstige Gehölzer von den Grundstückseigentümern nach unserer Erfahrung immer häufiger gefällt und durch junge Pflanzen ersetzt werden, bevor sie den Stammumfang von 80 cm erreicht haben, damit sie sich oder ihren Rechtsnachfolgern künftig Ärger ersparen, wenn der Baum – aus welchen Gründen auch immer – gefällt werden muss. Dementsprechend wird die Herabsetzung des Mindeststammumfangs auf 60 cm zu einer noch früheren Fällung von Bäumen und Gehölzern führen.

Nicht nachvollziehbar ist ferner die Erweiterung des Schutzes auf Kletterpflanzen. Blauregen, Wilder Wein und insbesondere Efeu verursachen erfahrungsgemäß vor allem dann, wenn sie den in der Verordnung festgelegten Stammumfang von 60 cm erreicht haben, massive Schäden an Hausfassaden und Verbleichungen z.B. Attikas, die von den Kletterpflanzen unterwandert und beschädigt werden. Insofern ist völlig unangemessen, wenn Eigentümer auch in diesen Fällen Diskussionen mit der Genehmigungsbehörde darüber führen müssen, ob

statt der Entfernung des Efeus eine turnusmäßige Beseitigung der Gebäudeschäden (z.B. des Außenputzes) für den Eigentümer zumutbar ist – wie es bereits derzeit der Fall ist, wenn ein Eigentümer die Fällung eines Baumes beantragt, der aufgrund seines Wurzelwachstums Risse in umliegenden Gebäuden verursacht.

Noch mehr Bürokratie

Die Verschärfung der Baumschutzverordnung wird auch nach Einschätzung des Planungsreferats der Stadt München zu einer Zunahme von genehmigungspflichtigen Fällungen und damit zu noch mehr Bürokratie führen. Der vom Planungsreferat geschätzte personelle Mehraufwand von 10 – 15 % erscheint dabei eher unrealistisch; auszugehen ist von einem Mehraufwand von 30 – 40 %. Dabei sind die Behörden bereits jetzt schon nicht mehr in der Lage, vorgeschriebene Ersatzbepflanzungen lückenlos zu kontrollieren.

Steigende Baukosten

Zunehmend strengere Baumschutzvorschriften erschweren letztlich die Entwicklung von Grundstücken und verteuern u.a. durch Schutzmaßnahmen für Wurzeln und Äste zusätzlich den gerade in Ballungsgebieten wie München dringend benötigten Wohnraum.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender
Haus + Grund München



HAUS + GRUND MÜNCHEN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + WOHNUNG

HAUS + GRUND MÜNCHEN BEGRÜSST DAS 40 000. MITGLIED

Mitgliederzahl in 22 Jahren verdoppelt

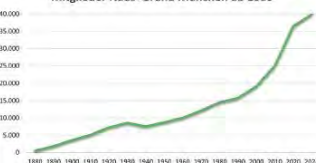
Im März 2002 begrüßten wir unser 20.000. Mitglied; jetzt – 22 Jahre später – das 40.000. Mitglied. Damit konnten wir in diesen 22 Jahren unsere Mitgliederzahl verdoppeln und so viele neue Mitglieder gewinnen wie in den mehr als 120 Jahren davor seit der Gründung des Vereins im Jahre 1879. Inzwischen treten pro Arbeitstag zehn bis 15 neue Mitglieder in den Verein ein. Damit stieg auch die Zahl der über unsere Mitgliedschaften organisierten Wohnungen und Geschäftsräume auf mehr als 450.000 Immobilien im Großraum München. Für diese Entwicklung wurde der Verein vom Bundesverband Haus & Grund Deutschland in Berlin erneut – jetzt zum 17. Mal in Folge – als größte und erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet ausgezeichnet.

Laufend erweiterte Dienstleistungen

Ursächlich für die sprunghafte Steigerung der Mitgliederzahl war auch das laufend erweiterte Beratungsangebot, mit dem wir auf die zahlreichen Verkomplizierungen durch Gesetzgebung und Rechtsprechung reagieren konnten, die es Eigentümern und Vermietern zunehmend erschweren, sich in dem inzwischen entstandenen „Dschungel“ aus Gesetzen, Verordnungen, Satzungen und mehreren 100 Urteilen jährlich zurecht zu finden. So zum Beispiel bei den mehrfachen Änderungen und Verlängerungen von Mietpreisbremsen, Änderungen bei den energetischen Anforderungen an Gebäude sowie im Steuerrecht, u. a. bei der Grundsteuer und der Erbschaft- und Schenkungssteuer etc.

Mit unseren laufend erweiterten Dienstleistungen, beispielsweise dem Angebot, Mietverträge und Musterscheine auch über einen Onlineshop zu beziehen, können wir immer breitere Schichten der Immobilieneigentümer von den Vorteilen einer Mitgliedschaft überzeugen. Waren es früher vorwiegend Eigentümer von klassischen Mietshäusern, die dem Verein nach und nach beigetreten sind – bei diesen beträgt die Organisationsquote inzwischen nahezu 100 Prozent – werden Mitgliedschaften zunehmend begründet auch von Selbstnutzern, von Vermietern einzelner Eigentumswohnungen, von Hausverwaltungen, Wohnungsbaugesellschaften, Versicherungen, Banken, Stiftungen, Verbänden aus den verschiedensten Wirtschaftszweigen, aber auch von Kirchen und Gemeinden mit Wohnungsbestand im Großraum München.

Mitglieder Haus+Grund München ab 1880



Die Mitgliederentwicklung von Haus + Grund München hat in den letzten 30 Jahren einen rasanten Verlauf genommen.

Mieter-Bonitätsprüfung

Neben der schriftlichen Selbstauskunft, die Mietinteressenten üblicherweise abverlangt wird, können sich unsere Mitglieder eine zusätzliche Sicherheit durch die Online-Bonitätsprüfung verschaffen, die wir ihnen exklusiv für zehn Euro pro Anfrage anbieten. Damit erhalten unsere Mitglieder bereits nach wenigen Minuten – auch abends und am Wochenende – Informationen über die Bonität des Mietinteressenten, u. a. über sog. Negativmerkmale aus öffentlichen Schuldnerverzeichnissen und Veröffentlichungen im Bundesanzeiger, beispielsweise über die Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung, das Bestehen eines Haftbefehls zur Erzwungung einer eidesstattlichen Versicherung; ferner Informationen über



RA Georg Hopfensperger (links) und RA Rudolf Stürzer (rechts) begrüßen mit Dr. Andreas Hofner, Vorstand der Pest-Stiftung, das 40.000. Mitglied bei Haus + Grund München. Fotos: Haus + Grund

laufende und abgeschlossene Inkassovorgänge, zum Beispiel Vollstreckungsbescheide, Zwangsvollstreckungsverfahren, erfolglose Vollstreckungsversuche von anderen Gläubigern sowie Daten aus (Verbraucher) Insolvenzverfahren.

50.000 Beratungen jährlich – Entlastung für die Gerichte

Nach mehrfacher Erweiterung unserer Rechtsabteilung beraten wir unsere Mitglieder inzwischen durch 26 Rechts- und Fachanwälte, Steuerberater, Architekten und Energieberater nicht nur in Fragen des Miet- und Wohnungseigentumsrechts, sondern auch in Bereich des Steuerrechts, des Baurechts, bei der Modernisierung von Wohn- und Geschäftsräumen und – stark zunehmend – im Bereich der energetischen Gebäudesanierung insb. zu Fragen nach dem neuen am 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz (GEG). Die Zahl der Beratungen liegt inzwischen bei über 50.000 jährlich. 95 Prozent aller Streitfälle können von der Rechtsabteilung außergerichtlich beigelegt werden. Die Tätigkeit des Vereins trägt somit auch wesentlich zur Entlastung der Gerichte bei. Ein großes Seminarangebot, zahlreiche Mitgliederinformationen auf unserer Homepage sowie Fachbücher zu allen relevanten Themen runden das Beratungsangebot ab.

Internet-Service

Auch außerhalb der Geschäftszeiten sowie an Sonn- und Feiertagen haben Mitglieder über unseren Onlineshop Zugriff auf sämtliche Mustermietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garagen sowie auf alle Musterscheine, zum Beispiel für Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Modernisierungsmittelungen, Mieter-Selbstauskunft und Kündigungen. Auch die Bonitätsprüfung von Mietinteressenten kann rund um die Uhr durchgeführt werden.

Mitglieder-Beiträge seit 22 Jahren unverändert

Trotz der ständig erweiterten Dienstleistungen ist der Mitgliederbeitrag seit 22 Jahren unverändert und liegt seit dem Jahre 2002 – abhängig von den Mieteinnahmen – zwischen 60 und 150 Euro jährlich.

Dank an unsere Mitglieder

Die Entwicklung der Mitgliederzahlen zeigt, dass der Verein mit einer guten Mischung aus Interessenvertretung und Dienstleistung den Anforderungen gerecht wird, die auch von der zunehmend jünger werdenden Klientel an einen modernen Verband gestellt werden. Vor-

stand und Hauptausschuss möchten die Gelegenheit zum Anlass nehmen, sich bei allen Mitgliedern für die zum Teil jahrzehntelange Treue zu bedanken und versichern, dass

sich der Verein auch in Zukunft mit allen Kräften für das private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum einsetzen wird.

JAHRESHAUPTVERSAMMLUNG 2024

Über 1.000 Mitglieder konnte RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München bei der diesjährigen Jahreshauptversammlung im vollbesetzten Festsaal des Löwenbräukellers begrüßen. Hauptthema des Abends war der Vortrag von Professor Dr. Bernd Raffelhüsen „Demographie, Wirtschaft und Immobilien: Wohin geht der Weg?“ In Zeiten von Dauerkrisen, Haushaltsnotlagen und Endlosdiskussionen um die Schuldenbremse droht die angekündigte demographische Katastrophe etwas „in Vergessenheit“ zu geraten. Sie ist aber allgegenwärtig. Der Facharbeitermangel ist in aller Munde – dabei mangelt es in allen Sparten, ob qualifiziert oder auch nicht.

In der Immobilienwirtschaft schaffen wir es nicht einmal die Ersatzinvestitionen vorzunehmen, geschweige denn die immens steigende Nachfrage zu bedienen. Und überall kommt der Ruf nach dem Staat – dabei hat der Staat das Problem selbst deutlich verschärft und trägt so gut wie nichts zur Lösung bei. Wie aber sieht die Lösung aus und welche Tabubrüche sind dazu notwendig?

Das Video zum Vortrag finden Sie auf unserer Homepage unter:
<https://www.haus-und-grund-muenchen.de/veranstaltungen/versammlungen>



RA Georg Hopfensperger (links), stellvertretender Vorsitzender von Haus + Grund München, der Ökonom Professor Dr. Bernd Raffelhüsen (Mitte) und RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus + Grund München, bei der Jahreshauptversammlung.

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinsam.

v.l.: Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München, Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende Haus & Grund Bayern

Zum 17. Mal in Folge ausgezeichnet als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

ALLE NEWS UNTEN:

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.



HAUS+GRUND MÜNCHEN
Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

Zum 17. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2023 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.335 auf insgesamt 39.856 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als doppelt so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus & Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut.

Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN am 6. Juni 2024 vom Zentralverband Haus &

Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet.

Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes in Lübeck an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER:

- /// **Kostenfreie** Rechts-, Steuer-, Bau- und Energieberatung durch 26 spezialisierte Anwälte und Steuerberater
- /// **24 Stunden Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- /// Musterverträge und Musterscheine
- /// Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- /// Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr – seit 22 Jahren unverändert

Kein Aufschlag bei der Miete

Inflation reicht nicht – Gericht verbietet Eigentümer Überschreitung des Mietspiegels

Dass München das teuerste Pflaster für Mietwohnungen ist, das pfeift mittlerweile schon jeder Spatz vom Dach des Frauenboms. Zwar existiert ein Mietspiegel, der die Kostenexplosion im Zaum halten soll, doch gibt es Vermieter, die mit Hinweis auf die gestiegene Inflation dazu noch einen Aufschlag verlangen. Dem hat das Landgericht München I jetzt „deutliche Grenzen gesetzt“, wie Pressesprecher Jens Kröger erklärt. Das Urteil könnte „von erheblicher Bedeutung für eine Vielzahl von Mietverhältnissen in München sein“.

Das Unwort, um das sich die Entscheidung der 14. Zivilkammer des Landgerichts München I dreht, lautet Stichtagszuschlag. Alle zwei Jahre wird in der Landeshauptstadt ein neuer Mietspiegel erstellt. Es werden Daten erhoben, Mieter befragt und am Ende wird eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete erstellt.

„Bis allerdings dieser Mietspiegel veröffentlicht wird“, das kritisiert Rudolf Stürzer vom Haus- und Grundbesitzerverein, vergingen ein bis eineinhalb Jahre. „Wenn der Mietspiegel veröffentlicht wird, ist er im Endeffekt schon wieder alt“, sagt Stürzer. Ob dies eine taktische Maßnahme der Stadt sei, die Mieten zu dämpfen oder man nicht genügend Personal habe, wolle er nicht beurteilen.

Es gibt derzeit mehrere Berufungsverfahren

Nun gibt es Vermieter, die sich am sogenannten Stichtag orientieren. Also dem Datum, an dem die Datenerhebung abgeschlossen ist. Von dem Tag an rechnen sie in die Jetzt-Zeit und packen noch einen Zuschlag auf den Mietspiegel drauf.

Im konkreten Fall hatte ein Eigentümer vor dem Amtsgericht geklagt, er wollte sich dort eine Zustimmung zu seinem Mieterhöhungsbegehren holen. Aufgrund der hohen Inflation halte er den Stichtagszuschlag für den Mietspiegel 2023 für gerechtfertigt, argumentierte er. Das Amtsgericht war da anderer Meinung und wies die Klage ab.

Jetzt teilte auch das Landgericht in nächster Instanz die Auffassung. Es stellte fest, dass den Gerichten bei der Beurteilung, ob so ein Stichtagszuschlag gerechtfertigt sei oder nicht, „ein weiterer Beurteilungsspielraum“ zustehe. Insbesondere wies die 14. Zivilkammer darauf hin, dass man eine ungewöhnliche Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete über den Mietspiegel hinaus nicht mit einem Anstieg des Verbraucherpreisindexes begründen könne. Denn die Inflationsrate werde mithilfe eines Warenkorbs berechnet. In den werfen die Experten rund 700 Güterarten, quasi von den Eiern bis hin zu den Joggingsschuhen. Bildlich gesprochen kann man Äpfel nicht mit Birnen vergleichen, also auch nicht Eier mit Mieten.

„Die Mieten in München sind ohnehin abartig hoch“, kommentiert Anja Franz vom Mieterverein München das Urteil. Insofern sei der Richterspruch in ihrem Sinne.

„Der Mietspiegel muss schon aktuell sein“, meint hingegen Rudolf Stürzer von Haus und Grund. Dass Eigentümer einen Stichtagszuschlag erheben, werde von vielen Amtsrichtern abgesegnet. „Man muss nur über das Wie des Zuschlags diskutieren“, meint er. Der Mietenindex für Bayern, den das Amtsgericht in seinem Urteil zugrunde gelegt hatte, sei jedenfalls nicht das richtige Mittel. Weil die Mieten in Bayern sich anders als in München entwickelten.

Wie die Pressestelle des Landgerichts erklärt, werde die Frage nach dem Stichtagszuschlag von Richterinnen und Richtern unterschiedlich beantwortet. Derzeit seien am Landgericht „eine Vielzahl von Berufungen“ anhängig, die sich damit befassen, ob ein Verweis auf den Verbraucherpreisindex für einen Zuschlag auf den Mietspiegelpreis ausreiche.

Susi Wimmer

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Unzulässige Reservierungsgebühr

Frage: Auf der Suche nach einer Eigentumswohnung habe ich einem Makler für ein Objekt, das mir zunächst gut gefallen hat, eine Reservierungsgebühr von mehreren Tausend Euro bezahlt, damit dieses einen Monat lang nicht anderweitig verkauft wird. Mittlerweile habe ich mich nach reiflicher Überlegung jedoch gegen dieses Objekt entschieden. Für den Fall, dass der Kauf nicht zustande kommen sollte, darf der Makler laut Reservierungsvereinbarung die Reservierungsgebühr von mehreren Tausend Euro einbehalten. Zu Recht?



*RAin A. Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Antwort: Nein, der Makler darf die Reservierungsgebühr nicht einbehalten. Unabhängig davon, ob die Vereinbarung im Maklervertrag oder nachträglich mit einer separaten Reservierungsvereinbarung getroffen wurde, stellen formularmäßige Reservierungsvereinbarungen eine unangemessene Benachteiligung des Kaufinteressenten dar, weil die Rückzahlung der Reservierungsgebühr ausnahmslos ausgeschlossen ist und sich aus dem Reservierungsvertrag weder für den Maklerkunden nennenswerte Vorteile ergeben noch seitens des Maklers eine geldwerte Leistung zu erbringen ist. Außerdem kommt die Reservierungsvereinbarung der Vereinbarung einer erfolgsunabhängigen Provision gleich. Dies widerspricht dem Leitbild der gesetzlichen Regelung des Maklervertrages, wonach eine Provision nur geschuldet ist, wenn die Maklertätigkeit zum Erfolg führt, vgl. BGH vom 20.04.2023, Aktenzeichen I ZR 113/22. Ihr Makler ist daher zur Rückzahlung der Reservierungsgebühr verpflichtet.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



von David Entsfellner



Herabstürzende Äste: Baumbesitzer in der Pflicht

Nach Gewittern können herabstürzende Äste eine Gefahr sein, wie zuletzt auch im Englischen Garten in München. Aber wer ist für die Baumsicherheit verantwortlich? Und was, wenn mein Baum auf den Nachbarn stürzt?

Stürme fällen Bäume: Der sogenannte "Windbruch" gehört zur Natur. In belebten Gegenden kann das aber sehr schnell gefährlich werden. So wurde vor Kurzem eine Münchnerin im Englischen Garten von einem herabstürzenden Ast schwer am Kopf verletzt.

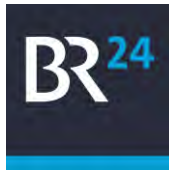
So ein Fall wirft natürlich einige Fragen auf. Hätte der Vorfall verhindert werden können? Haftet jemand für die Verletzungen und wenn ja, wer?

Regelmäßige Baumkontrolle ist Pflicht

Generell gilt: Wegen der sogenannten "Verkehrssicherungspflicht" müssen Bäume regelmäßig kontrolliert werden, um die Gefahr von herabfallenden Ästen oder umstürzenden Bäumen zu verringern. Die Verantwortung liegt dabei beim Besitzer des Baumes, aber: "Nach deutschem Schadensersatzrecht besteht eine Haftung für Schäden nur, wenn ein Verschulden des Baumeigentümers vorliegt", erklärt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Vereins "Haus+Grund München".

Im Englischen Garten ist dafür der "Kompetenzstützpunkt Baummanagement" der Bayerischen Schlösserverwaltung zuständig. Professionelle Baumkontrolleure untersuchen die Bäume im englischen Garten einmal jährlich auf Schäden – etwas häufiger als nötig: Es gibt zwar keine gesetzliche Vorschrift, wie oft Kontrollen stattfinden müssen. Je nach Zustand und Alter der jeweiligen Bäume werden ein bis drei Jahre empfohlen.

Auch im eigenen Garten braucht es eine regelmäßige Sichtkontrolle. Hier reicht es dagegen oftmals, als Besitzer auf offensichtliche Schäden zu achten: Faulstellen, morsche Äste oder Pilzfruchtkörper zum Beispiel. Rudolf Stürzer erklärt: "Wenn ich aber selber Gefahr feststelle, muss ich gegebenenfalls einen Sachverständigen einschalten", eine professionelle Baumkontrolle also.



vom 11.08.2024

Wird dabei festgestellt, dass vom Baum eine Gefahr ausgeht, müssen schnell Maßnahmen ergriffen werden. Das kann je nach Situation Verschiedenes bedeuten: vom Aufstellen einer Warntafel bis zum Fällen des Baumes.

Wann haftet der Baumbesitzer?

Wird jemand durch einen Baum verletzt, prüfen Sachverständige zunächst, ob der Schaden vorhersehbar war. Der Baumeigentümer ist also noch nicht sofort haftbar. Eine Schuld besteht erst, wenn er, beziehungsweise ein Baumkontrolleur, die Gefahr im Vorhinein erkennen und abwenden kann.

Wenn der Besitzer des Baumes seiner Kontrollpflicht also nicht nachkommt und jemand verletzt wird, dann kann ihm Fahrlässigkeit vorgeworfen werden. Meistens führt das zu Schadensersatzzahlungen. "Aber das viel gravierendere ist die zivilrechtliche Haftung: Wenn jemand schwer verletzt wird, dann muss der Schädiger (der Baumbesitzer, der nicht ausreichend kontrolliert hat, *Anm. d. Red.*) vielleicht Schmerzensgeld zahlen."

Für Baumbesitzer ist es also wichtig, regelmäßige Kontrollen durchzuführen oder durchführen zu lassen und diese auch gut zu dokumentieren. Stürzer empfiehlt Hausbesitzern außerdem eine Eigentümer-Haftpflichtversicherung.

In München und anderen Städten müssen Baumbesitzer übrigens aufpassen. Mancherorts gilt eine strenge Baumschutzverordnung. Bäume dürfen ab einem gewissen Umfang (München: 80, bald 60 cm) nicht ohne Genehmigung gefällt werden. "Deswegen sollte man möglichst einen Mitarbeiter der Naturschutzbehörde dazu ziehen, damit er sich das anschaut. Sonst können Bußgelder drohen", so Stürzer.

Wenn der Waldspaziergang riskant wird

Natürlich lässt sich das Risiko für herabstürzende Äste nie vermeiden. Ab einer Windstärke der Stufe acht auf der Beaufortskala, also mindestens 62 km/h, stehen Baumbesitzer normalerweise nicht mehr in der Verantwortung. Man spricht hier von einer "höheren Naturgewalt". Als Faustregel erkennt man diese Windstärke daran, dass der Wind kleine Zweige von den Bäumen bricht.

Bei Stürmen oder starkem Wind sollte man deswegen auf Waldspaziergänge verzichten. Aber auch danach ist das Risiko erhöht. Noch mehrere Tage nach einem Sturm können umgeknickte Bäume unter Spannung stehen oder entwurzelt an andere Bäume gelehnt sein. Wenn sie dann plötzlich in Bewegung geraten, können Vorbeigehende ernsthaft verletzt werden.

Neue Grundsteuer: Wo es am teuersten wird und was Bayern anders macht

Freche Abzocke



Das Haus im Grünen ist der Traum vieler Menschen. Durch die Grundsteuerreform wird es jetzt erneut teurer.

FOTO: DPA/KARL-JOSEF HILDENBRAND

Für Heinz Maurer (*Name geändert*) war es eine unangenehme Überraschung. Wie Millionen andere Deutsche hat der Rentner aus dem Großraum München vor einigen Monaten einen neuen Grundsteuerbescheid vom Finanzamt bekommen: Rund 280 Euro und damit gut ein Viertel mehr als bislang müssen er und seine Frau für das stark in die Jahre gekommene Reihenhaus und den Garten mit knapp 600 Quadratmetern ab kommendem Jahr zahlen. Weil beide keine üppige Rente bekommen, ärgert sie die Erhöhung. „Das spürt man im Geldbeutel.“

Wie bei vielen Menschen ist das Haus de facto die Altersversorgung der beiden. Hauptursache für die steigende Grundsteuer ist eine bundesweite Grundsteuerreform, nach der die Abgabe ab 2025 anders berechnet wird. Hinzu kommt: Zahlreiche Kommunen erhöhten aufgrund klammer Kassen zuletzt die Hebesätze für die Grundsteuer.

Im Vergleich zu vielen anderen Betroffenen kommen die Maurers noch vergleichsweise günstig weg. So berichtet ein Hausbesitzer aus Dorsten im Ruhrgebiet, er müsse künftig für sein 93 Quadratmeter großes Einfamilienhaus statt 200 Euro ab 2025 knapp 2000 Euro bezahlen – also gut zehnmal so viel wie bislang. Doch das ist nichts gegen eine Familie aus Frei-

burg: Sie muss Medienberichten zufolge ab 2025 für ein Hausgrundstück sowie eine Wiese statt 935 Euro rund 16 800 Euro pro Jahr berappen.

In den vergangenen Monaten gingen wegen enorm gestiegener Grundsteuerfestsetzungen bei Anwaltskanzleien und Verbänden unzählige Beratungsanfragen ein. Viele Immobilienbesitzer*innen legten gegen Grundsteuerbescheide beim Finanzamt Widerspruch ein. Allein Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern zählten nach Angaben der dortigen Finanzministerien bis zum Frühjahr zusammengerechnet rund eine halbe Million Beschwerden.

Die Grundsteuerreform geht zurück auf eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts. Es urteilte 2018, dass das Prozedere, nach dem Häuser, Wohnungen und Grundstücke bewertet werden, reformiert werden muss. Das bisherige System verstöße gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz. Bislang wurden Grundstücke nach sogenannten Einheitswerten besteuert. Doch diese sind hoffnungslos veraltet. Künftig zählen andere Kriterien für die Berechnung.

In Bayern richtet sich die Grundsteuer B, die für Bau- oder Wohngrundstücke bezahlt werden muss, ab 2025 nach der Flächengröße. Auch im Freistaat gibt es deshalb zahlreiche Menschen, die künftig

deutlich mehr Grundsteuer an den Fiskus überweisen müssen. Manche zahlen ab kommendem Jahr zweibis dreimal so viel wie bislang, sagt Rudolf Stürzer von Haus und Grund Bayern der *Staatszeitung*: „Das kann schon mehrere Hundert Euro ausmachen.“ Die Reform führt mitunter zu bizarren Entwicklungen: „Derjenige, der ein großes Grundstück in Niederbayern hat, zahlt mitunter mehr als der Villenbesitzer in Starnberg“, so Stürzer.

Zwar müssen auch Hausbesitzer in bayerischen Ballungsräumen zum Teil künftig mehr bezahlen. Extreme Vervielfachungen wie in anderen Bundesländern dürften Fachleuten zufolge aber aufgrund des bayerischen Flächenmodells die Ausnahme bleiben. Die Staatsregierung hat sich bewusst für dieses Modell entschieden. Denn die Befürchtung war groß, dass sich manche Mittelstandsfamilie das Wohnen in den eigenen vier Wänden nicht mehr leisten kann, wenn die Grundsteuer zu stark steigt. Zudem könnte eine explodierende Grundsteuer in Ballungsräumen die Nebenkosten weiter in die Höhe treiben. Denn sie kann auf die Miete umgelegt werden.

In den meisten Bundesländern zählt anders als in Bayern künftig vor allem der Wert einer Immobilie – und dies hat in exponierten Wohnge-

den mitunter teure Folgen. Viele dürften deshalb freuen, dass Bayern ein wertunabhängiges Modell gewählt hat, auch der Verband Haus und Grund begrüßt das. Zudem wird es keine automatischen Grundsteuererhöhungen mit jeder Wertsteigerung geben. Das bayerische Finanzministerium betont, Ziel des Flächenmodells sei auch eine „Entbürokratisierung im Steuerrecht“. Es sei „transparent und nachvollziehbar“.

Kritik kommt von den Landtagsgrünen. Deren Finanzexperte Tim Pargent spricht sich für ein Bodenwertmodell aus. Schließlich sei das Flächenmodell „extrem ungerecht“, da es die tatsächlichen Werte oder die Lage nicht berücksichtige. „Das bedeutet, Omas Häuschen am Stadtrand kann am Ende höher besteuert werden als eine teure Innenstadtadresse.“

Klar ist: Auch unabhängig von der Reform dürften vielerorts die Grundsteuern steigen. Darauf deuten Zahlen aus Hessen hin. Dort hat mehr als jede vierte Kommune 2024 bereits den Hebesatz für die Grundsteuer erhöht. Das sind mehr als doppelt so viele wie im Vorjahreszeitraum. Aus einem kommunalen Spitzenverband heißt es, Bayerns Städte und Gemeinden könnten sich aufgrund klammer Kassen dem Trend nicht entziehen. Keine gute Prognose für Menschen mit Wohneigentum. > TOBIAS LILL



Nr. 33 vom 14.08.2024

In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:
Vereinbart der Makler unwirksam eine Reservierungsgebühr, verliert er auch den Provisionsanspruch

In unserer Telefonberatung fragt Frau D. nach: Meine Frau und ich haben im März eine Wohnung gekauft. Nachdem wir uns auf das Inserat gemeldet hatten, mussten wir dem Makler eine Reservierungsgebühr von € 5.000 zahlen. Die wurde nach dem Kauf zwar auf die Provision angerechnet, aber ohne Kauf hätten wir sie verloren. War das nicht irgendwie unseriös?



Rechtsanwalt
Heiko Wagener
Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

Durchaus, denn Reservierungsvereinbarungen sind nach BGH, Urteil vom 20. April 2023 - I ZR 113/22 unwirksam, weil sich für die Maklerkunden keine Vorteile ergeben und der Makler keine Gegenleistung erbringt. Sie bindet nämlich den Verkäufer nicht, sondern benachteiligt einseitig den Käufer und ist für den Makler eine leistungs- und erfolgsunabhängige Einnahme, wenn der Verkauf scheitert. Da dem Makler eine Provision nach Gesetz nur bei Erfolg zusteht, handelt er pflichtwidrig, wenn er eine Reservierungsgebühr fordert und verstößt gegen seine „Treuepflicht“ gegenüber dem Käufer. Das hat eine drastische Folge: Nach LG Frankfurt/Main, Urteil vom 30.10.2023 - 2-10 O 359/22 verliert er seinen gesamten Lohnanspruch („Verwirkung“, § 854 BGB). Schon nach der früheren Rechtsprechung hat der Makler seinen gesamten Anspruch auf Provision verloren („verwirkt“), wenn er sich eine erfolgsunabhängige Vergütung von 9 Prozent des Maklerlohns versprochen ließ (OLG Düsseldorf, Urteil vom 05.10.2018 - 7 U 194/17). Bereits gezahlter Maklerlohn kann als „ungerechtfertigte Bereicherung“ (§ 812 BGB) zurückverlangt werden.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de



DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Dekoration und Gegenstände im Treppenhaus

Frau Sauber aus Neuried hat uns folgende Anfrage geschickt: Ich besitze ein kleines Mehrfamilienhaus mit 5 Parteien, die alle vermietet sind. Das Zusammenleben funktioniert gut. Leider breitet sich aber einer meiner Mieter zunehmend mit seinem Hab und Gut ins Treppenhaus aus. Es finden sich dort Schirmständer, Schuhschränke und leere Getränkekisten. Zu Weihnachten hatte er zudem einen Kranz an die Wohnungseingangstüre gehängt. Die von mir beauftragte Reinigungsfirma weigert sich mittlerweile, das Treppenhaus in dem Stockwerk des besagten Mieters zu putzen. Muss ich das alles dulden? Was kann ich tun?



*Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Sehr geehrte Frau Sauber, grundsätzlich gehört das Treppenhaus nicht zu den mit-vermieteten Flächen. Insofern sind Gemeinschaftsflächen wie das Treppenhaus grundsätzlich frei von Gegenständen zu halten, da diese einerseits als „Zuweg“ zu den Wohnungen, andererseits etwa im Fall eines Brandes als Fluchtweg dienen. Insofern ist anzuraten, Ihren Mieter zunächst in einem freundlichen, aber bestimmten Gespräch zu bitten, die Gegenstände wie etwa den Schirmständer, die Schuhschränke und die Getränkekisten zu entfernen. Fruchtet dies nicht, ist eine Abmahnung auch als Vorstufe zu einer Kündigung denkbar. Lediglich Kinderwagen oder Rollatoren der Hausbewohner wären zu dulden, sofern keine anderweitig Abstellmöglichkeit besteht. Auch kleine, ortsübliche, saisonale Dekoration wie ein Kranz zu Weihnachten oder etwa ein kleiner Osterhase können nicht untersagt werden.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



Die Expertenrunde

zum Thema:

Balkonkraftwerk

***Frau Schmid aus München fragt an:
Mein Mieter möchte ein Balkonkraftwerk anbringen. Muss ich ihm das erlauben? Muss ich vorher die anderen Eigentümer fragen?***

Sehr geehrte Frau Schmid, bei der Anbringung eines Balkonkraftwerks (Fachwort: Steckersolargerät) handelt es sich regelmäßig um eine bauliche Veränderung, der sowohl die Eigentümergemeinschaft als auch der Vermieter zustimmen muss. Nunmehr hat der Bundestag beschlossen, dass es sich hierbei um eine privilegierte Baumaßnahme handelt. Insofern besteht ähnlich wie schon beispielsweise beim Einbruchschutz ein Anspruch auf Gestattung der Installation sowohl des einzelnen Eigentümers gegenüber der Eigentümergemeinschaft als auch des Mieters gegenüber dem Vermieter. Sie benötigen jedoch vor Erteilung der Erlaubnis an den Mieter einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft, auf den Sie durch die Gesetzesänderungen aber gleichfalls einen Anspruch haben. Hierbei darf die Gemeinschaft zumutbare Vorgaben zum „wie“ (z.B. Installation durch einen Fachbetrieb, optische Vorgaben o.ä.) machen. Die Entscheidung, ob der Mieter ein Balkonkraftwerk installieren darf, wurde Ihnen also durch die Gesetzesänderung genommen. Beim „wie“ dürfen bzw. müssen Sie ggf. Vorgaben machen. Es ist ratsam diese Vorgaben im Rahmen einer schriftlichen Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag mit weiteren Regelungen zu Themen wie Haftung und Rückbau festzuhalten.



Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**



HAUS + GRUND MÜNCHEN



Ungebrochen attraktiv: Der Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V. begrüßt im August 2024 das 41.384ste Mitglied

Im März des Jahres 2023 begrüßte Haus + Grund München das 20.000. Mitglied, jetzt - 22 Jahre später - das 40.000ste. Damit konnte Haus + Grund München in diesen 22 Jahren die Mitgliederzahl verdoppeln und so viele neue Mitglieder gewinnen wie in den mehr als 120 Jahren davor - seit der Gründung des Vereins im Jahre 1879. Inzwischen begrüßt Haus + Grund München pro Arbeitstag 10 bis 15 neue Mitglieder. Damit stieg auch die Zahl der über die Mitgliedschaften bei Haus + Grund München organisierten Wohnungen und Geschäftsräume auf mehr als 450.000 Immobilien im Großraum München.

Im Geschäftsjahr 2023 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.335 auf insgesamt 39.856 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als doppelt so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus + Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut.

Als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Grundstückseigentümer in Deutschland zum 17. Mal hintereinander ausgezeichnet

Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN in 2024 vom Zentralverband Haus + Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet.

Laufend erweiterte Dienstleistungen

Ursächlich für die sprunghafte Steigerung der Mitgliederzahl war auch das laufend erweiterte Beratungsangebot, mit dem Haus + Grund München auf die zahlreichen Verkomplizierungen durch Gesetzgebung und Rechtsprechung reagiert haben, die es Eigentümern und Vermietern zunehmend erschweren, sich in dem inzwischen entstandenen „Dschungel“ aus Gesetzen, Verordnungen, Satzungen und mehreren 100 Urteilen jährlich zurecht zu finden, so z.B. bei den mehrfachen Änderungen und Verlängerungen von Mietpreisdrehsen, Änderungen bei den energetischen Anforderungen an Gebäude sowie im Steuerrecht u.a. bei der Grundsteuer und der Erbschaft- und Schenkungssteuer etc.

Mit den laufend erweiterten Dienstleistungen z.B. dem Angebot, Mietverträge und Musterschriften auch über den Haus-Grund-München-OnlineShop zu beziehen, kann der Verein immer breitere Schichten der Immobilienbesitzer aus den vielen Vorteilen einer Mitgliedschaft überzeugen. Waren es früher vorwiegend Eigentümer von klassischen Mietshäusern, die dem Verein nach und nach beigetreten sind – bei diesen beträgt die Organisationsquote inzwischen nahezu 100 % - werden Mitgliedschaften zunehmend begründet auch von Selbstnutzern, von Vermietern einzelner Eigentumswohnungen, von Hausverwaltungen, Wohnungsbaugesellschaften, Versicherungen, Banken, Stiftungen, Verbänden aus den verschiedensten Wirtschaftszweigen, aber auch von Kirchen und Gemeinden mit Wohnungsbestand im Großraum München.

Mieter-Bonitätsprüfung

Neben der schriftlichen Selbstauskunft, die Mietinteressenten üblicherweise abverlangt wird, können sich die Mitglieder von Haus+Grund München eine zusätzliche Sicherheit durch die Online-Bonitätsprüfung verschaffen, die Haus+Grund München und den Mitgliedern exklusiv für € 10 pro Anfrage anbietet. Damit erhalten diese bereits nach wenigen Minuten - auch abends und am Wochenende - Informationen über die Bonität des Mietinteressenten u.a. über sog. Negativmerkmale aus öffentlichen Schuldnerverzeichnissen und Veröffentlichungen im Bundesanzeiger z.B. über die Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung, dem Bestehen eines Haftbetrags zur Erzwangung einer eidesstattlichen Versicherung, ferner Informationen über laufende und abgeschlossene Inkassoverfahren, z.B. Vollstreckungsbescheide, Zwangsvollstreckungsverfahren, er-folgslose Vollstreckungsversuche von anderen Gläubigern sowie Daten aus (Verbraucher) Insolvenzverfahren.

