

## „Messe ist Pflichttermin für alle zukünftigen Eigentümer“



„Herr der eigenen vier Wände“ zu sein – wie es das Bundesverfassungsgericht einmal formuliert hat – wird in Zeiten, in denen aufgrund des demografischen Wandels in unserer Gesellschaft immer weniger Verlaß auf die gesetzliche Rentenversicherung ist, zunehmend wichtiger. Probleme mit Mietzahlungen häufen sich erfahrungsgemäß dann, wenn beim Eintritt in das Rentenalter die Einkünfte oft drastisch sinken, der bisherige Wohnstandard aber unverändert bleiben soll. Wer frühzeitig vorgesorgt und eine Immobilie gekauft hat, ist im Alter mit erheblich

geringeren Wohnkosten belastet als Mieter in einer vergleichbaren Immobilie. Dazu kommt, dass es kaum noch alternative Anlagemöglichkeiten gibt, die Sicherheit und eine angemessene Rendite bieten.

Auf der Immobilienmesse finden Selbstbezieher wie auch Kapitalanleger ein attraktives breit gefächertes Angebot in den verschiedensten Preiskategorien, das ihnen ermöglicht, Preise, Ausstattungen und Leistungen zu vergleichen und die den eigenen Bedürfnissen entsprechende Immobilie zu finden. Interessante Vorträge zu aktuellen Themen, u.a. zur Frage, was man vor, beim oder nach dem Kauf einer Immobilie beachten sollte, runden die Veranstaltung ab.

Wer dann immer noch Fragen hat, ist bei HAUS + GRUND MÜNCHEN mit seinen inzwischen 33.000 Mitgliedern gut aufgehoben. 25 Rechtsanwälte, Steuerberater, Architekten und Energieberater helfen Bauherren, Eigentümern und Vermietern bei der Klärung von Fragen und Bewältigung ihrer kleinen und großen Probleme.

Die Münchner Immobilienmesse ist ein Pflichttermin für Haus- und Wohnungseigentümer und alle, die es werden wollen. HAUS + GRUND MÜNCHEN wünscht der Immobilienmesse vor allem einen großen Besucheransturm und weiterhin viel Erfolg.

Rechtsanwalt  
Rudolf Stürzer  
Vorsitzender  
HAUS + GRUND MÜNCHEN

## Interessante Urteile für Haus- und Wohnungseigentümer

### HAUS + GRUND MÜNCHEN



#### Mietrückstände -

##### Vollständige Nachzahlung kann Kündigung heilen

Der Vermieter kann ein Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn sich der Mieter mit zwei Monatsmieten in Zahlungsverzug befindet. Der Zahlungsverzug muss allerdings noch zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung bestehen. Ausgeschlossen ist die Kündigung, wenn der Vermieter vor Zugang der Kündigung vollständig befriedigt wird. Dazu hat der BGH in einem neuen Urteil nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Teilzahlung des Mieters das Wirksamwerden der Kündigung nicht hindert. Das Kündigungsrecht kann erst dann nicht mehr ausgeübt werden, wenn die Rückstände vor der Kündigung vollständig bezahlt wurden. Dies gilt sowohl für Wohn- als auch für Geschäftsräume. Der Mieter von Wohnraum hat allerdings noch eine weitere Möglichkeit, eine bereits wirksam gewordene Kündigung nachträglich zu heilen, indem er die rückständigen Mieten spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage des Vermieters nachzahlt. Aber auch dann führt nur eine vollständige Begleichung der Rückstände d.h. der Mieten und einer evtl. Nutzungsentschädigung zur Unwirksamkeit der Kündigung. In diesem Fall muss der Mieter die Wohnung zwar nicht räumen, dem Vermieter aber alle Kosten für die Maßnahmen erstatten, die er durch den Zahlungsverzug veranlasst hat.

