



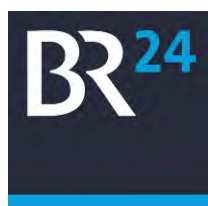
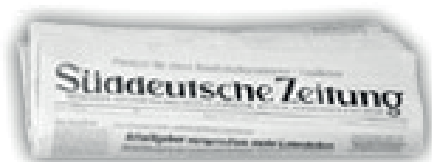
SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER

HAUS+GRUND MÜNCHEN



Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

PRESSESPIEGEL 2025



Haidhauser
nachrichten



SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER

HAUS+GRUND MÜNCHEN



Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

Unser Team



Reihe vorne: RAin Kathrin Gerber^{1 3}, RAin Florentina Mantscheff³, Eva Stürzer, RAin Katharina Rößler, RAin Claudia Finsterlin¹, RAin Ariane Schlegel³, RA Georg Hopfensperger³ – stellvertr. Vorsitzender, RA Rudolf Stürzer – Vorsitzender, Christina Schenker - Vorstandsassistentin, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer, Carmen Rojas-Schwartz, Elisabeth Karner, Maria Martins, Ruzica Milicevic

Reihe mitte: Nikolaus Ziegelmayr, RA Simon Koch, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, Katharina Lazovic, RA Dr. Benjamin Merkel, RAin Astrid Congiu-Wehle^{1 2}, StB Andreas Hopfgartner¹, RA Martin Seydel, RA Harald Spöth³, Karina Popescu

Reihe hinten: RA Alexander Schulze-Schönherr^{3 5}, RA Martin Sauer³, StBin/WPin Regine Funke-Lachotzki¹, Dipl.-Ing. Andreas Heisler^{6 7}, RA Julian Cato Mantscheff³, Dipl.- Arch. Eth Andrea Lange⁸, RAin/StBin Agnes Fischl⁴, RAin Andrea Nasemann, RA Detlef L. Sterns, RA Bernhard Stocker, RA Heiko Wagener⁵, Sabine Grasarevic, Nicole Schneider, RAin Martina Westner, Kathrin Passarge, RA Nicolai Utz⁴

¹ Fachanwältin für Steuerrecht,

² Fachanwältin für Familienrecht,

³ Fachanwalt/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,

⁴ Fachanwältin für Erbrecht,

⁵ Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht,

⁶ Energieberater,

⁷ Bauberater,

⁸ Architektin



Pressewesen und Öffentlichkeitsarbeit

- Presse, Rundfunk und Fernsehen berichteten ausführlich über die Jahreshauptversammlung am 5. Mai 2025, auf der **Prof. Dr. Gregor Kirchhof**, Lehrstuhl für Öffentliches Recht, Finanzrecht und Steuerrecht zum Thema „**Die Idee des Steuerstaats in herausfordernden Zeiten – und die notwendige Reform der Erbschaftsteuer**“ referierte.
- Sämtliche Münchener Tageszeitungen berichteten über die erneute **Auszeichnung** des Vereins als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.
- **Fachseminare** des Vereins zu miet- und steuerrechtlichen Fragen sowie zum Gebäudeenergiegesetz, die auch von Nichtmitgliedern gebucht werden können, mussten wegen der großen Nachfrage von den Referenten des Vereins mehrmals wiederholt werden.
- In mehreren Münchner Tageszeitungen, in Stadtteilblättern sowie bei regionalen Rundfunk- und Fernsehsendern wurden zahlreiche **Spots, Podcasts, Inserate und Anzeigen** geschaltet.
- Der Immobilienteil der **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichte unter der Rubrik „Die Expertenrunde“ regelmäßig **Interviews** mit Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten des Vereins zu aktuellen Rechtsfragen.
- Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlichte regelmäßig **Interviews** mit Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten des Vereins zu aktuellen Themen.
- In zahlreichen **öffentlichen Veranstaltungen** u.a. auf Mietgerichtstagen konnte der Verein die Interessen und Belange der Mitglieder nachhaltig zum Ausdruck bringen.
- **Presse, Rundfunk und Fernsehen** zeigten reges Interesse an der Meinung des Vereins zu den verschiedensten Themen. Dementsprechend nahmen Vorstand und Mitarbeiter in zahlreichen Interviews und Stellungnahmen die Gelegenheit wahr, der Öffentlichkeit die Auffassung des Vereins zu vermitteln.



Im Einzelnen:

4.1.: **RA Rudolf Stürzer** informiert im **Münchner Merkur** und der **tz** über gesetzliche Neuregelungen, die im Jahr 2025 in Kraft treten werden.

9.1.: Der **Bayerische Rundfunk** berichtet über die Forderungen von HAUS + GRUND MÜNCHEN nach einem öffentlich zugänglichen Transparenzregister zur neuen Grundsteuer, über das Bürger vergleichen können, ob sich die bayerischen Städte und Gemeinden bei der Festlegung der Hebesätze zur neuen Grundsteuer an die vom Finanzministerium zur Wahrung der gesetzlichen Aufkommensneutralität vorgeschlagenen Hebesätze gehalten haben.

11.1.: **RA Rudolf Stürzer** nimmt im **Münchner Merkur** und der **tz** Stellung zu den Vor- und Nachteilen des bayerischen Flächenmodells bei Neuberechnung der Grundsteuer und weist auf die Möglichkeit eines Erlassantrages hin.

Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RA Dr. Benjamin Merkel** zur Frage, wann Ansprüche des Vermieters auf Schadensersatz verjähren, wenn der Mieter einen Wasserschaden am Parkettboden verursacht hat.

Der **Immostar** berichtet über die Podiumsdiskussion zum Erbschaftsteuerrecht im Münchner Literaturhaus mit **RA Rudolf Stürzer**, **RAin/StBin Agnes Fischl**, Vertretern der Immobilienbranche, des Mietervereins und Betroffenen über die Forderungen von HAUS + GRUND nach steuerlichen Erleichterungen für Erben von Immobilien.

Der **Immostar** veröffentlicht eine Presseinformation von HAUS + GRUND MÜNCHEN zur Räum- und Streupflicht von Hauseigentümern und Mietern sowie zu den gesetzlichen Neuregelungen im Jahr 2025.

13.1.: Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Abendschau** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Kritik von HAUS + GRUND an der deutlichen Steigerung der Grundsteuer für die Mehrzahl der Eigentümer und Mieter.

14.1.: **RA Rudolf Stürzer** und **Dr. Ulrike Kirchhoff** diskutieren bei einer Veranstaltung der FDP mit Generalsekretär Dr. Marco Buschmann und MdB Daniel Föst über wohnungspolitische Themen.

15.1.: Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über die Kritik von HAUS + GRUND MÜNCHEN am Hebesatz der Stadt zur neuen Grundsteuer und Mitglieder, für die sich die Grundsteuer um bis zum 8-Fachen erhöht hat.

Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** zur Frage, ob es bei größeren Gebäuden eine gesetzliche Verpflichtung zum hydraulischen Abgleich und zur Optimierung der Heizungsanlage gibt.

17.1.: Der **Bayerische Rundfunk** berichtet über die Kritik von **RA Rudolf Stürzer** an dem von der Stadt München beschlossenen Hebesatz für die neue Grundsteuer, der zu Lasten von Hauseigentümern und Mietern deutlich über dem vom bayerischen



Finanzministerium zur Wahrung der gesetzlichen Aufkommensneutralität vorgeschlagenen Hebesatz liegt.

Münchner Merkur und **tz** stellen **RA Rudolf Stürzer** als Experten für Leserfragen zum Thema „Wohnen und Mieten“ vor.

18.1.: **RA Rudolf Stürzer** nimmt im **Bayerischen Rundfunk** Stellung zur staatlichen Förderung beim Einbau einer Wärmepumpe.

Die **Abendzeitung** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, ob und in welchen Fällen ein Einspruch gegen den Grundsteuerbescheid aussichtsreich ist.

23.1.: **Münchner Merkur** und **tz** berichten über die Kritik von HAUS + GRUND MÜNCHEN an dem von der Stadt großzügig bemessenen „Risikopuffer“ bei Festlegung der Hebesätze für die neue Grundsteuer.

24.1.: Der **Immostar** berichtet über die Forderungen von HAUS + GRUND MÜNCHEN nach einem öffentlich zugänglichen Transparenzregister zur neuen Grundsteuer.

25.1.: Die Wochenzeitung **HALLO** berichtet über die Kritik von **RA Rudolf Stürzer** an dem von der Stadt München beschlossenen Hebesatz für die neue Grundsteuer, der zu Lasten von Hauseigentümern und Mietern deutlich über dem vom bayerischen Finanzministerium zur Wahrung der gesetzlichen Aufkommensneutralität vorgeschlagenen Hebesatz liegt.

Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** zur Frage, ob Mieter bei Stellung eines Nachmieters einen Anspruch auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag vor Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist haben.

29.1.: **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** erörtert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Frage, ob Vermieter bei unberechtigter Weigerung des Mieters, die Wohnung zu besichtigen (z.B. wegen eines beabsichtigten Verkaufs) zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt sind.

8.2.: Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über die Kritik von **RA Georg Hopfensperger** an einer fragwürdigen Online-Plattform der Partei Die Linke, mit der Mieter dazu aufgefordert werden, angebliche Mietpreisüberhöhungen bzw. Mietwucher zu ermitteln und den Vermieter beim städtischen Wohnungsamt anzuschwärzen.

Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Claudia Finsterlin** zu den Voraussetzungen eines Erlassantrages bei der neuen Grundsteuer.

Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RA Dr. Benjamin Merkel** zur Frage, ob in einer aus zwei Eigentümern bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft die Zustimmung des anderen Eigentümers erforderlich ist, wenn ein Eigentümer auf seiner Sondernutzungsfläche einen Swimmingpool bauen will.



Die Mitgliederzeitschrift von **Haus und Grund Köln** berichtet in der Februar-Ausgabe über die neuen Bücher von Mitarbeitern der Rechtsabteilung „Wohnungsübergabe - rechtssicher gestalten“ von **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** und **Nikolaus Ziegelmayer**, „Vermieterwissen 2025“ von **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** sowie „Eigenbedarf rechtssicher gestalten“ von **RAin Andrea Nasemann** und **RAin Kathrin Gerber**.

12.2.: **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Rechtslage, wenn der Mieter einer Mieterhöhung des Vermieters trotz Überschreitens der Kappungsgrenze zugestimmt hat.

14.2.: **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **tz**, wer für einen Wasserschaden in einem Mehrfamilienhaus haftet, der durch einen undichten Spülkasten in einer Wohnung verursacht worden ist.

22.2.: **RA Rudolf Stürzer** nimmt im **Münchner Merkur** und der **tz** Stellung zu den wohnungspolitischen Aussagen der Bundestagsparteien im Wahlkampf.

In der Wochenzeitung **HALLO** erläutert **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer**, ob und unter welchen Voraussetzungen Mieter in einem Mehrfamilienhaus Gegenstände im Treppenhaus abstellen dürfen.

RAin Martina Westner erläutert in der **Süddeutschen Zeitung**, unter welchen Voraussetzungen der Vermieter „sonstige Betriebskosten“ in der Betriebskostenabrechnung ansetzen darf.

26.2.: **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** erläutert in den **Münchner Wochenanzeigern**, ob der Vermieter bei Zahlungsverzug des Mieters mit Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist.

1.3.: **RAin Martina Westner** erläutert in der **Süddeutschen Zeitung**, unter welchen Voraussetzungen der Vermieter einen Anspruch auf Besichtigung der vermieteten Wohnungen hat und was der Vermieter bei unberechtigter Weigerung des Mieters tun kann.

7.3.: **München TV** sendet ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zum neuen Münchner Mietspiegel.

RA Rudolf Stürzer erläutert in der **tz**, unter welchen Voraussetzungen Bäume nach der Münchner Baumschutzverordnung gefällt werden dürfen und wer in einer Wohnungseigentumsanlage über den Antrag auf Fällung zu entscheiden hat.

8.3.: **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** erörtert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO** die Frage, ob Vermieter bei unberechtigter Weigerung des Mieters, die Wohnung zu besichtigen (z.B. wegen eines beabsichtigten Verkaufs) zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt sind.



- 10.3.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert im **Münchner Merkur**, unter welchen Voraussetzungen Bäume nach der Münchner Baumschutzverordnung gefällt werden dürfen und wer in einer Wohnungseigentumsanlage über den Antrag auf Fällung zu entscheiden hat.
- 11.3.:** **RA Georg Hopfensperger** nimmt in der **Süddeutschen Zeitung** Stellung zum neuen Münchner Mietspiegel.
- 12.3.:** **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, wie der Wasserverbrauch einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus bei Defekt des Wasserzählers zu ermitteln und in der Betriebskostenabrechnung anzusetzen ist.
- 20.3.:** **Radio Arabella** sendet ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zum neu erschienenen Münchner Mietspiegel 2025.
- 22.3.:** Der **Immostar** veröffentlicht ein Grußwort von **RA Rudolf Stürzer** zur Immobilienmesse München.
- Der **Immostar** veröffentlicht ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zu den Ungereimtheiten des neuen Münchner Mietspiegels 2025 und den absurden Forderungen der Stadt.
- Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** zur Frage, ob es bei größeren Gebäuden eine gesetzliche Verpflichtung zum hydraulischen Abgleich und zur Optimierung der Heizungsanlage gibt.
- 26.3.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zur Frage, ob Mieter bei Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen nach dem Gebäudeenergiegesetz (z.B. Erneuerung der Heizung) wegen der damit verbundenen Beeinträchtigungen zur Minderung der Miete berechtigt sind.
- 5.4.:** Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zu den Ungereimtheiten des neuen Münchner Mietspiegels 2025 und den absurden Forderungen der Stadt.
- RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** erläutert in der Wochenzeitung **HALLO**, ob der Vermieter beim Zahlungsverzug des Mieters mit Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist.
- 9.4.:** **RA Georg Hopfensperger** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Rechtslage, wenn der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage verstorben ist und sich herausstellt, dass er vereinnahmte Hausgeldzahlungen veruntreut hat.
- 15.4.:** Der **Bayerische Rundfunk** berichtet über die Stellungnahme von **RA Georg Hopfensperger** zum Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung.



- 19.4.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **Süddeutschen Zeitung** die Frage, ob bei der Vermietung einer Wohnung mit Garage separate Mietverträge für Wohnung und Garage abgeschlossen werden sollten.
- Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO** die Rechtslage, wenn der Mieter einer Mieterhöhung des Vermieters trotz Überschreitens der Kappungsgrenze zugestimmt hat.
- 23.4.:** **RA Georg Hopfensperger** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Neuregelung des § 556 Abs. 4 BGB nach dem Bürokratienteilungsgesetz, wonach der Vermieter dem Mieter die der Betriebskostenabrechnung zugrundeliegenden Belege nicht mehr im Original zur Einsichtnahme vorlegen muss, sondern diese auch elektronisch übermitteln kann.
- 28.4.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **tz**, unter welchen Voraussetzungen sich der Mieter bei einer Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs auf die sog. Härteklausel berufen und der Kündigung widersprechen kann.
- 3.5.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zur Frage, ob Mieter bei Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen nach dem Gebäudeenergiegesetz (z.B. Erneuerung der Heizung) wegen der damit verbundenen Beeinträchtigungen zur Minderung der Miete berechtigt sind.
- 6.5.:** Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über die Kritik von HAUS + GRUND MÜNCHEN an den unrealistischen Mietwerten des neuen Münchner Mietspiegels 2025, wonach u.a. die Mieten für begehrte Altbauwohnungen in den letzten Jahren gesunken sein sollen.
- Radio Arabella** sendet ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zum Thema „Grundsteuer - Stadt München überzieht Hebesatz und belastet damit auch die Mieter“.
- Münchner Merker** und **tz** berichten über die Kritik von HAUS + GRUND MÜNCHEN, dass zahlreiche Städte und Gemeinden u.a. die Landeshauptstadt München die Hebesätze bei der Berechnung der neuen Grundsteuer deutlich über den vom Finanzministerium berechneten aufkommensneutralen Hebesatz beschlossen haben und dadurch zu Lasten von Eigentümern und Mietern erhebliche Mehreinnahmen erzielen.
- 7.5.:** **RA Dr. Benjamin Merkel** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, wer die Kosten für die Reparatur einer durch einen Notarzteinsatz beschädigten Wohnungseingangstüre zahlen muss.
- 8.5./9.5.:** **MünchenTV** berichtet über die Jahreshauptversammlung mit Prof. Dr. Kirchhof und sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Themen der Pressekonferenz:
- **Neue Grundsteuer – Der Goldesel für München**
24 Millionen mehr pro Jahr



- **Mietspiegel 2025** - unrealistisch: Mieten für begehrte Altbauwohnungen sinken!
LH München kommt trotzdem mit immer absurderen Ideen
- **50 Jahre Mieterschutz** – Fluch oder Segen?
Die Auswirkungen auf den Wohnungsbau in München

8.5.: Die **Wirtschaftswoche** berichtet über die Kritik von HAUS + GRUND MÜNCHEN, dass zahlreiche Städte und Gemeinden u.a. die Landeshauptstadt München die Hebesätze bei der Berechnung der neuen Grundsteuer deutlich über den vom Finanzministerium berechneten aufkommensneutralen Hebesatz beschlossen haben und dadurch zu Lasten von Eigentümern und Mietern erhebliche Mehreinnahmen erzielen.

10.5.: **RA Georg Hopfensperger** informiert in der **Süddeutschen Zeitung**, was der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage bei Vorbereitung und Einberufung der Eigentümerversammlung beachten muss.

13.5.: Die **Dingolfinger Tageszeitung idowa** berichtet über den Landesverbandstag von Haus & Grund Bayern und die Ausführungen von **RA Rudolf Stürzer** auf der Pressekonferenz zu der unterschiedlichen Mietbelastung in bayerischen Städten.

17.5.: **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO**, wie der Wasserverbrauch einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus bei Defekt des Wasserzählers zu ermitteln und in der Betriebskostenabrechnung anzusetzen ist.

Der **Immostar** berichtet ausführlich über die Jahreshauptversammlung von HAUS + GRUND MÜNCHEN mit Prof. Dr. Gregor Kirchhof sowie über die Themen der Pressekonferenz anlässlich der Jahreshauptversammlung:

- **Neue Grundsteuer – Der Goldesel für München**
24 Millionen mehr pro Jahr
- **Mietspiegel 2025** - unrealistisch: Mieten für begehrte Altbauwohnungen sinken!
LH München kommt trotzdem mit immer absurderen Ideen
- **50 Jahre Mieterschutz** – Fluch oder Segen?
Die Auswirkungen auf den Wohnungsbau in München

21.5.: Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RA Simon Koch** zur Frage, ob ein Vermieter die rückständige Gasrechnung des aus der Wohnung ausgezogenen Mieters zahlen muss.

25.5.: **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **Süddeutschen Zeitung**, welche Sachverhalte Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen können.



- 31.5.:** **RA Rudolf Stürzer** kritisiert in der **Abendzeitung**, dass nach der Reform der Grundsteuer die überwiegende Zahl der Eigentümer und damit auch der Mieter mehr zahlen müssen.
- Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zur Frage, wer bei einer Wohnungseigentümergeinschaft für Zahlungsausfälle haftet, die ein inzwischen verstorbener Verwalter durch strafbare Handlungen z.B. Untreue verursacht hat.
- 4.6.:** **RA Georg Hopfensperger** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die gesetzliche Neuregelung, wonach ein Mieter z.B. bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs den Härtefallwiderspruch auch in Textform, d.h. per Mail oder Telefax einlegen kann.
- 6.6.:** **RA Rudolf Stürzer** nimmt in der **Süddeutschen Zeitung** Stellung zum Vorschlag der Grünen im Münchner Stadtrat, auch reduzierte Mieten der kommunalen Gesellschaft **Münchner Wohnen** in den Mietspiegel einfließen zu lassen.
- Die Verbandszeitung von **Haus und Grund Köln** berichtet in der Juni-Ausgabe über die Neuauflage des Buches „Die Eigentümerversammlung“ von **RAin Melanie Sterns-Kolbeck** und **RA Georg Hopfensperger**.
- 10.6.:** **RA Rudolf Stürzer** und **RA Georg Hopfensperger** starten die Podcast-Reihe „Haus + Grund erklärt: Alle Themen über Haus und Wohnung - einfach und verständlich“ mit einem Image-Podcast bei **Radio Arabella**.
- 13.6.:** Der **Immostar** veröffentlicht Presseinformationen von **HAUS + GRUND MÜNCHEN** zu neuen Urteilen aus dem Miet- und Immobilienrecht.
- 14.6.:** **RA Georg Hopfensperger** erläutert im Interview mit der Münchner Wochenzeitung **HALLO** die Neuregelung nach dem Bürokratieentlastungsgesetz, wonach der Vermieter dem Mieter die seiner Betriebskostenabrechnung zugrundeliegenden Belege auch digital übermitteln kann.
- 18.6.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RA Heiko Wagener** zur Frage, wer bei einem Neubauvorhaben für Schäden am Nachbargebäude z.B. durch Erschütterungen haftet.
- 28.6.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RA Dr. Benjamin Merkel** zur Frage, wer die Kosten für die Reparatur einer Wohnungseingangstüre zahlen muss, die bei einem vom Mieter veranlassten Notarzteinsatz beschädigt wurde.
- 2.7.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zur Frage, ob ein Verwaltungsbeirat in einer Wohnungseigentümergeinschaft, der das Eigentum an seiner Wohnung auf die Kinder übertragen und sich den Nießbrauch vorbehalten hat, das Amt als Verwaltungsbeirat niederlegen muss.
- 12.7.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RA Simon Koch** zur Frage, ob ein Vermieter die rückständige Gasrechnung des aus der Wohnung ausgezogenen Mieters zahlen muss.



Die Verbandszeitschrift von **Haus und Grund Köln** berichtet in der Juli-Ausgabe über die Neuauflage des Buches „Immobilienübergabe zu Lebzeiten“ das von **RAin Agnes Fischl** und **WPin Regine Funke-Lachotzki** mit verfasst wurde.

- 16.7.:** **RAin Martina Westner** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Auswirkungen des seit 01.01.2025 geltenden Gesetzes zur Modernisierung des Postrechts auf die Postlaufzeiten des Schriftverkehrs zwischen den Mietparteien.
- 23.7.:** **RA Georg Hopfensperger** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO** die gesetzliche Neuregelung, wonach ein Mieter z.B. bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs den Härtefallwiderspruch auch in Textform, d.h. per Mail oder Telefax einlegen kann.
- 25.7.:** Der **Immostar** berichtet über die Verdoppelung der Mitgliederzahlen bei HAUS + GRUND MÜNCHEN in den letzten 20 Jahren sowie über die Themen der Jahreshauptversammlung.
- 26.7.:** **Süddeutsche Zeitung, Münchner Merkur, tz, Abendzeitung** und **BILD** berichten über die Jahreshauptversammlung von HAUS + GRUND MÜNCHEN mit Prof. Dr. Gregor Kirchhof und dem Präsidenten von Haus & Grund Deutschland Dr. Kai Warnecke sowie über die erneute Auszeichnung von HAUS + GRUND MÜNCHEN als erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet.
- 30.7.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** zur Frage, ob der Mieter für das Anbringen einer Markise auf dem Balkon die vorherige Zustimmung des Vermieters einholen muss.
- 1.8.:** In der **tz**-Serie „tz HILFT“ erläutert **RA Rudolf Stürzer**, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Hauseigentümer vom Nachbarn das Kürzen oder Beseitigen von Bäumen verlangen kann, wenn diese seinen Fernsehempfang stören oder seine Photovoltaikanlage verschatten.
- 2.8.:** **RA Georg Hopfensperger** erläutert in der **Süddeutschen Zeitung**, was Nachbarn an der Grundstücksgrenze errichten dürfen und welcher Abstand dabei eingehalten werden muss.
- In der **Süddeutschen Zeitung** erläutert **RA Georg Hopfensperger** die zunehmenden Probleme privater Vermieter und die Forderungen von HAUS + GRUND an die Wohnungspolitik.
- 4.8.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **Abendzeitung** welche Fehler beim Vererben von Immobilien gemacht werden und wie Hauseigentümer Gestaltungsspielräume legal nutzen können.
- 8.8.:** Der **Immostar** veröffentlicht ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** u.a. zur Frage, was kann bzw. muss die Politik tun, um den Markt für private Investoren wieder attraktiver zu machen.



- 13.8.:** *RA Heiko Wagener* erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Frage, ob ein Bauträger Gewährleistungsansprüche (z.B. wegen einer defekten Markise) mangels Wartung durch den Kunden auch dann zurückweisen kann, wenn er den Kunden nicht auf die Notwendigkeit einer Wartung hingewiesen hat.
- 23.8.:** *RA Rudolf Stürzer* erläutert in der **Süddeutschen Zeitung**, was Eigentümer und Mieter beachten sollten, wenn sie im Garten ein Trampolin für die Kinder aufstellen wollen.
- Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit *RA Georg Hopfensperger* zur Frage, ob ein Verwaltungsbeirat in einer Wohnungseigentümergeinschaft, der das Eigentum an seiner Wohnung auf die Kinder übertragen und sich den Nießbrauch vorbehalten hat, das Amt als Verwaltungsbeirat niederlegen muss.
- 27.8.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit *RAin Florentina Mantscheff* zur Frage, ob es in einer Wohnungseigentümergeinschaft möglich ist, unterschiedliche Messmethoden zur Erfassung des Heizverbrauchs (z.B. von Fußbodenheizung und Heizkörpern) zu kombinieren und Heizkostenabrechnungen im Einklang mit der Heizkostenverordnung zu erstellen.
- 5.9.:** *RA Rudolf Stürzer* erläutert in der **tz**-Serie „tz HILFT“ die Rechtslage, wenn der Nachbar eine Grundstücksgrenze nicht anerkennen will, obwohl diese vom örtlichen Vermessungsamt festgestellt worden ist.
- 6.9.:** *RAin Martina Westner* erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO** die Auswirkungen des seit 01.01.2025 geltenden Gesetzes zur Modernisierung des Postrechts auf die Postlaufzeiten des Schriftverkehrs zwischen den Mietparteien.
- 10.9.:** Der **Bayerische Rundfunk** sendet zum Thema Grundsteuer ein Interview mit *RA Rudolf Stürzer* zur Kritik von HAUS + GRUND an der Weigerung der Bayerischen Staatsregierung ein sog. Transparenzregister wie in anderen Bundesländern zu erstellen.
- RA Georg Hopfensperger* erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Voraussetzungen für die Vereinbarung einer Staffelmiete.
- 14.9.:** *RA Rudolf Stürzer* erläutert in der **tz** wie Wohnungseigentümer bei einer von ihnen gewünschten Umbaumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum (z.B. behindertengerechte Rampe, Wallbox für Elektroauto in der Tiefgarage) vorgehen sollten.
- Die Verbandszeitschrift von **Haus und Grund Köln** berichtet in der September-Ausgabe über die Neuauflagen der Bücher „Mietverhältnisse beenden“ von *RAin Kathrin Gerber* und *RAin Andrea Nasemann* und „Wohnungseigentum von A bis Z“ von *RAin Melanie Sterns-Kolbeck*, *RA Detlef L. Sterns* und *Justin Denk*.
- 20.9.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit *RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke* zur Frage, ob der Mieter für das Anbringen einer Markise auf dem Balkon die vorherige Zustimmung des Vermieters einholen muss.



- 24.9.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RAin Martina Westner** zur Frage, ob Mieter, die sich durch Rauchen auf dem Nachbarbalkon gestört fühlen, zur Minderung der Miete berechtigt sind.
- In den **Haidhauser Nachrichten** erläutert **RA Rudolf Stürzer** die Höhe der Instandhaltungskosten von Immobilien und gibt Empfehlungen, welche Beträge Eigentümer und Vermieter dafür zurücklegen sollten.
- 26.9.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **tz** die Frage, ob in einer Wohnungseigentumsanlage die Kosten für die Erneuerung eines defekten Klingelverstärkers in der Wohnung der betroffene Wohnungseigentümer oder die Gemeinschaft zahlen muss.
- 27.9.:** **RAin Martina Wester** erläutert in der **Süddeutschen Zeitung**, welche Betriebskosten der Vermieter auf die Mieter umlegen darf.
- 4.10.:** **RA Heiko Wagener** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO** die Frage, ob ein Bauträger Gewährleistungsansprüche (z.B. wegen einer defekten Markise) mangels Wartung durch den Kunden auch dann zurückweisen kann, wenn er den Kunden nicht auf die Notwendigkeit einer Wartung hingewiesen hat.
- 6.10.:** Im **tz**-Ratgeber erläutert **RA Rudolf Stürzer**, wer beim Verkauf einer Immobilie für Mängel haftet.
- 8.10.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** zur Frage, ob der Vermieter verpflichtet ist, dem Mieter die der Betriebskostenabrechnung zugrundeliegenden Rechnungen und Belege zu schicken.
- 10.10.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **tz** die Frage, ob auch der ehemalige Eigentümer einer Wohnung, der diese auf seine Tochter übertragen und sich den Nießbrauch vorbehalten hat, staatliche Fördermittel für eine neue Heizung nach dem GEG beantragen kann.
- Der **Immostar** veröffentlicht ein Grußwort von **RA Rudolf Stürzer** zur Münchner Herbst-Immobilienmesse 2025 und berichtet über die neuen Dienstleistungen von HAUS + GRUND MÜNCHEN sowie über die erneute Auszeichnung als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.
- 17.10.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **tz** erbrechtliche Fragen zum Testament sowie zu Vermächtnis- und Pflichtteilsansprüchen.
- Die Verbandszeitschrift von **Haus und Grund Köln** berichtet in der Oktober-Ausgabe über die Neuauflage des „Praxishandbuch Wohnungseigentum“ von **RA Rudolf Stürzer**, **RA Georg Hopfensperger**, **RAin Melanie Sterns-Kolbeck**, **RA Detlef L. Sterns** und **RAin Claudia Finsterlin**.
- 18.10.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Florentina Mant-scheff** zur Frage, ob es in einer Wohnungseigentümergeinschaft möglich ist, unterschiedliche Messmethoden zur Erfassung des Heizverbrauchs (z.B. von Fuß-



bodenheizung und Heizkörpern) zu kombinieren und Heizkostenabrechnungen im Einklang mit der Heizkostenverordnung zu erstellen.

22.10.: Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RA Heiko Wagener** zur Frage, ob der Verwalter einer Eigentümergemeinschaft vor der Beauftragung von Rechtsanwälten und Sachverständigen Vergleichsangebote einholen muss.

24.10.: **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **tz** ein neues Urteil des Bundesverfassungsgerichts, wonach Vermieter wegen einer kompletten Vermüllung der Wohnung zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt sind.

Der **Immostar** veröffentlicht in seiner neuen Serie „Leser fragen - Rechtsanwälte antworten“ die Beantwortung von Leserfragen durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Rechtsabteilung.

29.10.: Der **Deutschlandfunk** sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Klage des Freistaates Bayern gegen die Erbschaftsteuer.

31.10.: Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Martina Westner** zu den Risiken für den Vermieter, wenn der Mieter bei seinem Auszug die Wohnungsschlüssel nicht übergibt, sondern lediglich in den Briefkasten des Vermieters einwirft.

RA Georg Hopfensperger erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO** die Voraussetzungen für die Vereinbarung einer Staffelmiete.

5.11.: **RA Georg Hopfensperger** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** welche Vor- und Nachteile eine Aufhebung der Verwalterzustimmung beim Wohnungsverkauf hat.

7.11.: Der **Immostar** berichtet in der Serie „Leser fragen - Rechtsanwälte antworten“ über die größten Irrtümer im Mietrecht.

RA Rudolf Stürzer erläutert in der **tz**, wann die Hausverwaltung einer Wohnungseigentümergemeinschaft die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan erstellt haben muss und welche Rechte Eigentümer bei Verspätung und mangelhafter Erstellung haben.

15.11.: **RA Georg Hopfensperger** erläutert in der **Süddeutschen Zeitung**, wie Vermieter mit Gegenständen verfahren sollten, die Mieter nach ihrem Auszug aus der Wohnung zurückgelassen haben.

RAin Martina Westner erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO** die Frage, ob Mieter, die sich durch Rauchen auf dem Nachbarbalkon gestört fühlen, zur Minderung der Miete berechtigt sind.

Die Verbandszeitung von **Haus und Grund Köln** berichtet über die Neuauflage des Buches „Mietrecht für Vermieter von A bis Z“ von **RA Rudolf Stürzer** und **RA Michael Koch**.



