

München · Sonnenstr. 13 - die wichtigste Adresse für Haus- und Wohnungseigentümer



„IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + GRUND“

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Der Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V. lud anlässlich der Jahreshauptversammlung zur Pressekonferenz in die Sonnenstraße 13 ein und zahlreiche Medienvertreter folgten wieder mit großem Interesse den Ausführungen von Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender bei HAUS + GRUND MÜNCHEN. Stürzer konnte für die Jahreshauptversammlung hochkarätige Referenten für wichtige Themen gewinnen: Helmut Markwort, ehem. Chefredakteur des Nachrichtenmagazins Focus, referierte vor der eigentlichen Versammlung gekonnt und lebhaft zum Thema „Die Macht der Medien“ und analysierte den deutschen Medienmarkt anhand zahlreicher Fallbeispiele. Rechtsanwalt Dr. Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, sprach viele Themen zur neuen großen Koalition an und gab einen interessanten Ausblick darüber, was die Eigentümer in der neuen Legislaturperiode erwarten.

In den letzten 10 Jahren konnte der Haus- und Grundbesitzerverein in München die stärksten Mitgliederzuwächse in seiner 139-jährigen Geschichte verbuchen. In diesen 10 Jahren konnten fast so viele neue Mitglieder gewonnen werden wie in den davorliegenden 30 Jahren zusammen. Derzeit können wir pro Arbeitstag 10 bis 12 neue Mitglieder begrüßen. Damit stieg die Zahl der darüber organisierten Wohnungen und Geschäftsräume auf mehr als 420.000 Immobilien in München und Umgebung. Für dieses Ergebnis wurde der Verein vom Bundesverband Haus & Grund Deutschland erneut, jetzt zum 11. Mal in Folge als erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet ausgezeichnet.

Laufend erweiterte Dienstleistungen

Ein Grund für das Rekordergebnis im vergangenen Jahr war das wiederum erweiterte Beratungsangebot, mit dem wir auf die zahlreichen übrigen Verkomplizierungen durch Gesetzgebung und Rechtsprechung reagiert haben, die es Eigentümern und Vermietern zunehmend erschweren, sich in dem inzwischen entstandenen „Dschungel“ aus Gesetzen, Verordnungen, Satzungen und mehreren hundert Urteilen jährlich zurecht zu finden, so z. B. bei den mehrfachen Änderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), Rauchmelderpflicht, Legionellenproblematik im Rahmen von Trinkwasseruntersuchungen, Umwandlungsverbot, Mietspiegel, Mietpreisbremse etc. Mit unseren laufend erweiterten Dienstleistungen, z. B. dem Angebot, Mietverträge und Musterschreiben auch über das Internet zu beziehen, können wir immer breitere Schichten der Immobilieneigentümer von den Vorteilen einer Mitgliedschaft überzeugen. Waren es früher vorwiegend Eigentümer von klassischen Mietshäusern, die dem Verein nach und nach beigetreten sind – bei diesen beträgt die Organisationsquote inzwischen nahezu 100 % - werden Mitgliedschaften zunehmend begründet von Selbstnutzern, von Vermietern einzelner Eigentumswohnungen, von Hausverwaltungen, Wohnungsbaugesellschaften, Versicherungen, Banken, Verbänden aus den verschiedensten Wirtschaftszweigen, aber auch von Kirchen und Gemeinden mit Wohnungsbestand im Münchner Umland.

Eigentumsfeindliche Politik

Ein weiterer Grund, der von neuen Mitgliedern für den Beitritt zu unserem Verband immer häufiger genannt wird, ist die zunehmend eigentumsfeindliche Politik – sowohl auf Bundes- als auch auf Landes- und kommunaler Ebene. Haus- und Wohnungseigentümer sehen ihre Interessen von den politischen Parteien immer weniger vertreten. Eine häufige Gegenfrage unserer Mitglieder, wenn sie nach den Gründen für ihren Beitritt befragt werden: „Kennen Sie eine Partei, die sich noch für das Eigentum einsetzt?“ oder: „Kennen Sie einen Politiker, der so

