

Geschäftsbericht 2010



HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

„Ihr Berater in allen Fragen rund um Haus+Grund“

*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 0 89/5 51 41-0
Telefax 0 89/5 51 41-366

Internet:

www.haus-und-grund-muenchen.de

e-mail:

info@haus-und-grund-muenchen.de

Unsere Dienstleistungen

- Die **Rechtsabteilung** des Vereins beschäftigt derzeit 18 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, die sich auf das Immobilienrecht spezialisiert haben. Sie beraten und unterstützen unsere Mitglieder u.a. bei allen Fragen und Problemen im Zusammenhang mit Mietverträgen, Bau- und Werkverträgen, in Angelegenheiten des Nachbarschafts- und Wohnungseigentumsrechtes sowie gegenüber Bau- und Finanzbehörden.
- Die Beratung ist im Mitgliedsbeitrag inbegriffen und umfasst u. a. auch die Unterstützung bei der Formulierung und Gestaltung von Verträgen, Vereinbarungen und sonstigen Schreiben, z. B. Mieterhöhungen, Betriebskostenabrechnungen, Kündigungen, Abmahnungen etc.

Gegen eine geringe Unkostenpauschale übernehmen wir auch den entsprechenden Schriftverkehr.

Einen umfassenden Überblick über die gesamte Tätigkeit des Vereins bietet Ihnen unser **Geschäftsbericht**.

- Die Leistungen des Vereins können nach Beginn der Mitgliedschaft sofort, d. h. ohne Wartezeit in Anspruch genommen werden.
- Eine **persönliche Beratung** kann zu den nachfolgend angegebenen Sprechzeiten **ohne vorherige Anmeldung** erfolgen:

Vormittag: Montag bis Freitag 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr

Nachmittag: Montag bis Mittwoch 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag 13.30 Uhr bis 17.45 Uhr
Freitag 13.30 Uhr bis 15.45 Uhr

- Ferner können Sie durch telefonische Voranmeldung auch einen festen **Beratungstermin** vereinbaren.
- Für kurze Rechtsauskünfte, die ohne Einsichtnahme in Unterlagen möglich sind, steht Ihnen unsere **telefonische Rechtsauskunft** zu folgenden Zeiten zur Verfügung:

Vormittag: Montag bis Freitag 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Nachmittag: Montag bis Donnerstag 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag 13.30 Uhr bis 15.45 Uhr

-
- In allen **steuerrechtlichen Fragen** rund um Haus, Wohnung oder Grundstück, z. B. bezüglich Abschreibungen, Erbschaft- und Schenkungsteuer, kann die Beratung durch unsere Steuerberaterinnen in Anspruch genommen werden.
 - Gegen eine geringe Gebühr ermitteln wir den **Wert Ihrer Immobilie** zur Berechnung der Erbschaft- und Schenkungsteuer.
 - Für **bautechnische Fragen** z. B. im Zusammenhang mit Renovierung, Umbau oder Modernisierung sowie für Fragen zu **Energiesparmaßnahmen** können wir Ihnen die Beratung durch einen erfahrenen Architekten und einen Energieberater anbieten.
 - Gegen eine Unkostenpauschale wird z. B. auch der **Zustand Ihrer Wohnung** dokumentiert, u. a. beim Wohnungswechsel oder beim Auftreten von Mängeln. Dies erleichtert Ihnen im Streitfall die Beweisführung.
 - Scheitert trotz der Bemühungen der Rechtsabteilung eine außergerichtliche Erledigung Ihres Problems, übernehmen **spezialisierte Rechtsanwälte** Ihre Vertretung vor Gericht.
 - Zur Abdeckung des Kostenrisikos besteht für Sie die Möglichkeit, eine **preisgünstige Rechtsschutzversicherung** abzuschließen. Die Höhe der Prämie berücksichtigt die Mitgliedschaft im Verein.
- Die **Geschäftsstelle des Vereins** hält für Sie **Formularverträge** und **Musterschreiben** – auch **online im Internet** – bereit, die von den Juristen des Vereins laufend auf dem neuesten Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung gehalten werden. Diese können rund um die Uhr aus dem **Internet** heruntergeladen werden.
 - Formulare für Mietverträge, Mieterhöhungen, Betriebskostenumlage, Betriebskostenabrechnungen, Kündigungen etc.
 - Muster für Mieter-Selbstauskunft
 - **Mieter-SolvenzCheck** durch **Online-Abfrage im Internet**
 - **Vergleichsmietenlisten** zur Begründung von Mieterhöhungen
 - Merkblätter und Literatur zu wichtigen und aktuellen Fragen des Immobilienrechts
 - Hausbuch für die Zusammenstellung Ihrer Einnahmen und Ausgaben
 - Geschäftszeiten der Geschäftsstelle:
 - Montag bis Mittwoch 8.00 bis 16.00 Uhr,
 - Donnerstag 8.00 bis 17.45 Uhr,
 - Freitag 8.00 bis 15.45 Uhr
- Die **Bayerische Hausbesitzer-Zeitung** informiert Sie monatlich umfassend u. a. über aktuelle Urteile im Immobilien- und Steuerrecht, wichtige gesetzliche Änderungen und bedeutsame politische Entwicklungen und Entscheidungen auf dem Immobiliensektor, die jeder Eigentümer und Vermieter kennen sollte.
- Der Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V. ist dem Landesverband bayerischer Haus- und Grundbesitzer e.V. **Haus & Grund Bayern** angeschlossen. Haus & Grund Bayern ist Mitglied bei **Haus & Grund Deutschland**, dem Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., in dem über 800.000 Mitglieder im Bundesgebiet organisiert sind. Über diese Organisationsstruktur werden die Interessen unserer Mitglieder über die Stadtgrenzen hinaus auch **landes- und bundesweit** gegenüber den politischen Parteien und Gesetzgebungsorganen vertreten.

Die Krise der Europäischen Gemeinschaftswährung, der drohende Staatsbankrott einzelner Euro-Mitgliedsstaaten und die Haftungsübernahme für den Ausfall ihrer Staatsanleihen in bislang nicht gekannter Höhe befeuerten eine neue alte Angst vor der Inflation. Die stark gestiegene Nachfrage nach Immobilieneigentum führte vor allem in wirtschaftlich gesunden Regionen zu einem fast leer gekauften Immobilienmarkt. Die Zahl der Austritte aus dem Verein wegen Verkaufs des Immobilienbestandes, die in den letzten Jahren stetig angestiegen war, ging gegen Null. Zusammen mit der größten Anzahl von Neuzugängen in der Geschichte des Vereins konnte zum Jahresende ein neuer Höchststand von annähernd 25.000 Mitgliedern verbucht werden.

Für großen Ärger bei den Immobilieneigentümern sorgten die Erfassung einzelner Häuser und ganzer Straßenzüge und ihre Zurschaustellung im Internet durch Google street view. HAUS + GRUND MÜNCHEN stellte sich klar und öffentlich gegen dieses Vorhaben. Die Mitglieder machten von der Möglichkeit, auf der Internetseite des Vereins ein Muster-Widerspruchsschreiben herunterzuladen und mit ihrem Widerspruch die Veröffentlichung ihrer Immobilie im Internet zu verhindern, regen Gebrauch.

Auch ohne eine gesetzliche Verpflichtung hierzu war die Bereitschaft der Mitglieder, an ihren Häusern umfangreiche energetische Sanierungen durchzuführen, sehr groß. In der Praxis waren jedoch viel zu oft



Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN: Bestes Ergebnis in der 130-jährigen Geschichte des Vereins.

Konflikte mit den Mietern, bis hin zur Anrufung der Gerichte, vorgezeichnet. Um für beide Seiten ein Maximum an Rechts- und Planungssicherheit zu schaffen, erarbeitete HAUS + GRUND MÜNCHEN zusammen mit dem Mieterverein München e.V. die „Münchner Modernisierungsvereinbarung“, die die Interessen beider Vertragspartner angemessen berücksichtigt. Sie ist für Mitglieder und „Noch-nicht-Mitglieder“ auf der Internetseite des Vereins abrufbar.

Im Einzelnen wurde zu folgenden Themen beraten:

■ Die **Vermietung von Wohnraum** war im Jahr 2010 von einer hohen Fluktuation aufgrund einer vorangegangenen Kündigung seitens des Mieters geprägt. Entsprechend hoch war der Beratungsbedarf im Vorfeld des Neuabschlusses eines Mietvertrages. Angesichts der zahlreichen Mieterinsolvenzen in den von der Wirtschaftskrise geprägten Vorjahren wurde die von HAUS + GRUND MÜNCHEN angebotene Bonitätsprüfung durch Creditreform intensiv in Anspruch genommen. Die Marktsituation in München und seinem Umland erlaubte Mietpreise auf hohem Niveau. Um sich gegen Inflationstendenzen abzusichern, vereinbarten zunehmend mehr Mitglieder eine Indexmiete auf Grundlage des Verbraucherpreisindex für Deutschland. Die Möglichkeiten der Befristung eines Mietvertrages sowie der gegenseitige Verzicht auf das ordentliche Kündigungsrecht wurden deutlich seltener als im Vorjahr thematisiert. Intensiv genutzt wurde das Angebot des Vereins, individuelle Zusatzvereinbarungen zum Mietvertrag, insbesondere bei der Vermietung von Einfamilienhäusern, zu erstellen.

■ Nach wie vor waren die **Schönheitsreparaturen** einer der Beratungsschwerpunkte. Nach einer Vielzahl neuerer höchstgerichtlicher Entscheidungen und der Berichterstattung hierüber in der Bayerischen Hausbesitzer-Zeitung waren die Mitglieder über die Rechtslage zur Wirksamkeit von Schön-

heitsreparaturklauseln gut informiert. Die Unzulässigkeit starrer Renovierungsfristen, starrer Abgeltungsklauseln und Farbwahlklauseln war überwiegend bekannt. Hierdurch verringerten sich im Rahmen der Kautionsabrechnung gleichzeitig Streitigkeiten über Abzüge wegen vermeintlich geschuldeter Malerarbeiten. Angesichts kürzer andauernder Mietverhältnisse und des Abschlusses neuer aktualisierter Mietverträge trat das Problem unwirksam gewordener Schönheitsreparaturklauseln zunehmend in den Hintergrund. Das Interesse der Mitglieder konzentrierte sich vorrangig darauf, eine den aktuellen Anforderungen der Rechtsprechung entsprechende Schönheitsreparaturregelung zu vereinbaren.

■ Unverändert waren auch die **Betriebskosten** ein beherrschendes Thema. Dank intensiver Beratung, spezieller Betriebskosten-Seminare des Vereins und der regelmäßigen Berichterstattung in der Bayerischen Hausbesitzer-Zeitung waren die Mitglieder in hohem Maße über die Anforderungen an eine korrekte Betriebskostenabrechnung informiert. Dennoch wiesen nicht wenige Abrechnungen zum Teil erhebliche Mängel auf. Hier leistete die Rechtsabteilung Hilfestellung bei der Korrektur und Neuerstellung der Betriebskostenabrechnung sowie bei der Bearbeitung der Einwendungen des Mieters. Waren die Abrechnungen korrekt, richteten sich die Beanstandungen der Mieter nun gegen eine behauptete Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebotes und die Höhe der Heizungs- und Warmwasserkosten. Auf Nachfragen der Mitglieder bei ihren Abrechnungsunternehmen reagierten diese häufig nur schleppend. Nach Inkrafttreten der Neuregelung der Heizkosten-Verordnung zum 1. Januar 2009 kam es zwischen den Mietparteien im Zuge der ersten Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten im Jahr 2010 zudem häufig zu Streitigkeiten aufgrund des geänderten Verteilerschlüssels für die Verbrauchs- und

Mitgliederbewegung

Mitgliederstand am 1. Januar 2010	23.984
Zugang während des Jahres	1.814
Austritte	923
Mitgliederstand am 31. Dezember 2010	24.875

Die Zahl der Mitglieder erhöhte sich im Berichtsjahr auf 24.875 (Vj. 23.984). Es wurden 1.814 neue Mitglieder aufgenommen (Vj. 1.617), 923 Mitglieder verließen den Verein (Vj. 983). Ohne Angabe von Gründen erklärten 314 (Vj. 346) Mitglieder den Austritt, 116 (Vj. 89) verloren wir durch Tod, 167 (Vj. 189) infolge Grundstücksveräußerung. In 4 Fällen (Vj. 1) trat Fusion ein. Der Anteil der Wohnungseigentümer an den Austrittserklärungen beträgt 322 (Vj. 358). Die Bemühungen um Rückwerbung waren in insgesamt 38 Fällen erfolgreich (Vj. 37).