- 19.11.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RAin Katharina Röbler** zur Frage, ob der Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist, wenn der Mieter eine vertraglich vereinbarte Bankbürgschaft nicht beibringt.
- 20.11.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **Süddeutschen Zeitung** die Gründe für die Zunahme von Eigenbedarfskündigungen und widerspricht dem Vorwurf des Mietervereins München, Eigenbedarfskündigungen wären zunehmend vorgetäuscht.
- 28.11.:** **RA Rudolf Stürzer** nimmt in der **tz**-Serie „tz HILFT“ Stellung zur Frage, ob nach vollständiger Rückzahlung eines Darlehens die zugunsten der Bank im Grundbuch eingetragene Grundschuld gelöscht werden sollte.
- 29.11.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** zur Frage, ob der Vermieter verpflichtet ist, dem Mieter die der Betriebskostenabrechnung zugrundeliegenden Rechnungen.
- 3.12.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** zur Frage, ob ein Mieter von seinem Untermieter eine höhere Miete verlangen darf als er selbst zahlt.
- 5.12.:** Der **Immostar** veröffentlicht eine Stellungnahme von HAUS + GRUND MÜNCHEN zum Vorschlag des bayerischen Ministerpräsidenten Markus Söder über eine Regionalisierung der Erbschaftsteuer und berichtet über die Dienstleistungen des Vereins sowie über die erneute Auszeichnung als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.
- Münchner Merkur** und **tz** berichten über die Kritik von HAUS + GRUND MÜNCHEN an dem von Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) geplanten Gesetzesentwurf über eine Kappung von Indexmieterhöhungen.
- RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **tz**, ob bei einer beschädigten Fensterscheibe einer Eigentumswohnung die Kosten der Erneuerung von der Gemeinschaft aus der Instandhaltungsrücklage oder von dem betroffenen Eigentümer selbst getragen werden müssen.
- 6.12.:** Die **Süddeutsche Zeitung**, **Münchner Merkur**, **tz** und **BILD** veröffentlichen eine Stellungnahme von HAUS + GRUND MÜNCHEN zum Vorschlag des bayerischen Ministerpräsidenten Markus Söder über eine Regionalisierung der Erbschaftsteuer und berichten über die Dienstleistungen des Vereins sowie über die erneute Auszeichnung als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.
- RA Georg Hopfensperger** erläutert in der **Süddeutschen Zeitung** die gesetzlichen Neuerungen für Immobilieneigentümer 2026.
- Ferner berichtet die **Süddeutsche Zeitung** über die Empfehlung des Vereins, im Hinblick auf die drohende Verschlechterung der erbschaft- und schenkungssteuerlichen Regelungen eine vorzeitige Übertragung von Immobilien auf die nächste Generation zu prüfen.



- 8.12.:** Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Abendschau** anlässlich des Verkaufs des Hirmer-Stammhauses in der Fußgängerzone ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Problematik der Konzentration von hochpreisigen Immobilien in der Hand eines Investors.
- 11.12.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert im **Münchner Merkur** und der **tz**, wie Vermieter bei Zahlungsrückständen vorgehen sollten und wie sie sich gegen Mietnomaden schützen können.
- Die **Neuhauser Werkstattnachrichten** berichten in der Dezember-Ausgabe über die Dienstleistungen des Vereins.
- Die Verbandszeitschrift **Haus und Grund Köln** berichtet in der Dezember-Ausgabe über die Neuauflage des von **RAin Martina Westner** verfassten Buches „Betriebskosten in der Praxis“.
- 12.12.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **Süddeutschen Zeitung** anlässlich eines aktuellen Falles in München ein neues Urteil des BGH, wonach die nach Aufteilung eines Mehrfamilienhauses in Eigentumswohnungen geltende 10-jährige Kündigungssperrfrist nicht bereits bei Verkauf der Wohnung an einen gewerblichen Investor zu laufen beginnt.
- 13.12.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RA Heiko Wagener** zur Frage, ob der Verwalter einer Eigentümergemeinschaft vor der Beauftragung von Rechtsanwälten und Sachverständigen Vergleichsangebote einholen muss.
- Die **Abendzeitung** veröffentlicht eine Stellungnahme von HAUS + GRUND MÜNCHEN zum Vorschlag des bayerischen Ministerpräsidenten Markus Söder über eine Regionalisierung der Erbschaftsteuer und berichtet über die Dienstleistungen des Vereins sowie über die erneute Auszeichnung als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.
- Die **tz** berichtet in der tz-Serie „Meine Woche“ über berufliche und private Aktivitäten von **RA Rudolf Stürzer**.
- 17.12.:** **RA Heiko Wagener** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Frage, ob ein Wohnungseigentümer von der Wohnungseigentümergemeinschaft Schadensersatz verlangen kann, wenn ihm die beauftragte Abrechnungsfirma jahrelang zu hohe Heizkosten in Rechnung gestellt hat oder ob sich der Eigentümer direkt an die Abrechnungsfirma wenden muss.
- 19.12.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **tz** die Frage, ob ein Grundstückseigentümer von seinem Nachbarn die Fällung eines großen Baumes verlangen kann, weil dieser seinen Fernsehempfang erheblich beeinträchtigt.
- 27.12.:** **RA Georg Hopfensperger** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO** welche Vor- und Nachteile eine Aufhebung der Verwalterzustimmung beim Wohnungsverkauf hat.



Stichwortverzeichnis

Fundstelle

Datum

Abriss

Anzeige H + G MÜNCHEN

Haidhauser Nachrichten	15.09.2025
A&D muc golf	02.05.2025
Neuhauser Werkstatt-Nachrichten	01.07.2025
Immostar	25.07.2025
Süddeutsche Zeitung	26.07.2025
Münchner Merkur	26.07.2025
tz	26.07.2025
BILD	26.07.2025
Abendzeitung	26.07.2025
Immostar	10.10.2025
Neuhauser Werkstatt-Nachrichten	01.12.2025
Immostar	21.11.2025
Immostar	21.11.2025
München TV	08.05.2025
Immostar	17.05.2025

Auszug

Anzeige H + G MÜNCHEN - Jahreshauptversammlung

Balkonkraftwerk

Bauliche Veränderung

Immostar	23.08.2025
Wochenzeitung HALLO	08.02.2025
Münchner Wochenanzeiger	30.07.2025
tz	14.09.2025
Wochenzeitung HALLO	20.09.2025
tz	07.03.2025
Münchner Merkur	10.03.2025
Münchner Wochenanzeiger	18.06.2025
Wochenzeitung HALLO	08.03.2025
Süddeutsche Zeitung	22.02.2025
Münchner Wochenanzeiger	12.03.2025
Münchner Wochenanzeiger	23.04.2025
Immostar	03.05.2025
Wochenzeitung HALLO	14.06.2025
Immostar	23.08.2025
Süddeutsche Zeitung	27.09.2025
Münchner Wochenanzeiger	08.10.2025
tz	07.11.2025
Immostar	21.11.2025
Wochenzeitung HALLO	29.11.2025
Immostar	05.12.2025
Immostar	13.06.2025
FDP	14.01.2025
tz	22.02.2025
Münchner Merkur	22.02.2025
Bayerischer Rundfunk	15.04.2025

Baumschutzverordnung / Bäume

Baurecht

Besichtigung

Betriebskosten / -abrechnung / -umlage

Beweissicherung

Brand

Bundestagswahl / Neue Regierung / wohnungspolitische Themen

Bücher (Vorstellung/Besprechung)

Betriebskosten in der Praxis

Die Eigentümerversammlung

Eigenbedarf rechtssicher gestalten

Mietrecht für Vermieter von A-Z

Mietverhältnisse beenden

Wohnungsübergabe

Wohnungseigentümer-Lexikon

Vermieterwissen 2025

Kölner HuG	15.12.2025
Kölner HuG	15.06.2025
Kölner HuG	15.02.2025
Kölner HuG	15.11.2025
Kölner HuG	15.09.2025
Kölner HuG	15.02.2025
Kölner HuG	15.09.2025
Kölner HuG	15.02.2025

Editorial

Immostar

11.01.2025



Stichwortverzeichnis

	Fundstelle	Datum
Eigentümerwechsel Erbschaft- und Schenkungssteuer	Immostar	25.07.2025
	Münchner Wochenanzeiger	29.01.2025
	Immostar	11.01.2025
	Abendzeitung	04.08.2025
	tz	17.10.2025
	Deutschlandfunk	29.10.2025
	Immostar	05.12.2025
	Süddeutsche Zeitung	06.12.2025
	tz	06.12.2025
	Münchner Merkur	06.12.2025
	BILD	06.12.2025
	Abendzeitung	13.12.2025
Förderung	Bayerischer Rundfunk	18.01.2025
	tz	10.10.2025
Gebrauchsüberlassung Grundsteuer / -erklärung	Immostar	22.02.2025
	Bayerischer Rundfunk	09.01.2025
	Münchner Merkur	11.01.2025
	tz	11.01.2025
	Immostar	11.01.2025
	Bayerisches Fernsehen	13.01.2025
	Süddeutsche Zeitung	15.01.2025
	Bayerischer Rundfunk	17.01.2025
	Abendzeitung	18.01.2025
	Münchner Merkur	23.01.2025
	tz	23.01.2025
	Immostar	24.01.2025
	Wochenzeitung HALLO	25.01.2025
	Süddeutsche Zeitung	08.02.2025
	tz	06.05.2025
	Münchner Merkur	06.05.2025
	Radio Arabella	06.05.2025
	Wirtschaftswoche	08.05.2025
	Immostar	17.05.2025
	Abendzeitung	31.05.2025
Grußworte Immobilienmesse	Bayerischer Rundfunk	10.09.2025
	Immostar	10.10.2025
Haftung Härteklausel Heizungsgesetz (GEG): Photovoltaik / Wärmeplanung	Immostar	22.02.2025
	Immostar	23.08.2025
	Münchner Wochenanzeiger	15.01.2025
	Wochenzeitung HALLO	22.03.2025
	Immostar	03.05.2025
	tz	01.08.2025
Instandhaltung	Immostar	03.05.2025
Kauf / -preise	Süddeutsche Zeitung	01.03.2025
	tz	28.11.2025
	Bayerischer Rundfunk	08.12.2025



Stichwortverzeichnis

	Fundstelle	Datum
Kündigung	Bayerisches Fernsehen	08.12.2025
	Immostar	22.02.2025
	Münchner Wochenanzeiger	26.02.2025
	Wochenzeitung HALLO	05.04.2025
	Immostar	03.05.2025
	Süddeutsche Zeitung	25.05.2025
	Immostar	23.08.2025
	tz	24.10.2025
	Immostar	24.10.2025
	Süddeutsche Zeitung	31.10.2025
	Münchner Wochenanzeiger	19.11.2025
	Immostar	21.11.2025
	Immostar	22.02.2025
	Immostar	22.02.2025
Kündigung wegen Eigenbedarf	tz	28.04.2025
	Immostar	13.06.2025
	Immostar	23.08.2025
	Immostar	23.08.2025
	Süddeutsche Zeitung	20.11.2025
	Süddeutsche Zeitung	12.12.2025
Lärm	Immostar	03.05.2025
Mangel	Wochenzeitung HALLO	09.08.2025
	Münchner Wochenanzeiger	13.08.2025
	Wochenzeitung HALLO	04.10.2025
	tz	06.10.2025
	tz	07.11.2025
Mieten u.a. Index- und Staffelmiete, Preise, Mietspiegel	Süddeutsche Zeitung	08.02.2025
	Immostar	22.02.2025
	München TV	07.03.2025
	Süddeutsche Zeitung	11.03.2025
	Radio Arabella	20.03.2025
	Süddeutsche Zeitung	05.04.2025
	Süddeutsche Zeitung	06.05.2025
	Süddeutsche Zeitung	06.06.2025
	Immostar	13.06.2025
	Münchner Wochenanzeiger	10.09.2025
	Wochenzeitung HALLO	31.10.2025
	Immostar	21.11.2025
	Münchner Merkur	05.12.2025
	tz	05.12.2025
Mieterschutz	Immostar	22.02.2025
	Immostar	25.07.2025
Mietnomaden	tz	11.12.2025
	Münchner Merkur	11.12.2025
Mietkostenbelastung	Idowa	13.05.2025
Mietminderung u. -erhöhung	Münchner Wochenanzeiger	12.02.2025
	Wochenzeitung HALLO	19.04.2025
	Immostar	03.05.2025
	Immostar	23.08.2025
	Münchner Wochenanzeiger	24.09.2025
	Wochenzeitung HALLO	15.11.2025
Mietrecht	Wochenzeitung HALLO	25.01.2025
	tz	14.02.2025
	Immostar	22.02.2025
	Süddeutsche Zeitung	19.04.2025



Stichwortverzeichnis

	Fundstelle	Datum
Modernisierung	Immostar	03.05.2025
	Münchner Wochenanzeiger	07.05.2025
	Wochenzeitung HALLO	17.05.2025
	Münchner Wochenanzeiger	21.05.2025
	Wochenzeitung HALLO	28.06.2025
	Wochenzeitung HALLO	12.07.2025
	Immostar	25.07.2025
	Süddeutsche Zeitung	02.08.2025
	Immostar	23.08.2025
	Immostar	23.08.2025
	Immostar	07.11.2025
	Immostar	22.02.2025
	Münchner Wochenanzeiger	26.03.2025
	Wochenzeitung HALLO	03.05.2025
	Immostar	23.08.2025
Nachbarschaftsrecht	Immostar	03.05.2025
	tz	01.08.2025
	Süddeutsche Zeitung	02.08.2025
	Süddeutsche Zeitung	23.08.2025
	tz	05.09.2025
	tz	19.12.2025
	Münchner Merkur	17.01.2025
	tz	17.01.2025
	Münchner Merkur	04.01.2025
	tz	04.01.2025
Neue Serie „Ihr Team für alle Fälle“	Immostar	11.01.2025
	Süddeutsche Zeitung	06.12.2025
Neuregelungen 2025 +2026		
Podcast	Radio Arabella	10.06.2025
	tz	15.12.2025
Portrait RA Rudolf Stürzer		
Räum-und Streupflicht	Immostar	11.01.2025
Schadensersatzanspruch	Wochenzeitung HALLO	11.01.2025
	Immostar	13.06.2025
	Immostar	23.08.2025
	Immostar	24.10.2025
	Immostar	07.11.2025
	Immostar	05.12.2025
Schimmel		
Untervermietung	Immostar	03.05.2025
	Münchner Wochenanzeiger	03.12.2025
Verzug		
	Münchner Wochenanzeiger	16.07.2025
	Immostar	23.08.2025
Widerspruch	Wochenzeitung HALLO	06.09.2025
Widerspruch	Münchner Wochenanzeiger	04.06.2025
	Wochenzeitung HALLO	23.07.2025



Stichwortverzeichnis

	Fundstelle	Datum
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	Wochenzeitung HALLO	22.02.2025
	Wochenzeitung HALLO	09.04.2025
	Süddeutsche Zeitung	10.05.2025
	Wochenzeitung HALLO	31.05.2025
	Münchner Wochenanzeiger	02.07.2025
	Wochenzeitung HALLO	23.08.2025
	Münchner Wochenanzeiger	27.08.2025
	tz	26.09.2025
	Wochenzeitung HALLO	18.10.2025
	Münchner Wochenanzeiger	22.10.2025
	Münchner Wochenanzeiger	05.11.2025
	Süddeutsche Zeitung	15.11.2025
	Immostar	21.11.2025
	tz	05.12.2025
	Wochenzeitung HALLO	13.12.2025
	Münchner Wochenanzeiger	17.12.2025
	Wochenzeitung HALLO	27.12.2025

City-light Poster
Stachus Zwischengeschoss
Marienplatz / Marienhof / Ausgang Dienerstr.
Odeonsplatz / Bahnsteig U3/U6



SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER

HAUS+GRUND MÜNCHEN

Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.



UNSER SERVICE - exklusiv für Mitglieder:

- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- // 24 Stunden **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über Urteile und Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr
- // **Fordern Sie gleich weitere Informationen an!**



50.000

Kostenfreie Rechts-
beratungen jährlich



25

Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater



420.000

Wohnungen und Ge-
schäftsräume



39.000.000

Datenbankeinträge für
Mieter-Bonitätscheck



40.000

Mitglieder in München
und Umgebung

Sonnenstraße 13/III | 80331 München | ☎ **089/55141-0**
info@hug-m.de | **www.hug-m.de**

Weniger Papier, mehr Digitales

Rechtsexperte über gesetzliche Änderungen 2025 im Wohnimmobilienbereich

Das Jahr 2025 bringt für Eigentümer und Mieter zahlreiche gesetzliche Änderungen mit sich. Besonders die Themen Grundsteuerreform, digitale Betriebskostenabrechnungen, Smart-Meter-Pflicht und neue Regelungen bei Heizkostenabrechnungen stehen im Fokus. Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus+Grund München, gibt dazu wichtige Einblicke und Einschätzungen.

Grundsteuerreform – was man beachten muss

Anfang des Jahres werden die Grundsteuerbescheide versendet. Doch Vorsicht: Wer den Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt nicht rechtzeitig geprüft und angefochten hat, kann gegen den Bescheid der Stadt oder der Gemeinde keine Rechtsmittel mehr einlegen. Stürzer erklärt: „Es kommt immer wieder vor, dass falsche Angaben gemacht wurden, etwa durch Verwechslung der Flurnummern bei Tiefgaragenplätzen. Dann wird die gesamte Fläche fehlerhaft bewertet.“

Eine weitere Neuerung: Ab 2025 müssen Haushalte mit einem Stromverbrauch von über 6000 Kilowattstunden jährlich sogenannte Smart-Meter installieren lassen. Diese intelligenten Messsysteme erfassen den Stromverbrauch präzise und senden die Daten automatisch an den Messstellenbetreiber. Die Einbaupflicht gilt auch für Bestandsbauten. Die Kosten hierfür werden auf die Bewohner umgelegt. Für Stürzer ist dies eine sinn-



In 2025 wird die Verwaltung im Immobilienbereich digitaler – und vieles weitere auch.

FOTO: PANTHERMEDIA/SDCORET

volle Entwicklung: „Smart-Meter erleichtern die Abrechnung und machen Ablesetermine überflüssig. Das spart Zeit und reduziert Fehler.“

Auch bei der Betriebskostenabrechnung ändert sich etwas. Ab 2025 können Vermieter ihren Mietern die Belege digital zur Verfügung stellen. Das bedeutet, der Mieter hat zwar weiterhin ein Einsichtsrecht, muss aber nicht mehr persönlich im Büro des Vermieters erscheinen oder Papierkopien anfordern. Rechtsanwalt Stürzer bewertet dies positiv: „Das ist zeitgemäß und reduziert den Papieraufwand. Viele Hausverwaltungen arbeiten bereits

digital, und die neue Regelung schafft Klarheit.“ Neu geregelt wird auch die Heizkostenabrechnung. Seit Oktober 2024 müssen Wärmepumpen verbrauchsabhängig abgerechnet werden, was bislang nicht verpflichtend war. Hierbei kommen ebenfalls intelligente Messgeräte zum Einsatz, die den Verbrauch exakt erfassen.

Mit der Umstellung auf digitale Verfahren und Smart-Meter geht nach Meinung des Vorsitzenden von Haus+Grund München die Immobilienbranche einen weiteren Schritt in Richtung Modernisierung und Effizienz. Gleichzeitig müssen

sich Eigentümer auf zusätzliche Kosten vorbereiten, die sie zumindest teilweise an die Mieter weitergeben können.

„Die gesetzlichen Änderungen sind sinnvoll, bringen aber auch Herausforderungen mit sich. Es bleibt abzuwarten, wie kulant Städte und Gemeinden im Umgang mit Fehlern und Beschwerden sein werden“, erklärt Stürzer. Mit den Neuerungen zeigt sich: Eigentümer und Mieter müssen sich auf Veränderungen einstellen – doch mit guter Vorbereitung lassen sich viele der Herausforderungen bewältigen.

BODO-KLAUS EIDMANN

Grundsteuer Die ersten Schock-Briefe

SEITE 12

Teuer-Schock: Erste Grundsteuer-Bescheide sind da

Lange haben viele gezittert. Nun wurden in vielen Gemeinden die neuen Grundsteuer-Bescheide verschickt. Und bei einigen Haus- und Wohnungsbesitzern ist der Schock groß. Vor allem für größere Grundstücke muss man mitunter um einiges mehr bezahlen.

Denn in Bayern wird bei der Grundsteuer jetzt ein eigenes Modell zugrunde gelegt: Während andere Länder anhand von Angaben wie Baujahr und Bodenrichtwert den Wert des Grundbesitzes ermitteln, wendet Bayern ein reines Flächenmodell an. Rudolf Stürzer vom Verband Haus + Grund München findet es positiv, dass dadurch die Grundstücke nicht ständig neu bewertet werden müssen, gibt aber zu bedenken: „Diejenigen, die ein großes Grundstück in Niederbayern besitzen, zahlen mitunter mehr als der Villenbesitzer in Starnberg.“

Einige Stichproben: Ein Eigentümer eines Einfamilienhauses in Taufkirchen an der Vils mit rund 1500 qm Grund muss jetzt das Doppelte bezahlen. Vorher waren es 299 Euro, mit dem neuen Bescheid ab jetzt 609 Euro im Jahr. Auch bei einem Rentner aus Bad Tölz (Einfamilienhaus, rund 800 qm Grund) hat sich die Grundsteuer mehr als verdreifacht auf 468 Euro. „Das ist eine riesige Belastung für uns“, sagt er.

In München warten viele Eigentümer noch auf die Briefe der Stadt. Andere wissen aber schon Bescheid. Ein Leser mit einem Reihenmittelhaus in Oberföhring musste zum Beispiel bisher 421 Euro im Jahr bezahlen, jetzt sind es 626 Euro. Heftiger ist ein Beispiel aus Aubing (478

Jetzt haben wir es schwarz auf weiß

Grundsteuer für

Allgemeine Hinweise

In der Jachenau (Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen) trifft die neue Grundsteuer besonders Waldbesitzer. IMAGO, WEISSBROD/DPA



qm Grund, 184 qm Wohnfläche): Statt 212 Euro werden jetzt 688 fällig – mehr als das Dreifache! Jubeln können nach Informationen von Stadtkämmerer Christoph Frey dagegen vor allem Eigentümer von Innenstadtimmobilen. Für sie sind es mitunter bis zu 50 000 Euro weniger im Jahr.

Dadurch fehlen der Stadt wichtige Einnahmen, die sie durch eine Anhebung des Hebesatzes auf die Grundsteuer ausgeglichen hat. Für die

Kommunen sollte die Reform aufkommensneutral sein – heißt: Die Städte und Gemeinden waren aufgerufen, ihre Hebesätze so zu berechnen, dass sie nach dem neuen Modell insgesamt gleich hohe Steuereinnahmen haben wie vorher.

In der Jachenau, der kleinsten Gemeinde Bayerns mit eigenständiger Verwaltung, hat die Grundsteuerreform ganz besonders starke Auswirkungen. Bei vielen der Anwesen wurde ein deutlich erhöhter Grundsteuermessbetrag errechnet. Um dies auszugleichen, hat der Gemeinderat eine Senkung des Hebesatzes von 310 auf 240 Punkte beschlossen. Der Bürgermeister von Jachenau, Klaus Rauchenberger, ist über die Grundsteuerreform



Jachenau Bürgermeister Klaus Rauchenberger. PRIVAT



Rudolf Stürzer vom Verband Haus und Grund. STELZL

„nicht so ganz glücklich“. In der Gemeinde gebe es viele Waldbesitzer, die keine Gewinne aus Forstwirtschaft erzielen. „Aber den Staat interessiert das nicht, ob das Schutzwald ist.“ Möglichkeiten, sich gegen massive Erhö-

hungen zu wehren, gibt es wenige. Liegen beispielsweise Fehler in der Berechnungsgrundlage vor, kann man auf dieser Grundlage beim zuständigen Finanzamt Widerspruch einlegen.

GABRIELE WINTER

von Arne Wilsdorff



Transparenzregister zur Grundsteuer – Nicht in Bayern

Wenn Bürger sich über die Höhe ihrer Grundsteuer informieren wollen, haben sie es in anderen Bundesländern leichter. Bayern bietet kein Transparenzregister an - und verteidigt das. Die versprochene Aufkommensneutralität ist damit nicht zu prüfen.

Holt sich meine Gemeinde über die neue Grundsteuer von ihren Bürgern in der Summe mehr Geld als im Vorjahr? Oder hält sie sich an die Empfehlung des Finanzministeriums für einen aufkommensneutralen Grundsteuer-Hebesatz? In anderen Bundesländern, wie etwa Baden-Württemberg, Hessen oder Nordrhein-Westfalen, können das die Bürger in Listen oder Online-Rechnern auf den Seiten ihres Finanzministeriums nachprüfen, im Freistaat geht das nicht. Und es soll nach dem Willen von bayerischem Finanzministerium und Gemeindetag auch so bleiben. Ein Transparenzregister wird es nicht geben.

Denn in Sachen Transparenz für die Höhe der Grundsteuer-Hebesätze sieht sich das bayerische Finanzministerium nicht zuständig. Es sieht allein die Kommunen in der Pflicht.

Politisches Ziel: neue Grundsteuer soll aufkommensneutral sein

In diesen Tagen werden in Bayern die ersten Grundsteuerbescheide verschickt, die nach der Reform völlig neu berechnet wurden. Nach dem Willen der Bayerischen Staatsregierung sollen die jährlichen Grundsteuereinnahmen einer Kommune insgesamt nicht höher ausfallen, als im vergangenen Jahr. Es gilt das Ziel der sogenannten Aufkommensneutralität. Allerdings nicht für den einzelnen Wohnungsbesitzer, der kann je nach Wohnort mehr oder auch weniger bezahlen müssen.

Finanzministerium: "nicht zur allgemeinen Veröffentlichung"

Um ihr politisches Ziel "Aufkommensneutralität" zu gewährleisten, konnten Städte und Gemeinden seit Anfang August 2024 "Informationen zur Ermittlung ihres aufkommensneutralen Hebesatzes" beim Finanzministerium abfragen, diese seien jedoch "nicht zur allgemeinen Veröffentlichung vorgesehen", so das Finanzministerium zum Bayerischen Rundfunk. Das Ministerium geht nun davon aus, dass die Kommunen "von sich aus transparent mit der Bestimmung der neu festzulegenden Hebesätze umgehen". Bürger sollten jeweils vor Ort die Details selbst erfragen.

Gemeindetag: Transparenzregister "nicht zielführend"

Dass es in Bayern kein öffentliches Transparenzregister über aufkommensneutralen Hebesätze bei der Grundsteuer geben wird, ist ganz im Sinne der Städte und Gemeinden. Der Geschäftsführer des Bayerischen Gemeindetages, Hans-Peter Mayer, sieht auf BR-Nachfrage so ein Transparenzregister "nicht als zielführend" an. Denn es würde "auch nicht zu mehr Verständnis bei den Bürgern führen". Mit der Festsetzung der Hebesätze hätten es "sich die Gemeinde- und Stadträte nicht leicht gemacht". Im Blick hätten sie dabei nicht nur das "Aufkommen der Grundsteuer" gehabt, sondern auch die "Finanzsituation im Ganzen". Mayer weist zudem darauf hin, dass der Bayerische Gemeindetag "von Anfang an der Forderung einer Aufkommensneutralität widersprochen" habe. Mit anderen Worten: mit weiteren Hebesatzsteigerungen ist zu rechnen, weil vielerorts die Gemeindehaushalte wegen Steuerausfällen und Preissteigerungen extrem angespannt sind.

Münchner Hausbesitzerverein fordert Transparenzregister

Rudolf Stürzer, der Vorsitzende des Münchner Haus- und Grundbesitzervereins, fordert ebenfalls vehement ein Transparenzregister zur neuen Grundsteuer. Für ihn müssten die Zahlen des bayerischen Finanzministeriums "allen Bürgern offengelegt werden; auch um dem bereits häufig geäußerten Verdacht entgegenzuwirken, Städte und Gemeinden wollten mit Mehreinnahmen durch die neue Grundsteuer ihren Stadt- oder Gemeindehaushalt sanieren". Die Stadt München habe etwa bei der Berechnung des neuen Hebesatzes einen sogenannten "Risikopuffer für fehlende oder fehlerhafte Messbescheide einkalkuliert". Der Bürger, so Stürzer gegenüber dem BR, könne allerdings damit nicht nachvollziehen, ob und in welcher Höhe dieser Risikopuffer tatsächlich notwendig sei.

Grüne für Transparenz: "Söder-Regierung misstraut den Menschen"

Der Sprecher der Landtags-Grünen für Finanzen, Tim Pargent, fordert ein Transparenzregister wie in Hessen oder Baden-Württemberg. Aber die "Söder-Regierung" misstraue den Menschen und behalte "die Zahlen für sich", so Pargent. Das sei falsch, denn "wenn Kommunen ihre Steuer tatsächlich erhöhen müssen, dann kommunizieren sie das ohnehin ehrlich ihren Bürgern gegenüber".



HAUS + GRUND

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM



Lebhafte Diskussion auf dem Podium.



Vollbesetzter Saal im Literaturhaus.

Erbschaftsteuer - Die „Neidsteuer“ ist der Mietpreis

„Dauerthema Erbschaftsteuer: Die Effekte der ‚Neidsteuer‘ auf Miet- und Kaufpreise“. So lautete das Thema des münchner Immobilien fokus, der am 24. Oktober im Literaturhaus stattfand. Zu der bis auf den letzten Platz besetzten Veranstaltung geladen hatten die Aigner Immobilien GmbH sowie die Acconsis GmbH Steuerberatung. Eröffnet wurde das Thema durch einen Impulsvortrag von Rudolf Stürzer, dem Vorsitzenden von Haus + Grund München. Deutlich wurde: Es gäbe Alternativen für die Erbschaftsteuer, doch die Politik hat kein Interesse daran, sie zu ändern oder abzuschaffen. Durch den Abend führte der Journalist Sebastian Krass.

Als vor 20 Jahren in München ein Mehrfamilienhaus mit einem Verkehrswert von 2 Mio. Euro vererbt wurde, fielen 380.000 Euro Erbschaftsteuer an. Beim erneuten Erbfall im Jahr 2022 betrug die Steuerlast 2,3 Mio. Euro – eine Steigerung von 600 %.

Die Mieten wiederum stiegen während dieser Zeit um 40 %. „Damals hat der Erbe die Steuer über die Mieten solide finanziert und konnte das Haus halten. Heute geht das nicht mehr“, erläuterte Rudolf Stürzer in seinem Vortrag, der den diesjährigen münchner Immobilien fokus einleitete.



V.l.n.r.: Dr. Wolfgang Donhär, Thomas Aigner, Monika Schmid-Balzert, Agnes Fischl-Obermayer, Sebastian Krass, Dr. Kai H. Warnecke, Rudolf Stürzer

Vor einem vollbesetzten Saal im Literaturhaus beschrieb der Vorsitzende von Haus + Grund München die Problematik, die mit der Berechnungsart der Erbschaftsteuer einhergeht. Da diese sich am Bodenwert orientiere, der in den vergangenen Jahren gerade in München massiv gestiegen ist, sei die Steuer für die meisten Erben nicht mehr finanzierbar. Der Verkauf an Investoren sei die Folge: „Und dann weht für die Mieter ein anderer Wind.“

Stürzer nannte zwei Gründe, warum die Erbschaftsteuer in Deutschland ein „heißes Eisen“ sei: Zum einen sei sie aufgrund der hohen Bodenpreise eine nicht unerhebliche Einnahmequelle für den Staat geworden. 2007 betrugen die Einnahmen über die Erbschaftsteuer bundesweit 3,8 Mrd. Euro. 2023 waren es 3,6 Mrd. Euro. Allerdings nur in Bayern. Zum anderen sei das Thema Neid mit der Steuer eng verknüpft. „Erben sei leistungsloser Erwerb und müsse daher kräftig besteuert werden“ wird häufig argumentiert.