mutig ist, in der auf den Mieter fokussierten Medienlandschaft die Interessen von Eigentümern zu vertreten?“ „Ihr Verband ist die einzige Stelle, die sich noch um das Eigentum kümmert - deshalb kommen wir zu Ihnen - obwohl wir aktuell keine Dienstleistung benötigen.“ Falsch liegen die Mietglieder mit dieser Einschätzung der politischen Lage leider nicht. Beispiel - Bundesebene: Trotz mehrfacher Hinweise und Urteilen des Bundesverfassungsgerichts weigert sich der Gesetzgeber hartnäckig, die eklatante Ungleichbehandlung des privaten Eigentums gegenüber Betriebsvermögen bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer zu korrigieren. Daher ist auch die Neuregelung des Erbschafts- und Schenkungsteuerrechts verfassungswidrig. Beispiel - Landesebene: Straßenausbaubeitragsatzung: Eine eklatante Ungerechtigkeit, wenn sich Anlieger auch an Durchgangs- und Hauptverkehrsstraßen mit einem hohen Prozentsatz (30-50%) an den Sanierungskosten beteiligen sollen, obwohl ihr Nutzeranteil praktisch gegen null geht. Oder ein Rentner mit kleinem Häuschen für die Straßensanierung vor seinem Haus einen fünfstelligen Betrag zahlen soll, der ihn in den Ruin treiben würde. Trotzdem hat es erst eines Volksbegehrens einer kleinen Partei bedurft, bevor sich die große Regierungspartei endlich bewegt hat – wohl auch nur im Hinblick auf die bevorstehenden Landtagswahlen. Mietpreisbremseverordnung: Obwohl jeder durchschnittlich begabte Jurist erkennen konnte, dass die Bayerische Mietpreisbremseverordnung, die – völlig überzogen – in 138 Kommunen gelten sollte, an massiven Formfehlern u.a. einer Missachtung von bundesrechtlichen Vorgaben leidet, bedurfte es mehrere Gerichtsverfahren, um diese unwirksame Verordnung „einzubremsen“. Beispiel - Kommunalebene: Jeder, der den Münchner Wohnungsmarkt kennt, weiß dass der Münchner Mietspiegel nicht stimmt. Konkrete Hinweise auf Manipulationen insbes. bei der Datenerhebung gibt es zahlreich. Trotzdem wagt es kein Politiker, Mietspiegel kritisch zu hinterfragen. Man stelle sich den umgekehrten Fall vor: In den Mietspiegel wären bewusst zu viele teure Mieten eingeschleust worden. Die Reaktionen von Politikern und Medien wären in diesem Fall wohl „etwas anders“. Alles Dinge, die rechtsstaatlich in höchsten Maße bedenklich sind. Für unser Haus aber eine unbezahlbare Werbung - praktisch ein Geschäftsmodell par excellence.



Rechtsanwalt Rudolf Stürzer,
Vorsitzender von
HAUS + GRUND MÜNCHEN.

40.000 Beratungen jährlich

Nach mehrfacher Erweiterung unserer Rechtsabteilung beraten wir unsere Mitglieder inzwischen durch 21 Rechts- und Fachanwälte, Steuerberater und Architekten nicht nur in Fragen des Miet- und Wohnungseigentumsrechts, sondern auch im Bereich des Steuerrechts, des Baurechts und bei der Modernisierung von Wohn- und Geschäftsräumen. Mit unserer Energieberatung informieren wir die Mitglieder über Möglichkeiten von Energiesparmaßnahmen an ihren Anwesen. Die Zahl der Beratungen liegt inzwischen bei über 40.000 jährlich. 95 % aller Streitfälle können von der Rechtsabteilung außergerichtlich erledigt werden. Ein großes Seminarangebot, zahlreiche Mitgliederinformationen und Fachbücher zu all diesen Themen runden das Beratungsangebot ab.

(Fortsetzung auf der nächsten Seite, mittig)

Auszeichnung für HAUS + GRUND MÜNCHEN

Zum 11. Mal in Folge wurde der Haus- und Grundbesitzerverein München als erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2017 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.102 auf insgesamt 32.362 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. Haus + Grund München hat damit fast viermal so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus + Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut. Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die

überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde der Verein am 4. Mai 2018 vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland als Verein des Jahres ausgezeichnet.

www.immostar.de/aktuelles
www.szenario8.de/haus-und-grund

Haus & Grund - Verein	Zuwachs	Mitglieder per 01.01.2018
1. München (Bayern)	1.102	32.362
2. Stuttgart (Württemberg)	279	20.728
3. Heilbronn (Württemberg)	275	5.702
4. Frankfurt am Main (Hessen)	270	9.838
5. Düsseldorf (Rheinland)	256	16.547
6. Flensburg (Schleswig-Holstein)	223	2.356
7. Niederberg (Rheinland)	194	1.552
8. Heidelberg (Baden)	185	5.206
9. Augsburg (Bayern)	169	6.343
10. Koblenz (Rheinland-Pfalz)	146	4.200



Dr. Kai Warnecke (rechts), Präsident von Haus & Grund Deutschland, überreichte die Auszeichnung an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN, auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes in Hannover und stellte sich mit Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende Haus & Grund Bayern, anschließend den Fotografen.

Neue Mieter-Bonitätsprüfung

Neben der schriftlichen Selbstauskunft, die Mietinteressenten üblicherweise abverlangt wird, können sich unsere Mitglieder eine zusätzliche Sicherheit durch die online-Bonitätsprüfung verschaffen, die wir unseren Mitgliedern in Kooperation mit der Wirtschaftsauskunftei Bürgel, exklusiv für EUR 10,- pro Anfrage anbieten. Durch Abfrage am eigenen PC erhalten unsere Mitglieder bereits nach wenigen Minuten - auch abends und am Wochenende - Informationen über die Bonität des Mietinteressenten, u. a. über sog. Negativmerkmale aus öffentlichen Schuldner-verzeichnissen und Veröffentlichungen im Bundesanzeiger, z. B. über die Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung, dem Bestehen eines Haftbefehls zur Erzwingung einer eidesstattlichen Versicherung; ferner Informationen über laufende und abgeschlossene Inkassovorgänge, z. B. Vollstreckungsbescheide, Zwangsvollstreckungsverfahren, erfolglose Vollstreckungsversuche von anderen Gläubigern sowie Daten zu (Verbraucher)Insolvenzverfahren.