50.000 Beratungen jährlich - Entlastung für die Gerichte

Nach mehrfacher Erweiterung der Rechtsabteilung beraten die Mitglieder bei Haus+Grund München inzwischen 26 Rechts- und Fachanwälte, Steuerberater, Architekten und Energieberater nicht nur in Fragen des Miet- und Wohnungseigentumsrechts, sondern auch in Bereich des Steuerrechts, des Baurechts, bei der Modernisierung von Wohn- und Geschäftsräumen und - stark zunehmend - im Bereich der energetischen Gebäudesanierung insbesondere zu Fragen nach dem neuen am 01.01.2024 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Die Zahl der Beratungen liegt inzwischen bei über 50.000 jährlich, 95 % aller Streitfälle können von der Rechtsabteilung außergerichtlich beigelegt werden. Die Tätigkeit des Vereins trägt somit auch wesentlich zur Entlastung der Gerichte bei.

Ein großes Seminarangebot, zahlreiche Mitgliederinformationen auf der Homepage sowie Fachbücher zu allen relevanten Themen runden das Beratungsangebot ab: www.hug-m.de

Online-Service

Außerhalb der Geschäftszeiten sowie an Sonn- und Feiertagen haben Mitglieder über den OnlineShop von HAUS + GRUND MÜNCHEN Zugriff auf sämtliche Mietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garagen sowie auf alle Musterschriften z.B. für Betriebskostenabrechnungen, Miet-Musterschreiben, Modernisierungsmittelungen, Mieter-Selbstauskunft und Kündigungen. Auch die Bonitätsprüfung von Miet-Interessenten kann rund um die Uhr durchgeführt werden.

Mietverträge und Musterbriefe zum Download – Immer auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung

- Mietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garage
- Selbstauskunft für Mietinteressenten
- Musterbriefe für Betriebskostenabrechnung, Mietminderung, Modernisierung etc.

Beide Dienste 24 h erreichbar.

Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

Unser Seminarangebot finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“.

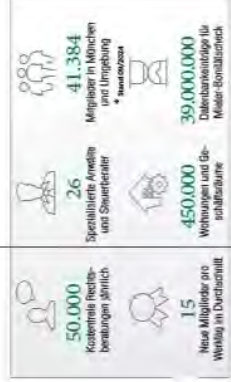
Anmeldung jetzt Online.

	München	Stuttgart	Münster	Frankfurt a. M.	Düsseldorf	Heilbronn	Heidelberg	Langenhagen	Ludwigsburg	Ansbach	Zuwachs	Gesamt
Bayern											1.335	39.856*
Württemberg											632	23.370
Ruhr											359	5.130
Hessen											294	10.962
Rheinlandwestfalen											291	18.332
Württemberg											256	7.068
Baden											241	6.342
Niedersachsen											241	510
Württemberg											230	6.887
Bayern											221	1.489

* Mitgliederstand zum Zeitpunkt der Auswertung

Exklusiv für Mitglieder von Haus + Grund München:

- **Kostenfreie** Rechts-, Steuer-, Bau- u. Energieberatung
- 24 Stunden **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- **Musterverträge und Musterschriften**
- **Laufend kostenfreie Updates** über neue Urteile/Gesetze
- **Alle Leistungen bereits ab 60 € pro Jahr** - seit 22 Jahren unverändert



Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

Unser Seminarangebot finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“.

Anmeldung jetzt Online.



Bereits Anfang 2024 begrüßten Rechtsanwalt Georg Hopfensperger (links) und Rechtsanwalt Rudolf Stürzer (rechts) das 40.000. Mitglied bei Haus + Grund München: Dr. Andreas Hofer (Bildmitte), Vorstand der Pesi-Stiftung.



Dr. Kai Warnecke (links), Präsident von Haus + Grund Deutschland überreicht die Auszeichnung auf dem Bundeskongress der Zentralverbände in Lübeck an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN. Rechts im Bild Dr. Ulrike Kriehorst, Vorsitzende Haus + Grund Bayern.

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG
DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.



HAUS+GRUND MÜNCHEN
Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Zum 17. Mal in Folge ausgezeichnet als **bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung** der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

v.l.: Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München, Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende Haus & Grund Bayern



Zum 17. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2023 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.335 auf insgesamt 39.856 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als doppelt so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus & Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut. Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN am 6. Juni 2024 vom Zentralverband Haus &

Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet.

Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes in Lübeck an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer-, Bau- und Energieberatung
- // 24 Stunden **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr – seit 22 Jahren unverändert

		Zuwachs	Gesamt
01 München	Bayern	1.335	39.856
02 Stuttgart	Württemberg	632	23.370
03 Münster	Ruhr	359	5.130
04 Frankfurt a. M.	Hessen	294	10.962
05 Düsseldorf	Rheinlandwestfalen	291	18.332
06 Heilbronn	Württemberg	256	7.068
07 Heidelberg	Baden	241	6.342
08 Langenhagen	Niedersachsen	241	510
09 Ludwigsburg	Württemberg	230	6.887
10 Ansbach	Bayern	221	1.489

40.000
Kostenfreie Rechts-
beratungen jährlich

26
Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater

39.000
Mitglieder in München
und Umgebung

15
Neue Mitglieder pro
Werktag im Durchschnitt

420.000
Wohnungen und Ge-
schäftsräume

39.000.000
Datenbankeinträge für
Mieter-Bonitätscheck

von Moritz Stadler



RA Rudolf Stürzer kritisiert im Interview mit der **Rundschau** des **Bayerischen Fernsehens**, dass die Höhe der vom Vermieter zu zahlenden CO2-Abgabe nicht vom energetischen Zustand des Gebäudes, sondern allein vom Verbrauch des Mieters bestimmt wird.

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Fahrradabstellraum

Frage: Mein Mieter beschwert sich, dass der vorhandene Platz in dem zum Haus gehörigen Fahrradabstellraum nicht ausreicht und verlangt von mir entweder die Zuweisung eines bestimmten Platzes innerhalb des Fahrradraumes, alternativ die Schaffung von weiteren Fahrradabstellmöglichkeiten. Zu Recht?



RAin A. Kretschmer-Tonke

Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort: Gehört zu dem Haus, indem sich die Wohnung befindet, ein Fahrradabstellraum, so ist der Mieter auch ohne ausdrücklich vertragliche Regelung zur Nutzung berechtigt. Allerdings hat der Mieter keinen Anspruch auf Zuweisung eines bestimmten Platzes oder auf Schaffung weiterer Abstellmöglichkeiten. Ihr Mieter kann aber verlangen, dass Sie zumutbare Maßnahmen ergreifen, damit der vorhandene Platz optimal ausgenutzt werden kann, zum Beispiel durch Erlass einer Benutzungsordnung, in der geregelt wird, dass nicht mehr benutzte, fahruntaugliche Fahrräder aus dem Abstellraum zu entfernen sind.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



Wenn das eigene Heim vielfach so viel kostet



Dunkle Wolken ziehen über den Hausbesitzern in Deutschland auf. Eine bundesweite Grundsteuerreform macht das eigene Heim für viele um einiges teurer. Bayern geht dabei einen Sonderweg. Foto: Alexander Wolf/dpa

Die Grundsteuer steigt für viele Deutsche – Bayern geht bei der Abgabe jedoch einen Sonderweg. Wie dieser aussieht

Für Heinz Maurer (sein richtiger Name ist der Redaktion bekannt) war es eine unangenehme Überraschung. Wie Millionen andere Deutsche hat der Rentner aus dem Landkreis Fürstentum-Bruck vor einigen Monaten einen neuen Grundsteuerbescheid vom Finanzamt bekommen: Rund 280 Euro und damit gut ein Viertel mehr als bislang müssen er und seine Frau für das stark in die Jahre gekommene Reihenhäuschen und den Garten mit knapp 600 Quadratmetern ab kommendem Jahr zahlen.

Weil beide keine üppige Rente bekommen und kaum Rücklagen haben, ärgert sie die Erhöhung. „Das spürt man im Geldbeutel.“ Wie bei vielen Menschen ist das Haus die facto die Altersversorgung der Maurers.

Hauptursache für die für Millionen Menschen steigende Grundsteuer ist eine bundesweite Grundsteuerreform, nach der die Abgabe ab 2025 anders berechnet wird. Hinzu kommt: Zahlreiche Kommunen erhöhen aufgrund klammer Kassen zuletzt die Hebesätze für die Grundsteuer.

Im Vergleich zu vielen anderen Betroffenen kommen die Maurers noch günstig weg. So berichtet etwa ein Hausbesitzer aus Dorsten im Ruhrgebiet, er müsse künftig für sein 93 Quadratmeter großes Einfamilienhaus statt fast 200 Euro ab 2025 knapp 2000 Euro bezahlen – also gut zehnmal so viel wie bislang.

Doch das ist nichts gegen eine Familie aus Freiburg: Sie muss Medienberichten zufolge ab

2025 für ein Hausgrundstück sowie eine Wiese statt 935 Euro rund 16.800 Euro pro Jahr berappen.

Im „Spiegel“ klagte gerade erst ein Stuttgarter Rentnerpaar, man fühle sich „enteignet“. Schließlich müssen die beiden Senioren ab 2025 jährlich rund 2900 Euro und damit gut das 14-fache wie bislang an Grundsteuer zahlen.

In den vergangenen Monaten gingen wegen enorm gestiegener Grundsteuerfestsetzungen bei Anwälten und Hausbesitzervertretern unzählige Beratungsanfragen ein. Viele Immobilienbesitzer legten gegen Grundsteuerbescheide beim Finanzamt Widerspruch ein – allein in Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern zählten nach Angaben der dortigen Finanzministerien bis zum Frühjahr zusammengerechnet rund eine halbe Million Beschwerden.

Ursache für den Sturm der Entrüstung vieler Immobilienbesitzer ist eine Reform, die einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts geschuldet ist. Karlsruhe urteilte 2018, dass das Prozedere nach dem Häuser, Wohnungen und Grundstücke für die Grundsteuer durch den Fiskus bewertet werden, reformiert werden muss. Das bisherige System verstöße gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz.

Bislang wurden Grundstücke nach sogenannten Einheitswerten besteuert.

Großgrundstück in Niederbayern teurer als Starnberger Villa

Das Problem: Diese sind hoffnungslos veraltet. Künftig zählen andere Kriterien für die Berechnung. In Bayern richtet sich die Grundsteuer B, die für Bau- oder Wohngrundstücke bezahlt

werden muss, ab 2025 nach dessen Flächengröße.

Auch im Freistaat gibt es deshalb zahlreiche Menschen, die künftig deutlich mehr Grundsteuer an den Fiskus überweisen müssen. Manche zahlten ab kommendem Jahr zwei- bis dreimal so viel wie bislang, sagt Rudolf Stürzer von Haus und Grund Bayern der AZ: „Das kann schon mehrere Hundert Euro ausmachen.“

Die Reform benachteilige Eigentümer mit großen Wohn- und Grundflächen in Regionen mit geringeren Immobilienpreisen. „Derjenige, der ein großes Grundstück in Niederbayern hat, zahlt mitunter mehr als der Villenbesitzer in Starnberg“, so Stürzer.

Klar ist: Zwar müssen auch Hausbesitzer in bayerischen Ballungsräumen zum Teil künftig mehr bezahlen – extreme Vervielfachungen wie in anderen Bundesländern dürften Experten zufolge aber aufgrund des bayerischen Flächenmodells eher die absolute Ausnahme bleiben. Die Staatsregierung hat sich bewusst für dieses Modell entschieden.

Die Befürchtung war groß, dass sich manche seit Jahrzehnten in einer prosperierenden Region wie Oberbayern ansässige Mittelstandsfamilie das Wohnen in den eigenen vier Wänden in ihrer Heimat nicht mehr leisten kann, wenn die Grundsteuer so stark steigt.

Zudem könnte eine explodierende Grundsteuer in Ballungsräumen die Nebenkosten weiter in die Höhe treiben, da Vermieter diese an die Mieter weitergeben.

In den meisten Bundesländern zählt anders als in Bayern künftig vor allem der Wert einer Immobilie – und dies hat in exponierten Wohngebieten mitunter teure Folgen für Immobilienbesitzer. Stürzer begrüßt deshalb, dass Bayern ein wertunabhängiges

Modell gewählt hat. „Es vermeidet teure Gutachter-Streitigkeiten über den Wert einer Immobilie“, sagt er. Zudem werde es keine automatischen Grundsteuer-Erhöhungen mit jeder Wertsteigerung geben.

Das bayerische Finanzministerium betont auf Anfrage, Ziel des Flächenmodells sei auch eine „Entbürokratisierung im Steuerrecht“. Schließlich sei es „transparent und nachvollziehbar“. Zudem würden regelmäßige Steuererhöhungen aufgrund steigender Grundstückspreise und damit „Steuererhöhungen durch die Hintertür vermieden“.

Grüne in Bayern: Flächenmodell ist „extrem ungerecht“

Kritik kommt von den Landtags-Grünen. Deren Finanzexperte Tim Pargent spricht sich in der AZ für ein Bodenwertmodell aus. Schließlich sei das Flächenmodell „extrem ungerecht“, da es die tatsächlichen Werte, oder die tatsäclichen berücksichtige. „Das bedeutet, Omas Häuschen am Stadtrand kann am Ende höher besteuert werden als eine teure Innenstadtadresse.“

Klar ist: Auch unabhängig von der Reform dürften vielerorts die Grundsteuern steigen. Darauf deuten Zahlen aus Hessen hin. Dort hat mehr als jede vierte Kommune 2024 bereits den Hebesatz für die Grundsteuer erhöht. Das sind mehr als doppelt so viele wie im Vorjahreszeitraum.

Aus einem kommunalen Spitzenverband heißt es, Bayerns Städte und Gemeinden könnten sich aufgrund klammer Kassen dem Trend nicht entziehen. Es dürften also noch mancher Immobilienbesitzer Post wie Familie Maurer bekommen.

Tobias Lill

Bücher und Publikationen



Die Eigentümerversammlung. Für Verwalter, Beiräte und Wohnungseigentümer. Von *Melanie Sterns-Kolbeck* und *Georg Hopfensperger*. Haufe Verlag, 5., aktualisierte und erweiterte Aufl. 2024. 396 Seiten, Softcover. 49,99 Euro. ISBN 978-3-648-17568-2. Nutzbar auf my-bookplus.de. Zum selben Preis auch als E-Book erhältlich.

Bei der Eigentümerversammlung treffen viele verschiedene Menschen und Interessen aufeinander – Konflikte sind daher fast unvermeidbar. Dieses Buch bietet Lösungen zu den häufigsten Fragen rund um die Wohnungseigentümerversammlung. Es zeigt, welche Rechte Wohnungseigentümer:innen zustehen und auf welche Pflichten sie sich einstellen müssen. Sie erfahren, wie eine Beschlussammlung zu führen ist, welche Fristen bei der Einladung zur Eigentümerversammlung zu beachten sind und wie sie im Fall von Interessenkollision vorgehen können. Mit zahlreichen Mustervorlagen zur Eigentümerversammlung, zum Wirtschaftsplan, zum Jahresabschluss sowie Verträgen und aktuellen Gesetzen. Neu in der 5. Auflage sind die aktuelle Rechtsprechung nach der WEG-Reform und Ausführungen zur virtuellen Eigentümerversammlung.

Inhalte:

- Vorbereitung und Ablauf der Eigentümerversammlung
- Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, z. B. Stimm-, Rede- und Antragsrecht
- Worauf Sie bei der Beschlussfassung besonders achten müssen
- Nachbereitung der Versammlung: Protokoll und Beschlussammlung

Die Expertenrunde

zum Thema:

Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht

*Frau Huber aus München fragt: Was
ist eigentlich der Unterschied zwi-
schen Wohnungseigentum und Dauer-
wohnrecht?*

Wohnungseigentum: Beim Wohnungseigentum handelt es sich um echtes Eigentum an einer Wohnung, das durch das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt wird. Wohnungseigentum ist eine Kombination aus Sondereigentum an der Wohnung selbst und Miteigentumsanteilen am gemeinschaftlichen Eigentum, wie zum Beispiel dem Grundstück und Teilen des Gebäudes, die nicht für das Sondereigentum bestimmt sind. Wohnungseigentum ist vererblich und veräußerlich. Es kann mit Hypotheken und Grundpfandrechten belastet werden.

Das Dauerwohnrecht ist demgegenüber ein beschränkt dingliches Recht, das dem Berechtigten das Recht gibt, eine Wohnung dauerhaft zu bewohnen. Es ist ebenfalls vererblich und veräußerlich und wird im Grundbuch eingetragen. Es bietet dem Berechtigten aber nicht die vollen Eigentumsrechte. Der Dauerwohnberechtigte hat kein Recht auf Veränderungen am Gebäude und in der Regel auch nicht in seinen Räumen. Das Dauerwohnrecht ist eher mit einer Miete zu vergleichen, da es dem Berechtigten nur ein Nutzungsrecht einräumt, ohne dass er Eigentümer der Wohnung wird. Die Rechte und Pflichten eines Dauerwohnberechtigten in Bezug auf Instandsetzung, Rücklagen und Kosten können variieren, da sie maßgeblich von den vertraglichen Vereinbarungen abhängen, die im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen über das Dauerwohnrecht getroffen wurden.



Rechtsanwalt
Georg Hopfensperger
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**



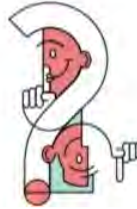
Bücher und Publikationen



Nachbarschaftsrecht. Von *Kathrin Gerber* und *Andrea Nasemann*. Haufe Verlag, 4. Aufl. 2024. 316 Seiten, Softcover. 34,99 Euro. ISBN 978-3-648-17581-1. Zum selben Preis auch als E-Book erhältlich. Inhalte nutzbar auf mybook-plus.de.

In rund 10 000 Fällen pro Jahr streiten sich Nachbar:innen vor Gericht. Das Buch erklärt, wie sich Streitigkeiten auch ohne Gerichtsverfahren lösen lassen und erläutert das Vorgehen, wenn es zum Gerichtsverfahren keine Alternative gibt. Es ist übersichtlich nach Themen geordnet: Baunachbarrecht, Geruchsbelästigung, Grenzverlauf, Lärm, Tierhaltung, Wegerecht, Rechte und Pflichten von Wohnungseigentümer:innen etc. Die Autorinnen beschreiben, welche Rechte und Pflichten Nachbar:innen haben; sie geben rechtssichere und leicht verständliche Antworten auf alle Fragen zum Nachbarschaftsrecht einschließlich Schlichtungsverfahren. Die Neuauflage enthält zudem alles Wichtige zu Balkonkraftwerken und aktuelle Urteile u.a. zur Barrierefreiheit, zu baulichen Maßnahmen und E-Ladestationen.

DARF MAN DAS?



Nachbarn beleidigen

Manche Verbalattacken sind so schwerwiegend, dass der Vermieter kündigen darf. In einigen Fällen sogar fristlos.

Nicht alle Freveltaten werden gesühnt. Wenn es etwa einem Rennradfahrer nach zwei für ihn unfassbar langen Minuten gelingt, eine langsame Radfahrerin zu überholen und er sie im Vorbeifahren anzischt: „Du dumme Wachtel.“ Schon ist er über alle Berge. Überzieht man hingegen seine Vermieterin oder seinen Vermieter mit Schmähwörtern, kann das folgenschwere Konsequenzen haben. In manchen Fällen muss man sich eine neue Bleibe suchen – mit Übergangsfrist oder im Extremfall sofort.

Manche ziehen deswegen vor Gericht. Wenn man ein einziges Mal den Vermieter oder ein Mitglied der Hausverwaltung beschimpft hat, führe das noch nicht zwangsläufig zu einer Kündigung, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München. „Einmaliger Ausrutscher oder mehrere Vorfälle, die in der Summe für den Vermieter nicht mehr zumutbar sind“, das könne vor Gericht einen entscheidenden Unterschied darstellen. Doch selbst eine einmalige Verbalattacke kann zur Kündigung führen – wenn etwa ein Nachbar den anderen auf rassistische Weise beleidigt oder gar mit der rechtsextremen Szene in Verbindung bringt: Ein Mieter hatte die Polizei per Notruf verständigt und behauptet, ein anderer Mieter feiere eine „große Nazi-Party“. Der Anrufer meldete zudem, in einer Nachbarwohnung würden Nazi-Parolen gegrölt. Ausrufe wie „Merkel raus“, „Neger raus“ oder „Deutschland den Deutschen“ seien häufig zu hören. Das alles entspreche nicht der Wahrheit, stellte das Landgericht München I fest. Wegen Verleumdung und massiver Störung des Hausfriedens sei in diesem Fall sogar die außerordentliche, sofortige Kündigung gerechtfertigt (Az. 14 S 6310/23). „Wenn jemand in die rechte Ecke gestellt wird oder auf sexistische Weise beleidigt wird, ist das schwerwiegend. Es führt dann kein Weg an der Kündigung vorbei“, unterstreicht Stürzer.

Insgesamt seien körperliche Angriffe, aber auch Verbalattacken in den vergangenen Jahren aggressiver geworden. In diesem Zusammenhang erregte der folgende Fall Aufsehen: Ein Mieter hatte einen anderen Bewohner als „Arschloch“ und „Hurensohn“ beschimpft. Das Amtsgericht München wertete das als Ausdruck einer „allgemeinen Sprachverschiebung“, eine Kündigung sei somit noch nicht gerechtfertigt (Az. 461 C 10371/16). Das Landgericht München I, das sich im Anschluss mit dem Fall beschäftigte, hob das Urteil mit der Begründung auf, dass auf eine so schwere Beleidigung die Kündigung folgen müsse (Az. 14 S 288/17. Diesen Fall kommentiert Rechtsanwalt Stürzer so: „Es hängt in bestimmten Fällen auch von der Schmerzempfindlichkeit eines Richters ab, wie das Urteil ausfällt.“ **Stephanie Schmidt**

EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

**DARF FÜR EINEN
KOSTENVORANSCHLAG GELD
VERLANGT WERDEN?
WILL FRAU K. AUS GAUTING
WISSEN.****RAin Martina
Westner**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Im Zuge der von uns geplanten Sanierungen fragte ich bei mehreren Betrieben für Installationsarbeiten an, uns Kostenvoranschläge zu erstellen. Ein Betrieb stellt uns nun eine Rechnung hierfür. Ist das korrekt?

Ein Handwerker hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Vergütung des Kostenvoranschlags. In § 632 Abs. 3 BGB ist geregelt, dass ein Kostenvoranschlag im Zweifel nicht zu vergüten ist. Es liegt daher an dem Handwerker zu beweisen, dass entgegen der gesetzlichen Regelung, zwischen ihnen eine Vereinbarung dahingehend getroffen wurde, dass eine Vergütung verlangt werden darf.

Eine Vergütungsabrede kann auch mündlich erfolgen, allerdings obliegt hier wiederum dem Handwerker die Beweislast. Enthalten Allgemeine Geschäftsbedingungen von Handwerksbetrieben Vergütungsregelungen für Kostenvoranschläge, so sind diese in der Regel unwirksam, da sie zu Lasten des Kunden von der gesetzlichen Regelung abweichen oder auch als überraschende Klausel gewertet werden. Auch wenn die Erstellung eines Voranschlags besonders aufwendig ist, weil z.B. Pläne, Zeichnungen oder Skizzen angefertigt werden oder umfangreiche Berechnungen angestellt werden müssen, liegt es am Handwerker mit dem Kunden eine Vergütungsvereinbarung zu treffen. Um Streitigkeiten oder Unklarheiten zu vermeiden, ist Kunden daher anzuraten vorab nachzufragen.

Fehlt eine Vereinbarung zwischen Kunde und Betrieb, ist eine Vergütung nicht geschuldet.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in
allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



MIETER VERSTÖSST GEGEN HAUSVERBOT

Dürfen wir fristlos kündigen?

Ein Mieter hat einen Freund, der sich immer wieder übel aufführte. Deswegen haben wir gegenüber ihm ein Hausverbot ausgesprochen. Er kommt aber weiter und macht Ärger. Können wir dem Mieter kündigen?

OSKAR M. AUS MÜNCHEN

Wir legten diese Frage Rudolf Stürzer vor, dem Vorsitzenden von Haus und Grund München. Er schreibt: „Der Vermieter kann wegen wiederholter Lärmbelästigungen und Störungen des



Das Ende: die fristlose Kündigung.

KAI REMMERS/DPA

Hausfriedens einem Besucher gegenüber ein Hausverbot aussprechen. Laufende und erhebliche Lärmbelästigungen stellen eine Störung des Hausfriedens dar, die den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigen kann.“ Der Jurist verweist auf ein Urteil des Landgerichts Hamburg zur fristlosen Kündigung des Mietvertrags (Az. 311 S 89/23). In dem vorliegenden Fall kam es wiederholt zu erheblichen Belästigungen der Mitmieter des Hauses durch Besucher des Mieters, Streitigkeiten zwischen der Mieterin und ihrem (damaligen) Freund sowie zu Einsätzen von Polizei und Rettungswagen. Das LG Hamburg bestätigte die Auffassung des Amtsgerichts, dass die fristlose Kündigung auch dann wirksam wäre, wenn der Mieterin das Verhalten ihres Freundes nicht hätte zugerechnet werden können. Die Mieterin war der Auffassung, sie könne gar keine Pflichtverletzung durch Unterlassen der Durchsetzung des ausgesprochenen Hausverbots begehen, weil die Vermieterin für ihre Wohnung kein Hausverbot aussprechen könne, da sie als Mieterin das Besitzrecht inne habe und bestimmen dürfe, wer sich in ihrer Wohnung aufhalte. Der Vermieter kann, wenn der Besucher wiederholt den Hausfrieden in erheblichem Maße gestört hat, sehr wohl ein Hausverbot aussprechen.



BUCHTIPP

Nachbarschaftsrecht

Im Nachbarschaftskonfliktfall:

Das können Sie tun

**Welche Vorteile Schlichtungs-
verfahren bieten**

In rund 10.000 Fällen pro Jahr streiten sich Nachbar:innen vor Gericht. Das Buch erklärt, wie sich Streitigkeiten auch ohne Gerichtsverfahren lösen lassen. Und es erläutert, wie Sie zu Ihrem Recht kommen, wenn es zum Gerichtsverfahren keine Alternative gibt.

Streit mit der Nachbarschaft:

Das ist Ihr Recht

Das Buch ist übersichtlich nach Themen geordnet: Baunachbarrecht, Geruchsbelästigung, Grenzverlauf, Lärm, Tierhaltung, Wegerecht et cetera. Sie erfahren, was Sie tun können, um den Gang vor Gericht zu vermeiden und eine gütliche Einigung mit den Nachbar:innen zu erreichen. So können Sie sich auch über Schlichtungsverfahren und ihren Ablauf informieren und bekommen praktische Unterstützung für alle Aufgaben und Probleme, die bei Streitigkeiten anfallen.

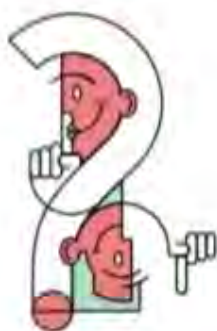
Nachbarschafts- recht



ONLINE-SHOP
www.koelner-hug.de

Autoren: Kathrin Gerber, Andrea
Nasemann, 4. Auflage 2024,
316 Seiten, Preis: 34,99 €

DARF MAN DAS?



Bäume fällen

Grundstückseigner dürfen
nicht einfach alles
abholzen. Welche Vorgaben
Kommunen dazu machen.

Die große Kastanie blüht wunderbar im späten Frühjahr. Sie spendet Schatten im Sommer, im Herbst aber ist der Ärger groß über all das Laub, das sie abwirft und das so viel Arbeit macht. Also fällen und anstelle des Baumes was schickes Kleines pflanzen, oder die Fläche planieren und Parkfläche schaffen? Die Antwort lautet erst mal: Nein. Denn vor dem Griff zur Motorsäge sollten Eigentümer prüfen, ob es eine Baumschutzverordnung in der Kommune gibt. Je nach deren Vorgaben kann bei einer ungenehmigten Fällung ein hohes Bußgeld drohen, in Bayern bis zu 5000 Euro.

Das Bundesnaturschutzgesetz, Paragraph 29, räumt den Bundesländern die Möglichkeit ein, in ihren jeweiligen Naturschutzgesetzen den Rahmen für eine solche Baumschutzverordnung vorzugeben. Ob solch eine Verordnung auch wirklich erlassen wird, das liegt im Ermessen der Kommunen. Manche Städte, Märkte und Gemeinden regeln den Um-

gang mit Bäumen, andere nicht. Und die bestehenden Baumschutzverordnungen unterscheiden sich von Ort zu Ort: In Hamburg etwa bedarf es einer Fällgenehmigung, wenn Bäume 130 Zentimeter über dem Boden einen Stammumfang von mindestens 80 Zentimetern haben; in München wird der Umfang auf einem Meter Höhe gemessen. Obstbäume sind weitgehend von der Schutzverordnung ausgenommen. Derzeit plant die bayerische Landeshauptstadt eine Verschärfung der Baumschutzverordnung – künftig soll bereits das Fällen von Bäumen mit dem Umfang von mehr als 60 Zentimetern genehmigungspflichtig werden. Sogar Efeu soll geschützt werden – was Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München, problematisch findet, denn Gewächse wie Efeu können eine Hausmauer stark beschädigen.

Eine Baumschutzverordnung an sich befürwortet der Rechtsanwalt aber durchaus: „In Städten, in denen immer mehr versiegelt wird, ist es wichtig, dass man Bäume schützt.“ Häufig gibt es laut Stürzer Ärger, wenn Hauseigentümer Bäume fällen wollten, die etwa durch ihr Wurzelwerk Probleme bereiten. Wichtig sei es daher nach seiner Ansicht, den Baumschutz „praxis- und lebensnah“ zu organisieren. Sonst zeige sich die Kehrseite einer zu strengen Schutzverordnung: „Manche Hauseigentümer pflanzen dann lieber gar keine Bäume mehr oder fällen diese, bevor sie den kritischen Stammumfang erreicht haben.“

Unabhängig von den Baumschutzverordnungen geregelt ist der Heckenchnitt. Größere Arbeiten an Hecken darf man nur von 1. Oktober bis 28. Februar vornehmen, um die im Gebüsch lebenden Vögel zu schützen. Im Frühjahr sowie im Sommer sind nur kleinere Formschnitte erlaubt. **Johanna Pfund**



Wie rasch in ihrem Garten ein Bäumchen zum Baum wird, unterschätzt die Autorin immer wieder.



Nr. 39 vom 25.09.2024



In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:
Kommunale Wärmeplanung

Frau Meyer aus München fragt: Ich habe in der Zeitung über den Stadtratsbeschluss zur kommunalen Wärmeplanung gelesen. Dürfen in München beim Austausch von Heizungen noch herkömmliche Heizungen eingebaut werden?



Rechtsanwalt
Georg Hopfensperger
Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

Antwort: Ja. Der Beschluss des Stadtrats über die kommunale Wärmeplanung in München ist noch keine verbindliche kommunale Wärmeplanung nach den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes. Vielmehr setzt das Gebäudeenergiegesetz eine Wärmeplanung nach dem Wärmeplanungsgesetz des Bundes (WPG) voraus. Eine Wärmeplanung nach dem WPG existiert derzeit in München aber noch nicht. Nach derzeitigem Stand ist eine verbindliche Wärmeplanung zum 30.6.2026 vorgesehen. Ob sich dieser Zeitpunkt noch nach vorne verändert, kann nicht gesagt werden. Es kann aber gesagt werden, dass der Stadtratsbeschluss als solches nicht ausreichend ist, um die verschärften Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes für einen Heizungsaustausch in Gang zu setzen. Sie können daher nach derzeitiger Rechtslage in München noch bis zum 30.6.2026 herkömmliche Gas- und Ölheizungen einbauen, müssen sich aber bereits jetzt vor Einbau einer neuen Heizung durch eine fachkundige Person beraten lassen. Die Kosten dieser Energieberatung werden vom Bund gefördert. Wenn Sie jetzt noch eine Öl- oder Gasheizung einbauen, so muss die Heizung ab dem 1. Januar 2029 zu 15 % mit grünen Brennstoffen betrieben werden. Dies kann zum Beispiel Biomethan sein. Ab Januar 2035 beträgt die verpflichtende Quote zur Nutzung von grünen Brennstoffen 30 %, ab 2040 60 % und ab 2045 100 %.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de



MINDERUNG WEGEN QUALM

Dürfen wir die Miete kürzen?

In unserem Mietshaus haben wir einen Bewohner, der Tag und Nacht raucht. Alles stinkt nach Qualm. Unser Vermieter reagiert nicht auf unsere Klagen. Müssen wir uns das bieten lassen?

ELFRIEDE R. AUS MÜNCHEN

Zu dieser Frage wandten wir uns an Rudolf Stürzer, den Vorsitzenden von Haus und Grund München. Der Jurist verweist auf ein Urteil des Amtsgerichts Bremen (Az. 17 C 332/22).



Passivrauchern stinkt der Zigarettenqualm. FABIAN SOMMER/DPA

In dem Fall weist die Wohnung nach Auffassung des Gerichts wegen Immissionen in Form von Zigarettenrauch einen Mangel auf, der ihre Tauglichkeit zu vertragsgemäßigem Gebrauch herabsetzt. Der Mieter behauptet, der Nachbar rauche nahezu rund um die Uhr in seiner Erdgeschosswohnung mit der Folge, dass der Zigarettenrauch durch das Treppenhaus und auch durch die Fenster an der Vorder- und Rückseite des Gebäudes in seine Wohnung hineinzieht. Er reagiere auf den ununterbrochen in seine Wohnung ziehenden Zigarettenqualm mit Nieß- und Hustenreiz, Atembeschwerden, Halsreizungen und Kopfschmerzen. Auch die übrigen Hausmitbewohner in der 1. und 2. Etage würden durch den in ihre Wohnung ziehenden Rauch belästigt. Nach Ergebnis der Beweisaufnahme stand zur Überzeugung des Gerichts fest, dass in die Wohnung des klagenden Mieters bei geöffneten Fenstern in sämtliche Räume Zigarettenrauch eindringt und die Wohnqualität hierdurch erheblich beeinträchtigt ist. Eine Zeugin, die oberhalb des Rauchers wohnt, bekundete, man könne nicht lüften, weil auf Dauer das Fenster bei dem Raucher gekippt sei. Sie habe schon ihren Schlafrhythmus umgestellt, um nachts lüften zu können. Ein solcher erheblicher Mangel begründet nach Auffassung des Gerichts eine Mietminderung um 20 Prozent.

EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

**VEREINBART DER MAKLER
UNWIRKSAM EINE
RESERVIERUNGSGEBÜHR,
VERLIERT ER AUCH DEN
PROVISIONSANSPRUCH****RA Heiko
Wagener**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

In unserer Telefonberatung fragt Frau D nach: Meine Frau und ich haben im März eine Wohnung gekauft. Nachdem wir uns auf das Inserat gemeldet hatten, mussten wir dem Makler eine Reservierungsgebühr von € 5.000 zahlen. Die wurde nach dem Kauf zwar auf die Provision angerechnet, aber ohne Kauf hätten wir sie verloren. War das nicht irgendwie unseriös ?

Durchaus, denn Reservierungsvereinbarungen sind nach BGH, Urteil vom 20. April 2023 – I ZR 113/22, unwirksam, weil sich für die Maklerkunden keine Vorteile ergeben und der Makler keine Gegenleistung erbringt. Sie bindet nämlich den Verkäufer nicht, sondern benachteiligt einseitig den Käufer und ist für den Makler eine leistungs- und erfolgsunabhängige Einnahme, wenn der Verkauf scheitert. Da dem Makler eine Provision nach Gesetz nur bei Erfolg zusteht, handelt er pflichtwidrig, wenn er eine Reservierungsgebühr fordert und verstößt gegen seine „Treuepflicht“ gegenüber dem Käufer. Das hat eine drastische Folge: Nach LG Frankfurt/Main, Urteil vom 30.10.2023 – 2-10 O 359/22, verliert er seinen gesamten Lohnanspruch („Verwirkung“, § 654 BGB). Schon nach der früheren Rechtsprechung hat der Makler seinen gesamten Anspruch auf Provision verloren („verwirkt“), wenn er sich eine erfolgsunabhängige Vergütung von 9 Prozent des Maklerlohns versprechen ließ (OLG Düsseldorf, Urteil vom 05.10.2018 – 7 U 194/17). Bereits gezahlter Maklerlohn kann als „ungerechtfertigte Bereicherung“ (§ 812 BGB) zurückverlangt werden.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**





vom 04.10.2024

Weil die Kommunen kein Geld haben, dürfte die Grundsteuer weiter steigen

Grundsteuerreform: Explodieren jetzt die Mieten?

Die Grundsteuer für viele Immobilienbesitzer wird teurer.

Eigentümer dürfen diese jedoch umlegen. Die Mieten könnten mancherorts als Folge deutlich steigen.

Mieterbund und Linke sehen den Gesetzgeber in der Pflicht, Widerspruch kommt von der FDP und vom Verband Haus und Grund.