#### Kündigung - Eigenbedarf auch für Schwiegermutter

Der Vermieter kann eine vermietete Wohnung wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn er die Räume als Wohnung für sich oder seine Familien- oder Haushaltsangehörigen benötigt. Ein „Benötigen“ der vermieteten Räume ist gegeben, wenn der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme für sich oder eine begünstigte Person hat. Zu den begünstigten Personen, für die der Vermieter Eigenbedarf geltend machen kann, zählen neben den Kindern auch Enkel, Geschwister, Neffen und Nichten, Eltern und Großeltern; ebenso Schwiegerkinder und die Schwiegereltern. Ein vernünftiger nachvollziehbarer Grund für eine Eigenbedarfskündigung liegt z.B. vor, wenn der Vermieter seine Mutter im eigenen Haus wohnen lassen will, weil sie beabsichtigt, aus einer größeren und teureren Wohnung auszuziehen. Gleiches gilt nach einem Urteil des LG München I, wenn der Vermieter seine 83-jährige pflegebedürftige Schwiegermutter im eigenen Haus wohnen lassen will.



#### Gartenpflege -

##### Sind Kosten für Baumfällungen umlagefähig?

Die Kosten der Gartenpflege können vertraglich als Betriebskosten auf die Mieter des Anwesens umgelegt werden. Unterschiedlich beurteilt wird von den Gerichten, ob da-zu auch das Fällen von Bäumen gehört. Dies hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalles ab. Umlagefähig sind insofern die Kosten für das Entfernen von Bäumen, wenn diese so groß geworden sind, dass sie die Licht- und Luftzufuhr zu dem vermieteten Objekt in erheblichem Maße beeinträchtigen oder zu nah am Wohngebäude stehen. Nicht umlagefähig sind dagegen die Kosten, wenn die Entfernung eines Baumes erfolgt, weil sich Bewohner des Nachbarhauses über Sicht- bzw. Lichtmangel beschwert haben. Ferner sind die Kosten nicht umlagefähig, wenn sie in Folge jahrelanger Vernachlässigung der Gartenpflege durch den Vermieter entstanden sind z.B. weil die Bäume jahrzehntelang nicht mehr zurückgeschnitten wurden oder von ihnen eine akute Gefährdung durch Umstürzen oder Zerstörung von Gehwegplatten durch das Wurzelwerk ausgeht. In diesem Fall stellt der Rückschnitt bzw. das Fällen der Bäume eine Instandsetzung i.S. einer Grundüberholung des Gartens dar, die begrifflich nicht unter § 2 Nr. 10 Betriebskostenverordnung fällt. Gleiches gilt für die Kosten des Rückschnitts eines Baumes, wenn der Rückschnitt erstmals nach langer Zeit erfolgt, da die Maßnahme dann nicht mehr als regelmäßig bzw. periodisch angesehen werden kann. In diesem Sinne hat jetzt auch das AG Köln entschieden, dass Baumfällkosten insbes. dann keine umlagefähigen Betriebskosten sind, wenn es sich um eine Abholzung des gesamten Baumbestandes handelt und die Baumfällung daher keine Pflegemaßnahme darstellt, sondern einer Neustrukturierung bzw. wesentlichen Umgestaltung der Gartenanlage dient mit der Folge, dass es sich nicht um turnusmäßige, sondern um einmalige Kosten und somit um nicht umlagefähige Instandhaltungskosten handelt.



## HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

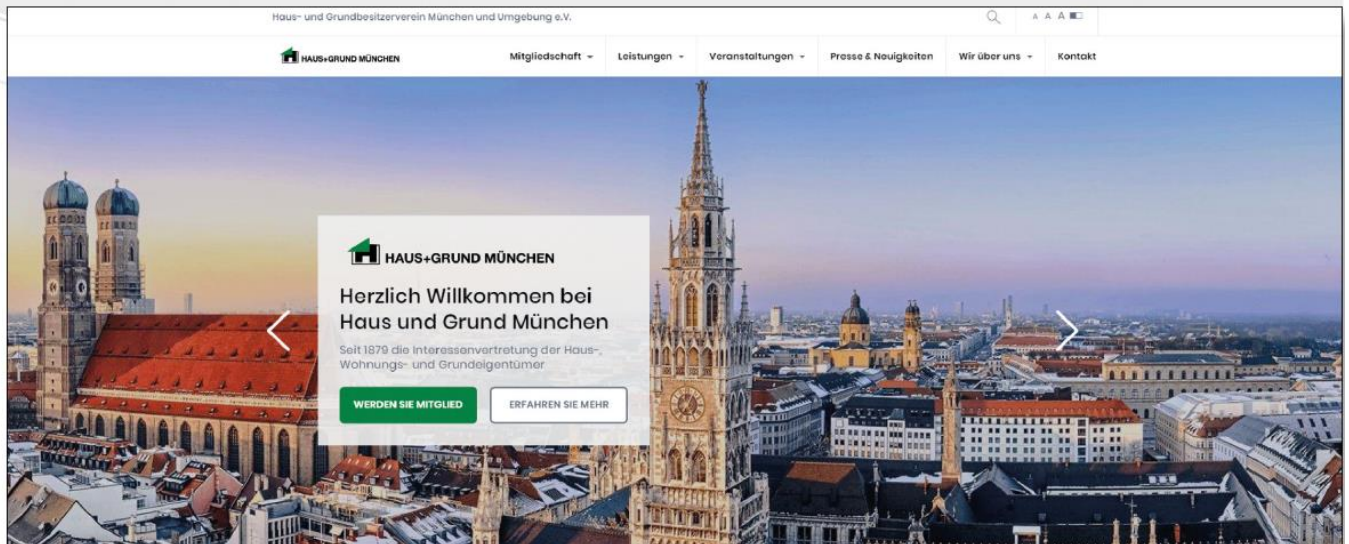
**Rufen Sie uns an.**

Wir senden Ihnen gerne unsere umfangreiche Informations-Broschüre zu:

**089 / 55141-0**

## HAUS + GRUND MÜNCHEN mit neuer Homepage

[www.hug-m.de](http://www.hug-m.de)



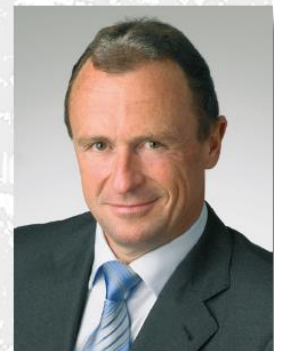
Wir freuen uns, Ihnen unsere neue Homepage vorstellen zu können. Damit wollen wir unseren Internetauftritt nicht nur bedienungsfreundlicher, sondern auch moderner und noch informativer gestalten – für Sie als Mitglied, aber auch für andere Hauseigentümer und Vermieter, die wir vielleicht deshalb noch nicht als Mitglieder gewinnen konnten, weil Sie unsere vielfältigen Leistungen und Aktivitäten nicht kennen. Die hohe und vor allem in den letzten Jahren stark gestiegene Zahl von Zugriffen auf unsere Internetseite belegt die große Bedeutung dieses Mediums – natürlich nicht nur, aber gerade für die jüngere Generation, aus der wir immer mehr neue Mitglieder begrüßen können.

### Die wichtigsten Neuerungen:

- Über die neue Volltextsuche haben Sie Zugriff auf mehr als 300 Gerichtsentscheidungen. Geben Sie einfach z.B. den Begriff „Betriebskostenabrechnung“ ein. Dann erhalten Sie Informationen zu allen aktuellen Urteilen zu diesem Thema.
- Mit dem neuen Indexrechner können Sie schnell und einfach Mieterhöhungen nach dem Verbraucherpreisindex berechnen. Sie müssen lediglich Mietbeginn bzw. den Termin der letzten Indexänderung eingeben. Der Indexrechner errechnet dann die Mieterhöhung.
- Die Wochenpläne der Rechtsabteilung, die Sie darüber informieren, an welchem Tag und zu welchen Zeiten in den kommenden zwei Wochen welche Rechtsanwältin/ welcher Rechtsanwalt telefonisch oder persönlich zu sprechen ist, können Sie jetzt nicht nur einsehen und abrufen; sie können sich künftig auch für einen Newsletter anmelden und erhalten dann den neuesten und ggf. geänderten Wochenplan automatisch als Newsletter.
- Auf „Presse & Neuigkeiten“ sind mehr als 100 Presseartikel eingestellt. Hier können Sie die in zahlreichen Medien veröffentlichten Stellungnahmen unseres Hauses - auch tagesaktuell - nachlesen. Damit ergänzen wir unseren seit dem Jahr 2001 jährlich herausgegebenen Pressespiegel in Papierform