Internet-Service

Auch außerhalb der Geschäftszeiten sowie an Sonn- und Feiertagen haben unsere Mitglieder über das Internet Zugriff auf sämtliche Mietmietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garage sowie auf alle Musterschreiben, zum Beispiel für Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Modernisierungsmittelungen, Mieterselbstauskunft und Kündigungen. Auch die Bonitätsprüfung von Mietinteressenten kann rund um die Uhr durchgeführt werden.

Mitgliederbeiträge seit 16 Jahren unverändert

Trotz der ständig erweiterten Dienstleistungen ist der Mitgliederbeitrag seit 16 Jahren unverändert und liegt - in Abhängigkeit von den Mieteinnahmen - zwischen € 60,- und € 150,- jährlich. Dies ist die längste Periode unveränderter Mitgliederbeiträge seit dem Jahre 1945. Vergleichbare Beispiele im Dienstleistungssektor gibt es sicher nur wenige.

www.immostar.de/aktuelles
www.szenario8.de/haus-und-grund
www.hug-m.de

- **Über 32.000 Mitglieder mit mehr als 420.000 Wohnungen und Geschäftsräumen in München und Umgebung**
- **Kostenfreie Rechts- und Steuerberatung rund um die Immobilie durch 21 spezialisierte Rechtsanwälte und Steuerberater**
- **Bau-, Modernisierungs- und Energieberatung, Wohnungsabnahmen durch erfahrene Architekten**
- **Telefonische Beratungshotline**
- **Bewertung von Immobilien nach der Erbschaftsteuerreform**
- **Musterbriefe für Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Kündigungen, Mieter-Selbstauskunft, Modernisierungsankünd., etc.**

- **Mietverträge für Wohnungen, Geschäftsräume und Garagen**
- **Alle Mietverträge und Musterbriefe online im Internet**
Infos unter www.haus-und-grund-muenchen.de
- **Mieter-Bonitätsprüfung online mit der Datenbank der Wirtschaftsauskunftei Bürgel (ca. 39 Mio. Daten)**
- **Ergebnis in wenigen Minuten: € 10,- pro Abfrage**
auch für private Vermieter
- **Mitgliederbeitrag ab € 60,- jährlich, einschließlich monatlich erscheinender Fachzeitschrift**



München, Sonnenstraße 13 - die wichtigste Adresse für Haus- und Wohnungseigentümer



„IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + GRUND“

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

HAUS + GRUND MÜNCHEN informiert zum Münchner Mietspiegel 2017:

Zwei Gerichtsverfahren anhängig

Gegen den Münchner Mietspiegel 2017 sind beim Bayerischen Verwaltungsgericht München derzeit zwei Klagen von HAUS + GRUND MÜNCHEN anhängig. Die bereits voriges Jahr eingereichte Klage auf Auskunft über die in den Mietspiegel eingeflossenen Mietdaten hat das Bayerische Verwaltungsgericht mit Urteil vom 06.12.2017 aus rein formalistischen Gründen abgewiesen. Ohne auf die Begründung der Klage einzugehen, vertritt das VG München die Auffassung, dass Bayerische Statistikgesetz, aufgrund dessen die Mietdaten erhoben wurden, würde eine Offenlegung generell verbieten.

Eine Auffassung, die so abwegig erscheint, dass sie nicht einmal vom Klagegegner der Stadt München in den Verfahren vorgetragen wurde. Tatsache ist, dass dieses Bayerische Statistikgesetz aus dem Jahre 1990 die Problematik von qualifizierten Mietspiegeln, die erst im Jahre 2001 gesetzlich eingeführt wurden, überhaupt nicht berücksichtigen kann. Qualifizierte Mietspiegel müssen nach der amtlichen Begründung des Gesetzgebers aus dem Jahre 2001 wegen ihrer weitreichenden Rechtsfolgen überprüfbar sein – nicht nur von den Mietgerichten in jedem Einzelfall, sondern generell auch durch die Verwaltungsgerichtsbarkeit. Der Verein hat daher zur Herbeiführung einer höchstrichterlichen Entscheidung zu dieser Problematik die Berufung beantragt.