Nur wenige Themen treiben Immobilienbesitzer*innen derzeit so um wie die Grundsteuer. Kein Wunder: ab 2025 wird diese auf Grundlage neuer Regeln erhoben. Und für viele Hausbesitzer dürfte es dann deutlich teurer werden (BSZ berichtet). Selbst seriöse Nachrichtenmagazine sprechen von „Abocke“ und „Grundsteuer-Irrsinn“. Kein Wunder: Zahlreiche Eigentümer fürchten, dass durch die Republik aufgrund bereits ergangener Bescheide eine Vervielfachung der Grundsteuer. Eine Familie aus Freiburg soll Medienberichten zufolge ab 2025 für ein Hausgrundstück sowie eine Wiese statt 955 Euro künftig rund 16.800 Euro pro Jahr bezahlen. In Bayern fallen die bisher bekannt gewordenen Erhöhungen im Vergleich dazu eher mild aus – ein Rentnerpaar aus dem Landkreis Fürstentum, mit dem die BSZ sprach, muss künftig ein Viertel mehr bezahlen. Für andere dürfte es dicker kommen. Manche Immobilienbesitzer zahlen ab

Grundsteuer kann nach geltendem Recht vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden, wenn das so im Mietvertrag geregelt ist. Und im Regelfall würden die Immobilienbesitzer*innen von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, so die Sprecherin. Deshalb sind auch viele Mieter von den drohenden Grundsteuererhöhungen betroffen.

Abgesehen von wenigen Alternativen würden fast alle Vermieter die Grundsteuer auf die Mieter umlegen, sagt Hausbesitzer-Vertreter Stürzer. Er appelliert deshalb an die Kommunen, „nicht zu kräftig zuzulassen, bei der Festlegung der Hebesätze“. Doch viele Städte und Gemeinden haben kaum eine andere Wahl. Denn während ihre Einnahmen stagnieren, explodieren die Ausgaben.

Kommunen haben wegen Klammer Kassen keine Wahl

Nicht zuletzt aufgrund der Flüchtlingskrise werden die Sozialausgaben ein immer größerer Kostenfaktor für die Kommunen. Die Kommunen sind für die Unterbringung der vielen ukrainischen Bürgergeldbezieher*innen verantwortlich. Auch die Tarifsteigerungen im öffentlichen Dienst und steigende Kosten in anderen Bereichen machen den Städten, Gemeinden und Landkreisen zu schaffen. Wollen die Rathausvertreter auch weiterhin in Straßen, einen vernünftigen ÖPNV, Klimaschutz, Kulturförderung oder der Kinderbetreuung investieren, müssen sie dringend neue Mittel generieren. Im vergangenen Jahr sammelte sich bei den Kommunen ein Defizit von 2,5 Milliarden Euro an – laut Bayerischem Städ-

„Nicht zu kräftig zulassen“

Bislang in der öffentlichen Debatte so gut wie unbeachtet bleiben die Folgen für die Mieterinnen und Mieter. Eine Sprecherin des Deutschen Mieterbunds Bayern (DMB) sagt auf Anfrage: „Die



Die Grundsteuer wird teurer.

tet „ein Rekorddefizit“. Mit 3,7 Milliarden Euro habe das Defizit in den ersten drei Monaten dieses Jahres „das mit Abstand höchste kommunale Defizit in einem Jahresauftragsquartal erreicht“.

Schulden machen dürfen Kommunen allerdings nur in sehr begrenztem Umfang. Da vom Bund und zum Teil auch vom Freistaat aus ihrer Sicht zu wenig Geld kommt, müssen sie an der Steuer- schraube drehen. „Die Gewerbesteuer können wir ja kaum erhöhen ohne der lokalen Wirtschaft zu schaden und die Hundesteuer bringt nicht viel“, sagt ein oberfränkischer Kämmerer. Gerne dürfte kaum ein Bürgermeister und Gemeinde- oder Stadtrat die Grundsteuer erhöhen – dennoch wird quer durch die Republik seit einiger Zeit weiter erhöht.

2022 wurde die Grundsteuer bundesweit so stark erhöht wie seit 2016 nicht mehr. Das zeigte eine Analyse der Deutschen Industrie- und Handelskammer. Im

vergangenen Jahr erfolgte vielerorts eine weitere Erhöhung. Und Kommunalvertreter gehen hinter vorgehaltener Hand davon aus, dass der Trend anhält und sich 2025 sogar weiter beschleunigen könnte – vor allem kleine Ortschaften wissen sich oft nicht anders zu helfen, um massive Kürzungen oder gar eine Haushalts- sperre zu vermeiden. Und so dürfen es mit der eigentlich seitens der Politik versprochenen Ausgaben- neutralität für viele Eigentümer nicht allzu weit her sein.

Doch wenn viele Vermieter die Erhöhungen auf die Mieter umlegen, könnte das Luxusgut Wohnen in bayerischen Ballungsräumen künftig noch teurer werden. Das weiß man auch beim Mieter- bund. Eine Sprecherin schlägt deshalb vor, die Grundsteuer nicht mehr zu den umlagefähigen Nebenkosten zu zählen. Hierzu müsste die Betriebskostenverordnung (BetrKV) geändert werden. „Grund und Boden gehören dem

Vermieter. Dieser schöpft den Wert ab. Warum soll der Mieter für die Grundsteuer aufkommen?“, fragt eine DMB-Sprecherin. Schließlich zahle der Mieter ja schon die Miete.

Rudolf Stürzer von Haus und Grund Bayern widerspricht: „Kurzfristig würden Mieter auf Kosten von Vermietern entlastet werden.“ Er gibt jedoch zu bedenken: „Der Bau und der Erwerb von Immobilien zum Vermieten wird noch unattraktiver, wenn die Kosten für den Vermieter steigen.“

Zudem würden viele Rathauspolitiker, wenn die Erhöhung nicht mehr auch Mieter betreffe, „jede Beihilnehmung verlieren“. Daniel Föst, bau- und wohnungspolitischer Sprecher der FDP-Bundtagsfraktion, ist ebenfalls sicher: „Weitere Verschärfungen für Vermieter wären Gift für die dringend benötigten Investitionen in den Wohnungsbau.“ Eine Streichung der Grundsteuer aus dem Betriebskostenka-

FOTO: DPM/BERND WEISSBROD

Vor finanziellen Belastungen schützen

Zuspruch für die Idee des Mieterbunds kommt dagegen von Bayerns Linken. Deren Landes- sprecherin Kathrin Flach Gomez hält die Streichung der Umlagefähigkeit für einen „notwendigen Schritt, um Mieter*innen vor zusätzlichen finanziellen Belastungen zu schützen“. Die Grundsteuer betreffe schließlich die Immobilieneigentümer. „Wenn sie auf die Mieter*innen umgelegt wird, ist das ungerecht.“ Es sei „an der Zeit, die Verantwortung dort zu belassen, wo sie hingehört: bei den Eigentümern“, sagt sie der *Staatszeitung*.

Flach Gomez kann den Wunsch vieler Kommunen, die Gewerbesteuer zu erhöhen, verstehen. „Bund und der Freistaat sind nun in der Verantwortung, die Kommunen finanziell zu unterstützen, damit diese ihre Aufgaben, insbesondere im Bereich der Daseinsvorsorge, erfüllen können.“ Der Bund solle über „neue gerechte Steuern, wie etwa eine Vermögenssteuer, Einnahmen generieren und diese an die Kommunen weitergeben.“ > TOBIAS LILL

talog würde „besonders kleine Vermieter treffen, die den Großteil des Immobilienbestands stellen“. Der Münchner Abgeordnete pro- phezeit: „Verlieren wir sie, leiden vor allem die Mieterinnen und Mieter.“

Um den Wohnraummangel zu bekämpfen, helfe es nur, schneller und günstiger zu bauen. „Bauen und Vermieten muss wieder attraktiv werden“, sagt er der *BSZ*. Föst warnt: „Es ist der falsche Weg, dass Kommunen über die Grundsteuer ihre Haushaltslöcher schließen wollen.“ Die Liberalen forderten seit Jahren eine Reform der Kommunalfinanzierung. Deren Ziel müsse es sein, „den Gemeinden mehr Freiheit zu ermöglichen und sie unabhängiger von schwankenden Steuereinnahmen zu machen“.



Nr. 41 vom 09.10.2024



In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Was muss der Verwaltungsbeirat tun?

Herr Müller aus München fragt: Ich wurde im vergangenen Jahr zum Verwaltungsbeirat gewählt. Nun stehen diverse Entscheidungen, auch über einen möglichen Heizungs austausch, an. Es geht um hohe Kosten, ich sehe mich ständig Fragen anderer Eigentümer ausgesetzt. Der Verwalter meint, ich soll Fragen zum Gebäudeenergiegesetz klären und auch Angebote einholen. Ist das alles wirklich meine Aufgabe?



Rechtsanwalt
Georg Hopfensperger
Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

Antwort: Nein. Zu den Aufgaben des Verwaltungsbeirats gehört es, den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen. Der Verwaltungsbeirat soll vor der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung diese prüfen und mit einer Stellungnahme versehen Nach § 29 Abs. 2 Satz 1 WEG hat der Verwaltungsbeirat eine Überwachungsfunktion gegenüber dem Verwalter. Diese ist aber nicht so weitreichend wie etwa die des Aufsichtsrats einer Aktiengesellschaft. Der Verwaltungsbeirat hat kein eigenständiges Weisungsrecht gegenüber dem Verwalter. Ihm stehen allerdings Kontroll- und Einsichtnahme-rechte zu. Der Beirat ist nur unterstützend tätig. Wenn es um die Vorbereitung der Eigentümerversammlung und die Abstimmung über Reparatur- und Modernisierungsarbeiten geht, muss dies allein der Verwalter erledigen. Die Tätigkeit des Verwaltungsbeirats ist haftungsträchtig. Sind die Mitglieder des Verwaltungsbeirats allerdings unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten (§ 29 Abs. 3 WEG). Einzelnen Eigentümern gegenüber ist der Verwaltungsbeirat nicht verpflichtet, Auskünfte oder Rat zu erteilen, den Verwalter anzuweisen oder selbst Anweisungen entgegenzunehmen.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**





Explodieren jetzt die Mieten?

Vermieter können die Grundsteuer auf die Mieter umlegen. Der Mieterbund will, dass sich das ändert – andernfalls werden Wohnungen vermutlich noch teurer.

Foto: Sina Schult/dpa

Die Grundsteuer für viele Immobilienbesitzer wird teurer

– Eigentümer dürfen diese jedoch umlegen. Das dürfte mancherorts deutliche Folgen haben

Nur wenige Themen treiben Immobilienbesitzer derzeit so um wie die Grundsteuer. Kein Wunder: Ab 2025 wird diese auf Grundlage neuer Regeln erhoben. Und für viele Hausbesitzer dürfte es dann deutlich teurer werden (AZ berichtet).

Selbst seriöse Nachrichtenmagazine sprechen von „Abzocke“ und „Grundsteuer-Irrsinn“. Kein Wunder: Zahlreiche Eigentümer fürchten quer durch die Republik aufgrund bereits ergangener Bescheide eine Vervielfachung der Grundsteuer.

Eine Familie aus Freiburg soll Medienberichten zufolge ab 2025 für ein Hausgrundstück sowie eine Wiese statt 935 Euro künftig rund 16.800 Euro pro Jahr berappen. In Bayern fallen die bisher bekannt gewordenen Erhöhungen im Vergleich dazu eher mild aus – ein Rentnerpaar aus dem Landkreis Fürstentum soll mit dem die AZ sprach, muss künftig ein Viertel mehr berappen.

Für andere dürfte es dicker kommen. „Manche Immobilienbesitzer zahlen ab kommendem Jahr zweimal so viel wie bislang“, sagt Rudolf Stürzer von Haus und Grund Bayern der AZ. Viele Hausbesitzer müssen dem Verband zufolge mit mehreren Hundert Euro an Mehrkosten im Jahr rechnen – mitunter kann auch ein vierstelliger Extrabetrag zusammenkommen.

Bislang in der öffentlichen Debatte so gut wie unbeachtet blieben die Folgen für die Mieter. Eine Sprecherin des Deutschen Mieterbunds Bayern (DMB) sagt auf Anfrage: „Die Grundsteuer kann nach geltendem Recht vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden, wenn das so im Mietvertrag geregelt ist.“ Und im Regelfall würden die Immobilieneigentümer von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, so die Spre-

cherin. Deshalb sind auch viele Mieter von den drohenden Grundsteuererhöhungen betroffen.

Abgesehen von wenigen Altverträgen würden fast alle Vermieter die Grundsteuer auf die Mieter umlegen, sagt Hausbesitzer-Vertreter Stürzer. Er appelliert deshalb an die Kommunen, „nicht zu kräftig zuzulagen, bei der Festlegung der Hebesätze“. Doch viele Städte und Gemeinden haben kaum eine andere Wahl. Denn während ihre Einnahmen stagnieren, explodieren die Ausgaben.

Nicht zuletzt aufgrund der Flüchtlingskrise werden die Sozialausgaben ein immer größerer Kostenfaktor für die Kommunen. Die Kommunen sind für die Unterbringung der vielen ukrainischen Bürgergeldbezieher verantwortlich.

„
Grund und Boden gehören dem Vermieter

“

Auch die Tarifsteigerungen im öffentlichen Dienst und steigende Kosten in anderen Bereichen machen den Städten, Gemeinden und Landkreisen zu schaffen. Wollen die Rathausvertreter auch weiterhin in Straßen, einen vernünftigen ÖPNV, Klimaschutz, Kulturförderung oder die Kinderbetreuung investieren, müssen sie dringend neue Mittel generieren.

Im vergangenen Jahr sammelte sich bei den Kommunen ein Defizit von 2,5 Milliarden Euro an – laut Bayerischem Städtetag „ein Rekorddefizit“. Mit 3,7 Milliarden Euro habe das Defizit in den ersten drei Monaten dieses Jahres „das mit Abstand höchste kommunale Defizit in einem Jahresauftaktquartal erreicht“.

Schulden machen dürfen Kommunen allerdings nur in sehr begrenztem Umfang. Da vom Bund und zum Teil auch

vom Freistaat aus ihrer Sicht zu wenig Geld kommt, müssen sie an der Steuerschraube drehen. „Die Gewerbesteuer können wir ja kaum erhöhen, ohne der lokalen Wirtschaft zu schaden, und die Hundesteuer bringt nicht viel“, sagt ein oberfränkischer Kämmerer. Gerne dürfte kaum ein Bürgermeister und Gemeinde- oder Stadtrat die Grundsteuer erhöhen – dennoch wird quer durch die Republik seit einiger Zeit weiter erhöht.

2022 wurde die Grundsteuer Bundesweit so stark erhöht wie seit 2016 nicht mehr. Das zeigte eine Analyse der Deutschen Industrie- und Handelskammer. Im vergangenen Jahr erfolgte vielerorts eine weitere Erhöhung. Und Kommunalvertreter gehen hinter vorgehaltener Hand davon aus, dass der Trend anhält und sich 2025 sogar weiter beschleunigen könnte – vor allem kleine Ortschaften wissen sich oft nicht anders zu helfen, um massive Kürzungen oder gar eine Haushaltssperre zu vermeiden. Und so dürfte es mit der eigentlich seitens der Politik versprochenen Ausgabenneutralität für viele Eigentümer nicht allzu weit her sein.

Doch wenn viele Vermieter die Erhöhungen auf die Mieter umlegen, könnte das Luxusgut Wohnen in bayerischen Ballungsräumen künftig noch teurer werden. Das weiß man auch beim Mieterbund. Eine Sprecherin schlägt deshalb vor, die Grundsteuer nicht mehr zu den umlagefähigen Nebenkosten zu zählen. Hierzu müsste die Betriebskostenverordnung (BetrKV) geändert werden. „Grund und Boden gehören dem Vermieter. Dieser schöpft den Wert ab. Warum soll der Mieter für die Grundsteuer aufkommen?“, fragt eine DMB-Sprecherin. Schließlich zahle der Mieter ja schon die Miete. Rudolf Stürzer von Haus und Grund Bayern widerspricht: „Kurzfristig würden Mieter auf Kosten von Vermietern entlastet werden.“

Er gibt jedoch zu bedenken: „Der Bau und der Erwerb von Immobilien zum Vermieten wird noch unattraktiver, wenn die Kosten für den Vermieter steigen.“ Zudem würden viele Rathauspolitiker, wenn die Erhöhung nicht mehr auch Mie-

ter betreffe, „jede Beißhemmung verlieren“.

Daniel Föst, bau- und wohnungspolitischer Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion, ist ebenfalls sicher: „Weitere Verschärfungen für Vermieter wären Gift für die dringend benötigten Investitionen in den Wohnungsbau.“ Eine Streichung der Grundsteuer aus dem Betriebskostenkatalog würde „besonders kleine Vermieter treffen, die den Großteil des Immobilienbestandes stellen“. Der Münchner Abgeordnete prophezeit: „Verlieren wir sie, leiden vor allem die Mieterinnen und Mieter.“

Um den Wohnraumangel zu bekämpfen, helfe es nur, schneller und günstiger zu bauen. „Bauen und Vermieten muss wieder attraktiv werden“, sagt er der AZ. Föst warnt: „Es ist der falsche Weg, dass Kommunen über die Grundsteuer ihre Haushaltslöcher schließen wollen.“

Die Liberalen forderten seit Jahren eine Reform der Kommunalfinanzierung. Deren Ziel müsse es sein, „den Gemeinden mehr Freiheit zu ermöglichen und sie unabhängiger von schwankenden Steuereinnahmen zu machen“.

Zuspruch für die Idee des Mieterbunds kommt dagegen von Bayerns Linken. Deren Landessprecherin Kathrin Flach Gomez hält die Streichung der Umlagefähigkeit für einen „notwendigen Schritt, um Mieter*innen vor zusätzlichen finanziellen Belastungen zu schützen“. Die Grundsteuer betreffe schließlich die Immobilieneigentümer. „Wenn sie auf die Mieter*innen umgelegt wird, ist das ungerecht.“ Es sei „an der Zeit, die Verantwortung dort zu belassen, wo sie hingehört: bei den Eigentümern“, sagt sie der AZ.

Flach Gomez kann den Wunsch vieler Kommunen, die Gewerbesteuer zu erhöhen, verstehen. „Bund und der Freistaat sind nun in der Verantwortung, die Kommunen finanziell zu unterstützen, damit diese ihre Aufgaben, insbesondere im Bereich der Daseinsvorsorge, erfüllen können.“ Der Bund solle über „neue gerechte Steuern, wie etwa eine Vermögenssteuer, Einnahmen generieren und diese an die Kommunen weitergeben“. **Tobias Lill**

BUCHTIPP

Vermieter-Lexikon Sicherheit in allen Mietrechts- fragen

Das Standardwerk für aktuelle und rechtlich zuverlässige Antworten auf Fragen zum Mietrecht: Das Buch beinhaltet das gesamte Mietrecht von Abmahnung bis Zahlungsverzug.

In diesem Nachschlagewerk finden Sie auf rund 1.000 Seiten umfassend Antworten auf alle wichtigen Rechtsfragen zum Thema Vermietung. Mit insgesamt mehr als 10.000 aktuellen Gerichtsentscheidungen – von Experten ausführlich erläutert.

Aktuell in der 18. Auflage:

Novelle des Gebäudeenergiegesetzes: aktuelle energetische Anforderungen an Gebäude und Heizungen, geplante Förderungen, Umlage auf den Mieter beziehungsweise die Mieterin

Mietrechtliche Änderungen: CO₂-Aufteilungsgesetz, Heizkostennovelle, Balkonkraftwerke und Ladestationen für E-Fahrzeuge

Über 200 neue Urteile: unter anderem zur Mietpreisbremse, Betriebskostenabrechnung, Mietminderung, Kündigungssperfristen



ONLINE-SHOP
shop.koelner-hug.de

Autoren: Rudolf Stürzer, Michael Koch, 18. aktualisierte und erweiterte Auflage 2023, 1.229 Seiten
Preis: 39,99 €

Grundsteuer-Ärger in München

Kämmerei will die Hebesätze deutlich erhöhen – Signalwirkung?

München – In München gibt es kräftigen Ärger um drohende hohe Grundsteuer-Ausgaben für die Bürger. Die Stadt plant eine Erhöhung der Hebesätze von 535 auf 824 Prozent. Angesichts der Haushaltslage könne man nicht auf Einnahmen verzichten, begründete Stadtkämmerer Christoph Frey seinen Vorschlag.

Die Rechnungen sind kompliziert. Das Bundesverfassungsgericht hatte 2018 entschieden, dass die Grundstücke in

Deutschland neu bewertet werden müssen und den Ländern Spielraum gelassen. Bayern entschied sich für ein wertunabhängiges Flächenmodell. Das bedeutet, dass in erster Linie die Größe eines Grundstücks besteuert wird, weniger die Lage. Für München heißt das, dass Grundstücke in der Innenstadt viel niedriger besteuert werden.

Einnahmen, die der Stadt fehlen und die sie sich wiederholt über den Hebesatz, mit dem die

Grundsteuer berechnet wird. Die Kämmerei schlägt dem Stadtrat eine drastische Erhöhung der Hebesätze vor. „Damit haben wir Aufkommensneutralität“, sagt Frey. Die Grundsteuer ist neben der Gewerbesteuer die wichtigste Einnahmequelle der Stadt. 2023 nahm sie rund 340 Millionen Euro darüber ein. 2025 sollen es etwa 348 Millionen sein. „Mit den zusätzlichen acht Millionen federn wir das Risiko von fehlerhaften Bescheiden ab“, so

Frey. Rudolf Stürzer vom Verband Haus und Grund hält diesen Puffer für zu hoch: „Das ist doch an den Haaren herbeigezogen und dient nur der Sanierung des städtischen Haushalts.“ Teurer dürfte es vor allem für Einfamilienhäuser mit großem Garten werden. Sie müssen häufig knapp drei Euro mehr pro Quadratmeter zahlen. Die Bescheide werden 2025 versandt. In allen bayerischen Gemeinden drohen ähnliche Debatten. gw

Münchens neue Teuer-Steuer

Stadt setzt Hebesätze für Grundsteuer fest – harsche Kritik von Haus- und Grundbesitzern

Das kann heftig werden: Viele Münchner werden demnächst deutlich höhere Grundsteuern zahlen müssen! Das betrifft zunächst die Eigentümer von Häusern und Wohnungen, in der Folge aber auch Mieter (weil die Besitzer die höheren Kosten zumindest mittelbar auch weitergeben werden). Die Grundsteuer-Regeln ändern sich zwar in ganz Deutschland, aber in jeder Gemeinde anders. Seit gestern gibt's nun erste Zahlen für München. Der Haus- und Grundbesitzerverein ist entsetzt, auch der Mieterverein befürchtet Schlimmstes. Die Stadtrats-SPD (die ja immerhin den OB stellt) schimpft ebenfalls. Grantig sind alle – aber schuld will keiner sein.

Wer hat's erfunden? „Nicht die Stadt München“, sagt Kämmerer Christoph Frey. Das Bundesverfassungsgericht hatte 2018 entschieden, dass Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden müssen. Bayern entschied sich in der Folge für das Flächenmodell. Das bedeutet, dass in erster Linie die Größe eines Grundstücks besteuert wird und weniger die Lage. Für München hat das heftige Folgen! Viele Grundstücke in der Innenstadt werden künftig sehr viel niedriger besteuert als bisher. Diese Einnahmen werden der Stadt fehlen, die die Steuern bekommt. Sie wird sich die Summe wiederholen – über den sogenannten Hebesatz, der auf die Grundsteuer draufgeschlagen wird. Die Kämmerei schlägt dem Stadtrat eine Erhöhung dieses Satzes von 535 Prozent auf 824 Prozent vor! „Damit haben wir Aufkommensneutralität“, sagt Frey. Er rechnet damit, dass die



München von oben: Was wir hier sehen, ist viel Geld wert auch für die Stadtkasse.

HÄSLER, WESTERMANN, GÖTZFRIED



Christoph Frey ist Kämmerer der Stadt.



Rudolf Stürzer vom Verband Haus und Grund.

Und so machen's andere Städte

Einige Gemeinden und Städte – allen voran die Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen – hatten sich schon vor München auf neue Hebesätze festgelegt. In Berlin zum Beispiel sinkt er von 810 auf 470 Prozent, in Hamburg steigt er drastisch von 540 auf 975 Prozent, Bremen erhöht von 695 auf 755 Prozent. In Aachen wird er leicht angehoben (625 Prozent), in Bochum bleibt er bei 843 Prozent stabil. Überhaupt Nordrhein-Westfalen: In 282 Kommunen liegen die neuen Werte über den bisherigen.

Typ und Themen wie Denkmalschutz eine Rolle. Manche werden weniger zahlen: Die Käm-

merie nennt das Beispiel einer Eigentumswohnung in Pasing (62 qm, vierter Stock), für die

die jährliche Steuer von 358,99 Euro auf 274,23 Euro sinken soll. Für manche wird sich wenig ändern – genannt wird etwa eine Reihenhaushälfte (ebenfalls in Pasing, 107 qm), für die die jährliche Steuer von 378,35 Euro auf 385,71 Euro steigen wird. Andere Beispiele schießen dagegen in die Höhe, so wie ein Einfamilienhaus in der Isarvorstadt (228 qm. Steigerung von 297,30 Euro auf 910,03 Euro!).

OB Dieter Reiter sagt: „Wir sind als Kommune zur Umsetzung der Reform verpflichtet,

und sie sorgt bei der Landeshauptstadt nicht für Mehreinnahmen.“ Christian Köning, Vorsitzender der SPD/Volt-Fraktion kritisiert: „Die Grundsteuer wird auf die Mieter umgelegt werden – und das neue System ist mehr als ungerecht!“ Beatrix Zurek vom Mieterverein fordert, „dass die Umlage der Grundsteuer auf die Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung gestrichen werden muss“. Die neuen Regeln gelten ab 2025. Jeder Betroffene erfährt die neue Höhe seiner Grundsteuer per Brief.

GABRIELE WINTER



Für die meisten Münchnerinnen und Münchner könnte die Grundsteuer zumindest leicht steigen – hier der Blick vom Rotkreuzplatz auf Wohnhäuser entlang der Nymphenburger Straße. FOTO: JOHANNES TIMMER

„Schlecht für Mieterinnen und Mieter“

Die Neuberechnung der Grundsteuer dürfte bei vielen die Nebenkosten treiben, ärgert sich OB Dieter Reiter über die Reform des Freistaats. Manche Immobilienbesitzer sparen dagegen eine Menge Geld.

Von Heiner Effern

Mehr als eine halbe Million Bescheide an einem einzigen Tag, ein eigenes Callcenter-Team in der Kämmerlei, ein neuer Kostenfaktor oder auch ein Spareffekt auf den Konten aller Münchnerinnen und Münchner. Die neue Grundsteuer dürfte von 1. Januar 2025 für viel Aufregung in der Stadt sorgen. Kämmerer Christoph Frey (SPD) hat am Donnerstag die Auswirkungen des entsprechenden Gesetzes des Freistaats auf München dargelegt. Seine wichtigste Botschaft: „Kein Grund zur Panik.“ Seine zweite: Das neue System ist so komplex, dass kaum pauschale Angaben möglich sind, wer davon profitieren und wer darunter leiden wird.

Bis Mitte Januar sollten die Eigentümer von Grundstücken ihre künftige Steuer kennen. Am 9. Januar wird die Stadt 570 000 Bescheide an etwa 300 000 Eigen-

tümer schicken. Da die Grundsteuer voll auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden kann, werden die meisten Menschen in der Stadt davon betroffen sein.

Nötig wurde die neue Berechnung der Grundsteuer, weil das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2017 die damals geltende Einheitsbewertung für nicht rechtmäßig

Der Hebesatz soll von 535 auf 824 Prozent steigen

erklärt hat. Der Bundestag setzte im Jahr 2019 den neuen Rahmen, den die Länder sehr selbstständig ausgestalten konnten. Der Freistaat entschloss sich Ende 2021, einen Richtungswechsel vorzunehmen. Grob gesagt wird nicht mehr der Wert eines Grundstücks ins Zentrum der Bemessung gestellt, sondern dessen Fläche. Am

1. Januar 2025 tritt das Gesetz in Kraft. Den Messbescheid für die Grundstücke erstellen die Finanzbehörden, dieser Wert wird dann mit dem individuellen kommunalen Hebesatz multipliziert. So können Eigentümer schon jetzt ihre künftige Grundsteuer ausrechnen. In München soll der Hebesatz, wenn der Stadtrat den Vorschlag des Kämmerers folgt, von 535 Prozent auf 824 Prozent steigen. Das klingt nach einer Steuer-Explosion, die es aber in den allermeisten Fällen so wohl nicht geben wird. Denn der neue Messbescheid, der mit dem Hebesatz multipliziert wird, ist in der Regel deutlich niedriger als der alte.

Die Kämmerlei will die neue Grundsteuer so berechnen, dass die Einnahmen für die Stadt in etwa gleich bleiben. Im Jahr 2025 will sie insgesamt 345 Millionen Euro erlösen. Das ergäbe eine leichte Steigerung im Vergleich zu den 340 Millionen aus dem Jahr 2023. Darin ist laut Kämme-

rer auch ein Risikopuffer enthalten, der falsche oder noch nicht eingegangene Messbescheide von den Finanzbehörden auffangen soll. Für knapp zehn Prozent der Grundstücke fehlen diese Daten noch.

Doch was bedeutet das für die Münchnerinnen und Münchner? Da die kommunalen Finanzfachleute keine pauschalen Folgen ableiten konnten, haben sie Auswirkungen auf Einzelfälle vorgestellt. Diese können aber sogar voneinander abweichen, wenn Immobilien in Größe und Lage absolut gleichwertig erscheinen.

Für einen konkreten, dreistöckigen Neubau in Pasing zum Beispiel mit 524 Quadratmetern Wohnfläche würde die Grundsteuer pro Jahr von 1768,28 auf 1810,49 Euro steigen. Das entspricht einer Veränderung von 8 Cent pro Quadratmeter. Eine Familie in einer Vierzimmerwohnung mit 100 Quadratmetern würde also acht Euro mehr im Jahr bezahlen. Das vorgestellte

Zweifamilienhaus in der Isarvorstadt umfasst einen Wohnraum von 228 Quadratmetern. Für jeden einzelnen Quadratmeter würde die Grundsteuer um 2,69 Euro steigen. Wenn man jeweils eine Wohnfläche von 114 Quadratmetern annimmt, würde der zusätzliche Steuerbetrag im Jahr auf 306,66 Euro kommen. Das sieht bei einem ähnlichen Objekt im Westend komplett anders aus. Das konkrete Zweifamilienhaus hat eine Wohnfläche von 302 Quadratmetern. Der Grundsteuerbetrag pro Quadratmeter fällt aber um 5,25 Euro, also können Parteien mit zwei gleich großen Wohnungen künftig auf eine Ersparnis von 943,75 Euro im Jahr.

Entscheidend dafür ist immer, wie der Messbescheid des Finanzamts ausgefallen ist. Ein Trend lässt sich jedoch vermutlich ableiten: Grundstücke mit einem extrem hohen Bodenrichtwert, der bisher eines der Hauptkriterien war, dürften künftig besser wegkommen. Sie profitieren vom Wechsel auf ein Verfahren, das die Grundstücksgröße in den Vordergrund rückt. Für ein Geschäftsgrundstück in der Münchner Innenstadt mit einer Nutzfläche von 6111 Quadratmetern wird die Grundsteuer um 8,78 Euro pro Quadratmeter fallen. Für das konkrete Gebäude werden künftig pro Jahr statt 79 321,99 nur noch 25 658,54 Euro fällig.

Der Mieterverein rät, die Abrechnung prüfen zu lassen

Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) und sein Kämmerer Frey kritisieren, dass das neue Verfahren des Freistaats Eigentümer solch teure Immobilien bevorzugt. Das Gesetz des Freistaats ist „schlecht für München und schlecht für die Mieterinnen und Mieter, denn Wohnen wird durch diese Umsetzung der Reform hoch besteuert. Die Zeche zahlen dann durch die Umlage die Mieterinnen und Mieter“, sagt Reiter.

Da in nicht wenigen Einzelfällen mit sehr hoher Grundsteuer solch deutliche Rückgänge zu verzeichnen sind, dürfte sich für die meisten Münchnerinnen und Münchner die Grundsteuer zumindest leicht erhöhen. Das kritisiert der Haus- und Grundbesitzerverband, der der Stadt bei einem geplanten Zuwachs von fünf Millionen Euro unterstellt, mit dem neuen Hebesatz „den maroden Stadthaushalt“ sanieren zu wollen. Auf den Freistaat zu verweisen, sei „perfide“. Die Vorsitzende des Münchner Mietervereins, Beatrix Zurek, rät den Betroffenen, die Nebenkostenabrechnung 2025 genau prüfen zu lassen. Der mögliche Anstieg, den Mieterinnen und Mieter voll tragen müssen, zeige einmal mehr, dass die Grundsteuer nichts bei den Nebenkosten zu suchen habe.

Die Kämmerlei rechnet mit einem sehr hohen Informationsbedarf bei den Münchnerinnen und Münchnern. Deshalb richtet sie im Januar ein eigenes Callcenter mit zehn Mitarbeitern, ein eigenes Kontaktportal für schriftliche digitale Fragen und einen Chatbot ein. Für die Verbraucher gilt: Wer die Grundsteuer bis jetzt alle Vierteljahre über ein Lastschriftverfahren bezahlt hat, muss nichts ändern. Daueraufträge müssen aber angepasst werden.



München von oben: Was wir hier sehen, ist viel Geld wert auch für die Stadtkasse.
HÄSLER, WESTERMANN, GÖTZFRIED



Grundsteuer rauf! Teuer-Schock für Münchner Mieter

► Die Rechen-Beispiele ► Die Reaktionen

SEITE 4

Haus- und Grundbesitz: So steigen die Gebühren

Münchens neue Teuer-Steuer

Das kann heftig werden: Viele Münchner werden demnächst deutlich höhere Grundsteuern zahlen müssen! Das betrifft zunächst die Eigentümer von Häusern und Wohnungen, in der Folge aber auch die Mieter (weil die Besitzer die höheren Kosten zumindest mittelbar auch weitergeben werden). Je nach Fall kann es um hunderte Euro im Jahr gehen. Die Grundsteuer-Regeln ändern sich zwar in ganz Deutschland, aber in jeder Gemeinde anders. Seit gestern gibt's nun erste Zahlen für München. Der Haus- und

Grundbesitzerverein ist entsetzt, auch der Mieterverein befürchtet Schlimmstes. Die Stadtrats-SPD (die ja immerhin den OB stellt) schimpft ebenfalls. Grantig sind alle – aber keiner will schuld sein.

Wer hat's erfunden? „Nicht die Stadt München“, sagt Kämmerer Christoph Frey, der die Pläne gestern vorstellte. Auslöser der ganzen Entwicklungen ist eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018. Die besagt, dass Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden müssen. Bayern entschied sich in der Folge für

das Flächenmodell. Das bedeutet, dass in erster Linie die Größe eines Grundstücks besteuert wird und weniger die Lage.

Für München hat das heftige Folgen! Viele Grundstücke in der Innenstadt werden nämlich künftig sehr viel niedriger besteuert als bisher. Diese Einnahmen werden wiederum der Stadt fehlen, die die Grundsteuer bekommt und sich nun in veränderten Rahmenbedingungen wiederfindet. Sie wird sich die Summe wiederholen – über den sogenannten Hebesatz, der auf die Grundsteuer draufgeschlagen wird und den die Kommunen selber festlegen können.

Die Kämmerer schlägt dem Stadtrat eine Erhöhung dieses Hebesatzes von 535 Prozent auf 824 Prozent vor! „Damit haben wir Aufkommensneutralität“, sagt Frey. Er rechnet damit, dass die Grundsteuer-Einnahmen von heuer 340 Millionen auf 348 Millionen Euro im nächsten Jahr steigen werden. „Mit den zusätzlichen acht Millionen federn wir das Risiko von noch fehlenden oder fehlerhaften Bescheiden ab“, so Frey. Rudolf Stürzer vom Verband Haus und Grund hält diesen Puffer für zu hoch:



Rudolf Stürzer vom Verband Haus und Grund.



Christoph Frey ist Kämmerer, also der Finanz-Boss.

„Das ist doch an den Haaren herbeigezogen und dient nur der Sanierung des städtischen Haushalts!“

Wen die neuen Regeln mit Flächenmodell und geänderten Hebesätzen wie sehr treffen werden, hängt vom Einzelfall ab. Unter anderem spielen Lage, Haus-Typ und Themen wie Denkmalschutz eine Rolle. Manche Leute werden weniger zahlen müssen: Die Kämmerer nennt das Beispiel einer Eigentumswohnung in Pasing (62 qm, vierter Stock), für die die jährliche Steuer von 358,99 Euro auf 274,23 Euro sinkt. Für manche wird sich wenig ändern – genannt wird in dieser Kategorie eine Reihenhaushälfte (Pasing, 107 qm), für die die jährliche Steuer von 378,35 Euro auf 385,71 Euro steigen wird. Andere Beispiele schießen dagegen in die Höhe, so wie ein Einfamilien-

haus in der Isarvorstadt (228 qm, Steigerung von 297,30 Euro auf 910,03 Euro)!