Grundkosten. Stand der Neuabschluss eines Mietvertrages an, wurde insbesondere auf die Vereinbarung eines individuellen, ggf. mit der Hausgeldabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft übereinstimmenden Verteilerschlüssels sowie die Umlagefähigkeit weiterer Betriebskosten hingewiesen, die über die in § 2 der Betriebskosten-Verordnung namentlich aufgeführten hinausgehen. Die Regelung des § 35 a EStG zu den „haushaltsnahen Dienstleistungen“ spielte in der Rechtsberatung kaum mehr eine Rolle.

■ Der Anstieg der Mietpreise in München im Jahr 2010 schlug sich in einer konstant hohen Zahl von **Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 BGB** nieder, die der Verein für seine Mitglieder regelmäßig anfertigte. Die Systematik und die Kriterien des Mietspiegels für München 2009 waren den Mitgliedern weitgehend bekannt. Großer Informationsbedarf bestand jedoch in Bezug auf die Anwendung der Spannenwerte gemäß Tabelle 6 des Mietspiegels. Gerade in Fällen, in denen es für die Durchsetzbarkeit der Mieterhöhung maßgeblich auf die Höhe des Spannenwerts ankam, musste auf die uneinheitliche Rechtsprechung des Amtsgerichts München und die restriktive Entscheidungspraxis des Landgerichts München I hingewiesen werden. Vor diesem Hintergrund waren Vergleiche zwischen den Mietparteien eher die Ausnahme als die Regel.



Foto: Christoph Volter

Lädt HAUS + GRUND MÜNCHEN zur Jahreshauptversammlung, bleibt kaum ein Platz frei.

Geschäftsleitung

Vorstand

Vorsitzender:

Rudolf Stürzer, Rechtsanwalt

Stellvertretender Vorsitzender:

Michael Koch, Rechtsanwalt

Ehrenvorsitzender

Helmut Schweiger, Dipl.-Kfm.,

Versicherungsdirektor i. R.

Hauptausschuss

Agnes Fischl, Rechtsanwältin/

Steuerberaterin

Helmut Gegenfurtner, Dipl.-Ing.,

Hausverwalter

Peter Götzinger,

Dipl.-Sportlehrer

Fritz Hammerl, Schreinermeister und

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Schreinerhandwerk

Manuel Pretzl, Museumsdirektor,

e.a. Stadtrat LH München

Erika Schindecker,

Geschäftsführende Gesellschafterin, Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung u. Betreuung von Bauobjekten mbH

Harry Schulze-Berl, Hausverwalter

Hans Wutz, Industriemeister

■ Die Bereitschaft der Vermieter zu **Modernisierungen und Energieeinsparmaßnahmen** war ungeachtet einer gesetzlichen Verpflichtung hierzu weiterhin groß. Dementsprechend nahmen in der Beratung Fragen zur Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme gegenüber dem Mieter, zur Duldungspflicht und zur Umlagbarkeit der Investitionskosten auf die Miete breiten Raum ein. Klärungsbedarf bestand vor allem hinsichtlich der Unterscheidung nicht umlagefähiger Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten von „echten“ Modernisierungsmaßnahmen, die Gegenstand einer Mieterhöhung sein können. Die Modernisierungsvorhaben konzentrierten sich hauptsächlich auf die Anbringung eines Vollwärmeschutzes an der Außenfassade, den Austausch alter Holz-Kastenfenster gegen Isolierglasfenster und den Einbau einer energiesparenden Heizungsanlage. Die hohen formalen und inhaltlichen Anforderungen an die Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme und die anschließende Mieterhöhung stießen auf unverändert starke Kritik. Großen Zuspruch erfuhr daher die von HAUS + GRUND MÜNCHEN mit dem Mieterverein München ausgehandelte „Münchner Modernisierungsvereinbarung“, die dem Vermieter ein Höchstmaß an Rechts- und Planungssicherheit verschafft. Ebenso groß war das Interesse der Mitglieder an staatlichen Förderungen für energetische Sanierungsmaßnahmen.

■ **Mietminderungen** wegen erheblicher Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Mieträume wurden hauptsächlich wegen Feuchtigkeits- und Schimmelschäden geltend gemacht. Dies ist die Kehrseite von in den vergangenen Jahren durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, die vom Vermieter nicht als stimmiges Gesamtpaket, sondern lediglich in Gestalt von nicht auf einander abgestimmten Einzelmaßnahmen verwirklicht worden sind. Typisches Beispiel ist der Austausch alter Holz-Kas-

tenfenster gegen Isolierglasfenster, ohne gleichzeitig einen Vollwärmeschutz an der Außenfassade anzubringen. Deshalb waren nach den vorliegenden Gutachten zahlreiche Feuchtigkeits- und Schimmelschäden nicht allein auf das Wohnverhalten des Mieters zurückzuführen, sondern auf die nun negativ beeinflussten bauphysikalischen Eigenschaften des Gebäudes. Dennoch waren die geltend gemachten Minderungsquoten in der Regel maßlos überzogen. Die strenge Beweislastverteilung hinsichtlich der Verursachung der Schäden sowie die zu erwartenden Kosten im Falle eines Rechtsstreites sorgten für erhebliche Ernüchterung auf Seiten der Mitglieder. Die weit überwiegende Zahl der Konflikte konnte im beiderseitigen Interesse durch Vergleich oder einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses beigelegt werden.

Verstärkt hat sich die Tendenz, das Recht zur Mietminderung als Instrument, die Miete dauerhaft zu reduzieren, zu missbrauchen. Häufig „schnürten“ Mieter eine Vielzahl vermeintlicher Mängel, die für sich betrachtet eine Mietminderung keinesfalls rechtfertigten, zu einem „Gesamtmindierungspaket“, um so einen relevanten, zur Mietminderung berechtigenden Mangel zu konstruieren.

■ Die Entwicklung zu kürzer andauernden Mietverhältnissen, die sich bereits in den Vorjahren abgezeichnet hatte, setzte sich auch 2010 fort. Grund für die **Beendigung des Mietverhältnisses** war in den meisten Fällen die vom Mieter ausgesprochene Kündigung. Während die vermietetseitigen ordentlichen Kündigungen wegen Eigenbedarfs konstant blieben, sank die Zahl der außerordentlich fristlosen Kündigungen wegen Zahlungsverzugs deutlich. Offenkundig verbesserte sich die wirtschaftliche Lage der Mieterhaushalte nach den von einem wirtschaftlichen Einbruch gekennzeichneten Jahren 2008 und 2009. Kündigungen wegen vertragswidrigen Mietgebrauchs,



Fotos: Christoph Vohler



Prof. Dr. (I) Elisabeth Merk und Dr. Franz Alt waren die Hauptredner der Jahreshauptversammlung.

z.B. wegen Verwahrlosung der Mieträume oder ständiger Ruhestörung, gingen ebenfalls zurück.

Auffallend häufig löste die Beendigung von Lebensgemeinschaften und Ehen auf Mieterseite Streitigkeiten mit dem Vermieter aus, da der Wunsch eines der Mieter, aus dem Mietverhältnis auszusteigen, in der Regel mit einer erheblichen Verschlechterung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Mieterpartei verbunden war. Die Abrechnung der Mietkaution war, anders als in den Vorjahren, weniger konfliktbeladen. Die umfangreiche höchstrichterliche Rechtsprechung zu den Schönheitsreparaturen sorgte hier sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter für oftmals ernüchternde Klarheit.

■ Die **Vermietung von Geschäftsräumen** entwickelte sich aus Sicht der Mitglieder positiv. Es bestand nur geringer Beratungsbedarf. Die Zahl außerordentlich fristloser Kündigungen wegen Zahlungsverzugs ging deutlich zurück. Dies gilt im Vergleich zu den Vorjahren auch für die Mieterfluktuation, wenngleich dies in vielen Fällen nur durch eine dauerhafte Mietpreisreduzierung erreicht werden konnte. Teilweise erfolgte die Durchsetzung einer dauerhaften Mietpreisreduzierung auf sehr „robuste“ Weise mittels hartnäckiger Mängelrügen.

■ Das **Wohnungseigentumsrecht** behauptete seine starke Stellung in der Rechtsberatung auch 2010. Die zahlreichen im Berichtsjahr dem Verein beigetretenen Mitglieder waren zunehmend Eigentümer von selbst genutzten oder vermieteten Eigentumswohnungen. Anlass des Beitritts waren in der Regel aktuelle Probleme mit der Wohnungseigentümergeinschaft und der Hausverwaltung.

In vielen Fällen kamen geplante oder bereits beschlossene Sanierungsmaßnahmen der Wohnungseigentümergeinschaft mit teils erheblichem finanziellen Volumen zur Sprache. Neben Fragen zur Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung und der erforderlichen Beschlussmehrheit stan-

den die Vorbereitung des Vorhabens und die Information der Wohnungseigentümer durch die Hausverwaltung im Vordergrund. Hier traten erhebliche Versäumnisse und Fehler bei der Planung, Angebotseinholung, Auftragsvergabe und der Erläuterung gegenüber den Wohnungseigentümern zu Tage. Oftmals musste die gerichtliche Beschlussanfechtung empfohlen werden. In diesem Zusammenhang informierten sich die Mitglieder auch über die Mitwirkungsmöglichkeiten und -pflichten des Verwaltungsbeirats.

Im Vorfeld von Wohnungseigentümergeinschaften konzentrierten sich die Fragen insbesondere auf das Einreichen von Tagesordnungspunkten zur Abstimmung hierüber, die Durchführung der Versammlung als solcher, die Möglichkeit, sich in der Versammlung vertreten zu lassen, die Prüfung der Jahresabrechnung auf Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung, die Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder sowie die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft. Auf großes Interesse der Wohnungseigentümer stieß hier die seit Inkrafttreten der Reform des Wohnungseigentumsrechts zum 1. Juli 2007 bestehende Befugnis der Wohnungseigentümergeinschaft, die laufenden Bewirtschaftungskosten durch Mehrheitsbeschluss dauerhaft nach Verbrauch oder Verursachung abweichend zu verteilen. In unverändert hohem Maß beschäftigten die Mitglieder auch die rechtlichen Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Veränderungen durch einzelne Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümergeinschaft. Dies galt auch für die Kostentragung für Instandsetzungsarbeiten am gemeinschaftlichen bzw. Sonderigentum.

Da zahlreiche Mitglieder Ersterwerbende von Wohnungseigentum waren, bildeten insoweit Fragen zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber dem Bauunternehmer einen Schwerpunkt.

Deutlich zugenommen haben Beschwerden der Mitglieder über die Verwaltung ihrer Wohnungseigentümergeinschaft. Mangelhafte Rechtskenntnisse, fehlendes Engagement und ein nicht selten unfreundliches Auftreten gegenüber den Eigentümern waren für diese in der Regel Anlass, die Möglichkeiten, sich von der Hausverwaltung vorzeitig zu trennen, sowohl außergerichtlich als auch gerichtlich zu verfolgen. Gleichzeitig fielen zahlreiche Hausverwaltungen auf, die sich durch die Teilnahme an Schulungen und Seminaren, die auch von HAUS + GRUND MÜNCHEN angeboten wurden, stets auf dem neuesten Stand hielten und sich in vorbildlicher Weise für die Eigentümer einsetzten.

■ Im **Einkommensteuerrecht** (Vermietung und Verpachtung) nahm der Beratungsbedarf im Bereich Werbungskostenabzug bei Vermietung und Verpachtung wie bereits in den Vorjahren deutlich zu. Schwerpunkt war die Geltendmachung von Fahrtkosten sowie die Kosten des zur Verwaltung benötigten Arbeitszimmers. Mit zahlreichen Begründungen vertrat der Verein seine Mitglieder gegenüber dem Finanzamt. Weiterer Beratungsgegenstand war die Abgrenzung von Erhaltungsaufwand, nachträglichen Herstellungskosten und Anschaffungskosten. Die Finanzverwaltung prüfte diesen Bereich sehr engmaschig, so dass der Beratungsaufwand sehr hoch war. Fragen hinsichtlich der AfA-Bemessungsgrundlage nahmen im Jahr 2010 wieder zu. In der Beratung wurden zahlreiche Vergleichsberechnungen vorgenommen, um die Mitglieder gegen mögliche Einwände der Finanzverwaltung vorzubereiten. Das Angebot, die Mitglieder im Rahmen ihrer Einkommensteuererklärung bei der Erstellung der Anlage „Vermietung und Verpachtung“ zu unterstützen, nahmen diese in hohem Umfang an. Fragen zu dem gewerblichen Grundstückshandel und zu den „haushaltsnahen Dienstleistungen“ waren rückläufig.