Klage auf Feststellung der Rechtswidrigkeit

des Qualifizierungsbeschlusses des Münchner Stadtrates
Aufgrund der Abweisung der Klage auf Auskunft hat der Verein parallel zu diesem Berufungsverfahren eine weitere Klage auf Feststellung der Rechtswidrigkeit des Qualifizierungsbeschlusses des Münchner Stadtrates eingereicht. Der Münchner Mietspiegel weist erhebliche Mängel insbes. bei der Erhebung der Mietdaten auf und hätte vom Stadtrat daher nicht als qualifiziert beschlossen werden dürfen. Offensichtlich hat der Stadtrat der Beteuerung des Sozialreferats der Mietspiegel sei nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden, blind vertraut. In Anbetracht der offensichtlichen Mängel bei der Datenerhebung kann davon nicht die Rede sein. Zu dieser Klage liegt derzeit lediglich die Klageerwidlung der Stadt vor. Ein Termin zur mündlichen Verhandlung wurde vom Verwaltungsgericht München noch nicht anberaumt.

Fehler bei der Datenerhebung

Nachfolgend beispielhaft einige „Kunstfehler“, die bei der Datenerhebung gemacht wurden:

- Die Vorauswahl der befragten Mieter erfolgte durch eine telefonische Zufallsstichprobe (sog. Telefonnummernsample). Dabei können – wie die Stadt in ihrer Mietspiegeldokumentation ausführt – nur Haushalte mit Festnetzanschluss erreicht werden. Dies mag vor 20 Jahren korrekt gewesen sein. Inzwischen haben aber mehr als 10% der Bürger keinen Festnetzanschluss mehr – Tendenz gerade bei jüngeren Bürgern steigend. Damit wird dieser Teil der Bevölkerung ohne Vorliegen von sachlichen Gründen von der Befragung ausgeschlossen. Diese Praxis ist mit wissenschaftlichen Grundsätzen nicht vereinbar.
- Die Stadt beteuert, dass preisgebundene Wohnungen z.B. Sozialwohnungen und Staatsbedienstetenwohnungen, die nicht in den Mietspiegel einfließen dürfen, in den telefonischen Vorinterviews herausgefiltert werden. Dass dies nicht funktioniert, zeigen Schreiben, die wir von unseren Mitgliedern erhalten haben. Dazu beispielhaft das Schreiben eines Mitglieds, dem mitgeteilt wurde, dass sein Mieter „so freundlich war“, die Anschrift seines Vermieters mitzuteilen,

damit dieser für den Mietspiegel zu energetischen Merkmalen seiner Wohnung befragt werden kann. Bei den abgefragten Wohnungen handelt es sich allerdings um geförderte Wohnungen u.a. um Staatsbedienstetenwohnungen (siehe Anlage: Schreiben der Kantar TNS vom 22.03.2018 und Schreiben unseres Mitglieds vom 28.03.2018). Dies ist jedoch nichts Neues: Bereits im Jahre 2015 betonte das Münchner Sozialreferat im Schriftverkehr mit HAUS+GRUND MÜNCHEN: „Der Wohnungsmarkt in München besteht nicht nur aus freifinanzierten Mietwohnungen. Es gibt daneben auch Genossenschaftswohnungen sowie öffentlich geförderten Wohnraum. Ein Mietspiegel ist meiner Ansicht nach nur dann eine wirkliche Übersicht über die üblichen Entgelte, wenn er all die unterschiedlichen Facetten des örtlichen Wohnungsmarktes auch einbezieht“ (Wörtliches Zitat aus dem Schreiben der Leiterin des Sozialreferats v. 13.07.2015 an HAUS+GRUND MÜNCHEN).

- Dementsprechend wird auch billigend – oder vielleicht auch „augenzwinkernd“ – in Kauf genommen, dass auch andere Arten von preislimitierten Wohnungen in den Mietspiegel einfließen; z.B. Wohnungen in den zahlreichen Münchner Erhaltungssatzungsgebieten, deren Mieten durch eine Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt gedeckelt sind, ferner Ersatzwohnraum für eine Zweckentfremdung oder Wohnraum, für den ein Modernisierungszuschuss gewährt wurde. Hier beruht die Preisbindung auf einer Vereinbarung ausschließlich zwischen dem Eigentümer/ Vermieter und der zuständigen Behörde. Der Mieter ist darüber regelmäßig nicht informiert und muss auch nicht informiert werden. Die Vermieter werden darüber nicht befragt. Ferner haben Mieter i.d.R. keine Kenntnis davon, wenn die gemietete Wohnung aufgrund von Gesellschafterbeschlüssen der Eigentümer mietpreisgedeckelt ist so z.B. bei Wohnungen der städtischen Gesellschaften GWG und GEWOFAG, von denen zahlreiche Mieten in den Mietspiegel eingeflossen sind. Ob und in welcher Weise eine Mietpreisdeckelung besteht, entzieht sich der Kenntnis der ausschließlich befragten Mieter, die deshalb – auch wenn sie dazu befragt werden würden – keine sachgerechte Auskunft erteilen können. Gleiches gilt bei sog. „EOF-Wohnungen“. Auch dabei handelt es sich nicht um mietspiegelrelevanten Wohnraum. Hier bestehen darüber hinaus erhebliche Zweifel ob die Mieter – sofern sie überhaupt dazu befragt werden – wissen, was eine „EOF-Wohnung“ ist bzw. ob es sich bei ihrer Wohnung um eine solche handelt.