OB Dieter Reiter sagt: „Wir sind als Kommune zur Umsetzung der Reform verpflichtet, und sie sorgt bei der Landeshauptstadt nicht für Mehreinnahmen.“ Christian Köning, Vorsitzender der SPD-Fraktion, kritisiert: „Die Grundsteuer wird auf die Mieter umgelegt werden – und das neue System ist mehr als ungerecht!“ Beatrix Zurek vom Mieterverein fordert, „dass die Umlage der Grundsteuer auf die Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung gestrichen werden muss“.

Die neuen Regeln gelten ab 2025 (für Mieter wirkt sie erst mit der Abrechnung im Jahr 2026). Jeder Eigentümer erfährt dann die neue Höhe seiner Grundsteuer per Brief.

GW

► Und so machen's andere Städte

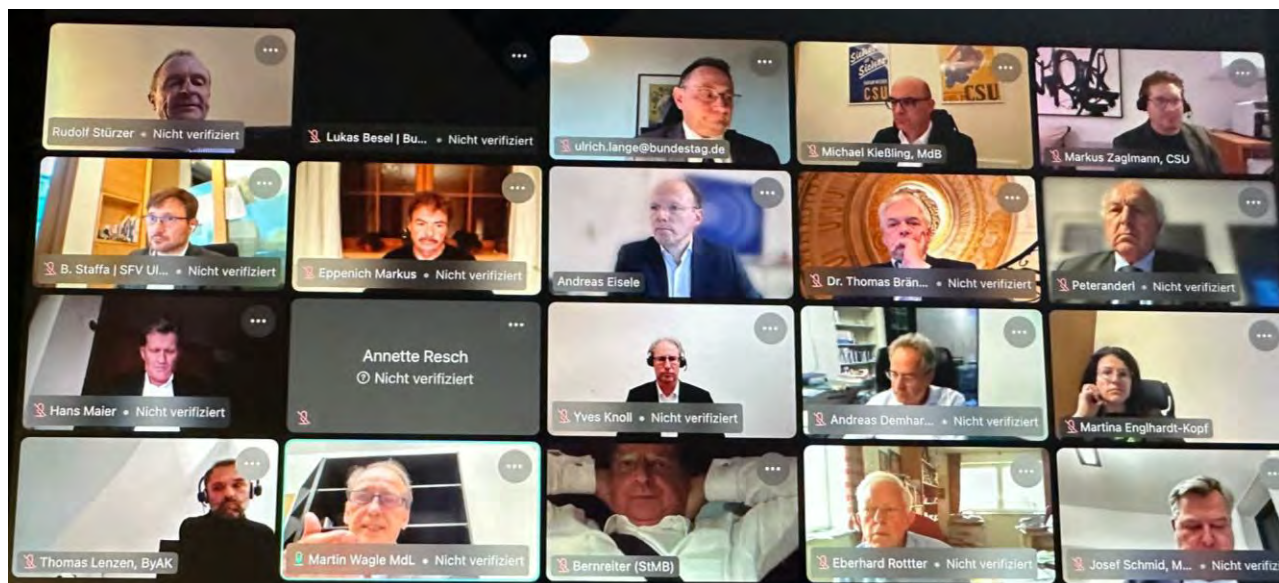
Einige Gemeinden und Städte – allen voran die Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen – hatten sich schon vor München auf neue Hebesätze festgelegt. In Berlin sinkt er von 810 auf 470 Prozent, in Hamburg (Foto) steigt er von 540 auf 975 Prozent, Bremen erhöht von 695 auf 755 Prozent. In Aachen wird er leicht angehoben (625 Prozent), in Bochum bleibt er bei 843 Prozent stabil. Überhaupt Nordrhein-Westfalen: In 282 Kommunen liegen die neuen Werte über den bisherigen.





Der **Bayerische Rundfunk** sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Kritik von Haus + Grund an der Verlängerung der Mietpreisbremse.

Round Table der CSU vom 16.10.2024



RA Rudolf Stürzer referiert und diskutiert in einer Videokonferenz mit dem bayerischen Bauminister Christian Bernreiter, Abgeordneten des Bundes- und Landtags sowie Vertretern aus der Wohnungs- und Bauwirtschaft über die Forderungen von HAUS + GRUND nach einer Verbesserung der Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft und bei der Förderung des Wohnungsbaus.

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Balkonkraftwerk

Frau Schmid aus München fragt an: Mein Mieter möchte ein Balkonkraftwerk anbringen. Muss ich ihm das erlauben? Muss ich vorher die anderen Eigentümer fragen?



*Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Sehr geehrte Frau Schmid, bei der Anbringung eines Balkonkraftwerks (Fachwort: Steckersolargerät) handelt es sich regelmäßig um eine bauliche Veränderung, der sowohl die Eigentümergemeinschaft als auch der Vermieter zustimmen muss. Nunmehr hat der Bundestag beschlossen, dass es sich hierbei um eine privilegierte Baumaßnahme handelt. Insofern besteht ähnlich wie schon beispielsweise beim Einbruchschutz ein Anspruch auf Gestattung der Installation sowohl des einzelnen Eigentümers gegenüber der Eigentümergemeinschaft als auch des Mieters gegenüber dem Vermieter. Sie benötigen jedoch vor Erteilung der Erlaubnis an den Mieter einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft, auf den Sie durch die Gesetzesänderungen aber gleichfalls einen Anspruch haben. Hierbei darf die Gemeinschaft zumutbare Vorgaben zum „wie“ (z.B. Installation durch einen Fachbetrieb, optische Vorgaben o.ä.) machen. Die Entscheidung, ob der Mieter ein Balkonkraftwerk installieren darf, wurde Ihnen also durch die Gesetzesänderung genommen. Beim „wie“ dürfen bzw. müssen Sie ggf. Vorgaben machen. Es ist ratsam diese Vorgaben im Rahmen einer schriftlichen Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag mit weiteren Regelungen zu Themen wie Haftung und Rückbau festzuhalten.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



von Manuel Rauch und Daniel Knopp



Die Mietpreisbremse soll bis Ende 2028 verlängert werden. Die Bundesregierung hat einen entsprechenden Gesetzentwurf auf den Weg gebracht. Eigentümer sehen das kontraproduktiv und auch vom Mieterverein München kommt Kritik.

Wer in den nächsten vier Jahren eine neue Wohnung in einer attraktiven Gegend sucht, kann wohl weiter auf die Mietpreisbremse setzen. Sie soll bis 2028 verlängert werden. Den entsprechenden Gesetzentwurf hat Justizminister Marco Buschmann (FDP) nun auf den Weg gebracht. Ohne eine neue Regelung würde die Mietpreisbremse im kommenden Jahr auslaufen. Aber was bringt sie eigentlich?

Viele Mieter wissen zu wenig über Mietpreisbremse

Jedes Bundesland entscheidet selbst über die Mietpreisbremse, und auch jede Kommune muss zustimmen. In Bayern machen aktuell mehr als 200 Städte und Gemeinden mit. Trotzdem steigen die Mieten immer weiter. Im vergangenen Jahr lag das Plus im Freistaat bei rund fünf Prozent, in München waren es sogar 8,7 Prozent.

Eine Studie der Technischen Universität und der Ludwig-Maximilians-Universität München kommt zu dem Ergebnis: Der Großteil der befragten 10.000 Mieter wusste gar nicht, dass die Mietpreisbremse auch für sie gilt. Dabei könnte laut Studie über ein Viertel der Befragten die Miete anfechten. Eingefordert haben eine Mietminderung aber nur 2,4 Prozent der Befragten.

Mietpreisbremse hilft nur in wenigen Fällen

Das bestätigt auch Simone Burger vom Münchner Mieterverein. "Die Mietpreisbremse hat in München nur in ganz wenigen Fällen geholfen", erklärt sie. So habe sich etwa ein älteres Ehepaar aus Schwabing gemeldet, dessen Vermieter zu viel für die Wohnung verlangt haben.

"Mit einem Schreiben ist es uns gelungen, die Miete um 360 Euro zu senken", erzählt Burger. Das komme aber nur sehr selten vor. Die Mietpreise seien schlicht zu unbekannt. Außerdem hätten Mieter oftmals Angst davor, sich mit ihrem Vermieter anzulegen. Dazu kommen zahlreiche Ausnahmen, in denen die Mietpreisbremse nicht gilt.

Haus und Grund sieht Regelung kontraproduktiv

Dass die Mietpreisbremse im Alltag keine große Rolle spielt, bestätigt auch Rudolf Stürzer vom Haus- und Grundbesitzerverein in Bayern. In den letzten neun Jahren habe sie kaum Auswirkungen auf die Mietentwicklung in Bayern gehabt. "Wir sehen die Mietpreisbremse kontraproduktiv, weil sie Investoren von dem dringend notwendigen Wohnungsbau abschreckt, damit das Wohnungsbaubangebot weiter verknappt und die Mieten eher in die Höhe treibt", meint Stürzer.

Mieterverein fordert weniger Ausnahmen

Der Mieterverein hingegen begrüßt grundsätzlich die Entscheidung der Politik, die Mietpreisbremse zu verlängern. Simone Burger fordert aber, die Regelung zu verschärfen und die meisten der Ausnahmen zu streichen, außer beim Neubau. Lediglich bei Wohnungen, die nach 2014 vermietet wurden, hält der Mieterverein eine Ausnahme von der Mietpreisbremse für sinnvoll.



Nr. 43 vom 26.10.2024



In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Waschküche

Frage: *Frau W. aus Freising möchte wissen: In meinem Mietshaus gibt es im Keller eine gemeinschaftliche Waschküche, die ich stilllegen möchte. Ein Mieter ist der Meinung, ich sei verpflichtet, ihm die gemeinschaftliche Waschküche weiterhin zur Verfügung zu stellen, obwohl hierzu weder etwas in seinem Mietvertrag noch in der Hausordnung geregelt ist. Hat er trotzdem einen Anspruch darauf?*



RA Dr. Benjamin Merkel
Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

Antwort: Die Antwort hierauf lautet wie so oft: Es kommt darauf an. Ist es Ihrem Mieter vertraglich gestattet und technisch/räumlich möglich, in der Wohnung Wäsche zu waschen und zu trocknen, sind Sie nicht verpflichtet, ihm die Waschküche weiterhin zur Nutzung zur Verfügung zu stellen. Das gilt zumindest dann, wenn sich, wie bei Ihnen, weder aus dem Mietvertrag noch aus der Hausordnung etwas anderes ergibt. Denn ist die Nutzung der Waschküche weder zu Beginn des Mietverhältnisses für eine ordnungsgemäße Nutzung der Wohnung erforderlich gewesen noch in Zukunft notwendig, ist dieser Raum nach Ansicht des Bundesgerichtshofs (BGH) ohne vertragliche Regelung nicht als (mit-)vermieteter Raum anzusehen (BGH, Beschluss vom 04.10.2022, VIII ZR 394/21).

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de





RA Rudolf Stürzer und **RAIN/StBin Agnes Fischl-Obermayer** diskutieren auf dem Podium des ImmoFokus im Münchner Literaturhaus mit H&G Präsident Dr. Kai H. Warnecke, der Geschäftsführerin des Mietervereins RAIN Monika Schmid-Balzert, Thomas Aigner und Dr. Wolfgang Donhärzl als betroffenen Hauseigentümer über die Forderungen von Haus + Grund nach Abschaffung oder grundlegender Reformierung der Erbschaft- und Schenkungssteuer.

Jedes Jahr auf ein Neues: Nachbarliche Herbst-Streitigkeiten

Wenn im Herbst Laub in großen Mengen in das Grundstück des Nachbarn fällt, ist dies häufig der Auslöser von Nachbarstreitigkeiten. Dann wird oftmals auch gleich gesagt, was man schon immer loswerden wollte – dass der Baum ja sowieso zu nahe an der Grenze steht, seine Äste über den Zaun ragen oder die Wurzeln über die Grenze gewachsen sind. Wie ist hier die Rechtslage?

Bäume, Sträucher und Hecken müssen zum Nachbargrundstück einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Gemessen wird von der Mitte des Stammes bis zur Grenzlinie. Werden Pflanzen in einem Abstand zwischen 0,5 m und 2 m zur Grundstücksgrenze gepflanzt, dürfen sie maximal 2 m hoch werden (Art. 47 AGBGB). Beträgt der Abstand mehr als 2 m, gibt es keine Höhenbegrenzung. Ferner gibt es keine gesetzlichen Abstandsvorschriften für Bepflanzungen, die längs einer öffentlichen Straße gehalten werden.

Werden diese Mindestabstände nicht eingehalten, d. h. überschreitet z. B. ein Baum oder eine Hecke, die weniger als 2 m von der Grundstücksgrenze entfernt ist, die zulässige Höhe von 2 m, kann der Nachbar verlangen, dass der Baum bzw. die Hecke beseitigt oder auf die zulässige Höhe von 2 m gekürzt wird.

Führt ein klärendes Gespräch mit dem Nachbarn nicht zum Erfolg, kann ihm eine angemessene Frist zur Beseitigung bzw. zum Rückschnitt gesetzt und der Anspruch nach ergebnislosem Fristablauf gerichtlich geltend gemacht werden.

Achtung: Die Verjährungsfrist für solche Ansprüche beträgt 5 Jahre. Dies gilt auch dann, wenn das Grundstück erst erworben



Der Streit um Bäume, Wurzeln, Blätter ist oft heftig, weil die Rechtslage nicht bekannt ist.

wurde und der Käufer die Verletzung der Abstandsvorschriften daher nicht rechtzeitig beanstanden konnte.

Nach Eintritt der Verjährung kann das Zurückschneiden eines Baumes nur in Ausnahmefällen unter dem Gesichtspunkt des nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnisses (§ 242 BGB) verlangt werden. Dies kann nach Auffassung des BGH der Fall sein, wenn von dem Baum ungewöhnlich schwere und nicht mehr hinzunehmende Beeinträchtigungen, z. B. durch massive Verschattung des Nachbarhauses, ausgehen und das

Zurückschneiden dem Baumeigentümer zumutbar ist, z. B. wenn in den Wohnräumen des davon betroffenen Hauses wegen der Verschattung auch während des Tages elektrisches Licht eingeschaltet werden muss oder der Fernsehempfang durch Funkwellenabschattung infolge des Höhenwachstums der Nachbarbäume gestört wird (BGH, Urteil v. 06.02.2004, V ZR 249/03, DWW 2004, 126).

Ferner kann ein Beseitigungsanspruch des Nachbarn bestehen, wenn der Baum aufgrund seines Alters bzw. Zustandes nicht mehr standsicher und gegenüber normalen Einwirkungen von Naturkräften nicht mehr hinreichend widerstandsfähig ist, so dass die Gefahr von Windbruch, Windwurf oder sogar Umstürzen des Baumes besteht (BGH, Urteil v. 21.03.2003, V ZR 319/02).

Bei Zweigen und Ästen, die auf das Nachbargrundstück hinüber gewachsen sind, kann ebenfalls die Beseitigung verlangt werden, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung (z. B. durch Verschattung) vorliegt. Auch hier sollte durch ein Gespräch vorab versucht werden, mit dem Nachbar eine Einigung zu erzielen. Führt dies nicht zum Erfolg, kann dem Nachbar eine angemessene Frist gesetzt und ihm angedroht werden, dass man die Äste nach Fristablauf selbst beseitigt oder einen Dritten (z. B. Gärtner) mit der Beseitigung beauftragt und die entstehenden Kosten einfordern wird.

Dieser Anspruch unterliegt keiner Verjährung! Zu beachten ist allerdings, dass der Baumeigentümer in Gebieten, in denen eine Baumschutzverordnung besteht, die Beseitigung der Äste, insbesondere von alten und großen Bäumen verweigern kann, wenn der Baum dadurch entstellt und somit ein Verstoß gegen die Baumschutzverordnung vorliegen würde. Hierzu hat das AG Lichtenfels (AZ: 1 C 40/00) bzw. das LG Coburg (AZ: 32 S 11/01)



Wann darf ich, wann muss ich, was muss ich beachten? Haus+Grund München gibt Auskunft.

um Bäume, Blätter, Wurzeln und Stacheldraht



entschieden, dass grundsätzlich nur die Äste und Zweige beseitigt werden müssen, die unter einer Höhe von fünf Metern in das Nachbargrundstück hineinragen. Ein Überwuchs in einer Höhe von mehr als fünf Metern ist hingegen mangels Beeinträchtigung in der Regel zu dulden.

Beeinträchtigungen eines Grundstücks durch Laubfall oder durch Kiefernadeln und Tannenzapfen werden von der Rechtsprechung grundsätzlich als ortsüblich angesehen. Daher bestehen in der Regel weder Abwehr- bzw. Unterlassungs- oder Entschädigungsansprüche des Nachbarn für den mit dem Entfernen des Laubes verbundenen Aufwand.

Nur in Ausnahmefällen muss der Nachbar solche Beeinträchtigungen nicht entschädigungslos hinnehmen. Insofern kann ein Ausgleichsanspruch in Geld bestehen, wenn die Einwirkungen das übliche und zumutbare Maß erheblich überschreiten, z.B. wenn die Dachrinnen und Abläufe des Nachbarhauses wegen des Abfallens von Laub, Nadeln, Blüten und Zapfen der Bäume häufiger gereinigt werden müssen als es sonst nötig wäre. Dies hat der geschädigte Nachbar darzulegen; insbes. dann, wenn der Laubfall auch von anderen Bäumen herrühren könnte.

Der Ausgleichsanspruch des geschädigten Nachbarn setzt voraus, dass der Baumeigentümer für die Eigentumsbeeinträchtigung durch den Laubabwurf in das Nachbargrundstück verantwortlich ist. Dies ist nach einem neuen Urteil des BGH jedenfalls dann zu bejahen, wenn die Bäume unter Verletzung der einschlägigen landesrechtlichen Bestimmungen über den Grenzabstand gepflanzt wurden d.h. zu nahe an der Grundstücksgrenze stehen.

Die Tatsache, dass es der geschädigte Nachbar versäumt hat innerhalb der gesetzlichen Verjährungsfrist (in Bayern: 5 Jahre) die Beseitigung oder das Zurückschneiden der Bäume auf die zulässige Höhe zu verlangen, steht der Geltendmachung eines nachbarlichen Ausgleichsanspruchs nicht entgegen. Der Baumeigentümer kann also nicht einwenden, der Nachbar hätte ja in der gesetzlichen Verjährungsfrist die Beseitigung der Bäume verlangen können. Dagegen ist der Entzug von Luft und Licht d.h. eine Verschattung des Nachbargrundstücks durch die hohen Bäume nach Auffassung des BGH grundsätzlich auch dann entschädigungslos hinzunehmen, wenn die Bäume zu nahe an der Grenze stehen und ein Beseitigungsanspruch verjährt ist (BGH, Urteil v. 27.10.2017, V ZR 8/17).

Allerdings stellt die Rechtsprechung an das Vorliegen dieser Voraussetzungen hohe Anforderungen. Eine sogenannte Laubreute, d.h. eine Ausgleichszahlung für den mit dem Entfernen des Laubs



Unangenehmen Nachbarschaftstreit vermeiden möchte eigentlich ein jeder.

verbundenen Aufwand gesteht die Rechtsprechung dem beeinträchtigten Grundstückseigentümer nur in ganz besonders gelagerten Ausnahmefällen zu. Dazu hat u.a. das AG München entschieden, dass in einer „durchgrünt“ Siedlung, in der große Bäume das Gesamtbild prägen, ein erhöhtes Laub-, Blüten- und Samenaufkommen das ganze Jahr über geduldet werden muss. Eine übermäßige Beeinträchtigung des Grundstückseigentümers liegt nach Auffassung des AG München nicht vor, wenn er „lediglich“ drei bis viermal im Jahr die Regenrinnen reinigen und 10 bis 15 Tonnen a 80 Liter Laub entsorgen muss (AG München Az. 114 C 31118/12).

In die gleiche Richtung geht ein Urteil des OLG Hamm, das die Verurteilung des Baumeigentümers zur Zahlung einer Laubreute abgelehnt hat, weil der klagende Nachbar für die Entfernung des Laubs „nur“ 72 Stunden im Jahr für das Füllen und Abtransportieren von ca. 80 Säcken an Blättern und Zweigen aufwenden musste (OLG Hamm, 5 U 161/08). Dabei handelt es sich nach Auffassung des OLG Hamm um jahreszeitlich bedingte und beschränkte Einwirkungen, für deren Beseitigung ein relativ geringer Zeit- und Arbeitsaufwand erforderlich sei. Unzumutbare Verschmutzungen, die der Bundesgerichtshof als Voraussetzung für die Gewährung einer Laubreute ansieht, lägen bei dieser Sachlage noch nicht vor (BGH, Urteil vom 14.11.2003, V ZR 102/03).

Baumwurzeln:

Der Eigentümer eines Baumes muss dafür Sorge tragen, dass dessen Wurzeln nicht in das Nachbargrundstück hinüberwachsen; verletzt er diese Pflicht, ist er hinsichtlich der dadurch

hervorgerufenen Beeinträchtigungen des Nachbargrundstücks „Störer“ (i.S.d. § 1004 Abs. 1 BGB). Der beeinträchtigte Grundstückseigentümer kann die von dem Störer geschuldete Beseitigung der hinübergewachsenen Baumwurzeln entweder selbst vornehmen und die dadurch entstehenden Kosten erstattet verlangen oder von seinem Selbsthilferecht (§ 910 Abs. 1 Satz 1 BGB) Gebrauch machen und die Wurzeln selbst abschneiden.

Haben die Wurzeln z.B. bereits die auf dem Nachbargrundstück liegenden Betonplatten (z.B. der Einfahrt oder des Eingang) unterwandert und angehoben, kann der Nachbar von dem Baumeigentümer auch die Aufwendungen zur Beseitigung der störenden Wurzeln sowie zur anschließenden Wiederherstellung der Oberfläche sowie auch die Aufwendungen zur Feststellung der Störungsursache verlangen (BGH, Urteil v. 28.11.2003, V ZR 99/03, NJW 2004 S.603; Urteil v. 12.12.2003, V ZR 65/03).

Dies gilt nach einem Urteil des AG München auch dann, wenn die Wurzeln des Baumes lediglich den Rasen des Nachbargrundstücks beeinträchtigen (AG München, Az. 121 C 15076/09).

Nach einem Urteil des KG Berlin vom 15.07.2008, (7 U 180/07, NJW 2008 S. 3148) hat der Grundstückseigentümer gegen seinen Nachbarn (aus § 1004 BGB) einen Anspruch auf Entfernung von hinübergewachsenen Wurzeln von Grenzbäumen, die bei einem direkt an der Grenze verlaufenden asphaltierten Hofweg zu Aufwölbungen und zu Brüchen und Anhebungen des direkt an der Grenze stehenden Zaunsockels geführt haben.

Fortsetzung nächste Seite

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

Nachbarliche Herbst-Streitigkeiten



Fortsetzung

Nachdem ein Grundstückseigentümer dafür Sorge tragen muss, dass Wurzeln seiner Bäume nicht auf das Nachbargrundstück hinüber wachsen, ist er verpflichtet diese ggf. durch eine sog. Wurzelsperre zu verhindern. Unterlässt ein Grundstückseigentümer die Errichtung einer Wurzelsperre ist er uneingeschränkt für Schäden haftbar, die Wurzeln seiner Pflanzen oder Bäume beim Nachbarn verursachen. Er kann sich nicht darauf berufen, dass sein Nachbar die Wurzelsperre hätte einziehen können (LG Itzehoe, Urteil vom 18.09.2012, 6 O 388/11).

In dem entschiedenen Fall hatte ein Grundstückseigentümer, dessen Gartenschuppen durch armdicke Wurzeln einer auf dem Nachbargrundstück befindlichen 20m hohen Birke schwer beschädigt worden war, den Nachbarn schadensersatzpflichtig gemacht. Nach den Feststellungen eines Sachverständigen hätte der Schaden verhindert werden können, wenn zwischen den Grundstücken eine sog. Wurzelsperre angebracht worden wäre. Der Einwand des Nachbarn, dass ihm die Naturschutzbehörde untersagt hatte, den Baum zu fällen oder dessen Wurzeln zu kappen, konnte den Nachbarn nicht entlasten. Nach Ansicht des Gerichts ist der Grundstückseigentümer grundsätzlich dafür haftbar, wenn es durch das Wurzelwerk seiner Pflanzen oder Bäume auf dem Nachbargrundstück zu Schäden kommt. Es ist seine Sache und nicht die seiner Nachbarn, derartige Schäden durch Anbringen einer Wurzelsperre zu verhindern. Zuständig für derartige Maßnahmen ist immer derjenige, von dessen Grundstück eine Gefahr für die Nachbargrundstücke ausgeht (LG Itzehoe, a.a.o.).

Im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht muss der Eigentümer eines Baumes diesen in angemessenen Abständen auf

Krankheitsbefall überprüfen und bei entsprechenden Anzeichen, z. B. trockenes Laub, dürre Äste oder Pilzbefall eine fachmännische Untersuchung veranlassen. Unterlässt der Baumeigentümer solche Maßnahmen, haftet er dem Nachbarn für Schäden, die diesem durch herabfallende Äste oder durch ein Umstürzen des Baumes entstehen (BGH, Urteil v. 02.07.2004, V ZR 33/04). War für den Baumeigentümer dagegen nicht erkennbar, dass der Baum bzw. Teile des Baumes einem künftigen Sturm nicht mehr standhalten werden, hat der Grundstücksnachbar ganz einfach „Pech gehabt“ und kann gegen den Eigentümer des Baumes keine Ansprüche geltend machen. Eine Entschädigung kommt in diesem Fall nur durch eine für das Gebäude abgeschlossene Versicherung in Frage. Daher ist es für jeden Hauseigentümer ratsam, auch solche Risiken durch Abschluss einer sog. Verbundenen Gebäudeversicherung abzusichern, die Schäden durch Leitungswasser, Sturm und Hagel abdeckt.

Stacheldraht: Stacheldrahtzäune wirken nicht nur verunstaltend, sondern können auch eine Gefahr für Tiere z.B. Katzen, aber auch für Kinder und andere Personen darstellen, insbesondere dann, wenn sie z.B. ins Gebüsch eingewachsen und damit nicht mehr sichtbar sind. Besteht dementsprechend eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit, muss der Grundstückseigentümer den Stacheldraht entfernen (so z.B. VG Minden, Beschluss v. 11.07.2003, 11 L 603/03; VG Koblenz, Urf. V. 28.11.2005, 7 K 2595/05. Wer eine solche Gefahrenquelle schafft, muss für einen dadurch entstehenden Schaden aufkommen.

Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.immostar.de/recht
www.hug-m.de
www.szenario8.de/haus-und-grund

Neuer Grundsteuerhebesatz: „Stadt langt kräftig hin“



Gemäß einer Beschlussvorlage der Münchner Stadtkämmerei soll der Münchner Stadtrat eine Erhöhung des Grundsteuerhebesatzes von derzeit 535% auf 824% beschließen, damit die sog. Aufkommensneutralität gewahrt bleibt. Dies ist zweifelhaft und wird von der Stadt selbst mit dem angesprochenen „Risikopuffer“ relativiert. Dieser Risikopuffer ist wohl sehr großzügig bemessen. Über ein höheres Grundsteueraufkommen soll offensichtlich versucht werden, den maroden Stadthaushalt zu sanieren – zu Lasten der Eigentümer, aber auch der Mieter, auf die die Grundsteuer i.d.R. als Betriebskosten umgelegt wird.

Die Schuld für dadurch eintretende Grundsteuererhöhungen schiebt die Stadt auf das Flächenmodell des Freistaates Bayern. Dies ist unseriös und parteipolitisch bedingt. Die Stadt hätte es selbst in der Hand gehabt, durch eine moderate Erhöhung des Hebesatzes Eigentümer und Mieter vor drastischen Erhöhungen zu bewahren.

Flächenmodell schützt Eigentümer und Mieter

Nachvollziehbar ist, dass Städten wie München mit auch in Zukunft steigenden Immobilienwerten ein wertabhängiges Modell – wie in vielen anderen Bundesländern – lieber gewesen wäre. Dann wäre nämlich die Grundsteuer schon aufgrund der Wertsteigerungen Jahr für Jahr weiter gestiegen ohne Zutun der Stadt d.h. ohne Erhöhung des städtischen Hebesatzes. Nicht so beim Flächenmodell des Freistaates, bei dem Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ausschließlich die Grundstücks- und Wohnflächen sind; nicht aber die Werte. Nachdem die Flächen eines Grundstücks – anders als die Werte – i.d.R. unverändert bleiben, schützt das Flächenmodell Eigentümer und Mieter für die Zukunft vor laufenden Erhöhungen; es sei denn, die Stadt erhöht wiederum ihren Hebesatz.

Grundsteuerbescheide erst ab Januar 2025

Bereits im Jahr 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht die derzeit geltende Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber aufgefordert die Grundsteuer bis spätestens 1.1.2025 neu zu regeln. Bund, Länder und Gemeinden hatten somit über sechs Jahre Zeit. Jetzt, wenige Wochen vor Inkrafttreten der Neuregelung,

wissen mehr als 90% aller Haushalte immer noch nicht, wie viel sie ab Januar nächsten Jahres bezahlen müssen.

In einer Pressekonferenz Anfang Oktober hat die Münchner Stadtkämmerei verkündet, dass die Bescheide erst „ab Januar 2025“ verschickt werden d.h. erst irgendwann im Laufe des nächsten Jahres werden Münchens Hauseigentümer und Mieter wissen, was sie ab 1. Januar bezahlen müssen. Ein unglaublicher und historisch wohl auch einmaliger Vorgang, der nicht damit entschuldigt werden kann, dass es Bürger in anderen Städten und Gemeinden nicht besser geht. Und wieder Wasser auf die Mühlen derer, die überzeugt sind, dass in unserem Staat immer weniger funktioniert und die ihren Unmut darüber bei den nächsten Wahlen zum Ausdruck bringen werden.

Grundsteuer selbst berechnen.

Berechnen können die Eigentümer die Höhe der im nächsten Jahr zu zahlenden Grundsteuer selbst, indem sie den Grundsteuermessbetrag zum 01.01.2025, den ihnen das Finanzamt mit dem Grundsteuermessbescheid mitgeteilt hat, mit dem Hebesatz von 824% multiplizieren. Das Ergebnis ist dann die jährliche Grundsteuer. Beispiel: Beträgt der vom Finanzamt mit Grundsteuermessbescheid mitgeteilte Grundsteuermessbetrag zum 01.01.2025 € 101,67, beträgt die jährlich zu zahlende Grundsteuer € 837,76 (€ 101,67 * 824%).

Erlassmöglichkeit

In Fällen, in denen aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Systemwechsels bei der Grundsteuer eine unangemessen hohe Steuerlast eintritt, kann vom Grundstückseigentümer gem. Art. 8 Bayerisches Grundsteuergesetz ein Antrag auf Erlass der festgesetzten Grundsteuer gestellt werden; z.B. wenn die Lage des zu bewertenden Grundstücks von den in der Gemeinde ortsüblichen Verhältnissen abweicht oder die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes überschritten ist. Der Erlassantrag ist i.d.R. jährlich bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März zu stellen.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorstand Haus + Grund München

HAUS + GRUND MÜNCHEN - STATEMENT

Erbschaftsteuer: „Das Spiel mit dem Feuer“



"Wer ein Mietshaus erbt, das 10 Millionen wert ist, der kann doch locker 2 Millionen Erbschaftsteuer zahlen", solche und ähnliche Argumente bekommt man bei Diskussionen über die Erbschaftsteuer regelmäßig zu hören; begleitet von Ausführungen über den – wie immer betont wird – "leistungslosen" Erwerb des Erben, den der Staat mit einer möglichst hohen Erbschaftsteuer abschöpfen muss. Die Gegenfrage, was denn der Staat dafür geleistet hat – schließlich ist das Erbe nur der Rest dessen, was nach lebenslanger Zahlung von zahlreichen und immer höher werdenden Steuern, Gebühren, Sozialabgaben etc. noch übrig ist – bleibt meist unbeantwortet wie auch die Frage, was denn diejenigen dafür geleistet haben, an die der Staat die Einnahmen weitergeben will.

Fakt ist: Solche Neiddiskussionen helfen nicht weiter – weder Eigentümern noch Mietern, die ebenfalls betroffen sind; nämlich dann, wenn das Mietshaus – was immer häufiger der Fall ist – verkauft werden muss, weil die Erben die exorbitant gestiegene Erbschaftsteuer mit den Mieteinnahmen nicht finanzieren können. Beispiel aus der Praxis:

Ein Mietshaus in der Maxvorstadt mit 15 Wohnungen, Grundstück ca. 600 m² und einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.000 m² wurde vor 20 Jahren an den im letzten Jahr verstorbenen Eigentümer vererbt. Erbschaftsteuer damals: € 380.000 (19% aus dem damaligen Steuerwert von € 2.000.000). Nach dem Tod des Eigentümers im letzten Jahr wurde die vom Erben (Sohn) zu zahlende Erbschaftsteuer auf € 2.300.000 (23% aus heutigem Steuerwert von 10.000.000) festgesetzt. Steigerung: 600%.

Die Steigerung der Mieten, aus denen die Erbschaftsteuer finanziert werden muss, betrug in den letzten 20 Jahren lediglich ca. 40% (von € 10/m² im Jahr 2004 auf derzeit durchschnittlich € 14/m²).

Die Folge: Vor 20 Jahren könnte die Erbschaftsteuer mit den Mieten noch finanziert werden. Das Haus konnte gehalten werden. Nach dem Erbfall im letzten Jahr können mit den derzeitigen Mieten nicht einmal die Zinsen für ein entsprechendes Darlehen gezahlt werden; geschweige denn die Tilgung. Fraglich ist ferner, ob der Erbe, der jetzt knapp 60 Jahre alt ist, ein Darlehen in Höhe der Erbschaftsteuer überhaupt noch bekommt.

Gewerbliche Investoren haben ihr Interesse am Kauf des Hauses

bereits bekundet. Für die Mieter bedeutet dies, dass dann regelmäßig „ein anderer Wind im Haus weht“. Während die alteingesessenen Hauseigentümer ganz überwiegend nach dem Grundsatz „leben und leben lassen“, handeln d.h. Mieterhöhungsspielräume nicht ausschöpfen oder einem Mieter auch mal die Miete stunden, wenn er in vorübergehenden Zahlungsschwierigkeiten ist, zählt beim gewerblichen Investor, der ja auch seinen Anlegern Rechenschaft und Rendite schuldig ist, nur eines: Die Kasse muss stimmen. Da werden dann die Mieten bis zum letzten Cent erhöht und Mieter auch mal hinaus modernisiert. Dann folgt der große Katzenjammer bei Politikern und Medien – aber niemand fragt, warum es überhaupt so weit gekommen ist; warum das Mietshaus, das seit Generationen in Familienbesitz ist, plötzlich verkauft wird.

Mit unseren Vorschlägen und Forderungen zur Lösung dieser Problematik stoßen wir regelmäßig auf breite Zustimmung in der Bevölkerung; aus gutem Grund auch bei den Mieterverbänden. Aber was hat sich in der Politik trotz der breiten Zustimmung bisher getan: Nichts! Dieses Nichtstun ist ein Spiel mit dem Feuer. Immer mehr alteingesessene private, soziale Vermieter sind „angefressen“. Von einer zunehmenden Schieflage in Gesetzgebung und Rechtsprechung zu Lasten der Eigentümer und Vermieter verbunden mit einem überbordenden Formalismus und Bürokratismus; und nicht zuletzt vom Damoklesschwert der energetischen Sanierungspflicht, das über jedem Mietshaus hängt. Da kann die Erbschaftsteuer, wenn sich hier nicht bald etwas grundlegend ändert, das K.O.-Kriterium für den privaten Hausbesitz sein. Und das wäre in jedem Einzelfall eine Katastrophe nicht nur für den betroffenen Eigentümer; sondern auch für dessen Mieter.

Daher werden wir von Haus + Grund München bei diesem Thema nicht locker lassen und u.a. mit der Veranstaltung "ImmoFokus" im Münchner Literaturhaus, über die wir in der nächsten Ausgabe der Bayerischen Hausbesitzerzeitung auch ausführlich berichten werden, wiederum versuchen, nicht nur unsere Gäste, sondern auch Politiker und Medien über die Folgen auch für die Mieter aufzuklären, wenn private Vermieter vom Wohnungsmarkt verdrängt werden.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer,
Vorsitzender Haus + Grund München

vom 29.10.2024



RA Rudolf Stürzer referiert auf einer **Tagung der Akademie** für Politische Bildung mit Innenminister Joachim Herrmann und Alt-OB Christian Ude über die Entwicklung des Münchner Wohnungsmarktes und diskutiert unter Moderation der Leiterin des Münchner Sozialreferats Dorothee Schiwy mit der Vorsitzenden des Münchner Mietervereins Beatrix Zurek über den sozialen Wohnungsbau, Mietpreisbremse, Mietspiegel und weitere wohnungspolitische Themen.

EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

**VEREINBART DER MAKLER
UNWIRKSAM EINE RESERVIERUNGS-
GEBÜHR, VERLIERT ER AUCH DEN
PROVISIONSANSPRUCH**

*RA Heiko
Wagener
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

In unserer Telefonberatung fragt Frau D. nach: Meine Frau und ich haben im März eine Wohnung gekauft. Nachdem wir uns auf das Inserat gemeldet hatten, mussten wir dem Makler eine Reservierungsgebühr von € 5.000 zahlen. Die wurde nach dem Kauf zwar auf die Provision angerechnet, aber ohne Kauf hätten wir sie verloren. War das nicht irgendwie unseriös ?

