



HAUS + GRUND MÜNCHEN

– Jetzt noch digitaler –

www.hug-m.de

Neuer Online-Shop

Jetzt hat HAUS + GRUND MÜNCHEN den neuen Online-Shop für seine Mitglieder freigeschaltet. Damit können wir die Leistungen für unsere Mitglieder nochmals erweitern und verbessern. Die vor allem in den letzten Jahren stark gestiegene Zahl von Zugriffen auf unsere Internetseite (ca. 950 täglich) belegt die große Bedeutung dieses Mediums – natürlich nicht nur, aber gerade für die jüngere Generation, aus der wir immer mehr neue Mitglieder begrüßen können. Natürlich hat auch Corona dazu beigetragen, die Digitalisierung unserer Dienstleistungen noch schneller voranzutreiben, um insbesondere auch in diesen Zeiten den Service von HAUS + GRUND MÜNCHEN uneingeschränkt anbieten zu können. Mitglieder, die den Online-Shop bislang nicht genutzt haben, können sich per E-Mail mit Angabe ihrer Mitgliedsnummer anmelden unter Onlineshop@hug-m.de. Die Freischaltung erfolgt direkt nach Ihrer Anmeldung.



Klage gegen Zweckentfremdungssatzung

HAUS + GRUND MÜNCHEN hat beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof in München einen Normenkontrollverfahren gem. § 47 VwGO gegen die seit 01.01.2020 geltende Neufassung der Zweckentfremdungssatzung beantragt. Kommunale Zweckentfremdungssatzungen sind ein legitimes und von der Rechtsprechung anerkanntes Instrumentarium zum Erhalt von Wohnraum z.B. durch das Verbot, Wohnraum für andere z.B. gewerbliche Zwecke zu nutzen. Allerdings dürfen die Städte und Gemeinden damit nicht ihre gesetzlichen Kompetenzen überschreiten, sich z.B. nicht annähernd, Eingriffe in das Mietrecht vorzunehmen – so geschehen allerdings mit der am 01.01.2020 in Kraft getretenen Neufassung der Zweckentfremdungssatzung, die am 02.10.2019 noch vom schwarz-roten Stadtratsplänlein verabschiedet wurde.

Brisanter Stadtratsbeschluss
Dieser für den Wohnungsbau in München wohl brisanteste Stadtratsbeschluss der letzten Jahre ist bisher in der Öffentlichkeit, wohl auch bei den direkt betroffenen Bauherren und Bauträgern kaum bekannt. Der fehlende Aufschrei in der Branche lässt dies vermuten. Möglicherweise würden die gravierenden Auswirkungen dieses kleinen „Federstrichs“ in der Satzung nicht erkannt.

Worum geht es?
Wer in München ein Wohngebäude abreißen und durch einen Neubau ersetzen will, benötigt neben der Baugenehmigung nicht nur eine Abriss-, sondern auch eine Zweckentfremdungsgenehmigung, da auch ein Abriss als Zweckentfremdung gilt. Seit 01.01.2020 gilt in München eine verschärfte Zweckentfremdungssatzung. Da

nach muss sich die Miete für die neugebauten Wohnungen an der örtlichen Miete orientieren. Nach Auffassung des Sozialreferats bedeutet dies, dass die Mieten für die neugebauten Wohnungen um maximal 5 % über den Mietpreis der alten Wohnungen liegen dürfen.

Beispiel aus der Praxis:
Eine Hauseigentümergeinschaft will ein über 50 Jahre altes Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen und 327 m² Wohnfläche abreißen und durch einen Neubau mit 506 m² Wohnfläche ersetzen. Unter Hinweis auf die verschärfte Zweckentfremdungssatzung erteilt das Sozialreferat die Genehmigung nur unter der Auflage, dass die Mieten für den Ersatzwohnraum um maximal 5 % über dem Münchner Mietpreis liegen dürfen; d.h. die Miete für den neu errichteten Ersatzwohnraum darf maximal 11,82m² betragen

(11,26m² für 70 m²-Wohnung in guter Lage lt. Mietpiegel 2019 + 5 %). Dagegen beträgt die durchschnittliche Erstbezugsmiete lt. städtischem Wohnungsmarktbarmeter 2019 20,37m², d.h. die neuen Wohnungen müssten um 45 % unter der Marktmiete vermietet werden. Ein eklatanter Widerspruch zum Bundesrecht. Danach sind Neubauten von der Mietpreisbremse ausgenommen (§ 556f BGB).