Fragen können von Mietern nicht beantwortet werden

Zur Erhebung der Mietdaten werden (mit Ausnahme einiger energetischer Merkmale) ausschließlich Mieter befragt. Dabei sind in den auszufüllenden Fragebögen neben Fragen nach der Höhe der Miete und Nebenkosten zahlreiche Fragen enthalten, die nur der Vermieter, nicht aber der Mieter zutreffend beantworten kann.

Beispiele:

- Frage 33: „Welche Modernisierungen wurden seit 2007 in ihrer Wohnung vom Vermieter vorgenommen?“ Woher soll ein Mieter, der z.B. 2012 in die Wohnung eingezogen ist, wissen, welche Modernisierungen zwischen 2007 und 2012 vorgenommen worden sind?
- Gleiches gilt für Frage 34: „In welchem Jahr wurde die Modernisierung abgeschlossen?“
- Gleiches gilt auch für Frage 35 A und 35 B: „Welche Modernisierungen bzw. Instandsetzungen wurden seit 2007 am Gebäude vom Vermieter vorgenommen und in welchem Jahr wurden diese abgeschlossen?“

München, Sonnenstraße 13 - die wichtigste Adresse für Haus- und Wohnungseigentümer

„IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + GRUND“

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.



Woher soll der Mieter dies wissen?

- Frage 36 zu bestimmten Merkmalen des Gebäudes: Woher soll ein Mieter (i.d.R. Laie) wissen, ob das Gebäude eine Wärmedämmung der Außenfassade oder eine Heizungsanlage mit Kraftwärmepumpe hat oder unter Denkmalschutz steht.
 - Frage 44 B: Woher soll ein Mieter, der z.B. 2014 eingezogen ist, wissen, in welchen Zimmern seit 2011 eine Modernisierung bzw. Instandsetzung des Fußbodenbelages vorgenommen worden ist.
- Falsche Antworten, die letztlich das Mietspiegelniveau verfälschen bzw. drücken, weil es sich dabei um Merkmale handelt, mit denen ein Mietzuschlag begründet werden kann, sind damit vorprogrammiert.
- Ergebnis dieser „wissenschaftlichen“ Datenerhebung:**
- Für mehr als die Hälfte der Wohnungen weist der Mietspiegel 2017 gegenüber dem Mietspiegel 2015 sinkende Mietwerte aus. Dabei dürfte allgemein bekannt sein, dass in München im Zeitraum 2015 – 2017 keine einzige Wohnung billiger geworden ist.
 - Für Mieten, die bei Neuabschluss eines Mietvertrags vereinbart wurden, weist der Mietspiegel eine durchschnittliche Miete von € 12,51/qm aus. Laut städtischen Wohnungsmarktarometer, der vor einigen Monaten erschienen ist, liegen die Neuvertragsmieten im Durchschnitt bei € 18,21/qm d.h. um fast 50% über den Mietspiegel-

werten. Einen deutlichen Unterschied zur Realität weisen auch die in den Mietspiegel eingeflossenen (in den letzten 4 Jahren erhöhten) Bestandsmieten aus: Diese betragen laut Mietspiegel im Durchschnitt € 10,57/qm. Tatsächlich beträgt der Durchschnitt der Bestandsmieten, die in den letzten 4 Jahren erhöht worden sind € 13,50/qm eine Abweichung von fast 30%.

- Bereits vor 2 Jahren lagen die Mieten, die von 2 großen Münchner Tageszeitungen durch eine Umfrage bei 6.700 Lesern erhoben wurden, mit € 13,58/qm um ca. 25% über den Werten des Mietspiegels. Aktuelle Differenz: 30-35%.
 - Laut dem Münchner Mietspiegel sind die Mieten in München niedriger als in der Stadt Garching. Dort hat der Stadtrat soeben einen qualifizierten Mietspiegel verabschiedet. Ergebnis: Durchschnittsmiete in Garching : € 11,68/qm.
- In München beträgt die Durchschnittsmiete lt. Münchner Mietspiegel 2017 € 11,23/qm.
- Fazit:** Wem Garching zu teuer ist, sollte nach München umziehen.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

www.immostar.de/aktuelles
www.szenario8.de/haus-und-grund
www.hug-m.de

HAUS + GRUND MÜNCHEN informiert zur gescheiterten Mietpreisbremse:

Neuer Anlauf der Bayerischen Staatsregierung erst im November?

„Die Mietpreisbremse ist gescheitert“, so Bundeskanzlerin Angela Merkel auf einer Wahlveranstaltung in Koblenz. Besser sei es, neue Wohnungen zu bauen. Diese Erkenntnis deckt sich mit den Erfahrungen aller Bundesländer. Eine Erfahrung, die auch viele europäische Nachbarländer bereits vor Jahren gemacht und die Mietpreisbremse in ihren Ländern wieder abgeschafft haben. Auch die Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein haben die Abschaffung beschlossen.