Durchaus, denn Reservierungsvereinbarungen sind nach BGH, Urteil vom 20. April 2023 – I ZR 113/22 unwirksam, weil sich für die Maklerkunden keine Vorteile ergeben und der Makler keine Gegenleistung erbringt. Sie bindet nämlich den Verkäufer nicht, sondern benachteiligt einseitig den Käufer und ist für den Makler eine leistungs- und erfolgsunabhängige Einnahme, wenn der Verkauf scheitert. Da dem Makler eine Provision nach Gesetz nur bei Erfolg zusteht, handelt er pflichtwidrig, wenn er eine Reservierungsgebühr fordert und verstößt gegen seine „Treuepflicht“ gegenüber dem Käufer. Das hat eine drastische Folge: Nach LG Frankfurt/Main, Urteil vom 30.10.2023 – 2-10 O 359/22 verliert er seinen gesamten Lohnanspruch („Verwirkung“, § 654 BGB). Schon nach der früheren Rechtsprechung hat der Makler seinen gesamten Anspruch auf Provision verloren („verwirkt“), wenn er sich eine erfolgsunabhängige Vergütung von 9 Prozent des Maklerlohns versprechen ließ (OLG Düsseldorf, Urteil vom 05.10.2018 – 7 U 194/17). Bereits gezahlter Maklerlohn kann als „ungerechtfertigte Bereicherung“ (§ 812 BGB) zurückverlangt werden.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



Erbschaftsteuer – Das Spiel mit dem Feuer



RA Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND
MÜNCHEN

„Wer ein Mietshaus erbt, das 10 Millionen wert ist, der kann doch locker 2 Millionen Erbschaftsteuer zahlen“. Solche und ähnliche Argumente bekommt man bei Diskussionen über die Erbschaftsteuer regelmäßig zu hören; begleitet von Ausführungen über den – wie immer betont wird – „leistungslosen“, Erwerb des Erben, den der Staat mit einer möglichst hohen Erbschaftsteuer abschöpfen muss. Die Gegenfrage, was denn der Staat dafür geleistet hat – schließlich ist das Erbe nur der Rest dessen, was nach lebenslanger Zahlung von zahlreichen und immer höher werdenden Steuern, Gebühren, Sozialabgaben etc. noch übrig ist – bleibt meist unbeantwortet wie auch die Frage, was denn diejenigen dafür geleistet haben, an die der Staat die Einnahmen weitergeben will.

Fakt ist: Solche Neiddiskussionen helfen nicht weiter – weder Eigentümern noch Mietern, die ebenfalls betroffen sind: nämlich dann, wenn das Mietshaus – was immer häufiger der Fall ist – verkauft werden muss, weil die Erben die exorbitant gestiegene Erbschaftsteuer mit den Mietein-

€ 2.000.000). Nach dem Tod des Eigentümers im letzten Jahr wurde die vom Erben (Sohn) zu zahlende Erbschaftsteuer auf € 2.300.000 (23% aus heutigem Steuerwert von € 10.000.000) festgesetzt. Steigerung: 600%.

Die Steigerung der Mieten, aus denen die Erbschaftsteuer finanziert werden muss, betrug in den letzten 20 Jahren lediglich ca. 40% (von € 10/m² im Jahr 2004 auf derzeit durchschnittlich € 14/m²).

Die Folge: Vor 20 Jahren konnte die Erbschaftsteuer mit den Mieten noch finanziert werden. Das Haus konnte gehalten werden. Nach dem Erbfall im letzten Jahr können mit den derzeitigen Mieten nicht einmal die Zinsen für ein entsprechendes Darlehen gezahlt werden; geschweige denn die Tilgung. Fraglich ist ferner, ob der Erbe, der jetzt knapp 60 Jahre alt ist, ein Darlehen in Höhe der Erbschaftsteuer überhaupt noch bekommt.

Gewerbliche Investoren haben ihr Interesse am Kauf des Hauses bereits bekundet. Für die Mieter bedeutet dies, dass dann regel-

mäßig „ein anderer Wind im Haus weht“. Während die alteingesessenen Hauseigentümer ganz überwiegend nach dem Grundsatz „leben und leben lassen“, handeln d.h. Mieterhöhungsspielfräume nicht ausschöpfen oder einem Mieter auch mal die Miete stunden, wenn er in vorübergehenden Zahlungsschwierigkeiten ist, zählt beim gewerblichen Investor, der ja auch seinen Anlegern Rechenschaft und Rendite schuldig ist, nur eines: Die Kasse muss stimmen. Da werden dann die Mieten bis zum letzten Cent erhöht und Mieter auch mal hinaus modernisiert. Dann folgt der große Katzenjammer bei Politikern und Medien – aber niemand fragt, warum es überhaupt so weit gekommen ist; warum das Mietshaus, das seit Generationen in Familienbesitz ist, plötzlich verkauft wird.

Mit unseren Vorschlägen und Forderungen zur Lösung dieser Problematik stoßen wir regelmäßig auf breite Zustimmung in der Bevölkerung; aus gutem Grund auch bei den Mieterverbänden. Aber was hat sich in der Politik trotz der breiten Zustimmung bisher getan? Nichts! Dieses

Daher werden wir bei diesem Thema nicht locker lassen und u.a. mit der Veranstaltung „ImmoFokus“, im Münchner Literaturhaus, über die wir in der BHZ (Ausgabe November) auch ausführlich berichten werden, wiederum versuchen, nicht nur unsere Gäste, sondern auch Politiker und Medien über die Folgen auch für die Mieter aufzuklären, wenn private Vermieter vom Wohnungsmarkt verdrängt werden.

Seit 1879 die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089/55141 - 0
Telefax 089/55141 - 366



Nr. 45 vom 06.11.2024



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Verjährung von mietrechtlichen Schadensersatzansprüchen

Frage: Mein Mieter hat bereits vor einigen Jahren einen Wasserschaden am Parkettboden im Wohnzimmer in der von ihm angemieteten Wohnung verursacht. Ich bin diesbezüglich noch nicht tätig geworden. Nun stelle ich mir die Frage, ob ich jetzt zur Vermeidung der Verjährung etwaiger Ansprüche handeln muss. Wie ist die Rechtslage?



RA Dr. Benjamin Merkel
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Antwort: Schadensersatzansprüche unterliegen grundsätzlich der regelmäßigen Verjährungsfrist von 3 Jahren gemäß § 195 BGB, wobei die Verjährung mit Ablauf des Jahres beginnt, in dem der Anspruch entstanden ist (§ 199 Abs.1 Nr.1 BGB). In der für das Mietrecht geltenden Sondervorschrift des § 548 Abs. 1 BGB ist jedoch für die Verjährung von Schadensersatzansprüchen des Vermieters wegen Verschlechterung der Mietsache eine verkürzte Verjährungsfrist von 6 Monaten vorgesehen, wobei die Frist erst mit Rückergab der Mietsache zu laufen beginnt. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat jetzt in einem jüngeren Urteil entschieden, dass diese Sondervorschrift Vorrang vor den allgemeinen zivilrechtlichen Verjährungsvorschriften hat (BGH, Urteil vom 31.08.2022, VIII ZR 132/20). Für Sie als Vermieter hat dies zur Folge, dass Sie aktuell nicht zwingend tätig werden müssen, da die Verjährung erst mit Rückergab der Mietsache zu laufen beginnt und nicht bereits während der Mietdauer. Bei dem vom BGH zu entscheidenden Fall lag die den Schaden auslösende Pflichtverletzung bereits über 30 Jahre (!) zurück.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**





Der **Immobilienbrief München** berichtet über den **ImmoFokus** im Münchner Literaturhaus zum Thema „Erbschaftssteuer“ mit **RA Rudolf Stürzer**, **RAin/StBin Agnes Fischl**, Präsident Dr. Kai H. Warnecke, der Geschäftsführerin des Mietervereins RAin Monika Schmid-Balzert, Thomas Aigner und Dr. Wolfgang Donhärle als betroffenen Hauseigentümer.



Neuer Grundsteuerhebesatz – Stadt langt kräftig hin

Neue Grundsteuerbescheide erst ab Januar 2025

Gemäß einer Beschlussvorlage der Münchner Stadtkämmerei soll der Münchner Stadtrat eine Erhöhung des Grundsteuerhebesatzes von derzeit 535% auf 824% beschließen, damit die sog. Aufkommensneutralität gewahrt bleibt. Dies ist zweifelhaft und wird von der Stadt selbst mit dem angesprochenen „Risikopuffer“ relativiert. Dieser Risikopuffer ist wohl sehr großzügig bemessen. Über ein höheres Grundsteueraufkommen soll offensichtlich versucht werden, den maroden Stadthaushalt zu sanieren – zu Lasten der Eigentümer, aber auch der Mieter, auf die die Grundsteuer i.d.R. als Betriebskosten umgelegt wird.



RA Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Flächenmodell schützt Eigentümer und Mieter

Nachvollziehbar ist, dass Städten wie München mit auch in Zukunft steigenden Immobilienwerten ein wertabhängiges Modell – wie in vielen anderen Bundesländern – lieber gewesen wäre. Dann wäre nämlich die Grundsteuer schon aufgrund der Wertsteigerungen Jahr für Jahr weiter gestiegen ohne Zutun der Stadt d.h. ohne Erhöhung des städti-

schen Hebesatzes. Nicht so beim Flächenmodell des Freistaates, bei dem Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ausschließlich die Grundstücks- und Wohnflächen sind; nicht aber die Werte. Nachdem die Flächen eines Grundstücks – anders als die Werte – i.d.R. unverändert bleiben, schützt das Flächenmodell Eigentümer und Mieter für die Zukunft vor laufenden Erhöhungen; es sei denn, die Stadt erhöht wiederum ihren Hebesatz.

Grundsteuerbescheide erst ab Januar 2025

Bereits im Jahr 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht die derzeit geltende Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber aufgefordert die Grundsteuer bis spätestens 1.1.2025 neu zu regeln. Bund, Länder und Gemeinden hatten somit über 6 Jahre Zeit. Jetzt, wenige Wochen vor Inkrafttreten der Neuregelung, wissen mehr als 90% aller Haushalte immer noch nicht, wie viel sie ab Januar nächsten Jahres bezahlen müssen.

von 824% multiplizieren. Das Ergebnis ist dann die jährliche Grundsteuer.

Beispiel: Beträgt der vom Finanzamt mit Grundsteuerermessbescheid mitgeteilte Grundsteuerermessbetrag zum 01.01.2025 € 101,67, beträgt die jährlich zu zahlende Grundsteuer € 837,76 (€ 101,67 * 824%).

Erlassmöglichkeit

In Fällen, in denen aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Systemwechsels bei der Grundsteuer eine unangemessen hohe Steuerlast eintritt, kann vom Grundstückseigentümer gem. Art. 8 Bayerisches Grundsteuergesetz ein Antrag auf Erlass der festgesetzten Grundsteuer gestellt werden; z.B. wenn die Lage des zu bewertenden Grundstücks von den in der Gemeinde üblichen Verhältnissen abweicht oder die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes überschritten ist. Der Erlassantrag ist i.d.R. jährlich bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März zu stellen.

Grundsteuer selbst berechnen

Berechnen können die Eigentümer die Höhe der im nächsten Jahr zu zahlenden Grundsteuer selbst, indem sie den Grundsteuerermessbetrag zum 01.01.2025, den ihnen das Finanzamt mit dem Grundsteuerermessbescheid mitgeteilt hat, mit dem Hebesatz



Seit 1879 die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089/55141 - 0
Telefax 089/55141 - 366



In der **Abendschau** des **Bayerischen Fernsehens** erläutert **RA Rudolf Stürzer** wie die Grundsteuer berechnet wird.



BUCHTIPP

**Die Eigentümer-
versammlung**

**Für Verwalter, Beiräte und
Wohnungseigentümer**

**Vorbereitung, Durchführung
und Nachbereitung**

Rechte und Pflichten

Bei der Eigentümerversammlung
treffen viele verschiedene Men-
schen und Interessen aufeinander
– Konflikte sind daher fast unver-
meidbar. Mit diesem Buch kennen
Sie Ihre Rechte und Pflichten in der
Gemeinschaft.



**Autoren: Melanie Sterns-Kolbeck,
Georg Hopfensperger, 5. aktuali-
sierte und erweiterte Auflage 2024,
396 Seiten
Preis: 49,99 €**



Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Rundschau** Interviews mit dem Bayerischen Finanzminister Albert Füracker und **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, wann Haus- und Wohnungseigentümer mit einem Bescheid der Stadt über die Höhe der ab 01.01.2025 zu zahlenden Grundsteuer rechnen können.

Zwist im Wohnhaus: Wer zahlt fürs Fällen? **Streit um den Baum**

Ich besitze in einem Drei-Familien-Haus eine Parterre-Eigentumswohnung. Der Garten am Haus ist mein Sondereigentum. Er enthielt bis vor Kurzem einen schönen alten Baum, der aus Sicherheitsgründen nun leider gefällt werden musste. Da ich den Garten alleine benutzen darf, meinen die anderen Wohnungsbesitzer, ich müsse auch das Fällen des Baumes alleine bezahlen. Ist das richtig? Ich bin nämlich anderer Meinung und denke, dass die Kosten umgelegt werden müssen. Kann einer Ihrer Experten mir eine Auskunft über diese Streitfrage geben? Ich wäre Ihnen dafür sehr dankbar!

ELSE STERR AUS MÜNCHEN

Um diese Frage zu klären, schalteten wir Rudolf Stürzer ein und leiteten ihm die Frage unserer Leserin weiter. Rudolf Stürzer ist Rechtsanwalt und Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München.

In seiner Antwort differenziert der Fachmann: „Dem Recht eines Wohnungseigen-

tümers, den Gartenanteil zum Beispiel seiner Erdgeschosswohnung alleine und ausschließlich zu nutzen, kann ein Sondereigentum oder ein Sondernutzungsrecht zugrunde liegen. Beim Sondereigentum gehört der Garten – wie auch die Wohnräume selbst – dem Sondereigentümer. Bei einem Sondernutzungsrecht ist der Garten dagegen Gemeinschaftseigentum; der Wohnungseigentümer darf ihn lediglich ausschließlich nutzen.

Dieser scheinbar kleine Unterschied kann sich auf die Verpflichtung zur Instandhaltung auswirken. Das Sondereigentum muss der jeweilige

Sondereigentümer auf eigene Kosten instand halten. Beim Gemeinschaftsei-



Ärger im grünen Paradies: Im Garten von Else Sterr musste ein Baum gefällt werden – wer muss nun die Kosten dafür tragen?

MICHAEL WESTERMANN



Rudolf Stürzer ist Vorsitzender von Haus + Grund München.

MICHAEL WESTERMANN

gentum mit Sondernutzungsrecht ist für die Instandhaltung grundsätzlich die Eigentümergemeinschaft zuständig. Allerdings ist in diesem Fall in der Teilungserklärung häufig festgelegt, dass der Nutzungsberechtig-

te für die Instandhaltung, zum Beispiel für die Kosten der notwendigen Fällung eines Baumes, aufkommen muss. Dies wäre anhand der Teilungserklärung zu prüfen, da sich bei einem Sondernutzungsrecht die Instandhal-

tungspflicht nicht aus dem Gesetz ergibt.“

Das heißt also, Else Sterr muss sich noch einmal in die Teilungserklärung vertiefen, um dort zu erfahren, wer für das Fällen des Baumes letztlich bezahlen muss.



RA Georg Hopfensperger diskutiert in der Live-Sendung des **Bayerischen Fernsehens** „jetzt red i“ mit dem Bayerischen Bauminister Christian Bernreiter (CSU), Stadtbaurätin Prof. Elisabeth Merk und Studiogästen über wohnungspolitische Themen.

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

DauerwohnRecht

Frau Huber aus München fragt: Was ist eigentlich der Unterschied zwischen Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht?

Antwort: Wohnungseigentum: Beim Wohnungseigentum handelt es sich um echtes Eigentum an einer Wohnung, das durch das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt wird. Wohnungseigentum ist eine Kombination aus Sondereigentum an der Wohnung selbst und Miteigentumsanteilen am gemeinschaftlichen Eigentum, wie zum Beispiel dem Grundstück und Teilen des Gebäudes, die nicht für das Sondereigentum bestimmt sind. Wohnungseigentum ist vererblich und veräußerlich. Es kann mit Hypotheken und Grundpfandrechten belastet werden.

Das Dauerwohnrecht ist demgegenüber ein beschränkt dingliches Recht, das dem Berechtigten das Recht gibt, eine Wohnung dauerhaft zu bewohnen. Es ist ebenfalls vererblich und veräußerlich und wird im Grundbuch eingetragen. Es bietet dem Berechtigten aber nicht die vollen Eigentumsrechte. Der Dauerwohnberechtigte hat kein Recht auf Veränderungen am Gebäude und in der Regel auch nicht in seinen Räumen. Das Dauerwohnrecht ist eher mit einer Miete zu vergleichen, da es dem Berechtigten nur ein Nutzungsrecht einräumt, ohne dass er Eigentümer der Wohnung wird.

Die Rechte und Pflichten eines Dauerwohnberechtigten in Bezug auf Instandsetzung, Rücklagen und Kosten können variieren, da sie maßgeblich von den vertraglichen Vereinbarungen abhängen, die im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen über das Dauerwohnrecht getroffen wurden.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



**RA Georg
Hopfensperger**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN



MÜNCHNER FREIHEIT

**Große Fragen
stehen vor der Tür**

CHRISTIAN UDE



Die politische Akademie des Freistaats Bayern in Tutzing – mit herrlichem Blick auf den Starnberger See – ist ein fabelhafter Konferenzort. Gegründet wurde sie übrigens von der Viererkoalition unter Ministerpräsident Professor Wilhelm Hoegner. **Ja, das gab es einmal in Bayern: einen sozialdemokratischen Ministerpräsidenten. Und eine Viererkoalition.** Vier – das ist noch schlimmer als drei. **Und drei kann bekanntlich auch schon ziemlich unübersichtlich und fragil sein.** So hat die Viererkoalition auch nur drei Jahre überstanden. Aber immerhin die Akademie hinterlassen.

Jüngst befasste sich die freistaatliche Bildungsstätte mit ihrer Landeshauptstadt im Wandel der Zeiten. **Den Titel der Tagung wage ich gar nicht zu zitieren.** Aber es ging gar nicht um nostalgische Verklärung, sondern um Zukunftsfragen im Städtevergleich. Namhafte Stadtoberhäupter, noch im Amt oder schon im Ruhestand, stellten überraschende Gemeinsamkeiten fest.

Zum Beispiel die Fragmentierung der Gemeindeparlamente. Man muss schon von Zersplitterung sprechen. In Frankfurt gab es 1977 drei Fraktionen, jetzt 13! **Da kann sich kein Mensch mehr merken, welches Sammelsurium für welche Entscheidung verantwortlich war.** Wenn überhaupt eine Mehrheit zustande kam. Lassen sich da Verantwortlichkeiten überhaupt noch zuordnen? **Zukunftsfrage: Brauchen wir da nicht eine Fünf-Prozent-Hürde?** Zumal es in Gemeinden viel einfacher ist, neue Kräfte zu bündeln, als im gesamten Landes- oder gar Bundesgebiet.

Oder: Wie wird man eigentlich ein Bürger, der beteiligt werden soll. **Indem man mit öffentlichen Verkehrsmitteln fährt, für die neue Trassen gebraucht werden? Oder indem man daneben wohnt und seine Ruhe will?** Schon die Auswahl der „Betroffenen“ entscheidet über das Ergebnis. Da war nicht nur Stuttgart 21, sondern auch der Streit um die 3. Startbahn ein Paradebeispiel. Der Streit könnte künftig wiederkehren. Der Generalbevollmächtigte des Münchner Flughafens zitierte Prognosen der – zu der Zeit noch existenten – Ampel-Regierung (!), wonach mit einem Zuwachs auf 67 Millionen Fluggäste bis 2040 zu rechnen sei. **Da verwies der Freisinger OB leidenschaftlich auf unzutreffende Prognosen der Vergangenheit und die Frage, ob alles technisch Mögliche auch gemacht werden müsse.** Wo wird darüber diskutiert?

Und auch über die Münchner Frage aller Fragen: **Wie lassen sich Wohnungsprobleme lösen?** Der Vorsitzende der Haus- und Grundbesitzer nannte bedeutsame Zahlen: Von Olympia 1972 an gab es 40 Jahre kaum Bevölkerungszuwachs, aber hunderttausende zusätzliche Wohnungen! Und wachsenden Wohnungsmangel! Wie das? Der Flächenbedarf pro Kopf hat sich verdoppelt und steigt weiterhin steil an: Die Zahl der Single-Haushalte explodiert, kaum eine Verkleinerung der Familie führt zum Bezug einer kleineren Wohnung. Die weiteren Zahlen nannte der Bürgermeister Wiens, Michael Ludwig: Seit der Gründung des „roten Wiens“ konnte die österreichische Hauptstadt 220 000 städtische Wohnungen und zusätzlich 200 000 Sozialwohnungen bauen, die dies auch dauerhaft bleiben. **Insgesamt verfügt die Stadt Wien, die auch ein eigenes Bundesland mit eigener Wohnungsbausteuer ist, über 62 Prozent des gesamten Wohnungsbestands.** Wann wird das endlich in Deutschland diskutiert?

lokales@merkur.de

In seiner wöchentlichen Kolumne im Münchner Merkur zitiert **Alt-OB Christian Ude** die von **RA Rudolf Stürzer** in seinem Vortrag in der Akademie für Politische Bildung in Tutzing genannten Gründe, die zu dem permanenten Wohnungsmangel in München in den letzten 50 Jahren geführt haben.



Nr. 47 vom 20.11.2024

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
Wochenanzeiger



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Mietvertrag früher beenden durch Stellen eines Nachmieters?

Frau Martin aus Gräfelfing fragt Folgendes: Mein Mieter möchte schnellstmöglich das Mietverhältnis beenden. Er teilte mir mit, dass er einen Nachmieter gefunden hat und möchte deshalb zum Ende des Monats die Wohnung übergeben. Ich habe ihn darauf hingewiesen, dass er eine drei monatige Kündigungsfrist einhalten und schriftlich kündigen muss. Nun bin ich mir aber doch unsicher, ob das überhaupt stimmt. Wie ist die Rechtslage?



Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Sehr geehrte Frau Martin, Sie haben Recht. Einerseits bedarf die Kündigung der Schriftform und andererseits muss der Mieter sich auch an die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten halten. Es besteht zudem ein weit verbreiteter Irrglaube darüber, dass ein Mieter einen Nachmieter stellen könne und dann der Anspruch auf die Entlassung aus dem Mietverhältnis bestünde. Ein solcher Anspruch existiert schlichtweg nicht. Sie müssen den Mieter weder früher aus dem Mietverhältnis entlassen noch hat der Mieter einen Anspruch auf das Stellen eines Nachmieters. Es obliegt zudem dem Vermieter den neuen Mieter auszusuchen. Um eine nahtlose Anschlussvermietung zu erreichen, kann es aber sinnvoll sein, den Mieter früher aus dem Vertrag zu entlassen, wenn zufälligerweise ein passender Nachmieter bei den Vorschlägen Ihres Mieters dabei ist, da Sie sich dann auch die mühsame Suche nach einem neuen Mieter sparen. Da hierzu aber keine Pflicht besteht, geschieht dies aus reiner Kulanz Ihrerseits.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**



Erbschaft: Wege aus der Steuerfalle

Wenn Immobilien zur Riesenbelastung für die Nachkommen werden – Was Experten raten

Zwölf Millionen Euro: So viel war das Mehrfamilienhaus in der Au wert, als Wolfgang Donhärl (58) und seine Schwester es 2017 erbten. Die Konsequenz: Eine Million Euro Steuern mussten sie zahlen. „Das ging nur dank eines Kredits. Doch den zahlen wir bis Mitte 80 ab“, sagt Donhärl. Der Münchner Fall zeigt: Die Steuer frisst das Erbe auf – oft kommt es zum Verkauf. Wie das verhindert werden kann, erklären Experten in unserer Zeitung.

„Es gibt nicht viele Themen, die so emotional diskutiert werden“, sagt Rudolf Stürzer, Geschäftsführer des Immobilienbesitzer-Vereins Haus und Grund München. Denn war die Erbschaftsteuer lange eine eher untergeordnete Einnahmequelle im Staatshaushalt, habe sich ihr Aufkommen in den letzten 20 Jahren gewaltig erhöht: „2007 betrug das Steueraufkommen aus der Erbschaftsteuer bundesweit 3,8 Milliarden Euro. Im letzten Jahr waren es 3,6 Milliarden Euro – allein in Bayern.“

Gerade aus dem Haus- und Wohnungseigentum resultiere die gewaltige Steigerung der Erbschaftsteuer – in erster Linie bedingt durch die seit der Finanzkrise 2008 „explosionsartig gestiegenen Bodenrichtwerte“. Stürzers Beispiel aus der Praxis: ein klassisches Münchner Mietshaus in der Maxvorstadt mit 15 Wohnungen und 1000 Quadratmetern Wohnfläche. 2004 war das Gebäude noch zwei Millionen Euro wert – 2023 waren es bereits zehn Millionen. Fielen vor 20 Jahren dafür 380 000 Euro Steuern an, waren es 2023 nunmehr 2,3 Millionen.

„Die Steigerung beträgt hier 600 Prozent“, mahnt Stürzer. „Damals konnte die Erbschaftsteuer mit den Mieten finanziert und das Haus gehalten werden.“ Aber: „Nach dem Erbfall im letzten Jahr können mit den derzeitigen Mieten nicht einmal die Zinsen für ein entsprechendes Darlehen gezahlt werden. Geschweige denn die Tilgung.“ Fraglich sei zudem, ob der jetzt knapp 60-jährige Erbe überhaupt noch ein Darlehen in Höhe der Erbschaftsteuer bekomme.

Kommt es zum Verkauf, ist der Käufer oft gewerblich – die Zahl der Investoren nimmt zu. Und dann „weht ein anderer Wind im Haus“, fürchtet Stürzer. „Da werden die Mieten bis



Wolfgang Donhärl hat das Mehrfamilienhaus seiner Familie halten können, musste aber eine Million an Steuern zahlen.

MARCUS SCHLAF

zum letzten Cent erhöht und Mieter „hinausmodernisiert“.

Doch welche Möglichkeiten gibt es, Eigentümer und Mieter zu schützen? „Am bekanntesten ist das Modell, Immobilien frühzeitig auf die Erben zu überschreiben“, sagt Immobilien-Experte Thomas Aigner. Die

Schenkung sei steuerünstiger, „und man kann die Freibeträge mehrfach ausnutzen“. 500 000 Euro für Ehegatten und 400 000 pro Kind sind möglich – jedoch nur alle zehn Jahre. Für die steuerfreie Übertragung von Millionensummen müsste man trotz kreati-

ver Steuergestaltung über 100 Jahre werden.

Vorteil aber: Der Schenker kann sich „ein Nießbrauchrecht einräumen lassen und dadurch weiterhin in der Immobilie wohnen oder sie vermieten“, sagt Aigner. Außerdem besteht die Möglichkeit, vertraglich Rückforderungsrechte und Rückfallklauseln zu vereinbaren, um die Schenkung wieder rückgängig machen zu können.“ Hat der Eigentümer mehrere Nachkommen, könne die Schenkung aber kompliziert werden – etwa, wenn nur eins von mehreren Kindern bedacht wird. Die erbrechtlichen Konsequenzen gilt es zu bedenken und zu regeln.

„Überträgt man hingegen die Immobilie zu gleichen Teilen auf alle Kinder, entsteht eine Eigentümergemeinschaft der Geschwister. Das ist oft ge-

nug eine Herausforderung, die regelrecht zur familiären Belastungsprobe werden kann, da Reparaturen, Umbauten oder Renovierungen von allen Seiten abgesegnet werden müssen“, sagt Aigner. Um das zu vermeiden, entscheiden sich „viele Eigentümer dann doch lieber für einen Verkauf zu Lebzeiten.“ Weiterer Verkaufsgrund seien Sanierungsaufgaben, „die in Zukunft noch verschärft werden“.

Angepasst wurden die Freibeträge seit 2009 nicht, obwohl die Gebäudewerte explodieren – für Stürzer „skandalös.“ Wenn sich nichts ändere, werde die Steuer „ein K.o.-Kriterium für den privaten Hausbesitz sein“. Das wäre eine Katastrophe, „auch für die Mieter“.

Eine Alternative: „Wer sich verpflichtet, Mieten über mehrere Jahrzehnte nach dem Erb-



Rudolf Stürzer von Haus und Grund.



Beatrix Zurek vom Mieterverein.



Thomas Aigner von Aigner Immobilien.

fall sehr niedrig zu halten, sollte von der Erbschaftsteuer befreit werden“, fordert Beatrix Zurek, Vorsitzende des Mietervereins. „So könnte konkret festgelegt werden, dass sich die Mieten 30 Jahre lang bis maximal zehn Prozent unter dem Mietspiegel bewegen müssen. „So eine Lösung wäre eine faire Regelung. Denn nicht jeder, der Immobilien erbt, geht mietterfreundlich damit um. Deswegen sollen nur die Erben von der Erbschaftsteuer befreit werden, die sozial vermieten.“

„Wer mehr als 300 Wohnungen hat, kann steuerfrei verschenken oder vererben und muss sich auch an keine sozialen Auflagen im Gegenzug halten“, erklärt Zurek. „Dies bedarf auch einer Änderung.“ Große Firmen haben es also leicht – einzelne Bürger nicht.

ANDREAS THIEME

Wie Stiftungen helfen können

Steuern sparen, Mieter schützen: Das soll idealerweise beim Vererben von Immobilien gelingen. Möglich ist das auch mithilfe einer Stiftung. „Weil wir gemeinnützig sind, kann man uns Immobilien übertragen ohne Schenkungs- und Erbschaftsteuer“, erklärt Christian Stupka von der Stiftung „Daheim im Viertel“. Werde der Stiftung eine Immobilie zu einem Ankaufspreis unterhalb des Verkehrswerts übertragen, „gilt die Differenz als Schenkung an die Stiftung. Über diesen Betrag stellen wir eine Zuwendungsbescheinigung aus“, sagt Stupka. „Da die Immobilie unserem Grundstockvermögen zugeführt wird, können Privatpersonen aufgrund ihrer Schenkung bis zu einer Million Euro verteilt über zehn Jahre steuerlich geltend machen.“

Erben & vererben

Die beste Strategie für Sie



SEITE 5

Immobilien als Riesen-Belastung für Nachfahren – Was Experten raten

Zwölf Millionen Euro: So viel war das Mehrfamilienhaus in der Au wert, als Wolfgang Donhär (58) und seine Schwester es 2017 erbten. Die Konsequenz: Eine Million Euro Steuern mussten sie zahlen. „Das ging nur dank eines Kredits. Doch den zahlen wir bis Mitte 80 ab“, sagt Donhär. Der Münchner Fall zeigt: Die Steuer frisst das Erbe auf – oft kommt es zum Verkauf. Wie das verhindert werden kann, erklären Experten in der tz.



Wolfgang Donhär hat das Mehrfamilienhaus seiner Familie halten können, musste aber eine Million an Steuern zahlen.

MARCUS SCHLAF

Erben und vererben: Wege aus der Steuerfalle

„Es gibt nicht viele Themen, die so emotional diskutiert werden“, sagt Rudolf Stürzer, Geschäftsführer der Eigentümer-Initiative Haus und Grund München. Denn war die Erbschaftsteuer lange eine eher untergeordnete Einnahmequelle im Staatshaushalt, habe sich ihr Aufkommen in den letzten 20 Jahren gewaltig erhöht: „2007 betrug das Steueraufkommen aus der Erbschaftsteuer bundesweit 3,8 Milliarden Euro. Im letzten Jahr waren es 3,6 Milliarden Euro – allein in Bayern.“

Das Problem: Gerade aus dem Haus- und Wohnungseigentum resultiere die gewaltige Steigerung der Erbschaftsteuer – in erster Linie bedingt durch die seit der Finanzkrise 2008 „explosionsartig gestiegenen Bodenrichtwerte“. Stürzers Beispiel aus der Praxis: ein klassisches Münchner Mietshaus in der Maxvorstadt mit 15 Wohnungen und 1000 Quadratmetern Wohnfläche. 2004 war das Gebäude noch zwei Millionen Euro wert – 2023 dann bereits zehn Millionen. Fielen vor 20 Jahren dafür 380 000 Euro Steuern an, waren es 2023 nunmehr 2,3 Millionen.

„Die Steigerung beträgt hier 600 Prozent“, mahnt Stürzer. „Damals konnte die Erbschaftsteuer mit den Mieten finanziert und das Haus konnte gehalten werden.“ Aber: „Nach dem Erbfall im letzten Jahr können mit den derzeitigen Mieten nicht einmal die Zinsen für ein entsprechendes

Wir zahlen den Kredit ab, bis wir Mitte 80 sind

WOLFGANG DONHÄR



Rudolf Stürzer
von Haus und Grund.



Beatrix Zurek
vom Mieterverein.

Darlehen gezahlt werden, Geschweige denn die Tilgung.“ Fraglich sei zudem, ob der jetzt knapp 60-jährige Erbe überhaupt noch ein Darlehen in Höhe der Erbschaftsteuer bekomme.

Kommt es zum Verkauf, ist der Käufer oft gewerblich – die Zahl der Investoren nimmt zu. Und dann „weht ein anderer Wind im Haus“, fürchtet Stürzer. „Da werden die Mieten bis zum letzten Cent erhöht und Mieter „hinausmodernisiert“. Doch welche Möglichkeiten gibt es, Eigentümer und Mieter zu schützen? „Am bekanntesten ist das Modell, Immobilien frühzeitig auf die Erben zu überschreiben“, sagt Immobilien-Experte Thomas Aigner. Die Schenkung sei steuergünstiger, „und man kann die Freibeträ-

ge mehrfach ausnutzen“. 500 000 Euro für Ehegatten und 400 000 pro Kind sind möglich – jedoch nur alle zehn Jahre. Für die steuerfreie Übertragung von Millionen summen müsste man trotz kreativer Steuergestaltung über 100 Jahre werden. Vorteil aber: Der Schenker kann sich „ein Nießbrauchrecht einräumen lassen und dadurch weiterhin in der Immobilie wohnen oder sie vermieten“, sagt Aigner. „Außerdem besteht die Möglichkeit, vertraglich Rückforderungsrechte und Rückfallklauseln zu vereinbaren, um die Schenkung wieder rückgängig machen zu können.“

Hat der Eigentümer mehrere Nachkommen, könne die Schenkung aber kompliziert werden – etwa, wenn nureins von mehreren Kindern bedacht wird. Die erbrechtlichen Konsequenzen gilt es zu bedenken und zu regeln. „Überträgt man hingegen die Immobilie zu gleichen Teilen auf alle Kinder, entsteht eine Eigentümergemeinschaft der Geschwister. Das ist oft genug eine Herausforderung, die regelrecht zur familiären Belastungsprobe werden kann, da Reparaturen, Umbauten oder Renovierungen von allen Seiten abge-

Wie Stiftungen helfen können

Steuern sparen, Mieter schützen: Das soll idealerweise beim Vererben von Immobilien gelingen. Möglich ist das auch mithilfe einer Stiftung. „Weil wir gemeinnützig sind, kann man uns Immobilien übertragen ohne Schenkungs- und Erbschaftsteuer“, erklärt Christian Stupka von der Stiftung „Daheim im Viertel“. Werde der Stiftung eine Immobilie zu einem Ankaufspreis unterhalb des Verkehrswerts übertragen, „gilt die Differenz als Schenkung an die Stiftung. Über diesen Betrag stellen wir eine Zuwendungsbescheinigung aus“, sagt Stupka. „Da die Immobilie unserem Grundstockvermögen zugeführt wird, können Privatpersonen aufgrund ihrer Schenkung bis zu einer Million Euro verteilt über zehn Jahre steuerlich geltend machen.“



Das Erbe kann zur familiären Belastungsprobe werden

THOMAS AIGNER



Thomas Aigner von Aigner Immobilien.

segnet werden müssen“, sagt Aigner. Um das zu vermeiden, entscheiden sich „viele Eigentümer dann doch lieber für einen Verkauf zu Lebzeiten.“ Weiterer Verkaufsgrund, der seit 2022 zunimmt, seien Sanierungsaufgaben. „Die in Zukunft noch verschärft werden.“

Angepasst wurden die Freibeträge seit 2009 nicht, obwohl die Gebäudewerte explodieren – für Stürzer „skandalös.“ Wenn sich nichts ändere, werde die Steuer „ein K.o.-Kriterium für den privaten Hausbesitz sein“. Und das wäre eine Katastrophe „auch für dessen Mieter“.

