

immostar.de

Ausgesuchte Wohnimmobilien aus München und Umgebung

Nr. 398 | 20. Jahrgang | gültig ab 17. Mai 2019 | Alle Immobilien, Kauf oder Miete, Neu oder Bestand unter www.immostar.de



Immobilien-Zippold: Familiengerechte Doppelhaushälfte mit Wintergarten in Germering (großes Bild) und kleines 125-m²-Einfamilienhaus mit Sauna und Gartenhaus in Germering (unten).



Bayerns stellv. Ministerpräsident Hubert Aiwanger bei der Jahreshauptversammlung von Haus + Grund München, Seite 15





Titelseite oben: Immobilien-Zippold ist spezialisiert auf Verkauf und Vermietung von Wohnimmobilien in München und dem erweiterten Einzugsgebiet. Die familienrechte Doppelhaushälfte in Germering ist eine Bestandsimmobilie mit Wintergarten und Atelier im Dachgeschoss. *Seite 11*

Titelseite unten rechts: Als „kleines Juwel“ kann dieses 4-Zimmer-Einfamilienhaus in Germering mit 125 m² Wohnfläche, Schwedenofen, Sauna, West-Terrasse und Gartenhaus bezeichnet werden. Anbieter: Immobilien-Zippold. *Seite 10*

Titelseite unten links: Hubert Aiwanger auf der Hauptversammlung des Haus- und Grundbesitzervereins München e.V. als hochkarätiger Gastredner. Alle Themen der Versammlung auf sieben Sonderseiten im Innenteil. *ab Seite 15*

20. Jahrgang · Nr. 398
17. Mai 2019 · Ausgabe 10/2019

Inhalt

LifeMedia Verlagsgesellschaft mbH
Mandlstraße 26 · 80802 München-Schwabing
Telefon 089/330398-0 / Fax 089/330398-11

06



Editorial:
Großer Erfolg
für Haus- und
Grund München

09

Ambiente /
Neuheiten /
für Zuhause:
Grill-Special

10

Empfehlung:
Aktuelle Bestands-
immobilien auf
www.immostar.de

13

Unser
Buch-Tipp:
Akzente setzen
mit Stein



15 - 21

Haus- und Grundbesitzerverein München e.V.
Großer Sonderteil zur Jahreshauptversammlung



- 15** Aiwanger fordert auch Abschaffung der Erbschaftsteuer
- 16** HAUS + GRUND - die wichtigste Adresse für Eigentümer
- 17** Eigentumsfeindliche Politik beschert Rekordergebnis
- 18** Mieten in München sinken - im Mietspiegel
- 21** Städtisches Vorverkaufsrecht: Zulässige Umgehung
- 21** Wohnungsbau - Nachverdichtung ist Mietpreistreiber

22

Als Erster infor-
miert sein: Der
Newsletter von
www.immostar.de

23



Leser-
Service:
Sach- und
Fachbücher

26

Leser-Service:
Aktuelle Muster-
wohnungen und
Baustellenzeiten

27

Esstische:
Herz und
Mittelpunkt
der Wohnung

28

Empfohlene
Neubau-
projekte auf
www.immostar.de

31

Impressum
Verlagsangaben,
Hersteller- und
Fotohinweise

15 Jahreshauptversammlung
bei Haus + Grund München

Advertorial

27 Esstische

Großer Erfolg für Haus- und Wohnungseigentümer

Liebe Leserin, lieber Leser, liebe Wohnungssuchende,

wie schon in der letzten Ausgabe angekündigt, wurde auf der Jahreshauptversammlung von Haus + Grund München das Berufungsurteil zu der Auskunftspflicht der Stadt über die Daten des Münchner Mietspiegels 2017 erwartet. Die gute Nachricht für alle Wohn- und Grundstücksbesitzer kam kurz danach: Der 4. Senat des Bayerischen Verwaltunggerichtshofes hat jetzt aktuell aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 8. Mai 2019 das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 6. Dezember 2018 abgeändert. Danach wird die Stadt München verpflichtet, dem Haus- und Grundbesitzerverein München den Datensatz zugänglich zu machen, der die bei den telefonischen Screening-Interviews angefallenen Daten zu den 30.779 nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen enthält. Die Daten müssen weiter auch in einer für Dritte lesbaren Form dargestellt sein. Wie die Pressestelle des Bayerischen Verwaltunggerichtshofes jetzt mitteilt, wurde die Landeshauptstadt München des Weiteren verpflichtet, dem Haus- und Grundbesitzerverein den erweiterten Datensatz betreffend die für den Mietspiegel ausgewerteten insgesamt 3.154 Hauptinterviews, darin enthaltenen 1.079 Neuvertragsmieten und 2.075 Bestandsmieten, in gekürzter Form mit folgenden Daten zugänglich zu machen: Nettokaltmiete pro Quadratmeter und Stadtbezirksteil, in dem sich die jeweilige Wohnung befindet. Lesen Sie auf den Seiten 18 bis 20, wie der Vorsitzende des Haus- und Grundbesitzerverein München e.V., Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, mit der anhängenden Klage gegen den Mietspiegel 2019 das Bayerische Verwaltungsgericht München von seiner Argumentation auch hier überzeugen möchte. Dieses Thema und viel mehr interessante Artikel u.a. über die große Jahreshauptversammlung der größten Interessenvertretung des Bundesgebietes für Haus- und Wohnungseigentümer und diejenigen, die es noch werden wollen, lesen Sie in unserem ausführlichen Sonderteil auf den Seiten 15 bis 21.

Mit dieser lesenswerten Ausgabe wünschen wir Ihnen wieder viel Erfolg bei der Suche nach Ihren eigenen vier Wänden oder der für Sie bestmöglichen Kapitalanlage. Unsere guten Bauträger und Makler haben mit uns preisaktuell viel Neues für Sie in unserer lebenswerten Region zusammengestellt. Freuen Sie sich auf Bestands- und Neubau-Immobilien in guten und interessanten Lagen. Ihr Matthias Lipp & das Team von immostar.de

Matthias Lipp



Editorial

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.

Jahreshauptversammlung bei HAUS + GRUND MÜNCHEN: Aiwanger fordert auch Abschaffung der Erbschaftsteuer

Langanhaltenden und stürmischen Applaus erteilte Hubert Aiwanger, Bayerischer Staatsminister für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie der FREIEN WÄHLER, stellvertretender Ministerpräsident, für seinen Vortrag zum Thema: „Eigentum schützen - Bau- und Wohnungswirtschaft pragmatischer gestalten“ bei der Jahreshauptversammlung von HAUS + GRUND MÜNCHEN im Großen Festsaal des Löwenbräukellers.

Gekonnt spannte Aiwanger den großen Bogen über die aktuellen Themen, die die über 1.000 Haus- und Wohnungseigentümer im Saal zur Zeit bewegen - von den Straßenausbaubeiträgen, über die Neuregelung der Grundsteuer, der Diskussion über Enteignungen und dem Volksbegehren des Mietervereins über einen Mietstopp bis hin zur Abschaffung der Erbschaftsteuer, die von HAUS + GRUND bereits seit längerer Zeit und nunmehr auch von den FREIEN WÄHLERN mit einer Unterschriftensammlung gefordert wird. Über Aiwangers Vortrag informieren wir Sie inhaltlich ausführlich in unserer nächsten Ausgabe.

Änderung im Vorstand

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer wurde von der Mitgliederversammlung einstimmig für weitere drei Jahre als Vorsitzender bestätigt. Rechtsanwältin Birgit Noack, langjährige Mitarbeiterin der Rechtsabteilung und Chefredakteurin der Bayerischen Hausbesitzerzeitung wurde einstimmig zur stellvertretenden Vorsitzenden gewählt, nachdem der seit 2003 amtierende Stellvertreter Rechtsanwalt Michael Koch aus Altersgründen für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung stand.

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



Langanhaltender Applaus für Hubert Aiwanger, Bayerischer Staatsminister für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie der FREIEN WÄHLER, stellvertretender Ministerpräsident, der zum Thema „Eigentum schützen – Bau und Wohnungswirtschaft pragmatischer gestalten“ referierte. Rechtsanwalt Rudolf Stürzer (Foto unten) wurde für weitere drei Jahre von der Mitgliederversammlung des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e.V. einstimmig als Vorsitzender bestätigt.