Ganz anders in Bayern. Hier ticken die Uhren eben anders. Bei uns ist die Mietpreisbremse zwar auch gescheitert – aber nicht an der politischen Vernunft, sondern an juristischen Hürden. Weil die Bayerische Staatsregierung die Vorgaben missachtet hat, die ihr der Bundesgesetzgeber für den Erlass einer solchen Verordnung auferlegt hat, hat sowohl das AG München als auch das LG München I die Verordnung für nicht anwendbar erklärt.

Staatsregierung wollte Verordnung „heilen“

Nachdem nicht nur das AG München und das LG München I, sondern zuvor schon der Bayerische Verfassungsgerichtshof die mangelhafte Begründung der Verordnung gerügt hat – hat die Bayerische Staatsregierung eine neue Begründung für die Verordnung nachgeschoben: Mit der „Bekanntmachung der ergänzenden Begründung vom 24.07.2017 zur Mieterschutzverordnung“ (BayJMBL. v. 26.07.2017 S.90 ff) sollten die vom Bayerischen Verfassungsgerichtshof gerügten Mängel behoben werden.

Rechtsgutachten bestätigt Scheitern

Dies wirft allerdings die juristische Frage auf, ob eine missglückte Verordnung überhaupt durch eine Behebung der Mängel „repariert“

werden kann oder ob man sie hätte neu erlassen müssen. Zu dieser Frage hat HAUS + GRUND MÜNCHEN ein umfangreiches Rechtsgutachten eingeholt. **Ergebnis:** Nur der vollständige Neuerlass von Verordnung und Begründung hätte zu einer Rechtswirksamkeit führen können. Die vorliegende, nachgeschobene Begründung kann die missglückte Verordnung nicht heilen. Jetzt existiert zwar eine (möglicherweise) ausreichende Begründung, aber keine Rechtsnorm, so Prof. Dr. Christoph Brüning, Inhaber des Lehrstuhls für Öffentliches Recht und Verwaltungswissenschaften an der Universität Kiel und Richter am Landesverfassungsgericht Schleswig-Holstein in seiner ausführlichen Begründung.

Dieser Auffassung haben sich inzwischen führende Kommentatoren angeschlossen. Daher existiert in Bayern derzeit keine Mietpreisbremse. Über die Gründe, warum die Bayerische Staatsregierung nicht den sicheren Weg über einen Neuerlass von Verordnung und Begründung gegangen ist, sondern sich auf juristisches Glatteis begeben hat, kann nur spekuliert werden. Vielleicht spielen gewisse Eitelkeiten eine Rolle: Bei einem kompletten Neuerlass hätte man ja indirekt Fehler eingeräumt; dagegen kann bei der jetzt nachgeschobenen Begründung argumentiert werden, die ursprüngliche Begründung wäre ja durchaus ausreichend gewesen – so hat die Staatsregierung bereits in dem von Haus + Grund München geführten Popularklageverfahren argumentiert – nur den pingeligen Gerichten habe dies nicht genügt; deshalb habe man eben eine „ergänzende Begründung“ geliefert.

In der Schule würde es jetzt heißen: Zum zweiten Mal durchgefallen.

Laut des Bayerischen Justizministers Winfried Bausback ist der Erlass einer neuen Verordnung im November des Jahres geplant.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

München, Sonnenstraße 13 - die wichtigste Adresse für Haus- und Wohnungseigentümer



„IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + GRUND“

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

HAUS + GRUND MÜNCHEN informiert zum geplanten Mietspiegel-Gesetz der GroKo:

Das Aus für manipulierte Mietspiegel?

Mit Einführung der sog. Mietpreisbremse, wonach die Miete bei der Neuvermietung einer Wohnung um maximal 10% über der ortsüblichen Miete liegen darf, haben kommunale Mietspiegel erheblich an Bedeutung gewonnen. Die ortsübliche Miete bestimmt sich nämlich i.d.R. nach dem örtlichen Mietspiegel. Der daraus resultierende Widerspruch: Mietrecht ist Bundesrecht d.h. mietrechtliche Sachverhalte müssen bundesweit einheitlich geregelt sein. So kann z.B. ein Bundesland oder eine Kommune nicht eigenständig regeln, unter welchen Voraussetzungen eine Wohnung gekündigt werden kann. Dies ist bundeseinheitlich durch die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) vorgegeben.