mit einem Umfang von inzwischen 344 Seiten, den wir interessierten Mitgliedern in unserer Geschäftsstelle kostenlos zur Verfügung stellen. Alle Presseerklärungen von HAUS+GRUND MÜNCHEN finden Sie in gewohnter Form ebenfalls unter der Rubrik „Presse & Neuigkeiten“.

- Das war noch nicht alles. Im Laufe des Jahres werden wir Sie noch mit einigen weiteren Neuerungen auf unserer Webseite überraschen.



RA Rudolf Stürzer

An dieser Stelle ein ganz herzliches Dankeschön an unsere Mitarbeiterinnen Frau RAin Birgit Noack und Frau Eva Stoiss, die seit Oktober vergangenen Jahres mit großem Einsatz an der technischen und inhaltlichen Erneuerung unserer Homepage gearbeitet haben.

Überzeugen Sie sich selbst von unserer neuen Homepage. Nutzen Sie dazu am besten den QR-Code, der Ihnen ein manuelles Eingeben der Adresse erspart. Einfach mit dem Smartphone den QR-Code abschnappen. Dafür benötigen Sie eine QR-Code-Scanner-App.



Alternativ können Sie [www.hug-m.de](http://www.hug-m.de) in Ihren Browser eingeben und die Seite öffnen.

RA Rudolf Stürzer  
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

## immostar.de-leserservice empfohlene Sach- und Fachbücher



### Neu: Vermieter-Jahrbuch 2018

Unverzichtbares Praxiswissen für Vermieter und Verwalter

Als Vermieter und Hausverwalter haben Sie rund um die Immobilie zahlreiche Pflichten. Dieses Buch soll Sie kurz und prägnant über die aktuellsten Themen informieren: Zweckentfremdungsverbot, Vermietung an Touristen (Airbnb), neue Drohnenverordnung, intelligente Stromzähler, staatliche Förderung von Mieterstrom, bundesweite Rauchwarnmelderpflicht, Legionellenprüfung, Energieausweis, Mietpreisbremse, Wohnungsgeberbestätigung, Bescheinigung der haushaltsnahen Dienstleistungen u.v.m. Zudem enthält das Buch alles Wichtige in Kürze zur Betriebskostenabrechnung, zu Mieterhöhungen und Kündigungsmöglichkeiten. Viele Mustertexte helfen bei der Umsetzung. Die Autorin: Birgit Noack ist Rechtsanwältin und als Beraterin seit vielen Jahren beim Haus- und Grundbesitzerverein München tätig. Sie ist Autorin zahlreicher Fachbücher zum Thema Mietrecht und gibt im Rahmen ihrer Tätigkeit als Rechtsanwältin Seminare für Vermieter.

Birgit Noack, Vermieter-Jahrbuch 2018, 392 Seiten, ISBN 978-3-648-09985-8, € 24,95

### Nachbarschaftsrecht

2. Auflage · Hilfe bei Streit mit den Nachbarn

In rund 10.000 Fällen pro Jahr streiten sich Nachbarn vor Gericht. Dieses Buch informiert Sie über Ihre Rechte und erklärt, wie Sie Streitigkeiten ohne Gerichtsverfahren lösen können. Das Buch ist übersichtlich nach Themen geordnet: Pflanzabstände, Überhänge, Zweige, Baunachbarrecht, Geruchsbelästigung, Grenzverlauf, Lärm, Tierhaltung, Wege-recht etc. So können Sie sich schnell über Schlichtungsverfahren und ihren Ablauf informieren und bekommen praktische Unterstützung für alle Aufgaben und Probleme, die bei Streitigkeiten anfallen. Die Autorinnen: Kathrin Gerber und Andrea Nasemann sind Beraterinnen bei Haus + Grund München und erfahrene Rechtsexpertinnen.