Allerhöchste Priorität für den Schutz des Eigentums auch in Zeiten steigender Preise: Hubert Aiwanger (links), Bayerischer Staatsminister für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie der FREIEN WÄHLER, stellvertretender Ministerpräsident, und Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von HAUS + GRUND MÜNCHEN.



Der große Festsaal im Löwenbräukeller war zur Jahreshauptversammlung wieder einmal mehr bis auf den letzten Platz besetzt. Rechtsanwalt Michael Koch (Bildmitte rechts) wurde vom Vorsitzenden Rechtsanwalt Rudolf Stürzer als stellvertretender Vorsitzender verabschiedet. Blumen gab es auch für die neue stellvertretende Vorsitzende von HAUS + GRUND MÜNCHEN, Rechtsanwältin Birgit Noack (Foto rechts), die von der Versammlung einstimmig gewählt wurde.

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.

Der Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V. hatte anlässlich der Jahreshauptversammlung zur Pressekonferenz in die Sonnenstraße 13 eingeladen. Zahlreiche Medienvertreter folgten wieder mit großem Interesse den Ausführungen von Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender bei HAUS + GRUND MÜNCHEN. Für die abends stattfindende Jahreshauptversammlung konnte HAUS + GRUND mit Hubert Aiwanger, Staatsminister für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie und Bayerns stellvertretenden Ministerpräsident, einen hochkarätigen Referenten für wichtige baupolitische Themen gewinnen. Aiwanger, für den der Schutz des Eigentums auch in Zeiten steigender Preise allerhöchste Priorität hat, stellte den Mitgliedern von HAUS + GRUND MÜNCHEN engagiert die Bereiche und Aspekte vor, die aus seiner Sicht für eine nachhaltige und zukunftsfähige Wohn- und Baupolitik bedeutsam sind. Weitere Themen auf der Pressekonferenz und der Jahreshauptversammlung waren die Klage gegen den Münchner Mietspiegel 2019, die Sozialwohnungen im Mietspiegel; die Auskunftsklage zum Mietspiegel 2017, das städtische Vorkaufsrecht beim Grundstücksverkauf und die Nachverdichtung als Treiber der Bodenpreise. Wir berichten auf den nächsten Seiten ausführlich.



Rechtsanwalt Rudolf Stürzer,
Vorsitzender von
HAUS + GRUND MÜNCHEN.

schweren, 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 den laufend erweiterten Dienstleistungen, z.B. dem Angebot, Mietverträge und Musterschreiben auch über das Internet zu beziehen, kann HAUS + GRUND MÜNCHEN 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.

40.000 Beratungen jährlich

Nach mehrfacher Erweiterung der Rechtsabteilung berät HAUS + GRUND MÜNCHEN seine Mitglieder inzwischen durch 22 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 der Energieberatung informiert HAUS + GRUND MÜNCHEN seine 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.

Neue Mieter-Bonitätsprüfung

Neben der schriftlichen Selbstauskunft, die Mietinteressenten üblicherweise abverlangt wird, können sich die Mitglieder eine zusätzliche Sicherheit durch die Online-Bonitätsprüfung verschaffen, die in Kooperation mit der Wirtschaftsauskunftei Bürgel exklusiv für € 10,- pro Anfrage angeboten werden. Durch Abfrage am eigenen PC erhalten die Mitglieder von HAUS + GRUND MÜNCHEN bereits nach wenigen Minuten - auch abends und am Wochenende - Informationen über die Bonität des Mietinteressenten, u.a. über sog. Negativmerkmale aus öffentlichen Schuldnerverzeichnissen und Veröffentlichungen im Bundesanzeiger, z.B.

In den letzten 11 Jahren konnte der Haus- und Grundbesitzerverein München die stärksten Mitgliederzuwächse in seiner 140-jährigen Geschichte verbuchen. Lesen Sie dazu den Artikel "Eigentumsfeindliche Politik beschert HAUS + GRUND MÜNCHEN Rekordergebnis" auf der gegenüberliegenden Seite. Die Zahl der darüber organisierten Wohnungen und Geschäftsräume stieg auf mehr als 420.000 Immobilien in München und Umgebung. Für dieses Ergebnis wurde der Verein vom Bundesverband Haus & Grund Deutschland zum 12. 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 auf die zahlreichen übrigen Verkomplizierungen durch Gesetzgebung und Rechtsprechung reagiert wurde, die es Eigentümern und Vermietern zunehmend er-

- Über 35.000 Mitglieder mit mehr als 420.000 Wohnungen und Geschäftsräumen in München und Umgebung
- Kostenfreie Rechts- und Steuerberatung rund um die Immobilie durch 22 spezialisierte Rechtsanwälte und Steuerberater
- Bau-, Modernisierungs- und Energieberatung, Wohnungsabnahmen durch erfahrene Architekten
- Telefonische Beratungshotline
- Bewertung von Immobilien nach der Erbschaftsteuerreform
- Alle Mietverträge und Musterbriefe online unter www.hug-m.de
- Musterbriefe für Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Kündigungen, Mieter-Selbstauskunft, Modernisierungsankünd., etc.
- Mietverträge für Wohnungen, Geschäftsräume und Garagen
- 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.



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.

24-Stunden-Service

Auch außerhalb der Geschäftszeiten sowie an Sonn- und Feiertagen haben die Mitglieder über das Internet Zugriff auf sämtliche Mustermietverträge 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 17 Jahren unverändert

Trotz der ständig erweiterten Dienstleistungen ist der Mitgliederbeitrag seit 17 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.

Eigentumsfeindliche Politik beschert HAUS + GRUND MÜNCHEN Rekordergebnis

Ein kleines Dankeschön: HAUS + GRUND MÜNCHEN dankt der Politik! Danke? Für was eigentlich, wird sich der irritierte Leser jetzt fragen. Für die Mietpreisbremse? Oder vielleicht für deren Verschärfung zum 1. Januar? Für die Kürzung der Modernisierungumlage? Für den erneuten Anlauf zur Verschlimmbesserung der Mietspiegel, damit diese noch leichter und unauffälliger manipuliert werden können? Oder für die vielen Erhaltungssatzungen in München, mit denen die Stadtverwaltung das Stadtgebiet am liebsten flächendeckend überziehen würde?

Nein, dafür bedanken sich die Eigentümer sicher nicht. Dafür bedankt sich auch der Verein nicht, schließlich vertritt er ja die Interessen dieser Eigentümer. Oder vielleicht doch? Für den schönen Nebeneffekt dieser unschönen Politik: Hauseigentümer stürmen in Scharen den Verein und bescherten uns in den vergangenen Jahren, vor allem aber im letzten Jahr mit über 2.500 neuen Mitgliedern ein Rekordergebnis, von dem wir früher nur träumen konnten.

Kennen Sie einen Politiker oder eine Partei, die sich bei den Diskussionen über immer noch mehr Mieterschutz für die Rechte von Eigentümern und Vermietern stark macht? So oder ähnlich lautet immer häufiger die Gegenfrage von neuen Mitgliedern, wenn sie nach dem Grund für einen Beitritt gefragt werden. Eigentümer wissen es zunehmend zu schätzen, dass der Verein gegen rechtswidrige Maßnahmen wie z.B. gegen die Bayerische Verordnung zur Mietpreisbremse

erfolgreich vorgeht, zwielichtige Mietspiegel gerichtlich überprüfen lässt – auch wenn sich die Gerichte damit nur zögerlich befassen wollen – und einer oftmals selbstherrlich agierenden Stadtverwaltung auf die Finger schaut. Daher werden immer häufiger auch Eigentümer Mitglied, die die Dienstleistungen des Vereins aktuell nicht benötigen. Der Solidaritätsgedanke, der vor 140 Jahren zur Gründung des Vereins geführt hat, erlebt offensichtlich eine Renaissance.

Die Folge: In den letzten 20 Jahren konnten in etwa so viele neue Mitglieder gewonnen werden wie in den 120 Jahren davor. Dass es dem Verein noch nie so gut gegangen ist wie heute, dass die Arbeitsplätze sicher sind, dass mit den sprudelnden Beitragseinnahmen nicht nur die notwendigen Prozesse geführt werden, sondern auch die Dienstleistungen für die Mitglieder laufend erweitert werden können – und das alles bei Mitgliederbeiträgen, die seit 17 Jahren unverändert sind: Dafür das Dankeschön an die Politik! Und natürlich auch ein wirklich ernsthaftes Dankeschön an alle meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ohne deren großem Engagement es nicht möglich gewesen wäre, aus all diesen Steilvorlagen der Politik das Beste für die Mitglieder und den Verein zu machen. Aber letztlich ist es wie so oft im Leben: Man sieht die Dinge eben mit einem lachenden und einem weinenden Auge.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

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



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

Lesen Sie weiter über die Themen von HAUS+GRUND MÜNCHEN auf den nächsten Seiten.