Eine Alternative: „Wer sich verpflichtet, Mieten über mehrere Jahrzehnte nach dem Erbfall sehr niedrig zu halten, sollte von der Erbschaftsteuer befreit werden“, fordert Beatrix Zurek, Vorsitzende des Mietervereins. „So könnte konkret festgelegt werden, dass sich die

Mieten 30 Jahre lang bis maximal zehn Prozent unter dem Mietspiegel bewegen müssen. „So eine Lösung wäre eine faire Regelung. Denn nicht jeder, der Immobilien erbt, geht mieterfreundlich damit um. Deswegen sollen nur die Erben von der Erbschaftsteuer befreit werden, die sozial vermieten.“

Kaum zu glauben: „Wer mehr als 300 Wohnungen hat, kann steuerfrei verschenken oder vererben und muss sich auch an keine sozialen Auflagen im Gegenzug halten“, erklärt Zurek. „Dies bedarf auch einer Änderung.“ Große Firmen haben es also leicht – einzelne Bürger nicht. ANDREAS THIEME

Neue Angebote, aktualisierte Preise, Bestand und Neubau in dieser Ausgabe ...



2. BAUABSCHNITT DER CONCEPT BAU -Anzeige- linden.park: ETW am Naturschutzgebiet Panzerwiese	13
HINWEIS FÜR GEWERBLICHE IMMOBILIEN-ANBIETER Anmelden und kostenfrei online veröffentlichen	18
MÜNCHNER IMMOBILIEN FOKUS Diskussion über die Erbschaftssteuer trifft den Nerv	19
WOHNEN & LEBEN -Advertorial- Neue Boden-Kollektion mit frischen Designs	20/21
NEUBAUPROJEKTE AUS UNSERER REGION www.mein-immostar.de/neubauprojekte	22
ALS ERSTE INFORMIERT SEIN Der Newsletter von immostar.de	26
IMPRESSUM, BILDNACHWEISE, HERSTELLER Fotos Hersteller Autorenhinweise Adressen	27
UNSERE DOPPELAUSGABE ERSCHEINT IN 14 TAGEN Hinweis für alle Leser und Anzeigenkunden	27
BAUEN, WOHNEN, MODERNISIEREN -Advertorial- Wohnideen für ein stimmungsvolles Zuhause	31

Liebe Leserin, lieber Leser,
liebe Wohnungssuchende,
es wird kälter. Das richtige Heiz- und Lüftungsverhalten kann den Energieverbrauch deutlich senken und ein gesundes Raumklima schaffen, teilt uns Haus + Grund in seiner Pressemitteilung mit. Wir nehmen das zum Anlass auf einfache Regeln hinzuweisen, denn viele Mieter und Eigentümer verschwenden unbewusst Energie durch falsches Heizen und Lüften. Mit bestimmten Maßnahmen lassen sich Heizkosten sparen und Schimmelbildung vorbeugen. Dabei ist zu erwähnen, dass grundsätzlich die Raumtemperatur an die Nutzung angepasst werden sollte. Im Wohnzimmer sind 20-22°C ideal, im Schlafzimmer reichen 16-18°C aus, jedes Grad weniger spart etwa 6% Heizenergie. Nachts und bei Abwesenheit empfiehlt es sich, die Temperatur um 3-4°C abzusenken. Beim Lüften sollten die Fenster lieber kurz und kräftig als lange und ineffektiv geöffnet werden. Drei- bis viermal täglich für 5-10 Minuten stoßlüften ist optimal, rät Haus + Grund. Dabei sollten die Lüftungsmöglichkeiten weit geöffnet und die Heizung abgedreht werden. So wird die verbrauchte, feuchte Luft schneller gegen frische, trockene Luft ausgetauscht, ohne dass die Wände auskühlen. Für optimales Heizen sollten die Heizkörper nicht durch Möbel oder Vorhänge verdeckt werden, damit sich die Wärme im Raum verteilen kann. Rollläden und Vorhänge nachts zu schließen, hält die Wärme zusätzlich im Raum. Mit diesen einfachen Tipps lässt sich der Energieverbrauch spürbar reduzieren.

Viel Erfolg auf der Suche nach Ihren eigenen vier Wänden mit diesen zwei- und dreißig informativen Seiten. Rufen Sie bei unseren Inserenten dieser neuen Ausgabe an und lassen Sie sich beraten.

Herzliche Grüße



Matthias Lipp
Ihr Matthias Lipp & das Team vom immostar



Das Dauerthema Erbschaftssteuer: Die Effekte der „Neidsteuer“ auf Miet- und Kaufpreise So lautete das Thema des „münchener immobilien fokus“, der jetzt im Literaturhaus stattfand. Zu der bis auf den letzten Platz besetzten Veranstaltung geladen hatten die Aigner Immobilien GmbH sowie die Steuerberatung Acconsis GmbH. Eröffnet wurde das Thema durch einen Impulsvortrag von Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, dem Vorsitzenden des Haus- & Grundbesitzervereins München. Deutlich wurde: Es gäbe Alternativen für die Erbschaftssteuer, doch die Politik hätte kein Interesse daran, sie zu ändern oder abzuschaffen, wie uns Aigner Immobilien in seiner neuesten Pressemitteilung berichtet. Auf unserem Foto von links nach rechts: Dr. Wolfgang Donhär, privater Eigentümer, Thomas Aigner, Geschäftsführer und Inhaber der Aigner Immobilien GmbH, Monika Schmid-Balzert, Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbund Landesverbandes Bayern, Steuerberaterin Agnes Fischl-Obermayer, Fachanwältin für Erbrecht und Geschäftsführerin von ACCONSIS, Sebastian Krass, Journalist, Dr. Kai H. Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland e.V., Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus & Grund München. Bitte lesen Sie ausführlich auf der Seite 19.

Diskussion über die Erbschaftssteuer trifft den Nerv vieler

„Dauerthema Erbschaftssteuer: Die Effekte der ‚Neidsteuer‘ auf Miet- und Kaufpreise“. So lautete das Thema des „münchner immobilien fokus“, der jetzt im Literaturhaus stattfand. Zu der bis auf den letzten Platz besetzten Veranstaltung geladen hatten die Aigner Immobilien GmbH sowie die Steuerberatung Aconsis GmbH.

Eröffnet wurde das Thema durch einen Impulsvortrag von Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Haus- & Grundbesitzervereins München. Deutlich wurde: Es gäbe Alternativen für die Erbschaftssteuer, doch die Politik hat kein Interesse daran, sie zu ändern oder abzuschaffen, wie uns Aigner Immobilien in seiner neuesten Pressemitteilung berichtet. Durch den Abend führte der Journalist Sebastian Krass.

Als vor 20 Jahren in München ein Mehrfamilienhaus mit einem Verkehrswert von 2 Mio. Euro vererbt wurde, fielen 380.000 Euro Erbschaftssteuer an. Beim erneuten Erbfall im Jahr 2022 betrug die Steuerlast 2,3 Mio. Euro – eine Steigerung von 600 %. Die Mieten wiederum stiegen während dieser Zeit um 40 %. „Damals hat der Erbe die Steuer über die Mieten solide finanziert und konnte das Haus halten. Heute geht das nicht mehr“, erläuterte Stürzer in seinem Vortrag, der den diesjährigen „münchner immobilien fokus“ einleitete.

Vor einem vollbesetzten Saal im Literaturhaus beschrieb Stürzer die Problematik, die mit der Berechnungsart der Erbschaftssteuer einhergeht. Da diese sich am Bodenwert orientiert, der in den vergangenen Jahren gerade in München massiv gestiegen ist, sei die Steuer für die meisten Erben nicht mehr finanzierbar. Der Verkauf an Investoren sei die Folge: „Und dann weht für die Mieter ein anderer Wind.“

Stürzer nannte zwei Gründe, warum die Erbschaftssteuer in Deutschland ein „heißes Eisen“ sei: Zum einen sei sie aufgrund der hohen Bodenpreise eine nicht unerhebliche Einnahmequelle für den Staat geworden. 2007 betrugen die Einnahmen über die Erbschaftssteuer bundesweit 3,8 Mrd. Euro. 2023 waren es 3,6 Mrd. Euro. Allerdings nur in Bayern. Zum anderen sei das Thema Neid mit der Steuer verknüpft. „In Deutschland herrscht der Gedanke vor: Die Eigentümer sind ja alle reich.“

Problematisches Bild des privaten Vermieters

Die angeschnittenen Aspekte wurden in der anschließenden lebhaften Diskussion von den Podiumsteilnehmern aufgegriffen und vertieft. Thomas Aigner, Geschäftsführer und Inhaber der Aigner Immobilien GmbH, wies darauf hin, dass die Debatte hierzulande durch die ausgeprägte Mieterkultur erschwert werde. Die Politik habe eher diese Klientel im Blick und nicht die Eigentümer. „Und was man ja auch gerne mal vergisst: Diese Immobilien wurden mal gebaut oder gekauft – und zwar mit versteuertem Geld. Aber das ist halt unsere Steuerkultur.“

Steuerberaterin Agnes Fischl-Obermayer, Fachanwältin für Erbrecht und Geschäftsführerin von ACCONSIS, machte nochmal deutlich, wie problematisch die Wahrnehmung des Vermieters seitens der Politik sei. „Viele Vermieter wollen sozial vermieten, bekommen aber Probleme mit dem Finanzamt, wenn sie zu weit unter der ortsüblichen Miete sind. Das könnte man ändern, aber das ist nicht gewollt: Man ist der Meinung, dass der Vermieter dann Steuerhinterziehung begeht!“

Steuersatz nach den Mieteinnahmen zu bemessen gefordert

Schnell wurde deutlich, dass eine sachliche Auseinandersetzung zwischen Immobilienwirtschaft und Politik über die Erbschaftssteuer an dem Bild des Eigentümers bzw. Vermieters scheitert. Dabei gehe es gar nicht um eine komplette Abschaffung, sondern um eine Änderung, wie Wolfgang Donhár, selbst Immobilienerbe, betonte. Donhár konnte nur mit einem Kredit für die 1 Mio. Euro hohe Steuerlast den Verkauf seines Familienbesitzes abwenden, musste dafür aber die Mieten drastisch erhöhen. Er plädiert dafür, den Steuersatz nicht nach dem Grundstückswert, sondern nach den Mieteinnahmen zu bemessen. Zugleich nahm Donhár ein Missverhältnis im Steuerrecht in den Blick: „Wenn ich keine 14, sondern 301 Wohnungen hätte, dann wäre ich eine Wohnungsbaugesellschaft und müsste überhaupt keine Erbschaftssteuer zahlen. Wir als kleine Vermieter werden relativ hoch besteuert – wer aber deutlich mehr Vermögen besitzt, ist befreit. Diese Ungerechtigkeit sollte man mal in den Blick nehmen.“



„Es gäbe Alternativen für die Erbschaftssteuer, doch die Politik hat kein Interesse daran, sie zu ändern oder abzuschaffen“, so Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus + Grund München im Einsatz für Eigentümer (und Mieter) bei seinem Impulsvortrag.

Ähnlich sieht es die Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbund Landesverbandes Bayern, Monika Schmid-Balzert. Sie lehnt eine Abschaffung ab, weil die Einnahmen der Allgemeinheit zugutekämen. „Aber wenn ein Vermieter bezahlbaren Wohnraum vermietet und erhält, soll man ihm bei der Steuer entgegenkommen. Das wurde leider bei der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit verpasst. Da hätte man für die sozialen Vermieter nachsteuern können.“

Realistische Wahrnehmung der Immobilienpreise

Bei Donhár's Forderung, die „haltlose Bodenspekulation“ zu unterbinden, gab es Applaus – ein Umstand, der den Präsidenten des Haus- & Grundbesitzervereins Deutschland, Dr. Kai H. Warnecke, irritierte. Da sehe man, wie Immobilienpreise wahrgenommen würden. „Fakt ist: Wer vor 50 Jahren den DAX oder eine Immobilie gekauft hätte, stünde mit dem DAX heute besser da. Rein nominal, vom Wert her, ist es nicht der Fall, dass ist in den letzten Jahren eine haltlose Spekulation entstanden ist. Das lässt sich in allen Bereichen ablesen. Das Einzige, was überhaupt noch dämmend auf den Verbraucherpreisindex wirkt, sind die Mieten. Das ist die Realität.“

Auch Thomas Aigner legte Einspruch ein bei der Idee, den Bodenwert einzufrieren. Um eine Stadt zu entwickeln, müsse es Möglichkeiten geben. „Der Bodenwert wird abgeleitet aus unbebauten Grundstücken – genau da muss man ansetzen. Da muss man nicht einfrieren. Das wäre so, als würde man eine Käseglocke drüberstülpen. Aber der Käse wird dadurch nicht frischer.“

Nach der Podiumsdiskussion sorgte das Thema zwischen Zuhörern und Teilnehmern noch lange für Gesprächsstoff.

Im kommenden Jahr geht die Veranstaltungsreihe „münchner immobilien fokus“ in eine neue Runde. Der genaue Termin sowie das Thema werden rechtzeitig bekannt gegeben.

www.aigner-immobilien.de
www.acconsis.de
www.hug-m.de
www.mein-immostar.de/ratgeber

vom 24.11.2024



RA Georg Hopfensperger nimmt bei der Podiumsdiskussion der **Tagung der Evangelischen Akademie** in Tutzing zur Veranstaltung **"Wohnst Du schon oder suchst Du noch?"** u.a. mit Stadtbaurätin Elisabeth Merk teil.

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Heizungstausch

Frau Meyer aus München fragt:

Ich habe in der Zeitung über den Stadtratsbeschluss zur kommunalen Wärmeplanung gelesen. Dürfen in München beim Austausch von Heizungen noch herkömmliche Heizungen eingebaut werden?



**RA Georg
Hopfensperger**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort: Ja. Der Beschluss des Stadtrats über die kommunale Wärmeplanung in München ist noch keine verbindliche kommunale Wärmeplanung nach den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes.

Vielmehr setzt das Gebäudeenergiegesetz eine Wärmeplanung nach dem Wärmeplanungsgesetz des Bundes (WPG) voraus.

Eine Wärmeplanung nach dem WPG existiert derzeit in München aber noch nicht. Nach derzeitigem Stand ist eine verbindliche Wärmeplanung zum 30.6.2026 vorgesehen.

Ob sich dieser Zeitpunkt noch nach vorne verändert, kann nicht gesagt werden. Es kann aber gesagt werden, dass der Stadtratsbeschluss als solcher nicht ausreichend ist, um die verschärften Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes für einen Heizungstausch in Gang zu setzen. Sie können daher nach derzeitiger Rechtslage in München noch bis zum 30.6.2026 herkömmliche Gas- und Ölheizungen einbauen, müssen sich aber bereits jetzt vor Einbau einer neuen Heizung durch eine fachkundige Person beraten lassen. Die Kosten dieser Energieberatung werden vom Bund gefördert.

Wenn Sie jetzt noch eine Öl- oder Gasheizung einbauen, so muss die Heizung ab dem 1. Januar 2029 zu 15 % mit grünen Brennstoffen betrieben werden. Dies kann zum Beispiel Biomethan sein. Ab Januar 2035 beträgt die verpflichtende Quote zur Nutzung von grünen Brennstoffen 30 %, ab 2040 60 % und ab 2045 100 %.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



Vorsicht, Miet-Falle!

Kündigung und Co.: Die besten Tipps von Experten bei Streitereien



Viele Fallstricke: Die Betriebskostenabrechnung sorgt oft für Unklarheit und sollte auf Rechtmäßigkeit geprüft werden.

alles streichen musste. Nun zieht er aus. Der Vermieter verlangt, dass die Wohnung gestrichen werden soll und beruft sich auf den Mietvertrag. In die- sem steht, dass die Wohnung sowohl während des Mietver- trages als auch zum Auszug haltrisses als auch zum Auszug gestrichen werden muss. Schmid-Balzert: „Der Mieter kann die Wohnung unrenovi- ert verlassen. Zum einen hat der Bundesgerichtshof ent- schieden, dass der Mieter bei Auszug nicht streichen muss, wenn die Wohnung bereits bei Einzug nachweislich (Übergabeprotokoll) nicht gestrichen war. Zum anderen ist eine Klausel im Mietvertrag, wonach der Mieter sowohl während der Mietzeit regelmäßig streichen und dies auch am Ende tun soll, unwirksam.“

Falle 10: Vermieterwechsel. Der Vermieter wandelt die ein- zelnen Wohnungen eines Mehrfamilienhauses in Eigen- tumswohnungen um und ver- kauft sie an neue Eigentümer, die verlangen, dass neue Miet- verträge mit geänderten Klauseln und erhöhter Miete unter- schrieben werden. „Wenn die Wohnung den Eigentümer und damit den Vermieter wechselt, ändert sich für den Mieter zu- nächst nichts“, sagt Schmid- Balzert. „Er muss keinen neuen Mietvertrag abschließen, nur die Miete auf ein anderes Konto überweisen.“

Falle 11: Tiere in der Wohnung. Sollte ein Mieter ohne Geneh- migung des Vermieters Tiere in der Wohnung halten, kann dies ein Kündigungsrecht des Vermieters auslösen, sagt Hop- fensperger. **ANDREAS THIEME**



Monika Schmid-Balzert
Mieterbund



Georg Hopfensperger
Miet-Fachanwalt

warum. Geht nicht, sagt Schmid-Balzert. „Der Vermie- ter kann nur kündigen, wenn er einen Grund hat und diesen auch angibt. Vom Gesetz vorge- sehene Gründe sind aber nur der Eigenbedarf oder die man- gelnde Möglichkeit einer wirt- schaftlichen Verwertung.“ Und im Falle einer Eigenbedarfs- kündigung kann der Mieter ei- nen Härtefallwiderspruch ein- legen, ergänzt Hopfensperger. Dieser ist binnen einer Frist von zwei Monaten zu erklären und gilt etwa für gesundheitli- che Gründe, das Fehlen ange- messenen Ersatzwohnraumes, Schwangerschaft etc. Der Wi- derspruch muss schriftlich (per Brief) erfolgen, genauso wie bei einer Kündigung.

Falle 9: Schönheitsreparaturen. Der Mieter wohnt seit zwei Jah- ren in der Wohnung. Die Woh- nung war bei Einzug unrenovi- ert, sodass der Mieter erstmal

ter sagt, der Schimmel sei durch ein fehlerhaftes Verhal- ten verursacht. „Der Vermieter muss beweisen, dass der Mieter falsch heizt und lüftet“, so Schmid-Balzert. Ansonsten sei davon auszugehen, dass es sich um einen Baumangel handelt, für den der Vermieter haftet.

Falle 7: Kautions einbehalten. Die Wohnung wurde beim Aus- zug vom Mieter gestrichen, ge- putzt und ohne Mängel zurück- gegeben. Nun behält der Ver- mieter aber die Kautions ein- rechnung noch erstellen muss und die Differenz mit der Kauti- on verrechnen will. „Der Ver- mieter darf einen Teil der Kauti- on behalten“, sagt Schmid-Balzert. Jedoch nur so viel, wie an Nach- zahlung zu erwarten ist.

Falle 8: unwirksame Kündi- gung. Der Vermieter kündigt dem Mieter, ohne anzugeben

weniger als die ortsübliche Ver- gleichsmiete bezahle. „Maxi- mal kann die Miete aber nur um 15 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöht werden.“

Falle 5: Modernisierungsumla- ge. Der Vermieter hat umfas- send modernisiert. Nun möch- te er einen Teil der Modernisie- rungskosten auf den Mieter über eine Mieterhöhung umle- gen. Schmid-Balzert: „Er hat das Recht, maximal acht Pro- zent der Modernisierungskos- ten auf den Mieter umzulegen. Er darf allerhöchstens drei Eu- ro pro Quadratmeter/pro Mo- nat umlegen. Hier gibt es aber sehr strenge Voraussetzungen. Außerdem hat ein Mieter die Möglichkeit, einen Wider- spruch wegen wirtschaftlicher Härte einzulegen.“

Falle 6: Schimmelstreit. Der Mieter hat an Wänden Schim- melbefall, heizt und lüftet aber ordnungsgemäß. Der Vermie-

Miet-Anger: Immer wieder gibt's so viel Stress, dass ein An- walt oder ein Gericht ran muss. Gerade in München ist das Stresspotenzial hoch. Schließ- lich ist der Wohnraum hier be- sondern begehrt, damit auch besonders teuer und umstri- ten. Für Mieter und Vermieter ist es wertvoll, wenn man die größten Fallen kennt. Die Fachanwältin Monika Schmid- Balzert (Mieterbund) und Georg Hopfensperger (Haus & Grund) nennen Beispiele.

Falle 1: zu viel abgerechnete Betriebskosten. Laut Mietver- trag soll der Mieter Vorauszah- lungen auf folgende Betriebs- kosten leisten, über die dann abgerechnet wird: Aber: „Der Vermieter darf nur die im Miet- vertrag aufgeführten Kosten auf den Mieter umlegen“, sagt Schmid-Balzert. „Die anderen Kosten können aus der Abrech- nung gestrichen werden.“ Wichtig: „Mieter müssen Ein- wendungen innerhalb eines Jahres geltend machen“, sagt Georg Hopfensperger.

Falle 2: fehlender Warmwasser- zähler. In einem Mehrfamilien- haus ist kein Warmwasserzäh- ler eingebaut, obwohl dieser laut Heizkostenverordnung ver- pflichtend ist. Schmid-Bal- zert: „Gibt es keinen zentralen Warmmengenähler, hat der Mieter ein Kürzungsrecht für 15 Prozent der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten.“

Falle 3: viel zu hohe Miete. Aus Verzweiflung unterschreibt der Mieter einen Vertrag mit ei- ner stark überhöhten Miete. „Bei einer Wiedervermietung der Wohnung darf in ange- spannten Wohnungsmärkten



Nr. 49 vom 04.12.2024

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit:

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Dekoration und Gegenstände im Treppenhaus

Frau Sauber aus Neuried hat uns folgende Anfrage geschickt: Ich besitze ein kleines Mehrfamilienhaus mit 5 Parteien, die alle vermietet sind. Das Zusammenleben funktioniert gut. Leider breitet sich aber einer meiner Mieter zunehmend mit seinem Hab und Gut ins Treppenhaus aus. Es finden sich dort Schirmständer, Schuhschränke und leere Getränkekisten. Zu Weihnachten hatte er zudem einen Kranz an die Wohnungseingangstüre gehängt. Die von mir beauftragte Reinigungsfirma weigert sich mittlerweile das Treppenhaus in dem Stockwerk des besagten Mieters zu putzen. Muss ich das alles dulden? Was kann ich tun?



Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Sehr geehrte Frau Sauber, grundsätzlich gehört das Treppenhaus nicht zu den mit-vermieteten Flächen. Insofern sind Gemeinschaftsflächen wie das Treppenhaus grundsätzlich frei von Gegenständen zu halten, da diese einerseits als „Zuweg“ zu den Wohnungen, andererseits etwa im Fall eines Brandes als Fluchtweg dienen. Insofern ist anzuraten Ihren Mieter zunächst in einem freundlichen, aber bestimmten Gespräch zu bitten, die Gegenstände wie etwa den Schirmständer, die Schuhschränke und die Getränkekisten zu entfernen. Fruchtet dies nicht, ist eine Abmahnung auch als Vorstufe zu einer Kündigung denkbar. Lediglich Kinderwagen oder Rollatoren der Hausbewohner wären zu dulden, sofern keine anderweitige Abstellmöglichkeit besteht. Auch kleine, ortsübliche, saisonale Dekoration wie ein Kranz zu Weihnachten oder etwa ein kleiner Osterhase können nicht untersagt werden.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de



Kündigung & Co.: Die besten Tipps der Experten

Kautio, Vertrag, Reparaturen

Die schlimmsten Fallen für Mieter



Vorsicht, Miet-Falle!

Miet-Ärger: Immer wieder gibt's so viel Stress, dass ein Anwalt oder ein Gericht ran muss. Gerade in München ist das Stresspotenzial hoch. Schließlich ist der Wohnraum hier besonders begehrt, damit auch besonders teuer und besonders umstritten. Sowohl für Mieter als auch für Vermieter ist es da wertvoll, wenn man die größten Fallen kennt. Die Fachanwältin Monika Schmid-Balzert (Mieterbund) und Georg Hopfensperger (Haus und Grund), die wir jeweils separat befragt haben, nennen Beispiele.

► **Falle 1: zu viel abgerechnete Betriebskosten.** Laut Mietvertrag soll der Mieter Vorauszahlungen auf folgende Betriebskosten leisten, über die dann abgerechnet wird: Aber: „Der Vermieter darf nur die im Mietvertrag aufgeführten Kosten auf den Mieter umlegen“, sagt Schmid-Balzert. „Die anderen Kosten können aus der Abrechnung gestrichen werden.“ Wichtig: „Mieter müssen Einwendungen innerhalb eines Jahres geltend machen“, sagt Georg Hopfensperger.

► **Falle 2: fehlender Warmwasserzähler.** In einem Mehrfamilienhaus ist kein Warmwasserzähler eingebaut, obwohl dieser laut Heizkostenverordnung verpflichtend ist. Schmid-Balzert: „Gibt es keinen zentralen Wärmemengenzähler, hat der Mieter ein Kürzungsrecht für 15 Prozent der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten.“

► **Falle 3: viel zu hohe Miete.** Aus Verzweiflung unterschreibt der Mieter einen Vertrag mit einer stark überhöhten Miete. „Bei einer Wiedervermietung der Wohnung darf in angespannten Wohnungsmärkten wie München als zulässige Miete höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent verlangt werden“, sagt Schmid-Balzert. Nach Unterschreiben des Mietvertrags kann der Mieter die Mietpreisminderungen ziehen. Diese hat Auswirkungen – etwa Neubau. Das sind alle Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden. Außerdem greift sie nicht nach umfassender Sanierung der Wohnung und ebenso nicht für den Fall, dass der Vermieter bereits eine höhere Miete gezahlt hat.

► **Falle 4: unwirksame Mieterhöhung.** Der Vermieter erhöht die Miete mit der Begründung, alles sei teurer geworden, und der Mieter zahle ohnehin weniger, als andere Mieter im Haus. „Eine solche Mieterhöhung ist unwirksam“, sagt Schmid-Balzert. Der Vermieter könne die Miete nur erhöhen, wenn der Mieter weniger als die ortsübliche Vergleichsmiete bezahlt. Dies müsse er aber nachweisen. „Maximal kann die Miete aber nur um 15 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöht werden.“

► **Falle 5: Modernisierungsumlage.** Der Vermieter hat umfassend modernisiert. Nun möchte er einen Teil der Modernisierungskosten auf



Die Betriebskosten-Abrechnung sorgt oft für Unklarheit und sollte auf Rechtmäßigkeit geprüft werden.
PANTHERMEDIA, BAAGO, SCHLAF MAURITZ, STEJL, FOTO-STUDIO 4 E.K.

den Mieter über eine Mieterhöhung umlegen. Schmid-Balzert: „Er hat das Recht, maximal acht Prozent der Modernisierungskosten auf den Mieter umzulegen. Er darf allerhöchstens drei Euro pro Quadratmeter/Pro Monat umlegen. Hier gibt es aber sehr strenge Voraussetzungen. Außerdem hat ein Mieter die Möglichkeit, einen Widerspruch wegen wirtschaftlicher Härte einzulegen.“

► **Falle 6: Schimmelstreit.** Der Mieter hat an Außenwänden, beheizt und lüftet aber ordnungsgemäß. Der Vermieter sagt, der Schimmel sei durch fehlerhaftes Verhalten verursacht. „Der Vermieter muss beweisen, dass der Mieter falsch heizt und lüftet“, so Schmid-Balzert. Ansonsten sei davon auszugehen, dass es sich um einen Baumangel handelt, für den der Vermieter haftet.

► **Falle 7: Kautio einbehalten.** Die Wohnung wurde beim Auszug vom Mieter gestrichen, geputzt und ohne Mängel zurückgegeben. Nun behält der Vermieter aber die Kautio ein, weil er die Betriebskostenabrechnung noch erstellen muss und die Differenz mit der Kautio verrechnen will. „Der Vermieter darf einen Teil der Kautio für die Betriebskostenabrechnung einbehalten“, sagt Schmid-Balzert. Jedoch nur so viel, wie an Nachzahlung zu erwarten ist.

► **Falle 8: Unwirksame Kündigung.** Der Vermieter kündigt dem Mieter, ohne anzugeben warum. Geht nicht, sagt Schmid-Balzert. „Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er einen Grund hat und diesen auch angibt. Vom Gesetz vorgesehene Gründe sind aber lediglich der Eigenbedarf oder die mangelnde Möglichkeit einer wirtschaftlichen Verwertung.“ Bei einer Eigenbedarfskündigung kann der Mieter einen Härtefallwiderspruch einlegen, sagt Hopfensperger. Der ist binnen einer Frist von zwei Monaten zu erklären und gilt etwa für gesundheitliche Gründe, das Fehlen angemessenen Ersatzwohnraumes, Schwangerschaft etc. Der Widerspruch muss schriftlich (per Brief) erfolgen. Das gilt auch, wenn der Mieter kündigt. „Eine Kündigung per E-Mail ist unwirksam.“

► **Falle 9: Schönheitsreparaturen.** Der Mieter wohnt seit zwei Jahren in der Wohnung. Die Wohnung war bei Einzug unrenoviert, so dass der Mieter erstmal alles streichen musste. Nun zieht er aus. Der Vermieter verlangt, dass die Wohnung gestrichen werden soll und beruft sich auf den

Vertrag. In diesem steht, dass die Wohnung sowohl während des Mietverhältnisses als auch zum Auszug gestrichen werden muss. Schmid-Balzert: „Der Mieter kann die Wohnung unrenoviert verlassen. Zum einen hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Mieter bei Auszug nicht streichen muss, wenn die Wohnung bereits bei Einzug nachweislich (Übergabeprotokoll) nicht gestrichen war. Zum anderen

trifft mit allen Rechten und Pflichten in das Mietverhältnis ein. Der Mieter muss lediglich die Miete auf ein anderes Konto überweisen.“

► **Falle 10: Tiers in der Wohnung.** Der Mieter hält ein Tier in der Wohnung, obwohl dies ein Kündigungsgrund des Vermieters ist, sagt Hopfensperger.

► **Falle 11: Es besteht ein Mangel an der Mietsache.** Der Mieter ist zur Minderung berechtigt. Er kürzt um mehr als 50 Prozent monatlich. Nach vier Monaten fehlen mehr als zwei vollständige Monatsmieten. Der Vermieter kündigt das Mietverhältnis daher wegen Zahlungsverzuges. „Der Mieter ist in solchen Fällen gut beraten, wenn er die Miete nur unter Vorbehalt zahlt und die spätere Minderungsquote durch das Gericht feststellen lässt“, so Hopfensperger. Und: Wenn der Mieter innerhalb einer Frist von zwei Monaten ab Zustellung einer gerichtlichen Räumungsklage die rückständigen und laufenden Mieten vollständig nachbezahlt, wird die Kündigung unwirksam.



Ob beim Auszug die Wände zu streichen sind, hängt vom Mietvertrag ab. Klar ist derzeit: Wer Haustiere ohne Erlaubnis hält (u.), riskiert eine Kündigung.



Ob beim Auszug die Wände zu streichen sind, hängt vom Mietvertrag ab. Klar ist derzeit: Wer Haustiere ohne Erlaubnis hält (u.), riskiert eine Kündigung.

Vertrag. In diesem steht, dass die Wohnung sowohl während des Mietverhältnisses als auch zum Auszug gestrichen werden muss. Schmid-Balzert: „Der Mieter kann die Wohnung unrenoviert verlassen. Zum einen hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Mieter bei Auszug nicht streichen muss, wenn die Wohnung bereits bei Einzug nachweislich (Übergabeprotokoll) nicht gestrichen war. Zum anderen

trifft mit allen Rechten und Pflichten in das Mietverhältnis ein. Der Mieter muss lediglich die Miete auf ein anderes Konto überweisen.“

► **Falle 11: Tiers in der Wohnung.** Der Mieter hält ein Tier in der Wohnung, obwohl dies ein Kündigungsgrund des Vermieters ist, sagt Hopfensperger.

► **Falle 12: Es besteht ein Mangel an der Mietsache.** Der Mieter ist zur Minderung berechtigt. Er kürzt um mehr als 50 Prozent monatlich. Nach vier Monaten fehlen mehr als zwei vollständige Monatsmieten. Der Vermieter kündigt das Mietverhältnis daher wegen Zahlungsverzuges. „Der Mieter ist in solchen Fällen gut beraten, wenn er die Miete nur unter Vorbehalt zahlt und die spätere Minderungsquote durch das Gericht feststellen lässt“, so Hopfensperger. Und: Wenn der Mieter innerhalb einer Frist von zwei Monaten ab Zustellung einer gerichtlichen Räumungsklage die rückständigen und laufenden Mieten vollständig nachbezahlt, wird die Kündigung unwirksam.

15 Prozent Mieterhöhung in drei Jahren sind möglich – bis zur Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete (Kappungsgrenze).

A. THIEME



HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT ÜBER RECHTEN UND PFLICHTEN IM WINTER

Schnee + Winter kommen bestimmt: Die Räum- und

Noch ist kein Schneefall in Sicht! Wir wissen nicht, wann die Landeshauptstadt München und der Süden Bayerns wieder in eine Winterwunderland verwandelt werden. Wir haben uns deshalb entschlossen, zusammen mit Haus + Grund München, Sie, liebe Leserinnen und Leser, auf die Räum- und Streupflichten mit Urteilen und Fallbeispielen jetzt schon vorsorglich darauf hinzuweisen, denn irgendwann kommt der Schnee vielleicht überraschend. Dann heißt es, gewappnet zu sein, damit Unfälle und Ärger vermieden werden können – so gut es geht. Trotz der Schönheit bringt der Schnee, wenn er dann fällt, auch sehr viele Herausforderungen mit sich. Der Verkehr verlangsamt sich und die Räumdienste sind im Dauereinsatz, um die Wege frei zu halten. In dieser Situation kommen auf Grundstückseigentümer oder Mieter besondere Pflichten zu. Die Räum- und Streupflicht ist eine wichtige kommunale Vorschrift, die bei Schneefall und Eisglätte für Sicherheit auf Straßen und Gehwegen sorgt. Grundstückseigentümer oder Mieter sind verpflichtet, Gehwege entlang ihres Anwesens von Schnee zu befreien und bei Glätte zu streuen. Dies muss oft bis zu einer bestimmten Uhrzeit morgens erfolgen und kann abends wiederholt werden müssen. Die genauen Regelungen variieren je nach Stadt oder Gemeinde. Bei Nichteinhaltung drohen Bußgelder. Ziel ist es, Unfälle zu vermeiden und Fußgängern ein sicheres Vorankommen zu ermöglichen. Streumittel wie Salz oder Sand helfen dabei, Rutschgefahr zu minimieren. Bitte lesen Sie und sein Sie vorbereitet. Der nächste Winter kommt bestimmt...

Die Räum- und Streupflicht auf Straßen und Gehwegen bei Schnee und Eis ist grundsätzlich Aufgabe der Städte und Gemeinden. Diese wälzen ihre Pflicht jedoch in der Regel durch Verordnung bzw. Satzung ganz oder teilweise auf die anliegenden Hauseigentümer ab; diese wiederum durch Mietvertrag auf den oder die Mieter des Anwesens. Maßgeblich ist immer die für das jeweilige Gebiet geltende Verordnung bzw. Satzung, die bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung bezogen werden kann.

Im Bereich des Stadtgebiets München gilt die Münchner Straßenreinigungs- und –sicherungsverordnung vom 17.12.2010. Danach sind grundsätzlich die Eigentümer von Grundstücken, die an öffentliche Straßen angrenzen oder über diese erschlossen werden, zum Räumen und Streuen verpflichtet. Ist an einem Grundstück ein Erbbaurecht oder ein Nießbrauch bestellt, ist anstelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte bzw. der Nießbraucher verpflichtet (§ 3 Abs. 2). Grenzt ein Grundstück an mehrere öffentliche Straßen oder wird es über mehrere öffentliche Straßen erschlossen, so besteht die Verpflichtung für jede dieser Straßen (§ 3 Abs. 3).

Befreit sind Eigentümer, deren Grundstücke im sog. Vollanschlussgebiet der städtischen Straßenreinigung gelegen sind. Dies ist in etwa der Bereich innerhalb des Mittleren Rings. Ein Verzeichnis der entsprechenden Straßen enthält die Straßenreinigungsverordnung. In solchen Bereichen, in denen der Stadt bzw. Gemeinde die Räum- und Streupflicht obliegt, können Hausbewohner jedoch nicht bestimmen, wie die Stadt bzw. Gemeinde ihrer Streupflicht nachkommt (Verwaltungsgericht Aachen, Urteil v. 5.1.2011, 6 L 539/10). Ferner handelt es sich bei den gemeindlichen Räum- und Streupflichten innerhalb geschlossener Ortslage (Art. 51 BayStRWG) um kommunale Verpflichtungen, die lediglich gegenüber der Allgemeinheit bestehen. Sie begründen kein subjektives Recht des einzelnen Straßenbenutzers bzw. Anliegers einer öffentlichen Straße gegenüber der Gemeinde auf Durchführung des Winterdienstes (BayVGH, Beschluss v. 13.05.2019, 8 ZB 17.493 BayVBl 2020, S. 18). In diesen Bereichen sind Grundstückseigentümer und Vermieter regelmäßig nicht verpflichtet, über die Grundstücksgrenze hinaus Teile des öffentlichen Gehwegs zu räumen und zu streuen und haften daher auch ihren Mietern gegenüber grundsätzlich nicht für Schäden, die ihnen aufgrund von unzureichendem Räumen und Streuen durch die Stadt entstanden sind (BGH, Urteil v. 21.02.2018, VIII ZR 255/16, WuM 2018 S. 639). Eigentümer dieser Grundstücke sind zum Räumen und Streuen nur in Ausnahmefällen verpflichtet, so z. B. wenn durch außerordentliche Umstände, wie Unwetterkatastrophen oder Streiks die städtische Straßenreinigung ihren Aufgaben nicht nachkommen kann und Gefahren für Leben, Gesundheit, Eigentum oder Besitz drohen. Auch dann besteht die Räum- und Streupflicht des Grundstückseigentümers aber erst, wenn der Eintritt eines solchen Falles durch Rundfunk, Presse, Anschlag oder auf eine sonstige geeignete Weise bekannt gegeben wurde (§ 12 Abs. 2). Ein hohes Alter entbindet nicht von der Räum- und Streupflicht, da der Eigentümer bzw. der Mieter, auf den diese Pflichten übertragen wurden, einen

Dritten mit den Arbeiten beauftragen muss, wenn er sie selbst nicht mehr verrichten kann (so das Verwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 20.11.2010, AZ VG 1 L 299.4 für 95-jährige Anwohnerin).