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS UND WOHNUNG

www.hug-m.de



RA Rudolf Stürzer hält den Impulsvortrag.

streiber

Die angeschnittenen Aspekte wurden in der anschließenden lebhaften Diskussion von den Podiumsteilnehmern aufgegriffen und vertieft. Thomas Aigner, Geschäftsführer und Inhaber der Aigner Immobilien GmbH, wies darauf hin, dass die Debatte hierzulande durch die ausgeprägte Mieterkultur erschwert werde. Die Politik habe eher diese Klientel im Blick und nicht die Eigentümer. „Und was man ja auch gerne mal vergisst: Diese Immobilien wurden mal gebaut oder gekauft – und zwar mit versteuertem Geld. Aber das ist halt unsere Steuerkultur.“

Agnes Fischl-Obermayer, Steuerberaterin, Fachanwältin für Erbrecht und Geschäftsführerin von ACCONSIS, machte nochmal deutlich, wie problematisch die Wahrnehmung des Vermieters seitens der Politik sei. „Viele Vermieter wollen sozial vermieten, bekommen aber Probleme mit dem Finanzamt, wenn sie zu weit unter der ortsüblichen Miete sind. Das könnte man ändern, aber das ist nicht gewollt: Man ist der Meinung, dass der Vermieter dann Steuerhinterziehung begeht!“

Schnell wurde deutlich, dass eine sachliche Auseinandersetzung zwischen Immobilienwirtschaft und Politik über die Erbschaftsteuer an dem Bild des Eigentümers bzw. Vermieters scheitert. Dabei gehe es gar nicht um eine komplette Abschaffung, sondern um eine Änderung, wie Wolfgang Donhär, selbst Immobilienerbe, betonte. Donhär konnte nur mit einem Kredit für die 1 Mio. Euro hohe Steuerlast den Verkauf seines Familienbesitzes abwenden, musste dafür aber die Mieten drastisch erhöhen. Er plädiert dafür, den Steuersatz nicht nach dem Grundstückswert, sondern nach den Mieteinnahmen zu bemessen. Zugleich nahm Donhär ein Missverhältnis im Steuerrecht in den Blick: „Wenn ich keine 14, sondern 301 Wohnungen hätte, dann wäre ich eine Wohnungsbaugesellschaft und müsste überhaupt keine Erbschaftsteuer zahlen. Wir als kleine Vermieter werden relativ hoch besteuert – wer aber deutlich mehr Vermögen besitzt, ist befreit. Diese Ungerechtigkeit sollte man mal in den Blick nehmen.“

Ähnlich sieht es die Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbund Landesverbandes Bayern, Monika Schmid-Balzert. Sie lehnt eine Abschaffung ab, weil die Einnahmen der Allgemeinheit zugutekämen. „Aber wenn ein Vermieter bezahlbaren Wohnraum vermietet und erhält, soll man ihm bei der Steuer entgegenkommen. Das wurde leider bei der neuen Wohnungs-

HAUS + GRUND MÜNCHEN in der Sonnenstr. 13/III
ist DIE Adresse für alle Immobilien-Eigentümer.



gemeinnützigkeit verpasst. Da hätte man für die sozialen Vermieter nachsteuern können.“

Bei Donhär's Forderung, die „haltlose Bodenspekulation“ zu unterbinden, gab es Applaus – ein Umstand, der den Präsidenten von Haus & Grund Deutschland, Dr. Kai H. Warnecke, irritierte.

Da sehe man, wie Immobilienpreise wahrgenommen würden. „Fakt ist: Wer vor 50 Jahren den DAX oder eine Immobilie gekauft hätte, stünde mit dem DAX heute besser da. Rein nominal, vom Wert her, ist es nicht der Fall, dass ist in den letzten Jahren eine haltlose Spekulation entstanden ist. Das lässt sich in allen Bereichen ablesen. Das Einzige, was überhaupt noch dämmend auf den Verbraucherpreisindex wirkt, sind die Mieten. Das ist die Realität.“

Auch Thomas Aigner legte Einspruch ein bei der Idee, den Bodenwert einzufrieren. Um eine Stadt zu entwickeln, müsse es Möglichkeiten geben. „Der Bodenwert wird abgeleitet aus unbebauten Grundstücken – genau da muss man ansetzen. Da muss man nicht einfrieren. Das wäre so, als würde man eine Käseglocke drüberstülpen. Aber der Käse wird dadurch nicht frischer.“

Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.mein-immostar.de/recht

Sonnenstraße 13/III | 80331 München | ☎ 089/55141-0 | Fax 089/55141-366 | ✉ info@hug-m.de | www.hug-m.de



HAUS + GRUND

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM

Neuer Grundsteuerhebesatz: Stadt langt kräftig hin

Mit Beschluss des Münchner Stadtrats wurde der Grundsteuerhebesatz von derzeit 535% auf 824% erhöht. Begründet wurde dies damit, dass die sog. Aufkommensneutralität gewahrt werden muss. Dies ist zweifelhaft und wird von der Stadt selbst mit dem eingerechneten „Risikopuffer“ relativiert. Dieser Risikopuffer ist wohl sehr großzügig bemessen. Über ein höheres Grundsteueraufkommen soll offensichtlich versucht werden, den maroden Stadthaushalt zu sanieren - zu Lasten der Eigentümer, aber auch der Mieter, auf die die Grundsteuer i.d.R. als Betriebskosten umgelegt wird.

Die Schuld für dadurch eintretende Grundsteuererhöhungen schiebt die Stadt auf das Flächenmodell des Freistaates Bayern. Dies ist unseriös und parteipolitisch bedingt. Die Stadt hätte es selbst in der Hand gehabt, durch eine moderate Erhöhung des Hebesatzes Eigentümer und Mieter vor drastischen Erhöhungen zu bewahren.

Flächenmodell schützt Eigentümer und Mieter

Nachvollziehbar ist, dass Städten wie München mit auch in Zukunft steigenden Immobilienwerten ein wertabhängiges Modell - wie in vielen

anderen Bundesländern - lieber gewesen wäre. Dann wäre nämlich die Grundsteuer schon aufgrund der Wertsteigerungen Jahr für Jahr weiter gestiegen ohne Zutun der Stadt d.h. ohne Erhöhung des städtischen Hebesatzes. Nicht so beim Flächenmodell des Freistaates, bei dem Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ausschließlich die Grundstücks- und Wohnflächen sind; nicht aber die Werte. Nachdem die Flächen eines Grundstücks - anders als die Werte - i.d.R. unverändert bleiben, schützt das Flächenmodell Eigentümer und Mieter für die Zukunft vor laufenden Erhöhungen; es sei denn, die Stadt erhöht wiederum ihren Hebesatz.

Grundsteuerbescheide erst ab Januar 2025

Bereits im Jahr 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht die derzeit geltende Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber aufgefordert die Grundsteuer bis spätestens 1.1.2025 neu zu regeln. Bund, Länder und Gemeinden hatten somit über 6 Jahre Zeit. Jetzt, wenige Wochen vor Inkrafttreten der Neuordnung, wissen mehr als 90% aller Haushalte immer noch nicht, wie viel sie ab Januar nächsten Jahres bezahlen müssen. In einer Pressekonferenz Anfang Oktober hat die Münch-



UNSER TEAM

Reihe vorne: RAin Kathrin Gerber^{*1}, RAin Florentina Mantscheff³, Eva Stürzer, RAin Katharina Rößler, RAin Claudia Finsterlin^{*4}, RAin Ariane Schlegel³, stellvertr. Vorsitzender RA Georg Hopfensperger³, Vorsitzender RA Rudolf Stürzer, Christina Schenker, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer, Carmen Rojas-Schwartz, Elisabeth Karner, Maria Martins, Ruzica Milicevic

Reihe mitte: Nicolaus Ziegelmayer, RA Simon Koch, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, Katharina Lazovic, RA Dr. Benjamin Merkel, RAin Astrid Congiu-Wehle², StB Andreas Jovanic⁴, RA Martin Seydel, RA Harald Spöth^{*5}, Karina Popescu Reihe hinten: RA Alexander Schulze-Schönherr^{*5}, RA Martin Sauer³, StBin/WPin Regine Funke-Lachotzki², Dipl.-Ing. Andreas Heisler^{*6}, RA Julian Cato Mantscheff³, Dipl.-Arch. Eth Andrea Lange^{*8}, RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer⁴, RAin Andrea Nasemann, RA Detlef L. Sterns, RA Bernhard Stocker, RA Heiko Wagener³, Sabine Grasarevic, Nicole Schneider, RAin Martina Westner, Kathrin Passarge, RA Nicolai Utz⁴

^{*1} Fachanwältin für Steuerrecht, ^{*2} Fachanwältin für Familien- und Steuerrecht, ^{*3} Fachanwalt/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,

^{*4} Fachanwältin für Erbrecht, ^{*5} Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, ^{*6} Energieberater, ^{*7} Bauberater, ^{*8} Architektin

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS UND WOHNUNG

www.hug-m.de



1 - Neue Grundsteuerbescheide erst ab Januar '25

Der Stadtkämmerei verkündet, dass die Bescheide erst „ab Januar 2025“ verschickt werden d.h. erst irgendwann im Laufe des nächsten Jahres werden Münchens Hauseigentümer und Mieter wissen, was sie ab 1. Januar bezahlen müssen. Ein historisch einmaliger Vorgang, der nicht damit entschuldigt werden kann, dass es Bürger in anderen Städten und Gemeinden nicht besser geht. Und wieder Wasser auf die Mühlen derer, die überzeugt sind, dass in unserem Staat immer weniger funktioniert und die ihren Unmut darüber bei den nächsten Wahlen zum Ausdruck bringen werden.

Grundsteuer selbst berechnen

Berechnen können die Eigentümer die Höhe der im nächsten Jahr zu zahlenden Grundsteuer selbst, indem sie den Grundsteuermessbetrag zum 01.01.2025, den ihnen das Finanzamt mit dem Grundsteuermessbescheid mitgeteilt hat, mit dem Hebesatz von 824% multiplizieren. Das Ergebnis ist dann die jährliche Grundsteuer.

Beispiel: Beträgt der vom Finanzamt mit Grundsteuermessbescheid mitgeteilte Grundsteuermessbetrag zum 01.01.2025 € 101,67, beträgt die jährlich zu zahlende Grundsteuer € 837,76 ($€ 101,67 \cdot 824\%$).

Erlassmöglichkeit

In Fällen, in denen aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Systemwechsels bei der Grundsteuer eine unangemessen hohe Steuerlast eintritt, kann vom Grundstückseigentümer gem. Art. 8 Bayerisches Grundsteuergesetz ein Antrag auf Erlass der festgesetzten Grundsteuer gestellt werden; z.B. wenn die Lage des zu bewertenden Grundstücks von den in der Gemeinde ortsüblichen Verhältnissen abweicht oder die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes überschritten ist.

Der Erlassantrag ist i.d.R. jährlich bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März zu stellen.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer,
Vorsitzender Haus + Grund München

www.hug-m.de
www.zzenario8.de/haus-und-grund
Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.mein-immostar.de/recht

Exklusiver Service für unsere Mitglieder:

Persönliche Beratung:

Telefonische Sprechstunden, auch am Abend

Der Mitgliederservice von Haus + Grund München wurde erweitert.

Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten können sich Mitglieder auch montags bis freitags in der Zeit von 16:00 bis 19:00 Uhr exklusiv beraten lassen.

Telefonische Beratung

nur unter 089/55141-300 zu folgenden Zeiten:

Montag bis Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr
Montag bis Donnerstag	13:30 bis 16:00 Uhr
Freitag	13:30 bis 15:45 Uhr
Montag bis Freitag	16:00 bis 19:00 Uhr

Persönliche Beratung nur nach
telefonischer Terminvereinbarung unter 089/55141-371

24 h online erreichbar:



Mietverträge

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

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



Präsenzseminare

Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

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



Die wichtigsten Neuregelungen für Hauseigentümer im Neuen Jahr 2025

Haus + Grund München hat für Sie, liebe Leserinnen und Leser, die wichtigsten Neuregelungen für Hauseigentümer im Neuen Jahr 2025 aktualisiert zusammengestellt. Hier können Sie das übersichtlich herauslesen, was für Sie als Eigentümer wichtig ist.

Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV): Kein Schriftformerfordernis bei Gewerbemietverträgen

Bisher galt für langjährige Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume, die keine Wohnräume sind, also vor allem bei Gewerbemietverträgen, das Schriftformerfordernis. Diese Mietverträge konnten bei einem Verstoß gegen das Schriftformgebot unter bestimmten Voraussetzungen ordentlich gekündigt werden, auch wenn sie für mehrere Jahre abgeschlossen waren. Mit dem Bürokratieentlastungsgesetz IV ist das Schriftformgebot für Gewerbemietverträge nun entfallen. Ab 1.1.2025 müssen Gewerbemietverträge nur noch in Textform abgeschlossen werden. Die Textform ist in § 126b BGB geregelt. Zur Einhaltung dieser Form muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist und geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben, § 126b BGB. Diese Voraussetzungen werden erfüllt bei E-Mail, Telefax, Computer Fax, aber auch bei elektronischen Speichermedien. Die Neuregelung gilt ab 1.1.2025. Ein Mietvertrag, der dem Textformerfordernis nicht entspricht und für längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen wird, gilt als für unbestimmte Zeit abgeschlossen. Bei einem Verstoß gegen das Textformerfordernis kann der Vertrag daher ordentlich gekündigt werden. Vermieter müssen daher darauf achten, dass diese Verträge zwar nicht mehr schriftlich abgeschlossen, jedoch dem Textformerfordernis genügen müssen. Wichtig: Auch bei Nachträgen zu einem bestehenden Mietverhältnis muss künftig die Textform eingehalten werden. Wie bisher können Gewerbemietverträge aber auch schriftlich abgeschlossen werden.

Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV): Kein Schriftformerfordernis bei Härtefallwiderspruch des Mieters

Auch im Zusammenhang der ordentlichen Kündigung von Wohnraummietverhältnissen wurde eine Formerleichterung in das Gesetz aufgenommen. Gemäß § 574 BGB kann der Mieter gegen ordentliche Kündigungen eines Vermieters Widerspruch einlegen. Diese Möglichkeit betrifft in der Praxis im wesentlichen die Eigenbedarfskündigung. Der sogenannte Härtefallwider-

spruch musste nach bisherigen Recht ebenfalls schriftlich durch den Mieter eingelegt werden. Auch dies wurde durch das Bürokratieentlastungsgesetz geändert: Künftig kann der Mieter den Härtefallwiderspruch ebenfalls in Textform einlegen. Ab 1.1.2025 kann der Härtefallwiderspruch damit z. B. auch per E-Mail oder Telefax eingelegt werden. Wichtig für Vermieter: In der ordentlichen Kündigung müssen Sie auf die Möglichkeit des Widerspruches hinweisen. Der Mieter muss bei ordnungsgemäßer Belehrung den Widerspruch spätestens 2 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses gegenüber dem Vermieter erklären. Wenn der Vermieter aber zuvor nicht auf die Möglichkeit des Widerspruches hingewiesen hat, so kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin eines Räumungsrechtsstreits vor Gericht erklären. Wenn der Vermieter allerdings unzutreffend über Form und Frist des Widerspruches belehrt hat, etwa dass dieser nach wie vor – trotz der Gesetzesänderung – schriftlich zu erklären ist – so liegt eine unzureichende Belehrung vor, sodass der Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklärt werden dürfte.

Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV): Betriebskostenabrechnungen

Im Rahmen von Betriebskostenabrechnungen steht dem Mieter das Recht zu, die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege einzusehen. Erfüllt der Vermieter dieses Belegeinsichtsrecht nicht, so kann der Mieter die Zahlung aus der Betriebskostenabrechnung verweigern und ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, bis ihm die Belegeinsicht durch den Vermieter gewährt wurde. Zahlreiche Gerichte haben dem Mieter bislang auch ein Einsichtsrecht in die Originalbelege zugesprochen. Dies führte bisher zu teils erheblichen Zahlungsverzögerungen. Dieses von der Rechtsprechung entwickelte Belegeinsichtsrecht des Mieters wurde nun in § 556 Abs. 4 BGB in das Gesetz aufgenommen. Anders als bisher muss der Vermieter die Belege aber nicht mehr im Original vorlegen. Nach dem Bürokratieentlastungsgesetz kann ein Vermieter vielmehr künftig frei wählen, ob er Einsicht in die Originalbelege gewährt oder die Belege dem Mieter per E-Mail übersendet oder diese beispielsweise auf einem Portal zum Abruf elektronisch bereitstellt. Der Vermieter hat insoweit ein Wahlrecht. Auch wenn er über kein papierloses Büro verfügt, kann er die Belegeinsicht Digital durchführen.

Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse läuft am 31.12.2025 aus. Der Gesetzgeber hat es in Folge des Bruches der Ampelkoalition nicht geschafft, die Mietpreisbremse zu verlängern. Zwar ist dies noch geplant, allerdings ist die Erreichung der erforderlichen Mehrheit im Bundestag zweifelhaft. Es gibt aber einen aktuellen Gesetzesentwurf der die Verlängerung der Mietpreisbremse bis 31.12.2029 vorsieht.

Smart Meter Gateway Pflicht

Im Jahre 2025 besteht für bestimmte Haushalte eine Verpflichtung zum Einbau von sogenannten Smart Meter Gateway. Dies sind intelligente Messsysteme, die den Stromverbrauch eines Haushalts präzise erfassen können und ihn an den Messstellenbetreiber senden können. Endverbraucher müssen daher in Zukunft ihren Stromzählerstand nicht mehr selbst ablesen. Dies geschieht in Zukunft automatisch. Diese intelligenten Messsysteme verfügen über ein Kommunikationsmodul das Daten empfangen und versenden kann. Der Stromverbrauch wird vom Messstellenbetreiber automatisch und in regelmäßigen Zeitabständen abgerufen. Ab 2025 besteht eine Einbaupflicht für Haushalte mit einem Stromverbrauch von 6000 bis 100.000 kWh pro Jahr. Haushalte mit Photovoltaikanlagen mit 7 kW bis 100 kW müssen ebenfalls ab 2025 Smart Meter Gateway einbauen.



Das Wichtigste in aller Kürze: Was es alles für Wohn- und Grundstückseigentümer neu zu beachten gibt, hat uns hier auf diesen Seiten HAUS + GRUND MÜNCHEN übersichtlich zusammengestellt.



an Jahr 2025

Eine Verpflichtung zum Einbau von intelligenten Messsystemen besteht auch für Haushalte mit Wärmepumpen oder Ladestationen für Elektroautos. Die Durchführung dieser Verpflichtungen erfolgt durch den Messstellenbetreiber. Die Verbraucher werden mindestens 3 Monate vor Einbau derartiger Messsysteme informiert. Ab 2025 sind die Stromversorger in Deutschland außerdem dazu verpflichtet, dynamische Stromtarife für Endverbraucher mit intelligenten Messsystemen anzubieten. Dies bietet Endverbrauchern mit Photovoltaikanlagen und Stromspeichern die Möglichkeit, Strom zu beziehen und zu speichern wenn dieser an der Strombörse günstig ist und dann zu verbrauchen, wenn die Photovoltaikanlage, beispielsweise witterungsbedingt, keinen Strom produziert.



Pflicht zur Heizkostenabrechnung bei Wärmepumpen

Bisher waren Vermieter von Mehrfamilienhäusern mit Wärmepumpen davon befreit, eine verbrauchsabhängige Abrechnung durchzuführen. Dieses, sog. Wärmepumpenprivileg ist mit Wirkung zum 1.10.2024 entfallen. Eigentümer von Mehrfamilienhäusern müssen ab 1.10.2024 für Gebäude, die mit einer Wärmepumpe zentral versorgt werden, ebenfalls eine verbrauchsabhängige Abrechnung für ihre Mieter erstellen, wie dies schon bei Öl- und Gasheizungen oder Fernwärme der Fall ist. Seit 1.10.2024 gilt auch für Wärmepumpen eine Pflicht zur Installation von Geräten zur Verbrauchserfassung. Die Übergangsfrist zur Umsetzung endet am 30.9.2025. Zum Fristablauf müssen die Verbrauchserfassungsgeräte installiert sein.



Nachrüstungs- u. Stilllegungsverpflichtungen für Kaminöfen

Kamin-, Kachel-, oder Kohleöfen, die zwischen Januar 1995 und März 2010 in Betrieb genommen wurden, dürfen ab 31.12.2024 folgende Grenzwerte nicht überschreiten: Maximal 4,0 g Kohlenmonoxid je Kubikmeter Abgas und maximal 0,15 g Feinstaub je Kubikmeter Abgas. Diese „alten“ Kaminöfen müssen entweder bis zum 31.12.2024 außer Betrieb genommen werden oder mit Filtern nachgerüstet werden.



E-Rechnung

Ab 1.1.2025 müssen Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes in der Lage sein, elektronische Rechnungen zu empfangen. Auch Vermieter gelten, selbst wenn eine steuerfreie Vermietung und Verpachtung erfolgt, als Unternehmer. Diese Verpflichtung kann nicht dadurch erfüllt werden, dass die Rechnung eingescannt und als PDF zur Verfügung gestellt wird. Vielmehr muss eine solche Rechnung ein genormtes strukturiertes elektronisches Format aufweisen (z.B. XStandard oder ZUGFeRD). Die Verpflichtung für Vermieter besteht jedoch im Jahr 2025 nur für den Empfang von Rechnungen, die wiederum von Unternehmern erteilt werden, sofern das Unternehmen dies verlangt. Die Verpflichtung gilt anfangs im Wesentlichen nur zwischen Geschäftskunden, sog. "business to business".



Grundsteuerreform tritt in Kraft

Das Bundesverfassungsgericht hat die derzeit geltende Grundsteuer bereits im Jahre 2018 für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber dazu aufgerufen, die Grundsteuer bis spätestens 1.1.2025 neu zu regeln. In Bayern gilt das Flächenmodell. Dabei wird für die Grundsteuer auf die Grundstücks- und Wohnfläche abgestellt, nicht aber auf steigende Immobilienwerte. Deshalb bleibt die Grundsteuer hier grundsätzlich konstant, es sei denn der Hebesatz wird, wie nun in München geschehen, erhöht. Die Landeshauptstadt München hat im Oktober 2024 verkündet, dass die Grundsteuerbescheide erst ab Januar 2025 verschickt werden. Vermieter und Mieter wissen daher erst im Laufe des Jahres, was an Mehrkosten auf sie zukommt.



Steuerbefreiung für kleine Photovoltaikanlagen

Die Steuerbefreiung für kleine Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von bis zu 30 kWp gilt ab dem Jahr 2025 auch für Mehrfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien. Bisher war die Grenze bei 15 kWp.

Rechtsanwalt Georg Hopfensperger
Stellvertretender Vorsitzender Haus + Grund München

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

DAS Immobilien-Magazin für die Stadt München und das Umland.



DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Verjährung von mietrechtlichen Schadensersatzansprüchen

Frage: Mein Mieter hat bereits vor einigen Jahren einen Wasserschaden am Parkettboden im Wohnzimmer in der von ihm angemieteten Wohnung verursacht. Ich bin diesbezüglich noch nicht tätig geworden. Nun stelle ich mir die Frage, ob ich jetzt zur Vermeidung der Verjährung etwaiger Ansprüche handeln muss. Wie ist die Rechtslage?



*RA Dr. Benjamin
Merkel
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND*

Antwort: Schadensersatzansprüche unterliegen grundsätzlich der regelmäßigen Verjährungsfrist von 3 Jahren gemäß § 195 BGB, wobei die Verjährung mit Ablauf des Jahres beginnt, in dem der Anspruch entstanden ist (§ 199 Abs.1 Nr.1 BGB). In der für das Mietrecht geltenden Sondervorschrift des § 548 Abs. 1 BGB ist jedoch für die Verjährung von Schadensersatzansprüchen des Vermieters wegen Verschlechterung der Mietsache eine verkürzte Verjährungsfrist von 6 Monaten vorgesehen, wobei die Frist erst mit Rückerhalt der Mietsache zu laufen beginnt. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat jetzt in einem jüngeren Urteil entschieden, dass diese Sondervorschrift Vorrang vor den allgemeinen zivilrechtlichen Verjährungsvorschriften hat (BGH, Urteil vom 31.08.2022, VIII ZR 132/20). Für Sie als Vermieter hat dies zur Folge, dass Sie aktuell nicht zwingend tätig werden müssen, da die Verjährung erst mit Rückerhalt der Mietsache zu laufen beginnt und nicht bereits während der Mietdauer. Bei dem vom BGH zu entscheidenden Fall lag die den Schaden auslösende Pflichtverletzung bereits über 30 Jahre (!) zurück.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de





In der Jachenau im Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen trifft die neue Grundsteuer besonders die Waldbesitzer.

IMAGO

So teuer wird's wirklich

Erste Grundsteuer-Bescheide sind da – für manche ein Schock

München – Lange haben viele gezittert. Nun wurden in vielen Gemeinden die neuen Grundsteuer-Bescheide verschickt. Und bei einigen Haus- und Wohnungsbesitzern sitzt der Schock tief. Vor allem für Grundstücke mit größeren Flächen muss man mitunter um einiges mehr bezahlen.

Denn in Bayern wird bei der Neuberechnung der Grundsteuer ein eigenes Modell zugrunde gelegt: Während andere Länder anhand von Angaben wie Baujahr und Bodenrichtwert den Wert des Grundbesitzes ermitteln, wendet Bayern ein reines Flächenmodell an. Rudolf Stürzer vom Verband Haus + Grund München findet es positiv, dass dadurch die Grundstücke nicht ständig neu bewertet werden müssen, gibt aber zu bedenken: „Diejenigen, die ein großes Grundstück in Niederbayern besitzen, zahlen mitunter mehr als der Villenbesitzer in Starnberg.“

Einige Stichproben: Ein Eigentümer eines Einfamilienhauses in Taufkirchen an der Vils mit rund 1500 Quadratmetern Grund muss jetzt das Doppelte bezahlen. Vorher waren es 299 Euro, mit dem neuen Bescheid sind es ab jetzt 609 Euro im Jahr. Bei einem Rentner aus Bad Tölz (Einfamilienhaus, rund 800 Quadratmeter Grund und 150 Quadratmetern Wohnfläche) hat sich die Grundsteuer sogar mehr als verdreifacht von 126 auf 468 Euro im Jahr. „Das ist eine riesige Belastung



Klaus Rauchenberger
Bürgermeister Jachenau

für uns“, sagt er. In Tölz hatte die Stadt den Hebesatz für die Grundsteuer von 420 auf 480 erhöht. Leicht erhöht hat sich die Grundsteuer für einen Wasserburger, der ein Haus ohne Garten in der Innenstadt besitzt. Er muss etwa 60 Euro mehr bezahlen – künftig etwa 260 Euro im Jahr.

In München warten die meisten Eigentümer noch auf die Briefe der Stadt. Ein Leser mit einem Reihennittelhaus in Oberföhring musste bisher 421 Euro im Jahr bezahlen, jetzt sind es 626. Jubeln können in München nach Informationen von Stadtkämmerer Christoph Frey vor allem die Eigentümer von Innenstadtimmobilen. Für sie sind es mitunter bis zu 50 000 Euro weniger im Jahr.

Dadurch fehlen der Stadt wichtige Einnahmen, die sie durch eine Anhebung des Hebesatzes auf die Grundsteuer ausgeglichen hat. Für die Kommunen sollte die Reform aufkommensneutral sein – heißt: Die Städte und Gemeinden waren aufgerufen, ihre Hebesätze so zu berechnen, dass sie nach dem neuen Modell insgesamt



Rudolf Stürzer
Haus + Grund

gleich hohe Steuereinnahmen haben wie vorher.

München hat in den Hebesatz, wie vom Bayerischen Städtetag empfohlen, lediglich einen Risikopuffer eingebaut. Auch andere Städte – unter anderem Nürnberg und Augsburg – betonen, man werde am Ende keine finanziellen Vorteile haben, also nicht mehr Steuereinnahmen haben als vorher. Die Stadt Augsburg hat ausgerechnet, dass nach jetzigem

Stand knapp 62 000 Steuerpflichtige weniger und knapp 34 000 Steuerpflichtige mehr Grundsteuer zahlen müssen als vergangenes Jahr. Tendenziell müsse für Einfamilienhäuser etwas mehr und für Eigentumswohnungen weniger gezahlt werden, hieß es.

In der Jachenau im Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen, der kleinsten Gemeinde Bayerns mit eigenständiger Verwaltung, hat die Grundsteuerreform ganz besonders starke Auswirkungen. Bei vielen der dortigen Anwesen wurde ein deutlich erhöhter Grundsteuermessbetrag errechnet. Um dies auszugleichen, hat der Gemeinderat eine Senkung des Hebesatzes von 310 auf 240 Punkte beschlossen. Der Bürgermeister von Jachenau Klaus Rauchenberger ist über die Grundsteuerreform „nicht so ganz glücklich“. In der Gemeinde gäbe es viele Waldbesitzer, die keine Gewinne aus Forstwirtschaft erzielen. „Aber den Staat interessiert das nicht, ob das Schutzwald ist.“

Möglichkeiten, sich gegen massive Erhöhungen der Grundsteuer zu wehren, gibt es wenige. Liegen beispielsweise Fehler in der Berechnungsgrundlage vor, kann man beim Finanzamt Widerspruch einlegen. „Ansonsten gibt es nach Artikel 8 des Bayerischen Grundsteuergesetzes die Möglichkeit, einen Antrag auf Ermäßigung zu stellen“, berichtet Stürzer. **GABRIELE WINTER**



vom 15.01.2025

Verdoppelt, verfünffacht, verachtfacht

Die neue Grundsteuer bringt teilweise extreme Steigerungen mit sich. Bei der Kämmerei gehen täglich Tausende Nachfragen von Eigentümern ein.

Ein Mietshaus in Obergiesing. 23 Wohnun- gen, in denen Menschen leben, die ins Haus geboren wurden und darin vielleicht auch sterben werden. Grundsteuer verdrei- facht. Ein Einfamilienhaus in Bogenhau- sen, Wohnfläche 110 Quadratmeter. Grund- steuer verdoppelt. Solche Nachrichten er- hielten diese Woche viele Immobiliennei- gent mer in München. Viele ärgern sich, manche freuen sich und manche stellen sich Fragen, die sie sich bis vergangene Wo- che nicht einmal vorstellen konnten. Zum Beispiel, ob sie jetzt für den Staat die Steu- ern für alle Eigentümer des Gebäudes und des Grundstücks eintreiben müssen.

Das Doppelte, das F nfache, ja bis zum Achtfachen müssen Eigentümer in M n- chen künftig zahlen. Allerdings sagen die- se objektiv heftigen Verschärfungen bei der Steuer noch nichts über die subjektiv zu bezahlenden Abgaben aus, da bisher schon extreme Unterschiede bei der Höhe der Grundsteuer vorlagen. Eigentümer wissen schon jetzt, wie viel sie zum Stich- tag am 15. Februar abgeben müssen. Miete- rinnen und Mieter erfahren es bald, wenn sie von ihren Immobilieneigentümern vor- gewarnt werden. Spätestens aber bei der Nebenkostenabrechnung für 2025, die nor- malerweise in den ersten beiden Quartalen 2026 eintrifft. Die Eigentümer dürfen die Grundsteuer komplett durchreichen.

Im oben genannten Mietshaus in Ober- giesing wird bald ein Brief vom Eigent - mer eintreffen. Die Grundsteuer erhöht sich für die gesamte Immobilie von 1140 auf 3440 Euro pro Jahr, obwohl beim ent- scheidenden Messwert vom Finanzamt schon ein Denkmalschutz-Rabatt von 25 Prozent für das 1913 erbaute Gebäude abge- zogen ist. Im Schnitt bedeutet das für die Bewohner, dass sie künftig im Jahr etwa 100 Euro mehr bezahlen müssen. Je nach- dem, wie groß ihre Wohnung ist. Umge-

rechnet auf den Monat sind dann gut acht Euro mehr fällig.

Für den Eigentümer des Bogenhauser Einfamilienhauses ist die Verdoppelung von 200 auf 400 Euro jährlich zu ver- schmerzen, wie er sagt. Ihn ärgert nur, dass die Stadt, genauer gesagt der zust n- dige Kämmerei Christoph Frey, die Folgen der neuen Grundsteuer vorab „vernied- licht“ habe. Eine Zunahme um 100 Prozent

Bei Haus und Grund stehen die Telefone nicht mehr still

findet er schon eine bemerkenswerte Stei- gerung. Frey hatte im Gespräch mit der SZ angekündigt, dass „die Abweichungen nach oben oder unten wenige Euro pro Qua- dratmeter pro Jahr ausmachen“ würden. Das trifft bei beiden Beispielen zu, doch ei- ne Steigerung auf das Doppelte oder Drei- fache eines Betrags klingt anders. Frey und die Stadt wussten natürlich, dass Münchnerinnen und Münchner, die mehr zahlen müssen, wenig begeistert sein w r- den. Es steht aber nach wie vor das Verspre- chen, dass die Stadt die Neuorganisation der Grundsteuer so gestalten will, dass sie dadurch keinen Gewinn im Haushalt macht. Die sogenannte Aufkommensneu- tralit t hatte der Freistaat vorher von sei- nen Kommunen auch gefordert.