Nach mehrfacher Erweiterung der Rechtsabteilung berät HAUS + GRUND MÜNCHEN seine Mitglieder inzwischen durch 22 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 konnten bisher von der Rechtsabteilung außergerichtlich erledigt werden.



Mieten in München sinken - im Mietspiegel

Münchner Mieten im Sinkflug: Die Mieten in München kennen nur eine Richtung: Nach oben. So oder ähnlich lauten die regelmäßigen Berichte in den Medien. Zum Leidwesen aller, die es gerne andersrum hätten - auch der Stadt, die in ihrem neuesten Wohnungsmarktbarmeter **2018** schreibt: **Alle Mieten sind gestiegen.**

Wie aber verwirklicht man den Wunschtraum von sinkenden Mieten? Man macht einen neuen Mietspiegel! So geschehen vor kurzem in München. Im Mietspiegel 2019 sind **88% der Grundmieten niedriger als im Mietspiegel 2017**. Die Zu- und Abschläge (gem. Tabelle 3 des Mietspiegels), die zur Grundmiete zu addieren sind, wurden zwar gegenüber 2017 leicht verändert. An der Tatsache der im Ergebnis gesunkenen Mietwerte ändern sie jedoch nichts, da sich die Änderungen bei den Zu- und Abschlägen im Ergebnis die Waage halten.

Ergebnis:

1. Mietwerte 2019 liegen 30 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete
 Die Werte des Mietspiegels 2019 liegen um 30 % unter den tatsächlich gezahlten Mieten. Der Mietspiegel 2019 weist nach Angaben der Stadt eine durchschnittliche Monatsnettomiete von € 11,69/m² aus. 70 % der eingeflossenen Mieten sind nach Angabe der Stadt (in den letzten vier Jahren geänderte) Bestandsmieten, 30 % sind Neuvermietungsnettomieten. Im Stadtgebiet München beträgt die Höhe der Bestandsmieten **€ 13,60/m²**. Die Höhe der Neuvertragsmieten beträgt durchschnittlich **€ 18,90/m²** (Neuvermietungen/Erstbezug: 19,90/m²; Neuvermietungen/Wiedervermietung: € 17,89/m² lt. dem neuesten von der Stadt herausgegebenen **Wohnungsmarktbarmeter 2018**). Daraus ergibt sich eine tatsächliche durchschnittliche Nettomiete in Höhe von **€ 15,19/m²**. Diese liegt somit um 30 % über der durchschnittlichen Mietspiegelmiete 2019 in Höhe von € 11,69/m². Diese extrem hohe Abweichung ist nicht nachvollziehbar und zeigt, dass es sich beim Mietspiegel 2019 - noch mehr als bei seinen Vorgängern - nicht um einen, den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden, sondern um einen politisch gesteuerten Mietspiegel handelt.

2. Sinkende Mietwerte gegenüber 2017
 88 % der Werte des Mietspiegels 2019 sind gegenüber dem Mietspiegel 2017 um bis zu 10 % gesunken. Es ist jedoch allgemein bekannt, dass in München in den vergangenen Jahren keine einzige Wohnung billiger geworden ist. Auch dies bestätigt die Stadt selbst in der neuesten Ausgabe 2018 des jährlich von ihr herausgegebenen Wohnungsmarktbarmeters. Darin führt die Stadt auf Seite 18 aus, dass die Mieten in allen Wohnungsgrößenklassen gestiegen sind.

Analyse des Münchner Mietspiegels 2019 – Vergleich zum Mietspiegel 2017
1. Netto-Grundpreise (Tabelle 2)

Die farbliche Visualisierung lässt schnell und deutlich erkennen, dass die Netto-Grundpreise beim Mietspiegel 2019 gegenüber dem Mietspiegel 2017 überwiegend gesunken sind. Lediglich die ersten und letzten Zeilen (besonders kleine und besonders große Wohnungen) und wenige Mieten der ersten Spalten (ältere Kleinwohnungen) weisen gegenüber dem Mietspiegel 2017 höhere Mietwerte aus.

Bei den 70 x 11 = insgesamt **770** Rasterfeldern des Mietspiegels 2019 (verschiedene Baujahre, verschiedene Wohnungsgrößen) sind die Grundmietwerte gegenüber 2017 in 675 Feldern d.h. in ca. **88 %** der Fälle **gesunken** – um bis zu **8,9 %**. Am stärksten gesunken sind die Mietwerte bei den am Markt am weitesten verbreiteten Wohnungen im Bereich zwischen 40 – 80 m². Eine Steigerung der Mietwerte liegt nur bei 12 % der Rasterfelder vor.

a) Tatsächliche Abweichung in Prozent im Vergleich zum Mietspiegel 2017: Erläuterungen:

- Grün/dunkelgrün markierte Felder sind gestiegene Mietpreise (bei dunkelgrün fortgeschriebene Baujahre gegenüber Mietspiegel 2017).
- Rot und lila sind gesunkene Mietpreise (bei lila fortgeschriebene Baujahre gegenüber Mietspiegel 2017).
- Weiße Schrift markiert besonders stark gesunkene Mietpreise (> 8 %).