Wann muss geräumt werden?

Grundstückseigentümer außerhalb dieses Gebiets sind verpflichtet, die auf ihr Grundstück entfallenen Sicherungsflächen bei Schnee, Schneeglätte oder Eisbildung in sicherem Zustand zu erhalten (§ 5 Abs. 1). Zu diesem Zweck haben sie an Werktagen (auch Samstag) spätestens bis 7.00 Uhr und an Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen spätestens bis 8.00 Uhr die Gehbahnen von Schnee zu räumen und bei Winterglätte mit Sand oder anderen geeigneten Mitteln zu bestreuen bzw. das Eis zu beseitigen. Ausreichend ist eine Breite von ca. 1 m – 1,20 m im mittleren Bereich der Gehbahn, so dass 2 Personen gefahrlos aneinander vorbei gehen können (BGH, Urteile v. 21.02.2018, VIII ZR 255/16, WuM 2018 S. 639 und v. 9.10.2003, III ZR 8/03). Die Sicherungsmaßnahmen sind bis 20.00 Uhr so oft zu wiederholen, wie dies zur Verhütung von Gefahren erforderlich ist.

Der Eigentümer eines Wohnhauses muss im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht grundsätzlich auch dafür sorgen, dass Postzusteller den neben dem Hauseingang befindlichen Wohnungsbriefkasten auch bei Schneefall gefahrlos erreichen können. Welche Bereiche eines Fußwegs auf dem Grundstück aus diesem Grund zu Räumen und Streuen sind, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles (OLG Karlsruhe, Beschluss v. 05.01.2016, 9 U 108/14, DWW 2016, S. 181).

Bei Straßen ohne Gehweg muss die Satzung zweifelsfrei regeln, auf welcher Seite der Straße gestreut werden muss. Sind die Räum- und Streupflichten für die Anlieger unklar und unbestimmt, kann eine wirksame Übernahme der Verkehrssicherungspflicht nicht entstehen, so dass diese Pflichten bei der Gemeinde/Stadt verbleiben. Bestimmt die Satzung, auf welcher Seite einer Fahrstraße ohne Gehweg geräumt und gestreut werden muss, genügt es, wenn der Verkehrssicherungspflichtige auf einer Seite der Straße einen Streifen von 1 m Breite für Fußgänger räumt und streut (OLG Karlsruhe, Beschluss vom 13.2.2014, 9 U 143/13).

Wird ein Gehweg von einer Überfahrt z.B. zu einem anderen Grundstück gekreuzt, verliert er dadurch nicht seine Eigenschaft als Gehweg. Daher bleibt der für den Gehweg zuständige Hauseigentümer auch im Bereich der Überfahrt verkehrssicherungspflichtig, auch wenn diese zu einem anderen Grundstück führt (OLG Braunschweig, Urteil v. 16.12.2015, 3 U 13/15). Die Anwendung von ätzenden Stoffen, wie z. B. Streusalz u. ä. ist untersagt (§ 5 Abs. 2). Die Anwendung von untauglichen Stoffen, z. B. Hobelspänen, ist zwar nicht untersagt. Allerdings genügt der für eine Verkehrsfläche Räum- und Streupflichtige seiner Pflicht nicht dadurch, dass er die eis- und schneeglätte Fläche mit Hobelspänen bestreut, da diese keine nennenswerte abstumpfende Wirkung entfalten (OLG Hamm, Urteil vom 24.11.2014, 6 U 92/12 GE 2015, S. 321).

Allerdings kann ein Fußgänger nach einem Urteil des BGH keinen durchgängig eisfreien Bürgersteig erwarten. Er muss immer mit Streulücken rechnen und kann keinen lückenlosen Schutz fordern (BGH, Urteil v. 20.6.2013, III ZR 336/12). Ferner können vor Einsetzen des Berufsverkehrs, d. h. vor 7 Uhr morgens nach einem weiteren Urteil des OLG Koblenz (1 U 491/11) geräumte und gestreute Straßen und Gehwege nicht erwartet werden. Ferner muss in der kalten Jahreszeit bei Tauwetter auch mit überfrierender Nässe gerechnet werden (OLG Naumburg, 10 U 44/11).

Mitverantwortung von Fußgängern

Fußgängern wird von der neueren Rechtsprechung zunehmend eine gewisse Eigenverantwortlichkeit auferlegt. Dazu hat das Landgericht München jüngst entschieden, dass ein zur Verkehrssicherung Verpflichteter nicht alle denkbaren Maßnahmen ergreifen muss, um eine mögliche Gefährdung anderer auszuschließen, Landgericht München I, Urteil vom 27.9.2024, Az. 2 O 11053/22. Ist erkennbar, dass ein Gehweg nach Schneefall weder von Schnee und Eis geräumt noch mit abstumpfenden Mitteln gestreut wurde, hat der Benutzer des Weges Anlass zu gesteigerter Aufmerksamkeit und Vorsicht. Kommt er dennoch zu Fall, spricht dies in der Regel dafür, dass er die gebotene Vorsicht außer Acht gelassen hat und ihm ein Mitverschulden anzurechnen ist (OLG Bremen, Beschluss v. 21.8.2013, 3 W 20/13, GE 2014 S. 190). Gleiches gilt, wenn aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalles, insbesondere nach Lage und Ausdehnung der Gefahrenstelle bereits das Bestehen einer Räum- und Streupflicht zweifelhaft ist. Auch dann trägt der Geschädigte, der sich der Gefahr leichtsinnig ausgesetzt hat, den Schaden allein (OLG Naumburg, Urteil vom 19.10.2015, 1 U 34/15, NZM 2016 S. 587). Fuß-



I Streupflicht von Hauseigentümern + Mietern (1)

gänger dürfen auch nicht blindlings darauf vertrauen, dass überall lückenlos gestreut wird und können nicht erwarten, dass bei rasch auftretender Glätte einzelne rutschige Stellen unmittelbar nach deren Auftreten komplett beseitigt sind (OLG Rostock, Urteil v. 4.4.2008, AZ: 5 U 10/08). Allerdings besteht eine Räum- und Streupflicht des Grundstückseigentümers bzw. seiner Hilfspersonen grundsätzlich auch dann, wenn zwar keine allgemeine Glätte, aber eine ernsthafte lokale Glättegefahr besteht. Dementsprechend haftet ein Winterdienstleister, der seine Mitarbeiter aus Kostengründen nur an Tagen mit allgemeiner Glätte losschickt und nicht auch an Wintertagen ohne allgemeine Glätte sein Einsatzgebiet vorsorglich auf ernsthafte lokale Glättegefahren absuchen lässt. Dieses Haftungsrisiko kann der Winterdienstleister allerdings durch vertragliche Gestaltung seiner Winterdienstverträge ausschließen (KG Berlin, Urteil v. 06.12.2022, 21 U 56/22, GE 2023, S. 41). Hauseigentümer sollten daher bei Abschluss eines neuen Dienstleistungsvertrages auf solche Risikoverschiebungen achten. Dabei kann nicht von einer allgemeinen Glättebildung ausgegangen werden, die eine Streupflicht begründen könnte, wenn im Bereich eines Grundstücks nur vereinzelte Glättstellen (hier: 20 x 30 cm große Eisplatte) ohne erkennbare Anhaltspunkte für eine ernsthafte drohende Gefahr vorhanden sind (BGH, Urteil v. 12.6.2012, VI ZR 138/11, NJW 2012, 2727).

Gleiches gilt nach einem BGH-Urteil, wenn sich auf dem Gehweg vor einem Hausgrundstück lediglich eine ca. 1 x 1 m große Glättefläche befindet; der Gehweg aber im Übrigen geräumt war. In diesem Fall liegen die Voraussetzungen einer Räum- und Streupflicht des Grundstückseigentümers bzw. Mieters nicht vor. Diese setzt nämlich voraus, dass entweder eine „allgemeine Glätte“ oder „erkennbare Anhaltspunkte für eine ernsthafte drohende Gefahr“ vorliegen. Bei einer einzelnen Eisplatte ist dies nicht der Fall. Ein Mitverschulden des Geschädigten kann z.B. auch vorliegen, wenn er mit einem für die Witterungsverhältnisse ungeeigneten Schuhwerk unterwegs war. Gleiches gilt, wenn ein bestimmter Weg (z. B. zur Mülltonne) erkennbar stark vereist ist, der Geschädigte diesen aber trotz eines vorhandenen und besser begehren, aber etwas längeren Ausweichweges benutzt und dort stürzt. Auch in diesem Fall hat der Geschädigte seine Sorgfaltspflicht in hohem Maße verletzt, so dass eine Ersatzpflicht des Räum- und Streupflichtigen entfällt (AG München, Urteil v. 27.7.2012, 212 C 12366/12). Ein Mitverschulden des Geschädigten ist grundsätzlich anzunehmen, wenn ihm eine gefahrlose Alternative zur Verfügung stand und kein besonderer Anlass das Betreten einer nicht geräumten und gestreuten Fläche (z. B. des Gehwegs) bestand; der Geschädigte aber trotzdem ohne besondere Not und in Kenntnis einer möglichen Glätte den Gehweg betreten hat. Allerdings müssen konkrete Feststellungen getroffen werden; der pauschale Vorwurf, der Geschädigte hätte keine ausreichenden Vorkehrungen zur Beherrschung der Gefahr getroffen, reicht nicht aus (OLG Brandenburg, Urteil v. 23.7.2013, 6 U 95/12, DWW 2013, S. 300). Dementsprechend besteht auch keine Haftung des Eigentümers, wenn ein Privatgrundstück (hier: Garagenvorplatz) mit Duldung des Eigentümers von Personen aus Bequemlichkeit zur Abkürzung benutzt wird (OLG Hamm, Urteil v. 16.5.2013, 6 U 178/12; OLG München, Beck RS 2009, 86690).

Befreiung von der Räum- und Streupflicht

Eine vorübergehende Befreiung von Räum- und Streupflicht besteht nach der Rechtsprechung, wenn und so lange Räumen und Streuen sinnlos wäre, z. B. bei sehr starkem Schneefall. In diesem Fall setzt die Räum- und Streupflicht nach Abklingen der starken Niederschläge wieder ein (so z. B. OLG Celle, 9 U 220/03); allerdings erst nach einer angemessenen Wartezeit, in der der Verkehrssicherungspflichtige prüfen kann, ob der Schneefall nur vorübergehend unterbrochen oder tatsächlich beendet ist. Ferner besteht eine angemessene Frist zur Erfüllung der Räum- und Streupflicht. Diese richtet sich nach den räumlichen Verhältnissen und der Stärke des Schneefalls. Vom Verkehrssicherungspflichtigen kann nicht in jedem Fall erwartet werden, dass er den Gehweg bereits eine halbe Stunde nach Beendigung des Schneetreibens geräumt hat (so z. B. OLG Naumburg, Urteil v. 6.10.1999, 12 U 144/99, MDR 2000, 520). Dagegen besteht bei anhaltender überfordernder Nässe, z. B. bei gefrierendem Sprühregen nach Auffassung des KG Berlin die wiederholte Verpflichtung zum Streuen, sobald die Wirkung des Streuguts nachgelassen hat (KG Berlin, Urteil v. 30.4.2004, 14 U 159/02). An die Behauptung, Streuen wäre z.B. wegen anhaltenden Schneefalls zwecklos gewesen, sind hohe Anforderungen zu stellen. Ferner muss diese Behauptung vom Verkehrssicherungspflichtigen bewiesen werden (BGH, VI ZR 219/04).

Ferner können vorbeugende Sicherungspflichten bestehen, wenn das Auftreten von Glätte in den folgenden Stunden, in denen eine Räum- und Streupflicht nicht besteht, mit hinreichender Sicherheit absehbar ist. Erforderlich für das Bestehen einer solchen vorbeugenden Sicherungspflicht sind allerdings hinreichend konkrete Umstände, dass an dieser Stelle Glättegefahr besteht; allgemeine Angaben in einem Wetterbericht für ganz Deutschland reichen hierfür alleine nicht aus (OLG Brandenburg, Urteil vom 18.1.2007, 5 U 86/06, WuM 2007, 137).

Die Räum- und Streupflicht besteht nicht uneingeschränkt. Stets sind dabei die Zumutbarkeit und auch die Leistungsfähigkeit des Sicherungspflichtigen zu berücksichtigen. Grundvoraussetzung einer Räum- und Streupflicht ist eine „allgemeine Glätte“ oder das Vorliegen von erkennbaren Anhaltspunkten für eine ernsthafte drohende Gefahr, LG Saarbrücken, Urteil vom 13.06.2024 - 13 S 96/23. Ohne konkrete Anhaltspunkte für Schneefall oder gefrierenden Regen besteht keine Pflicht des Eigentümers zur Kontrolle des Gehwegs auf Glättebildung. Dementsprechend kann bei trockenem Wetter keine fortlaufende Beseitigung bloßer Tropfeisbildung verlangt werden (OLG Karlsruhe, Urteil v. 10.9.2008, 7 U 237/07).

Keine Sondervorschriften für Radfahrer

Der Verkehrssicherungspflichtige muss im Hinblick auf Fahrradfahrer keine besonderen Vorkehrungen treffen. Auch Radfahrern obliegt es, das Risiko eines Sturzes, z. B. durch Absteigen an gefährlichen Stellen, selbst zu mindern (OLG Celle, Urteil v. 22.11.2000, 9 U 104/00).

Räum- und Streupflicht an privater Garagenzufahrt

Der Umfang der Räum- und Streupflicht bestimmt sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Grundsätzlich sind die bestimmungsgemäßen Zuwege des Mietobjekts (Hauseingang, Wege zum Hof, Garten, Mülltonne, Tiefgarage) schnee- und eisfrei zu halten (OLG Karlsruhe, Urteil v. 30.12.2008, 14 U 107/07). Gleiches gilt für vorhandene Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen. Diese müssen als 2. Rettungsweg (Art. 5 i.V.m. Art. 31 Abs. 3 BayBO) für die Nutzer bzw. Bewohner des Gebäudes im Winter schneefrei bzw. schneearm gehalten werden. Ist eine private Garagenzufahrt für den zu erwartenden Besucherverkehr nur von untergeordneter Bedeutung, sind nach Auffassung des OLG Nürnberg in dem betreffenden Bereich keine besonderen Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Verkehrsteilnehmern kann in solchen Fällen und auf kurzen Strecken zugemutet werden, auf winterliche Glätte zu achten, etwaige Gefahren selbst zu meistern und das verhältnismäßig geringe Restrisiko beim Überwinden der kurzen, nicht geräumten Zufahrtsfläche hinzunehmen (OLG Nürnberg, Urteil v. 30.12.2008, 6 U 186/08).

Wohin mit dem Schnee?

Geräumter Schnee muss grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück gelagert werden. Der Schnee darf daher nicht vor die Einfahrt des Nachbarn geschoben oder über den Grundstücksaum geworfen werden. Allerdings stellt es nach einem Urteil des AG München eine nur unerhebliche Beeinträchtigung des eigenen Grundstücks und damit keinen Grund für eine Unterlassungsklage dar, wenn der Nachbar im Winter dreimal ein oder zwei Schaufeln mit Schnee auf das Nachbargrundstück geworfen hat. Ein solches Verhalten sei zwar geeignet, den Nachbar zu provozieren und das Verhältnis weiter zu verschlechtern. Jedoch habe es - so das AG München - keine spürbaren Auswirkungen auf die rechtliche oder tatsächliche Herrschaftsmacht des Grundstückseigentümers, da es sich letztlich nur um ein paar Liter Wasser handelt, die von selbst im Boden verschwinden, sobald die Temperaturen über dem Gefrierpunkt liegen (AG München, Urteil v. 20.07.2017, 213 C 7060/17).

Keine Räum- und Streupflicht zur Nachtzeit

Die Räum- und Streupflicht ist regelmäßig auf den Zeitraum zwischen dem Einsetzen des allgemeinen Verkehrs am Morgen und dessen Ende in den Abendstunden beschränkt. Wer sich außerhalb den in der Verordnung bzw. Satzung festgelegten Räum- und Streuzeiten bewegt, darf eine Verkehrssicherung grundsätzlich nicht erwarten (OLG Koblenz, Urteil v. 20.2.2008, 5 U 101/08, NZM 2008, 687). Wer somit vor 7 Uhr morgens das Haus verlässt, kann sich nicht darauf verlassen, dass Wege und Straßen geräumt sind (OLG München, Urteil v. 1.10.2009, 1 U 3243/09). Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn es der Vermieter zu vertreten hat, dass auf seinem Gelände zur Nachtzeit vertragsgemäß erheblicher Publikumsverkehr stattfindet. Nur dann muss er auch für dessen Sicherheit sorgen (OLG Koblenz, a.a. O.).

Fortsetzung nächste Seite



HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT ÜBER RECHTEN UND PFLICHTEN IM WINTER

Die Räum- und Streupflicht von Hauseigentüme

Fortsetzung von vorheriger Seite

Wer trägt die Beweislast?

Grundsätzlich trägt der Geschädigte die Beweislast für die tatsächlichen Voraussetzungen, aus denen nach den Grundsätzen der Verkehrssicherungspflicht eine Streupflicht erwächst. Bei Glätteunfällen sind nach der Rechtsprechung jedoch die Regeln über den Anscheinsbeweis anwendbar, wenn der Verletzte innerhalb der zeitlichen Grenzen der Streupflicht zu Fall gekommen ist (so zuletzt OLG Karlsruhe, Beschluss v. 05.01.2016, 9 U 108/14, DWW 2016, S. 181). Dann spricht – ähnlich wie bei einem Verstoß gegen konkret gefasste Unfallverhütungsvorschriften – nach dem ersten Anschein eine Vermutung dafür, dass es bei Beachtung der Vorschriften über die Streupflicht nicht zu den Verletzungen gekommen wäre, dass sich also in dem Unfall gerade diejenige Gefahr verwirklicht hat, deren Eintritt die Schutzvorschriften verhindern wollten. Diese Beweiserleichterung greift mithin aber erst, wenn zuvor festgestellt worden ist, dass das Unfallereignis in einem Zeitraum stattgefunden hat, währenddessen die Unfallstelle gestreut werden musste. Dies hat der Geschädigte nachzuweisen (BGH, Beschluss v. 26.2.2009, III ZR 225/08, NJW 2009, 3302). Wer nach Ablauf der mit der Streupflicht verbundenen Tageszeit durch Glätte stürzt, muss beweisen, dass sich der Unfall bei Erfüllung der Streupflicht in der vorgeschriebenen Zeit nicht ereignet hätte (BGH, Beschluss v. 11.8.2009, VI ZR 163/08, WuM 2009, 677).

Übertragung auf Mieter ist zulässig

Der Hauseigentümer kann seine Räum- und Streupflichten auf den bzw. die Mieter des Anwesens übertragen. Erforderlich ist eine klare und eindeutige Vereinbarung, z. B. im Mietvertrag (BGH, Urteil v. 22.1.2008, VI ZR 126/07, WuM 2008, 235). Das bloße Aufstellen und Einwerfen eines „Schneeräumplans“ in die Briefkästen der Mieter ist nicht ausreichend (OLG Hamm, Urteil v. 21.12.2012, 9 U 38/12, NZM 2013, S. 358). Bei mehreren Mietern muss der Vermieter auch darauf achten, dass es nicht zu un-

angemessenen Ungleichbehandlungen der Mieter kommt, z. B. dadurch, dass die Überbürdung nur einzelne Mieter (z. B. die Erdgeschossmieter) und nicht alle Mieter eines größeren Mietobjektes betrifft. Daher ist die formularmäßige Überbürdung des Winterdienstes auf nur 3 von 24 Parteien überraschend und damit unwirksam (AG Köln, Urteil v. 14.9.2011, 211 C 170/11, MDR 2012, 395 sowie OLG Hamm, Urteil v. 21.12.2012, a. a. O.). Insofern gibt es auch kein Gewohnheitsrecht, dass Erdgeschossmieter automatisch räumen und streuen müssen (OLG Frankfurt, 16 U 123/87). Ist die Übertragung lediglich in einer vorformulierten Hausordnung enthalten, ist dies wirksam, wenn die Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages ist (OLG Frankfurt, WuM 1998, 399). Wird dagegen im Mietvertrag nur auf die Hausordnung verwiesen bzw. ist sie dem Vertrag nur als loser Anhang beigelegt oder lediglich auf der Rückseite des Vertrages abgedruckt, ohne dass sie unterschrieben wurde, handelt es sich nach Auffassung des OLG Frankfurt (a. a. O.) um eine sog. überraschende Klausel i. S. v. § 305 c Abs. 2 BGB, mit der Folge, dass die Räum- und Streupflicht nicht wirksam auf den Mieter übertragen worden ist.

Obliegt mehreren Mietern eines Mehrfamilienhauses die gemeinschaftliche Pflicht zur Durchführung des Winterdienstes und erleidet einer der Mieter auf dem bei Eisglätte nicht gestreuten bzw. sonst abgestumpften Privatweg auf dem Grundstück einen Unfall, kommt ein Schadenersatzanspruch unter den Mitverpflichteten nicht in Betracht. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Gemeinschaft eine klare Aufgabenteilung, z. B. durch Aufstellung eines Winterdienstplans vereinbart hat (OLG Naumburg, Urteil v. 27.2.2014, 2 U 77/13, NJW-RR 2014 S. 1166).

Auch bei wirksamer Übertragung der Räum- und Streupflicht auf den Mieter verbleiben dem Eigentümer Kontroll- und Überwachungspflichten. An diese Verpflichtung wird von der Rechtsprechung ein strenger Maßstab angelegt. Danach darf sich der Eigentümer nicht mit einer formellen Übertragung der Verpflichtung auf den Mieter begnügen, sondern muss

HAUS + GRUND MÜNCHEN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS UND WOHNUNG



www.hug-m.de

Neuer Mitgliederservice:

Telefonische Abendsprechstunde

Der Mitgliederservice von Haus + Grund München wurde nochmals erweitert. Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten können sich die Mitglieder ab sofort montags bis freitags in der Zeit von 16:00 bis 19:00 Uhr telefonisch beraten lassen. Telefonische Beratung unter **089/55141-300**

Vormittag:	Montag bis Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr
Vormittag:	Montag bis Donnerstag	13:30 bis 16:00 Uhr
	Freitag	13:30 bis 15:45 Uhr
Neu:	Montag bis Freitag	16:00 bis 19:00 Uhr

Persönliche Beratung

Eine persönliche Beratung findet nur nach telefonischer Terminvereinbarung (Telefon **089/55141-371**) statt.



Mietverträge

Mietverträge und Musterbriefe zum Download – immer auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung

- Mietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garage
- Selbstauskunft für Mietinteressenten
- Musterbriefe für Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, Modernisierung, etc.

24 h erreichbar.



Bonitätscheck

Bonitätscheck für Mietinteressenten rund um die Uhr

- Mieter-Bonitätsprüfung online mit der Datenbank der Wirtschaftsauskunft Bürgel (ca. 39 Millionen Daten)
- Ergebnis in wenigen Minuten: 10,- € pro Abfrage



Präsenzseminare

Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

- Unser Seminarangebot finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“
- Anmeldung jetzt Online

Sonnenstraße 13/III | 80331 München | ☎ **089/55141-0** | Fax 089/55141-366 | ✉ info@hug-m.de | www.hug-m.de

ern + Mieten (2)



HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT WEITER

Wer haftet bei Dachlawinen?

sich in regelmäßigen Abständen davon überzeugen, dass der Mieter seine Verpflichtungen auch ordnungsgemäß erfüllt. Im Streitfall obliegt es dem Vermieter, substantiiert darzulegen und zu beweisen, wie er die Übertragung der Räum- und Streupflicht geregelt und die Erfüllung der Pflicht durch den Mieter überwacht hat (so z. B. OLG Köln, Urteil v. 17.11.1995, WuM 1996, 226). Daher sollten Eigentümer die Überwachung von Zeit zu Zeit dokumentieren, z. B. durch Fotos der vom Verpflichteten ordnungsgemäß geräumten Fläche.

Nach Darlegung dieser Umstände durch den Vermieter trägt allerdings der Geschädigte die Beweislast dafür, dass der Vermieter seinen Überwachungspflichten nicht nachgekommen ist (OLG Köln, Beschluss v. 12.1.2012, 19 U 141/11). Kommt ein Passant zu Schaden, weil der Mieter unzureichend geräumt oder gestreut hat, haftet der Eigentümer nur, wenn der Mieter beweisen kann, dass der Eigentümer seine Kontroll- und Überwachungspflichten verletzt hat (OLG Schleswig, Urteil v. 28.02.2012, 11 U 137/11).

Übernimmt ein Mieter den Winterdienst ohne konkrete Absprache mit dem Vermieter und kommt es jahrelang zu keinen Schäden, so ist der Vermieter einem sodann infolge eines Sturzes auf einer vereisten Fläche Geschädigten nicht wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht verantwortlich (LG Hildesheim, Urteil vom 5.6.2007, 3 O 375/06, MDR 2007, 1194).

Übertragung auf Dienstleister

Beim Einsatz von Hilfspersonen und Beauftragten zur Erfüllung der Winterdienstpflichten (z.B. Hausmeisterservice) ist eine sorgfältige Auswahl, eine gründliche Anweisung über die Art des Räumens und Streuens sowie eine Überwachung der bestellten Hilfskräfte notwendig. Allein die Beauftragung einer Hausverwaltung genügt nicht (OLG Hamm, Urteil v. 21.12.2012, a. a. O.).

In diesem Fall gibt es für den Geschädigten auch nicht – wie bei Verletzung der primären Räum- und Streupflicht – die Beweiserleichterung des sog. Anscheinsbeweises d.h. es wird nicht vermutet, dass es bei Beachtung der Vorschriften nicht zu Verletzungen gekommen wäre. Vielmehr trägt der Geschädigte die Beweislast für die Kausalität zwischen seinem Schaden und der Pflichtverletzung des Dienstleisters (OLG Frankfurt, Beschluss v. 22.12.2017, 3 U 186/16). Auch eine Wohnungseigentümergeinschaft kann ihre Räum- und Streupflicht für öffentlich zugängliche Wege (z.B. Zufahrt zur Tiefgarage, die öffentlich zugänglich ist) auf einen Hausmeister delegieren. Im Schadensfall haftet dann der Hausmeister und nicht die Wohnungseigentümergeinschaft.

Allerdings verbleibt der Wohnungseigentümergeinschaft auch in diesem Fall eine Überwachungs- und Kontrollpflicht. Bei der Übertragung des Räum- und Streudienstes auf einen professionellen Hausmeisterdienst darf sich die Wohnungseigentümergeinschaft jedoch im Allgemeinen auf eine Erfüllung der Pflichten verlassen und muss nicht ohne Anlass alle Einzelheiten der Tätigkeit des Hausmeisterdienstes kontrollieren (OLG Karlsruhe, Urteil v. 07.12.2020, 9 U 34/19). Unbeschadet dessen sollte bei Übertragung des Winterdienstes auf einen Dienstleister darauf geachtet werden, dass dieser eine ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung hat.

Steuerbonus für Winterdienst

Hat der Hauseigentümer den Winterdienst auf ein gewerbliches Unternehmen übertragen, kann er die Kosten in seiner Steuererklärung als Kosten haushaltsnaher Dienstleistungen geltend machen und erhält einen Steuerbonus in Höhe von 20% der Kosten, höchstens € 4.000, allerdings nur bei bargeldloser Zahlung aufgrund einer ordnungsgemäßen Rechnung.

Dies gilt nach einem Urteil des BFH un-abhängig davon, ob der Winterdienst innerhalb des eigenen Grundstücks oder auf einem entlang dem Grundstück verlaufenden Grund durchgeführt wurde (BFH, Urteil v. 20.3.2014, VI R 55/12). Auch Mieter können die Kosten des Winterdienstes in ihrer Steuererklärung geltend machen, wenn diese in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesen sind. Beispiel: Hat ein Eigentümer/ Mieter € 500,00 für den Winterdienst bezahlt, vermindert sich die zu zahlende Einkommenssteuer um € 100,00.

Eine Vernachlässigung der Räum- und Streupflicht kann für den Grundstückseigentümer teuer werden. In zahlreichen Urteilen hat die Rechtsprechung geschädigten Personen Ansprüche auf Schadenersatz u. a. auf Schmerzensgeld, Verdienstausfall und Behandlungskosten zuerkannt. Dabei ist in jedem Einzelfall aber auch zu prüfen, ob ein Mitverschulden des Geschädigten vorliegt. In diesem Fall werden Ansprüche des Geschädigten entsprechend seinem Mitverschulden gekürzt. Zu empfehlen ist der Abschluss einer Haftpflichtversicherung, die solche zivilrechtlichen Schadenersatzansprüche abdeckt und auch evtl. Prozesskosten übernimmt. Bußgelder nach der Straßenreinigungs- und -sicherungsverordnung bzw. Geldstrafen wegen fahrlässiger Körperverletzung, wenn aufgrund der Vernachlässigung der Räum- und Streupflicht eine Person zu Schaden kommt, werden von der Versicherung allerdings nicht übernommen.

Auch das sollten Sie alles wissen, wenn's denn losgeht: Durch starke Schneefälle und Tauwetter besteht eine akute Gefahr durch Dachlawinen. Wer haftet für Personen- und Sachschäden u.a. an den geparkten Pkw's und wie kann solchen Schäden vorgebeugt werden?

Durch Schneefanggitter kann ein Herabstürzen von Dachlawinen weitgehend verhindert werden. Die Verpflichtung zur Montage ist in den örtlichen Bauvorschriften unterschiedlich geregelt. Besteht eine solche gesetzliche Verpflichtung und unterlässt der Hauseigentümer trotzdem die Montage von Schneefanggittern, haftet er für eintretende Schäden. Der Haus- und Grundbesitzerverein München weist darauf hin, dass im Stadtgebiet München zwar keine generelle Verpflichtung zur Montage von Schneefanggittern besteht, der Hauseigentümer aber dennoch aufgrund seiner zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflicht zur Montage von Schneefanggittern verpflichtet sein kann, insbesondere dann, wenn sich auf dem Anwesen z.B. wegen seiner Lage in einer schneereichen Gegend oder seiner Dachneigung häufig Dachlawinen bilden und es daher zu Schäden an Personen oder Sachen, z.B. Fußgängern oder parkenden Pkw's kommen kann. Bei mehr als 45 Grad Dachneigung werden Schutzmaßnahmen allgemein für erforderlich gehalten (LG Ulm, Urteil v. 31.5.2006, 1 S 16/06).

Warnschilder sind nicht ausreichend



In diesem Fall kann sich der Eigentümer auch nicht durch ein Schild („Vorsicht Dachlawinen“) von seiner Haftung befreien, erklärt Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München. Dies ist nur dann möglich, wenn sich auf dem Anwesen nur relativ selten, z.B. nach außergewöhnlich starken Schneefällen, Dachlawinen bilden. Allerdings müssen sich insb. Autobesitzer ein Mitverschulden an ihrem Fahrzeugschaden anrechnen lassen, wenn sie ihr Fahrzeug unter einem überhängenden Schneebrett oder Eiszapfen parken. Ein Blick nach oben vor Abstellen des Fahrzeugs ist daher in jedem Fall empfehlenswert.

Schneefanggitter schließen Haftung aus

Hat der Hauseigentümer sein Dach mit Schneefanggittern gesichert, ist er nach der Rechtsprechung des Amtsgerichts München nicht für abgehende Dachlawinen verantwortlich. In diesem Fall müssen auch keine Warnschilder aufgestellt oder der Gefahrenbereich abgesperrt werden. Dies hat das Amtsgericht München in einem neuen Urteil bestätigt und die Klage eines Autofahrers gegen einen Hauseigentümer abgewiesen, dessen Pkw durch eine Dachlawine erheblich beschädigt wurde (AG München, Urteil v. 11.3.2014, 274 C 32118/13). Selbst bei einer besonders starken Dachneigung ist der Eigentümer eines Hauses, das sich nicht in einer schneereichen Region befindet, nicht verpflichtet, über das Anbringen von Schneefanggittern hinaus geeignete Sicherungsmaßnahmen zum Schutz vor Dachlawinen zu ergreifen (AG Berlin, Urteil v. 29.4.2011, 15 C 26/11, NZM 2011, 857). Dennoch ist für Hauseigentümer der Abschluss einer entsprechenden Eigentümerhaftpflichtversicherung, die Schäden durch Dachlawinen abdeckt, in jedem Fall empfehlenswert. In besonders gelagerten Einzelfällen kann der Vermieter zur Erfüllung seiner Verkehrssicherungspflicht sogar verpflichtet sein, mit einem vorhandenen Generalschlüssel eine Wohnung zu betreten, um von dort aus Schneeüberhänge nach und nach abzutragen.

Auch Eiszapfen müssen entfernt werden

Gleiches gilt für Dachlawinen und Eiszapfen. Insofern können nach einem Urteil des AG München vom 29.11.2011 (AZ: 433 C 19170/11) sogar Mieter von Ein- und Zweifamilienhäusern zum Entfernen von Eiszapfen verpflichtet sein, wenn ihnen durch Mietvertrag sämtliche Verkehrssicherungspflichten übertragen worden sind. Eine entsprechende Vereinbarung ist bei Vermietung eines Hauses zulässig, da der Mieter hier die vollständige Sachherrschaft über die Mietsache hat. Unwirksam wäre eine solche Verpflichtung dagegen bei der Vermietung einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, da der Mieter dort nur einen Teil des Gebäudes mietet und ihm daher nicht sämtliche Verkehrssicherungspflichten übertragen werden dürfen.

Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.mein-immostar.de/recht



BUCHTIPP

Praxishandbuch Wohnungseigentum

**Auf der sicheren Seite beim
Wohnungseigentum**

Dieses Buch stellt umfangreiches Wissen für Wohnungseigentümer und Eigentümerinnen zur Verfügung, das Sie in jeder Situation unterstützt. Sie erfahren alles über Ihre Rechte und Pflichten sowie über Steuern und Versicherungen bei Wohnungs- und Teileigentum.





Autoren: Rudolf Stürzer, Georg Hopfensperger, Melanie Sterns-Kolbeck, Detlef Sterns, Claudia Finsterlin,
8., aktualisierte und erweiterte
Auflage 2024, 508 Seiten
Preis: 39,95 €

ONLINE-SHOP
shop.koelner-hug.de



HAUS + GRUND MÜNCHEN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + WOHNUNG



Lebhafte Diskussion auf dem Podium



Vollbesetzter Saal im Literaturhaus



RA Rudolf Stürzer hält den Impulsvortrag

Erbschaftsteuer – „Neidsteuer“ ist Mietpreistreiber

„Dauerthema Erbschaftsteuer: Die Effekte der „Neidsteuer“ auf Miet- und Kaufpreise“. So lautete das Thema des münchener Immobilienfokus, der am 24. Oktober im Literaturhaus stattfand. Zu der bis auf den letzten Platz besetzten Veranstaltung geladen hatten die Aigner Immobilien GmbH sowie die Aconis GmbH Steuerberatung. Eröffnet wurde das Thema durch einen Impulsvortrag von Rudolf Stürzer, dem Vorsitzenden von Haus + Grund München. Deutlich wurde: Es gäbe Alternativen für die Erbschaftsteuer, doch die Politik hat kein Interesse daran, sie zu ändern oder abzuschaffen. Durch den Abend führte der Journalist Sebastian Krass.

Als vor 20 Jahren in München ein Mehrfamilienhaus mit einem Verkehrswert von 2 Mio. Euro vererbt wurde, fielen 380.000 Euro Erbschaftsteuer an. Beim erneuten Erbfall im Jahr 2022 betrug die Steuerlast 2,3 Mio. Euro – eine Steigerung von 600 %. Die Mieten wiederum stiegen während dieser Zeit um 40 %. „Damals hat der Erbe die Steuer über die Mieten solide finanziert und konnte das Haus halten. Heute geht das nicht mehr“, erläuterte Rudolf Stürzer in seinem Vortrag, der den diesjährigen münchener Immobilienfokus einleitete.

