



HAUS + GRUND MÜNCHEN

IHR BERATER in allen Fragen rund um HAUS + GRUND

www.hug-m.de

Einladung zur Jahreshauptversammlung

am Dienstag,
26. Oktober 2021,
um 19.00 Uhr

im Festsaal des Löwenbräukellers
am Stiglmaierplatz
(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?“

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

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 Mietensstopps, 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.

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 verknappt 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.

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 Baulandmobilisierungsgesetzes 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.



Aufgeteiltes Mietshaus: Die Eigentumswohnungen sieht man ihm nicht an.

www.hug-m.de
www.szenario8.de/haus-und-grund
Mehr Informationen
und interessante Urteile
unter www.immostar.de/recht

Trotzdem wurde jetzt insbesondere auf Druck von Bundesbauminister Horst Seehofer in dem am 23.06.2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetz (BGBl. 2021, 1802) eine Ermächtigung des Bundesländers geschaffen (§ 250 BauGB), ein **generelles Umwandlungsverbot** zu erlassen, d.h. ein Umwandlungsverbot für Mehrfamilienhäuser ab 5 Wohnungen auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten. Wirkung entfaltet 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

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.

HAUS+GRUND MÜNCHEN
Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.



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

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

In der Geschäftsperiode 2020 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.135 auf insgesamt 38.438 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 500 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als doppelt so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Preis & Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größte Eigentümervertretung weiter ausgebaut. Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceleistungen, die Überausnahme Ökonomiearbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN im Rahmen der folgenden

Hausversammlung des Bundesverbandes Haus + Grund Deutschland am 10. Juni 2021 als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet. Dr. Kai Wörndle, Präsident von Haus + Grund Deutschland überreichte am 01. September 2021 in der Geschäftsstelle von HAUS + GRUND MÜNCHEN persönlich die Urkunde an Rechtsanwalt Ralfert Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:
Kostentfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung
24 Stunden-Beratung Mietstreitigkeiten
Mietenspiegel und Musteranträge
Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
Alle Leistungen bereits ab 90 Euro pro Jahr – seit 19 Jahren unverändert

	Zuwachs	Gesamt
01 München	Bayern	1.135 36.438
02 Stuttgart	Württemberg	419 22.000
03 Koblenz	Rheinland-Platz	278 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	23	36.000
Kostenfreie Rechtsberatungen jährlich	Spezialisierte Anwälte und Steuerberater	Mitglieder in München und Umgebung
11	420.000	39.000.000
Neue Mitglieder pro Wohnung/Jahresdurchschnitt	Wohnungen und Gewerbesteuern	Gebührenbeiträge für Mietstreitigkeiten



UNSER TEAM

Reihe oben (v.l.n.r.): RA Martin Sauer; Martin Seydel; RA Georg Hopfensperger; RA Dr. Benjamin Merkel; RA Bernhard Stocker; RAIn/StBin Agnes Fischl-Obermayer; RAIn Andrea Nasermann; Dipl.-Ing. Andreas Heisler; Karina Popescu; RAIn Astrid Congiu-Wehle; Dipl.-Arch. Andrea Lange; Sabine Grasarovic; RAIn Claudia Finsterlin; Christina Schenker.
Reihe mitte: RAIn Florentina Manttschegg; RA Simon Koch; RAIn Kathrin Gerber; Andreas Stürzer; RAIn Birgit Noack; stellvertr. Vorsitzende; RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender; RAIn Melanie Sterns-Kolbeck; EvaStürzer; RAIn Ariane Schlegel; Katharina Rößler; Andrea Oswald; Ruzica Milicevic.
Reihe unten: RA Francesco Di Pace; Renate Nessler; RAIn Martina Westner; Vera Person-Böhm; RA HeikoWagner; Katharina Lazovic; RA Harald Spöth; RA Detlef L. Sterns.