Die Finanzbehörden des Landes hatten im Juli 2024 den Kommunen eine Empfeh- lung gegeben, wie stark sie für den Hebe- satz anheben müssten. Für München wur- de eine Steigerung von 535 Prozent auf 760 bis 770 Prozent geraten. Nach einer aktua- lierten Bewertung vom Oktober 2024, in- die laut Kämmerei weitere Daten und m g- liche Fehler eingerechnet wurden, be- schloss der Stadtrat einen künftigen Hebe-



Grundsteuer verdreifacht: Für dieses Haus in Giesing werden künftig trotz eines Denkmalschutz-Rabatts mehr als 3000 Euro Grundsteuer fällig. FOTO: STEPHAN RUMPF

satz von 824 Prozent. Die Stadt habe für et- waige Fehler oder Korrekturen einen Puf- fer von wenigen Millionen Euro zugrunde gelegt, sagte der Kämmerei. Doch der sei schon aufgebraucht. Kämmerei Frey rech- net wie bisher mit einer Grundsteuer von 345 Millionen Euro. Die Neuorganisation wurde nötig, weil das Bundesverfassungs- gericht 2018 die alten Regeln aufgehoben hatte. Der Freistaat hat der neuen Steuer die Fläche eines Grundstücks und eines Ge- b udes zugrunde gelegt. Vorher war der so- genannte Ertragswert entscheidend gewe- sen. Das führt zu massiven Veränderungen bei den sogenannten Messwerten, die mul- tipliziert mit dem Hebesatz den Betrag der Steuer ergeben.

In München scheint es so zu sein, dass für Grundstücke mit wenig Fläche und sehr hohem Ertragswert im Zentrum deut-

lich weniger Steuern gezahlt werden m s- sen. Dieses Loch könnten nun Eigentümer von Einfamilienhäusern oder Mieter von Wohnblöcken schließen müssen. Beim Haus- und Grundbesitzerverein „stehen seit Montagmorgen die Telefone nicht mehr still“, sagt der Vorsitzende Rudolf Stürzer. „Da sind einige aus allen Wolken gefallen.“ Viele hätten mit dem Messbe- stand des Finanzamts nicht viel anfangen können und wären jetzt schockiert über die starke Zunahme.

Stürzer sieht die Schwäche des neuen Steuergesetzes in Bayern, dass Eigent - mer höchst wertvoller Immobilien entlas- tet werden und viele dafür tendenziell mehr bezahlen müssen. Allerdings hält er die bayerischen Regeln für die besten: Denn die Grundsteuer blieb im Freistaat nun stabil, in Ländern mit Fokus auf den

Bodenrichtwert müssten Eigentümer bei steigenden Werten auch durchgehend mit einer steigenden Grundsteuer kämpfen.

In der Kämmerei verzeichnete man die erwartete hohe Zahl an Nachfragen und Be- schwerden. Schon am Montag hatten 3000 Steuerpflichtige versucht, im eigens aufge- bauten Call-Center anzurufen. Etwa 1000 Nachfragen konnten am ersten Tag abgear- beitet werden. Dazu seien bisher täglich et- wa 2000 digitale Nachfragen eingegangen, sagte ein Sprecher. „Insgesamt sind viele Bürgerinnen und Bürger verunsichert und haben Fragen zu ihren Bescheiden.“ Nicht wenige wollten auch wissen, ob ein deutli- ches Absinken der Steuer korrekt sein kann. Die Kämmerei stellte in den ersten Tagen, seit die Bescheide versandt sind, fest, dass es anders als gedacht „teilweise extreme Steigerungen“ gibt. Betroffenen Bürger empfiehlt sie, die Messbescheide vom Finanzamt nochmals zu kontrollie- ren. Verunsicherung gibt es auch, weil h u- fig Garagen gar nicht aufgeführt sind. „Mit Wohnnutzung sind diese bis zu 50 Quadrat- meter steuerfrei“, erklärte die Kämmerei.

Für Verwirrung bei Eigentümern von einzelnen Wohnungen in Mehrfamilien- häusern sorgt die Einsetzung einer Person als Gesamtschuldnerin für die Immobilie. Das heißt in einem Fall in der Maxvorstadt, dass eine Eigentümerin die Grundsteuer für die Immobilie eintreiben muss. Wen es trifft, darf die Stadt aussuchen. Entschei- dend dafür kann die Größe des Eigentums- anteils sein oder schlicht, dass jemand in dem Gebäude wohnt. Die Lasten seien in ei- ner Eigentümergemeinschaft privatrech- tlich geregelt und der Stadt nicht bekannt, heißt es von der Kämmerei. Vom Abschie- ben einer hoheitlichen Aufgabe könne nicht die Rede sein. Das Gebot „zum wirt- schaftlichen Handeln“ sei für die Kommu- ne hier ausschlaggebend. **Heiner Effen**



Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Abendschau** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Kritik von HAUS + GRUND an der deutlichen Steigerung der Grundsteuer für die Mehrzahl der Eigentümer und Mieter.



Nr. 3 vom 15.01.2025

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
Wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Optimierung der Heizungsanlage

Frau Meier fragt an: Ich habe gehört, dass bei größeren Gebäuden ein hydraulischer Abgleich und eine Heizungs-optimierung Pflicht sind? Stimmt das?



Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Sehr geehrte Frau Meier,
ja und nein. Bei Gasheizungen gab es in der sog. Mittelfristenenergieversorgungs-sicherungsmaßnahmenverordnung (EnSi-MiMaV) eine Pflicht zum hydraulischen Abgleich auch an Bestandsheizungen. Diese ist allerdings zum 30.9.2024 außer Kraft getreten. Teile hiervon sind nun im Gebäudeenergiegesetz (GEG) übernommen worden. Seit 1.10.2024 gilt daher Folgendes: Bei Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten besteht eine Pflicht zum hydraulischen Abgleich nur dann, wenn eine neue Heizung – gleichgültig mit welchem Energieträger (Gas, Öl, Strom, Pellets etc.) – verbaut wird (§ 60c GEG). Für die genannten Gebäude mit älteren Heizungsanlagen muss der hydraulische Abgleich nicht mehr nachgeholt werden. Hier hat der Eigentümer lediglich spätestens nach Ablauf von 15 Jahren innerhalb eines Jahres eine Heizungsprüfung und ggf. eine Optimierung durchzuführen, zu der allerdings der hydraulische Abgleich nicht zählt. Für Heizungen, die vor dem 1.10.2009 verbaut wurden, gilt eine Übergangsfrist bis 30.9.2027 (§ 60b GEG).

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de



Vom 14.01.2025



RA Rudolf Stürzer und **Dr. Ulrike Kirchhoff** diskutieren bei einer Veranstaltung der FDP mit Generalsekretär Dr. Marco Buschmann und MdB Daniel Föst über wohnungspolitische Themen.

+ Beistand für unsere Leser – die neuen Experten stellen sich vor +

Rund 15 Jahre lang war Dietmar Gaiser ihr Bürgeranwalt. Doch nun ist Gaiser in den wohlverdienten Ruhestand gegangen, und wir haben ihn gebührend verabschiedet. Doch keine Angst: Natürlich geht die Hilfe für unsere Leser weiter. Und wie: Unter „tz hilft“ wird sich künftig ein ganzes Team um ihre Anliegen kümmern. Experten für Miete, Verbraucherschutz, Finanzen und mehr. Wie immer in der Freitags-Ausgabe. Nur Themen rund um Medizin werden hier nicht behandelt.

Mit unserem neuen Konzept der Freitags-Seite versuchen wir, Ihre Anfragen möglichst direkt weiterzuleiten. Sechs Expertinnen und Experten stellen wir rechts und unten schon einmal näher vor, doch auch sie können natürlich auf ein umfangreiches Netzwerk zurückgreifen. Um möglichst schnell und schlagkräftig etwas bewirken zu können. Unser Anspruch ist es, so viel zu helfen wie es nur geht.

„Wir machen in der tz genau jene Themen, die die Leute zwar beschäftigen, aber von der Politik oft übersehen wurden“, formulierte es Dietmar Gaiser bei unserem Abschieds-Interview mit dem Bürgeranwalt, der sein journalistisches Handwerk in den späten 70ern und frühen 80ern in unserem Pressehaus lernte. Dass wir auch weiterhin ganz nah am Puls der Zeit sind und etwas bewirken können, das liegt an Ihnen, liebe Leserinnen und Leser!

Brennende Themen wie etwa rund um die Pflege, Ärger mit verschiedenen Telefongesellschaften, unendliche Warteschleifen ohne Ergebnis, Altersarmut, überbordende Bürokratie und die Welt des Internets, die das Persönliche mehr und mehr verdrängt und gerade viele Ältere ziemlich hilflos zurücklässt. Bei all diesen Angelegenheiten werden wir auch weiterhin versuchen, die Welt ein Stück weit besser zu machen. Und Ihnen, lieben Leser, ganz konkret zu helfen!

Immer wichtigere Themen sind auch Nachhaltigkeit, Ernährung, Gesundheit. Auch hierfür haben wir Expertinnen von der Verbraucherzentrale, die Ihnen bei unüberschaubaren Angeboten in Supermärkten & Co. helfen, den Überblick nicht zu verlieren und Verpackungslügen (Beispiel: Honig oder Süßigkeiten) aufzudecken.

Wir haben Experten, die sich mit Mietfragen auskennen und welche, die bei Gelddingen weiterhelfen können. Grundsätzlich schauen

Ihr Team für alle Fälle



Haben Sie Ärger bei Online-Banking & Co.? Das „tz hilft“-Team ist immer für Sie da. POPOV



»tz hilft« startet nächste Woche richtig durch <



Neues Experten-Team löst Ihre Probleme

tz hilft!



wir uns jede Frage an. Unser neues Team freut sich auf Ihre Anliegen!

Wie bisher gilt: Bitte nicht einfach eine E-Mail an hilfe@merkurtz.de senden – oder anrufen unter Tel. 089/5306-522 und einer unserer Ansprechpartnerinnen Ihr Anliegen schildern. Nächste Woche lösen wir das erste Problem. Alles Gute, Ihre Redaktion!

Paul-Heyse-Straße 2-4, 80336 München. Sie können natürlich auch eine E-Mail an hilfe@merkurtz.de senden – oder anrufen unter Tel. 089/5306-522 und einer unserer Ansprechpartnerinnen Ihr Anliegen schildern. Nächste Woche lösen wir das erste Problem. Alles Gute, Ihre Redaktion!

Seniorenbeirat Reinhard Bauer

Der Mann für die Älteren

„Den Zuspruch meines Lebens habe ich für meinen Einsatz für seniorenrechte WC bekommen“, lacht Reinhard Bauer (74). „Als ich vor 30 Jahren Stadtrat wurde, sollte ich den Bereich Digitales übernehmen. Nachdem ich meinte, dass ich davon nichts verstehe, hieß es: Ein Stadtrat muss alles können.“ Inzwischen verfügt der Historiker über ein großes Netzwerk, das er kontak-



tieren kann, wenn er mal nicht weiterweiß. Darunter ist ein Ex-Polizeipräsident, den er für Sicherheitsfragen zu Rate zieht. Bauer hat Bücher über Stadtteile Münchens geschrieben, war als Stadtführer unterwegs und ist seit 1972 im Bezirksausschuss Hasenberg. Als Seniorenbeirats-Chief der Stadt München hat er drei Mitarbeiterinnen: „Ich bekomme 50 Mails pro Tag.“

Anja Franz vom Mieterverein

Alles rund ums Wohnen

Rechtsanwältin Anja Franz (55) ist vor 25 Jahren wegen ihrer Eltern zum Mieterverein gekommen. „Sie hatten ein Problem mit einer Mieterhöhung und sind zum Mieterverein. Damals waren mehrere Vermieter mit Luxuswohnungen und Entmietungen ziemlich heftig unterwegs. Die Hausgemeinschaft meiner Eltern hat sich dann erfolgreich gewehrt.“ Das inspirierte Franz,



sich beim Mieterschutzverein zu bewerben. Inzwischen ist sie dort ein Urgestein. „Vor ein paar Jahren hatten wir vor allem mit Renovierungen und Mieterhöhungen zu tun. Das hat sich ein wenig geändert, weil sich die Gesetze geändert haben. Jetzt sind es oft Eigenbedarfskündigungen, Mängel in der Wohnung und vor allem Betriebskostenabrechnungen“, sagt Franz.

Sascha Straub – Finanzexperte bei der Verbraucherzentrale

Gut mit dem Geld umgehen

Am Anfang hat Sascha Straub (48) viel Insolvenzberatung gemacht. „Dabei habe ich gesehen, wo die Probleme liegen. Oft gab es Kredite oder Geldanlagen, die die Leute nicht verstanden und dann ihre Altersvorsorge versenkten.“ Bei der Verbraucherzentrale ist ihm der soziale Aspekt wichtig: „Hier können sich auch Leute hinwenden, die keine Rechts-



schutzversicherung oder wenig Geld haben.“ Seit 2009 leitet er das Referat Finanzdienstleistungen. Seine Bereiche: Altersvorsorge, Geldanlage, grauer Kapitalmarkt und Versicherungen. Er stellt oft fest, dass sich Leute lieber ein Auto kaufen, als über dessen Finanzierung nachdenken. „Keiner steht morgens auf und sagt: Juhu, heute mache ich Altersvorsorge.“

Rudolf Stürzer – Vorsitzender von Haus+Grund München

Die Themen der Hausbesitzer

Rudolf Stürzer (69) ist seit 37 Jahren beim Verein Haus+Grund München und seit fast 25 Jahren als Vorsitzender. „Schwerpunkt sind Mietrecht und inzwischen stärker das Wohnungseigentum, weil ja nur noch sehr wenige Mietwohnungen gebaut werden.“ In den vergangenen 20 Jahren habe sich die Mitgliederzahl des Vereins auf 40 000 verdoppelt – die bezie-



hen sich auf 450 000 Wohnungen und Geschäftsräume. „Die Mitglieder schätzen, dass wir uns auch politisch einbringen, denn die wechselnden Rechtslagen treiben die Leute um.“ Neben Rechtsberatung werden auch Energie- und Steuerberater immer wichtiger. „Was bringt mir eine Photovoltaik-Anlage oder eine Wärmepumpe, was kostet das, bekomme ich Fördergelder?“

Daniela Krehl von der Verbraucherzentrale

Die richtigen Lebensmittel

Sie ist immer ganz genau am Puls der Zeit, wenn es um Ernährung und um die Qualität von Lebensmitteln geht. Daniela Krehl ist eine bei uns beliebte und kompetente Ansprechpartnerin, die wir zum Beispiel mehrmals im Jahr auf unserer „Gut zu wissen“-Seite im Wochenend-Magazin befragen. Wie etwa zur Wirkung und den Gefahren von Energydrinks. Oder zur Fülle an falschem Ho-



nig, der mit billigem Zuckersirup gestreckt wird. Oder sie erklärt unseren Lesern, wie man Bratensoße entfetten kann oder was hinter den Bio-Siegeln steckt. Daniela Krehl ist seit 2008 bei der Verbraucherzentrale Bayern in der Ernährungsberatung, seit Juli 2023 als stellvertretende Referatsleiterin und dazu auch Fach-AG-Mitglied bei lebensmittelklarheit.de.

Bürgerbeauftragter Wolfgang Fackler (MdB)

Er sieht sich als Volksanwalt

Vom Balkonkraftwerk bis zur Umgehungsstraße landet so ziemlich jedes Anliegen im Postfach des Landtagsabgeordneten Wolfgang Fackler (CSU). Vor einem Jahr hat ihn Markus Söder zum Bürgerbeauftragten der Bayerischen Staatsregierung ernannt. „Ich sehe mich in erster Linie als Volksanwalt und schaue mir immer beide Seiten an. Natürlich wollen die Bürger, dass ich



mich für ihr Problem starkmache, aber das geht nicht immer.“ Wenn etwa eine Ölheizung, die zwar noch gut funktioniert, in einem Überschwemmungsgebiet liegt, muss sie raus. „Oft formuliere ich die kommunalen Entscheidungen in einfacher Sprache und erkläre sie den Bürgern.“ Fackler (49) sitzt seit 2013 als Abgeordneter für den Stimmkreis Donau-Ries im Landtag.

Ihr Team für alle Fälle

NEUE SERIE: MERKUR HILFT Wir kümmern uns um die Anliegen unserer Leser

München – Liebe Leser, wir starten heute mit einer neuen Serie! Sie heißt: Merkur hilft. Unser Anspruch ist es, so viele ihrer Probleme wie möglich zu lösen. Dazu haben wir uns hochkarätige Hilfe geholt. Und zwar Profis aus allen Bereichen.

Sechs Expertinnen und Experten stellen wir heute unten schon einmal näher vor! Aber grundsätzlich gilt: Sie können uns nahezu alle ihre Anliegen schildern. Nur bitte keine Medizin-Fragen, die werden an anderer Stelle in unserer Zeitung besprochen.

Damit Sie, liebe Leser, einen Eindruck bekommen, wie die Serie gedacht ist, stellen wir ein paar Bereiche vor, die wir beackern werden. Brennende Themen rund um die Pflege, Ärger mit verschiedenen Telefongesellschaften, unendliche Warteschleifen ohne Ergebnis, Altersarmut, überbordende Bürokratie oder die Welt des Internets, die gerade viele Ältere hilflos zurücklässt.

Bei all diesen Angelegenheiten werden wir versuchen, Bayern und die Welt ein Stück weit besser zu machen. Und Ihnen, liebe Leser, ganz konkret zu helfen!



Hilfe für unsere Leser bei allen Sorgen des Alltags: Das ist der Anspruch der neuen Serie.

PANTHERMEDIA

Immer wichtigere Themen sind auch Nachhaltigkeit, Ernährung und Gesundheit. Auch hierfür haben wir Expertinnen von der Verbraucherzentrale, die Ihnen bei unüberschaubaren Angeboten in Supermärkten & Co. helfen, den Überblick nicht zu verlieren und Verpackungslügen aufzudecken.

Wir haben auch Experten, die sich mit Mietfragen auskennen und welche, die bei Gelddingen weiterhelfen können. Unser neues Team freut sich auf Ihre Anliegen!

Wie bisher auch gilt: Bitte nicht einfach in der Redaktion vorbeischaun, unser Team sitzt ja nicht bei uns vor Ort. Entweder Sie schreiben uns einen Brief mit Ihrem Thema an: Zeitungsverlag tz/Münchner Merkur, Stichwort Merkur hilft, Paul-Heyse-Straße 2-4, 80336 München. Sie können natürlich auch eine E-Mail an hilfe@merkur.de senden – oder anrufen unter Telefon (089) 5306-522 und einer unserer Ansprechpartnerinnen Ihr Anliegen schildern. Unser Versprechen: Nächste Woche lösen wir das erste Problem eines Lesers oder einer Leserin. Alles Gute, Ihre Redaktion!

DAS EXPERTEN-TEAM UNSERER ZEITUNG



Reinhard Bauer
Seniorenbeirat

„Den Zuspruch meines Lebens habe ich für meinen Einsatz für seniorengerechte WC bekommen“, sagt Reinhard Bauer (74) und lacht. „Als ich vor 30 Jahren Stadtrat wurde, sollte ich den Bereich Digitales übernehmen. Nachdem ich meinte, dass ich davon nichts verstehe, hieß es: Ein Stadtrat muss alles können.“ Inzwischen verfügt der Historiker über ein großes Netzwerk. Darunter ist ein Ex-Polizeipräsident, den er für Sicherheitsfragen zu Rate zieht. Bauer hat Bücher über Stadtteile Münchens geschrieben, war als Stadtführer unterwegs und ist seit 1972 im Bezirksausschuss Hasenbergl. Als Seniorenbeirats-Chef der Stadt München hat er drei Mitarbeiterinnen: „Ich bekomme 50 Mails pro Tag.“



Anja Franz
Mieterverein

Rechtsanwältin Anja Franz (55) ist vor 25 Jahren wegen ihren Eltern zum Mieterverein gekommen. „Sie hatten ein Problem mit einer Mieterhöhung. Damals waren mehrere Vermieter mit Luxusanforderungen und Entmietungen ziemlich heftig unterwegs. Die Hausgemeinschaft meiner Eltern hat sich erfolgreich gewehrt.“ Das inspirierte Franz, sich beim Mieter-schutzverein zu bewerben. Inzwischen ist sie dort ein Urgestein. „Vor ein paar Jahren hatten wir vor allem mit Renovierungen und Mieterhöhungen zu tun. Das hat sich ein wenig geändert, weil sich die Gesetze geändert haben. Jetzt sind es oft Eigenbedarfskündigungen, Mängel in der Wohnung und vor allem Betriebskostenabrechnungen.“



Sascha Straub
Verbraucherzentrale

Am Anfang hat Sascha Straub (48) viel Insolvenzberatung gemacht. „Dabei habe ich gesehen, wo die Probleme liegen. Oft gab es Kredite oder Geldanlagen, die die Leute nicht verstanden und dann ihre Altersvorsorge versenkten.“ Bei der Verbraucherzentrale ist ihm der soziale Aspekt wichtig. „Hier können sich auch Leute hinwenden, die keine Rechtsschutzversicherung oder wenig Geld haben.“ Seit 2009 leitet er das Referat Finanzdienstleistungen. Die Bereiche: Altersvorsorge, Geldanlage, Grauer Kapitalmarkt und Versicherungen. Er stellt oft fest, dass sich Leute lieber ein Auto kaufen, als über dessen Finanzierung nachzudenken. „Keiner steht morgens auf und sagt: Juhu, heute mache Altersvorsorge.“



Rudolf Stürzer
Haus+Grund München

Rudolf Stürzer (69) ist seit 37 Jahren beim Verein Haus+Grund München, fast 25 Jahren als Vorsitzender. „Schwerpunkt sind Mietrecht und inzwischen das Wohnungseigentum, weil ja nur noch wenige Mietwohnungen gebaut werden.“ In den vergangenen 20 Jahren habe sich die Mitgliederzahl des Vereins auf 40 000 verdoppelt – die beziehen sich auf 450 000 Wohnungen und Geschäftsräume. „Die Mitglieder schätzen, dass wir uns auch politisch einbringen, denn die wechselnden Rechtstagen treiben die Leute um.“ Neben Rechtsberatung werden auch Energie- und Steuerberatung immer wichtiger. „Was bringt mir eine PV-Anlage oder eine Wärmepumpe, was kostet das, bekomme ich Fördergelder?“



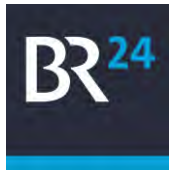
Daniela Krehl
Verbraucherzentrale

Sie bleibt immer ganz genau am Puls der Zeit rund um das liebe Geld und die Qualität, wenn es um Lebensmittel und Ernährung geht. Daniela Krehl ist eine bei uns beliebte und kompetente Ansprechpartnerin, die wir z. B. mehrmals im Jahr auf unserer „Gut zu wissen“-Seite im Wochenend-Magazin konsultieren. Wie etwa über die Wirkung und Gefahren von Energydrinks, die Fülle an falschem Honig, der mit billigem Zuckersirup gestreckt wird, wie man Bratensauce entfetten kann oder was hinter den Bio-Siegeln steckt. Daniela Krehl ist seit 2008 bei der Verbraucherzentrale Bayern in der Ernährungsberatung, seit Juli 2023 als stellvertretende Referatsleiterin und dazu auch Fach-AG-Mitglied bei lebensmittelklarheit.de.



Wolfgang Fackler
Bürgerbeauftragter

Vom Balkonkraftwerk bis zur Umgehungsstraße landet so ziemlich jedes Anliegen im Postfach des Landtagsabgeordneten Wolfgang Fackler. Voreinem Jahr hat ihn Ministerpräsident Markus Söder zum Bürgerbeauftragten der Staatsregierung ernannt. „Ich sehe mich in erster Linie als Volksanwalt und schaue mir immer beide Seiten an. Natürlich wollen die Bürger, dass ich mich für ihr Problem stark mache, aber das geht nicht immer.“ Wenn etwa eine Ölheizung, die zwar noch gut funktioniert, in einem Überschwemmungsgebiet liegt, muss sie raus. „Oft formuliere ich die kommunalen Entscheidungen in einfacher Sprache und erkläre sie den Bürgern.“ Fackler (49) ist seit 2013 Abgeordneter im Landtag.



vom 17.01.2025

von Walter Kittel



Grundsteuerbescheide: So teuer wird es für Mieter

Viele Hausbesitzer erhalten in diesen Tagen ihre Grundsteuerbescheide, was auch Folgen für Mieter hat: Denn die Grundsteuer kann auf die Nebenkosten umgelegt werden. Für manche wird es dadurch teurer, für andere günstiger. Eine erste Bilanz.

Nachdem in Bayern hunderttausende neuer Grundsteuerbescheide verschickt wurden, stellen sich auch immer mehr Mieterinnen und Mieter die Frage, ob und welche Auswirkungen die Steuer künftig auf sie haben könnte. Denn Vermieter dürfen die Grundsteuer laut Nebenkostenverordnung auf die Miete umlegen.

Metropolen: Druck auf Mieten könnte weiter steigen

Besonders in den Metropolregionen von München bis Würzburg haben es Mieterinnen und Mieter oft mit hohen und überproportional steigenden Mieten zu tun. Entspannung ist nicht wirklich in Sicht, ganz im Gegenteil. Durch höhere Grundsteuern könnte sich die Lage bei der Miete weiter verschärfen.

Erste Beispiele für stark steigende Grundsteuern lassen zumindest nichts Gutes erahnen. Zwar gibt es auch Gegenbeispiele, die zeigen, dass zum Teil erheblich Steuern gespart werden. Doch unterm Strich nehme etwa die Landeshauptstadt fast 24 Millionen Euro mehr ein als vor der Grundsteuerreform, kritisiert der Verband Haus und Grund München.

Mieterbund: Höhere Grundsteuer bei Reihen- oder Einfamilienhäusern mit Garten

Auch der Mieterbund Bayern reagiert kritisch auf die aktuelle Entwicklung. Höhere Grundsteuern würden sich normalerweise unmittelbar auf die Nebenkosten auswirken, auch "zweite Miete" genannt. Gegen die Steuer könne wenig unternommen werden, da sie in Mietverträgen in der Regel fest vereinbart ist.

Ersten Einschätzungen nach seien besonders Bewohnerinnen und Bewohner von vergleichsweise großen Grundstücken Verlierer der Reform, also etwa Mieter von Reihen- oder Einfamilienhäusern mit Garten. Familien, die aufgrund stark steigender Mieten und wegen des fehlenden Angebots an großen Wohnungen an den Stadtrand oder noch weiter hinaus auf Land ziehen, könnten also von einer höheren Grundsteuer künftig ganz besonders stark betroffen sein.

Keine Tendenz bei Grundsteuer: Teilweise günstiger, teilweise um ein Vielfaches teurer

Noch sei es zu früh, Bilanz zu ziehen. Erste Beispiele würden aber zeigen, wie stark die Steuer von ihren bisherigen Niveaus nach unten oder oben abweichen kann. So zahlen etwa einige Mieterinnen und Mieter für ihre kleinen Appartements im Münchner Stadtzentrum ab diesem Jahr nur noch rund 100 Euro statt 150 Euro Grundsteuer. Eine Ersparnis von über 30 Prozent.

Andere Bewohnerinnen und Bewohnern werden dagegen sehr viel stärker als bisher zur Kasse gebeten. Nach Angaben von Haus und Grund München kommt es zum Teil zu einer Vervielfachung der Höhe der Steuer. In anderen bayerischen Großstädten sei die Lage ähnlich.

Neue Grundsteuer wird bei nächster Nebenkostenabrechnung fällig

Mit der Nebenkostenabrechnung für 2025 werden die neuen Beträge im Laufe des kommenden Jahres erstmals fällig. "Haus und Grund" sowie der Mieterbund sind sich einig, dass mehr Transparenz in die Berechnung der Grundsteuer kommen müsse. Denn Städte und Gemeinden sollten, so der politische Wille, an der Reform eigentlich nichts verdienen – sondern nur die Belastungen neu verteilen.



Wärmepumpen: Was Sie zu Förderung und Sanierung wissen müssen

Die Wärmepumpe hat nicht nur die Politik entzweit, sondern auch manchem Hausbesitzer schlaflose Nächte bereitet. Wer damit liebäugelt, sollte schon bei der Planung einiges berücksichtigen. So klappt es mit dem Umstieg.

Die anstehende Bundestagswahl ist auch bei Immobilienbesitzern, die ihr Haus energetisch sanieren möchten, ein großes Thema. Nach Angaben der Hersteller soll es einen Ansturm auf die Förderprogramme geben, weil eine neue Regierung die Mittel kürzen könnte. Hausbesitzerverbände verzeichnen dagegen auf Anfrage von BR24 keine Nachfragen von nervösen Mitgliedern.

Bundestagswahl - kippt die staatliche Förderung?

Trotz der unklaren Lage beim Bundeshaushalt läuft die Förderung über den Klima- und Transformationsfonds (KTF) weiter. Für das Jahr 2025 seien genügend Mittel vorhanden, um über das Programm "Bundesförderung für effiziente Gebäude" den Einbau von Wärmepumpen und den Umbau von Gebäuden finanziell zu unterstützen.

Die Union will im Falle einer erfolgreichen Wahl nicht nur die Wärmepumpe, sondern technologieoffen alle klimafreundlichen Heizungen fördern. Kürzungen der Mittel sind nicht geplant.

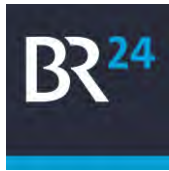
Rudolf Stürzer vom Münchner Hausbesitzerverband Haus und Grund und der Oberpfälzer Energieberater Alexander Beer beobachten keine Unruhe, schon gar keine "Panik" unter Eigenheimbesitzern.

Die ersten Schritte zur Wärmepumpe

Nach dem Rekordjahr 2022 hat die Nachfrage nach Wärmepumpen 2023 und 2024 deutlich nachgelassen. Das Interesse der Menschen sei da, aber sie träfen gegenwärtig keine schnellen Entscheidungen, stellt Energieberater Alexander Beer tagtäglich fest.

Eine ausführliche Beratung ist sinnvoll und bei der Verbraucherzentrale Bayern kostengünstig zu bekommen. Beer ist hier als Berater tätig. Eine Erstberatung in einer Stelle der Verbraucherzentrale dauere 45 Minuten und sei kostenlos. Die Analyse erfolge auf Basis der mitgebrachten Unterlagen.

Umfassender sei eine Beratung in der eigenen Immobilie. Der Besuch des Beraters dauere zwei Stunden und koste nur 40 Euro, weil das Bundeswirtschaftsministerium den Großteil der Kosten trägt. Der Immobilienbesitzer erhält einen Bericht mit ersten Handlungsempfehlungen.



vom 18.01.2025

Das kostet eine Wärmepumpe

Der Energieberater hilft bei der Wahl der Wärmepumpe. Zur Auswahl stehen dabei grundsätzlich:

- Luftwärmepumpe
- Grundwasserwärmepumpe
- Erdwärmepumpe

Die Luftwärmepumpe ist die häufigste und kostengünstigste Variante, da sie vor dem Haus aufgestellt wird. Die Gesamtkosten liegen zwischen 30.000 und 35.000 Euro, erläutert Alexander Beer.

Wegen der Bohrungen ins Erdreich sind die beiden anderen Varianten erheblich teurer. Bei der Erdwärmepumpe muss bis zu 100 Meter tief gebohrt werden.

Die Grundwasserwärmepumpe liefert die meiste Wärme pro Kilowattstunde. Dabei müssen zwei Brunnen gebohrt werden. Aus dem einen wird das Wasser in den Wärmetauscher der Heizung geleitet, im anderen wieder in den Boden zurückgeführt. Die Brunnenbohrungen sind genehmigungspflichtig und nicht überall erlaubt.

Zentrale Frage: Wie teuer ist eine Sanierung des Hauses?

Ob und in welchem Umfang ein Haus saniert werden muss, ist für den Eigenheimbesitzer die wichtigste, weil teuerste Frage.

Häuser, die nach 1990 gebaut wurden, verursachen meist keinen großen Aufwand. Nach den praktischen Erfahrungen von des Energieberaters sind sie mit einem guten Standard gebaut - hinsichtlich der vorhandenen Heizung, Heizkörper, Fußbodenheizung, Fenster oder Dach- und Wanddämmung.

Bei älteren Häusern kann der Aufwand mehrere zehntausend Euro kosten. Es muss entschieden werden, ob eine Fußbodenheizung sinnvoll ist oder ob größere Heizkörper reichen, ob es neue Fenster braucht oder ob Dach und Wände gedämmt werden müssen. Eine Generalsanierung erreicht so schnell Kosten im sechsstelligen Bereich.