Vor einem vollbesetzten Saal im Literaturhaus beschrieb der Vorsitzende von Haus + Grund München die Problematik, die mit der Berechnung der Erbschaftsteuer einhergeht. Da diese sich am Bodenwert orientiert, der in den vergangenen Jahren gerade in München massiv gestiegen ist, sei die Steuer für die meisten Erben nicht mehr finanzierbar. Der Verkauf an Investoren sei die Folge: „Und dann weht für die Mieter ein anderer Wind.“

Stürzer nannte zwei Gründe, warum die Erbschaftsteuer in Deutschland ein „heißes Eisen“ sei: Zum einen sei aufgrund der hohen Bodenpreise eine nicht unerhebliche Einnahmequelle für den Staat geworden. 2007 betrugen die Einnahmen über die Erbschaftsteuer bundesweit 3,8 Mrd. Euro. 2023 waren es 3,6 Mrd. Euro. Allerdings nur in Bayern. Zum anderen sei das Thema Neid mit der Steuer eng verknüpft. „Erben sei leistungloser Erwerb und müsse daher kräftig besteuert werden“, wird häufig argumentiert.

Problematisches Bild des privaten Vermieters

Die angeschnittenen Aspekte wurden in der anschließenden lebhaften Diskussion von den Podiumsteilnehmern aufgegriffen und vertieft. Thomas Aigner, Geschäftsführer und Inhaber der Aigner Immobilien GmbH, wies darauf hin, dass die Debatte hierzulande durch die ausgeprägte Mieterkultur erschwert werde. Die Politik habe eher diese Klientel im Blick und nicht die Eigentümer. „Und was man ja auch gerne mal vergisst: Diese Immobilien wurden mal gebaut oder gekauft – und zwar mit versteuertem Geld. Aber das ist halt unsere Steuerkultur.“

Agnes Fischl-Obermayer, Steuerberaterin, Fachanwältin für Erbrecht und Geschäftsführerin von ACONIS, machte nochmal deutlich, wie problematisch die Wahrnehmung des Vermieters seitens der Politik sei. „Viele Vermieter wollen sozial vermieten, bekommen aber Probleme mit dem Finanzamt, wenn sie zu weit unter der ortsüblichen Miete sind. Das könnte man ändern, aber das ist nicht gewollt. Man ist der Meinung, dass der Vermieter dann Steuerhinterziehung begeht!“

Ähnlich sieht es die Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbund Landesverbandes Bayern, Monika Schmid-Balzert. Sie lehnt eine Abschaffung ab, weil die Einnahmen der Allgemeinheit zugutekämen. „Aber wenn ein Vermieter bezahlbaren Wohnraum vermietet und erhält, soll man ihm bei der Steuer entgegenkommen. Das wurde leider bei der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit verpasst. Da hätte man für die sozialen Vermieter nachsteuern können.“



v.l.n.r.: Dr. Wolfgang Donhär, Thomas Aigner, Monika Schmid-Balzert, Agnes Fischl-Obermayer, Sebastian Krass, Dr. Kai H. Warnecke, Rudolf Stürzer

Schnell wurde deutlich, dass eine sachliche Auseinandersetzung zwischen Immobilienwirtschaft und Politik über die Erbschaftsteuer an dem Bild des Eigentümers bzw. Vermieters scheitert. Dabei geht es gar nicht um eine komplette Abschaffung, sondern um eine Änderung, wie Wolfgang Donhär, selbst Immobilienberater, betonte. Donhär konnte nur mit einem Kredit für die 1 Mio. Euro hohe Steuerlast den Verkauf seines Familienbesitzes abwenden, musste dafür aber die Mieten drastisch erhöhen. Er plädiert dafür, den Steuersatz nicht nach dem Grundstückswert, sondern nach den Mieteinnahmen zu bemessen.

Zugleich nahm Donhär ein Missverhältnis im Steuerrecht in den Blick: „Wenn ich keine 14, sondern 301 Wohnungen hätte, dann wäre ich eine Wohnungsbau-Gesellschaft und müsste überhaupt keine Erbschaftsteuer zahlen. Wir als kleine Vermieter werden relativ hoch besteuert – wer aber deutlich mehr Vermögen besitzt, ist befreit. Diese Ungerechtigkeit sollte man mal in den Blick nehmen.“

Bei Donhär's Forderung, die „haltlose Bodenspekulation“ zu unterbinden, gab es Applaus – ein Umstand, der den Präsidenten von Haus + Grund Deutschland, Dr. Kai H. Warnecke, irritierte. Da sehe man, wie Immobilienpreise wahrgenommen würden. „Fakt ist: Wer vor 50 Jahren den DAX oder eine Immobilie gekauft hätte, stünde mit dem DAX heute besser da. Rein nominal, vom Wert her, ist es nicht der Fall, dass ist in den letzten Jahren eine haltlose Spekulation entstanden ist. Das lässt sich in allen Bereichen ablesen. Das Einzige, was überhaupt noch dämmend auf den Verbraucherpreisindex wirkt, sind die Mieten. Das ist die Realität.“

Auch Thomas Aigner legte Einspruch ein bei der Idee, den Bodenwert einzufrieren. Um eine Stadt zu entwickeln, müsse es Möglichkeiten geben. „Der Bodenwert wird abgeleitet aus unbebauten Grundstücken – genau da muss man ansetzen. Da muss man nicht einfrieren. Das wäre so, als würde man eine Käseglocke drüberstülpen. Aber der Käse wird dadurch nicht frischer.“

Neuer Grundsteuerhebesatz

Neue Grundsteuerbescheide erst ab Januar 2025

Mit Beschluss des Münchner Stadtrats wurde der Grundsteuerhebesatz von derzeit 535% auf 824% erhöht. Begründet wurde dies damit, dass die sog. Aufkommensneutralität gewahrt werden muss. Dies ist zweifelhaft und wird von der Stadt selbst mit dem eingerechneten „Risikopuffer“ relativiert. Dieser Risikopuffer ist wohl sehr großzügig bemessen. Über ein höheres Grundsteueraufkommen soll offensichtlich versucht werden, den maroden Stadthaushalt zu sanieren – zu Lasten der Eigentümer, aber auch der Mieter, auf die die Grundsteuer i.d.R. als Betriebskosten umgelegt wird. Die Schuld für dadurch eintretende Grundsteuererhöhungen schiebt die Stadt auf das Flächenmodell des Freistaates Bayern. Dies ist unseriös und parteipolitisch bedingt. Die Stadt hätte es selbst in der Hand gehabt, durch eine moderate Erhöhung des Hebesatzes Eigentümer und Mieter vor drastischen Erhöhungen zu bewahren.

Zeit. Jetzt, wenige Wochen vor Inkrafttreten der Neuregelung, wissen mehr als 90 % aller Haushalte immer noch nicht, wie viel sie ab Januar nächsten Jahres bezahlen müssen. In einer Pressekonferenz Anfang Oktober hat die Münchner Stadtkämmerei verkündet, dass die Bescheide erst „ab Januar 2025“ verschickt werden d.h. erst irgendwann im Laufe des nächsten Jahres werden Münchens Hauseigentümer und Mieter wissen, was sie ab 1. Januar bezahlen müssen. Ein historisch einmaliger Vorgang, der nicht damit entschuldigt werden kann, dass es Bürger in anderen Städten und Gemeinden nicht besser geht. Und wieder Wasser auf die Mühlen derer, die überzeugt sind, dass in unserem Staat immer weniger funktioniert und die ihren Unmut darüber bei den nächsten Wahlen zum Ausdruck bringen werden.

Grundsteuer selbst berechnen

Berechnen können die Eigentümer die Höhe der im nächsten Jahr zu zahlenden Grundsteuer selbst, indem sie den Grundsteuermessbetrag zum 01.01.2025, den ihnen das Finanzamt mit dem Grundsteuermessbescheid mitgeteilt hat, mit dem Hebesatz von 824% multiplizieren. Das Ergebnis ist dann die jährliche Grundsteuer.

Beispiel: Beträgt der vom Finanzamt mit Grundsteuermessbescheid mitgeteilte Grundsteuermessbetrag zum 01.01.2025 € 101,67, beträgt die jährlich zu zahlende Grundsteuer € 837,76 (€ 101,67 * 824 %).

Erlassmöglichkeit

In Fällen, in denen aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Systemwechsels bei der Grundsteuer eine unangemessen hohe Steuerlast eintritt, kann vom Grundstückseigentümer gem. Art. 8 Bayerisches Grundsteuergesetz ein Antrag auf Erlass der festgesetzten Grundsteuer gestellt werden; z.B. wenn die Lage des zu bewertenden Grundstücks von den in der Gemeinde ortsüblichen Verhältnissen abweicht oder die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes überschritten ist. Der Erlassantrag ist i.d.R. jährlich bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März zu stellen.

Flächenmodell schützt Eigentümer und Mieter

Nachvollziehbar ist, dass Städten wie München mit auch in Zukunft steigenden Immobilienwerten ein wertabhängiges Modell – wie in vielen anderen Bundesländern – lieber gewesen wäre. Dann wäre nämlich die Grundsteuer schon aufgrund der Wertsteigerungen Jahr für Jahr weiter gestiegen ohne Zutun der Stadt d.h. ohne Erhöhung des städtischen Hebesatzes. Nicht so beim Flächenmodell des Freistaates, bei dem Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ausschließlich die Grundstücks- und Wohnflächen sind; nicht aber die Werte. Nachdem die Flächen eines Grundstücks – anders als die Werte – i.d.R. unverändert bleiben, schützt das Flächenmodell Eigentümer und Mieter für die Zukunft vor laufenden Erhöhungen; es sei denn, die Stadt erhöht wiederum ihren Hebesatz.

Grundsteuerbescheide erst ab Januar 2025

Bereits im Jahr 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht die derzeit geltende Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber aufgefordert die Grundsteuer bis spätestens 1.1.2025 neu zu regeln. Bund, Länder und Gemeinden hatten somit über 6 Jahre

Exklusiv für Mitglieder von Haus+Grund München:

- /// Kostenfreie Rechts-, Steuer-, Bau- und Energieberatung
- /// 24 Stunden Sofort-Mieter-Bonitätscheck
- /// Musterverträge und Musterschreiben
- /// Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- /// Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr inkl. monatlich erscheinender Fachzeitschrift – seit 22 Jahren unverändert



UNSER TEAM

Reihe vorne: RAin Kathrin Gerber^{1,3}, RAin Florentina Mantscheff³, Eva Stürzer, RAin Katharina Röbber, RAin Claudia Finsterlin^{1,4}, RAin Ariane Schlegel³, RA Georg Hopfensperger³ – stellvertr. Vorsitzender, RA Rudolf Stürzer – Vorsitzender, Christina Schenker – Vorstandsassistentin, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer, Carmen Rojas-Schwartz, Elisabeth Karner, Maria Martens, Ruzica Milicevic

Reihe mitte: Nicolaus Ziegelmayer, RA Simon Koch, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, Katharina Lazovic, RA Dr. Benjamin Merkel, RAin Astrid Congliu-Wehle², StB Andreas Jovanic¹, RA Martin Seydel, RA Harald Spöth^{3,5}, Karina Popescu

Reihe hinten: RA Alexander Schulze-Schönher^{3,5}, RA Martin Sauer², StBIn/WPIn Regine Funke-Lachotzki¹, Dipl.-Ing. Andreas Heisler^{6,7}, RA Julian Cato Mantscheff³, Dipl.- Arch. Ethel Andrea Lange⁸, RAin/StBIn Agnes Fischl-Obermayer⁴, RAin Andrea Nasemann, RA Detlef L. Sterns, RA Bernhard Stocker, RA Heiko Wagener³, Sabine Grasarevic, Nicole Schneider, RAin Martina Westner, Kathrin Passarge, RA Nicolai Utz⁴

¹ Fachanwältin für Steuerrecht, ² Fachanwältin für Familien- und Steuerrecht, ³ Fachanwalt/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, ⁴ Fachanwältin für Erbrecht, ⁵ Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, ⁶ Energieberater, ⁷ Bauberater, ⁸ Architektin

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Waschküche



RA Dr. Benjamin
Merkel
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND

Frage: Frau W. aus Freising möchte wissen: In meinem Mietshaus gibt es im Keller eine gemeinschaftliche Waschküche, die ich stilllegen möchte. Ein Mieter ist der Meinung, ich sei verpflichtet, ihm die gemeinschaftliche Waschküche weiterhin zur Verfügung zu stellen, obwohl hierzu weder etwas in seinem Mietvertrag noch in der Hausordnung geregelt ist. Hat er trotzdem einen Anspruch darauf?

Antwort: Die Antwort hierauf lautet wie so oft: Es kommt darauf an. Ist es Ihrem Mieter vertraglich gestattet und technisch/räumlich möglich, in der Wohnung Wäsche zu waschen und zu trocknen, sind Sie nicht verpflichtet, ihm die Waschküche weiterhin zur Nutzung zur Verfügung zu stellen. Das gilt zumindest dann, wenn sich, wie bei Ihnen, weder aus dem Mietvertrag noch aus der Hausordnung etwas anderes ergibt. Denn ist die Nutzung der Waschküche weder zu Beginn des Mietverhältnisses für eine ordnungsgemäße Nutzung der Wohnung erforderlich gewesen noch in Zukunft notwendig, ist dieser Raum nach Ansicht des Bundesgerichtshofs (BGH) ohne vertragliche Regelung nicht als (mit-)vermieteter Raum anzusehen (BGH, Beschluss vom 04.10.2022, VIII ZR 394/21).

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de





Weihnachtsdeko

Radio Arabella sendet ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zur Zulässigkeit von Weihnachtsdeko an Immobilien.



Nr. 51 vom 18.12.2024

In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Swimmingpool im Garten als bauliche Veränderung

Wir sind Eigentümer einer Doppelhaus-hälfte und bilden mit unseren Nachbarn eine 2er-Wohnungseigentümergeinschaft. Wir haben jetzt damit begonnen, in unserem Garten, für den wir ein Sondernutzungsrecht haben, einen Swimmingpool zu bauen. Unsere Nachbarn stören sich daran und behaupten, wir dürften ohne Gestattungsbeschluss nicht bauen. Haben sie Recht?



Rechtsanwalt
Dr. Benjamin Merkel
Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

Auch wenn Ihnen an der Gartenfläche ein Sondernutzungsrecht zugewiesen wurde, handelt es sich gleichwohl um Gemeinschaftseigentum. Sofern die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung Ihnen nicht das Recht zur Errichtung eines Swimmingpools in Ihrem Garten einräumt, müssen Sie gemäß § 20 Abs. 1 WEG zwingend einen Gestattungsbeschluss herbeiführen. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) zuletzt in einem vergleichbaren Fall entschieden. Seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) zum 01.12.2020 sei dies eindeutig geregelt. Zwar könne gemäß § 20 Abs. 3 WEG jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn insbesondere kein anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt wird. Seit Inkrafttreten des WEMoG müsse die Gestattung jedoch durch Beschluss erfolgen. Nur so werde sichergestellt, dass die Wohnungseigentümer über alle baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums informiert werden. Einen derartigen Gestattungsbeschluss müsse der bauwillige Wohnungseigentümer – notfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage gemäß § 44 Abs.1 Satz 2 WEG – herbeiführen (BGH, Urteil v. 17.03.2023 – V ZR 1240/22). Bis zur Vorlage eines solchen Beschlusses steht Ihren Nachbarn daher ein Unterlassungsanspruch gemäß § 1004 Abs.1 Satz 2 BGB zu.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München, Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de



Experten: Grundsteuer prüfen!

Bayerisches Flächenmodell bietet weniger Grund zu klagen

Ab 2025 gilt eine neue Berechnung der Grundsteuer – doch viele Eigentümer wissen noch immer nicht, wie teuer es wird. Der Verbandschef von Haus und Grund Deutschland, Kai Warnecke, plädierte nun in der „Bild“ sogar dafür, die Grundsteuer 2025 erst mal nicht zu bezahlen, bevor die neuen Bescheide kämen.

Das Bundesverfassungsgericht hatte die Reform der Grundsteuer verlangt, weil bisher mit veralteten Grundstückswerten gerechnet wurde. Die Reform wurde in den Bundesländern unterschiedlich umgesetzt. Der Chef des bayerischen Haus- und Grundverbandes Rudolf Stürzer beurteilt die Lage für Bayern entspannt: „Hier gilt ein ganz anderes Modell, denn die Grundsteuer wird nach dem Flächenmodell berechnet.“ Konkret bedeutet dies, dass die Steuer rein nach der Größe des Grundstücks erhoben wird, egal, ob es am Starnberger See liegt oder in Niederbayern. „Das mag vielleicht nicht immer ganz gerecht sein, aber es gibt nach Art 8 des Bayerischen Grundsteuergesetzes auch die Möglichkeit, einen Antrag auf Ermäßigung zu stellen“, meint Stürzer. Auf jeden Fall werde mit dem bayerischen Modell im Gegensatz zum Bundesmodell verhindert, dass die Grundsteuer allein aufgrund steigender Immobilienpreise automatisch steige.



Wie viel Grundsteuer muss man zahlen? Experten raten, die Berechnungen noch mal zu prüfen.

BERND WEISSBROD



Rudolf Stürzer

Haus und Grund München

Um nicht vor leeren Kassen zu stehen, hatten Kommunen wie München die Hebesätze für die Grundsteuer erhöht. Mit der Grundsteuer werden Schwimmbäder oder Straßen finanziert. Wenn die Stadt München ab dem 9. Januar die neuen Bescheide verschickt, „sollten Eigentümer genau darauf schauen“, rät Stürzer.

Zwar sei die Einspruchsfrist streng genommen bereits abgelaufen, da die Finanzämter schon die Ermessungsbescheide an die Eigentümer versandt haben. „Aber für den Laien sind das abstrakte Zahlen, und viele konnten damit nichts anfangen“, sagt Stürzer. Der Verband Haus und Grund hatte deshalb an die Behörden appelliert, Kulanz zu zeigen, oft seien horrenden Steigerungen auf fehlerhafte Angaben der Eigentümer zurückzuführen. Die Stadt wird für Fragen zur Grundsteuer ein Callcenter einrichten. Allerdings müsse man die Änderung fehlerhafter Angaben beim Finanzamt geltend machen.

G. WINTER

AKTUALISIERT



BUCHTIPP

Heizkostenabrechnung leicht gemacht

Der Einstieg in das Thema Heizkostenabrechnung

Wann ist eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung vorgeschrieben? Was ist bei der Verbrauchserfassung zu beachten? Wie ist beim Nutzerwechsel vorzugehen? Wann muss eine Schätzung erfolgen?

Diese und viele weitere aktuelle Fragen beantworten Martina Westner und Justin Denk in diesem Buch und helfen Ihnen, Heizkostenabrechnungen zu verstehen und zu prüfen.

Beispiele, Muster sowie Verweise auf die aktuelle Rechtsprechung bieten eine praktische Orientierungshilfe. Somit können Abrechnungsfehler verhindert und Konflikte vermieden werden.



**Heizkostenabrechnung
leicht gemacht**

Mit den aktuellen Änderungen zum
Gebäudeenergiegesetz



ONLINE-SHOP
shop.koelner-hug.de

Autorinnen: Martina Westner und Justin Denk

2. aktualisierte Auflage 2024

269 Seiten

Preis: 39,99 €

Experten warnen: Grundsteuer prüfen!

Am 9. Januar verschickt München neue Berechnung

Ab 2025 gilt eine neue Berechnung der Grundsteuer – doch viele Eigentümer wissen noch immer nicht, wie teuer es wird. Der Verbandschef von Haus und Grund Deutschland, Kai Warnecke, plädierte nun in der „Bild“-Zeitung sogar dafür, die Grundsteuer 2025 erst mal nicht zu bezahlen, bevor die neuen Bescheide kämen.

Das Bundesverfassungsgericht hatte die Reform der Grundsteuer verlangt, weil bisher mit veralteten Grundstückswerten gerechnet wurde. Die Reform wurde in den Bundesländern unterschiedlich umgesetzt. Der Chef des bayerischen Haus- und Grund-Verbandes Rudolf

Stürzer beurteilt die Lage für Bayern entspannt: „Hier gilt ein ganz anderes Modell, denn die Grundsteuer wird nach dem Flächenmodell berechnet.“ Konkret bedeutet dies, dass die Steuer rein nach der Größe des Grundstücks erhoben wird, egal, ob es am Starnberger See liegt oder in Niederbayern. „Das mag vielleicht nicht immer ganz gerecht sein, aber es gibt nach Art. 8 des Bayerischen Grundsteuergesetzes auch die Möglichkeit, einen Antrag auf Er-

stürzer. Der Ver- rückzuführen. Die Stadt wird band Haus und Grund hatte für Fragen zur Grundsteuer ein Callcenter einrichten. Allerdings, Kulanz zu zeigen, lerdings müsse man die Änderung der fehlerhaften Angaben auf fehlerhafte Steigerungen beim Finanzamt geltend machen. G. WINTER



Wie viel Grundsteuer muss man zahlen? Experten raten, die Berechnungen noch mal zu prüfen.

BERND WEISSBROD

gen“, sagt Stürzer. Der Ver- rückzuführen. Die Stadt wird band Haus und Grund hatte für Fragen zur Grundsteuer ein Callcenter einrichten. Allerdings, Kulanz zu zeigen, lerdings müsse man die Änderung der fehlerhaften Angaben auf fehlerhafte Steigerungen beim Finanzamt geltend machen. G. WINTER



HAUS + GRUND MÜNCHEN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + WOHNUNG



Lebhafte Diskussion auf dem Podium



Vollbesetzter Saal im Literaturhaus



RA Rudolf Stürzer hält den Impulsvortrag

Neuer Grundsteuerhebesatz

Neue Grundsteuerbescheide erst ab Januar 2025

Mit Beschluss des Münchner Stadtrats wurde der Grundsteuerhebesatz von derzeit 535% auf 824% erhöht. Begründet wurde dies damit, dass die sog. Aufkommensneutralität gewahrt werden muss. Dies ist zweifelhaft und wird von der Stadt selbst mit dem eingerechneten „Risikopuffer“ relativiert. Dieser Risikopuffer ist wohl sehr großzügig bemessen. Über ein höheres Grundsteueraufkommen soll offensichtlich versucht werden, den maroden Stadthaushalt zu sanieren – zu Lasten der Eigentümer, aber auch der Mieter, auf die die Grundsteuer i.d.R. als Betriebskosten umgelegt wird. Die Schuld für dadurch eintretende Grundsteuererhöhungen schiebt die Stadt auf das Flächenmodell des Freistaates Bayern. Dies ist unseriös und parteipolitisch bedingt. Die Stadt hätte es selbst in der Hand gehabt, durch eine moderate Erhöhung des Hebesatzes Eigentümer und Mieter vor drastischen Erhöhungen zu bewahren.

Zeit. Jetzt, wenige Wochen vor Inkrafttreten der Neuregelung, wissen mehr als 90 % aller Haushalte immer noch nicht, wie viel sie ab Januar nächsten Jahres bezahlen müssen. In einer Pressekonferenz Anfang Oktober hat die Münchner Stadtkämmerei verkündet, dass die Bescheide erst „ab Januar 2025“ verschickt werden d.h. erst irgendwann im Laufe des nächsten Jahres werden Münchens Hauseigentümer und Mieter wissen, was sie ab 1. Januar bezahlen müssen. Ein historisch einmaliger Vorgang, der nicht damit entschuldigt werden kann, dass es Bürger in anderen Städten und Gemeinden nicht besser geht. Und wieder Wasser auf die Mühlen derer, die überzeugt sind, dass in unserem Staat immer weniger funktioniert und die ihren Unmut darüber bei den nächsten Wahlen zum Ausdruck bringen werden.

Grundsteuer selbst berechnen

Berechnen können die Eigentümer die Höhe der im nächsten Jahr zu zahlenden Grundsteuer selbst, indem sie den Grundsteuermessbetrag zum 01.01.2025, den ihnen das Finanzamt mit dem Grundsteuermessbescheid mitgeteilt hat, mit dem Hebesatz von 824% multiplizieren. Das Ergebnis ist dann die jährliche Grundsteuer.

Beispiel: Beträgt der vom Finanzamt mit Grundsteuermessbescheid mitgeteilte Grundsteuermessbetrag zum 01.01.2025 € 101,67, beträgt die jährlich zu zahlende Grundsteuer € 837,76 (€ 101,67 * 824 %).

Erlassmöglichkeit

In Fällen, in denen aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Systemwechsels bei der Grundsteuer eine unangemessen hohe Steuerlast eintritt, kann vom Grundstückseigentümer gem. Art. 8 Bayerisches Grundsteuergesetz ein Antrag auf Erlass der festgesetzten Grundsteuer gestellt werden; z.B. wenn die Lage des zu bewertenden Grundstücks von den in der Gemeinde ortsüblichen Verhältnissen abweicht oder die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes überschritten ist. Der Erlassantrag ist i.d.R. jährlich bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März zu stellen.

Flächenmodell schützt Eigentümer und Mieter

Nachvollziehbar ist, dass Städten wie München mit auch in Zukunft steigenden Immobilienwerten ein wertabhängiges Modell – wie in vielen anderen Bundesländern – lieber gewesen wäre. Dann wäre nämlich die Grundsteuer schon aufgrund der Wertsteigerungen Jahr für Jahr weiter gestiegen ohne Zutun der Stadt d.h. ohne Erhöhung des städtischen Hebesatzes. Nicht so beim Flächenmodell des Freistaates, bei dem Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ausschließlich die Grundstücks- und Wohnflächen sind; nicht aber die Werte. Nachdem die Flächen eines Grundstücks – anders als die Werte – i.d.R. unverändert bleiben, schützt das Flächenmodell Eigentümer und Mieter für die Zukunft vor laufenden Erhöhungen; es sei denn, die Stadt erhöht wiederum ihren Hebesatz.

Grundsteuerbescheide erst ab Januar 2025

Bereits im Jahr 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht die derzeit geltende Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber aufgefordert die Grundsteuer bis spätestens 1.1.2025 neu zu regeln. Bund, Länder und Gemeinden hatten somit über 6 Jahre

Exklusiv für Mitglieder von Haus+Grund München:

- // Kostenfreie Rechts-, Steuer-, Bau- und Energieberatung
- // 24 Stunden Sofort-Mieter-Bonitätscheck
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr inkl. monatlich erscheinender Fachzeitschrift – seit 22 Jahren unverändert

Erbschaftsteuer – „Neidsteuer“ ist Mietpreistreiber

„Dauerthema Erbschaftsteuer: Die Effekte der ‚Neidsteuer‘ auf Miet- und Kaufpreise“. So lautete das Thema des münchner Immobilienfokus, der am 24. Oktober im Literaturhaus stattfand. Zu der bis auf den letzten Platz besetzten Veranstaltung geladen hatten die Aigner Immobilien GmbH sowie die Acconis GmbH Steuerberatung. Eröffnet wurde das Thema durch einen Impulsvortrag von Rudolf Stürzer, dem Vorsitzenden von Haus + Grund München. Deutlich wurde: Es gäbe Alternativen für die Erbschaftsteuer, doch die Politik hat kein Interesse daran, sie zu ändern oder abzuschaffen. Durch den Abend führte der Journalist Sebastian Krass.

Als vor 20 Jahren in München ein Mehrfamilienhaus mit einem Verkehrswert von 2 Mio. Euro vererbt wurde, fielen 380.000 Euro Erbschaftsteuer an. Beim erneuten Erbfall im Jahr 2022 betrug die Steuerlast 2,3 Mio. Euro – eine Steigerung von 600 %. Die Mieten wiederum stiegen während dieser Zeit um 40 %. „Damals hat der Erbe die Steuer über die Mieten solide finanziert und konnte das Haus halten. Heute geht das nicht mehr“, erläuterte Rudolf Stürzer in seinem Vortrag, der den diesjährigen münchner Immobilienfokus einleitete.

Vor einem vollbesetzten Saal im Literaturhaus beschrieb der Vorsitzende von Haus + Grund München die Problematik, die mit der Berechnungsart der Erbschaftsteuer einhergeht. Da diese sich am Bodenwert orientiert, der in den vergangenen Jahren gerade in München massiv gestiegen ist, sei die Steuer für die meisten Erben nicht mehr finanzierbar. Der Verkauf an Investoren sei die Folge: „Und dann weht für die Mieter ein anderer Wind.“

Stürzer nannte zwei Gründe, warum die Erbschaftsteuer in Deutschland ein „heißes Eisen“ sei: Zum einen sei sie aufgrund der hohen Bodenpreise eine nicht unerhebliche Einnahmequelle für den Staat geworden. 2007 betrugen die Einnahmen über die Erbschaftsteuer bundesweit 3,8 Mrd. Euro. 2023 waren es 3,6 Mrd. Euro. Allerdings nur in Bayern. Zum anderen sei das Thema Neid mit der Steuer eng verknüpft. „Erben sei leistungsloser Erwerb und müsse daher kräftig besteuert werden“ wird häufig argumentiert.

Problematisches Bild des privaten Vermieters

Die angeschnittenen Aspekte wurden in der anschließenden lebhaften Diskussion von den Podiumsteilnehmern aufgegriffen und vertieft. Thomas Aigner, Geschäftsführer und Inhaber der Aigner Immobilien GmbH, wies darauf hin, dass die Debatte hierzulande durch die ausgeprägte Mieterkultur erschwert werde. Die Politik habe eher diese Klientel im Blick und nicht die Eigentümer. „Und was man ja auch gerne mal vergisst: Diese Immobilien wurden mal gebaut oder gekauft – und zwar mit versteuertem Geld. Aber das ist halt unsere Steuerkultur.“

Agnes Fischl-Obermayer, Steuerberaterin, Fachwältin für Erbrecht und Geschäftsführerin von ACCONSIS, machte nochmal deutlich, wie problematisch die Wahrnehmung des Vermieters seitens der Politik sei. „Viele Vermieter wollen sozial vermieten, bekommen aber Probleme mit dem Finanzamt, wenn sie zu weit unter der ortsüblichen Miete sind. Das könnte man ändern, aber das ist nicht gewollt: Man ist der Meinung, dass der Vermieter dann Steuerhinterziehung begeht!“

Ähnlich sieht es die Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbund Landesverbandes Bayern, Monika Schmid-Balzert. Sie lehnt eine Abschaffung ab, weil die Einnahmen der Allgemeinheit zugutekämen. „Aber wenn ein Vermieter bezahlbaren Wohnraum vermietet und erhält, soll man ihm bei der Steuer entgegenkommen. Das wurde leider bei der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit verpasst. Da hätte man für die sozialen Vermieter nachsteuern können.“



v.l.n.r.: Dr. Wolfgang Donhölzl, Thomas Aigner, Monika Schmid-Balzert, Agnes Fischl-Obermayer, Sebastian Krass, Dr. Kai H. Warnecke, Rudolf Stürzer

Schnell wurde deutlich, dass eine sachliche Auseinandersetzung zwischen Immobilienwirtschaft und Politik über die Erbschaftsteuer an dem Bild des Eigentümers bzw. Vermieters scheitert. Dabei gehe es gar nicht um eine komplette Abschaffung, sondern um eine Änderung, wie Wolfgang Donhölzl, selbst Immobilienerbe, betonte. Donhölzl konnte nur mit einem Kredit für die 1 Mio. Euro hohe Steuerlast den Verkauf seines Familienbesitzes abwenden, musste dafür aber die Mieten drastisch erhöhen. Er plädiert dafür, den Steuersatz nicht nach dem Grundstückswert, sondern nach den Mieteinnahmen zu bemessen.

Zugleich nahm Donhölzl ein Missverhältnis im Steuerrecht in den Blick: „Wenn ich keine 14, sondern 301 Wohnungen hätte, dann wäre ich eine Wohnungsgesellschaft und müsste überhaupt keine Erbschaftsteuer zahlen. Wir als kleine Vermieter werden relativ hoch besteuert – wer aber deutlich mehr Vermögen besitzt, ist befreit. Diese Ungerechtigkeit sollte man mal in den Blick nehmen.“

Bei Donhölzls Forderung, die „haltlose Bodenspekulation“ zu unterbinden, gab es Applaus – ein Umstand, der den Präsidenten von Haus + Grund Deutschland, Dr. Kai H. Warnecke, irritierte. Da sehe man, wie Immobilienpreise wahrgenommen würden. „Fakt ist: Wer vor 50 Jahren den DAX oder eine Immobilie gekauft hätte, stünde mit dem DAX heute besser da. Rein nominal, vom Wert her, ist es nicht der Fall, dass ist in den letzten Jahren eine haltlose Spekulation entstanden ist. Das lässt sich in allen Bereichen ablesen. Das Einzige, was überhaupt noch dämmend auf den Verbraucherpreisindex wirkt, sind die Mieten. Das ist die Realität.“

Auch Thomas Aigner legte Einspruch ein bei der Idee, den Bodenwert einzufrieren. Um eine Stadt zu entwickeln, müsse es Möglichkeiten geben. „Der Bodenwert wird abgeteilt aus unbebauten Grundstücken – genau da muss man ansetzen. Da muss man nicht einfrieren. Das wäre so, als würde man eine Käseglocke drüberstülpen. Aber der Käse wird dadurch nicht frischer.“



UNSER TEAM

Reihe vorne: RAin Kathrin Gerber^{1,3}, RAin Florentina Mantsch³, Eva Stürzer, RAin Katharina Röbber, RAin Claudia Finsterlin⁴, RAin Ariane Schlegel³, RA Georg Hopfensperger³ – stellvert. Vorsitzender, RA Rudolf Stürzer – Vorsitzender, Christina Schenker – Vorstandsassistentin, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer, Carmen Rojas-Schwartz, Elisabeth Karner, Maria Martins, Ruzica Milicevic

Reihe mitte: Nicolaus Ziegelmayer, RA Simon Koch, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, Katharina Lazovic, RA Dr. Benjamin Merkel, RAin Astrid Congiu-Wehle², StB Andreas Jovanic¹, RA Martin Seydel, RA Harald Spöth^{3,5}, Karina Popescu

Reihe hinten: RA Alexander Schulte-Schönher^{3,5}, RA Martin Sauer³, StBIn/WPIn Regine Funke-Lachotzki¹, Dipl.-Ing. Andreas Heisler⁶, RA Julian Cato Mantsch³, Dipl.-Arch. Eth Andrea Lange⁸, RAin/StBIn Agnes Fischl-Obermayer⁴, RAin Andrea Nasemann, RA Detlef L. Sterns, RA Bernhard Stocker, RA Heiko Wagener⁵, Sabine Grasarevic, Nicole Schneider, RAin Martina Westner, Kathrin Passarge, RA Nicolai Utz⁴

¹ Fachwältin für Steuerrecht, ² Fachwältin für Familien- und Steuerrecht, ³ Fachanwalt/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, ⁴ Fachwältin für Erbrecht, ⁵ Fachanwalt für Bau- und Architekturrecht, ⁶ Energieberater, ⁷ Bauberater, ⁸ Architektin

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Was muss der Verwaltungsbeirat tun?

Herr Müller aus München fragt:

Ich wurde im vergangenen Jahr zum Verwaltungsbeirat gewählt. Nun stehen diverse Entscheidungen, auch über einen möglichen Heizungs-austausch, an. Es geht um hohe Kosten, ich sehe mich ständig Fragen anderer Eigentümer ausgesetzt. Der Verwalter meint, ich soll Fragen zum Gebäudeenergiegesetz klären und auch Angebote einholen. Ist das alles wirklich meine Aufgabe?



**RA Georg
Hopfensperger**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort: Nein. Zu den Aufgaben des Verwaltungsbeirats gehört es, den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen. Der Verwaltungsbeirat soll vor der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung diese prüfen und mit einer Stellungnahme versehen. Nach § 29 Abs. 2 Satz 1 WEG hat der Verwaltungsbeirat eine Überwachungsfunktion gegenüber dem Verwalter. Diese ist aber nicht so weitreichend wie etwa die des Aufsichtsrats einer Aktiengesellschaft. Der Verwaltungsbeirat hat kein eigenständiges Weisungsrecht gegenüber dem Verwalter. Ihm stehen allerdings Kontroll- und Einsichtnahme-rechte zu. Der Beirat ist nur unterstützend tätig. Wenn es um die Vorbereitung der Eigentümerversammlung und die Abstimmung über Reparatur- und Modernisierungsarbeiten geht, muss dies allein der Verwalter erledigen. Die Tätigkeit des Verwaltungsbeirats ist haftungsträchtig. Sind die Mitglieder des Verwaltungsbeirats allerdings unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten (§ 29 Abs. 3 WEG). Einzelnen Eigentümern gegenüber ist der Verwaltungsbeirat nicht verpflichtet, Auskünfte oder Rat zu erteilen, den Verwalter anzuweisen oder selbst Anweisungen entgegenzunehmen.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**





Notizen:

Notizen:





Notizen:



HAUS+GRUND MÜNCHEN

Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

Mit unseren **Verbundpartnern** bieten wir Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern ein umfassendes Angebot ausgezeichneter Dienstleistungen – alles unter einem Dach.

Sonnenstraße 13 | 80331 München

HAUSBANK MÜNCHEN

Bank für Haus- und Grundbesitz eG

Universalbank für Privat- und Firmenkunden,
Spezialbank für die Wohnungswirtschaft

☎ 089/55141 100 📠 089/55141 211

HAUSBESITZER-VERSICHERUNG

Bayerische Hausbesitzer-Versicherungsgesellschaft a.G.

Spezialist für sämtliche Versicherungen
rund um Haus und Grund

☎ 089/55141 620 📠 089/5989 55

BAYERISCHE HAUSBESITZER-ZEITUNG

Haus & Grund Bayern – Verlag und Service GmbH

Die Informationszeitschrift für Hauseigentümer

☎ 089/55141 555 📠 089/55141 552