■ Konstant hoher Beratungsbedarf war wie bereits im Vorjahr bei der **Grund-erwerbsteuer** zu verzeichnen. Im Mit-

telpunkt stand die Ermittlung der Bemessungsgrundlage, insbesondere beim Erwerb unbebauter Grundstücke, auf denen noch Gebäude erstellt werden sollten. Intensiv beraten wurde ferner zu den Befreiungstatbeständen, z. B. bei Auseinandersetzung einer Erbengemeinschaft.

Fragen zur **Umsatzsteuer** spielten eine untergeordnete Rolle. Sie betrafen lediglich die Option zur Umsatzsteuerpflicht im Zusammenhang mit der Anfertigung von Betriebskostenabrechnungen. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum nahm der Beratungsbedarf hinsichtlich der **Zweitwohnungsteuer** erheblich zu. Hier begleitete der Verein seine Mitglieder bei der Einleitung des Widerspruchsverfahrens.

■ Die **Erbschaft- und Schenkungsteuer** beschäftigte die Mitglieder auch 2010 in hohem Maß. Der Verein fertigte zahlreiche Bewertungen des Immobilienbesitzes unter Anwendung des neuen Bewertungsrechts an. Umfassend beraten wurde sowohl zum Themenbereich „Überlassungen zu Lebzeiten – vorweggenommene Erbfolge“ als auch zu den Möglichkeiten, letztwillige Verfügungen von Todes wegen zu gestalten.

■ Fragen zum **Erbrecht** bewegten sich zahlenmäßig auf konstant hohem Niveau. Im Mittelpunkt standen die Erstellung eines Testaments sowie die mögliche Regelung der Erbeinsetzung, Ersatzerbenbestimmung, Anordnung von Vermächtnissen und Teilungsanordnung. Vereinzelt waren auch Fragen zur Gestaltung von Behindertentestamenten oder zur Stiftung von Todes wegen zu beantworten.

■ Im **privaten Baurecht** waren zahlreiche Bauverträge samt zugehöriger Baubeschreibung zu überprüfen. Hier konzentrierten sich die Fragen auf die Geltendmachung von Gewährleistungsrechten wie z. B. Nacherfüllung, Ersatzvornahme, Kaufpreisminderung und Schadensersatz sowie auf die Verjährung dieser Ansprüche. Da wie in den Vorjahren sehr oft Eigentumswohnungen Kaufgegenstand waren, waren diesbezüglich die Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechts verstärkt zu beachten und zu erläutern. In geringerer Anzahl waren auch Architektenverträge zu prüfen und Fragen zur Architektenhaftung zu klären.

■ Schwerpunkt der Beratung im **öffentlichen Baurecht** war auch 2010 die Bebaubarkeit von Grundstücken. Zahlreiche Fragen bezogen sich auf die Überprüfung von Bebauungsplänen hinsichtlich Art und Umfang der zulässigen Nutzung. Immer stärker trat zu Tage, dass aufgrund der häufig anzutreffenden Bebauung im Genehmigungsfreistellungsverfahren die Grundstücksnachbarn die Leidtragenden waren. Regelmäßig beklagten sich Nachbareigentümer, die Abstandsflächen seien nicht eingehalten oder die Gebäude abweichend vom eingereichten Bauantrag errichtet worden. Auch die von der Bauaufsicht nicht mehr überprüfte Standsicherheit spielte in der Praxis eine nicht unerhebliche Rolle.



Foto: Christoph Vohler

Die Referenten der Versammlung: Dr. Franz Alt, Prof. Dr. (I) Elisabeth Merk, RA Rudolf Stürzer (von links).

Im Bereich des Brandschutzes war eine gesteigerte Aktivität der Stadt München, insbesondere bei der Brandbeschau, zu beobachten. Die Brandkommission der Landeshauptstadt verfügte in zunehmendem Umfang kostenträchtige Auflagen zur Nachrüstung des Brandschutzes insbesondere bei Mietshäusern im Altbestand.

Im Bereich des Erschließungsbeitrags- und Kommunalabgabenrechts waren zahlreiche Gebührenbescheide auf ihre Rechtmäßigkeit hin zu überprüfen. Vermehrt traten Fragen zur Druckprüfung von Abwasserleitungen auf, die gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt München bis 2015 durchzuführen ist.

■ **Nachbarrechtliche Fragen** gingen im vergangenen Jahr stark zurück. Sie betrafen die zu beachtenden Grenzabstände bei Anpflanzungen, den Rückschnitt von über die Grundstücksgrenze hängenden Zweigen, etwaige Abwehransprüche bei Laubfall und Verschattung sowie die Verantwortlichkeit für Grenzzäune.

■ Die von HAUS + GRUND MÜNCHEN angebotene **Energieberatung** wurde in hohem Umfang wahrgenommen. Ein Themenschwerpunkt waren die Möglichkeiten der Sanierung der Gebäudehülle, insbesondere der Erneuerung der Fenster, und die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahmen. Die Beratung umfasste auch das Aufzeigen staatlicher Fördergelder und Darlehen für Sanierungen. Auf die Nachrüstplichten, insbesondere bei ungedämmten Geschosdecken zum unbeheizten Dachraum, wurde hingewiesen. Im Bereich „Erneuerung von Heizungsanlagen“ konzentrierte sich die Beratung auf die Klärung von Fragen zu thermischen Solaranlagen und die Prüfung von Kostenangeboten. Vereinzelt waren Angebote von Gemeinden zur Versorgung mit Fernwärme zu prüfen. Im Zusammenhang mit geplanten Sanierungen thematisierten die Mitglieder auch das The-

ma Feuchtigkeitsschutz. Die Fragen betrafen oftmals möglichen oder bereits vorhandenen Schimmelbefall sowie die Ursachen von Feuchtigkeit im Mauerwerk. Der Beratungsbedarf zum Energieausweis ging deutlich zurück. Die Fragen hatten nun spezielle Probleme bei Energieausweisen zum Gegenstand.

■ Die Schwerpunkte in der **bautechnischen Beratung** waren geplante Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Im Mittelpunkt standen hier Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes und die Erneuerung von Heizungsanlagen. Auch die Nachrüstungsverpflichtungen gemäß der Energieeinsparverordnung führten zu erhöhtem Informationsbedarf. Die Beratungen zu Leistungen von Bauträgern, Handwerkern und Planern bewegten sich zahlenmäßig auf Vorjahresniveau. Feuchtigkeitsschäden und Schallschutzmängel wurden seltener vorgetragen. Im Übrigen betrafen die Fragen die Baubeschreibung bei beabsichtigtem Kauf einer Eigentumswohnung sowie die Abnahme der Wohnung, behördliche Auflagen nach erfolgter Brandbeschau, Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück, die Berechnung der Wohnfläche sowie exakte Angaben zu technischen Normen.

Jahreshauptversammlung

Stadtbaurätin Prof. Dr. (I) Elisabeth Merk erläuterte in ihrem Referat die Herausforderungen durch den Energetischen Stadtbau, die städtebaulichen Konzepte und Entscheidungen und die damit verbundenen Finanzierungsfragen.

München habe im Gegensatz zu den übrigen Bundesländern mit einer steigenden Bevölkerungszahl zu rechnen. Nachverdichtung und Sanierung bereits beste-

hender Gebäude gewannen stetig an Bedeutung. Dennoch solle der jetzige grüne Charakter Münchens mit einem Grünflächenanteil von 45% erhalten bleiben. Besondere Bedeutung komme der Mobilität und damit einer verbesserten Anbindung des Münchner Umlands an das Stadtzentrum zu. Angesichts des steigenden Fahrgastaufkommens sei der Bau der zweiten S-Bahn-Stammstrecke eine folgerichtige Entscheidung. Für die Nachverdichtung kämen vor allem ehemalige Kasernenflächen in Betracht, z.B. die Prinz-Eugen-, die Bayern- sowie die Funk-Kaserne. Die Stadt verfolge das Ziel, in den kommenden 10 – 15 Jahren insgesamt rund 55.000 Wohneinheiten neu zu schaffen.

Ein weiteres Instrument des Stadtbbaus sei die Anschlussnutzung von Freiflächen, die z.B. durch die Verlagerung von Flughafen und Messe gewonnen werden konnten, für die Errichtung von Wohnquartieren. Die Weiterentwicklung dieser „Nachnutzungsflächen“ sei jedoch wesentlich anspruchsvoller, da sie sich in einen bereits vorhandenen städtebaulichen Kontext einfügen müssten. Beispiele für aktuelle Entwicklungsareale seien die Baugebiete entlang des Bahndamms zwischen Pasing und Arnulfpark, das südliche Bahnhofsviertel und der Agfa-Park mit circa 1000 neuen Wohnungen. Weitere Beispiele seien der Umbau des Heizkraftwerkes an der Müllerstraße zu einem Wohnhaus mit Spielplätzen und Einkaufsmöglichkeiten, die Fläche über der Stachus-Tiefgarage an der Herzog-Wilhelm-Straße sowie Teilbereiche des Altstadtrings. Nachverdichtung dürfe jedoch kein Automatismus sein, betonte Merk. Jede örtliche Situation verlange eine individuelle Antwort. Durch die Zusammenlegung von Straßen könnten z.B. am Vogelweideplatz freie Flächen für architektonisch anspruchsvolle Hochhäuser gewonnen werden.

Auch energetische Sanierung dürfe kein Selbstzweck sein. Gefragt seien nicht vereinzelte „Experimente“ ökologischen Bauens, sondern die Umsetzung dieser Erkenntnisse in großem Stil. Leider stoße dies in der Praxis wegen der Konkurrenz zu anderen städteplanerischen Zielen häufig auf Schwierigkeiten.

Über einen Zeitraum von fünf Jahren investiere die Stadt 650 Mio. Euro in das Projekt „Wohnen in München“. Das auf dem Gelände der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne geplante Quartier solle als Ganzes eine ökologische Mustersiedlung werden. In Freiham werde in den kommenden zwanzig Jahren Wohnraum für bis zu 20.000 Menschen geschaffen. Zu Energiesparmaßnahmen ermutige die Stadt mit einem Förderprogramm. Bei der Ausweisung von Sanierungsgebieten wolle sie die Beteiligten möglichst eng in die Umsetzung der Maßnahmen einbinden.

Die Komplexität eines Energetischen Stadtbbaus mit seinen ökologischen, sozialen, wirtschaftlichen und architektonischen Aspekten mache deutlich, dass ei-

ne nachhaltige Stadtentwicklung einen langen Atem brauche. Zehn bis fünfzehn Jahre reichten hierfür nicht aus.

„Energieeffizienz, Erneuerbare Energien, Energieeinsparung – die drei großen E unserer Zukunft“ waren das Thema des Referates von **Dr. Franz Alt**, ehemaliger Moderator des ARD-Politmagazins REPORT. Selbst wenn der Klimawandel nicht stattfände, so Alt, sei man gezwungen, nach völlig anderen Energiequellen als Alternative zu Öl und Gas zu suchen. Es sei absehbar, wann die Vorräte an fossilen Brennstoffen erschöpft seien. Bereits heute würden durch den vom Menschen verursachten Klimawandel täglich 150 Tier- und Pflanzenarten ausgerottet, Wüsten dehnten sich täglich um 50.000 Hektar aus, 86 Mio. Tonnen Boden gingen pro Tag verloren und mit jedem Tag wachse die Weltbevölkerung um 250.000 Menschen. Kriege um Ressourcen seien vorgezeichnet. Die Sonne hingegen liefere pro Sekunde 15 mal mehr Energie, als die gesamte Erdbevölkerung benötige. Das Motto der Zukunft könnte deshalb lauten: „Frieden durch Sonne, statt Krieg um Öl.“

Die Lösung liege in Energieeinsparungen, Verbesserungen beim Wirkungsgrad in der Energieerzeugung sowie einer neuen Solar-Architektur. Zuerst müssten 60 % des Energieverbrauchs eingespart werden. Der verbleibende Energiebedarf solle zu 40 % aus Sonne, zu 30 % aus Biomasse von Acker und Wald, zu 15 % aus Windkraft, zu 10 % aus Wasserkraft und nur zu 5 % aus Erdöl gedeckt werden. Bei der Entwicklung von Autos mit Hybridantrieb habe Deutschland gegenüber Asien 13 Jahre lang einen wichtigen Trend verschlafen. Boden gutmachen könne man jedoch bei Häusern, die mehr Strom erzeugen als sie verbrauchen. Häuser mit Photovoltaik-Anlagen seien Niedrigenergie- und Passivhäusern überlegen, denn sie erwirtschafteten Geld. In einer umfangreichen Photoprojektion zeigte Alt, dass diese Idee bereits in großem Stil verwirklicht werde.