Ratsam ist, den Sanierungsplan vor Beginn der Arbeiten aufzustellen und nicht einfach loszulegen. Erst dann wird entschieden, welche Maßnahmen unbedingt gemacht werden müssen, welche sinnvoll sind und welche nicht.

So findet man einen Energieberater in der Nähe

Der Energieberater berät in allen wichtigen Fragen, zum Beispiel zur Förderung. Er erstellt den Sanierungsplan und begleitet bei Bedarf die Sanierung. Bei der Deutschen Energie-Agentur gibt es eine Liste mit 18.000 Experten und Expertinnen (*externer Link*). Die Kosten tragen die Immobilienbesitzer, aber sie können finanzielle Hilfen beantragen.

Die Fördermittel des Bundes gibt es nur, wenn ein Energieberater die Sanierung plant. Die Erstberatung durch die Verbraucherzentrale reicht nicht.

So klappt der Einspruch

Wenn der neue Grundsteuerbescheid falsch berechnet wurde, lässt sich das Geld teils zurückholen. Wie das geht und wie groß die Erfolgsaussichten sind

Das Jahr hat für viele Eigentümer nicht nur in der Silvesternacht mit einem Knall begonnen: Der Grundsteuerbescheid 2025 ist ins Haus geflattert, der um einiges teurer sein kann als bisher. Ein AZ-Leser berichtet etwa, dass er statt 522 Euro künftig 1005,74 Euro zahlen müsse – beinahe eine Verdopplung.

Ursache ist eine neue Berechnungsmethode für die Steuer, die vom Bundesverfassungsgericht verlangt wurde (AZ berichtete). In Bayern heißt das, die Steuer orientiert sich an der Fläche der Immobilie. Eine beliebte Fehlerquelle für falsch berechnete Bescheide – und gegen die kann man vorgehen, sagt Rechtsanwalt Rudolf Stürzer der AZ. Er ist der Vorsitzende des Haus- und Grundbesitzvereins München und Umgebung – die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

Um Widerspruch bei der Stadt einzulegen, hat man einen Monat Zeit. Die Frist beginnt vier Tage nach dem Datum, das auf dem Grundsteuerbescheid angegeben ist. Sollte nicht gerade der Münchner Hebesatz von 824 Prozent falsch mit dem Messbetrag verrechnet worden sein, bringt der Widerspruch aber nur wenig. Viel wahrscheinlicher ist, dass beim sogenannten Grund-



Die neue Berechnungsmethode der Grundsteuer bittet viele Eigentümer stärker zur Kasse als bislang. Mit Hilfe von Rechtsanwältinnen und Steuerberatern lässt sich überprüfen, ob bei der Berechnung ein Fehler unterlaufen ist. Foto: imago

steuermessbescheid vom örtlichen Finanzamt ein Fehler unterlaufen ist. „Meistens aufgrund falscher Angaben der Bürger“, sagt Stürzer.

Einspruch gegen Messbescheid auch nach Frist möglich

Auch gegen den Grundsteuermessbescheid lässt sich Einspruch einlegen, allerdings beim Finanzamt und nicht bei der Stadt selbst. Erst wenn der Messbescheid korrigiert ist, kann die Stadt einen anderen Grundsteuerbescheid erfassen. Letzteres geschieht laut dem

Mitglieder dabei beraten, das war nicht gerade bürgerfreundlich“, sagt er.

Das Problem: Zwar hat man hierfür auch einen Monat Zeit, jedoch dürfte die Frist für die meisten bereits verstrichen sein. In so einem Fall sollten laut Stürzer Eigentümer beantragen, dass „trotz Fristablauf der Fehler im Messbescheid noch korrigiert wird“.

Das geht mit einem formlosen Schreiben, in dem darum gebeten wird, den Fehler zu korrigieren und einen anderen Messbescheid zu erfassen.

trotz verstrichener Frist korrigieren“.

Auf Anfrage der AZ teilt das Bayerische LIS diesbezüglich mit: „Die Bescheide können dann je nach Umständen des Einzelfalles gegebenenfalls noch für die Vergangenheit, auf alle Fälle aber für die Zukunft berichtigt werden“.

Um zu erkennen, ob der aktuelle überhaupt fehlerhaft ist, sollte man sich beraten lassen: von Rechtsanwältinnen, Steuerberatern oder von Haus und Grund, wenn man dort Mitglied ist. Doch selbst im Fall eines Fehlers muss der im Grundsteuerbescheid angegebene Betrag

zunächst bezahlt werden. Laut dem bayerischen LIS wird das zu viel gezahlte Geld jedoch erstattet.

Bei den seit der Grundsteuerreform 11,8 Millionen erlassenen Bescheiden wurden rund 1,3 Millionen Einsprüche eingelegt. Davon sind rund 234.000 Einsprüche abschließend erledigt, in rund 181.000 Fällen wurde dem Einspruch stattgegeben.

Die übrigen betreffen laut dem bayerischen LIS „zum weit überwiegenden Teil verfassungsrechtliche Fragen, zu denen noch Gerichtsverfahren anhängig sind und die deshalb abgewartet werden“.

Einsprüche sind immer nur wegen Fehler möglich. Sie können jedoch nicht eingelegt werden, weil man den Hebesatz für zu hoch hält. Dieser wurde vom Stadtrat festgelegt, dagegen haben laut Stürzer Bürger im Einzelfall keine Rechtsmittel.

„Da müsste politisch etwas passieren“, sagt der Anwalt. Sein Verein fordert daher, dass in Bayern ein Transparenzregister eingeführt wird, so wie in anderen Bundesländern auch. Darin steht, welchen Hebesatz das Finanzministerium empfohlen hat und welchen die Kommunen letztendlich beschlossen haben. „Und das differiert oft ganz gewaltig“, sagt Stürzer.

Das liegt an einem „Puffer“ für fehlende oder fehlerhafte Messbescheide, den der bayerische Stadtrat angeregt hat. Durch ein Transparenzregister könnte man darüber diskutieren, ob und in welcher Höhe ein Puffer überhaupt nötig sei, sagt Stürzer. „So könnte man ein gewisses Vertrauen zurückgewinnen.“ **Maximilian Neumair**

Wie viele zahlen mehr, wie viele weniger?

Was die Statistik der Stadtkämmerei verrät

Es ist nur eine Stichprobe – 222 Euro – im Quartal. „Da und sie ist nicht repräsentativ. Aber: Wir waren in der Redaktion trotzdem erstaunt, wie viel Resonanz wir bekommen haben. Wir haben Sie, liebe Leser, gebeten, Ihren Grundsteuerbescheid zu schicken. Und wir haben viel Post bekommen... Darunter das Schreiben eines Mannes aus Aubing: Der Hauseigentümer muss jetzt 454 Euro pro Jahr zahlen, statt bisher 133. In Sendling ärgert sich ein Hauseigner über einen Anstieg von 96 auf

222 Euro – im Quartal. „Da haut's einen vom Hocker, ist das noch gerecht?“, schimpft der Mann.

„Die Belastung wird im Einzelfall neu verteilt – manche zahlen mehr, manche weniger“, heißt es vom Stadtkämmerei, der sich auch selber kritisch zur Gerechtigkeitsfrage äußert (s. o.). Allerdings: Laut Statistik der Stadtkämmerei zahlen 57 Prozent der Steuerpflichtigen weniger Grundsteuer als früher, 43 mehr. Und unter den Mehrzahlern gibt's 18

Prozent, bei denen das Plus unter 20 Euro pro Jahr liegt; 22 Prozent haben Mehrkosten zwischen 20 und 50 Euro; 16 Prozent zwischen 50 und 100 Euro; 17 Prozent zwischen 100 und 200 Euro. Mehr als 200 Euro mehr müssen 27 Prozent bezahlen.

„München setzt die Reform aufkommensneutral um“, sagt Frey. Heißt: Der neue Hebesatz von 824 Prozent soll gewährleisten, dass das Steueraufkommen für die Stadt insgesamt gleich bleibt. „Auch in diesem Punkt gibt es



Ein Blick über München – der neue Grundsteuer-Hebesatz beträgt hier 824 Prozent.
HARTMANN

oft Verwirrung – Anrufer sind der Annahme, dass für sie als Bürger die Kosten neutral bleiben“, so Callcenter-Leiter Michael Sperk. Ein „Risikopuffer von ein paar Prozent“ wurde eingebaut, da genaue Vorabberechnungen nicht möglich seien. „Wir hatten zum Beispiel noch nicht alle Vorbescheide vom Finanzamt.“ Der Verband Haus und

Grund kritisiert, dass der Risikopuffer großzügig bemessen sei. „Über ein höheres Grundsteueraufkommen soll offensichtlich versucht werden, den maroden Stadthaushalt zu sanieren“, so die Kritik. Frey: Mit 8 bis 10 Millionen Risikopuffer könnte kein essentieller Sanierungsbeitrag bei einem 9-Milliarden-Haushalt geleistet werden.

vom 23.01.2025

Wie viele zahlen mehr, wie viele weniger?

Gewinner und Verlierer – Was die Statistik der Stadtkämmerei verrät

Es ist nur eine Stichprobe – und sie ist nicht repräsentativ. Aber: Wir waren in der Redaktion trotzdem erstaunt, wie viel Resonanz wir bekommen haben. Wir haben Sie gebeten, uns Ihren Grundsteuerbescheid zu schicken. Und wir haben viel Post bekommen ... Darunter das Schreiben eines Mannes aus Aubing: Der Hauseigentümer muss jetzt 454 Euro pro Jahr zahlen, statt bisher 133. In Sendling ärgert sich ein Hauseigner über einen Anstieg von 96 auf 222 Euro – im Quartal. „Da haut's einen vom Hocker,

ist das noch gerecht?“, schimpft der Mann.

„Die Belastung wird im Einzelfall neu verteilt – manche zahlen mehr, manche weniger“, heißt es vom Stadtkämmerei. Allerdings: Laut Statistik der Stadtkämmerei zahlen 57 Prozent der Steuerpflichtigen weniger Grundsteuer als früher: 43 mehr. Und unter den Mehrzahlern gibt's 18 Prozent, bei denen das Plus unter 20 Euro pro Jahr liegt; 22 Prozent haben Mehrkosten zwischen 20 und 50 Euro; 16 Prozent zwischen 50 und 100 Euro; 17 Pro-

zent zwischen 100 und 200 Euro. Mehr als 200 Euro mehr müssen 27 Prozent bezahlen.

„München setzt die Reform aufkommensneutral um“, sagt Frey. Heißt: Der neue Hebesatz von 824 Prozent soll gewährleisten, dass das Steueraufkommen für die Stadt insgesamt gleich bleibt. „Auch in diesem Punkt gibt es oft Verwirrung – Anrufer sind der Annahme, dass für sie als Bürger die Kosten neutral bleiben“, so Callender-Leiter Michael Sperk. Ein „Risikopuffer von ein paar Prozent“ wurde eingebaut, da

genaue Vorabberechnungen nicht möglich seien. „Wir hatten zum Beispiel noch nicht alle Vorbescheide vom Finanzamt.“ Der Verband Haus und Grund kritisiert, dass der Risikopuffer großzügig bemessen sei. „Über ein höheres Grundsteueraufkommen soll offensichtlich versucht werden, den maroden Stadthaushalt zu sanieren“, so die Kritik. Frey: Mit 8 bis 10 Millionen Risikopuffer könnte kein essenzieller Sanierungsbeitrag bei einem 9-Milliarden-Haushalt geleistet werden.



Ein Blick über München – der neue Grundsteuer-Hebesatz beträgt hier 824 Prozent.
JENS HARTMANN

INFORMATIONEN VON HAUS + GRUND

Grundsteuer: Transparenzregister gefordert



Nach den Bestimmungen des neuen Bayerischen Grundsteuergesetzes muss die neue Grundsteuer aufkommensneutral sein d.h. die Summe der von allen Haus- und Wohnungseigentümern ab 01.01.2025 zu zahlenden Grundsteuer darf nicht höher sein als die bisherige Grundsteuer. Bereits in der Presseerklärung vom 19.10.2024 hat die Stadt München eingeräumt, dass sie bei der Berechnung des neuen Hebesatzes von 824% einen sogenannten „Risikopuffer“ für fehlende oder fehlerhafte Messbescheide einkalkuliert hat. Der Bürger kann allerdings damit nicht nachvollziehen, ob überhaupt bzw. in welcher Höhe dieser Risikopuffer tatsächlich notwendig ist oder dieser nur dazu dienen soll, mit der neuen Grundsteuer über ein höheres Aufkommen den maroden Stadthaushalt zu sanieren - zu Lasten der Eigentümer, aber auch der Mieter, auf die die Grundsteuer i.d.R. als Betriebskosten umgelegt wird.

Haus und Grund fordert daher, dass auch den Bürger in Bayern - wie bereits in anderen Bundesländern z.B. Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz über ein sog. Transparenzregister aufgezeigt wird, mit welchem Hebesatz in ihrer Gemeinde die vom Gesetz geforderte Aufkommensneutralität gewährleistet wird. Nur dann kann der Bürger vergleichen und nachvollziehen, ob der vom Stadtrat beschlossene Hebesatz zur Aufkommensneutralität führt.

Bayern hat ein solches Transparenzregister zur neuen Grundsteuer bisher abgelehnt, obwohl die Zahlen dem Bayerischen Finanzministerium vorliegen. Diese werden in Bayern nur den Städten und Gemeinden bekannt gegeben. Die Zahlen müssen jedoch über ein Transparenzregister allen Bürgern offengelegt werden; auch um dem bereits häufig geäußerten Verdacht entgegenzuwirken, Städte und Gemeinden wollten mit Mehreinnahmen durch die neue Grundsteuer ihren Stadt- oder Gemeindehaushalt sanieren.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München

„Nicht mehr im Rahmen“

Weil sich bei vielen Münchnern die Grundsteuer vervielfacht hat, übt Haus & Grund scharfe Kritik an der Stadt – was die Kämmerei sagt

MÜNCHEN Christian Lauer konnte es nicht glauben, als er kürzlich seinen Grundsteuerbescheid erhielt: Der Lochhausener muss künftig statt 500 mehr als 1000 Euro im Jahr bezahlen. „Ich bin aus allen Wolken gefallen. Zwar habe ich geahnt, dass es nicht billiger wird, aber dass meine Grundsteuer jetzt mehr als das Doppelte beträgt, ist schon heftig.“ Für ihn ist das schwer zu akzeptieren. „Es muss doch irgendwie im Rahmen bleiben. Wären es 30 Prozent mehr, wäre es etwas Anderes“, sagt er.

Lauer ist kein Einzelfall: Eine Obermenzingerin berichtet von mehr als einer Verdreifachung, ein weiterer Lochhausener sogar von einer Verfünffachung. Auch der Vorsitzende des Haus- und Grundbesitzervereins München, Rudolf Stürzer (kl. Foto), sagt: „Bei uns steht das Telefon nicht mehr still. Bei vielen hat sich die Grundsteuer drastisch erhöht.“ Er kritisiert, dass die Stadt „gut zugelangt“ habe. Das Landesamt für Finanzen habe eine Empfehlung herausgegeben, wie hoch die Kommunen den Hebesatz ansetzen müssten, um nicht weniger Einnahmen als bisher zu haben. Für München sei diese bei 760 bis 770 Prozent gelegen. Die Stadt habe aber 824 Prozent festgesetzt. Dadurch komme die Stadt zu 23,8 Millionen Euro an Mehreinnahmen. Stürzer ärgert zudem, dass die Berechnung des Landesamts – anders als in anderen Bundesländern – für die Bürger nicht einsehbar sei. „In Zeiten einer zunehmenden Politikverdrossenheit erweist man sich mit einer solchen Geheimnis-krämerei einen Bärendienst.“

Der Sprecher der Stadtkämmerei, Tobias Werner, widerspricht den Vorwürfen. Die Stadt sei aufgrund eigener Berechnungen anhand von aktuelleren Daten auf einen höheren Hebesatz gekommen. Zudem habe man einen „moderaten Risikoaufschlag“ eingerechnet. „Aktuell deuten unsere Zahlen auch darauf hin, dass



Christian Lauer muss für das Mehrfamilienhaus in Lochhausen, das er sich mit seinen Eltern teilt, künftig die doppelte Grundsteuer bezahlen. Fotos: andy; dpa

der Risikopuffer aufgebraucht wird. Wir gehen also weiterhin davon aus, aufkommensneutral zu bleiben“, sagt er.

Werner räumt ein, dass es bei der neuen Grundsteuer „Ausreißer nach oben“ gebe. Aber 60 Prozent der Münchner zahlten weniger. Von denjenigen, die einen höheren Betrag aufbringen müssten, weiche bei etwas mehr als einem Viertel (27 Prozent) der Wert um mehr als 200 Euro von der bisherigen Grundsteuer ab. Bei vielen sei der Grund



dafür, dass die Veranlagung des Bodenwerts schon lange zurückliege und sie bisher einen verhältnismäßig geringen Betrag hätten aufbringen müssen. „Dass diese Steuerpflichtigen vergleichsweise wenig bezahlt haben, war aber genau die Ungleichbehandlung, die das Bundesverfassungsgericht beanstandet hat.“ Folge sei die Neuberechnung gewesen.

Wer dennoch Zweifel habe, könne sich bei der Hotline der Stadt unter Telefon

23 39 64 27 melden. Bisher seien dort schon mehr als 10.000 Anrufe eingegangen.

Genau das hat Lauer nun vor, denn: „Was mir noch sauer aufstößt, ist, dass der Bescheid intransparent ist. Es wäre schön, wenn alles genauer aufgeschlüsselt wäre.“ Außerdem will er Widerspruch einlegen. Doch die Chancen auf einen Erfolg stünden schlecht, meint Stürzer. Sollten die Eigentümer nicht gegen den Grundlagenbescheid des Finanzamts, der vor geraumer Zeit zugestellt wurde, Einspruch eingelegt haben, gelte der Bescheid der Stadt. Doch auch ein Einspruch gegen den Bescheid des Finanzamts sei nur dann aussichtsreich, wenn er offensichtliche Fehler enthalte. „Man kann nicht Einspruch einlegen, weil es einem zu teuer ist“, erklärt Stürzer. Bei dramatischen Steigerungen könne man aber einen Antrag auf Ermäßigung oder Erlass stellen.

A. Schwarzbauer

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Mietvertrag früher beenden durch Stellen eines Nachmieters?

Frau Martin aus Gräfelfing fragt Folgendes: Mein Mieter möchte schnellstmöglich das Mietverhältnis beenden. Er teilte mir mit, dass er einen Nachmieter gefunden hat und möchte deshalb zum Ende des Monats die Wohnung übergeben. Ich habe ihn darauf hingewiesen, dass er eine dreimonatige Kündigungsfrist einhalten und schriftlich kündigen muss. Nun bin ich mir aber doch unsicher, ob das überhaupt stimmt. Wie ist die Rechtslage?



*Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Sehr geehrte Frau Martin, Sie haben Recht. Einerseits bedarf die Kündigung der Schriftform und andererseits muss der Mieter sich auch an die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten halten. Es besteht zudem ein weit verbreiteter Irrglaube darüber, dass ein Mieter einen Nachmieter stellen könne und dann der Anspruch auf die Entlassung aus dem Mietverhältnis bestünde. Ein solcher Anspruch existiert schlichtweg nicht. Sie müssen den Mieter weder früher aus dem Mietverhältnis entlassen noch hat der Mieter einen Anspruch auf das Stellen eines Nachmieters. Es obliegt zudem dem Vermieter den neuen Mieter auszusuchen. Um eine nahtlose Anschlussvermietung zu erreichen, kann es aber sinnvoll sein, den Mieter früher aus dem Vertrag zu entlassen, wenn zufälligerweise ein passender Nachmieter bei den Vorschlägen Ihres Mieters dabei ist, da Sie sich dann auch die mühsame Suche nach einem neuen Mieter sparen. Da hierzu aber keine Pflicht besteht, geschieht dies aus reiner Kulanz Ihrerseits.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in
allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**





Nr. 5 vom 29.01.2025

In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Zutrittsrecht nach Eigentümerwechsel

Frau Zeller aus Laim fragt: Wir haben eine vermietete Eigentumswohnung gekauft. Die Mieter verweigerten vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages jedwede Besichtigung. Wir haben uns dennoch entschieden die Wohnung auch ohne vorherige Besichtigung zu erwerben. Zumindest nach dem Kauf wollten wir unsere Wohnung gerne besichtigen, damit wir bzw. unsere finanzierende Bank den Zustand bewerten können. Wir haben mit den Mietern in den letzten fünf Monaten insgesamt acht Besichtigungstermine vereinbart, von denen kein einziger zustande gekommen ist. Die Mieter beriefen sich auf verschiedene Gründe, wie zum Beispiel Vorbereitung auf eine online-Schulung oder Krankheit. Wir haben die Mieter bereits abgemahnt. Was können wir tun? Können wir das Mietverhältnis kündigen?



Rechtsanwältin
Anna-Lena
Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Antwort: Nach einem Urteil des Amtsgerichts München vom 26.08.2021, AZ: 474 C 4123/21 kann die Weigerung eines Mieters, die neuen Eigentümer in die Wohnung zu lassen, einen Grund für eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses darstellen. Für die Besichtigung einer vermieteten Wohnung benötigen Sie als Vermieter ein berechtigtes Interesse, welches in Ihrem Fall in der Bewertungsabsicht liegt. Da Sie vor dem Kauf keine Gelegenheit bekommen hatten die Wohnung zu sehen, steht Ihnen nach dem Kauf ein Besichtigungsrecht zu. In der Vorbereitung auf eine Online-Schulung vermochte das Gericht bereits keinen ausreichenden Verhinderungsgrund sehen. Ob der mieterselbst vorgetragene Verhinderungsgrund Krankheit ausreichend ist, ist eine Frage des Einzelfalles. Die Beweislast hierfür trägt der Mieter.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de



GRUNDSTEUER BAYERN ERLASSANTRAG - EIN HOFFNUNGSSCHIMMER

RECHTSANWÄLTIN CLAUDIA FINSTERLIN, FACHANWÄLTIN FÜR STEUERRECHT, MÜNCHEN

In den letzten Tagen haben viele Grundbesitzer in Bayern die Grundsteuerbescheide erhalten, die die neue Grundsteuer nach der Grundsteuerreform erstmals neu festsetzen.

Bei einigen hat sich der Grundsteuerbetrag reduziert, bei den meisten jedoch erhöht und teilweise in erheblichem Umfang.

Das Bayerische Grundsteuergesetz basiert auf einem Flächensystem. In den Grundsteueräquivalenzbeträgen und den Grundsteuermessbeträgen wurden aufgrund dieses Flächensystems die Grundstücksfläche und die Wohn- und Nutzfläche berücksichtigt. Diese Werte fließen nunmehr in die Berechnung der Grundsteuer ein. In Bayern ist der Bodenrichtwert sowie der Ertrag des Gebäudes für die Festsetzung der Grundsteuer vollkommen unerheblich.

Gegen das Flächensystem wurden keine wesentlichen verfassungsrechtlichen Bedenken erhoben, sodass die Immobilieneigentümer oftmals gegen die Festsetzung der Grundsteueräquivalenzbeträge und der Grundsteuermessbeträge keinen Einspruch erhoben haben.

Nunmehr haben die Gemeinden in Bayern die Hebesätze für die Erhebung der Grundsteuer festgesetzt und die Grundsteuerbescheide versandt. In vielen Fällen hat sich die Grundsteuer in erheblichem Umfang erhöht. Nun ist guter Rat teuer, welche Schritte von dem Grundstückseigentümer eingeleitet werden können.

Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid ist nicht zielführend, da die Werte, die hier herangezogen werden, bereits durch die vorangegangenen Bescheide Grundsteueräquivalenzbeträge und Grundsteuermessbeträge festgesetzt wurden.

Der zugehörige Hebesatz wurde von der Gemeinde in einer Satzung beschlossen. Ein Einspruch gegen den Grundsteuerbescheid erscheint somit aussichtslos. Das Bayerische Grundsteuergesetz hält die Regelung eines gesonderten Erlassantrages Art. 8 BayGrStG für den Steuerpflichtigen bereit.

Es handelt sich hier um eine erweiterte Erlassmöglichkeit, die neben den bereits bestehenden Erlassmöglichkeiten, geregelt in den §§ 32 ff. GrStG Anwendung findet.

Bitte beachten Sie, dass diese Erlassmöglichkeit nur nach dem Bayerischen Grundsteuergesetz gewährt wird. Immobilien in anderen Bundesländern können von dieser

Erlassregelung nicht profitieren.

Nach Art. 8 BayGrStG können Ansprüche aus dem Grundsteuerschuldverhältnis erlassen werden, soweit nach dem durch dieses Gesetz vorgeschriebenen Systemwechsel nach Lage des einzelnen Falles eine unangemessen hohe Steuerbelastung eintritt.

Bevor die einzelnen Möglichkeiten eines Erlassantrags dargestellt werden, muss ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht werden, dass keinerlei Erfahrungen hinsichtlich der Anwendung des Art. 8 BayGrStG in der Praxis vorhanden sind. Es ist derzeit somit vollkommen ungeklärt, wie die Gemeinden auf die einzelnen Erlassanträge reagieren werden. Auch ist zu beachten, dass es sich hierbei nur um eine Ermessensentscheidung der Gemeinde handelt. Ob das Ermessen auf 0 reduziert ist und somit ein Anspruch auf Erlass bestehen könnte, muss im Einzelfall überprüft werden.

Art. 8 BayGrStG konkretisiert drei Einzelfälle, in denen ein Erlassantrag beispielsweise

begründet werden kann:

- wenn die Lage des Grundstücks erheblich von den in der Gemeinde ortsüblichen Verhältnissen abweicht,
- wenn die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes überschritten ist oder
- bei einer Übergröße des nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes, sofern dieses eine einfache Ausstattung aufweist und entweder einen Hallenanteil aufweist oder auf Dauer nicht genutzt wird.

Diese Einzelfälle sind Beispielsfälle und nicht abschließend.

In der Praxis sind folgende Fallsituationen häufig aufgetreten:

- Mehrfamilienhaus, der ursprüngliche Grundsteuerbetrag wird um ein Vielfaches durch die neuen Grundsteuerbescheide erhöht, oder
- das Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus/Doppelhaus, verfügt über eine große Grundstücksfläche, oder
- das Gebäude überschreitet seine Gesamtnutzungsdauer.

Weiter sind eine Vielzahl von Sonderfällen denkbar, die gesondert überprüft werden müssen.

Nachfolgend sollen 2 Erlassanträge und deren Begründung für ein Mehrfamilienhaus und ein Grundstück Einfamilienhaus dargestellt werden. Die Thematik Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wurde hier beispielhaft mit eingearbeitet.

Das Verfahren eines Erlassantrages nach Art. 8 richtet sich nach § 35 GrStG. Hier ist Folgendes geregelt:

Der Erlass wird jeweils nach Ablauf eines Kalenderjahres für die Grundsteuer ausgesprochen, die für das Kalenderjahr festgesetzt worden ist = Erlasszeitraum. In den Fällen der Grundsteuer somit rückwirkend für das Jahr 2025.

Der Erlass wird nur auf Antrag gewährt.

Der Antrag ist bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31.3. des jeweiligen Jahres zu stellen.

Auf die Grundsteuerbescheide des Jahres 2025 bezogen, ist der Erlasszeitraum das Jahr



RAin Claudia Finsterlin

2025 und der Antrag muss spätestens bis 31.3.2026 gestellt werden.

Dazu folgende Beispiele:

In Einzelfällen empfehlen wir Ihnen rechtlichen Rat einzuholen.

Rechtsanwältin
Claudia Finsterlin
Fachanwältin für
Steuerrecht

Formular

Mehrfamilienhaus mit einer erheblichen Grundsteuererhöhung

Gemeinde Mustermann

Mehrfamilienhaus Anwesen Einsteinstraße in München
Aktenzeichen / Steuernummer Grundsteuerbescheid vom

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des im Betreff genannten Grundstückes ..., beantrage ich den Erlass der festgesetzten Grundsteuer gemäß Bescheid vom Aktenzeichen ... nach Art. 8 BayGrStG Grundsteuergesetzes.

Der Grundsteuerbescheid vom ... für das Jahr 2025 erhöht die vormals zu entrichtende Grundsteuer in Höhe von € 1.000 auf das Dreifache, nunmehr € 3.000.

Zur Begründung meines Erlassantrages verweise ich auf die Vorgaben des Gesetzgebers bei Erlass des neuen Grundsteuergesetzes. Danach sollte das Steueraufkommen durch die neuen Grundsteuerregelungen steuerneutral erfolgen.

Die bisherige Festsetzung der Hebesätze und deren Auswirkungen zeigt vor allem, dass dies nicht eingehalten wurde. In nur wenigen Fällen reduziert sich die Grundsteuer, in den meisten Fällen erhöht sie sich um wesentliche Teile.

Bei einer Grundsteuererhöhung um das Dreifache wird durch den Systemwechsel eine unangemessen hohe Steuerbelastung ausgelöst. Ich verweise hier auf Art. 8 BayGrStG. Auch bitte ich bei der Entscheidung des Erlassantrages zu berücksichtigen, dass die Erhöhung der Grundsteuer von den Mietern des Anwesens zu zahlen ist. Das Anwesen verfügt über 980 m² Wohnfläche, sodass sich der Grundsteuerbetrag pro Quadratmeter Wohnfläche von € 1,02 auf € 3,06 per anno erhöht. Bei einer 100 m² großen Wohnung erhöht sich die von den Mietern zu leistende Grundsteuer um jährlich € 306. Eine derartige Erhöhung ist dem Mieter nicht zumutbar.

Hinzu kommt, dass das Gebäude im Jahr 1890 errichtet wurde und die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes überschritten ist. (Anlage 38 zum BewG Gesamtnutzungsdauer für Mietgrundstücke/Mehrfamilienhäusern 80 Jahre).

Ich bitte dem Erlassantrag stattzugeben und unter Ausübung ihres Ermessens einen adäquaten Grundsteuerbetrag zu erlassen.

Unterschrift

Formular

Erlassantrag Einfamilienhaus großes Grundstück

An die Gemeinde Mustermann

Einfamilienhaus Anwesen Rundstraße in Musterhausen
Aktenzeichen: Steuernummer Grundsteuerbescheid vom

Sehr geehrte Damen und Herren,

Als Eigentümer des im Betreff genannten Stückes beantrage ich den Erlass der festgesetzten Grundsteuer gemäß Bescheid vom ... Aktenzeichen ... nach Art. 8 BayGrStG.

Der Grundsteuerbescheid vom ... erhöht die zu entrichtende Grundsteuer von ehemals € 350 auf das Fünffache, somit € 1.750 ...

Zur Begründung meines Erlassantrages verweise ich auf die Vorgaben des Gesetzgebers bei Erlass des neuen Grundsteuergesetzes. Danach sollte das Steueraufkommen durch die neuen Grundsteuerregelungen steuerneutral erfolgen.

Die bisherige Festsetzung der Hebesätze und deren Auswirkungen zeigen vor allem, dass dies nicht eingehalten wurde. In nur wenigen Fällen reduziert sich die Grundsteuer, in der Regel bei kleineren Eigentumswohnungen – in den meisten Fällen erhöht sich die Grundsteuer jedoch um wesentliche Teile, teilweise sogar um das Vier- bis Fünffache.

Bei einer Erhöhung der Grundsteuer um das Fünffache wie in dem hier vorliegenden Fall wird durch den Systemwechsel eine unangemessen hohe Steuerbelastung ausgelöst. Ich verweise hier auf Art. 8 Abs. 1 S. 1 BayGrStG.

Ich bitte daher, meinem Erlassantrag in entsprechender Höhe stattzugeben, da diese immense Grundsteuererhöhung nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben entspricht.

Unterschrift

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Swimmingpool im Garten als bauliche Veränderung

Wir sind Eigentümer einer Doppelhaushälfte und bilden mit unseren Nachbarn eine 2er-Wohnungseigentümergeinschaft. Wir haben jetzt damit begonnen, in unserem Garten, für den wir ein Sondernutzungsrecht haben, einen Swimmingpool zu bauen. Unsere Nachbarn stören sich daran und behaupten, wir dürften ohne Gestattungsbeschluss nicht bauen. Haben sie Recht?



