



HAUS + GRUND MÜNCHEN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + GRUND

JAHRESHAUPTVERSAMMLUNG

am **Dienstag, 26. Oktober 2021, 19.00 Uhr**
im Festsaal des Löwenbräukellers am Stiglmairplatz
(nur für Mitglieder / 3G-Regel)

Vor Abwicklung der Tagesordnung spricht
Prof. em. Dr. Dres. h.c. Hans-Jürgen Papier,
Präsident des Bundesverfassungsgerichts a.D.
zum Thema

„Wie viele Belastungen verträgt das Eigentum?“

Laufend steigende Immobilienpreise und Mieten vor allem in den Ballungsräumen haben dazu geführt, dass das Haus- und Grundeigentum politisch unter Beschuss steht wie schon seit langer Zeit nicht mehr. Politiker nahezu aller Parteien übertreffen sich gegenseitig mit Vorschlägen wie man Mieten kappen, deckeln, stoppen kann. Artikel 14 des Grundgesetzes, der das Eigentum und das Erbrecht gewährleistet, findet dabei meist wenig Beachtung.

In seinem Vortrag erläutert Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier, Präsident des Bundesverfassungsgerichts a.D. den verfassungsrechtlichen Schutz des Immobilieneigentums. Inhalt und Schranken des Eigentums werden durch die Gesetze bestimmt. Bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums ist der Gesetzgeber aber nicht völlig frei, er unterliegt verfassungsrechtlichen Grenzen, die in dem Vortrag speziell für das Grundeigentum näher erläutert werden. Thematisiert werden unter anderem die Frage der Zulässigkeit eines Mietenstopps, von Mietobergrenzen und Mietabsenkungen, die Befugnis des Landesgesetzgebers, aber auch die für den Bundesgesetzgeber

bestehenden verfassungsrechtlichen Grenzen bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Grundeigentums.



Der Vortrag von
Prof. em. Dr. Dres. h.c.
Hans-Jürgen Papier wird über
Live-Stream
auf unserer Homepage
unter www.hug-m.de
übertragen!

- auch für Nichtmitglieder



Unser Team
Reihe vorne: RA Francesco di Pace, Renato Nessler, RAin Martina Westner, Vera Person-Böhm, RA Heiko Wagner, Katharina Lazovic, RA Harald Spöth, RA Detlef L. Sterns
Reihe Mitte: RAin Florentina Mantschaff, RA Simon Koch, RAin

Kathrin Gerber, Andreas Stürzer, RAin Birgit Noack – stellvert. Vorsitzende, RA Rudolf Stürzer – Vorsitzender, RAin Melanie Sterns-Kolbeck, Eva Stürzer, RAin Ariane Schlegel, RAin Katharina Rölller, Andrea Oswald, Ruzica Milicevic
Reihe hinten: RA Martin Sauer, RA Martin Seydl, RA Georg Hop-

fenberger, RA Dr. Benjamin Merkel, RA Bernhard Stocker, RAin/Sibin Agnes Fischl-Oberrmayer, RAin Andrea Nesselmann, Dipl.-Ing. Andreas Heisler, Karina Popescu, RAin Astrid Congiu-Wehle, Dipl.-Arch. Andrea Lange, Sabine Grasavere, RAin Claudia Finsterlin, Christina Schenker

Umwandlungsverbot – Die Uhr tickt

Bereits im Jahre 2014 hatte die Bayerische Staatsregierung das lange und heftig umstrittene Umwandlungsverbot beschlossen, das Eigentümern von Mehrfamilienhäusern eine Aufteilung in Eigentumswohnungen verbietet bzw. nur noch mit ausdrücklicher behördlicher Genehmigung gestattet. Dieses Umwandlungsverbot war bisher jedoch auf **Erhaltungssatzungsgebiete** beschränkt. Zahlreiche Hauseigentümer sind damals der Empfehlung von Haus + Grund München gefolgt und haben ihr Mietshaus vorsorglich in Wohnungseigentum aufgeteilt.