Baujahr	bis 1918	1919-1929	1930-1948	1949-1956	1957-1977	1978-1988	1989-1998	1999-2008	2009-2012	2013-2015	2016-2017
20-22	8,88%	7,30%	5,80%	4,77%	4,45%	4,02%	3,43%	3,04%	2,93%	2,65%	2,44%
23-24	6,93%	6,12%	4,57%	3,50%	3,16%	2,73%	2,21%	1,77%	1,61%	1,40%	1,26%
25-26	5,89%	5,06%	3,45%	2,34%	1,99%	1,55%	0,97%	0,61%	0,46%	0,26%	0,13%
27-28	4,77%	4,06%	2,40%	1,17%	0,80%	0,44%	-0,21%	-0,49%	-0,61%	-0,87%	-1,00%
29-30	3,87%	2,98%	1,35%	0,08%	-0,30%	-0,67%	-1,24%	-1,57%	-1,68%	-1,86%	-2,05%
31-32	2,98%	2,07%	0,31%	-0,93%	-1,32%	-1,76%	-2,26%	-2,57%	-2,66%	-2,90%	-3,01%
33-34	2,12%	1,26%	-0,55%	-1,90%	-2,22%	-2,68%	-3,24%	-3,53%	-3,60%	-3,77%	-3,94%
35-36	1,36%	0,40%	-1,45%	-2,67%	-3,17%	-3,62%	-4,10%	-4,38%	-4,43%	-4,59%	-4,76%
37-38	0,74%	-0,25%	-2,14%	-3,48%	-3,91%	-4,36%	-4,83%	-5,10%	-5,14%	-5,36%	-5,46%
39-40	0,08%	-0,92%	-2,69%	-4,14%	-4,58%	-4,96%	-5,59%	-5,84%	-5,78%	-6,00%	-6,16%
41-42	-0,43%	-1,37%	-3,34%	-4,74%	-5,19%	-5,65%	-6,19%	-6,35%	-6,36%	-6,65%	-6,66%
43-44	-0,87%	-1,82%	-3,75%	-5,25%	-5,80%	-6,09%	-6,72%	-6,94%	-6,86%	-7,07%	-7,23%
45-46	-1,14%	-2,20%	-4,24%	-5,60%	-6,16%	-6,63%	-7,08%	-7,38%	-7,36%	-7,49%	-7,57%
47-48	-1,43%	-2,50%	-4,57%	-6,04%	-6,52%	-6,98%	-7,44%	-7,65%	-7,63%	-7,76%	-7,90%
49-50	-1,54%	-2,62%	-4,72%	-6,21%	-6,69%	-7,16%	-7,71%	-7,90%	-7,88%	-8,00%	-8,15%
51-52	-1,64%	-2,74%	-4,86%	-6,37%	-6,86%	-7,33%	-7,88%	-8,07%	-8,04%	-8,17%	-8,31%
53-54	-1,75%	-2,86%	-5,00%	-6,52%	-7,02%	-7,49%	-7,95%	-8,15%	-8,12%	-8,24%	-8,39%
55-56	-1,77%	-2,88%	-4,95%	-6,58%	-7,08%	-7,47%	-8,01%	-8,22%	-8,18%	-8,31%	-8,45%
57-58	-1,69%	-2,81%	-4,90%	-6,53%	-7,03%	-7,43%	-8,07%	-8,19%	-8,15%	-8,28%	-8,42%
59-60	-1,60%	-2,74%	-4,83%	-6,48%	-6,99%	-7,39%	-7,94%	-8,15%	-8,12%	-8,24%	-8,39%
61-62	-1,52%	-2,56%	-4,77%	-6,33%	-6,93%	-7,33%	-7,89%	-8,10%	-8,07%	-8,20%	-8,35%
63-64	-1,33%	-2,39%	-4,60%	-6,17%	-6,68%	-7,18%	-7,75%	-7,96%	-7,85%	-8,15%	-8,22%
65-66	-1,15%	-2,30%	-4,43%	-6,01%	-6,52%	-7,02%	-7,60%	-7,82%	-7,71%	-8,01%	-8,08%
67-68	-0,87%	-2,02%	-4,26%	-5,84%	-6,35%	-6,86%	-7,45%	-7,66%	-7,64%	-7,78%	-7,94%
69-70	-0,77%	-1,93%	-4,17%	-5,77%	-6,28%	-6,79%	-7,28%	-7,52%	-7,50%	-7,64%	-7,80%
71-72	-0,58%	-1,65%	-3,90%	-5,59%	-6,11%	-6,53%	-7,12%	-7,36%	-7,35%	-7,49%	-7,65%
73-74	-0,39%	-1,46%	-3,72%	-5,42%	-5,84%	-6,36%	-6,97%	-7,20%	-7,19%	-7,34%	-7,50%
75-76	-0,29%	-1,27%	-3,54%	-5,24%	-5,67%	-6,19%	-6,89%	-7,04%	-7,04%	-7,28%	-7,44%
77-78	-0,10%	-1,08%	-3,36%	-5,06%	-5,58%	-6,02%	-6,72%	-6,88%	-6,88%	-7,12%	-7,29%
79-80	0,10%	-0,99%	-3,27%	-4,89%	-5,41%	-5,93%	-6,56%	-6,72%	-6,73%	-7,05%	-7,05%
81-82	0,40%	-0,79%	-3,08%	-4,80%	-5,23%	-5,76%	-6,39%	-6,65%	-6,65%	-6,81%	-6,98%
83-84	0,50%	-0,70%	-2,99%	-4,62%	-5,14%	-5,68%	-6,21%	-6,48%	-6,50%	-6,74%	-6,83%
85-86	0,60%	-0,50%	-2,80%	-4,53%	-5,06%	-5,50%	-6,13%	-6,41%	-6,42%	-6,58%	-6,76%
87-88	0,80%	-0,40%	-2,71%	-4,35%	-4,87%	-5,42%	-5,96%	-6,33%	-6,35%	-6,51%	-6,69%
89-90	0,90%	-0,30%	-2,62%	-4,26%	-4,79%	-5,33%	-5,88%	-6,26%	-6,27%	-6,44%	-6,54%
91-92	1,01%	0,20%	-2,53%	-4,17%	-4,70%	-5,25%	-5,90%	-6,09%	-6,11%	-6,28%	-6,46%
93-94	1,01%	0,10%	-2,43%	-4,08%	-4,61%	-5,16%	-5,82%	-6,11%	-6,04%	-6,30%	-6,48%
95-96	1,11%	0,00%	-2,34%	-4,09%	-4,62%	-5,08%	-5,74%	-6,03%	-6,05%	-6,22%	-6,41%
97-98	1,12%	0,10%	-2,24%	-4,00%	-4,54%	-4,99%	-5,75%	-5,95%	-5,98%	-6,24%	-6,43%
99-100	1,22%	0,10%	-2,25%	-4,02%	-4,55%	-5,01%	-5,77%	-5,97%	-5,99%	-6,16%	-6,35%
101-102	1,22%	0,10%	-2,26%	-4,03%	-4,47%	-5,03%	-5,69%	-5,98%	-6,01%	-6,18%	-6,37%
103-104	1,23%	0,10%	-2,27%	-3,94%	-4,48%	-5,04%	-5,71%	-6,00%	-6,03%	-6,29%	-6,48%
105-106	1,23%	0,00%	-2,38%	-4,06%	-4,60%	-5,16%	-5,73%	-6,12%	-6,14%	-6,31%	-6,41%
107-108	1,13%	0,10%	-2,49%	-4,18%	-4,72%	-5,28%	-5,85%	-6,14%	-6,16%	-6,42%	-6,52%
109-110	1,03%	0,10%	-2,50%	-4,29%	-4,84%	-5,30%	-5,97%	-6,26%	-6,27%	-6,44%	-6,63%
111-112	0,93%	0,21%	-2,61%	-4,31%	-4,86%	-5,42%	-6,09%	-6,37%	-6,39%	-6,65%	-6,83%
113-114	0,83%	0,42%	-2,83%	-4,54%	-5,08%	-5,65%	-6,31%	-6,50%	-6,51%	-6,67%	-6,86%
115-116	0,63%	0,63%	-2,94%	-4,66%	-5,21%	-5,78%	-6,44%	-6,81%	-6,72%	-6,97%	-7,16%
117-118	0,42%	0,84%	-3,17%	-4,99%	-5,55%	-6,01%	-6,67%	-6,94%	-6,94%	-7,10%	-7,28%
119-120	0,21%	1,05%	-3,50%	-5,23%	-5,79%	-6,35%	-6,90%	-7,26%	-7,25%	-7,40%	-7,49%
121-122	0,11%	1,27%	-3,62%	-5,46%	-5,92%	-6,48%	-7,23%	-7,49%	-7,37%	-7,62%	-7,79%
123-124	0,32%	1,49%	-3,95%	-5,70%	-6,26%	-6,82%	-7,47%	-7,62%	-7,59%	-7,74%	-7,92%
125-126	0,43%	1,71%	-4,18%	-5,94%	-6,51%	-7,07%	-7,60%	-7,94%	-7,91%	-8,05%	-8,22%
127-128	0,64%	1,93%	-4,41%	-6,18%	-6,75%	-7,30%	-7,84%	-8,07%	-8,04%	-8,27%	-8,35%
129-130	0,86%	2,15%	-4,64%	-6,41%	-6,99%	-7,54%	-8,07%	-8,30%	-8,26%	-8,40%	-8,56%
131-132	0,97%	2,26%	-4,76%	-6,54%	-7,12%	-7,68%	-8,20%	-8,43%	-8,38%	-8,52%	-8,68%
133-134	1,08%	2,38%	-4,89%	-6,67%	-7,25%	-7,81%	-8,33%	-8,65%	-8,60%	-8,73%	-8,80%
135-136	1,19%	2,39%	-4,79%	-6,69%	-7,27%	-7,73%	-8,46%	-8,67%	-8,52%	-8,75%	-8,92%
137-138	1,19%	2,28%	-4,80%	-6,70%	-7,28%	-7,74%	-8,47%	-8,59%	-8,54%	-8,77%	-8,84%
139-140	0,98%	2,29%	-4,81%	-6,61%	-7,19%	-7,75%	-8,28%	-8,50%	-8,46%	-8,59%	-8,76%
141-142	0,87%	2,07%	-4,60%	-6,50%	-7,09%	-7,55%	-8,18%	-8,41%	-8,37%	-8,50%	-8,67%
143-144	0,54%	1,85%	-4,28%	-6,18%	-6,76%	-7,23%	-7,87%	-8,11%	-8,08%	-8,22%	-8,39%
145-146	0,22%	1,42%	-3,95%	-5,85%	-6,33%	-6,90%	-7,55%	-7,80%	-7,88%	-7,93%	-8,10%
147-148	0,22%	0,87%	-3,40%	-5,30%	-5,88%	-6,35%	-7,13%	-7,29%	-7,28%	-7,44%	-7,62%
149-150	0,87%	0,33%	-2,85%	-4,74%	-5,21%	-5,80%	-6,48%	-6,77%	-6,77%	-6,94%	-7,13%
151-152	1,63%	0,33%	-2,19%	-3,96%	-4,54%	-5,13%	-5,73%	-6,05%	-6,07%	-6,25%	-6,45%
153-154	2,49%	1,19%	-1,31%	-3,08%	-3,64%	-4,25%	-4,87%	-5,21%	-5,26%	-5,55%	-5,67%
155-156	3,46%	2,16%	0,22%	-2,08%	-2,64%	-3,15%	-3,91%	-4,28%	-4,36%	-4,57%	-4,79%
157-158	4,63%	3,34%	0,98%	-0,76%	-1,32%	-1,95%	-2,74%	-3,25%	-3,25%	-3,58%	-3,82%
159-160	5,89%	4,73%	2,27%	0,43%	-0,11%	-0,65%	-1,47%	-1,92%	-2,06%	-2,31%	-2,57%

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.



b) Tatsächliche Abweichung in Euro im Vergleich zum Mietspiegel 2017:

Erläuterung: Die weiße Schriftfarbe einiger Rasterfelder (147 Fälle) zeigt die Mieten, bei denen der Mietwert durch die Veränderung in den Bereich unter € 10/m² gesunken sind.