*RA Dr. Benjamin
Merkel
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND*

Antwort: Auch wenn Ihnen an der Gartenfläche ein Sondernutzungsrecht zugewiesen wurde, handelt es sich gleichwohl um Gemeinschaftseigentum. Sofern die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung Ihnen nicht das Recht zur Errichtung eines Swimmingpools in Ihrem Garten einräumt, müssen Sie gemäß § 20 Abs.1 WEG zwingend einen Gestattungsbeschluss herbeiführen. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) zuletzt in einem vergleichbaren Fall entschieden. Seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) zum 01.12.2020 sei dies eindeutig geregelt. Zwar könne gemäß § 20 Abs.3 WEG jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn insbesondere kein anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt wird. Seit Inkrafttreten des WEMoG müsse die Gestattung jedoch durch Beschluss erfolgen. Nur so werde sichergestellt, dass die Wohnungseigentümer über alle baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums informiert werden. Einen derartigen Gestattungsbeschluss müsse der bauwillige Wohnungseigentümer – notfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage gemäß § 44 Abs.1 Satz 2 WEG – herbeiführen (BGH, Urteil v. 17.03.2023 – V ZR 140/22). Bis zur Vorlage eines solchen Beschlusses steht Ihren Nachbarn daher ein Unterlassungsanspruch gemäß § 1004 Abs.1 Satz 2 BGB zu.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



Wer für den Wasserschaden zahlt

Defekter WC-Spülkasten: Diese Regeln gelten

Leserin Ingeborg Schnell wandte sich an unsere Redaktion, weil sie Ärger mit ihrem WC-Spülkasten hatte. Der sei verkalkt gewesen, schreibt uns die Münchnerin, und deshalb traten unbemerkt immer wieder kleinere Mengen Wasser aus, die dann schließlich an der Decke der Wohnung in der Etage darunter Wasserflecken verursachten. Die Hausverwaltung ließ durch eine Messfirma die Quelle des Problems mit Videokameras lokalisieren.

Ingeborg Schnell schreibt weiter, dass sie die Reparatur für den Spülkasten in Auftrag

gegeben und bezahlt hat. Nun werde demnächst ein Trocknungsgerät aufgestellt. Und ihre Frage ist, wer dieses und wer für die Messung zahlt? Die Firma, die das erledigte, sei ja schließlich von der Hausverwaltung beauftragt worden.

Um diese Frage zu beantworten, schalteten wir Rudolf Stürzer ein. Er ist Rechtsanwalt und Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München. Der Fachmann schrieb uns: „Die Aufwendungen zur Feststellung der Schadensursache durch Einsatz von Videokameras

sowie die Stromkosten der Trocknungsgeräte betreffen das Gemeinschaftseigentum und sind daher von der Gemeinschaft zu zahlen.“ Ein Regress gegen den Eigentümer, von dessen Wohnung der Schaden ausgegangen ist, könne nur dann erfolgen, wenn der Eigentümer den Schaden (hier: Undichtigkeit des Spülkastens) hätte erkennen können und der Eigentümer trotzdem nicht umgehend eine Reparatur veranlasst habe.

„Nach vorliegender Sachverhaltsschilderung war der Defekt am Spülkasten jedoch



Ein Handwerker repariert einen defekten WC-Spülkasten. Aber wer kommt für mögliche Folgekosten auf? IMAGO

nur durch Einsatz von Videokameras und somit für den Eigentümer als Laien nicht ohne Weiteres erkennbar. Ein Verschulden des Eigentümers für die Folgeschäden am Gemeinschaftseigentum liegt daher nicht vor.“



Nr. 7 vom 12.02.2025

In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Mieterhöhung und Kappungsgrenze

Herr G. aus Gröbenzell fragt an: Ich habe meiner Mieterin in München im Oktober letzten Jahres eine Mieterhöhung zugesandt und um Zustimmung gebeten. Begründet habe ich die Mieterhöhung mit einer Mietspiegelberechnung, die weit mehr als die gewünschte erhöhte Miete ausweist. Meine Mieterin hat sodann vorbehaltlos zugestimmt und die erhöhte Miete ab 1. Januar gezahlt. Nun ist sie zum Ende Juli ausgezogen und verlangt die zu viel gezahlte Miete zurück. Sie trägt vor, dass das Mieterhöhungsverlangen falsch war, da ich mich nicht an die in München geltende Kappungsgrenze von 15% gehalten hätte. Überrascht von der Behauptung habe ich nachgesehen und festgestellt, dass ich mich verrechnet und versehentlich ca. 15,8% mehr Miete gefordert habe. Muss ich ihr die Differenz erstatten?



Wirtschaftsjurist
Andreas Störzer
Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

Die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB stellt kein gesetzliches Verbot dar. Die Nichtbeachtung ist insofern kein formeller, wohl aber ein materieller (inhaltlicher) Fehler. Ihr Anspruch auf Zustimmung wäre auf die 15% gekappt gewesen. Hätte die Mieterin nicht zugestimmt, wäre die Klage auf Zustimmung nur bis zu einer Erhöhung von 15% erfolgreich und für die übrigen 0,8%-Punkte unbegründet, mithin erfolglos, gewesen. Ihre Mieterin war zwar nicht verpflichtet dem vollen Mieterhöhungsbegehren zuzustimmen. Die erteilte Zustimmungserklärung führt aber dennoch zur Wirksamkeit der Mieterhöhung in voller Höhe. Die zu viel gezahlte Miete muss folglich nicht an die Mieterin zurückgezahlt werden.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/55141-0, Fax 089/55141-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**



München hat die Wahl

Was die Programme der Parteien für unsere Stadt bedeuten

Der Wahlkampf neigt sich dem Ende zu. An diesem Sonntag sind insgesamt 918 784 Münchner aufgerufen, einen neuen Bundestag zu wählen. Das Ergebnis hat auch Auswirkungen auf unsere Stadt. Zum Beispiel sind nirgendwo sonst in Deutschland die Mieten so hoch wie bei uns.

Was will die Politik in Berlin dagegen unternehmen? Was wünscht sich der Münchner Seniorenbeirat in Sachen Rente von der neuen Regierung? Und welche Forderungen hat der Chef der Münchner Verkehrsgesellschaft, damit die Verkehrswende bei uns gelingen kann? Diesen Fragen gehen wir auf dieser Seite nach und fragen auch, welche Rolle die Pflege eigentlich in den Wahlprogrammen spielt.

■ Wohnungsbau

Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum in München. Damit das klappt, muss logischerweise mehr gebaut werden. Die Parteien sind sich einig im Ziel, Bauen unkomplizierter und schneller zu machen. Auf eine konkrete Zahl an gewünschten neuen Wohnungen legt sich aber niemand fest. Die SPD setzt unter anderem auf die Gründung einer neuen staatlichen Wohnungsgesellschaft. Die Union will auch Neubauten fördern, die nicht die allerstrengsten Energiestandards erfüllen. Die Grünen möchten den sozialen Wohnungsbau stärker fördern, das BSW kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsbau stärken. Die FDP setzt auf Steuererleichterungen, die AfD will Bürokratie abbauen. Am krassen sind die Forderungen der Linken: Sie wollen Konzerne verstaatlichen und Wohnungsbau mit 20 Milliarden Euro jährlich fördern.



Bauen und Wohnen ist ein zentrales Thema – besonders im teuren München.

DMITRY RUKHLENKO/PANTHERMEDIA, JANTZ, STELZL



Rudolf Stürzer
Haus und Grund

Unser Experte: Rudolf Stürzer (Haus- und Grundbesitzervereinigung) möchte Bauen billiger, einfacher und schneller machen. Dazu müssten die aus seiner Sicht überzogenen Standards bei energetischen Anforderungen sowie beim Brand- und Gesundheitsschutz weg. Außerdem sollte der Einsatz serieller Elemente (vorgefertigte Sanitärräume oder Küchen) ermöglicht werden. „Das könnten Baukosten um 30 Prozent



Monika Schmid-Balzert
Mieterverein

senken.“ Gerade in Ballungsgebieten müsste es zudem besser möglich sein, Gewerbe- und Büroflächen umzuwandeln. „Dies scheitert oft an überzogenen Vorschriften, unter anderem zum Schall- und Wärmeschutz.“

■ Mieten

München ist bei den Mieten die teuerste Großstadt Deutschlands: 20 Euro pro Quadratmeter sind normal. Alle Parteien

haben dieses Thema auf der Agenda – und alle wollen dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum entgegenreten. Aber der jeweilige Weg dahin unterscheidet sich. SPD, Grüne, Linke und das BSW wollen Mieterhöhungen begrenzen. CSU, FDP und AfD möchten den Wohnungsbau ankurbeln. Den Wunsch nach einer Verlängerung der Mietpreisbremse haben SPD und Grüne im Wahlprogramm. Und natürlich die Linke, die sich sogar für eine Verschärfung einsetzt. Auch die SPD möchte die Preisbremse erweitern und die Möglichkeit des Kurzzeitvermietens möblierter Wohnungen einschränken. Eigenbedarfskündigungen will die Partei schwieriger machen, die vollständige Weitergabe der Grundsteuer an die Mieter soll

nicht mehr möglich sein. Die Union äußert sich zur Mietpreisbremse nicht verbindlich, die FDP will sie abschaffen. Auch die AfD lehnt eine Verlängerung und einen Mietendeckel ab.

Unsere Expertin: Monika Schmid-Balzert vom Mieterverein München fordert, dass die Mietpreisbremse verlängert wird. „Ohne sie wären auch Mieter in München praktisch ohne Schutz vor extremen Mieten.“ Zudem solle die neue Regierung Schlupflöcher bei der Mietpreisbremse schließen. Und in den Mietspiegel müssten künftig alle Bestandsmieten einfließen. „Am sinnvollsten wäre es, für sehr angespannte Wohnungsmärkte nach der Wahl einen zeitlich befristeten Mietstopp einzuführen.“ **SASCHA KAROWSKI**

NEU



BUCHTIPP

Wohnungsübergabe rechtssicher gestalten

**Mietersuche, Mietvertrag, Übergabe und Abnahme
Rechtssicheres Wissen als Streitvermeidungsstrategie
Muster für rechtssicheres Übergabeprotokoll
Von den Experten von Haus + Grund München**

Ob bei der Übergabe zu Mietvertragsbeginn oder bei der Wohnungsabnahme bei seiner Beendigung – dieses Buch hilft Ihnen, hierbei korrekt zu handeln und teure Fehler zu vermeiden.

**Unterstützung beim zweithäufigsten
Konfliktthema**

Wohnungsübergaben können sich schnell als Stolperfalle erweisen – zumal sie gleich zweimal stattfinden: beim Einzug und beim Auszug. Dieses Buch beschreibt, was Sie als Vermieter tun können, damit aus diesen beiden Terminen keine Konflikte entstehen, die im schlimmsten Fall vor Gericht landen. Sie erfahren, wie Sie die Wohnungsübergabe und -abnahme optimal vorbereiten, wann der richtige Zeitpunkt ist und worauf Sie unbedingt achten müssen. Das Buch geht auch auf das zentrale Thema Übergabeprotokoll ein. Denn dieses kann später bei Mieterbeschwerden hilfreich sein. Es zeigt, wie ein Übergabeprotokoll aussehen sollte und warum sich Sorgfalt beim Ausfüllen unbedingt lohnt.





ONLINE-SHOP
www.koelner-hug.de

**Autoren: Andreas Stürzer,
Nikolaus Ziegelmayer**
1. Auflage 2024, 287 Seiten
Preis: 39,99 €

Wir bekommen einen neuen Bundestag + Was die Parteien versprechen

Der Wahlkampf neigt sich dem Ende zu. Am Sonntag sind 918 784 Münchner aufgerufen, einen neuen Bundestag zu wählen. Das Ergebnis hat auch Auswirkungen auf unsere Stadt. Zum Beispiel sind nirgendwo sonst in Deutschland die Mieten so hoch wie bei uns. Was will die Politik in Berlin dagegen unternehmen? Was wünscht sich der Münchner Seniorenbeirat in Sachen Rente von der neuen Regierung? Und welche Forderungen hat der Chef der Münchner Verkehrsgesellschaft, damit die Verkehrswende bei uns gelingen kann? Diesen Fragen gehen wir auf diesen zwei Seiten nach und schauen zudem, wie es um unsere Sicherheit steht. Was braucht die Polizei, um diese zu verbessern? Was wollen die Parteien für die Gastronomie erreichen, welche Rolle spielen Pflege und der Klimaschutz?

Mieten

Preisbremse verlängern?



München ist bei den Mieten die teuerste Großstadt Deutschlands: 20 Euro/qm sind normal. Alle Parteien haben dieses Thema auf der Agenda – und alle wollen dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum entgegenreten. Aber der jeweilige Weg dahin unterscheidet sich. SPD, Grüne, Linke und das BSW wollen Miet-erhöhungen begrenzen.



Monika Schmid-Balzert vom Mieterverein.

ge Weitergabe der Grundsteuer an die Mieter soll nicht mehr möglich sein. Die Union äußert sich zur Mietpreisbremse nicht verbindlich, die FDP will sie abschaffen. Auch die

AfD lehnt eine Verlängerung und einen Mietendeckel ab. **tz-Expertin Monika Schmid-Balzert** vom Mieterverein in München fordert eine Verlängerung der

Mietpreisbremse. „Ohne sie wären auch Mieter in München praktisch ohne Schutz vor extremen Mieten.“ Zudem solle die neue Regierung Schlupflöcher bei der Mietpreisbremse schließen. Und in den Mietspiegel müssten künftig alle Bestandsmieten einfließen. „Am sinnvollsten wäre es, für sehr angespannte Wohnungsmärkte nach der Wahl einen zeitlich befristeten Mietstopp einzuführen.“



München hat die Wahl

Sicherheit

Sofort harte Strafen!

Der feige Anschlag in München, bei dem zwei Menschen ums Leben kamen, hinterlässt eine Stadt im Schock. Wie kann das Land sicherer werden? Lösungen versprechen alle Parteien. Die SPD z. B. will Sicherheitsbehörden „mit den notwendigen Mitteln und Befugnissen ausstatten“. Ähnlich wie die Union fordert die SPD härtere Strafen für Angriffe gegen Einsatzkräfte.

te. Null Toleranz soll es nach Willen der Union gegen Kriminalität, Extremismus und Gewalt geben. Die Grünen wollen innere und äußere Sicherheit verbinden sowie die Nachrichtendienste stärken. Die FDP pocht dagegen auf Bürgerrechte: Sicherheit könne es nicht um jeden Preis geben. Die AfD will kontrollierte Grenzen, die Linke keine Videoüberwachung. Das BSW



Florian Leitner, Gewerkschaft der Polizei.

fordert eine gut besetzte und ausgestattete Polizei. Tatsächlich will das auch **unser Experte Florian Leitner**, Landesvorsitzender der Gewerkschaft der Polizei. Er fordert ein Sondervermögen und bessere Ausstattung. „Es fehlt nicht nur an modernster Technik wie Drohnen oder einem Stich- bzw. Schnittschutz für den Halsbereich. Es fehlt in Teilen an vernünftigen Fahrzeugen, Laptops und Handys.“ Es brauche zudem mehr Personal, eine schnellere Digitalisierung, bessere Vernetzung der Polizeien der Länder, des Bundes und des Verfassungsschutzes sowie ein ein rigoroses Durchgreifen gegen Übergriffe. „Angriffe auf Polizisten müssen sofortige harte Strafen nach sich ziehen.“



Wohnungsbau

Standards runterschrauben?

Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum in München. Damit das klappt, muss logischerweise mehr gebaut werden. Die Parteien sind sich einig im Ziel, Bauen unkomplizierter und schneller zu machen. Auf eine konkrete Zahl an gewünschten neuen Wohnungen legt sich aber niemand fest. Die SPD setzt unter anderem



Rudolf Stürzer vom Verband der Haus- und Grundbesitzer.

auf die Gründung einer neuen staatlichen Wohnungsgesellschaft. Die Union will auch Neubauten fördern, die nicht die allerstrengsten Energiestandards erfüllen. Die Grünen möchten den sozialen Wohnungsbau stärker fördern, das BSW kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsbau stärken. Die FDP setzt auf Steuererleichterungen, die AfD will Bürokratie abbauen. Am krassen sind die Forderungen der Linken: Sie wollen Konzerne vor staatlichen und Wohnungsbau mit 20 Milliarden Euro jährlich fördern. **tz-Experte Rudolf Stürzer** (Haus- und Grundbesitzerver-

einigung) möchte Bauen billiger, einfacher und schneller machen. Dazu müssten die für ihn überzogenen Standards bei energetischen Anforderungen sowie beim Brand- und Gesundheitsschutz weg-

Zudem sollte der Einsatz serieller Elemente (vorgefertigte Sanitärräume oder Küchen) ermöglicht werden. „Das könnte Baukosten um 30 Prozent senken.“ Gerade in Ballungsgebieten müsste es zudem besser möglich sein, Gewerbe- und Büroflächen umzuwandeln. „Dies scheitert oft an überzogenen Vorschriften, unter anderem zum Schall- und Wärmeschutz.“

Pflege

„Endlich alle ehrlich sein!“

Die Gesellschaft wird immer älter, deswegen gibt es immer mehr pflegebedürftige Menschen – auch im teuren München, wo viele Senioren mit geringen Ersparnissen leben. Wegen des Fachkräftemangels und der hohen Kosten sprechen Experten bereits vom Pflege-notstand. Um dem entgegenzuwirken, wirbt die SPD mit einem Pflegekosten-Deckel. Die CSU möchte einen Finanzierungsmix aus gesetzlicher Pflegeversicherung, betriebli-

cher Mitfinanzierung, Steuermitteln und Eigen-Vorsorge. Die Grünen sprechen sich für ein Pflegebudget und eine Pflegebürgerversicherung aus, die FDP will der Pflegeversicherung eine kapitalgedeckte Komponente hinzufügen. Die AfD will die Kosten drücken, indem Kranken- und Pflegeversicherung zusammengefasst werden. Und sie setzt einen Fokus auf die häusliche Pflege durch Angehörige. Diese soll nach Willen der Partei deutlich höher finanziell honoriert werden. Die Linke will, dass private Pflegeeinrichtungen die in öffentliche Hand überführt werden. Das BSW will eine Pflegevollver-

sicherung, die überwiegend aus Steuern finanziert werden soll. **Unser Experte Claus Fussek** fordert von der neuen Bundesregierung, das Thema endlich zur Chefsache zu machen. „Schwerpunkt muss unter anderem eine bedarfsgerechte, bezahlbare Entlastung und Unterstützung pflegender Angehöriger sein, zum Beispiel ein Rechtsanspruch auf Tagespflege.“ Zudem gewünscht ist der flächendeckende Ausbau ambulanter und stationärer Hospizangebote. Und palliative Pflege müsse selbstverständlich in allen Einrichtungen angeboten werden. „Wir müssen uns alle endlich ehrlich machen und dieses Thema nicht verdrängen. Es geht uns früher oder später alle an.“



Pflege-Experte Claus Fussek.





AKTUALISIERT

BUCHTIPP

Vermieterwissen 2025

Alles Wichtige für die Vermietung und Verwaltung

Als Vermieter und Verwalter müssen Sie stets auf dem Laufenden sein. Damit Sie Ihre Rechte und Pflichten kennen, sollten Sie über die Themen wie Mietpreisbremse, Kappungsgrenze, Indexmiete, Rauchwarnmelder, Legionellenprüfung, Wärmezähler, Eichfristen oder Wohnungsgeberbescheinigung Bescheid wissen. Ein praktischer Kalender gibt Praxistipps und führt Sie durchs Jahr. Das Standardwerk in der neuen Ausgabe 2025!



Nutzen Sie das Wissen der erfahrenen Rechtsanwältin und Beraterin beim KHUG, um Stress bei der Vermietung zu vermeiden und sich vor teuren Fehlentscheidungen zu schützen.

Inhalte:

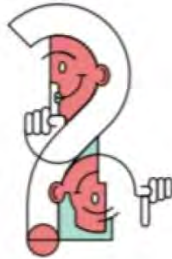
- Welche Pflichten die neuen Energiesparverordnungen bringen
- Wie die Klimaabgabe beziehungsweise der CO₂-Preis aufgeteilt wird
- Bis wann Verbrauchserfassungsgeräte funktionsfähig sein müssen
- Ab wann die Pflicht zur monatlichen Verbrauchsmitteilung gilt
- Wie Heizkostenvorauszahlungen erhöht werden können
- Wer zur Auskunft der Mietspiegelstellung verpflichtet ist
- Wo die Mietpreisbremse gilt
- Wie die zulässige Miete ermittelt wird und mögliche Ausnahmen
- In welchen Gemeinden die gesenkte Kappungsgrenze gilt
- Was die Kündigungssperrfrist bedeutet und wo sie gilt



ONLINE-SHOP
www.koelner-hug.de

29. Auflage 2024,
435 Seiten
Preis: 29,99 €

DAR MAN DAS?



Wartungen berechnen

Vermieter können Mieter für „Sonstige Betriebskosten“ zur Kasse bitten. Was es mit dem Thema auf sich hat.

Viele Mieter schauen sich mittlerweile ihre Nebenkostenabrechnung genauer an als noch vor einigen Jahren. Denn tendenziell werden die darin aufgeführten Betriebskosten von Jahr zu Jahr höher, was unter anderem an den steigenden Energiepreisen liegt. Da fällt manchen auf, dass sie auch für die Wartung des Feuerlöschers oder die Legionellen-Prüfung des Trinkwassers zahlen sollen. Ist das denn erlaubt?

Das kommt darauf an. Wer Näheres dazu wissen will, sollte sich erst mal mit dem Betriebskostenkatalog (Paragraf zwei der Betriebskostenverordnung) beschäftigen. Dessen Ziffern eins bis 16 beschreiben detailliert, welche Kosten Vermieter grundsätzlich auf die Mieter umlegen dürfen – von der Grundsteuer über die Kosten für den Betrieb der zentralen Heizanlage, für den Aufzug und die Müllbeseitigung bis hin zu Aufwendungen für den Hausmeister.

Aber da geht noch mehr: An letzter Stelle, unter Ziffer 17, werden die „Sonstigen Betriebskosten“ genannt, die an dieser Stelle nicht en détail beschrieben werden. Unter „Sonstige Betriebskosten“ können etwa auch Wartungskosten für Lüftungsanlagen oder Brandschutztüren verbucht werden. Man darf jedoch solche Aufwendungen für Wohnanlagen nicht unter diesem Sammelbegriff in die Abrechnung schreiben. „Die verschiedenen Ausgaben muss der Vermieter im Mietvertrag einzeln anführen und namentlich bezeichnen“, sagt Rechtsanwältin Martina Westner vom Haus- und Grundbesitzerverein München. Ansonsten könne man sie Mietern nicht in Rechnung stellen. In der Nebenkostenabrechnung müssen die „Sonstigen Betriebs-

kosten“ ebenfalls aufgeschlüsselt werden. Was man noch wissen muss: „Wenn man sie an Mieter weitergeben will, muss es sich um regelmäßig anfallende Beträge handeln. Dazu gehören etwa die Kosten für die Dachrinnenreinigung, für die technische Wartung der Tiefgarage oder die Wartung des Schwimmbads in einem Mehrparteienhaus.“

Westner erklärt, warum das Thema so kompliziert ist: „Dazu gibt es keine exakten gesetzlichen Regelungen. Daher muss man sich in vielen Situationen den Einzelfall anschauen.“ Typisches Beispiel: Rauchwarnmelder. Wenn es im Mietvertrag wirksam geregelt ist, kann man Mietern die turnusgemäße Wartung von Rauchmeldern in Rechnung stellen, urteilte der Bundesgerichtshof (BGH, VIII ZR 117/21), nicht aber die Mietkosten für diese Geräte (BGH, VIII ZR 379/20). Und wenn der vom Eigentümer installierte Rauchwarnmelder wiederholt ohne Not Alarm schlägt? Klare Sache, die Kosten für den Austausch eines defekten Melders müssen Vermieter selbst tragen.

Stephanie Schmidt



Alle Rauchmelder in ihrer Wohnung sind im Dauerschlummermodus. Das gefällt der Autorin.

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Dekoration und Gegenstände im Treppenhaus

Frau Sauber aus Neuried hat uns folgende Anfrage geschickt: Ich besitze ein kleines Mehrfamilienhaus mit 5 Parteien, die alle vermietet sind. Das Zusammenleben funktioniert gut. Leider breitet sich aber einer meiner Mieter zunehmend mit seinem Hab und Gut ins Treppenhaus aus. Es finden sich dort Schirmständer, Schuhschränke und leere Getränkekisten. Zu Weihnachten hatte er zudem einen Kranz an die Wohnungseingangstüre gehängt. Die von mir beauftragte Reinigungsfirma weigert sich mittlerweile das Treppenhaus in dem Stockwerk des besagten Mieters zu putzen. Muss ich das alles dulden? Was kann ich tun?



*Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Sehr geehrte Frau Sauber, grundsätzlich gehört das Treppenhaus nicht zu den mit-vermieteten Flächen. Insofern sind Gemeinschaftsflächen wie das Treppenhaus grundsätzlich frei von Gegenständen zu halten, da diese einerseits als „Zuweg“ zu den Wohnungen, andererseits etwa im Fall eines Brandes als Fluchtweg dienen. Insofern ist anzuraten Ihren Mieter zunächst in einem freundlichen, aber bestimmten Gespräch zu bitten, die Gegenstände wie etwa den Schirmständer, die Schuhschränke und die Getränkekisten zu entfernen. Fruchtet dies nicht, ist eine Abmahnung auch als Vorstufe zu einer Kündigung denkbar. Lediglich Kinderwagen oder Rollatoren der Hausbewohner wären zu dulden, sofern keine anderweite Abstellmöglichkeit besteht. Auch kleine, ortsübliche, saisonale Dekoration wie ein Kranz zu Weihnachten oder etwa ein kleiner Osterhase können nicht untersagt werden.

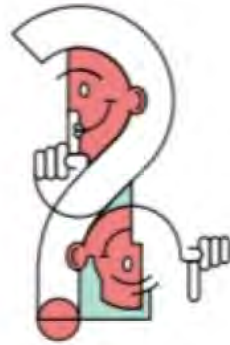
Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



DARF MAN DAS?



Niemanden reinlassen

Beim Wohnungsverkauf sind meist Besichtigungen geplant.

Die Bewohner müssen das nicht immer tolerieren.

Der Urlaub ist schon lange geplant. Doch kurz bevor die Reise startet, kündigt sich unerwarteter Besuch an. Der Vermieter möchte dringend einem Kaufinteressenten die Wohnung zeigen und fragt, ob das mal eben noch möglich sei. Doch was ist, wenn der Besuch so gar nicht in den eigenen Zeitplan passt? Darf der Mieter den Termin dann ablehnen?

„Grundsätzlich gibt es kein allgemeines Recht des Vermieters, die Mieträume zu besichtigen. Er braucht dafür schon einen konkreten sachlichen Grund“, sagt Martina Westner, Rechtsanwältin beim Haus- und Grundbesitzerverein in München. Liegt dieser vor, so ist es eine vertragliche Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter Zutritt zu gewähren, wie der Bundesgerichtshof (BGH) am 26. April 2023 urteilte (Az. VIII ZR 420/21). Diese Nebenpflicht ergibt sich aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), Paragraph 242.

Steht etwa ein Verkauf oder eine Neuvermietung an, hat der Vermieter ein berechtigtes Interesse, das Objekt zu betreten. Der in der Wohnung lebende Mieter muss aber nicht jeden Terminwunsch des Vermieters erfüllen. Unangekündigte Besuche sowie Termine an Sonn- und Feiertagen darf er ablehnen. Zudem dürfen Mieter angeben, wenn ihnen Termine unangelegen kommen. In der Regel finden Wohnungsbesichtigungen werktags zu normalen Geschäftszeiten von acht bis 13 Uhr und 15 bis 18 Uhr statt. Es genügt, wenn sich Vermieter etwa sieben bis zu 14 Tage im Voraus mit Terminvorschlägen melden. Westner empfiehlt, Mieter um eine kurze Bestätigung oder einen zeitnahen Ersatztermin zu bitten.

Wenn der Mieter den Vermieter nicht in die Wohnung lässt, obwohl er das Recht dazu hat, kann der Vermieter eine Klage auf Duldung des Betretens beziehungsweise der Besichtigung erheben. Womöglich kann dem Mieter eine fristlose Kündigung drohen. Doch solche Konflikte können vermieden werden. Vermieter sollten auf Urlaubs- und Arbeitszeiten des Mieters Rücksicht nehmen. Im Gegenzug darf der Mieter Besichtigungen nicht immer wieder grundlos verschieben oder verweigern. Relevant ist auch, wie viele Personen zur Besichtigung erscheinen. Westner empfiehlt, die Anzahl dem Mieter vorab mitzuteilen. „Wenn dieser sich etwa erheblich eingeschränkt fühlt, wenn viele Personen auf einmal die Wohnung besichtigen, kann er dies untersagen.“

Muss ein Mieter mehrere Termine hinnehmen? „Wie viele Wohnungsbesichtigungen bis zum Verkauf oder zur Neuvermietung notwendig sind, kann nicht im Voraus festgelegt werden“, sagt Westner. Mieter müssen hier Verständnis aufbringen und je nach Einzelfall eben öfter Zutritt gewähren.

Katharina Wetzel



Nr. 9 vom 26.02.2025



In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:
Kündigung wegen Verzugs mit Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung



Mein langjähriger Mieter hat in den letzten Jahren die Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen nicht bezahlt. Der Zahlungsrückstand beläuft sich mittlerweile auf einen Betrag, der 3 Monatsmieten entspricht. Ich habe den Mieter in der Vergangenheit bereits mehrfach gemahnt bzw. abgemahnt. Was kann ich jetzt tun?

RAin Anna-Lena Kretschmer-Tönke
Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

Nach einer Entscheidung des Amtsgerichts Brandenburg vom 20.12.2024 AZ: 33 C 33/24 können Sie das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich kündigen. Insbesondere bei einem Mietzahlungsrückstand von mehr als zwei Monatsmieten liegt ein erheblicher, die fristlose Kündigung rechtfertigender Zahlungsverzug vor. Nachzahlungsforderungen aus Betriebskostenabrechnungen gehören zwar nicht ohne weiteres zur laufend zu zahlenden Miete, so dass ein Verzug aus einer Betriebskostenabrechnung eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 543 Abs. II Nr. 3 BGB grundsätzlich nicht rechtfertigen kann. Jedoch können auch Betriebskostennachforderungen in dieser Höhe einen Grund für eine Kündigung darstellen, wenn Ihnen als Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist. Nach Auffassung des Gerichts ist dies aufgrund der erheblichen Zahlungsrückstände und des fortgesetzten Fehlverhaltens Ihres Mieters trotz der langjährigen Mietdauer und angespannten Wohnungslage der Fall. Dies rechtfertigt die Einbeziehung in die Kündigungsregelungen des § 543 Abs. 1 BGB (fristlose Kündigung) und § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB (ordentliche Kündigung).

Expertentipp: Sie sollten die Kündigung sorgfältig vorbereiten und dokumentieren. Insbesondere sollten Sie darauf achten, dass sämtliche Zahlungsrückstände, Mahnungen und Abmahnungen vollständig dokumentiert sind.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de





München TV sendet ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zum neuen Münchner Mietspiegel.



BUCHTIPP

Eigenbedarf rechtssicher gestalten

Aus der Lektüre erfährt man, wann und für welche Personen Eigenbedarf geltend gemacht werden kann, welche Angaben ein Kündigungsschreiben enthalten muss und wann es sinnvoll ist, mit dem Mieter einen Mietaufhebungsvertrag zu schließen. Zudem werden die Themen Wegfall des Eigenbedarfs und vorgetäuschter Eigenbedarf ausführlich behandelt. Für den Konfliktfall erhalten Sie Handlungsanweisungen, um den Gang zum Gericht zu vermeiden.



ONLINE-SHOP
www.koelner-hug.de



**Autoren: Andrea Nasemann,
Kathrin Gerber,**
1. Auflage 2025, 188 Seiten
Preis: 39,99 €

Wirbel nach Säge-Aktion in Münchner Anlage

Dürfen die da einfach Bäume fällen?

