



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 den 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 anmaßen, 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 Stadtratsbündnis verabschiedet wurde.

Brisanter Stadtratsbeschluss
Dieser für den Wohnungsbau in München wohl brianzteste 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 wurden 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 ortsüblichen Miete orientieren. Nach Auffassung des Sozialreferats bedeutet dies, dass die Mieten für die neugebauten Wohnungen um maximal 5 % über den Mietpreiswert 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 Mietspiegel liegen dürfen; d.h. die Miete für den neu errichteten Ersatzwohnraum darf maximal 11,82/m² betragen

(11,26/m² für 70 m²-Wohnung in guter Lage lt. Mietspiegel 2019 + 5 %). Dagegen beträgt die durchschnittliche Erstbezugsmiete lt. städtischem Wohnungsmarktarometer 2019 20,37/m²; 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 Mietspiegel gebunden. Diese Ausnahme ist dem Sozialreferat seit ihrem Inkrafttreten ein „Dorn im Auge“ und soll nun mit der Verschärfung der hauseigenen Satzung unterlaufen werden. Absurde Folge: Lag die Miete für die alten Wohnungen um 10 % über dem Mietspiegel, 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 Mietspiegel 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, miethrechtliche Regelungen zu erlassen. Dies hat erst kürzlich am 16.07.2020 der Bayerische Verfassungsgerichtshof zum Volksbegehren Mietstopp 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 Landes-anwaltschaft 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 „Stolperstein“ in ihren Zweckentfremdungsbescheid nicht erkannt und daher nicht fristgerecht Widerspruch eingelegt haben. Dann könnte die Mietbegrenzung 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 (20/m²) auf 840 (12/m²) laut Mietspiegel) verlangt. Erkennt der Kaufinteressent für eine Eigentumswohnung, das Problem noch vor der Beurkundung, wird der Verkäufer, i.d.R. der Bauträger Probleme haben, den kalkulierten Verkaufspreis zu erzielen.

Unser Team:
Ralf Werner (v.l.n.z.) RA Francesco di Piero, Renate Neussauer, RAIN Martina Westne Vera Person-Böhm, RA Heiko Wagener, Katharina Lazovic, RA Harald Spöth, RA Detlef L. Sterns
Reihe mitte: RAIN Florentina Mantschke, RA Simon Koch, RAIN

Kathrin Gerber, Andreas Stürzer, RAIN Birgit Noack – stellvert. Vorsitzende, RAIN Rudolf Stürzer – Vorsitzende, RAIN Melanie Sterns-Kolbeck, Eva Stürzer, RAIN Ariane Schlegel, Katharina Rißler, Andrea Oswald, Ruzica Milkovic
Reihe hinten: RA Martin Sauer, Martin Seydel,

RA Georg Hopfensperger, RA Dr. Benjamin Merkel, RA Bernhard Stocker, RAIN Sibylle Agnes Fischl-Chernay, RAIN Andrea Nasemann, Dipl.-Ing. Andreas Heidler, Karina Popescu, RAIN Astri Congiu-Wehler, Dipl.-Arch. Andrea Lang, Sabine Grasarovic, RAIN Claudia Finsterlin, Christina Schenker

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, Geschäftsraum und Garage
- Selbstauskunft für Mieterinteressenten
- Musterbriefe für Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, Modernisierung, etc.



Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

- Unser Seminarangebot für 2021 finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“
- Anmeldung jetzt Online



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 Einsteiger
- „Hilfe! Mein Mieter zahlt nicht! Kurz und prägnant alles zur Vorgehensweise bei Zahlungsverzug“



Bestellung von Fachliteratur direkt auf der Homepage (Neuerscheinungen, u.a.)

- Mietrecht von A - Z
- Praxisbuch Wohnungseigentum
- Vormietverträge 2021
- Wohnungseigentümer-Lexikon

Neuer Mitgliederservice:

Telefonische Abendsprechstunde
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 **089/55141-358**) statt.

In Vorbereitung sind:

FAQ nur für Mitglieder
Aktuelle Informationen zu häufigen miethrechtlichen Themen, z. B. zur Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, Modernisierung etc.

Terminvereinbarung Online
Sowohl für die festen Termine als auch für die Video-Sprechstunde wird, ein Kontingent für die Mitglieder online bereitgestellt.

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



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

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.

Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN am 14. September 2020 vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet. Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus und Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zen-

tralverbandes in Köln an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- 24 Stunden Sofort-Mieter-Bonitätscheck
- Musterverträge und Musterbriefe
- Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr – seit 18 Jahren unverändert

		Zuwachs	Gesamt
1	München	Bayern	1.508 35.303
2	Stuttgart	Württemberg	401 21.611
3	Koblenz	Rheinland-Platz	366 4.726
4	Siegen	Nordrhein Westfalen	364 2.280
5	Aachen	Nordrhein Westfalen	334 4.642
6	Düsseldorf	Nordrhein Westfalen	329 17.272
7	Heilbronn	Württemberg	299 6.223
8	Gießen	Hessen	214 3.681
9	Heidelberg	Baden	180 5.581
10	Frankfurt	Hessen	174 10.335

Kostenfreie Rechtsberatungen jährlich	Spezialisierte Anwälte und Steuerberater	Mitglieder in München und Umgebung	Neue Mitglieder pro Wktag in Deutschland	Wohnungen und Geschäftsräume	Datenbanbeiträge für Mieter-Bonitätscheck