Baujahr	bis 1918	1919-1929	1930-1946	1947-1956	1957-1977	1978-1988	1989-1998	1999-2008	2009-2012	2013-2015	2016-2017
Mietfläche/m²	1,22	1,11	0,88	0,72	0,67	0,61	0,53	0,48	0,47	0,43	0,40
20-22	1,22	1,11	0,88	0,72	0,67	0,61	0,53	0,48	0,47	0,43	0,40
23-24	1,02	0,90	0,67	0,51	0,46	0,40	0,33	0,27	0,25	0,22	0,20
25-26	0,84	0,72	0,49	0,33	0,28	0,22	0,14	0,09	0,07	0,04	0,02
27-28	0,66	0,56	0,33	0,16	0,11	0,06	-0,03	-0,07	-0,09	-0,13	-0,19
29-30	0,52	0,40	0,18	0,01	-0,04	-0,09	-0,17	-0,22	-0,24	-0,27	-0,30
31-32	0,39	0,27	0,04	-0,12	-0,17	-0,23	-0,30	-0,35	-0,37	-0,41	-0,43
33-34	0,27	0,16	-0,07	-0,24	-0,28	-0,34	-0,42	-0,47	-0,49	-0,52	-0,55
35-36	0,17	0,05	-0,18	-0,33	-0,39	-0,45	-0,52	-0,57	-0,59	-0,62	-0,65
37-38	0,09	-0,03	-0,26	-0,42	-0,47	-0,53	-0,60	-0,65	-0,67	-0,71	-0,73
39-40	0,01	-0,11	-0,32	-0,49	-0,54	-0,59	-0,68	-0,73	-0,74	-0,78	-0,81
41-42	-0,05	-0,16	-0,39	-0,55	-0,60	-0,66	-0,74	-0,78	-0,80	-0,85	-0,86
43-44	-0,10	-0,21	-0,43	-0,60	-0,66	-0,70	-0,79	-0,84	-0,85	-0,89	-0,92
45-46	-0,13	-0,25	-0,48	-0,63	-0,69	-0,75	-0,82	-0,88	-0,90	-0,93	-0,95
47-48	-0,16	-0,28	-0,51	-0,67	-0,72	-0,78	-0,85	-0,90	-0,92	-0,95	-0,98
49-50	-0,17	-0,29	-0,52	-0,68	-0,73	-0,79	-0,87	-0,92	-0,94	-0,97	-1,00
51-52	-0,18	-0,30	-0,53	-0,69	-0,74	-0,80	-0,88	-0,93	-0,95	-0,98	-1,01
53-54	-0,19	-0,31	-0,54	-0,70	-0,75	-0,81	-0,88	-0,93	-0,95	-0,98	-1,01
55-56	-0,19	-0,31	-0,53	-0,70	-0,75	-0,80	-0,88	-0,93	-0,95	-0,98	-1,01
57-58	-0,18	-0,30	-0,52	-0,69	-0,74	-0,79	-0,88	-0,92	-0,94	-0,97	-1,00
59-60	-0,17	-0,29	-0,51	-0,68	-0,73	-0,78	-0,86	-0,91	-0,93	-0,96	-0,99
61-62	-0,16	-0,27	-0,50	-0,66	-0,72	-0,77	-0,85	-0,90	-0,92	-0,95	-0,98
63-64	-0,14	-0,25	-0,48	-0,64	-0,69	-0,75	-0,83	-0,88	-0,89	-0,94	-0,96
65-66	-0,12	-0,24	-0,46	-0,62	-0,67	-0,73	-0,81	-0,86	-0,87	-0,92	-0,94
67-68	-0,09	-0,21	-0,44	-0,60	-0,65	-0,71	-0,79	-0,84	-0,86	-0,89	-0,92
69-70	-0,08	-0,20	-0,43	-0,59	-0,64	-0,70	-0,77	-0,82	-0,84	-0,87	-0,90
71-72	-0,06	-0,17	-0,40	-0,57	-0,62	-0,67	-0,75	-0,80	-0,82	-0,85	-0,88
73-74	-0,04	-0,15	-0,38	-0,55	-0,59	-0,65	-0,73	-0,78	-0,80	-0,83	-0,86
75-76	-0,03	-0,13	-0,36	-0,53	-0,57	-0,63	-0,72	-0,76	-0,78	-0,82	-0,85
77-78	-0,01	-0,11	-0,34	-0,51	-0,56	-0,61	-0,70	-0,74	-0,76	-0,80	-0,83
79-80	0,01	-0,10	-0,33	-0,49	-0,54	-0,60	-0,68	-0,72	-0,74	-0,79	-0,80
81-82	0,04	-0,08	-0,31	-0,48	-0,52	-0,58	-0,66	-0,71	-0,73	-0,76	-0,79
83-84	0,05	-0,07	-0,30	-0,46	-0,51	-0,57	-0,64	-0,69	-0,71	-0,75	-0,77
85-86	0,06	-0,05	-0,28	-0,45	-0,50	-0,55	-0,63	-0,68	-0,70	-0,73	-0,76
87-88	0,08	-0,04	-0,27	-0,43	-0,48	-0,54	-0,61	-0,67	-0,69	-0,72	-0,75
89-90	0,09	-0,03	-0,26	-0,42	-0,47	-0,53	-0,60	-0,66	-0,68	-0,71	-0,73
91-92	0,10	-0,02	-0,25	-0,41	-0,46	-0,52	-0,60	-0,64	-0,66	-0,69	-0,72
93-94	0,10	-0,01	-0,24	-0,40	-0,45	-0,51	-0,59	-0,64	-0,65	-0,69	-0,72
95-96	0,11	0,00	-0,23	-0,40	-0,45	-0,50	-0,58	-0,63	-0,65	-0,68	-0,71
97-98	0,11	0,01	-0,22	-0,39	-0,44	-0,49	-0,58	-0,62	-0,64	-0,68	-0,71
99-100	0,12	0,01	-0,22	-0,39	-0,44	-0,49	-0,58	-0,62	-0,64	-0,67	-0,70
101-102	0,12	0,01	-0,22	-0,39	-0,43	-0,49	-0,57	-0,62	-0,64	-0,67	-0,70
103-104	0,12	0,01	-0,22	-0,38	-0,43	-0,49	-0,57	-0,62	-0,64	-0,68	-0,71
105-106	0,12	0,00	-0,23	-0,39	-0,44	-0,50	-0,57	-0,63	-0,65	-0,68	-0,70
107-108	0,11	-0,01	-0,24	-0,40	-0,45	-0,51	-0,58	-0,63	-0,65	-0,69	-0,71
109-110	0,10	-0,01	-0,24	-0,41	-0,46	-0,51	-0,59	-0,64	-0,66	-0,69	-0,72
111-112	0,09	-0,02	-0,25	-0,41	-0,46	-0,52	-0,60	-0,65	-0,67	-0,71	-0,74
113-114	0,08	-0,04	-0,27	-0,43	-0,48	-0,54	-0,62	-0,66	-0,68	-0,71	-0,74
115-116	0,06	-0,06	-0,28	-0,44	-0,49	-0,55	-0,63	-0,69	-0,70	-0,74	-0,77
117-118	0,04	-0,08	-0,30	-0,47	-0,52	-0,57	-0,65	-0,70	-0,72	-0,75	-0,78
119-120	0,02	-0,10	-0,33	-0,49	-0,54	-0,60	-0,67	-0,73	-0,75	-0,78	-0,80
121-122	-0,01	-0,12	-0,34	-0,51	-0,55	-0,61	-0,70	-0,75	-0,76	-0,80	-0,83
123-124	-0,03	-0,14	-0,37	-0,53	-0,58	-0,64	-0,72	-0,76	-0,78	-0,81	-0,84
125-126	-0,04	-0,16	-0,39	-0,55	-0,60	-0,66	-0,73	-0,79	-0,81	-0,84	-0,87
127-128	-0,06	-0,18	-0,41	-0,57	-0,62	-0,68	-0,75	-0,80	-0,82	-0,86	-0,88
129-130	-0,08	-0,20	-0,43	-0,59	-0,64	-0,70	-0,77	-0,82	-0,84	-0,87	-0,90
131-132	-0,09	-0,21	-0,44	-0,60	-0,65	-0,71	-0,78	-0,83	-0,85	-0,88	-0,91
133-134	-0,10	-0,22	-0,45	-0,61	-0,66	-0,72	-0,79	-0,85	-0,87	-0,90	-0,92
135-136	-0,11	-0,22	-0,44	-0,61	-0,66	-0,71	-0,80	-0,85	-0,86	-0,90	-0,93
137-138	-0,11	-0,21	-0,44	-0,61	-0,66	-0,71	-0,80	-0,84	-0,86	-0,90	-0,92
139-140	-0,09	-0,21	-0,44	-0,60	-0,65	-0,71	-0,78	-0,83	-0,85	-0,88	-0,91
141-142	-0,08	-0,19	-0,42	-0,59	-0,64	-0,69	-0,77	-0,82	-0,84	-0,87	-0,90
143-144	-0,05	-0,17	-0,39	-0,56	-0,61	-0,66	-0,74	-0,79	-0,81	-0,84	-0,87
145-146	-0,02	-0,13	-0,36	-0,53	-0,57	-0,63	-0,71	-0,76	-0,78	-0,81	-0,84
147-148	0,02	-0,08	-0,31	-0,48	-0,53	-0,58	-0,67	-0,71	-0,73	-0,76	-0,79
149-150	0,08	-0,03	-0,26	-0,43	-0,47	-0,53	-0,61	-0,66	-0,68	-0,71	-0,74
151-152	0,15	0,03	-0,20	-0,36	-0,41	-0,47	-0,54	-0,59	-0,61	-0,64	-0,67
153-154	0,23	0,11	-0,12	-0,28	-0,33	-0,39	-0,46	-0,51	-0,53	-0,57	-0,59
155-156	0,32	0,20	-0,02	-0,19	-0,24	-0,29	-0,37	-0,42	-0,44	-0,47	-0,50
157-158	0,43	0,31	0,09	-0,07	-0,12	-0,18	-0,26	-0,32	-0,33	-0,37	-0,40
159-160	0,55	0,44	0,21	0,04	-0,01	-0,06	-0,14	-0,19	-0,21	-0,24	-0,27