Ein Sprichwort aus Tibet besagt: „Ein Baum, der fällt, macht mehr Krach als ein Wald, der wächst.“ So war es auch in der Wohnanlage von Elfriede Thommsen (Name von der Redaktion geändert). Sie ist Hausbeirätin und Wohnungseigentümerin am Haderner Stern – und sie ist aufgebracht. „Bei uns wurden fünf Bäume gefällt, ohne dass wir den Auftrag dazu erteilt hätten. Wir haben in der Eigentümerversammlung lediglich beschlossen, dass ein Zaun um unsere Anlage errichtet werden soll. Die drei Eschen und die zwei Bergahornbäume hätten dafür nicht gefällt werden müssen. Die standen weit genug von unserer Grundstücksgrenze weg. Jetzt sollen wir sowohl für die Fällung bezahlen als auch für zwei neue Bäume. Das ist eine Summe in fünfstelliger Höhe.“

Wir fragen nach bei unserem Experten für Eigentümer-Rechte, Rudolf Stürzer von Haus & Grund München. Er betrachtet Bäume auf dem Grundstück einer Wohnungseigentümergemeinschaft als Gemeinschaftseigentum. „Das Fällen solcher Bäume stellt eine „bauliche Veränderung“ im Sinne von Paragraph 22 Wohnungseigentum-Gesetz (WEG) dar. Werden Bäume gefällt, tritt damit eine deutliche optische Veränderung der Wohnanlage ein, von der alle Eigentümer betroffen sind.“

Ohne Beschluss der Eigentümergemeinschaft kann die Hausverwaltung laut Stürzer eine Fällung nur dann veranlassen, wenn Gefahr im Verzug ist. Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn nach einem starken Sturm ein Sturz des Baumes mit Personen- oder Sachschäden droht



Großes Foto: In einer Wohnanlage am Haderner Stern wurden fünf Bäume beseitigt. Symbolfoto oben: ein Arbeiter mit Motorsäge. HIL SCHLAF



– und wenn man deshalb nicht auf einen Eigentümerbeschluss warten kann. Bei einer Fällung ohne Beschluss der Eigentümergemeinschaft und behördlicher Genehmigung macht sich die Hausverwaltung schadensersatzpflichtig und riskiert darüber hinaus ein Bußgeld bis zu 50 000 Euro. Generell müssen Hausverwaltungen bei Aufträgen von über 5000 Euro den Beschluss der Eigentümergemeinschaft einholen sowie Angebote oder Kostenvoranschläge von drei verschiedenen Firmen, meint Stürzer – zumindest, wenn keine Gefahr im Verzug ist.

Eine Nachfrage unserer Zeitung bei der Hausverwaltung im aktuellen Fall ergab, dass aber genau das der Fall war. Der Schaden war zufällig

› Baumschutz in München

Seit über zwölf Jahren gilt in München die **städtische Baumschutzverordnung**. So werden alle Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 80 Zentimetern haben und über einen Meter hoch sind, unter Schutz gestellt. Nicht geschützt sind Hecken. Nach der Verordnung ist es verboten, Bäume ohne Genehmigung der **Unteren Naturschutzbehörde** zu entfernen, zu zerstören oder zu verändern. Das fachgerechte Verpflanzen auf demselben Grundstück ist kein Entfernen. Auch dürfen Baumpfleger die Bäume zuschneiden. Abgeholzt werden darf auf Antrag, wenn Bäume krank sind oder die Nutzung eines Grundstücks durch sie sehr beeinträchtigt ist.

beim Baumschnitt entdeckt worden.

Beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung sind

die gefällten Bäume in Elfriede Thommsens Anlage bekannt. „Im vorliegenden Fall hat die Baumschutzbehörde

die Fällung von fünf Bäumen aufgrund mangelnder Verkehrssicherheit freigegeben. Der Fachgutachter hat anhand diverser Schädmerkmale wie Faulstellen und Sturmanfälligkeit die Einschätzung bestätigt. Damit war bei den Bäumen keine ausreichende Verkehrssicherheit mehr gegeben.“

Als Ersatz seien nur zwei Bäume nachzupflanzen, da die verbleibenden Pflanzstandorte nicht optimal seien und ein bereits nachwachsender Spitzahorn vorhanden sei. Die Kosten für die Baumfällungen und die Ersatzpflanzungen müssen tatsächlich die Eigentümer bezahlen – zumindest, wenn sie keine entsprechende Versicherung haben.

GABRIELE WINTER

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Zutrittsrecht nach Eigentümerwechsel

Frau Zeller aus Laim fragt: Wir haben eine vermietete Eigentumswohnung gekauft. Die Mieter verweigerten vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages jedwede Besichtigung. Wir haben uns dennoch entschieden die Wohnung auch ohne vorherige Besichtigung zu erwerben. Zumindest nach dem Kauf wollten wir unsere Wohnung gerne besichtigen, damit wir bzw. unsere finanzierende Bank den Zustand bewerten können. Wir haben mit den Mietern in den letzten fünf Monaten insgesamt acht Besichtigungstermine vereinbart, von denen kein einziger zustande gekommen ist. Die Mieter beriefen sich auf verschiedene Gründe, wie zum Beispiel Vorbereitung auf eine online-Schulung oder Krankheit. Wir haben die Mieter bereits abgemahnt. Was können wir tun? Können wir das Mietverhältnis kündigen?



Anna-Lena
Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND

Antwort: Nach einem Urteil des Amtsgerichts München vom 26.08.2021, AZ: 474 C 4123/21 kann die Weigerung eines Mieters, die neuen Eigentümer in die Wohnung zu lassen, einen Grund für eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses darstellen. Für die Besichtigung einer vermieteten Wohnung benötigen Sie als Vermieter ein berechtigtes Interesse, welches in Ihrem Fall in der Bewertungsabsicht liegt. Da Sie vor dem Kauf keine Gelegenheit bekommen hatten die Wohnung zu sehen, steht Ihnen nach dem Kauf ein Besichtigungsrecht zu. In der Vorbereitung auf eine Online-Schulung vermochte das Gericht bereits keinen ausreichenden Verhinderungsgrund sehen. Ob der mieterseits vorgetragene Verhinderungsgrund Krankheit ausreichend ist, ist eine Frage des Einzelfalls. Die Beweislast hierfür trägt der Mieter.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



Dürfen die da einfach Bäume fällen?

MERKUR HILFT Wirbel nach Sägeaktion in Münchner Wohnanlage

Ein Sprichwort aus Tibet besagt: „Ein Baum, der fällt, macht mehr Krach als ein Wald, der wächst.“ So war es auch in der Wohnanlage von Elfriede Thommsen (Name von der Redaktion geändert). Sie ist Hausbeirätin und Wohnungseigentümerin am Haderner Stern – und sie ist aufgebracht. „Bei uns wurden fünf Bäume gefällt, ohne dass wir den Auftrag dazu erteilt hätten. Wir haben in der Eigentümerversammlung lediglich beschlossen, dass ein Zaun um unsere Anlage errichtet werden soll. Die drei Eschen und die zwei Bergahornbäume hätten dafür nicht gefällt werden müssen. Die standen weit genug von unserer Grundstücksgrenze weg. Jetzt sollen wir sowohl für die Fällung bezahlen als auch für zwei neue Bäume. Das ist eine Summe in fünfstelliger Höhe.“

Wir fragen nach bei unserem Experten für Eigentümer-Rechte, Rudolf Stürzer von Haus & Grund. Er betrachtet Bäume auf dem Grundstück einer Eigentümergemeinschaft als Gemeinschaftseigentum. „Das Fällen solcher Bäume stellt eine ‚bauliche Veränderung‘ im Sinne von Paragraph 22 Wohnungseigentum-Gesetz (WEG) dar. Werden Bäume gefällt, tritt damit eine deutliche optische Veränderung der Wohnanlage ein, von der alle Eigentümer betroffen sind.“

Ohne Beschluss der Eigentümergemeinschaft kann die Hausverwaltung laut Stürzer eine Fällung nur dann veranlassen, wenn Gefahr im Verzug ist. Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn nach einem starken Sturm ein Sturz des Baumes mit Personen- oder Sachschäden droht – und wenn man des-



In einer Wohnanlage am Haderner Stern (großes Foto) wurden fünf Bäume beseitigt. Symbolfoto rechts: ein Arbeiter mit Motorsäge.

MARCUS SCHLAF, HIL/PANTHERMEDIA

halb nicht auf einen Eigentümerbeschluss warten kann. Bei einer Fällung ohne Beschluss der Eigentümergemeinschaft und behördlicher Genehmigung macht sich die Hausverwaltung schadensersatzpflichtig und riskiert darüber hinaus ein Bußgeld bis zu 50 000 Euro. Generell müssen Hausverwaltungen bei Aufträgen von über 5000 Euro den Beschluss der Eigentümergemeinschaften einholen sowie Angebote oder Kostenvoranschläge von drei verschiedenen Firmen, meint Stürzer – zumindest, wenn keine Gefahr im Verzug ist.

Eine Nachfrage unserer Zeitung bei der Hausverwaltung

im aktuellen Fall ergab, dass aber genau das der Fall war. Der Schaden war zufällig beim Baumschnitt entdeckt worden.

Beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung sind die gefällten Bäume in Elfriede Thommsens Anlage bekannt. „Im vorliegenden Fall hat die Baumschutzbehörde die Fällung von fünf Bäumen aufgrund mangelnder Verkehrssicherheit freigegeben. Der Fachgutachter hat anhand diverser Schadmerkmale wie Faulstellen und Sturmanfälligkeit die Einschätzung bestätigt. Damit war bei den Bäumen keine ausreichende Verkehrssicherheit mehr gegeben.“



Als Ersatz seien hier nur zwei Bäume nachzupflanzen, da die verbleibenden Pflanzstandorte jeweils nicht optimal seien und ein bereits nachwachsender Spitzahorn vorhanden sei. Die Kosten für die Baumfällungen und die Ersatzpflanzungen müssen tatsächlich die Eigen-

tümer bezahlen – zumindest, wenn sie keine entsprechende Versicherung haben.

GABRIELE WINTER

Wir helfen Ihnen

So erreichen Sie uns: hilfe@merkur.de, Telefon: 089/5306 522. Unsere Experten kümmern sich.



Nr. 11 vom 12.03.2025

In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:
Defekter Wasserzähler

Herr F. aus München möchte folgendes wissen: In meinem Mietshaus ist an der Frischwasserzuleitung im Keller ein Kaltwasserzähler montiert, der den gesamten Verbrauch des Hauses misst. Zudem hat jeder Mieter eine eigene Kaltwasseruhr, damit der Verbrauch genau ermittelt werden kann. Nunmehr ist bei einem Mieter im Betriebskostenjahr 2022 eine Uhr für eine unbekannte Zeit hängen geblieben und hat den Verbrauch nicht korrekt ermittelt. Ich habe sodann von dem Gesamtwasserverbrauch des Hauses den Verbrauch aller übrigen Mieter, bei denen die Zähler stets funktioniert haben, abgezogen und dem Mieter mit der defekten Wasseruhr die Differenz in Rechnung gestellt. Dies hat mein Mieter sofort gerügt, da er nach dieser Berechnung deutlich mehr verbraucht haben soll als die Jahre zuvor, ohne dass sich aber sein Verhalten geändert habe. Hat er Recht?



Wirtschaftsjurist
Andreas Störzer
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Zwar ist Ihr Gedanke nachvollziehbar, einfach und klingt durchaus plausibel wie praktikabel. Bedauerlicherweise haben Wasseruhren aber technisch bedingte Ungenauigkeiten, die bei einer solchen Berechnung zu einem erheblich verzerrten Verbrauch führen können. Abgesehen davon müsste auch sichergestellt sein, dass in der Differenzsumme beispielsweise kein Gartenwasser o.ä. enthalten war. Daher ist es sachgerechter, den Verbrauch zu schätzen. Dies kann etwa auf Basis der letzten Abrechnungsperioden erfolgen. Liegt hier ein relativ konstanter Verbrauch bei gleichgebliebenen Bedingungen vor, spricht dies auch eher für die Ansicht Ihres Mieters.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**





Mieten wird für viele erneut teurer: Der stadtweite Durchschnittswert für einen Quadratmeter liegt im neuen Mietspiegel bei 15,38 Euro.

Foto: Robert Haas

Mietspiegel steigt wieder

Vor zwei Jahren musste die Stadt die bislang höchste Steigerung hinnehmen: 21 Prozent. Da fällt der jetzige Anstieg vergleichsweise moderat aus, auch wenn er trotzdem schmerzt.

München zusammenarbeitet. In die Datensammlung sind repräsentative Umfragen eingeflossen, für die 22.000 Münchner Haushalte angeschrieben wurden. Berücksichtigt sind Mietverträge, die im Zeitraum Februar 2018 bis Januar 2024 abgeschlossen oder geändert worden sind.

Die Fragebögen umfassen bei Mietern Dutzende Fragen, auch zu Nebenkosten, der Art der Heizung und zu Details der Ausstattung. Auch Vermieter werden befragt. Neu war bei diesem Mietspiegel eine Auskunftspflicht: Wer angeschrieben wurde, ob Mieterin oder Vermieter, musste mitmachen. So hat sich die Rücklaufquote vervielfacht – gestiegen ist damit die Qualität der Daten, zugleich ist der Aufwand gesunken, weil viel weniger Fragebögen verschickt werden mussten.

Neben dem stadtweiten Durchschnittswert von 15,38 Euro pro Quadratmeter teilt das Sozialreferat auch Werte für zwei Kategorien von Mietverträgen mit: So liegt der durchschnittliche Preis für Neuvermietungen bei 17,06 pro Quadratmeter (2023: 16,07 Euro, 2021: 13,90 Euro). Für bereits bestehende Verträge hat der Mietspiegel 2025 einen Wert von 14,47 Euro pro Quadratmeter ergeben (2023: 13,72, 2021: 11,31 Euro). Den ganzen Mietspiegel veröffentlicht die Stadt erst, wenn der Sozialaus-

schuss des Stadtrats ihn verabschiedet hat, das ist für den 30. März vorgesehen.

Die Preise, die aus dem Mietspiegel hervorgehen, liegen traditionell unter denen anderer Marktberichte. So kam der Maklerverband IVD im Herbst 2024 für München auf eine durchschnittliche Miete von 21,30 Euro pro Quadratmeter. Die Differenz ergibt sich aus der Systematik: Der IVD untersucht das aktuelle Mietgeschehen. Der Mietspiegel hingegen gibt einen Überblick über einen Zeitraum von sechs Jahren, und die erhobenen Daten sind zum Zeitpunkt der Veröffentlichung schon mehr als ein Jahr alt.

Für Münchens Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) geht es in der Debatte nicht nur um eine Reform des Mietspiegels, denn eine solche wäre „in erster Linie eine Symptombekämpfung“, wie er sagt. „Noch wichtiger wäre, dass wir endlich die Ursachen des Mietpreisanstiegs bekämpfen.“ Deshalb verlangt er von der künftigen Bundesregierung, „dass die Mietpreisbremse verlängert wird und die Ausnahmeregelungen gestrichen werden“.

Nach derzeitigem Stand läuft die Mietpreisbremse Ende 2025 aus und gilt weder für Wohnungen, die nach Oktober 2014 in die Vermietung gegangen sind, noch für möblierte Wohnungen oder Studierenden-

heime. In ihrem Sondierungspapier für eine neue Koalition im Bund haben CDU/CSU und SPD das Ziel ausgegeben, die Mietpreisbremse „zunächst für zwei Jahre“ zu verlängern, weitere Details nennen sie nicht.

Zudem fordert Münchens Oberbürgermeister Reiter, die Modernisierungsumla-

ge solle zeitlich begrenzt werden, mit der Vermieter ihre Mieter an Sanierungskosten beteiligen können. Zudem müssten die Regelungen für überhöhte Mieten und Mietwucher so angepasst werden, dass Betroffene sich besser dagegen wehren können.

Einen anderen Blick auf den Mietspiegel hat der Verband Haus und Grund München, der die Interessen von Vermieterinnen und Vermietern vertritt. Das Plus von 5,5 Prozent sei mit Blick auf die Inflation „keineswegs eine außergewöhnlich hohe Steigerung“, argumentiert Georg Hopfensperger, stellvertretender Vorsitzender von Haus und Grund München. Die Wohnkosten in München lägen „noch immer deutlich unter vergleichbaren Mieten in europäischen Großstädten wie Paris oder London“.

Die Forderung, auch geförderte Wohnungen in den Mietspiegel aufzunehmen, sei „systemwidrig“, sagt Hopfensperger, denn diese bildeten ein „vollkommen anderes Marktgeschehen“ ab als der freie Wohnungsmarkt. Auch eine Abschaffung von Ausnahmen bei der Mietpreisbremse lehnt Haus und Grund ab, das würde „nur dazu führen, dass es für Vermieter noch weniger rentabel wäre, Wohnraum zu sanieren oder zu modernisieren“.

Entwicklung des Münchner Mietspiegels

Quadratmeterpreis in Euro



SZ-Grafik; Quelle: Stadt München

„Spürbare Marktbelebung“



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

es kommt Bewegung in den Immobilienmarkt. Die deutliche Zunahme der Verbriefungen von Wohnungen wie auch der markante Anstieg des Geldumsatzes im vergangenen Jahr zeigt, dass der Tiefpunkt überwunden ist, der in den beiden Jahren davor den Kaufmarkt infolge des rapiden Zinsanstieges fast zum Erliegen gebracht hat. Die in Teilbereichen des Marktes gesunkenen Preise in Verbindung mit den sich stabilisierenden Finanzierungszinsen veranlassen immer mehr potentiellen Interessenten, die Überlegungen zum Kauf einer Immobilie zunächst zurückgestellt hatten, sich wieder mit dem Thema zu befassen. Steigende Nachfrage bedeutet aber auch wieder steigende Preise. Heißt: Billiger wird es aller Voraussicht nach nicht werden. Erst recht nicht für den, der Mieter bleiben will. Der Mietwohnungsbau ist praktisch tot. Derzeit gibt es auch keine Anzeichen dafür, dass zielführende Maßnahmen einer neuen Bundesregierung zu einer Wiederbelebung führen könnten. Andererseits steigt die Nachfrage nach Wohnraum weiter an durch unverändert starken Zuzug sowie durch die immer noch zunehmende Pro-Kopf-Wohnfläche. Mieter werden also auch in Zukunft mit deutlich steigenden Mieten rechnen müssen. Dabei kann sich ein Mieter auch nie sicher sein, ob er in der Wohnung bleiben kann, solange er will. Das Restrisiko für den Mieter - Eigenbedarf des Vermieters - verwirklicht sich gerade in diesen schwierigen Zeiten immer häufiger. Ein großes Problem gerade im Alter, wenn beim Eintritt in die Rente die Einkünfte meist drastisch sinken, die Mieten aber weiter steigen und es daher immer schwieriger wird, eine neue Wohnung zu finden.

Bei allen Fragen rund um Haus und Wohnung sind Immobilieneigentümer und solche, die es werden wollen, bei Haus + Grund München mit seinen inzwischen über 40.000 Mitgliedern gut aufgehoben. 25 Rechtsanwälte, Steuerberater, Architekten und Energieberater helfen Bauherren, Eigentümern und Vermietern bei der Klärung von Fragen und Bewältigung ihrer kleinen und großen Probleme.

Ihr Rechtsanwalt Rudolf Stürzer

Vorsitzender Haus + Grund München



Münchener Mietspiegel 2025

Radio Arabella sendet ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zum heute erschienenen Münchener Mietspiegel 2025.



HAUS + GRUND

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM

Der neue Mietspiegel für München wieder nicht

Der Mietspiegel für München 2025 liegt vor. Nach der Rathaus Umschau der Landeshauptstadt München vom 6.3.2025, beträgt die Steigerung der durchschnittlichen Miete 5,5% im Vergleich zum Mietspiegel 2023. Die Stadt fordert deshalb von der neuen Bundesregierung eine Reform des Mietspiegels, insbesondere eine Einbeziehung aller Wohnungen, auch öffentlich geförderter Wohnungen.

Stellungnahme von HAUS + GRUND MÜNCHEN:

Zunächst ist die Steigerung von 5,5% aus unserer Sicht keineswegs eine außergewöhnlich hohe Steigerung. Im Zeitraum Januar 2023 bis Januar 2025 ist auch der Verbraucherpreisindex für Deutschland um 5,2% gestiegen. Die von der Landeshauptstadt München benannte Steigerung der Mieten um 5,5% entspricht daher praktisch der allgemeinen Teuerungsrate, der sogenannten Inflationsrate. Auch der von der Kommune genannte Quadratmeterpreis für Bestandsmieten mit 14,47 EUR pro Quadratmeter liegt noch immer deutlich unter vergleichbaren Mieten in europäischen Groß-

städten, wie etwa Paris oder London, wo schon lange eine Miete von 32,00 bis 35,00 EUR und mehr pro Quadratmeter aufgerufen wird. Auch wenn die Landeshauptstadt München nach dem neuen Mietspiegel den Quadratmeterpreis für Neuvermietungen mit 17,06 EUR benennt, liegt dies noch immer deutlich unter den Werten des Wohnungsmarktbarometers, der ebenfalls von der Landeshauptstadt München herausgegeben wird. Danach lag die durchschnittliche Miete für eine Neubauwohnung schon im ersten Halbjahr 2024 bei knapp 24,50 EUR pro Quadratmeter und für eine Bestandswohnung bei rund 21,20 EUR pro Quadratmeter.

Soweit in der Rathaus Umschau gefordert wird, dass künftig sämtliche Wohnungen, auch öffentlich geförderte und alle Bestandswohnungen in die Erhebung des Mietspiegels mit einfließen sollen, ist eine solche Forderung systemwidrig. Öffentlich geförderte Wohnungen betreffen ein vollkommen anderes Marktgeschehen, als dies im preisfreien Wohnraummarkt der Fall ist. Deshalb verlangt das Gesetz zu Recht, dass Wohnungen, bei denen die Miethöhe im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden sind, nicht in die Mietspiegelberechnung mit einfließen



UNSER TEAM

Reihe vorne: RAin Kathrin Gerber^{*1,3}, RAin Florentina Mantscheff³, Eva Stürzer, RAin Katharina Rößler, RAin Claudia Finsterlin^{*1,2}, RAin Ariane Schlegel³, stellvertr. Vorsitzender RA Georg Hopfensperger³, Vorsitzender RA Rudolf Stürzer, Christina Schenker, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer, Carmen Rojas-Schwartz, Elisabeth Karner, Maria Martins, Ruzica Milicevic

Reihe mitte: Nicolaus Ziegelmayer, RA Simon Koch, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, Katharina Lazovic, RA Dr. Benjamin Merkel, RAin Astrid Congiu-Wehle^{*2}, StB Andreas Jovanic^{*1}, RA Martin Seydel, RA Harald Spöth^{*3,5}, Karina Popescu
Reihe hinten: RA Alexander Schulze-Schönherr^{*3,5}, RA Martin Sauer³, StBin/WPin Regine Funke-Lachotzki^{*1}, Dipl.-Ing. Andreas Heisler^{*6,7}, RA Julian Cato Mantscheff³, Dipl.-Arch. Eth Andrea Lange³, RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer^{*4}, RAin Andrea Nasemann, RA Detlef L. Sterns, RA Bernhard Stocker, RA Heiko Wagener⁸, Sabine Gasarevic, Nicole Schneider, RAin Martina Westner, Kathrin Passarge, RA Nicolai Utz^{*4}

^{*1} Fachanwältin für Steuerrecht, ^{*2} Fachanwältin für Familien- und Steuerrecht, ^{*3} Fachanwalt/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,

^{*4} Fachanwältin für Erbrecht, ^{*5} Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, ^{*6} Energieberater, ^{*7} Bauberater, ^{*8} Architektin

HUG MÜNCHEN

HAUS UND WOHNUNG

www.hug-m.de



reformiert / Stadt mit immer absurderen Ideen

dürfen. Ansonsten würde man schlichtweg Äpfel mit Birnen vergleichen. Die Idee, auch öffentlich geförderte Wohnungen bei der Erstellung des Mietspiegels zu berücksichtigen zeigt aber, dass immer neue, sogar rechtlich bedenkliche Instrumente gesucht werden, um die Mieten künstlich niedrig zu halten.

All dies läuft darauf hinaus, dass immer weniger private Vermieter dazu bereit sind, in den Mietwohnungsmarkt zu investieren. Auch die geforderte Abschaffung der Ausnahmeregelungen bei der Mietpreisbremse würde nur dazu führen, dass es für Vermieter immer noch weniger rentabel würde, Wohnraum zu sanieren oder zu modernisieren.

Nachdem der Wohnungsbau praktisch tot ist, demgegenüber pro Jahr aber allein in München circa 12.000 neue Wohnungen benötigt werden, wäre es allein sinnvoll, private Immobilieneigentümer nicht mit immer neuen Mietendeckeln zu gängeln, sondern den Wohnungsbau zu fördern. Deshalb ist niemandem damit gedient, wenn die Ausnahmen der Mietpreisbremse nun auch noch abgeschafft würden, da der ohnehin schon

äußerst kostenintensive Neubau dann für private Vermieter zu einem reinen Draufzahlgeschäft verkommen würde.

Wesentlich sinnvoller wäre es, wenn künftig die Mietpreis- und Kappungsgrenzen nur noch für Haushalte mit überdurchschnittlicher Mietbelastung im Vergleich zu deren Haushaltseinkommen gelten würden. Die jetzige Mietpreisbremse gilt aber für jedermann. Dies heißt, dass sich der Chef eines Dax Konzerns gleichermaßen auf die Mietpreisbremse berufen kann, wie etwa eine Krankenschwester. Dass dies evident ungerecht ist, liegt auf der Hand.

Bei Redaktionsschluss lag die gedruckte Version des Mietspiegels noch nicht vor. Wir werden weiter berichten.

Rechtsanwalt Georg Hopfensperger
Stellv. Vorsitzender Haus + Grund München

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

Exklusiver Service für unsere Mitglieder:

Persönliche Beratung:

Telefonische Sprechstunden, auch am Abend

Der Mitgliederservice von Haus + Grund München wurde erweitert.

Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten können sich Mitglieder auch montags bis freitags in der Zeit von 16:00 bis 19:00 Uhr exklusiv beraten lassen.

Telefonische Beratung

nur unter 089/55141-300 zu folgenden Zeiten:

Montag bis Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr
Montag bis Donnerstag	13:30 bis 16:00 Uhr
Freitag	13:30 bis 15:45 Uhr
Montag bis Freitag	16:00 bis 19:00 Uhr

Persönliche Beratung nur nach
telefonischer Terminvereinbarung unter 089/55141-371

24 h online erreichbar:



Mietverträge

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

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



Präsenzseminare

Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

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

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Optimierung der Heizungsanlage

Frau Meier fragt an: Ich habe gehört, dass bei größeren Gebäuden ein hydraulischer Abgleich und eine Heizungsoptimierung Pflicht sind? Stimmt das?



*Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Sehr geehrte Frau Meier,

ja und nein. Bei Gasheizungen gab es in der sog. Mittelfristenenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSiMiMaV) eine Pflicht zum hydraulischen Abgleich auch an Bestandsheizungen. Diese ist allerdings zum 30.9.2024 außer Kraftgetreten. Teile hiervon sind nun im Gebäudeenergiegesetz (GEG) übernommen worden. Seit 1.10.2024 gilt daher Folgendes:

Bei Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten besteht eine Pflicht zum hydraulischen Abgleich nur dann, wenn eine neue Heizung – gleichgültig mit welchem Energieträger (Gas, Öl, Strom, Pellets etc.) – verbaut wird (§ 60c GEG).

Für die genannten Gebäude mit älteren Heizungsanlagen muss der hydraulische Abgleich nicht mehr nachgeholt werden. Hier hat der Eigentümer lediglich spätestens nach Ablauf von 15 Jahren innerhalb eines Jahres eine Heizungsprüfung und ggf. eine Optimierung durchzuführen, zu der allerdings der hydraulische Abgleich nicht zählt. Für Heizungen, die vor dem 1.10.2009 verbaut wurden, gilt eine Übergangsfrist bis 30.9.2027 (§ 60b GEG).

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**





Nr. 13 vom 26.03.2025



In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Modernisierung und Minderungsausschluss

Frau Müller aus München fragt:
Ich habe in meinem Mietshaus Modernisierungsmaßnahmen nach dem Gebäudeenergiegesetz durchgeführt und die Heizung ausgetauscht. Der Mieter möchte wegen der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen die Miete mindern. Ist dies zulässig?



RA Georg Hopfensperger
Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

Antwort: Nein. Gemäß § 536 Abs. 1 BGB kann der Mieter für die Zeit, in der die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache beeinträchtigt ist, die Miete mindern. Bei Baumaßnahmen ist eine solche Beeinträchtigung zwar grundsätzlich gegeben. Der Mieter ist daher berechtigt, bei Baulärm die Miete angemessen zu mindern, ebenso bei weitergehenden Beeinträchtigungen wie Staub, Schmutz, Lichtentzug durch Gerüstaufstellung und Ähnliches. Eine Ausnahme hiervon besteht aber gemäß § 536 Abs. 1a BGB. Danach ist der Mieter nicht zur Mietminderung berechtigt, wenn der Vermieter eine energetische Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB durchführt. Dies gilt nur für energetische Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie führen. Umstritten ist, was geschieht, wenn der Vermieter mehrere Maßnahmen durchführt und nur ein Teil davon zum Minderungsausschluss führt. Dazu wird vertreten, dass sich der Minderungsausschluss auf die gesamte bauliche Maßnahme bezieht, da der Gesetzgeber einen Anreiz des Vermieters zur Durchführung von Modernisierung schaffen wollte. Nach dieser Auffassung bestünde z.B. bei einer parallel durchgeführten Fahrstuhlmodernisierung ebenfalls der Minderungsausschluss des Mieters.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München, Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de



DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Kündigung wegen Verzugs mit Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung

Mein langjähriger Mieter hat in den letzten Jahren die Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen nicht bezahlt. Der Zahlungsrückstand beläuft sich mittlerweile auf einen Betrag, der 3 Monatsmieten entspricht. Ich habe den Mieter in der Vergangenheit bereits mehrfach gemahnt bzw. abgemahnt. Was kann ich jetzt tun?



Anna-Lena
Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND

Antwort: Nach einer Entscheidung des Amtsgerichts Brandenburg vom 20.12.2024, AZ: 33 C 33/24 können Sie das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich kündigen. Insbesondere bei einem Mietzahlungsrückstand von mehr als zwei Monatsmieten liegt ein erheblicher, die fristlose Kündigung rechtfertigender Zahlungsverzug vor. Nachzahlungsforderungen aus Betriebskostenabrechnungen gehören zwar nicht ohne weiteres zur laufend zu zahlenden Miete, so dass ein Verzug aus einer Betriebskostenabrechnung eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 543 Abs. II Nr. 3 BGB grundsätzlich nicht rechtfertigen kann. Jedoch können auch Betriebskostennachforderungen in dieser Höhe einen Grund für eine Kündigung darstellen, wenn Ihnen als Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist. Nach Auffassung des Gerichts ist dies aufgrund der erheblichen Zahlungsrückstände und des fortgesetzten Fehlverhaltens Ihres Mieters trotz der langjährigen Mietdauer und angespannten Wohnungslage der Fall. Dies rechtfertigt die Einbeziehung in die Kündigungsregelungen des § 543 Abs. 1 BGB (fristlose Kündigung) und § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB (ordentliche Kündigung).

Expertentipp: Sie sollten die Kündigung sorgfältig vorbereiten und dokumentieren. Insbesondere sollten Sie darauf achten, dass sämtliche Zahlungsrückstände, Mahnungen und Abmahnungen vollständig dokumentiert sind.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de





WEBIMMOBILIEN vom 05.04.2025

ANZETTE

FÜR SIE NOTIERT

NEUER MIETSPIEGEL MÜNCHEN – STADT MIT IMMER ABSURDEREN IDEEN

Der Mietspiegel für München 2025 liegt vor. Er wurde am 20. März 2025 im Stadtrat beschlossen und dann veröffentlicht. Nach der Rathaus Umschau der Landeshauptstadt München vom 6. März 2025, beträgt die Steigerung der durchschnittlichen Miete 5,5 % im Vergleich zum Mietspiegel 2023. Die Stadt fordert deshalb von der neuen Bundesregierung eine Reform des Mietspiegels, insbesondere eine Einbeziehung aller Wohnungen, auch öffentlich geförderter Wohnungen.