Die Miethöhe für Neubauten ist somit nicht an den Mietpiegel gebunden. Diese Ausnahme ist dem Sozialreferat seit ihrem Inkrafttreten ein „Dorn im Auge“ und soll nun mit der Verschärfung der Hauseigentümersatzung unterlaufen werden. Absurde Folge: Lag die Miete für die alten Wohnungen um 10 % über dem Mietpreis, was nach den Bestimmungen der Mietpreisbremse

zulässig ist, darf sie für die für ca. 2 Mio. Euro neu errichteten Wohnungen nur noch um 5 % über dem Mietpiegel liegen. Die Mieten für die neu gebauten Wohnungen müssen danach niedriger sein als die ehemaligen Mieten für die alten Wohnungen. Dies wird der gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten: Weder die Städte noch die Bundesländer sind befugt, mieterrechtliche Regelungen zu erlassen. Dies hat erst kürzlich am 16.07.2020 der Bayerische Verfassungsgerichtshof zum Volksgehörnen Mieterstopp entschieden. Dementsprechend ist die Stadt nicht befugt, in der Zweckentfremdungssatzung eine Begrenzung der Mieten für die neuerrichteten Wohnungen festzuschreiben.

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr sowie die Landesadvokatur Bayern haben sich inzwischen in einer Stellungnahme an den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof der Rechtsauffassung von HAUS + GRUND MÜNCHEN angeschlossen.

Mietminderung und Wertverlust
Problematisch kann es allerdings für die Bauherren und Bauträger werden, die diesen „Stein“ in ihren Zweckentfremdungsbescheid nicht erkannt und daher nicht fristgerecht Widerspruch eingelegt haben. Dann könnte die Mietpreisbremse bestandskräftig geworden sein. Das böse Erwachen kommt dann spätestens, wenn der Mieter eine Senkung der vereinbarten Neubaumiete z.B. von 1.400 für eine 70 m²-Wohnung (20m²) auf 840 (12m² laut Mietpiegel) verlangt. Erkennen der Kaufminderungsrisiko für eine Eigentumswohnung das Problem noch vor der Beurkundung, wird der Verkäufer, i.d.R. der Bauträger Probleme haben, den kalkulierten Verkaufspreis zu erzielen.

Features des neuen Online-Shops direkt auf der Homepage von HAUS + GRUND München

- Mietverträge und Musterbriefe zum Download – Immer auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung:**
 - Mietverträge für Wohnraum, Geschäftsbau und Garage
 - Selbstauskunft für Mietinteressenten
 - Musterbriefe für Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, Modernisierung, etc.
- Bonitätscheck für Mietinteressenten rund-um-die Uhr**
 - Mieter-Bonitätsprüfung online mit der Datenbank der Wirtschaftsauskunfts-Büro (ca. 39 Millionen Daten)
 - Ergebnis in wenigen Minuten: 10,- € pro Abfrage
- Neu: Online-Seminare**
 - Betriebskostenabrechnung für Einzelmieter
 - „Miet“-Main-Indexer zahl nicht! Kurz und prägnant, alles zur Vorgehensweise bei Zahlungsverzögerung
- Bestellung von Fachliteratur direkt auf der Homepage (Neuerscheinungen, u.a.)**
 - Mietrecht von A - Z
 - Praxishandbuch Wohnungseigentum
 - Vermietwissen 2021
 - Wohnungseigentümer-Loxikon
- Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie**
 - Unser Seminarangebot für 2021 finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“
 - Anmeldung jetzt Online
- Neuer Mitgliederservice:**
 - Telefonische Abendspresprechstunde**
Der Mitgliederservice von HAUS + GRUND MÜNCHEN wurde nochmals erweitert. Zusätzlich zu den bisherigen Telefonaten können sich die Mitglieder ab sofort montags und mittwochs in der Zeit von 17:00 bis 20:00 Uhr telefonisch beraten lassen. Telefonische Beratung unter 089/55141-300
 - Vormittag:** Montag bis Freitag 9:00 bis 12:00 Uhr
 - Nachmittag:** Montag bis Donnerstag 13:30 bis 16:00 Uhr
 - Freitag 13:30 bis 15:45 Uhr
 - Neu Abend:** Montag und Mittwoch 17:00 bis 20:00 Uhr
- Persönliche Beratung**
Eine persönliche Beratung findet aufgrund der aktuellen Situation nur nach telefonischer Terminvereinbarung (Telefon 089/55141-350) statt.



Oben links: Ralf von der... Oben rechts: Kathrin Gerber, Andreas Störzer, Ralf Birgit Mack... Unten links: Ralf von der... Unten rechts: Ralf von der...

Auszeichnung für HAUS + GRUND München

Zum 13. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND München als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet. Im Geschäftsjahr 2019 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.508 auf insgesamt 35.303 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als dreimal so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus + Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut.



v.l.: RA Rudolf Störzer, Vorsitzender Haus + Grund München, Dr. Kai Wanacke, Präsident Haus & Grund Deutschland

tralerverbandes in Köln an Rechtsanwalt Rudolf Störzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN. **EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:**

		Zuwachs	Gesamt
1	München	1.508	35.303
2	Stuttgart	401	21.611
3	Koblenz	366	4.726
4	Siegen	364	2.280
5	Aachen	334	4.642
6	Düsseldorf	329	17.272
7	Heilbronn	296	6.223
8	Gießen	214	3.681
9	Halle/Saale	180	5.581
10	Frankfurt	174	10.335