Kathrin Gerber, Andrea Nasemann, Nachbarschaftsrecht, 2. Auflage 2017, 200 Seiten, ISBN: 978-3-648-10601-3, € 24,95



### Wohnungseigentümer-Lexikon

1. Auflage · Rechte und Pflichten von Wohnungseigentümern

Von A bis Z werden alle wichtigen Begriffe des Wohnungseigentumsrechts umfassend erläutert. Wohnungseigentümer lernen ihre Rechte und Pflichten kennen und erfahren, wie sie Haftungsrisiken vermeiden können. Zudem enthält das Lexikon zahlreiche Verweise auf die neueste Rechtsprechung. Praktische Arbeitshilfen und Mustervorlagen sind online erhältlich. Die Autoren sind auf das Miet- und WEG-Recht spezialisierte Rechtsanwälte in München. Melanie Sterns-Kolbeck und Detlef Sterns sind seit vielen Jahren als Berater bei Haus und Grund München tätig.

Melanie Sterns-Kolbeck, Detlef Sterns, Florian Wies, Wohnungseigentümer-Lexikon, 1. Auflage 2015, 250 Seiten, ISBN: 978-3-648-07081-9, € 34,95

### Neu: Sicherer Umgang mit Handwerkern

1. Auflage · Von der Handwerkersuche bis zur Endabnahme

In diesem Buch erfahren Sie detailliert, wie Sie Angebote einholen, Rechnungen prüfen und welche Gewährleistungspflichten Sie kennen müssen, um Ihre Ansprüche durchzusetzen. Die Autorinnen begleiten Vermieter und Eigentümer von der Handwerkersuche bis zur Endabnahme und zeigen auf, wie sie Ärger und Streitigkeiten mit Handwerkern vermeiden. Als Arbeitshilfen online unterstützen Sie rechtssichere Formulare, Musterbriefe und Gesetze. Die Autorinnen: Rechtsanwältin Kathrin Gerber und Rechtsanwältin Andrea Nasemann sind Beraterinnen bei Haus + Grund München und erfahrene Rechtsexpertinnen. Sie sind Autorinnen zahlreicher Fachbücher und erfahrene Referentinnen zahlreicher Seminare.

Kathrin Gerber, Andrea Nasemann, Sicherer Umgang mit Handwerkern, 1. Auflage 2015, 181 Seiten, ISBN: 978-3-648-08303-1, € 29,95



### Das Vermieter-Praxishandbuch

9. Auflage · Verlässlicher Rat für Vermieter

Als Vermieter müssen Sie stets auf dem aktuellen Rechtsstand sein - schon kleinste Formfehler haben rechtliche Auswirkungen und können Sie teuer zu stehen kommen. Dieses aktuelle Fachbuch informiert nicht nur über die aktuelle Rechtslage, sondern hilft Ihnen in jeder Phase des Mietverhältnisses, die zulässigen Gestaltungsspielräume auszuschöpfen. Hierzu finden Sie in diesem Ratgeber zahlreiche Musterbriefe und Formulare, wie z.B. Verträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garagen; Musterbriefe für Mieterhöhungen, Abmahnungen und Kündigungen; Formulare für Betriebs- und Kautionsabrechnungen; Ankündigung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen; Mietpreisbremse: Hinweise zur Berechnung und Ausnahmen Die Autoren: Rudolf Stürzer, Rechtsanwalt und Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München; Michael Koch, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in München; Rechtsanwältin Birgit Noack und Rechtsanwältin Martina Westner sind seit über 20 Jahren als Beraterinnen beim Haus- und Grundbesitzerverein München mit dem Schwerpunkt Mietrecht tätig. Sie sind Autorinnen zahlreicher Fachbücher und gefragte Referentinnen.

Martina Westner, Birgit Noack, Rudolf Stürzer, Michael Koch, Das Vermieter-Praxishandbuch, 9. Auflage 2017, 416 Seiten, ISBN: 978-3-648-05535-9, € 29,95