Trotzdem reiche es nicht aus, nur auf Sonnenenergie zu setzen. Auch die Windenergie sei ein wichtiges Segment im Energiemix der Zukunft. Bei der Entwicklung von Windrädern sei Deutschland weltweit führend. Im Zusammenspiel ergänzten sich die unterschiedlichen Quellen erneuerbarer Energie in idealer Weise. Im Ergebnis gelte: „Ökologisch ist billiger als konventionell.“

Eine Kehrtwende in der Energieerzeugung habe nicht zuletzt auch eine ethische Komponente. Heutige Generationen hätten die Verpflichtung, ihren Kindern und Enkeln diese Erde so zu hinterlassen, dass auch ihnen ein lebenswertes Leben möglich sei. Das Gute und das Finanzielle stünden hierbei nicht im Widerspruch zueinander. Der Ausbau erneuerbarer Energien biete viel versprechende wirtschaftliche Perspektiven. Allein in den letzten Jahren seien in dieser Branche mehr als 300.000 neue Arbeitsplätze entstanden. Die Zukunft liege daher in einer humanen, ökologisch-sozialen Marktwirtschaft.

Fachseminare 2010

- Seminar „Betriebskosten in der Praxis“ am 25.3.2010, 29.6.2010, 21.10.2010 und am 25.11.2010; Referentinnen: RAIn Birgit Noack, RAIn Martina Westner
- Seminar „Mieterhöhung und Mietminderung“ am 29.4.2010 und am 16.11.2010; Referentinnen: RAIn Birgit Noack, RAIn Martina Westner
- Seminar „Die Eigentümerversammlung – das wichtigste Organ der Wohnungseigentümergeinschaft“ am 16.4.2010 und am 17.9.2010; Referenten: RAIn Melanie Kolbeck, RA Detlef L. Sterns
- Seminar „Begründung, Beendigung und Abwicklung von Mietverhältnissen“ am 19.5.2010, 30.9.2010 und am 11.11.2010; Referentinnen: RAIn Kathrin Gerber, RAIn Andrea Nasemann
- Seminar „Begründung, Beendigung und Abwicklung von Mietverhältnissen“ am 22.2.2010, 20.4.2010 und am 8.6.2010; Referent: RA Detlef L. Sterns
- Seminar „Grundzüge des Wohnungseigentumsrechts für Eigentümer (Vermieter), Verwalter und Beirat“ am 22.3.2010 und am 5.10.2010; Referenten: RA Detlef L. Sterns, RA Bernhard Stocker

Abendseminare:

- Seminar „Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht nach neuem Recht“ am 26.1.2010; Referenten: RAIn Astrid Congiu-Wehle, RAIn Martina Kern
- Seminar „Einkommensteuer bei Vermietung und Verpachtung optimieren“ am 23.2.2010; Referenten: RAIn/StBin Agnes Fischl, StB Patrick Junker
- Seminar „Die Immobilie bei Trennung und Scheidung“ am 9.3.2010; Referenten: RAIn Astrid Congiu-Wehle, RAIn Martina Kern
- Seminar „Schenkung und Vererbung von Immobilien“ am 27.4.2010; Referenten: RAIn/StBin Agnes Fischl, RAIn Astrid Congiu-Wehle
- Seminar „Die Familiengesellschaft“ am 4.5.2010; Referenten: RAIn/StBin Agnes Fischl, RA Stefan Spangenberg
- Seminar „Das Berliner Testament“ am 29.6.2010; Referenten: RAIn/StBin Agnes Fischl, RA Stefan Spangenberg
- Seminar „Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht“ am 6.7.2010; Referenten: RAIn Martina Kern, RA Stefan Spangenberg
- Seminar „Paare ohne Trauschein“ am 28.9.2010; Referenten: RAIn/StBin Agnes Fischl, RAIn Astrid Congiu-Wehle
- Seminar „Die Nachlassimmobilie in der Erbengemeinschaft“ am 5.10.2010; Referenten: RAIn/StBin Agnes Fischl, RAIn Martina Kern
- Seminar „Die Familiengesellschaft“ am 23.11.2010; Referenten: RAIn/StBin Agnes Fischl, RA Stefan Spangenberg
- Seminar „Steueränderungen zum Jahreswechsel“ am 7.12.2010; Referent: StB Robert Hammerl



Foto: Christoph Vohler

Die Mitarbeiter der Rechtsabteilung: (v.l.n.r.) Reihe vorne: RAin Birgit Noack, RAin Claudia Ziegelmayer, RA Michael Koch, stellvertr. Vorsitzender, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München, RAin Andrea Nasemann, RAin Martina Westner, RAin Agnes Fischl – Reihe Mitte: RAin Kathrin Gerber, RAin Ariane Schlegel, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, RAin Melanie Kolbeck, Dipl.-Ing. Gerhard Feldmann, RA Harald Spöth – Reihe hinten: RA Simon Koch, RA Dr. Benjamin Merkel, Dipl.-Ing. Andreas Heisler, RA Francesco di Pace, RA Detlef Sterns, RA Bernhard Stocker, RA Georg Hopfensperger.

Pressewesen und Öffentlichkeitsarbeit

- Presse, Rundfunk und Fernsehen berichteten ausführlich über die **Jahreshauptversammlung am 28. April 2010**, auf der Stadtbaurätin Prof. Dr. (I) Elisabeth Merk zum Thema „Vom Haus zur Stadt – Energetischer Stadtbau, Herausforderungen, städtische Planungen und Konzepte, Finanzierung“ und der Journalist, Buchautor und ehemalige Leiter und Moderator des ZDF-Magazins „Report“, Dr. Franz Alt zum Thema „Unsere Zukunft – die drei großen E: Energieeffizienz, Erneuerbare Energien, Energieeinsparung“ referierten.
- Bei den turnusmäßig stattfindenden Veranstaltungen der Landeshauptstadt München „**Attraktive Innenstadt**“ und der Arbeitsgruppe „**München für Klimaschutz**“ war der Verein durch RA Bernhard Stocker und RAin Birgit Noack vertreten.
- Bei der **Münchner Wirtschaftstafel** von MdL Heinrich Traublinger, zu der sich Vertreter von führenden Wirtschaftsunternehmen und Verbänden turnusmäßig zu einem Informations- und Gedankenaustausch treffen, war der Verein durch RA Rudolf Stürzer vertreten.
- **Fachseminare** des Vereins zu miet- und steuerrechtlichen sowie bautechnischen Themen, die auch von Nichtmitgliedern besucht werden können, mussten wegen der großen Nachfrage von den Referenten des Vereins mehrmals wiederholt werden.
- In mehreren Münchner Tageszeitungen, in Stadtteilblättern sowie bei regionalen Rundfunk- und Fernsehsendern wurden

zahlreiche **Spots, Inserate und Anzeigen** geschaltet.

- Der Immobilien-Teil der Münchner Wochenanzeiger veröffentlichte unter der Rubrik „Die Expertenrunde“ regelmäßig **Interviews** mit Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten des Vereins zu aktuellen Rechtsfragen.
- In zahlreichen **öffentlichen Veranstaltungen** 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:

- **5.1.:** RA Simon Koch erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die rechtlichen Grenzen von Video-Überwachungsmaßnahmen
- **8.1.:** RA Stürzer erläutert in der **Abendzeitung** die Räum- und Streupflicht von Hauseigentümern und Mietern
- **11.1.:** Die **Verbandszeitschrift** von **Haus & Grund Köln** berichtet in der Januar-Ausgabe über die von den RAen Stürzer und Koch verfassten Bücher „Vermieter-Lexikon“ und „Mietrecht für Vermieter von A – Z“
- **12.1.:** RA Stürzer erläutert im **Münchner Merkur**, welche Informationen Vermieter von Mietinteressenten einholen sollten und gibt Tipps, wie sich Vermieter vor Einmietbetrügern und Mietnomaden schützen können

■ **16./17.1.:** Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Stürzer zur Frage der Haftung bei Personenschäden durch Dachlawinen

■ **18.1.:** RA Stürzer vertritt den Verein bei der **Münchner Wirtschaftstafel** von Handwerkskammerpräsident Heinrich Traublinger, auf der Erzbischof Reinhard Marx zum Thema „Ethik und Moral in der Wirtschaft“ referiert

■ **20.1.:** RAin Birgit Noack erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** unter welchen Voraussetzungen Mieter zur Tierhaltung in der Mietwohnung berechtigt sind

■ **21.1.:** RA Stürzer ist Ehrengast beim Neujahrsempfang des **Immobilienverbandes (IVD) Süd**

■ **22.1.:** RA Stürzer nimmt in der **Süddeutschen Zeitung** Stellung zu den Vor- und Nachteilen einer Immobilienrente (sog. Umkehrhypothek)

■ **24.1.:** Der **Bayer. Rundfunk** sendet ein Interview mit RA Stürzer zur Frage, ob Ausländer bei der Wohnungssuche benachteiligt werden

■ **25.1.:** RA Stürzer erläutert in der Fernsehsendung „Business in Bayern“ auf **München TV** die gesetzlichen Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern sowie die Räum- und Streupflicht von Hauseigentümern und Mietern

■ **26.1.:** Der Fernsehsender **RTL München Live** sendet ein Interview mit RA Stürzer zu den gleichen Themen

Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Stürzer zu einem neuen Urteil des AG München, wonach Mieter berechtigt sind, die einer Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Belege zu fotografieren



Die Geschäftsstelle: (v.l.n.r.) Anita Gerlach, Susanne Wagner, Renate NeBlauer, Gerlinde Hofmeister, Hilde Knopf, Gertrud Scherer, Angelika Fottner, Elisabeth Karner, Erna Straßer

- **28.1.:** Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht ein Interview mit RA Stürzer zur Frage der Haftung für Schäden durch Dachlawinen
- **29.1.:** RA Stürzer erläutert in der **tz** die praktischen Auswirkungen des neuen BGH-Urteils, wonach ein Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs auch für die Nichte gekündigt werden kann
- **30./31.1.:** Die **Abendzeitung** berichtet, dass der Verein im Geschäftsjahr 2009 den stärksten Mitgliederzuwachs in seiner 130-jährigen Geschichte verbuchen konnte. RA Stürzer erläutert im Interview mit der **Abendzeitung** die Gründe für diesen Erfolg
- **2.2.:** RA Stürzer nimmt in der **tz** Stellung zur Rechtslage im Rechtsstreit zwischen dem FC Bayern und dem TSV 1860 München über das Mietverhältnis in der Allianz-Arena
- **3.2.:** RA Stürzer erörtert im Gespräch mit Vertretern des **Bayer. Justizministeriums** aktuelle mietrechtliche Themen
RAin/StBin Agnes Fischl erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Rechtslage bei der Wohnungszuweisung im Falle einer Scheidung der Mieter
RA Stürzer diskutiert auf dem von Haus & Grund Bayern veranstalteten **parlamentarischen Abend** mit Abgeordneten des Bayerischen Landtags über rechtliche Hindernisse bei der energetischen Sanierung von Immobilien
- **6.2.:** Das **Münchner Samstagsblatt** berichtet über die Verleihung des Bundesverdienstkreuzes an Erika Schindecker, Mitglied des Hauptausschusses des Vereins, durch Bundespräsident Horst Köhler
- **8.2.:** RA Stürzer erläutert auf **Radio Arabella** die Ursachen und rechtlichen Folgen von Feuchtigkeits- und Schimmelschäden in Wohnungen und gibt Tipps zur Vermeidung solcher Schäden sowie zu den Möglichkeiten der Einsparung von Heizenergie
- **9.2.:** Dipl.-Ing. Gerhard Feldmann referiert auf dem Fachforum im **Bauzentrum**

- München** über das geänderte Berechnungsverfahren nach der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009
- **12.2.:** Die **Verbandszeitschrift** von **Haus & Grund Köln** berichtet in der Februar-Ausgabe über die Bücher „Mietrecht für Vermieter von A – Z“ (RAe Stürzer/Koch) und „Der Energieausweis für Gebäude“ von RA Hopfensperger und Architekt Stefan Onischke
- **13./14.2.:** RA Stürzer erläutert in der **tz** die Rechtslage bei nächtlichen Störungen von Anwohnern durch gewerblichen Lieferverkehr
Ferner nimmt RA Stürzer in der **tz** Stellung zur Konfliktlösung bei Streitigkeiten über die Miethöhe
RAin/StBin Agnes Fischl erläutert im **Münchner Merkur** und der **tz**, was bei der Vermögensübergabe mit einer Familiengesellschaft zu beachten ist
Münchner Merkur und **tz** stellen das von den RAinnen Agnes Fischl und Claudia Ziegelmayer verfasste Buch „Erbrecht für Immobilieneigentümer und Vermieter“ vor
- **16.2.:** Die Fachzeitschrift des **ADAC Deutsches Autorecht (DAR)** veröffentlicht in der Februar-Ausgabe einen Beitrag von RA Bernhard Stocker zur Beweislastverteilung bei Stellplatzschäden
- **17.2.:** Der **Münchner Merkur** und die **tz** veröffentlichen eine Presseinformation des Vereins zur Frage, wie sich Hauseigentümer vor Haftungsansprüchen bei Schäden durch Dachlawinen sichern können
RA Stürzer erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Immobilienrente für Hauseigentümer (Umkehrhypothek)
- **18.2.:** RA Stürzer erörtert mit Mitgliedern der **CSU-Stadtratsfraktion** wohnungspolitische Themen
- **20./21.2.:** RA Stürzer nimmt in der **Abendzeitung** Stellung zu den Gründen für die gesunkene Nachfrage nach Mietwohnungen im Glockenbachviertel