Gleiches müsste deshalb auch für das Verfahren zur Bestimmung der Miete bei Neuvermietungen und Mieterhöhungen gelten. Hier sind zwar auch die Formalien im BGB geregelt. Die Bemessungsgrundlage – der örtliche Mietspiegel – wird jedoch von den Kommunen erstellt – nach eigenem Gutdünken und in jeder Kommune nach anderen Verfahren und Methoden. So gibt es bei den zahlreichen Mietspiegeln im Bundesgebiet keinen Mietspiegel, der mit einem anderen hinsichtlich der Methoden und des Verfahrens zur Datenerhebung und zur Datenauswertung verglichen werden könnte. Einer politischen Einflussnahme auf den kommunalen Mietspiegel ist damit Tür und Tor geöffnet. Diese Erkenntnis ist nicht neu. Anlässlich der Einführung qualifizierter Mietspiegel durch die Mietrechtsreform 2001 hat der bekannte Bayreuther Jura-Professor Dr. Volker Emmerich in einem Beitrag in der Fachzeitschrift Deutsche Wohnwirtschaft von einer „Schreckensvision kommunaler Mietpreiskommissare“ gesprochen, weil den Kommunen mit dem qualifizierten Mietspiegel eine „Waffe in die Hand gegeben“ wird, mit der sie Mietpreise in ihrem Gebiet hoheitlich regeln können und dabei immer das Verfahren wählen werden, von dem sie sich die größte mietspreisdämpfende Wirkung versprechen. Nachdem Mietspiegel nunmehr nicht nur für Mieterhöhungen, sondern auch für Neuvermietungen gelten sollen, sieht sich der Gesetzgeber auch aus verfassungsrechtlichen Gründen veranlasst, die Verfahren zur Erstellung von Mietspiegeln zu vereinheitlichen.

Mietspiegelkommission gegründet

Der Koalitionsvertrag der GroKo sieht vor, die Gestaltung von qualifizierten Mietspiegeln gesetzlich zu standardisieren. Die Mietspiegel-

kommission der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif), derzeit bestehend aus 18 Vertretern aus Wissenschaft und Praxis, wird Richtlinien zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln erarbeiten. Diese sollen bereits in diesem Jahr veröffentlicht und anschließend regelmäßig überarbeitet werden. Professor Dr. Steffen Sebastian vom Lehrstuhl für Immobilienfinanzierung an der Universität Regensburg, der das Projekt als Vorsitzender der Mietspiegelkommission leitet, hat dazu wie folgt Stellung genommen: „In einem Rechtsstaats muss die allererste Anforderung an eine Statistik sein, dass diese unabhängig von politischer Einflussnahme erstellt wird. Bereits jetzt führt die Einflussnahme der Vertreter der Mieter und Vermieter sowie der Kommunalpolitik dazu, dass der Mietspiegel in manchen Städten nicht hinreichend objektiv ist. Das Primat der Politik bei der Gestaltung der Wohnungspolitik wird anerkannt. Jedoch darf diese nicht über eine Beeinflussung der Statistik erfolgen. Politische Entscheider sollten zudem ihre Weichenstellungen in der Wohnungspolitik auf der Grundlage korrekter Daten vornehmen. Werden Daten politisch beeinflusst, dann lässt sich nicht mehr zwischen Information und wohnungspolitischen Steuerungsinstrumenten unterscheiden.“ (Pressemitteilung der gif v. 13.02.2018). Um die angestrebte „zuverlässige Datengrundlage“ zu erreichen ist es aus Sicht der gif vor allem erforderlich, dass die Teilnahme an der Datenerhebung für Mieter und Vermieter verpflichtend wird. Dadurch würde nicht nur die Datenqualität erheblich verbessert, sondern die Erhebung wäre für die Kommunen auch deutlich preisgünstiger. Noch besser und sogar noch preisgünstiger wäre eine Kombination mit einer national zentrierten, internetbasierten Vollerhebung aller Neuvermietungen. Damit würde eine zuverlässige Datenbasis für die tatsächliche Mietentwicklung in ganz Deutschland geschaffen werden.

Auch wenn HAUS + GRUND MÜNCHEN in der Öffentlichkeit gerne als Mietspiegelgegner dargestellt wird, weil wir – im Gegensatz zu Politikern und vielen Gerichten – wissen wollen, ob der Mietspiegel stimmt, begrüßen wir dieses Vorhaben. Mietspiegel sind – sofern sie korrekt erstellt sind – sinnvoll und auch notwendig, da es andernfalls – dies zeigt sich in Kommunen ohne Mietspiegel – mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden ist, die ortsübliche Miete für eine bestimmte Wohnung zu bestimmen.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN



Rufen Sie uns an.
Wir senden Ihnen gerne unsere umfangreiche Informations-Broschüre zu: 089/55141-0

www.immostar.de/aktuelles
www.szenario8.de/haus-und-grund
www.hug-m.de

Nach mehrfacher Erweiterung der Rechtsabteilung berät HAUS + GRUND MÜNCHEN seine Mitglieder inzwischen durch 21 Rechts- und Fachanwälte, Steuerberater und Architekten nicht nur in Fragen des Miet- und Wohnungseigentumsrechts, sondern auch des Steuerrechts, des Baurechts und bei der Modernisierung von Wohn- und Geschäftsräumen. Die Zahl der Beratungen liegt inzwischen bei über 40.000 jährlich. 95% aller Streitfälle können von der Rechtsabteilung außergerichtlich erledigt werden.

München, Sonnenstraße 13 - die wichtigste Adresse für Haus- und Wohnungseigentümer
„IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + GRUND“

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.



