



Nr. 14 vom 07.04.2021

ANZEIGE

ANZEIGE

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 ihre Mitgliedsnummer anmelden unter Onlineshop@hug-m.de. Die Freischaltung erfolgt direkt nach Ihrer Anmeldung.



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 Mietpiegelmietspiegelmiete vermietet werden. So steht es in der seit 01.01.2020 verschärften Zweckentfremdungssatzung der Stadt.

Beispiel aus der Praxis: Eine Hauseigentümergeinschaft will ein über 50 Jahre altes Mehrfamilienhaus mit 9 Woh-

nungen und 327 m² Wohnfläche abreißen und durch einen Neubau mit 506 m² Wohnfläche ersetzen. Unter Hinweis auf die verschärfte Zweckentfremdungssatzung erwidert 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 Wohnungsmarktbarmeter 2019 € 20,37/m²; d.h. die neuen Woh-

nungen 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 Mietspiegelmiete und damit weniger als für die alten Wohnungen verlangt werden. Diese Verwaltungspraxis verstößt gegen Recht und Gesetz, urteilte der Bayerische Verwaltungsgerichtshof 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 Vorstellung der Entscheidungsträger der Stadt, die Marktsituation würde solche Regelungen erforderlich machen, erlaube es nicht, das Recht „einseitig in eine bestimmte Richtung zu verschieben“ und die Vorgaben des Zweckentfremdungsrechts durch eigene Vorstellungen „aufzuladen“ – 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.



Unsere Team (v.l.n.r.)

Reihe vorne: RA Francesco di Pace¹, Rainer Nesslerauer, RAin Martina Westner, Vera Person-Böhm, RA Heiko Wagener², Katharina Lazovic, RA Harald Spöth³, RA Detlef L. Stems
Reihe mitte: RAin Florentina Mantschaff, RA Simon Koch, RAin Kathrin Gerber⁴, Andreas Stürzer, RAin Birgit Noack – stellvert., Vorsitzende, RA Rudolf Stürzer – Vorsitzender, RAin Melanie Stems-Kolbeck, Eva Stürzer, RAin Ariane Schlegel⁵, Katharina Rößler, Andrea Oswald, Ruzica Mikeovic
Reihe hinten: RA Martin Sauer⁶, Martin Seydel, RA Georg Hopfensperger⁷, RA Dr. Benjamin Merkel, RA Bernhard Stocker, RAin/Sibin Agnes Fischl-Obermayr⁸, RAin Andrea Nassemann, Dipl.-Ing. Andreas Heisler⁹, Karina Popescu, RAin Astrid Congiu-Wehler¹⁰, Dipl.-Arch. Andrea Lange¹¹, Sabine Grassarevic, RAin Claudia Finsterlin¹², Christina Schenker

¹ Fachanwalt für Steuerrecht, ² Fachanwalt für Familien- und Steuerrecht, ³ Fachanwalt/-wältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, ⁴ Fachwältin für Erbrecht, ⁵ Fachwältin für Bau- und Architektenrecht, ⁶ Fachwältin für Arbeitsrecht, ⁷ Energieberater, ⁸ Baubesitzer, ⁹ Architekt

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

- Mietverträge**
 - Mietverträge zum Download – immer auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung:
 - Mietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garage
 - Selbstauskunft für Mietinteressenten
 - Musterbriefe für Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, Modernisierung, etc.
- Präsenzseminare**
 - Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie
 - Unser Seminarangebot für 2021 finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“
 - Anmeldung jetzt Online
- Bonitätscheck**
 - Bonitätscheck für Mietinteressenten rund-um-die Uhr
 - Mieter-Bonitätsprüfung online mit der Datenbank der Wirtschaftskurft Bängel (ca. 39 Millionen Daten)
 - Ergebnis in wenigen Minuten: 10,-€ pro Abfrage
- Neu: Online-Seminare**
 - Eigenbedarfskündigung - rechtlich durchsetzen
 - Ein neues Mietverhältnis begründen – Was Sie dabei beachten sollten
- Fachliteratur**
 - Bestellung von Fachliteratur direkt auf der Homepage (Neuerscheinungen, u.a.)
 - Mietrecht von A - Z
 - Praxishandbuch Wohnungseigentum
 - Vermieterwissen 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 mietrechtlichen 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-Pfalz	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

- 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** Datenbankeinträge für Mieter-Bonitätscheck