Im **Münchner Merkur** und der **tz** erläutert RA Stürzer, wie sich Hauseigentümer vor Haftungsansprüchen bei Schäden durch Dachlawinen sichern können

- **23.2.:** Die Fachzeitschrift „**Gewerbemiete und Teileigentum**“ (GuT) veröffentlicht in der Ausgabe Februar/März 2010 eine Besprechung der Neuauflage des Vermietet-Praxishandbuchs von Stürzer/Koch/Noack/Westner
- **25.2.:** Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Stürzer zu einem Urteil des OLG Köln vom 19.1.2010, das einen Verwalter wegen diskriminierenden Äußerungen des Hausmeisters gegenüber schwarzafrikanischen Mietinteressenten zur Zahlung von Schadenersatz und Schmerzensgeld verurteilt hat
Ferner berichtet **Hallo** über das aktuelle Seminarangebot des Vereins
- **27.2.:** Der **Bayer. Rundfunk** sendet ein Interview mit RA Stürzer zu den Gründen für den Widerstand von Hauseigentümern gegen Google street view, das Straßenzüge und Häuser ablichtet und ins Internet stellt
- **27./28.2.:** RA Stürzer nimmt in der **tz** Stellung zu einer Leseranfrage, ob eine Raumtemperatur von 21 Grad Celsius in einer Wohnungseigentumsanlage ausreichend ist
Im **Münchner Merkur** und der **tz** gibt RA Stürzer Tipps, was bei der Formulierung einer wirksamen Renovierungsklausel zu beachten ist
- **1.3.:** RA Stürzer erläutert auf **München TV** in der Sendung „Business in Bayern“ die Gründe für die ablehnende Haltung von Haus & Grund gegenüber dem neuen Internetdienst Google street view
- **2.3.:** **RTL München Live** sendet ein Interview mit RA Stürzer zum gleichen Thema
- **3.3.:** RAin Andrea Nasemann erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, unter welchen Voraussetzungen Vermieter zum Betreten und Besichtigen der Mieträume berechtigt sind
- **4.3.:** Die Zeitschrift **Lichtblick** veröffentlicht in der März-Ausgabe ein Interview mit RA Stürzer zu diversen Streitfragen im Zusammenhang mit der Abrechnung der Betriebskosten
RA Stürzer nimmt im **Münchner Merkur** Stellung zu den Gefahren, die für Hauseigentümer und Mieter von dem neuen Internetdienst Google street view ausgehen
- **6./7.3.:** RA Stürzer erläutert im **Münchner Merkur** und der **tz** (Immobilienteil), welche Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen und nimmt im **Münchner Merkur** (Wirtschaftsteil) Stellung zu den Einwendungen von Mietern bei Betriebskostenabrechnungen
- **8.3.:** RA Stürzer ist Gast in der Lokalredaktion der **Süddeutschen Zeitung** und diskutiert mit der Vorsitzenden des Münchner Mietervereins RAin Beatrix Zurek die Lage auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt
- **9.3.:** RAin Birgit Noack diskutiert auf dem Podium des Bayer. Rundfunks im Rahmen der **Industrie- und Handwerksmes-**

se 2010 über energetische Sanierungen im Gebäudebestand mit Vertretern der Wohnungswirtschaft

■ **10.3.:** In der Wochenzeitung **Hallo** erörtert RA Stürzer die Gründe für die Kritik an Google street view

■ **11.3.:** **Who is Who**, das Supplementwerk der biographischen Enzyklopädie führender Frauen und Männer in Deutschland veröffentlicht die Biographie von RA Stürzer

■ **12.3.:** Die **tz** berichtet über die Münchner Modernisierungsvereinbarung, die Haus + Grund München gemeinsam mit dem Münchner Mieterverein erarbeitet hat, um den Mietparteien eine Einigung über die Durchführung und die Rechtsfolgen von energetischen Sanierungsmaßnahmen zu erleichtern

Der **ImmoStar** berichtet über die Dienstleistungen des Vereins

■ **13./14.3.:** Der **Bayernkurier** berichtet über die Empfehlung des Vereins, bei Google Widerspruch gegen die nicht genehmigte Veröffentlichung von Bildern des Anwesens einzulegen

■ **14.3.:** Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht in der Sonderbeilage zur Messe **Eigentum & Wohnen** ein Interview mit RA Stürzer zu den Gründen für den starken Mitgliederzuwachs des Vereins und zur Frage, was bei Kauf und Vermietung einer Immobilie zu beachten ist

■ **16.3.:** RA Stürzer erläutert in der **Süddeutschen Zeitung** die Probleme von Vermietern bei der Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an vermieteten Immobilien

Ferner berichtet die **Süddeutsche Zeitung** über die Münchner Modernisierungsvereinbarung, die Haus + Grund München zusammen mit dem Münchner Mieterverein erarbeitet hat

■ **17.3.:** RA Stocker erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Voraussetzungen für die Befristung von Wohnungsmietverträgen

■ **18.3.:** RAin Birgit Noack hält ein **Haufe-Online-Seminar** zum Thema „Betriebskosten für den Profi“

■ **19.3.:** RA Stürzer nimmt in der **Süddeutschen Zeitung** Stellung zum Vorhaben der Stadt München, bei der Erstellung des Münchner Mietspiegels 2011 auch energetische Aspekte zu berücksichtigen

Die **Süddeutsche Zeitung** kündigt die Teilnahme von RA Stürzer an der Podiumsdiskussion auf der Messe **Eigentum & Wohnen** an

■ **20.3.:** RA Stürzer erläutert bei der Podiumsdiskussion auf der Messe **Eigentum & Wohnen**, was beim Kauf einer Wohnung zu beachten ist

■ **20./21.3.:** Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht ein Streitgespräch zwischen RA Stürzer und der Vorsitzenden des Münchner Mietervereins RAin Beatrix Zurek zur Frage, welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, damit in München künftig ein ausreichendes Angebot an Mietwohnungen vorhanden ist

Ferner weist die **Süddeutsche Zeitung** darauf hin, dass die Internetseite des Vereins www.haus-und-grund-muenchen.de regelmäßig über die neueste Rechtsprechung informiert

■ **24.3.:** Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über die Teilnahme von RA Stürzer an der Podiumsdiskussion auf der Messe **Eigentum & Wohnen**

RA di Pace nimmt in der **Süddeutschen Zeitung** Stellung zur Frage der Verjährung beim Überwuchs von Pflanzen auf das Nachbargrundstück

■ **25.3.:** RAin Birgit Noack nimmt am Zwischenplenum des Bündnisses „**München für Klimaschutz**“ teil und stellt die „Münchner Modernisierungsvereinbarung“ vor, die der Haus- und Grundbesitzerverein München und der Münchner Mieterverein gemeinsam erarbeitet haben

■ **31.3.:** RAin Kretschmer-Tonke erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Voraussetzungen einer Kündigung wegen Eigenbedarfs

■ **1.4.:** Die Fachzeitschrift der LBS (Bauparkasse der Sparkassen) **DAS HAUS** veröffentlicht ein Interview mit RAin Birgit Noack zur Frage, welche Betriebskosten auf Mieter umgelegt werden dürfen

■ **9.4.:** Das **Amtsblatt der LHSt München** berichtet über das neu erschienene Buch „Energiekosten für Gebäude senken“, das von den RAen Georg Hopfensperger und Harald Spöth mitverfasst wurde

■ **10./11.4.:** **Münchner Merkur** und **tz** berichten über die Modernisierungsvereinbarung, die Haus + Grund München gemeinsam mit dem Münchner Mieterverein erarbeitet hat sowie über das neu erschienene Buch „Praxis des Wohnungseigentums“ (Verlag C.H. Beck), das von RAin/StBin Agnes Fischl mitverfasst wurde

■ **14.4.:** Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht ein Interview mit RA Georg Hopfensperger über Erfahrungen mit der seit 1.7.2007 geltenden Neuregelung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)

RAin Martina Westner erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, unter welchen Voraussetzungen Mieter Erstattung von aufgewendeten Reparaturkosten verlangen können

■ **15.4.:** Die **Verbandszeitung** von **Haus & Grund Köln** berichtet in der April-Ausgabe über das Vermieter-Lexikon Stürzer/Koch

■ **16.4.:** Die offizielle **Fachzeitschrift des Immobilienverbandes Deutschland** (IVD Süd) stellt die Neuauflage des Vermiet-Praxishandbuchs Stürzer/Koch/Noack/Westner vor

Radio Arabella sendet ein Interview mit RA Stürzer zum Thema Grillen und Lärm in den Sommermonaten

■ **20.4.:** Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über das Rekordergebnis des Vereins im Jahr 2009, dem 130sten Jahr seines Bestehens

■ **22.4.:** **Münchner Merkur**, **Süddeutsche Zeitung** und **tz** berichten über die Stellungnahme des Vereins zum künftigen Münchner Mietspiegel 2011

Die **Abendzeitung** berichtet ferner über die gemeinsam mit dem Münchner Mieterverein erarbeitete Münchner Modernisierungsvereinbarung

Radio Arabella sendet ein Interview mit RA Stürzer zu den Gründen für den erwarteten Anstieg der Wohnungsmieten in München

■ **23.4.:** RA Stürzer erläutert in der **tz** die Gründe für die Ablehnung des Vorhabens der Gemeinde Unterhaching, von Bauträgern eine Pauschale von bis zu 15.000 Euro für Neubürger zu verlangen

■ **28.4.:** RA Dr. Benjamin Merkel erörtert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, was Vermieter bei der Anlage von Mietkautionen beachten müssen

Die Wochenzeitung **Hallo** berichtet über das Rekordergebnis des Vereins im 130sten Jahr seines Bestehens

■ **29.4.:** **Süddeutsche Zeitung**, **Münchner Merkur**, **tz**, **Abendzeitung** sowie die Wochenzeitung **Hallo** berichten ausführlich über den Kostenvergleich des Vereins, wonach die Nebenkosten in München in den letzten 30 Jahren wesentlich stärker gestiegen sind als die Wohnungsmieten sowie die Löhne und Gehälter

Radio Arabella sendet ein Interview mit RA Stürzer zur Entwicklung der Mieten, der Löhne und Gehälter sowie der Mietnebenkosten

■ **30.4.:** Der **Bayernkurier** veröffentlicht ein Interview mit RA Stürzer zur Frage, was Bauherren und Käufer von Immobilien beim Abschluss von Bau- und Kaufverträgen beachten sollten

■ **3.5.:** **München TV** berichtet in der Sendung **Business in Bayern** über die Hauptversammlung des Vereins und sendet ein Interview mit RA Stürzer zu den Themen der Pressekonferenz:

– München 1980 bis 2010: Mietnebenkosten schlagen alle Rekorde; Mieten, Nebenkosten und Löhne im Preisvergleich der letzten 30 Jahre

– Neues Mietrecht – Was bringt es Münchens Vermietern?

– Münchner Modernisierungsvereinbarung – Haus + Grund und Mieterverein München unterstützen gemeinsam die energetische Sanierung von Mietshäusern

– Die Folgen des langen und harten Winters – Hohe Nebenkostennachzahlungen und erhebliche Zunahme von Schimmelschäden in Wohnungen

– Google street view – Ein neuer Service für Gaffer, Spanner – und Straftäter?