1. Zu- und Abschläge:

2.1 Zuschläge:

Bei den Zuschlagsmerkmalen wurden einige inhaltliche Veränderungen vorgenommen. Überwiegend sind die Merkmale vergleichbar:

	2017	2019	Abweichung	in %
Gute Lage	0,62	0,62	0	0,00%
Beste Lage	1,45	1,71	0,26	17,93%
Zentrale durchschnittliche Lage	0,62	0,87	0,25	40,32%
Zentrale gute Lage	1,24	1,49	0,25	20,16%
Zentrale beste Lage	2,07	2,58	0,51	24,64%
Fußbodenheizung ¹	0,30	0,55	0,25	83,33%
Besondere Zusatzausstattung im Bad	0,72	0,46	-0,26	-36,11%
Modernisiertes Bad	0,80	0,46	-0,34	-42,50%
Zweites Bad ² oder Badfläche über 6m ²	0,37	0,46	0,09	24,32%
Offene Küche	0,60	0,29	-0,31	-51,67%
Glas-Keramik-Kochmulde (Ceranfeld) o. Induktion	0,36	0,41	0,05	13,89%
Kühlschrank oder Kühl-Gefrierkombination	0,36	0,41	0,05	13,89%
Geschirrspülmaschine	0,36	0,41	0,05	13,89%
Guter Boden	0,54	1,24	0,70	129,63%
Modernisierter Boden	0,73	0,84	0,11	15,07%
Guter Boden (teilweise)	0,30	0,60	0,30	100,00%
Rückgebäude	0,51	0,33	-0,18	-35,29%
Elektrische Rollläden oder Videogegegsprechanlage	1,01	0,77	-0,24	-23,76%
Galerie	1,00	0,70	-0,3	-30,00%

Besonders auffällige Senkungen der Zuschläge sind bei „besonderer Zusatzausstattung im Bad“ (separate Dusche oder zweites Waschbecken), dem modernisierten Bad, der offenen Küche und einer Rückgebäude-Wohnung. Hier stellt sich die Frage, warum innerhalb von zwei Jahren diese Merkmale z.T. nur noch halb so viel wert sind.

Entfallen:	
Stadthaus	0,43
Besonderer Zuschnitt	0,75
Einbauschrank	0,30
Energiebedarf nach Bj. 1948 bis zu 90 kWh/(m ² a)	0,40
Hinzugekommen:	
Handtuchheizkörper	0,46
Balkon nach Südwest, Südost oder Süden ausgerichtet	0,30

¹ War vorher ein Tendenz-Aufschlag „bis zu 0,30“

² Badfläche wurde hinzugefügt, Gäste-WC ist entfallen.

2.2 Abschläge:

Bei den Abschlägen sind die rot und grün markierten Felder entsprechend vertauscht, so dass für Vermieter positive Auswirkungen grün markiert sind.

	2017	2019	Abweichung	in %
Hochhaus	0,40	0,55	-0,15	-27,27%
Wohnblock	0,60	0,52	0,08	15,38%
Einfacher Altbau mehr als 2,70m Raumhöhe ³	1,36	1,43	-0,07	-4,90%
Einfacher Altbau mit maximal 2,70m Raumhöhe ⁵	1,88	1,43	0,45	31,47%
Einfacher Nachkriegsbau	0,67	0,69	-0,02	-2,90%
Unvollständige Warmwasserversorgung ⁴	1,21	0,59	0,62	105,08%</



Mieten in München sinken - im Mietspiegel

Fortsetzung von vorheriger Seite

Fazit:

Die **Zu- und Abschläge** für bestimmte Lage- und Ausstattungsmerkmale, die zur Grundmiete zu addieren sind, wurden z.T. erhöht, z.T. reduziert. Auffällig ist insofern, dass Zuschläge erhöht wurden für Merkmale, die weniger häufig vorkommen z.B. Fußbodenheizung, zweites Bad oder Bad > 6 m². Dagegen ist z.B. der Zuschlag für (inzwischen häufig) modernisierte Bäder gesunken. Abschläge wurden erhöht für häufig vorkommende Merkmale z.B. bei einfachen Böden.

Praxisfremde Mietabschläge:

- Befindet sich eine Wohnung in einem freistehenden Gebäude mit mehr als 7 Wohnungen (ohne Lift), wird der Vermieter mit einem Abschlag von € 0,40/m² belegt, wenn zum Haus „eine größere Grünfläche“ oder eine „gärtnerisch angelegte Fläche“ gehört. Bei einer 90 m² großen Wohnung sinkt der Mietwert wegen Grünflächen vor dem Haus somit um € 36,00 pro Monat.

- Befindet sich eine Wohnung in einem vor 1949 gebauten Gebäude, in dem der Dachboden/Speicher nicht zu Wohnzwecken ausgebaut ist, wird dies vom Mietspiegel sanktioniert.

Die Höhe der Abschläge steht in Abhängigkeit der Raumhöhe:

- Raumhöhe von mehr als 2,70 m: € 1,36/m²

- Raumhöhe von höchstens als 2,70 m: € 1,88/m²

Bei einer 90 m² großen Wohnung mit einer Raumhöhe von 2,60 m sinkt die Miete somit wegen des nicht ausgebauten Speichers um € 169,20 unabhängig vom Zustand und der Ausstattung der Wohnung selbst.