Durch dieses Umwandlungsverbot wurde gerade in Ballungsgebieten wie München das Angebot an gebrauchten Eigentumswohnungen verknappert mit der Folge, dass die Preise für bereits umgewandelte Wohnungen drastisch gestiegen sind. Gerade einer breiten Mittelschicht, die sich eine teure Neubauwohnung nicht leisten kann, wurde mit dem Umwandlungsverbot die Möglichkeit eingeschränkt, als Altersvorsorge eine deutlich günstigere gebrauchte Eigentumswohnung zu erwerben.



Aufgeteiltes Mietshaus: Die Eigentumswohnungen sieht man ihm nicht an.

Trotzdem wurde jetzt insbesondere auf Druck von Bundesbauminister Horst Seehofer in dem am 23.06.2021 in Kraft getretenen Baumbankmobilisierungsgesetz (BGBM 2021, 1802) eine Ermächtigungsgrundlage für die Bundesländer geschaffen (§ 250 BauGB), ein **generelles** Umwandlungsverbot zu erlassen d.h. ein Umwandlungsverbot für Mehrfamilienhäuser ab 5 Wohnungen auch außerhalb von Erhal-

tungssatzungsgebieten.

Wirkung entfällt das neue Gesetz allerdings erst dann, wenn die Bundesländer eine entsprechende Rechtsverordnung beschlossen haben, in der Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgelistet sind, in denen dieses generelle Umwandlungsverbot gelten soll. Bislang hat nur Berlin eine solche Verordnung erlassen. Die Bayerische Staatsregierung weist zwar daraufhin, dass eine solche Verordnung noch etwas dauern kann, weil man nach den Bestimmungen des Baumbankmobilisierungsgesetzes die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände vor dem Erlass der Rechtsverordnung beteiligen soll. Dennoch höchste Zeit für alle Eigentümer von Mehrfamilienhäusern, die einen Wertverlust ihrer Immobilie vermeiden wollen. Wird der Antrag auf Aufteilung vom Notar noch vor Erlass einer Rechtsverordnung an das Grundbuchamt weitergeleitet, muss die Aufteilung nach Auffassung der Bundesnotarkammer genehmigt werden.



Zum **14. Mal** in Folge ausgezeichnet als **bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung** der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

v.l.u. Dr. Wiltraud Kirschhoff, Vorsitzende Haus + Grund Bayern, Josef Hamer, Vorsitzender Haus + Grund München von 1908-1924, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München, Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus + Grund Deutschland

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.



Zum **14. Mal** in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2020 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.135 auf insgesamt 36.438 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 doppelt 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 im Rahmen der digitalen Hauptversammlung des Bundesverbandes Haus + Grund Deutschland am 10. Juni 2021 als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet. Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland überreichte am 01. September 2021 in der Geschäftsstelle von HAUS + GRUND MÜNCHEN persönlich die Urkunde an Rechtsanwältin 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 **Musterschreiben**
- **Laufendkostenfreie Updates** über neue Urteile/Gesetze
- **Alle Leistungen** bereits ab 60 Euro pro Jahr seit 19 Jahren unverändert

	Zuwachs	Gesamt
01 München	Bayern	1.135 36.438
02 Stuttgart	Württemberg	419 22.030
03 Koblenz	Rheinland-Pfalz	273 4.999
04 Düsseldorf	Nordrhein-Westfalen	249 17.521
05 Heilbronn	Württemberg	221 6.444
06 Gießen	Hessen	215 3.896
07 Darmstadt	Hessen	173 5.178
08 Frankfurt	Hessen	152 10.487
09 Heidelberg	Baden	143 5.724
10 Freiburg	Baden	139 5.567

- 40.000** Kostenfreie Rechtsberatungen jährlich
- 23** Spezialisierte Anwälte und Steuerberater
- 36.000** Mitglieder in München und Umgebung
- 11** Neue Mitglieder pro Werktag im Durchschnitt
- 420.000** Wohnungen und Geschäftsräume
- 39.000.000** Datenbeiträge für Mieter-Bonitätscheck