■ **4.5.:** **RTL München Live** berichtet über die Hauptversammlung des Vereins

■ **6.5.:** RA Stürzer nimmt in **Immowelt.de** Stellung zu den Nachteilen einer Bürgschaft gegenüber einer Barkaution

■ **7.5.:** Die **Verbandszeitung** von **Haus & Grund Kassel** stellt in der Mai-Ausgabe die Neuauflage des Vermieter-Praxishandbuchs von Stürzer/Koch/Noack/Westner vor

■ **8./9.5.:** Die **Landshuter Zeitung** berichtet über den Landesverbandstag von Haus & Grund Bayern mit dem Bayer. Finanzminister Georg Fahrenschon und veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Stürzer zu

den rechtlichen und tatsächlichen Hindernissen bei der energetischen Sanierung von vermieteten Immobilien

■ **12.5.:** RA Stürzer erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die von dem neuen Internetdienst Google street view ausgehenden Gefahren und informiert über das vom Verein angebotene Muster eines Widerspruchs gegen die unerwünschte Veröffentlichung von Bildern des Wohnsitzes

■ **14.5.:** Der **Newsletter des Immobilienverbandes Deutschland (IVD)** kündigt das Online-Seminar „Fördermöglichkeiten für energetische Sanierungen“ mit Referent RA Georg Hopfensperger an

■ **19.5.:** **Radio Arabella** sendet ein Interview mit RA Stürzer zu den Gründen für die verstärkte Nachfrage nach Wohnimmobilien im Großraum München

■ **21.5.:** Die **tz** veröffentlicht die Kritik des Vereins an dem Vorhaben der rot-grünen Rathausfraktion die Grundsteuer in München anzuheben

Erika Schindecker, Mitglied des Hauptausschusses erläutert in der **Süddeutschen Zeitung**, welche baulichen Maßnahmen im Bereich einer Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig sind

■ **25.5.:** Die Fachzeitschrift des Deutschen Mieterbundes (DMB) „**Wohnungswirtschaft und Mietrecht**“ (WuM) stellt in der Mai-Ausgabe die Neuauflage (5. Auflage) des Vermieter-Praxishandbuchs von Stürzer/Koch/Noack/Westner vor

■ **26.5.:** Der **Münchner Merkur** berichtet über die Kritik des Vereins an den hohen Fernwärmepreisen und den in bestimmten Neubaugebieten bestehenden Anschlusszwang an das Fernwärmenetz

RAin Melanie Kolbeck erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, was der einzelne Wohnungseigentümer gegen Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft unternehmen kann

■ **3.6.:** Die Zeitschrift **Lichtblick** veröffentlicht in der Juni-Ausgabe ein Interview mit RA Stürzer zu dem von Haus + Grund München und Mieterverein München gemeinsam erarbeiteten Muster einer Modernisierungsvereinbarung

■ **5./6.6.:** **Münchner Merkur** und **tz** berichten über die Neuauflage (11. Auflage) des Vermieter-Lexikons Stürzer/Koch sowie über eine Presseinformation des Vereins zu einem neuen BGH-Urteil, wonach eine Mieterhöhung auch auf ein sog. Typengutachten gestützt werden kann, d. h. auf ein Gutachten, das sich nicht unmittelbar auf die konkrete Wohnung, sondern auf andere nach Größe und Ausstattung vergleichbare Wohnungen bezieht

■ **7.6.:** Der **Münchner Merkur** berichtet im Lokalteil über die Presseinformation des Vereins zum sog. Typengutachten

■ **9.6.:** RAin Martina Westner erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Rechtslage bei Ruhestörungen durch Kinderlärm

■ **10.6.:** Die **Verbandszeitschrift** von **Haus & Grund Köln** berichtet in der Juni-

Ausgabe über die Neuauflage (11. Auflage) des Vermieter-Lexikons Stürzer/Koch sowie über die von den RAinnen Kathrin Gerber und Andrea Nasemann verfasste Neuerscheinung „Mietverhältnisse beenden“

■ **11.6.:** Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Stürzer zu den Rechten von Eigentümern und Vermietern bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen

RAin Birgit Noack erläutert in der **Süddeutschen Zeitung** die Modernisierungsvereinbarung

Radio Arabella sendet ein Interview mit RA Stürzer zur Frage, ob Mieter anlässlich der Fußballweltmeisterschaft am Fenster oder Balkon der Wohnung Flaggen aufhängen dürfen

■ **12./13.6.:** RA Stürzer erläutert im **Münchner Merkur** und in der **tz** die neueste Rechtsprechung zur Frage, ob Mieter wegen sehr hoher Raumtemperaturen aufgrund von Sonneneinstrahlung die Miete mindern können

■ **18.6.:** RA Stürzer erläutert in der **Süddeutschen Zeitung**, wann vom Mieter durchgeführte Schönheitsreparaturen mangelhaft sind und welche Rechte Vermieter in diesem Fall geltend machen können

■ **21.6.:** RA Stürzer vertritt den Verein bei der **Münchner Wirtschaftstafel** von Handwerkskammerpräsident Heinrich Traublinger, auf der der Präsident des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung e. V., Professor Dr. Hans-Werner Sinn zum Thema „Eurokrise“ referiert

■ **23.6.:** RAin Melanie Kolbeck erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** den Sinn und Zweck einer Beschluss-Sammlung, zu dessen Führung Wohnungseigentumsverwalter seit 1.7.2007 verpflichtet sind

■ **29.6.:** RA Stürzer nimmt in der **tz** Stellung zu einem Urteil des AG München, wonach Mieter von älteren Wohnungen in Innenstädten nicht zur Mietminderung wegen Taubenkot auf dem Balkon und Feuchtigkeit in Kellerräumen berechtigt sind

■ **30.6.:** RA Stürzer ist Ehrengast bei der Einweihung des neuen Verlagshochhauses der **Süddeutschen Zeitung**

■ **3./4.7.:** **Münchner Merkur** und **tz** veröffentlichen eine Presseinformation des Vereins zu einem neuen Urteil des BGH zur (Un-)Wirksamkeit von Fachhandwerkerklauseln in Formularmietverträgen

■ **5.7.:** RA Stürzer nimmt an einem Pressegespräch mit der Immobilienredaktion der **Süddeutschen Zeitung** über wohnungspolitische Themen teil

RA Stürzer nimmt in der **Abendzeitung** Stellung zur Höhe der Schäden, die von Mietnomaden verursacht werden und gibt Tipps, wie sich Vermieter davor schützen können

■ **7.7.:** Die Wochenzeitung **Hallo** berichtet über die Auszeichnung des Münchner Vereins als erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet

RAin Birgit Noack erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, was Vermieter bei einer Mieterhöhung beachten müssen

Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht ein Interview mit RA Stürzer zu einem neuen BGH-Urteil, wonach Vermieter von preisgebundenen Wohnungen, z. B. Sozialwohnungen, im Falle der Unwirksamkeit einer vertraglichen Renovierungsklausel zur Erhöhung der Miete berechtigt sind

RA Stürzer vertritt den Verein beim Sommerempfang der **Handwerkskammer für München und Oberbayern**

■ **9.7.:** Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht ein Interview mit RAin Kretschmer-Tonke zur Frage, unter welchen Voraussetzungen der Vermieter die Aufnahme eines Familienangehörigen oder Lebenspartners in die Mietwohnung dulden muss

■ **10.7.:** Die **Verbandszeitschrift** von **Haus & Grund Kassel** stellt in der Juli-Ausgabe die Neuauflage (11. Auflage) des Vermieter-Lexikons Stürzer/Koch vor

■ **11.7.:** RA Stürzer diskutiert in der auf **München TV** ausgestrahlten Fernsehsendung „Die befürchtete Preisexplosion bei Mieten und Nebenkosten“ mit der Vorsitzenden des Münchner Mietervereins RAin Beatrix Zurek und dem Inhaber des Münchner Wohnungsbauunternehmens JK Wohnbau Dr. Josef Kastenberger

■ **13.7.:** RA Stürzer erörtert im Gespräch mit Mitgliedern der SPD-Rathausfraktion die Standpunkte des Vereins zu wohnungspolitischen Themen

■ **14.7.:** RA Stürzer nimmt in der **Süddeutschen Zeitung** Stellung zu den Gründen für die Unzufriedenheit der Vermieter mit dem derzeitigen Mietrecht

■ **15.7.:** RA Stürzer referiert und diskutiert auf dem Podium des **1. Münchner Mietergerichtstags** mit Richtern und Rechtsanwälten die Probleme von Eigentümern und Vermietern bei der Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen

Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht ein Interview mit RA Stürzer zu einem neuen BGH-Urteil, wonach für eine Mieterhöhung ein sog. Typengutachten ausreichend ist. Ferner berichtet **Hallo** in dieser Ausgabe über die Neuauflage (11. Auflage) des Vermieter-Lexikons Stürzer/Koch und die Termine der aktuellen Seminare des Vereins

■ **16.7.:** Die **Verbandszeitschrift** von **Haus & Grund Würzburg** stellt in der Juli-Ausgabe die Neuauflage des Vermieter-Praxishandbuchs von Stürzer/Koch/Noack/Westner vor

■ **21.7.:** RAin Andrea Nasemann erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, was Wohnungseigentümer und Mieter auf dem Balkon (nicht) tun dürfen

■ **23.7.:** RAin/StBin Agnes Fischl erläutert im Interview mit der **Süddeutschen Zeitung**, unter welchen Voraussetzungen Immobilien steuerfrei vererbt werden können

■ **24./25.7.:** **Münchner Merkur** und **tz** berichten über das Rekordergebnis des Vereins im Geschäftsjahr 2009 und die Auszeichnung durch Haus & Grund Deutschland

als erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet

Ferner veröffentlicht **Münchener Merkur** und **tz** eine Presseinformation des Vereins zu einem neuen Urteil des BGH, wonach Mieter auch bei gesundheitsgefährdenden Mängeln der Mietsache das Mietverhältnis erst nach Setzen einer angemessenen Abhilfefrist kündigen können

■ **26.7.:** Die **Verbandszeitschrift** von **Haus & Grund Köln** berichtet in der Ausgabe Juli/August 2010 über die Neuauflage des Vermieter-Lexikons Stürzer/Koch, das neue Buch „Mietverhältnisse beenden“, das von den Mitarbeiterinnen der Rechtsabteilung, RAinnen Kathrin Gerber und Andrea Nasemann, verfasst wurde sowie über die Neuerscheinung „Der Renovierungsplaner“ von RA Harald Spöth und Architekt Stefan Onischke

■ **27.7.:** Die **Fachzeitschrift Deutsche Wohnungswirtschaft** (DWW) berichtet in der Ausgabe Juli/August 2010 über das Vermieter-Praxishandbuch Stürzer/Koch/Noack/Westner

■ **28.7.:** Die **Verbandszeitung** von **Haus & Grund Kassel** stellt in der Ausgabe Juli 2010 die Neuauflage des Vermieter-Lexikons Stürzer/Koch vor

■ **29.7.:** Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht ein Interview mit RA Stürzer zu einem neuen BGH-Urteil, wonach bei einer Mieterhöhung ein sog. Typengutachten ausreichend ist; ferner eine Stellungnahme von RA Stürzer zu einem weiteren mietrechtlichen Urteil, wonach Mieter Betriebskostenbelege auch fotografieren dürfen

RAin Birgit Noack führt ein Gespräch mit MdB Sebastian Körber, **FDP-Fraktion** und RAin Beatrix Zurek, Vorsitzende des Münchner Mietervereins zum Thema „Modernisierungsvereinbarung“

■ **30.7.:** Der **Bayerische Rundfunk**, Verbrauchermagazin, B 5 aktuell, sendet ein Interview mit RA Michael Koch zum Thema „Videoüberwachungsanlagen in WEG-Gemeinschaften“

RA Stürzer erläutert in der **Süddeutschen Zeitung**, welche Vorkehrungen Mieter bei längerer Abwesenheit gegen Wohnungseinbrüche treffen müssen

Der **ImmoStar** berichtet über die Auszeichnung des Vereins durch Haus & Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet

Das **Amtsblatt** der **LHSt München** berichtet über die Neuauflage des Vermieter-Praxishandbuchs Stürzer/Koch/Noack/Westner

■ **31.7./1.8.:** Der **Münchener Merkur** und **tz** veröffentlicht Presseinformationen des Vereins über 2 neue Urteile des BGH zur Verteilung von Betriebskosten

■ **2.8.:** Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über ein von RA Georg Hopfensperger geführtes Räumungsverfahren gegen eine Einmietbetrügerin, die mit einem gefälschten Mietvertragsformular des Vereins Mietzahlungen der Sozialbehörde auf ihr eigenes Konto veranlasst hat

■ **4.8.:** RAin Martina Westner erläutert im Interview mit den **Münchener Wochenanzeigern** die Rechtslage beim Grillen auf Balkonen und Terrassen

■ **7./8.8.:** Der **Bayernkurier** veröffentlicht ein Interview mit RA Stürzer zur Frage, welche Versicherungen für Hauseigentümer sinnvoll sind

Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Stürzer zur Ablehnung von Mietbewerbern, die ihre „Nachwuchsplanung“ noch nicht abgeschlossen haben

Das **Samstagsblatt** berichtet über das Rekordergebnis des Vereins im Geschäftsjahr 2009 und die Auszeichnung des Vereins durch Haus & Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet

■ **10.8.:** RA Stürzer erörtert in der **Süddeutschen Zeitung** die Gründe für die Investitionsbereitschaft von Hauseigentümern und gibt Tipps für die Auswahl von Handwerkern

■ **11.8.:** RA Stürzer gibt dem **Bayer. Rundfunk** ein Interview zu einem neuen Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH), wonach die Einheitswerte künftig nicht mehr als Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer herangezogen werden dürfen

■ **12.8.:** Die **tz** berichtet über die Gründe für die Unterstützung von Hauseigentümern durch den Verein gegen Google street view und veröffentlicht das vom Verein ins Internet gestellte Widerspruchsformular

Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet zum gleichen Thema

■ **13.8.:** RA Stürzer nimmt in der **Süddeutschen Zeitung** Stellung zu dem Internetdienst sightwalk, der Straßenzüge der Münchner Innenstadt bereits ins Netz gestellt hat

RAin Kathrin Gerber erläutert in der **Süddeutschen Zeitung**, wie Betriebskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses abgerechnet werden müssen

■ **14.8.:** Der **Bayer. Rundfunk** sendet ein Interview mit RA Stürzer zu Google street view

■ **14./15.8.:** Die **Abendzeitung** veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Stürzer zum gleichen Thema

■ **15.8.:** Der **Bayer. Rundfunk** sendet ein Interview mit RA Michael Koch zum Thema Haftung des Maklers für ein Exposé

■ **18.8.:** **Radio Charivari** sendet ein Interview mit RA Stürzer zur Forderung des Mietervereins nach Einführung einer „Schimmelpolizei“

RAin Melanie Kolbeck erläutert im Interview mit den **Münchener Wochenanzeigern** das Einsichtrecht von Wohnungseigentümern in die Verwaltungsunterlagen der Wohnungseigentümergeinschaft

■ **19.8.:** Die **Verbandszeitung** von **Haus & Grund Würzburg** berichtet über das Vermieter-Praxishandbuch Stürzer/Koch/Noack/Westner

■ **26.8.:** RA Stürzer erläutert in der **Süddeutschen Zeitung** die Gründe für die ab-

lehrende Haltung des Vereins zu den Plänen der Bundesregierung, bundeseinheitlich eine vierte Mülltonne für die Entsorgung von Metall und Kunststoff einzuführen

■ **27.8.:** Das **Amtsblatt** der **LHSt München** berichtet über das von den RAinnen Kathrin Gerber und Andrea Nasemann verfasste Buch „Mietverhältnisse beenden“

■ **28./29.8.:** RA Dr. Benjamin Merkel nimmt im **Münchener Merkur** und in der **tz** Stellung zur Erforderlichkeit von Gebäude- und Elementarschadenversicherungen

■ **31.8.:** **Radio Arabella** sendet ein Interview mit RA Stürzer zur Heizpflicht des Vermieters bei niedrigen Außentemperaturen in den Sommermonaten

■ **1.9.:** RA Simon Koch erläutert im Interview mit den **Münchener Wochenanzeigern**, wie sich Vermieter vor Mietnomaden schützen können

■ **3.9.:** Die Zeitschrift **Lichtblick** veröffentlicht in der September-Ausgabe ein Interview mit RA Stürzer zu einem neuen BGH-Urteil, wonach eine vertragliche Renovierungsklausel die Mieter nicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen ausschließlich durch Fachhandwerker verpflichten darf

■ **7.9.:** Die Fachzeitschrift „**Immobilien vermieten & verwalten**“ kündigt in der September-Ausgabe die von Haus + Grund München angebotenen Seminare „Begründung, Beendigung und Abwicklung von Mietverhältnissen“ (Referentinnen: RAinnen Kathrin Gerber und Andrea Nasemann) und „Möglichkeit der Energieeinsparung bei Gebäuden“ (Referent: Dipl.-Ing. Gerhard Feldmann) an

■ **8.9.:** Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über das von den RAinnen Kathrin Gerber und Andrea Nasemann verfasste Buch „Mietverhältnisse beenden“

■ **9.9.:** RA Stürzer erläutert in der Rundschau des **Bayer. Fernsehens** die Gründe für die Ablehnung des Vorhabens der Bundesregierung, Hauseigentümer zu energetischen Sanierungen von Wohngebäuden zu verpflichten

■ **13.9.:** Die **Fachzeitschrift** von **Haus & Grund Köln** berichtet in der September-Ausgabe über die von den Mitarbeitern der Rechtsabteilung verfassten Bücher „Mietverhältnisse beenden“ (RAinnen Kathrin Gerber und Andrea Nasemann) und „Der Renovierungsplaner“ (RA Harald Spöth/Architekt Stefan Onischke)

■ **15.9.:** RAin Andrea Nasemann erläutert im Interview mit den **Münchener Wochenanzeigern** die Rechtslage bei einem Einbruch in die Mietwohnung und gibt Tipps, wie sich Vermieter und Mieter verhalten sollen

■ **17.9.:** Die **tz** berichtet ausführlich über die Kritik von Haus + Grund München an dem Vorhaben der Bundesregierung, Hauseigentümer zu energetischen Sanierungen auf einen sog. „Null-Emissions-Standard“ zu zwingen

RA Stürzer erläutert im Interview mit der **tz** die Folgen für Hauseigentümer und Mieter bei Realisierung dieser Pläne

■ **18.9.:** RA Stürzer erläutert im Interview mit dem **Samstagsblatt**, wie sich Hausei-

gentümer und Mieter gegen eine Veröffentlichung des Anwesens im Internet durch Google street view wehren können

■ **19.9.:** Die Fachzeitschrift **Immobilien vermieten & verwalten** kündigt in der September-Ausgabe die Seminare des Vereins „Begründung, Beendigung und Abwicklung von Mietverhältnissen“ (Referentinnen RAinnen Kathrin Gerber und Andrea Nase-mann) und das Seminar „Möglichkeiten der Energieeinsparung bei Gebäuden“ (Referent Dipl.-Ing. Gerhard Feldmann) an

■ **23.9.:** Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht ein Interview mit RA Stürzer zu einem aktuellen BGH-Urteil, wonach Vermieter die gesetzliche Garantiehaftung für Personen- und Sachschäden von Mietern durch eine bestimmte Klausel im Formularmietvertrag ausschließen können

■ **24.9.:** RAin Claudia Ziegelmayr erläutert in der Serie „Immowissen“ der **Süddeutschen Zeitung**, unter welchen Voraussetzungen Städte und Gemeinden Eigentümer von Ferienwohnungen und -häusern zur Zahlung einer Zweitwohnungssteuer heranziehen können

■ **29.9.:** Das **Bayer. Fernsehen** sendet in der Rundschau ein Interview mit RA Michael Koch zur Ablehnung des Vorhabens der Bundesregierung, Hauseigentümer zu energetischen Sanierungsmaßnahmen zu verpflichten

RA Bernhard Stocker erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Vor- und Nachteile von vertraglichen Wertsicherungsklauseln bei der Durchführung von Mieterhöhungen

■ **30.9.:** RAin/StBin Agnes Fischl nimmt im **Münchner Merkur** Stellung zu Fragen des neuen Erbschaftsteuerrechts

RAin Birgit Noack hält ein **Haufe-Online-Seminar** zum Thema „Betriebskosten für den Profi“

■ **1.10.:** Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Michael Koch zu dem zwischen Haus + Grund München und Mieterverein München ausgehandelten Muster einer Modernisierungsvereinbarung

■ **2./3.10.:** **Münchner Merkur** und **tz** berichten über den Kostenvergleich des Vereins, wonach die Mieten in München in den letzten 30 Jahren weniger stark gestiegen sind als die Mietnebenkosten sowie die Bruttolöhne und Gehälter von Angestellten

■ **6.10.:** RA Stürzer vertritt den Verein bei der Feier zum 60-jährigen Jubiläum der **Münchner Werbespiegel**

■ **8.10.:** Der **ImmoStar** berichtet über die Dienstleistungen des Vereins und kündigt die Podiumsdiskussion auf der Messe Eigentum & Wohnen am 16.10. an, auf der RA Stürzer zu den Prüfkriterien beim Kauf einer Immobilie referiert

In der **Süddeutschen Zeitung** erläutert RA Stürzer die neue Rechtsprechung des BGH zum Schallschutz, wonach Mieter von Altbauwohnungen wegen Hellhörigkeit der Wohnung grundsätzlich nicht zur Minderung der Miete berechtigt sind

■ **12.10.:** Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet in der Beilage zur Messe „Eigen-

tum & Wohnen“ über die Dienstleistungen des Vereins und veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Stürzer zur Frage, wie sich Vermieter vor u. U. existenzbedrohenden Ansprüchen von Mietern aufgrund eines BGH-Urteils zur gesetzlichen Garantiehaftung des Vermieters schützen können

■ **13.10.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit RA Stürzer zum Ausschluss der gesetzlichen Garantiehaftung des Vermieters durch eine entsprechende Klausel im Formularmietvertrag des Haus- und Grundbesitzervereins München

Im **online-Ratgeber** des **BR** nimmt RA Stürzer Stellung zur Frage, welche Versicherungen für Haus- und Wohnungseigentümer sinnvoll sind und welche Kosten auf Eigentümer von selbst genutzten Häusern und Wohnungen zukommen können

■ **14.10.:** Die Wochenzeitung **Hallo** berichtet über die Podiumsdiskussion auf der Messe „Eigentum & Wohnen“ sowie über die Dienstleistungen des Vereins

■ **15.10.:** Die **Mitgliederzeitung** von **Haus & Grund Köln** berichtet über die von den Mitarbeitern der Rechtsabteilung verfassten Bücher „Der Renovierungsplaner“ (RA Harald Spöth/Architekt Stefan Onischke) und „Der Energieausweis für Vermieter“ (RA Georg Hopfensperger/Architekt Stefan Onischke)

Die **Fränkische Hausbesitzer-Zeitung** berichtet in der Oktober-Ausgabe über die Neuauflage des Vermieter-Praxishandbuchs Stürzer/Koch/Noack/Westner

Die Fachzeitschrift **Immobilien vermieten & verwalten** kündigt in der Oktober-Ausgabe das Seminar des Vereins „Mieterhöhung & Mietminderung“ (Referentinnen RAinnen Birgit Noack und Martina Westner) an

■ **16.10.:** RA Stürzer referiert und diskutiert auf dem Podium der Messe „**Eigentum & Wohnen**“ mit Vertretern der Immobilienwirtschaft über die Prüfkriterien beim Kauf einer Immobilie

■ **16./17.10.:** Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über die Aktivitäten des Vereins gegen den Internetdienst Google street view

RA Stürzer erläutert in der **tz** die Rechte und Pflichten von Grundstücksnachbarn bei Laubfall und überhängenden Ästen

■ **18.10.:** Der **Münchner Wochenanzeiger** berichtet in der Sonderausgabe Oktober über das Handbuch „Praxis des Wohnungseigentums“, in dem RAin/StBin Agnes Fischl den steuerrechtlichen Bereich bearbeitet hat

■ **19.10.:** RA Stürzer erörtert in der Abendschau des **Bayer. Fernsehens**, wie sich Vermieter vor der Anmietung von Räumen durch politische Extremisten schützen können

■ **20.10.:** Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über den großen Besucherandrang bei der Podiumsdiskussion „Auswahl und Prüfkriterien beim Kauf einer Wohnimmobilie“, bei der der Verein durch RA Stürzer vertreten wurde

■ **23./24.10.:** RA Stürzer erörtert in der Titelgeschichte des **Samstagsblattes**

„Schreckgespenst Zwangssanierung“, zu welchen energetischen Sanierungsmaßnahmen Hauseigentümer (nicht) verpflichtet sind. In diesem Beitrag informiert das Samstagsblatt auch über das Muster der Modernisierungsvereinbarung des Vereins und verlost unter den Lesern ein Exemplar der Neuauflage des Vermieter-Lexikons Stürzer/Koch

■ **27.10.:** RA Dr. Benjamin Merkel erörtert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** unter welchen Voraussetzungen Betriebskostenabrechnungen Kopien der zugrunde liegenden Rechnungen und Belege beigelegt werden müssen

■ **31.10.:** Der **Bayer. Rundfunk** sendet ein Interview mit RA Stürzer zur Frage, welche Maßnahmen Hauseigentümer vor dem Winter zur Vorbeugung gegen Schäden durch Kälte und Frost durchführen lassen sollten

■ **8.11.:** Die Fachzeitschrift „**Immobilien vermieten & verwalten**“ berichtet in der Sonderausgabe 2010 ausführlich über die neuen Auflagen des Vermieter-Lexikons Stürzer/Koch und des Vermieter-Praxishandbuchs Stürzer/Koch/Noack/Westner