- Denkmalgeschützte Gebäude - bei Mietern wegen des besonderen Flairs stark nachgefragt - werden vom neuen Mietspiegel als einfache Altbauten abqualifiziert und ebenfalls mit den raumhöheabhängigen Abschlägen von bis zu € 1,88/m² belegt, weil - so die Ausführungen im Mietspiegel - u.a. eine Wärmedämmung der (häufig strukturierten) Außenfassade nur selten vorgenommen worden ist. Zitat: „Der einfache Altbau weist im Vergleich zu anderen Haustypen einen höheren Anteil an Gebäuden mit Denkmal- oder Ensembleschutz auf.“

- Befindet sich in einer größeren Wohnung, z.B. 4-Zimmer-Wohnung lediglich in einem (kleinen) Zimmer ein sog. einfacher Boden (z.B. PVC), muss lt. Mietspiegel ein Abzug i.H.v. € 1,16/m² für die gesamte Fläche der Wohnung angesetzt werden. Ist z.B. bei einer 4-Zimmer-Wohnung mit 120 m² in 3 Zimmern ein hochwertiger und in lediglich einem Zimmer ein einfacher Boden verlegt, mindert dies die Mietspiegel-Miete monatlich um € 139,20 (€ 1,16/m² x 120).

- **Balkone** werden nur bei südwestlicher, südöstlicher oder südlicher Ausrichtung mit einem Zuschlag von bis zu € 0,30/m² berücksichtigt. Dagegen wird ein Nordbalkon mit einem Abschlag von bis zu € 0,15/m² sanktioniert. **Damit hat lt. Mietspiegel eine Wohnung mit Nordbalkon einen geringeren Wohnwert als eine Wohnung ohne Balkon.**

- Nachgefragte und preissteigernde Merkmale finden wie bereits im Mietspiegel 2017 (anders noch im Mietspiegel 2015) keine Berücksichtigung, so z.B. für offenen Kamin oder Kachelofen, Dämmung des Daches sowie Dachgeschoss mit hohen Räumen.

Zusammenfassende Bewertung der Zu- und Abschläge:

Im Ergebnis halten sich die Veränderungen bei den Zu- und Abschlägen die Waage. **Somit werden die bei 88 % der Wohnungen reduzierten Grundmietwerte durch die Veränderungen bei den Zu- und Abschlägen nicht kompensiert.** Was zu einer niedrigeren Miete als im Mietspiegel 2017 führt. Dazu liegen HAUS + GRUND MÜNCHEN beispielhaft vier Vergleichsberechnungen von Wohnungen unterschiedlicher Größe (2, 3, 4-Zimmer), Alter (Bj. 1935, 1983, 1995) und Lage (gut, zentral durchschnittlich, zentral gut) vor.

Mögliche Ursachen für die

- entgegen der tatsächlichen Marktentwicklung - gesunkenen Mietwerte:

1. Unzulässige Aufnahme der Mieten von **öffentlich geförderten Wohnraum** z.B. von Staatsbedienstetenwohnungen. Hier liegen uns zahlreiche Rückmeldungen von Mitgliedern vor, bei denen die Mietspiegel-Interviewer trotz Hinweis darauf, dass es sich um eine öffentlich geförderte Wohnung handelt, Daten abgefragt haben. Dazu beispielhaft liegen uns zwei (anonymisierte) Schreiben von Mitgliedern vor.

2. **Verhältnis von Neuvertragsmieten zu den in den letzten vier Jahren geänderten Bestandsmieten:**

Dieses Verhältnis muss nach herrschender Meinung in etwa 50:50 betragen. Nachdem Neuvertragsmieten i.d.R. höher liegen als Bestandsmieten, sind die Mietspiegelwerte umso niedriger, je mehr Bestandsmieten in den Mietspiegel eingeflossen sind. Bei früheren Mietspiegeln war dieses Verhältnis weitgehend ausgewogen (ca. 50:50).

Danach wurde zur Senkung des Mietspiegelniveaus die Zahl der Bestandsmieten kontinuierlich erhöht; die Zahl der Neuvertragsmieten kontinuierlich reduziert. Beim Mietspiegel 2015 betrug das Verhältnis Bestandsmieten / Neuvertragsmieten noch 53 % zu 47 %. In den Mietspiegel 2017 sind dann bereits 66 % Bestandsmieten und nur noch 34 % Neuvertragsmieten eingeflossen. Im Mietspiegel 2019 wurde die Zahl der Bestandsmieten weiter auf 70 % erhöht und die Zahl der Neuvertragsmieten auf 30 % reduziert. Dadurch wurde das Mietspiegelniveau im Laufe der Jahre kontinuierlich nach unten manipuliert.

3. Weiter **sinkende Repräsentativität** der eingeflossenen Wohnungen; u.a. durch eine noch höhere, nicht dem tatsächlichen Marktanteil entsprechende Anzahl preiswerter Wohnungen z.B. von städtischen Gesellschaften und Genossenschaften.

4. Praxisfremde Mietabschläge (siehe oben)

Eine abschließende Beurteilung der Ursachen für die entgegen der tatsächlichen Marktentwicklung sinkenden Mietspiegelwerte kann allerdings erst nach Kenntnis der in die Mietspiegel eingeflossenen Daten erfolgen. Zur Offenlegung aller Miet- und Wohnungsdaten, die keinen Personenbezug haben, wurde die Stadt mit Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 13.05.2019 verpflichtet. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.

Parallel dazu ist jetzt beim **Verwaltungsgericht München** eine Klage auf Feststellung anhängig, dass es sich beim Münchner Mietspiegel 2019 nicht um einen qualifizierten Mietspiegel (im Sinne des § 558 d BGB) handelt. Die vom Münchner Stadtrat ausgesprochene Qualifizierung des Mietspiegels, die ohne jegliche Prüfung der zugrunde liegenden Daten und Einhaltung von anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgt ist, ist rechtswidrig und damit unwirksam. Daher konnte der Stadtratsbeschluss den Mietspiegel nicht zu einem qualifizierten Mietspiegel machen.

Begründet war die Klage durch die fehlende Repräsentativität der eingeflossenen Wohnungen für den Münchner Mietmarkt insb. auch durch das Einfließen von Mieten öffentlich geförderter Wohnungen; dem fehlerhaften Verhältnis von Neuvertragsmieten zu Bestandsmieten; der praxisfremden Mietabschläge, der seit 2017 - entgegen der tatsächlichen Marktentwicklung - gesunkenen Mietwerte und letztlich der lückenhaften Dokumentation der Mietspiegelerstellung, die für einen qualifizierten Mietspiegel zwingend erforderlich ist.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

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

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.



Städtisches Vorkaufsrecht - Zulässige Umgehung durch Versteigerung statt Verkauf

Beim Verkauf eines Grundstücks, das im Gebiet einer der 22 Erhaltungssatzungen in München liegt, hat die Stadt ein gesetzliches Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Der Käufer kann dieses Vorkaufsrecht abwenden, wenn er eine sog. „Abwendungserklärung“ unterzeichnet (§ 27 BauGB). Nachdem das Vorkaufsrecht von der Stadt nur ausgeübt werden darf, wenn „das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt“ (§ 24 Abs. 3 S. 1 BauGB), kann es nicht mehr ausgeübt werden, wenn sich der Käufer in der Abwendungserklärung verpflichtet, die städtebaulichen Ziele der Erhaltungssatzung d.h. insbes. die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz) zu wahren. Dazu war bisher nach der von der Stadt vorformulierten Abwendungserklärung ausreichend, dass der Käufer auf die Umwandlung in Eigentumswohnungen sowie auf unangemessene Modernisierungsmaßnahmen (Luxussanierungen) verzichtet. Nach der Verschärfung der Abwendungserklärung durch den Münchner Stadtrat Mitte letzten Jahres muss sich der Käufer jetzt darüber hinaus verpflichten u.a. nur noch an Mieter zu vermieten, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten, Eigenbedarf grundsätzlich nur noch für eine einzige Wohnung in dem Objekt geltend zu machen und bei der Neuvermietung eine Miete von maximal € 11,50/m² zu verlangen. Ferner sind Staffelmietverträge ausgeschlossen. Eine Untervermietung ist nur an einen bestimmten vertraglich festgelegten Personenkreis zulässig. Letztlich sind die Mietverträge dem Sozialreferat Amt für Wohnen und Migration vorzulegen.

