



vom 13.02.2021



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.



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 Mietinteressenten
- Musterbriefe für Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, Modernisierung, etc.



Bonitätscheck für Mietinteressenten rund-um-die Uhr

- Mieter-Bonitätsprüfung online mit der Datenbank der Wirtschaftsauskunft Bürgel (ca. 39 Millionen Daten)
- Ergebnis in wenigen Minuten: 10.-€ pro Abfrage



Neu: Online-Seminare

- Betriebskostenabrechnung für Einsteiger
- Mietverhältnis gekündigt – was nun?



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

- Mietrecht von A - Z
- Praxishandbuch Wohnungseigentum
- Vermieterwissen 2021
- Wohnungseigentümer-Lexikon



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 Abendsprechstunde

Der Mitgliederservice von HAUS + GRUND MÜNCHEN wurde nochmals erweitert. Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten 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 089/5 5141-3 58) statt.

Neue Gesetze – Was Hauseigentümer jetzt beachten sollten

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 1. November 2020 in Kraft getreten.

Ziel des Gesetzes ist u.a. die Reduzierung des Energieverbrauchs und der Emissionen von Gebäuden sowie die Förderung von erneuerbaren Energien wie z.B. Solarenergie und Geothermie.

- Nachrüstpflichten bei bestehenden Gebäuden: Müssen Wände, Decken und Fassaden jetzt gedämmt werden?
- Pflicht zur Erneuerung von älteren Heizkesseln, Verbot von Ölheizungen ab 2026 – welche Ausnahmen gibt es?
- Verbot bzw. Nachrüstpflicht von Kachelöfen und Kaminen abhängig vom Baujahr
- Neue Regeln für die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen: Dürfen alte Energieausweise weiter verwendet werden?
- Bis zu 10.000 Euro Bußgeld, wenn bei einer Immobilienanzeige Angaben zum Energieausweis fehlen oder der Energieausweis bei Vermietung oder Verkauf nicht vorgelegt wird.

Das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist am 1. Dezember 2020 in Kraft getreten.

- Änderung der Rechtslage bei baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum: Können unwillige Eigentümer jetzt leichter überstimmt werden?
- Können Kostenvorteilsschlüssel jetzt leichter geändert werden?
- Wie können sich Eigentümer gegen Beschlussfassungen und fehlerhafte Abrechnungen wehren?
- Neue Ansprüche von Mietern gegenüber der Gemeinschaft und dem Vermieter.
- Verwalter: Mehr Rechte, leichtere Kündigung

Unter <https://www.haus-und-grund-muenchen.de/> Rechtsprechung werden Sie laufend über die aktuelle Gesetzgebung und Rechtsprechung informiert.

Auszeichnung für HAUS + GRUND München

Zum 13. Mal in Folge wurde HAUS + Grund München als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet ausgezeichnet. Im Geschäftsjahr 2019



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

konnte die Zahl der Mitglieder um 1.508 auf insgesamt 35.003 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 Wanecke, 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-Pfalz	366 4.726
4	Siegen	Nordrhein-Westfalen	364 2.290
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

40.000 Kostenfreie Rechtsberatungen jährlich	22 Spezialisierte Anwälte und Steuerberater	35.000 Mitglieder in München und Umgebung	11 Neue Mitglieder pro Werktag im Durchschnitt	420.000 Wohnungen und Geschäftsräume	39.000.000 Datenbankbeiträge für Mieter-Bonitätscheck
---	--	--	---	---	--

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof kippt Zweckentfremdungssatzung

Wer in München ein altes Mehrfamilienhaus abreißen und durch einen Neubau ersetzen will, muss zwingend wieder Mietwohnungen bauen. Eigentumswohnungen sind nicht zulässig. Ferner müssen die neuen Wohnungen zur Mietspiegelmietspiegel vermietet werden. So steht es in der seit 01.01.2020 verschärfte Zweckentfremdungssatzung der Stadt.

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 neu errichteten Ersatzwohnraum maximal € 11,26/m² betragen darf (70 m² Wohnung in guter Lage lt. Mietspiegel 2019). Dagegen beträgt die durchschnittliche Erstbezugsmiete lt. städtischem Wohnungsmarktbareometer 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 und damit von der Bindung an den Mietspiegel ausgenommen.

Absurde Folge: Lag die Miete für die alten Wohnungen um 10 % über dem Mietspiegel, was nach den Bestimmungen der Mietpreisbremse zulässig ist, darf für die ca. 2 Mio. Euro neu errichteten Wohnungen nur noch die Mietspiegelmietspiegel und damit weniger als für die alten Wohnungen verlangt werden.

Diese Verwaltungspraxis verstößt gegen Recht und Gesetz, urteilte der Bayerische Verwaltungsgerichts-

hof am 20.01.2021 in dem von HAUS + GRUND MÜNCHEN angestregten Normenkontrollverfahren. Eine Revision gegen diesen Beschluss hat der VGH nicht zugelassen. Die Stadt hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Der Stadt fehlt für einen Eingriff in das Mietrecht schlichtweg die Kompetenz. Mangels einer entsprechenden Ermächtigungsgrundlage kann die Stadt dem Bauherrn weder den Bau von Eigentumswohnungen untersagen noch eine Mietpreisbeschränkung auferlegen.

Der Beschluss ist nicht nur juristisch, sondern auch politisch brisant. Allein die subjektive Verletzung der Entscheidungsträger der Stadt, die Marktsituation solche Regelungen erforderlich machen, erlaube es nicht, das Recht „einsseitig in eine bestimmte Richtung zu verschieben“ und die Vorgaben des Zweckentfremdungsrechts durch eigene Vorstellungen „aufzulösen“ – heißt es in dem Beschluss.

Versagt habe aber auch die Staatsregierung als Rechtsaufsichtsbehörde. „Es kann nur befremden – so der VGH – dass die Staatsregierung das Handeln der Stadt in einer Stellungnahme an das Gericht zwar ausdrücklich für rechtswidrig erachtet, aber selbst nicht die Kraft findet, das gesetzwidrige Handeln der Landeshauptstadt rechtsaufsichtlich zu beanstanden, so dass der Antragsteller – HAUS + GRUND MÜNCHEN – verwaltungsgerichtlichen Rechtsschutz in Anspruch nehmen musste, um seine Rechte zu wahren.“

Deutliche Worte in dem 20-seitigen Beschluss. Letztlich eine „Watschn“ für Stadt und Staatsregierung.



Unser Team:

Reihe vorne:
(i.l.n.r.) RA Francesco di Pace, Renate Nesslerer, RA Martina Westner, Vera Person-Böhm, RA Heiko Wagener, Katharina Lazovic, RA Harald Spoth, RA Detlef L. Stevens

Reihe mitte:
RAin Florentina Mantschaff, RA Simon Koch, RAin Kathrin Gerber, Andreas Stürzer, RAin Birgit Noack – stellvertr. Vorsitzende, RA Rudolf Stürzer – Vorsitzende, RAin Melanie Sterns-Kolbeck, Eva Stürzer, RAin Ariane Schlegel, Katharina Röbler, Andrea Oswald, Ruzica Milicevic

Reihe hinten:
RA Martin Sauer, Martin Seydel, RA Georg Hopfensperger, RA Dr. Benjamin Merkel, RA Bernhard Stocker, RAin/STBn Agnes Fisch-Obermayer, RAin Andrea Nasemann, Dipl.-Ing. Andreas Heisler, Karina Popescu, RAin Astrid Congiu-Wehle, Dipl.-Arch. Andrea Lange, Sabine Grasarovic, RAin Claudia Finsterlin, Christina Schenker