■ **10.11.:** RAin Kretschmer-Tonke erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, wer bei Schäden durch Schimmelbildung in der Mietwohnung haftet

■ **11.11.:** Der **Münchner Merkur** veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Stürzer zur Behauptung der Münchner SPD, der Münchner Mietspiegel sei ein Mietpreistreiber

In der **Abendzeitung** erläutert RA Stürzer die Gründe für den Wohnungsmangel in München und die voraussichtliche zukünftige Entwicklung

RA Stürzer kritisiert in der **Süddeutschen Zeitung** die häufig überzogenen behördlichen Anforderungen an den Brandschutz in Altbauten

Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht ein Interview mit RA Stürzer zur Kritik an den geplanten – nach Auffassung von Haus + Grund unzureichenden – Änderungen im Mietrecht bezüglich des Minderungsrechts des Mieters bei energetischen Sanierungen

■ **12.11.:** Die Fachzeitschrift **Immobilien vermieten & verwalten** berichtet in ihrer Sonderausgabe 2010 ausführlich über die Neuauflagen des Vermieter-Lexikons Stürzer/Koch und des Vermieter-Praxishandbuchs Stürzer/Koch/Noack/Westner

■ **13./14.11.:** **Münchner Merkur** und **tz** veröffentlichen einen Beitrag zum gleichen Thema

■ **15.11.:** RA Stürzer diskutiert auf dem Podium des **Forums Wohnungspolitik** der **CSU München** mit Vertretern der Immobilienwirtschaft, des Münchner Stadtrats und des Mietervereins über die Wohnungssituation in München

■ **16.11.:** Die Fachzeitschrift **Immobilien vermieten & verwalten** kündigt in der November-Ausgabe das Seminar „Betriebskosten in der Praxis“ (Referentinnen Birgit Noack und Martina Westner) an

■ **17.11.:** Die **tz** berichtet über eine Presseinformation des Vereins zur Zulässigkeit ei-

ner Mieterhöhung bei Sozialwohnungen ab 1.1.2011 aufgrund der gestiegenen gesetzlichen Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen

■ **18.11.:** Der **Münchner Merkur** veröffentlicht eine Presseinformation des Vereins zum gleichen Thema

■ **20./21.11.:** Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über die Podiumsdiskussion der CSU München zur Wohnungssituation in München, auf der der Verein durch RA Stürzer vertreten wurde

RA Stürzer erläutert im **Münchner Merkur** die Räum- und Streupflicht von Hauseigentümern und Mietern

In der **tz** nimmt RA Stürzer Stellung zur Frage, ob sich Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung von einem Bevollmächtigten vertreten lassen dürfen

■ **24.11.:** RAin Melanie Kolbeck erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Rechte und Pflichten des Verwaltungsbeirats einer Wohnungseigentümergeinschaft

■ **25.11.:** RA Stürzer erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** die Zulässigkeit einer Mieterhöhung bei Sozialwohnungen ab 1.1.2011 aufgrund der gestiegenen Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen

■ **27./28.11.:** RA Stürzer nimmt im **Münchner Merkur** und in der **tz** Stellung zur Rechtslage bei Schimmelbildung in Mietwohnungen und gibt Tipps zur Vermeidung von Schimmelbildung

■ **30.11.:** RA Stürzer nimmt im **Münchner Merkur** Stellung zur Prognose des Sozialreferats der Landeshauptstadt München, wonach der im März 2011 erscheinende neue Mietspiegel eine niedrigere Durchschnittsmiete als der derzeitige Mietspiegel ausweisen soll

■ **1.12.:** Die Fachzeitschrift „**Das Haus**“ veröffentlicht in der Dezember-Ausgabe ein Interview mit RA Georg Hopfensperger zur Frage, wie Streit zwischen Miteigentümern eines Mehrfamilienhauses geschlichtet werden kann

RA Stürzer erläutert im **Münchner Wochenanzeiger**, warum es Eigentümern von Mietshäusern auch künftig möglich sein muss, das Mietshaus in Eigentumswohnungen umzuwandeln

■ **2.12.:** **München TV** sendet ein Interview mit RA Stürzer zur Räum- und Streupflicht von Hauseigentümern und Mietern

■ **4./5.12.:** Die **Abendzeitung** empfiehlt bei Streitigkeiten über Wohnungsmängel und Mietminderungen die von den RAinnen Birgit Noack und Martina Westner verfasste

und im Haufe-Verlag erschienene „Mustermappe Mietmängel“

■ **6.12.:** Die Zeitschrift **Lichtblick** veröffentlicht in der Dezember-Ausgabe ein Interview mit RA Stürzer zur Rechtslage bei der Kündigung eines Wohnungsmietverhältnisses durch den Vermieter wegen Eigenbedarf

■ **8.12.:** Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Stürzer zur Zahl der Umzüge und Neuvermietungen in München sowie zur Zahl der vom Verein verkauften Mustermietverträge

Der **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlicht ein Interview mit RA Dr. Benjamin Merkel zur Frage, ob der Vermieter die Ausführung von vertraglich vereinbarten Schönheitsreparaturen durch einen Malerfachbetrieb verlangen kann

■ **9.12.:** Die Wochenzeitung **Hallo** berichtet über eine Presseinformation des Vereins zu einem neuen BGH-Urteil über die Verpflichtung des Vermieters zur insolvenzfesten Anlage der Mietkaution und die bereits erfolgte Umsetzung dieses Urteils durch die Hausbank München

■ **15.12.:** Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Stürzer zur voraussichtlichen Entwicklung der Kauf- und Mietpreise im Stadtteil Moosach nach Eröffnung der neuen U-Bahn-Station

■ **16.12.:** Die **Verbandszeitung** von **Haus & Grund Köln** stellt in der Dezember-Ausgabe das von den Mitarbeitern der Rechtsabteilung RA Harald Spöth und Architekt Stefan Onischke verfasste Buch „Der Renovierungsplaner“ vor

■ **20.12.:** Der **Münchner Merkur** veröffentlicht ein Interview mit RA Stürzer zur Frage der Haftung bei Schäden durch Dachlawinen

■ **21.12.:** In der **Süddeutschen Zeitung** erläutert RA Stürzer unter welchen Voraussetzungen Mieter bei Beeinträchtigungen durch Baulärm in der Nachbarschaft die Miete mindern können

■ **22.12.:** RAin Birgit Noack erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die gesetzlichen Fristen für die Abrechnung von Betriebskosten und die Folgen einer verspäteten Abrechnung für den Vermieter

■ **28.12.:** RA Stürzer gibt der **Dienstleistungsgesellschaft für Bayerische Lokalradioprogramme (BLR)** ein Interview zur Frage der Haftung von Hauseigentümern bei Schäden durch Dachlawinen

■ **31.12.:** **Münchner Merkur** und **tz** veröffentlichten eine Presseinformation des Vereins zur Zulässigkeit einer Mieterhöhung bei Sozialwohnungen ab 1.1.2011 aufgrund der

gestiegenen gesetzlichen Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen

RA Stürzer nimmt in der **Süddeutschen Zeitung** Stellung zu den wichtigsten mieterrechtlichen Entscheidungen des Bundesgerichtshofes (BGH) im Jahre 2010

Kassenwesen

Das Beitragssoll für 2010 errechnet sich mit 2.497.712 Euro. Hiervon waren am Jahresende beglichen 2.472.700 Euro, so dass im Berichtsjahr ein Beitragsrückstand von 25.012 Euro (Vj. 27.015 Euro) angefallen ist.

Von den Beitragsrückständen der Jahre vor 2010, die zu Beginn desselben 57.891 Euro betragen, konnten unter Berücksichtigung einiger Beitragsberichtigungen und Außersollstellungen 26.427 Euro bereinigt werden. 31.464 Euro stehen noch offen. Zum 31.12.2010 errechnet sich ein Gesamtrückstand von 56.476 Euro (Vj. 57.891 Euro), um dessen Ausgleichung die Geschäftsleitung unter Heranziehung aller gebotenen Möglichkeiten bemüht ist. Nach Abzug der Mehrwertsteuer ergibt sich für die Einnahmen- und Ausgabenrechnung ein Gesamteingangssoll von Beiträgen für 2010 in Höhe von 2.422.924 Euro.

Geschäftsstelle

Der Verein beschäftigte 21 Angestellte und 8 freie Mitarbeiter. Die Nachfrage bei Drucksachen, Merkblättern und Broschüren war unverändert hoch. Mietverträge und Musterschreiben sind jetzt auch online über das Internet erhältlich.

Unsere Vergleichsmietensammlung wird laufend fortgeschrieben und aktualisiert. Sie umfasst inzwischen ca. 5.000 Wohnungen und erfreute sich reger Nachfrage.

Gleiches gilt auch für die Grundstücks- und Mietrechtsschutzversicherung.

Dank an Mitglieder und Mitarbeiter

Die Vorlage des Geschäftsberichtes und des Jahresabschlusses für das Kalenderjahr 2010 gibt der Geschäftsleitung Anlass, allen Mitgliedern für ihren Zusammenhalt und allen ehrenamtlichen sowie hauptberuflichen Mitarbeitern für ihre erfolgreich geleistete Arbeit Dank und Anerkennung auszusprechen.

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN
München und Umgebung e.V.

RA Rudolf Stürzer
Vorsitzender



HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Zusammenarbeit innerhalb der Organisation HAUS+GRUND

■ HAUSBANK MÜNCHEN EG

BANK FÜR HAUS- UND GRUNDBESITZ

Telefon 089/5 51 41-100, Fax 089/5 51 41-211

www.hausbank.de

- Kompetenz für Immobilienbesitzer und die Immobilienwirtschaft

■ HAUSBESITZER-VERSICHERUNG

BAYERISCHE HAUSBESITZER-VERSICHERUNGSGESELLSCHAFT a.G.

Telefon 089/5 51 41-620, Fax 089/59 89 55

www.bhvg.de E-Mail: info@bhvg.de

- Spezialist für sämtliche Versicherungen rund um Haus und Grund

■ BAYERISCHE HAUSBESITZER-ZEITUNG

HAUS & GRUND BAYERN – VERLAG UND SERVICE GmbH

Telefon 089/5404 133-22, Fax 089/5404 133-55

www.bayerische-hausbesitzer-zeitung.de

E-Mail: info@bayerische-hausbesitzer-zeitung.de

- Die Informationszeitschrift für Hauseigentümer

Die **Bayerische Hausbesitzer-Versicherungsgesellschaft a.G.**, ein Institut der Münchner Hausbesitzerorganisation, betreibt die Sachversicherungszweige rund um Haus, Wohnung und Grund. Sie bietet den Mitgliedern einen preiswerten und günstigen Versicherungsschutz zu attraktiven Konditionen. Das Angebot umfasst auch eine preisgünstige Rechtsschutzversicherung, ausschließlich für Mitglieder von Haus- und Grundbesitzervereinen in Deutschland.

Die **Hausbank München**, die Geschäftsbank unserer Organisation, stand dem Münchner Haus- und Grundbesitz und dem gewerblichen Mittelstand in bewährter Weise zur Seite. Sie ist spezialisiert auf die Verwaltung von Mietkautionen und bietet Mitgliedern und Kunden

einen professionellen Hausverwalter-Service an.

RA Stürzer ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der Bayerischen Hausbesitzer-Versicherungsgesellschaft und Mitglied des Aufsichtsrates der Hausbank München.

Durch die gute Zusammenarbeit von Verein, Bank und Versicherung konnte den Hauseigentümern und Vermietern „unter einem Dach“ professionelle Dienstleistungen rund um Haus, Wohnung und Grundstück angeboten werden.

Die **Bayerische Hausbesitzer-Zeitung** informiert die Mitglieder monatlich umfassend u. a. über aktuelle Urteile im Immobilien- und Steuerrecht, wichtige gesetzliche Änderungen und bedeutsame

politische Entwicklungen und Entscheidungen auf dem Immobiliensektor. Ferner veröffentlichte die Bayerische Hausbesitzer-Zeitung in bewährter Weise alle wichtigen Informationen über Veranstaltungen, Fachseminare und Dienstleistungen, welche die Mitglieder in Anspruch nehmen können.

Rechtsanwalt Bernhard Stocker, Mitarbeiter der Rechtsabteilung des Vereins, ist verantwortlicher Redakteur der Bayerischen Hausbesitzer-Zeitung.

RA Stürzer ist Vorsitzender des Aufsichtsrates von **Haus & Grund Bayern**. Dadurch fließen die Anregungen und Auffassungen des Vereins auch in die Strategien unserer Dachverbände ein.

alles unter einem Dach:

■ **Sonnenstraße 13 · 80331 München**