HAUS + GRUND MÜNCHEN und Haufe-Verlag bringen Buch für mehr Sicherheit heraus: **Die eigene Immobilie besser schützen**

Die stark gestiegene Zahl von Wohnungseinbrüchen in den letzten Jahren beunruhigt Eigentümer, Vermieter und Mieter - zu Recht. Denn entgegen einem weitverbreitem Irrtum stehen nicht besonders noble Immobilien im Visier von Einbrechern, sondern in erster Linie schlecht gesicherte Häuser und Wohnungen. 151.265 Wohnungseinbrüche wurden im Jahr 2016 bundesweit registriert. 10 Millionen Euro Beute machten Einbrecher dabei allein in der Landeshauptstadt München. Vor 10 Jahren waren es mit 108.284 noch deutlich weniger. Nach einem Rückgang im letzten Jahr war im 1. Quartal 2018 wieder ein Anstieg der Wohnungseinbrüche zu verzeichnen. Der Gesetzgeber reagierte auf die steigende Zahl von Wohnungseinbrüchen mit einer Strafverschärfung. Seit 22.07.2017 wird diese Straftat mit einer Freiheitsstrafe von mindestens einem Jahr geahndet. HAUS + GRUND MÜNCHEN e.V. und der Haufe Verlag haben jetzt das Buch „Einbruchsicherung“ mit einem Vorwort des Münchner Polizeipräsidenten Hubertus Andrea herausgebracht.

„Von besorgten Bürgerinnen und Bürgern wird immer häufiger die Frage gestellt, wie man sich effektiv vor einem Einbruch schützen kann“, berichtet Mitautor Rudolf Stürzer, Vorsitzender von HAUS + GRUND MÜNCHEN. Die Befolgung bestimmter Grundregeln, so zum Beispiel bei jedem Verlassen der Wohnung Fenster und Türen zu verschließen, sollte eine Selbstverständlichkeit sein - nützt aber wenig, wenn Türen und Fenster einem Einbrecher keinen Widerstand bieten. „Eine normale Terrassentüre ist in zehn Sekunden auf“, so ein Experte der Münchner Polizei. Solche „normalen“ Türen und Fenster, das heißt ohne besonderen Einbruchschutz sind in über 90 Prozent der Häuser und Wohnungen verbaut. Da es bei uns - anders als zum Beispiel in den Niederlanden - auch für neu hergestellte Türen und Fenster keine gesetzlichen Vorgaben für einen bestimmten Einbruchschutz gibt, können die Hersteller hier unauffällig sparen. Stürzer: „Dieses neue Buch soll Eigentümer, Vermieter und Mieter animieren, den Einbruchschutz ihres Anwesens kritisch zu prüfen, zum Beispiel ob bei Türen und Fenstern hochwertige Pilzkopfverriegelungen oder nur wirkungslose Rollzapfen verbaut sind.“ Der Unterschied wird auf Seite 54 und folgenden unter anderem mit Videos über simulierte Aufbruchversuche erläutert. Darüber hinaus informiert das Buch über sämtliche Möglichkeiten und die Kosten von mechanischen und elektronischen Sicherungen, wie diese Kosten mit staatlichen Zuschüssen und steuerlichen Vorteilen gesenkt werden können und was bei Nachrüstungen, zum Beispiel mit einer Videoüberwachung, in rechtlicher Hinsicht zu beachten ist. Ferner, wie durch geschicktes Verhalten einem Einbruch vorgebeugt werden kann, aber auch darüber, was im Schadensfall zu tun ist, um einen eventuell Versicherungsschutz nicht zu gefährden. Zahlreiche Fotos helfen Ihnen bei der Auswahl verschiedenster Systeme. Verhaltensregeln, zum Beispiel wie potentielle Täter abgeschreckt werden können, sowie Antworten auf häufig gestellte Haftungs- und Versicherungsfragen runden dieses Werk ab. Die Autoren: Rudolf Stürzer ist Rechtsanwalt und Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München. Stefan Onischke ist Diplom-Ingenieur und freiberuflicher Architekt; er hat bereits mehrere Fachbücher bei Haufe veröffentlicht.

www.immostar.de/aktuelles
www.szenario8.de/haus-und-grund
www.hug-m.de
www.haufe.de

...weitere Sach- und Fachbücher zu allen Themen rund um die eigene Immobilie von HAUS + GRUND MÜNCHEN aus dem Haufe-Verlag finden Sie auf der Seite 31 in dieser Ausgabe unter dem Titel: immostar-Leser-Service, empfohlene Sach- und Fachbücher.



Die Autoren – Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, (rechts), Vorsitzender von HAUS + GRUND MÜNCHEN, sowie Dipl.-Ing. Stefan Onischke.



Rudolf Stürzer / Stefan Onischke
 Einbruchsicherung - So schützen Eigentümer,
 Vermieter und Mieter ihre Immobilie
 Vorwort des Münchner Polizeipräsidenten Hubertus Andrea
 162 Seiten, 17 x 24 cm
 € 14,95 [D] -ISBN 978-3-648-10768-3, Bestell-Nr. 16052-0001