Verständlich, dass eine Abwendungserklärung dieses Inhalts von den Käufern nicht unterschrieben wird. Daher musste die Stadt seit Mitte letzten Jahres Wohnungen für € 200 Millionen kaufen. Dagegen wurde im Jahr 2017 die alte Abwendungserklärung noch von allen Käufern unterzeichnet, sodass die Stadt bei keinem Objekt das Vorkaufsrecht ausüben musste. Im Ergebnis wird mit der neugefassten Abwendungserklärung eine relativ geringe Anzahl von Mietern mit Steuergeldern in Millionenhöhe geschützt. Käufer haben im Prinzip zwei Möglichkeiten, sich gegen die unverhältnismäßigen Auflagen in der neugefassten Abwendungserklärung zur Wehr zu setzen:

Eigene Abwendungserklärung

Nachdem die Abwendung des Vorkaufsrechts nicht voraussetzt, dass der Käufer eine von der Stadt vorformulierte Abwendungserklärung unterzeichnet, kann

er eine eigens formulierte Abwendungserklärung z.B. auch eine Abwendungserklärung mit dem Inhalt der bis Mitte letzten Jahres von der Stadt formulierten Erklärung unterzeichnen und sich auf den Standpunkt stellen, dass damit dem Wohl der Allgemeinheit in ausreichendem Umfang Rechnung getragen ist. Schließlich hat die Stadt Abwendungserklärungen mit diesem Inhalt zigfach über einen langen Zeitraum akzeptiert und damit zum Ausdruck gebracht, dass der Inhalt zur Wahrung des Wohls der Allgemeinheit ausreichend ist. Übt die Stadt dann dennoch das Vorkaufsrecht aus, kann eine Rechtmäßigkeit der Vorkaufsausübung gerichtlich überprüft werden. Die Erfolgsaussichten können durchaus positiv eingeschätzt werden insbes. in Anbetracht der Unverhältnismäßigkeit der neuen Abwendungserklärung, die sich vor allem aus dem Summierungseffekt der zahlreichen Auflagen ergibt und die letztlich nicht nur den Milieuschutz, sondern darüber hinaus - unzulässiger Weise - auch dem Mieterschutz dienen. Unzulässig deshalb, weil damit der Mietvertrag in mehrfacher Hinsicht vorgezeichnet wird und der Vermieter im Vorhinein auf viele Gestaltungsmöglichkeiten des Mietrechts verzichten muss, die ihm nach BGB eigentlich zur Verfügung stehen. Damit wird über ein bauplanungsrechtliches Instrument aus dem Baugesetzbuch das im BGB abschließend geregelte soziale Mietrecht in unzulässiger Weise verändert.

Versteigerung

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Stadt nach § 24 ff. BauGB wird nur bei Abschluss eines schuldrechtlichen Rechtsgeschäfts z.B. eines Kaufvertrags ausgelöst. Der Zuschlag in einer Zwangsversteigerung ist dagegen ein staatlicher Hoheitsakt, der das Vorkaufsrecht nicht zur Anwendung bringen kann. Dementsprechend hat das Amtsgericht München (Abteilung für Zwangsvollstreckung) mit Schreiben vom 04.01.2019 zu dieser Thematik mitgeteilt, dass das städtische Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch in Fällen der Zwangsversteigerung nicht ausgeübt werden kann und dies auch für Teilungsversteigerungen gilt (z.B. Auseinandersetzung einer Erbengemeinschaft). Anstelle des Abschlusses eines Kaufvertrages mit einem Dritten könnte der Hauseigentümer somit einen Antrag auf Zwangsversteigerung stellen und damit legal das Vorkaufsrecht der Stadt umgehen. Allerdings sollten entsprechende Schritte wegen der Komplexität des Zwangsversteigerungsrechts erst nach ausführlicher fachanwaltlicher Beratung eingeleitet werden.

Wohnungsbau - Nachverdichtung ist Mietpreistreiber

Mangels ausreichender Flächen werden Wohnungen im Stadtgebiet München auch künftig in erster Linie durch Nachverdichtung entstehen können. Bekannt und viel diskutiert ist dabei die Tatsache, dass Nachverdichtung vielfach zur Überlastung der Infrastruktur und zur Zunahme von Lärm und sonstigen Emissionen und damit zu einer Minderung der Wohn- und Lebensqualität führt und dementsprechend häufig auf Ablehnung, gerade in der unmittelbaren Umgebung der Bauvorhaben stößt. Nicht zu Unrecht, nachdem die Erfahrung zeigt: Je dichter die Bebauung, desto zahlreicher und heftiger auch die sozialen Konflikte - von kleinen alltäglichen Auseinandersetzungen bis hin zu strafbaren Handlungen.

Nachverdichtung hat aber noch einen weiteren „Haken“, über den nicht gerne diskutiert wird. Nachverdichtung war bereits in der Vergangenheit einer der wesentlichen Preistreiber bei den Bodenpreisen und in der Folge auch bei den Mietpreisen und wird es auch in Zukunft sein.

Der Grund: In München steigt der Bodenpreis nahezu proportional mit dessen Bebaubarkeit, z.B. bei einer Erhöhung der Geschosflächenzahl (GFZ) um 30% erhöht sich der Bodenwert entsprechend. In den meisten Gebieten in München gibt es keinen Bebauungsplan. Dort richtet sich das zulässige Maß der Be-

bauung (u.a. GFZ) nach der umgebenden Bebauung (§ 34 Baugesetzbuch). Bei einer Nachverdichtung z.B. durch Anbau oder Aufstockung auf einem Grundstück steigt die regionale GFZ und damit auch der Bodenwert der umliegenden Grundstücke. Dies kann den alle 2 Jahre erscheinenden Bodenrichtwertkarten des Münchner Gutachterausschusses entnommen werden. Die neuen, zum 31.12.2018 festgestellten Münchner Bodenpreise werden dies wieder eindrucksvoll vor Augen führen. Der Grundstückswert, der bereits jetzt i.d.R. einen Anteil von deutlich über 50% des Kaufpreises einer Wohnung ausmacht, wird durch Nachverdichtung weiter in die Höhe getrieben und findet seinen Niederschlag letztlich in den Mietpreisen für Neubauten, die mittelfristig wieder in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einfließen und diese in die Höhe treiben. Dieser Effekt würde nur dann nicht eintreten, wenn durch die Nachverdichtung ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage geschaffen werden könnte. Bei einem prognostizierten Zuzug von 200.000 Bürgern nach München in den nächsten 15 Jahren und der Schaffung von - realistisch - ca. 5.000 Wohnungen jährlich weiß jeder, dass diese Vorstellung illusorisch ist. Nachverdichtung um jeden Preis wird die Wohnungsproblematik in München daher nicht mindern, sondern verschärfen: Abnehmende Wohn- und Lebensqualität bei weiter steigenden Kauf- und Mietpreisen.



Fachliteratur!
...in Zusammenarbeit mit HAUS + GRUND MÜNCHEN

immostar.de-leserservice empfohlene Sach- und Fachbücher



Einbruchsicherung

1. Auflage · 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 weitverbreiteten 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 München. „Dieses neue Buch soll Eigentümer, Vermieter und Mieter anleiten, den Einbruchschutz ihres Anwesens kritisch zu prüfen, zum Beispiel ob bei Türen und Fenstern hochwertige Pilz-kopfverriegelungen oder nur wirkungslose Rollzapfen verbaut sind“, berichtet Mitautor Rudolf Stürzer, Vorsitzender von HAUS + GRUND MÜNCHEN. 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 Dipl.-Ingenieur und freiberuflicher Architekt; er hat bereits mehrere Fachbücher bei Haufe veröffentlicht.

Rudolf Stürzer / Stefan Onischke, Einbruchsicherung - Mit einem Vorwort des Münchner Polizeipräsidenten Hubertus Andrea. 162 Seiten, ISBN 978-3-648-10768-3, € 14,95

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



Wohnungseigentümer-Lexikon

1. Auflage · Rechte und Pflichten von Wohnungseigentümmern

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 Stern 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

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, Bau-nachbarrecht, Geruchsbelästigung, Grenzverlauf, Lärm, Tierhaltung, Wegerecht 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



Das Vermieter-Praxishandbuch

10. 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; Anündigung 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, 10. Auflage 2019, 416 Seiten, ISBN: 978-3-648-05535-9, € 29,95