<https://ru.muenchen.de/2025/45/Mietspiegel-2025-liegt-vor-117239>

Mietspiegel den Quadratmeterpreis für Neuvermietungen mit 17,06 EUR benennt. liegt dies noch immer deutlich unter den Werten des Wohnungsmarktarometers, der ebenfalls von der Landeshauptstadt München herausgegeben wird. Danach lag die durchschnittliche Miete für eine Neubauwohnung schon im ersten Halbjahr 2024 bei knapp 24,50 EUR pro Quadratmeter und für eine Bestandswohnung bei rund 21,20 EUR pro Quadratmeter. Soweit in der Rathaus Umschau gefordert wird, dass künftig sämtliche Wohnungen, auch öffentlich geforderte und alle Bestandswohnungen in die Erhebung des Mietspiegels mit einfließen sollen, ist eine solche Forderung systemwidrig. Öffentlich geforderte Wohnungen betreffen ein vollkommen anderes Marktgeschehen, als dies im preisfreien Wohnraummarkt der Fall ist. Deshalb verlangt das Gesetz zu Recht, dass Wohnungen, bei denen die Mithöhe im Zusammenhang mit einer Forderzusage festgelegt worden ist, nicht in die Mietspiegelsberechnung mit einfließen dürfen. Ansonsten würde man schlichtweg Äpfel mit Birnen vergleichen. Die Idee, auch öffentlich geforderte Wohnungen bei der Erstellung des Mietspiegels zu berücksichtigen

zeigt aber, dass immer neue, sogar rechtlich bedenkliche Instrumente gesucht werden, um die Mieten künstlich niedrig zu halten. All dies läuft darauf hinaus, dass immer weniger private Vermieter dazu bereit sind, in den Mietwohnungsmarkt zu investieren. Auch die geforderte Abschaffung der Ausnahmeregelungen bei der Mietpreisbremse würde nur dazu führen, es für Vermieter immer noch weniger rentabel wäre, Wohnraum zu sanieren oder zu modernisieren. Nachdem der Wohnungsbau praktisch tot ist, demgegenüber pro Jahr aber allein in München circa 12.000 neue Wohnungen benötigt werden, wäre es allein sinnvoll, private Immobilieneigentümer nicht mit immer neuen Mietendeckeln zu gängeln, sondern den Wohnungsbau zu fördern. Deshalb ist niemandem damit gedient, wenn die Ausnahmen der Mietpreisbremse nun auch noch abgeschafft würden, da der ohnehin schon äußerst kostenintensive Neubau dann für private Vermieter zu einem reinen Draufzahlgeschäft verkommen würde.

Wesentlich sinnvoller wäre es, wenn künftig die Mietpreis- und Kappungsgrenzen nur noch für Haushalte mit überdurchschnittlicher Mietbelastung im Vergleich zu deren Haushaltseinkommen gelten würden. Die jetzige Mietpreisbremse gilt aber für jeden Mann. Dies heißt, dass sich der Chef eines Dax Konzerns gleichermaßen auf die Mietpreisbremse berufen kann, wie etwa eine Krankenschwester. Dass dies evident ungerecht ist, liegt auf der Hand.



Rechtsanwalt Georg Hopfensperger
Stellv. Vorsitzender Haus + Grund München

Seit 1879 die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer
HAUS+GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.



Nr. 15 vom 09.04.2025

In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde zum Thema: *Hausgelder*

Hr. Müller aus München fragt: Ich habe eine Eigentumswohnung. Seit Jahren bezahle ich die Hausgelder auf einen von dem Verwalter benanntes Konto. Dies verlief bisher problemlos. Nun ist der Verwalter verstorben und der neue Hausverwalter teilte mir mit, dass die Hausgelder, die ich bezahlt habe, nicht mehr vorhanden sind. Der verstorbene Verwalter hat die Gelder offenbar veruntreut. Der neue Hausverwalter hat nun die von mir bezahlten Hausgelder nicht in die aktuelle Jahresabrechnung eingestellt. Muss ich den Saldo aus der aktuellen Jahresabrechnung nachbezahlen?



RA Georg Hopfensperger
Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

Nein. Der neue Hausverwalter vertritt die Auffassung, dass die von ihnen geleisteten Hausgelder nicht zu berücksichtigen seien. Deshalb stellt er die gezahlten Vorschüsse mit „0“ in die Abrechnung ein. Diese Vorgehensweise ist falsch. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist nach der Gesetzesänderung im Jahre 2020 vollständig rechtsfähig. Der Verwalter ist gesetzl. Vertreter dieser rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft. In dieser Eigenschaft hat der verstorbene Hausverwalter für die WEG Ihre Gelder, die seit Jahren auf dasselbe Konto bezahlt wurden, entgegengenommen. Mit der Entgegennahme tritt die sogenannte Erfüllungswirkung ein. Dies bedeutet, dass Sie ihre Hausgelder gegenüber der WEG wirksam geleistet haben. Die Erfüllungswirkung entfällt nicht durch eine nachträgl. Veruntreuung der Gelder durch den Hausverwalter. Für die Zahlungsausfälle, die der vormalige Verwalter offenbar im Wege strafbarer Untreue verursacht hat, haften sämtliche Wohnungseigentümer solidarisch. Wenn die Wohnungseigentümer dies nicht akzeptieren u. die Abrechnungsspitze durch Mehrheitsbeschluss genehmigen, empfehlen wir, diesen mit der Beschlussklage nach § 44 WEG bei Gericht anzufechten.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**



von Jan Plate



Viele Mieter – besonders in Großstädten – haben Angst, die Miete nicht mehr zahlen zu können. Die neue Koalition aus Union und SPD will nun Indexmieten stärker regulieren. Im Koalitionsvertrag steht auch Neues zu Mietpreisbremse und Kündigungsschutz.

Über dieses Thema berichtet: Generation Wohnkrise. Lohnt sich das? am 18.03.2025 um 15:19 Uhr.

Etwa 53 Prozent aller Haushalte in Deutschland wohnen dem Deutschen Mieterbund (DMB) zufolge zur Miete. Rund um das Thema Mieten und Vermieten gibt es aber immer wieder Streit. Auch jetzt mit dem Koalitionsvertrag erhitzen sich die Gemüter von Union und SPD an verschiedenen Punkten.

Regulierung von Indexmieten und Kurzzeitvermietungen

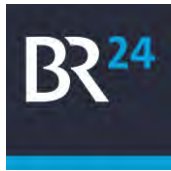
Indexmieten sollen in angespannten Märkten stärker reguliert werden. Möblierte Wohnungen und Kurzzeitvermietungen (z.B. Airbnb) sollen künftig erweiterten Auflagen unterliegen, um Missbrauch zu verhindern. Der Deutsche Mieterbund und Monika Schmid-Balzert, Geschäftsführerin des Mieterbundes Bayern sehen das positiv. Georg Hopfensperger, stellvertretender Vorsitzender des Eigentümerverbands Haus+Grund München stimmt zu, dass Airbnb dem Markt Wohnungen entziehe. Er sieht eine stärkere Regulierung aber auch kritisch, weil dadurch jegliche Marktdynamik ausgebremst werde.

Verlängerung der Mietpreisbremse und Bußgelder

Die Mietpreisbremse wird in angespannten Wohnungsmärkten um vier Jahre verlängert. Dies ist die wohl konkreteste Maßnahme aus dem Koalitionsvertrag, da die bisherige Mietpreisbremse Ende des Jahres ausläuft. Dazu gilt: Mietrecht ist Bundesrecht. Bayern kann also nicht im Alleingang abweichen. Gleichzeitig wird eine Bußgeldregelung für Verstöße gegen die Mietpreisbremse vorbereitet, um die Einhaltung zu stärken.

Der Eigentümerverband Haus+Grund kritisiert die geplanten Regelungen. In der Praxis sei es vor allem dann, wenn kein Mietspiegel existiere, oftmals eine schier unlösbare Aufgabe, die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete zu ermitteln. Auf dem Land, zum Beispiel in Starnberg bei München sei das der Fall. Wenn bei etwaigen Verstößen nun auch noch Bußgelder fällig werden, berge dies ein erhebliches Risiko für Vermieter. Der Mieterbund widerspricht, dass es dabei nur um angespannte Wohnungsmärkte gehe.

Der Mieterbund sieht auch die geplante nationale Mietenberichterstattung, das sogenannte "Mietenkataster", als Unterstützung für die Mietpreisbremse. Der Eigentümerverband schätzt das als weiteres Überwachungsinstrument ein.



vom 15.04.2025

Steuerliche Vergünstigungen nur für sozialverträgliche Vermieter

Wer günstig vermietet, soll steuerlich belohnt werden. Voraussichtlich wird es künftig keine Kürzung des Werbungskostenabzuges bei verbilligtem Mieten geben. Die konkrete steuerliche Ausgestaltung bleibt abzuwarten. Der Eigentümerverband sagt dazu aber: Investoren werden auch künftig nicht verbilligt vermieten, da sie sich dies schlichtweg aufgrund der allgemeinen Kostensteigerungen und steigender Immobilienkredite nicht leisten können. Man könne das angekündigte Zuckerl für günstige Vermieter auch anders sehen: Wer Rendite will, ist hier nicht mehr willkommen.

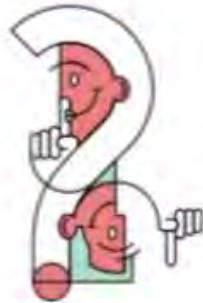
Wohnungsbauturbo und kommunales Vorkaufsrecht

Die Regierung hat außerdem Maßnahmen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus angekündigt – etwa durch serielle Bauweise, Gebäudetyp E oder Lockerung von DIN-Normen. Der Verband der Eigentümer fragt sich aber, was ein Wohnungsbauturbo nützt, wenn über Umwandlungsverbote, Milieuschutz und die Stärkung kommunaler Vorkaufsrechte gleichzeitig neue Hürden errichtet werden. Der Mieterbund hingegen schätzt die Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten positiv ein und weist darauf hin, dass es dabei nicht um Neubau, sondern um Bestandsimmobilien gehe und dies Mieter schützen kann.

Kündigung und Schonfristzahlungen

Die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzuges kann künftig einmalig durch Nachzahlung geheilt werden. Es steht zu erwarten, dass die sogenannte Schonfristzahlung einem Mieter einmal in zwei Jahren zusteht. Der Mieterbund sieht darin eine Verbesserung des Kündigungsschutzes, während Haus+Grund mahnt: Der Gesetzgeber übersieht, dass Vermieten eine wirtschaftliche Tätigkeit ist und die Bezahlung der Miete eine Hauptpflicht des Mieters. Durch die geplante Gesetzesänderung werde der Vermieter verdonnert, wirtschaftliche Schwierigkeiten seines Mieters abzufangen, auch wenn er selbst derartige Vergünstigungen etwa von seiner finanzierenden Bank, nicht erwarten könne. Der Mieterbund widerspricht: Durch die Gesetzesänderung würden eher die Chancen steigen, dass die Mieten nachgezahlt werden, weil das Mietverhältnis gerettet werden kann.

DARF MAN DAS?



Parkplatz kündigen

Manche Mieter wollen sich die Kosten für ihren Stellplatz sparen. Wann das schwierig oder sogar riskant ist.

Gerade in deutschen Großstädten wie München oder Berlin ist die Miete für die Wohnung schon so hoch, dass viele Menschen die Hälfte ihres Monatseinkommens dafür aufwenden müssen. Und wenn man zudem einen Parkplatz gemietet hat, können monatlich 80 bis 150 Euro hinzukommen, für eine frei stehende abschließbare Einzel-Garage auch mal 200 Euro. Deshalb denken manche darüber nach, ihren Stellplatz dem Vermieter zurückzugeben. Oder sich dafür einen Untermieter zu suchen.

In beiden Fällen sollte man sich zuerst die Vertragssituation ansehen. „Es gibt die Möglichkeit, zwei separate Verträge für die Wohnung und für die Garage abzuschließen“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München. Das ermögliche beiden Parteien größere Freiheiten: Mieter und Vermieter können dann den Garagen-Mietvertrag unter Einhaltung der regulären dreimonatigen Kündigungsfrist auflösen. Eine Untervermietung sei bei separaten Verträgen meist kein Thema, so der Rechtsanwalt. Schwieriger wird es, wenn man einen Mietvertrag für Wohnung plus Stellplatz abgeschlossen hat. Dann muss der Mieter weiterhin für den Parkplatz zahlen, auch wenn er ihn nicht mehr braucht. Die Kündigung ist nur zusammen mit der Wohnung möglich.

Allerdings kann man mit seinem Vermieter reden: Womöglich ist er dazu bereit, die Garage aus dem Mietvertrag herauszulösen. Oder er willigt ein, dass der Mieter den Stellplatz untervermieten darf. In beiden Fällen gilt jedoch: Vermieter sind nicht dazu verpflichtet, darauf einzugehen. Ein Risiko bei der Untervermietung: „Der Hauptmieter haftet für seinen Untermieter.“ Beschädigt der Untermieter etwa einen Pfosten in der Tiefgarage und will den Schaden nicht bezahlen, muss letztendlich der Mieter dafür aufkommen.

Rudolf Stürzer empfiehlt Vermietern in Großstädten, für Wohnung und Stellplatz separate Verträge abzuschließen. „In der Praxis kommt es immer wieder zu Problemen bei Mieterhöhungen, wenn es nur einen Vertrag für Wohnung und Garage gibt“, sagt Stürzer. Orientiere sich der Vermieter dabei am jeweiligen Mietspiegel, dann gelte dieser nur für die Wohnung, aber nicht für den Stellplatz. Wolle er zusätzlich die Stellplatzmiete erhöhen, müsse er speziell dafür drei Vergleichsmieten heranziehen.

Doch was ist, wenn der Mieter auf die Idee kommt, den Stellplatz als Lagerraum oder Werkstatt zu nutzen? Das sei nicht erlaubt, betont Stürzer. In der Garage abstellen darf man laut dem Rechtsexperten nur Dinge, die zum Auto gehören: etwa Winterreifen und einen Dachgepäckträger. Aber ein Stellplatz voller Gerümpel, das geht gar nicht. **Lisa Nguyen**

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Mieterhöhung und Kappungsgrenze

Herr G. aus Gröbenzell fragt an:

Ich habe meiner Mieterin in München im Oktober letzten Jahres eine Mieterhöhung zugesandt und um Zustimmung gebeten. Begründet habe ich die Mieterhöhung mit einer Mietspiegelberechnung, die weit mehr als die gewünschte erhöhte Miete ausweist. Meine Mieterin hat sodann vorbehaltlos zugestimmt und die erhöhte Miete ab 1. Januar gezahlt. Nun ist sie zum Ende Juli ausgezogen und verlangt die zu viel gezahlte Miete zurück. Sie trägt vor, dass das Mieterhöhungsverlangen falsch war, da ich mich nicht an die in München geltende Kappungsgrenze von 15 % gehalten hätte. Überrascht von der Behauptung habe ich nachgesehen und festgestellt, dass ich mich verrechnet und versehentlich ca. 15,8 % mehr Miete gefordert habe. Muss ich ihr die Differenz erstatten?



Wirtschaftsjurist
 Andreas Stürzer
 Rechtsabteilung
 HAUS + GRUND
 MÜNCHEN

Die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB stellt kein gesetzliches Verbot dar. Die Nichtbeachtung ist insofern kein formeller, wohl aber ein materieller (inhaltlicher) Fehler. Ihr Anspruch auf Zustimmung wäre auf die 15 % gekappt gewesen. Hätte die Mieterin nicht zugestimmt, wäre die Klage auf Zustimmung nur bis zu einer Erhöhung von 15 % erfolgreich und für die übrigen 0,8 %-Punkte unbegründet, mithin erfolglos, gewesen. Ihre Mieterin war zwar nicht verpflichtet dem vollen Mieterhöhungsbegehren zuzustimmen. Die erteilte Zustimmungserklärung führt aber dennoch zur Wirksamkeit der Mieterhöhung in voller Höhe. Die zu viel gezahlte Miete muss folglich nicht an die Mieterin zurückgezahlt werden.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
 Sonnenstraße 13 III, 80331 München
 Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



KÜNDIGUNG WEGEN EIGENBEDARF

Muss ich aus der Wohnung raus?

Seit 16 Jahren wohne ich in einer Zweizimmerwohnung in Harlaching. Mein Vermieter hat mir vor sechs Wochen mitgeteilt, dass er sie ab Anfang August für seinen Sohn braucht. Seitdem suche ich verzweifelt...

ANNEMARIE D., VERKÄUFERIN AUS MÜNCHEN

Annemarie D. verdient als Verkäuferin in Teilzeit nur 1600 Euro pro Monat. Sie ist alleinerziehend und hat einen achtjährigen Sohn. „Kündigt der Vermieter wegen Eigenbe-



Eigenbedarf hat Grenzen BEROLD

darfs, kann der Mieter auch bei Wirksamkeit der Kündigung widersprechen“, meint Rudolf Stürzer vom Verein Haus + Grund. Annemarie D. könnte vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, „wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für sie oder einen Angehörigen ihres Haushalts eine Härte bedeuten würde“. Unter die Härteklausel fallen beispielsweise Alter, Krankheit oder fehlende Ersatzwohnungen. „Allerdings muss der Mieter im Streitfall darlegen und beweisen, dass er ab Zugang der Kündigung alle erforderlichen und zumutbaren Schritte zur Erlangung einer Ersatzwohnung unternommen hat. Der Mieter muss dabei auch gewisse Verschlechterungen in Kauf nehmen.“



Nr. 17 vom 23.04.2025

In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Neuerungen bei der Betriebskostenabrechnung – Belegeinsicht

Frau Müller aus München fragt:
Mein Mieter verlangt nach einer Betriebskostenabrechnung immer Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Originalbelege. Ich habe gehört, dass sich das Gesetz geändert hat und dass dies nun für Vermieter erleichtert wurde. Ist das richtig?



RA Georg Hopfensperger
Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

Antwort: Ja. Im Rahmen von Betriebskostenabrechnungen steht dem Mieter das Recht zu, die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege einzusehen. Erfüllt der Vermieter dieses Belegeinsichtsrecht nicht, so kann der Mieter die Zahlung aus der Betriebskostenabrechnung verweigern und ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, bis ihm die Belegeinsicht durch den Vermieter gewährt wurde. Zahlreiche Gerichte haben dem Mieter bislang auch ein Einsichtsrecht in die Originalbelege zugesprochen. Dies führte bisher zu teils erheblichen Zahlungsverzögerungen. Dieses von der Rechtsprechung entwickelte Belegeinsichtsrecht des Mieters wurde nun in § 556 Abs. 4 BGB in das Gesetz aufgenommen. Anders als bisher muss der Vermieter die Belege aber nicht mehr im Original vorlegen. Nach dem Bürokratieentlastungsgesetz kann ein Vermieter vielmehr seit Anfang dieses Jahres frei wählen, ob er Einsicht in die Originalbelege gewährt, die Belege dem Mieter per E-Mail übersendet oder diese beispielsweise auf einem Portal zum Abruf elektronisch bereitstellt. Der Vermieter hat insoweit ein Wahlrecht. Auch wenn er über kein papierloses Büro verfügt, kann er die Belegeinsicht Digital durchführen.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de



Sinkende Mieten im Altbau?

Verein „Haus und Grund“
weist auf angebliche Mängel
im neuen Mietspiegel hin.

Sinkende Mieten in München, noch dazu in Altbauwohnungen, das wäre ja mal was – und tatsächlich gibt es das, zumindest, wenn man dem Verein „Haus und Grund“ glaubt und seiner Auslegung des neuen Mietspiegels. Demnach sind, verglichen mit dem Vorgänger-Mietspiegel von 2023, die Mieten für Wohnungen in Häusern mit Baujahr bis 1918 gesunken, und zwar bei Wohnungsgrößen von gut 50 bis knapp 140 Quadratmetern. Der Lobbyverband, der die Interessen von Vermieterinnen und Vermietern vertritt, zieht deswegen die Legitimität des Mietspiegels in Zweifel.

Er erntet aber Widerspruch von der Stadt München. Besonders stark war laut Haus und Grund der Rückgang bei Wohnungen mit 111 bis 112 Quadratmetern, da sei der Mietspiegel binnen zwei Jahren um 4,58 Prozent gesunken. Häuser dieser Baujahre lägen vor allem „in den beliebten Stadtteilen wie Neuhausen, Schwabing oder Haidhausen“, sagte der stellvertretende Vereinsvorsitzende, Georg Hopfensperger, am Montag auf einer Pressekonferenz und ergänzte: „Ein Absinken der Miete für diese Wohnungen in den letzten zwei Jahren ist schlichtweg unrealistisch.“

Das städtische Amt für Wohnen und Migration widerspricht: „Haus und Grund macht es sich ein bisschen einfach“, erklärt eine Sprecherin. Der Vermieterverein beziehe sich nämlich auf die Grundpreise im Mietspiegel, das sei „methodisch falsch“. Tatsächlich relevant sei die ortsübliche Vergleichsmiete, die für jede Wohnung von zahlreichen weiteren Kriterien abhängt, etwa Zustand und Ausstattung. „Im Einzelfall“ aber, so die Sprecherin könne es sein, dass die Vergleichsmiete für eine Wohnung bei einem neuen Mietspiegel sinke, man könne das nicht „pauschal“ sagen.

**Zuletzt gab es einen
Anstieg um 5,5 Prozent**

Insgesamt hat der Mietspiegel 2025, den der Stadtrat im März verabschiedet hat, einen Anstieg von 5,5 Prozent binnen zwei Jahren auf 15,38 Euro pro Quadratmeter ergeben, was in etwa der Inflation entspricht. Zwei Jahre zuvor hatte es einen Sprung um 21 Prozent gegeben. 2021 lag der Durchschnittswert noch bei 12,05 Euro. In den neuen Mietspiegel sind 3000 Interviews mit detaillierten Fragen zu Merkmalen der Wohnung und des Mietvertrags eingeflossen.

Zwischen der Stadt und dem Mieterverein, die bei diesem Thema auf einer Linie liegen, auf der einen Seite sowie Haus und Grund auf der anderen Seite gibt es seit jeher einen Kampf um die Deutungshoheit über den Mietspiegel. Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) bezeichnet das Instrument wegen der gesetzlichen Vorgaben für die Erstellung als „Mieterhöhungsspiegel“. So dürfen nur Mietverhältnisse einfließen, die in den vergangenen sechs Jahren neu abgeschlossen oder verändert wurden. Stadt und Mieterverein fordern, dass auch ältere, meist günstigere Verträge und geförderte Wohnungen einfließen dürfen. Haus und Grund dagegen moniert, der Mietspiegel würde wegen politischer Vorgaben bewusst niedrig gerechnet und bilde das Marktgeschehen ungenügend ab.

Bedeutsam ist dieser Streit, weil der Mietspiegel nicht nur den Anspruch hat, einen Überblick über die Mietkosten in 500 000 frei finanzierten Wohnungen zu geben, sondern auch, weil er ein rechtsverbindliches Instrument ist. Vermieterinnen und Vermieter müssen sich in der Regel bei Erhöhungen auf den Mietspiegel beziehen, sonst sind sie ungültig. Gerichte entscheiden anhand des Mietspiegels auch, ob eine Erhöhung zulässig ist oder ob sie etwa gegen die Mietprelsbremse verstößt.

Haus und Grund monierte am Montag auch, dass im neuen Mietspiegel neue Verträge nur zu 36 Prozent eingeflossen seien, diese lägen stets höher als geänderte Bestandsmieten, die zu 64 Prozent eingeflossen seien. Der Bundesgerichtshof aber fordere hier ein „ausgeglichenes Verhältnis“. Das Sozialreferat bestätigt die Zahlen, verweist aber darauf, dass der Gesetzgeber eine Mischung von Neuvertrags- und Bestandsmieten vorgebe, nicht aber die jeweiligen Anteile. Beim Mietspiegel 2023 habe der Anteil der Bestandsmieten bei 58 Prozent gelegen.

Sebastian Krass

ANZEIGE

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Modernisierung und Minderungsausschluss

Frau Müller aus München fragt:

Ich habe in meinem Mietshaus Modernisierungsmaßnahmen nach dem Gebäudeenergiegesetz durchgeführt und die Heizung ausgetauscht. Der Mieter möchte wegen der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen die Miete mindern. Ist dies zulässig?

Antwort: Nein. Gemäß § 536 Abs. 1 BGB kann der Mieter für die Zeit, in der die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache beeinträchtigt ist, die Miete mindern. Bei Baumaßnahmen ist eine solche Beeinträchtigung zwar grundsätzlich gegeben. Der Mieter ist daher berechtigt, bei Baulärm die Miete angemessen zu mindern, ebenso bei weitergehenden Beeinträchtigungen wie Staub, Schmutz, Lichtentzug durch Gerüstaufstellung und Ähnliches.

Eine Ausnahme hiervon besteht aber gemäß § 536 Abs. 1a BGB. Danach ist der Mieter nicht zur Mietminderung berechtigt, wenn der Vermieter eine energetische Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB durchführt. Dies gilt aber nur für energetische Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie führen.

Umstritten ist, was geschieht, wenn der Vermieter mehrere Maßnahmen durchführt und nur ein Teil davon zum Minderungsausschluss führt. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn eine neue Heizung und gleichzeitig ein Fahrstuhl eingebaut wird. Hierzu wird vertreten, dass sich der Minderungsausschluss auf die gesamte bauliche Maßnahme bezieht, da der Gesetzgeber einen Anreiz des Vermieters zur Durchführung von Modernisierung schaffen wollte. Nach dieser Auffassung bestünde also im Rahmen einer parallel durchgeführten Fahrstuhlmodernisierung der Minderungsausschluss. Hiergegen spricht aber der Gesetzeswortlaut in § 536 Abs. 1a BGB. Danach soll eine Minderung nur ausgeschlossen sein, „soweit“ diese aufgrund einer energetischen Modernisierungsmaßnahme eintritt. Im Einzelfall ist daher abzugrenzen, inwieweit Beeinträchtigungen aufgrund der energetischen Modernisierung vorliegen.



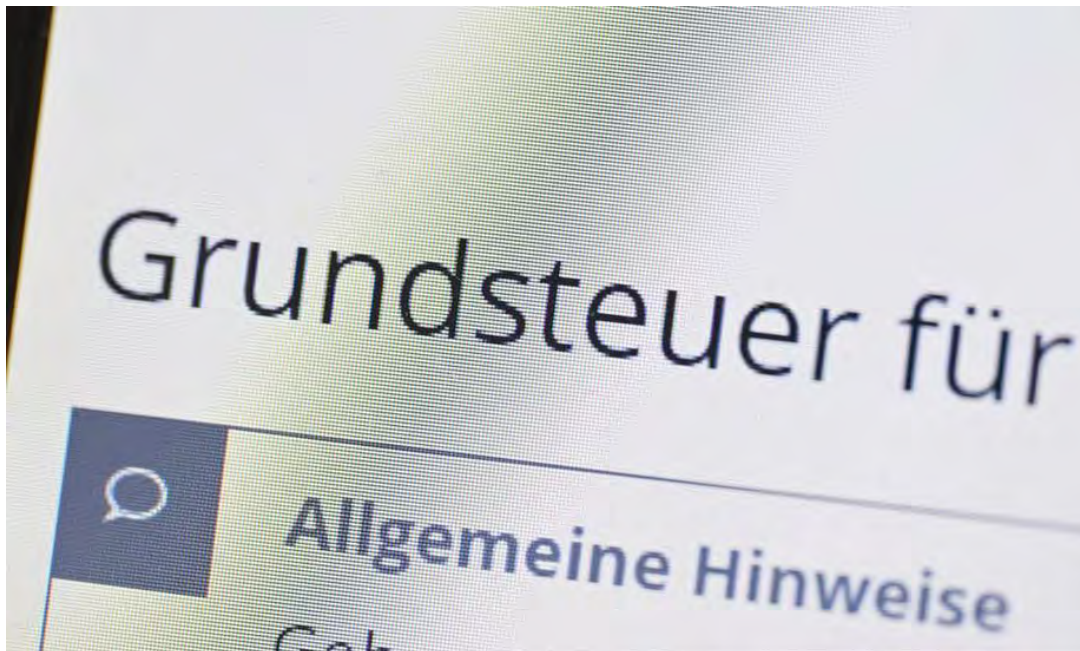
**RA Georg
Hopfensperger**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in
allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**





Radio Arabella sendet ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zum Thema Grundsteuer - Stadt München überzieht Hebesatz und belastet damit die Mieter.

24 Millionen mehr im Stadtsäckel

Grundsteuer: München profitiert von hohem Hebesatz – Kritik von Hausbesitzern

Rudolf Stürzer vom Verein Haus und Grund München hat den Knüppel aus dem Sack gelassen: „Die Stadt hat beim Hebesatz für die Grundsteuer ordentlich zuge langt. Anstatt den vom Finanzministerium berechneten Hebesatz von 760 Prozent hat München 824 Prozent beschlossen.“ Das spüle jährlich knapp 24 Millionen mehr in den städtischen Haushalt. „Mit Aufkommensneutralität hat das nichts mehr zu tun.“ Das ginge zu Lasten von



Rudolf Stürzer.



In München entpuppen sich die neuen Grundsteuer-Hebesätze als Goldesel für die Stadt.

STELZL, GEBHARDT

mehr Grundsteuer als vorher“, berichtet Stürzer. Die Eigentümer von Innenstädten dürften aber Gründe dafür haben, weniger Steuern zu zahlen. Es sieht so aus, dass Grundstücke nach der Erhöhung im Stadtgebiet nicht mehr nach Fläche und nicht mehr nach Lage bewertet werden. München bewertet die Bereitschaft, Wohnungen

zu bauen, sei das ebenso kontraproduktiv wie der neue Mietspiegel, sagte Stürzer anlässlich der Jahreshauptversammlung des Haus- und Grundbesitzervereins. „Wir haben Zweifel an den Zahlen des Mietspiegels. Vor allem, dass die Mieten für Altbauwohnungen gesunken sein sollen, ist nicht realistisch.“

Man überlege nun, rechtlich dagegen vorzugehen, weil sich so für Eigentümer keine realistische Miete erzielen lasse. „Unsere These ist: Bezahlbares Wohnen entsteht durch Wohnungen und nicht durch Regulierungen“, so Stürzer. GW

vom 06.05.2025

24 Millionen mehr im Stadtsäckel

Grundsteuer: München profitiert vom Hebesatz – Kritik von Hausbesitzern

Rudolf Stürzer vom Verein Haus und Grund München hat den Knüppel aus dem Sack gelassen: „Die Stadt hat beim Hebesatz für die Grundsteuer ordentlich zugelangt. Anstatt den vom Finanzministerium berechneten Hebesatz von 760 Prozent hat München 824 Prozent beschlossen“, sagte er bei der Jahreshauptversammlung des Vereins. Das spüle jährlich des Vereins. 24 Millionen mehr in den städtischen Haushalt, rechnete Stürzer vor. „Mit Aufkommensneutralität hat das nichts mehr zu tun.“ Das ginge zu Lasten von Eigentümern und auch Mietern, auf die die Mehrausgaben umgelegt werden könnten. Mehrere Parteien – darunter Grüne und SPD – hatten von der Bayerischen Staatsregierung ein Transparenzregister gefordert, das es auch in anderen Bundesländern gibt. So könnten alle die von den Finanzbehörden erhobenen Hebesätze einsehen.

„Zwei Drittel unserer Vereinsmitglieder bezahlen mehr Grundsteuer als vorher“, berichtete Stürzer. Die Gründe



Die neuen Grundsteuer-Hebesätze für Hauseigentümer entpuppen sich in München als Goldesel für die Stadt.

HEINZ GEBHARDT

dafür dürften aber auch am bayerischen Flächenmodell liegen. Es sieht vor, dass Grundstücke nach Fläche und nicht mehr nach Lage bewertet werden. München bekommt daher

Wohnungen zu bauen, sei das ebenso kontraproduktiv wie der neue Mietspiegel, sagte Stürzer bei der Hauptversammlung des Haus- und Grundbesitzervereins. „Wir ha-



Rudolf Stürzer, Chef von Haus und Grund München.

STELZL

ben Zweifel an den Zahlen des Mietspiegels. Vor allem, dass die Mieten für Altbauwohnungen gesunken sein sollen, ist nicht realistisch.“

Man überlege nun, rechtlich dagegen vorzugehen, weil sich so für Eigentümer keine realistische Miete erzielen lasse. „Unser These ist: Bezahlbares Wohnen entsteht durch Regulungen und nicht durch Regulierungen“, so Stürzer.

GABRIELE WINTER



Nr. 19 vom 07.05.2025

In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Beschädigte Wohnungstür durch Notarzteinsatz – Wer muss zahlen?

Frau Karin Schuster aus Germering möchte wissen: Bei einem Notarzteinsatz hat die Feuerwehr die Eingangstür meiner vermieteten Wohnung aufgebrochen, nachdem eine Nachbarin Hilferufe meines Mieters gehört hatte, dieser aber die Tür nicht öffnete. Wer trägt die Kosten für die Reparatur?



Rechtsanwalt
Dr. Benjamin Merkel
Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

Grundsätzlich haben Sie als Vermieterin gemäß § 535 Abs.1 S.2 BGB die Mietsache, somit auch die Wohnungseingangstür, während der Mietdauer auf eigene Kosten im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Etwas anderes kann nur gelten, wenn der Mieter selbst durch eine Pflichtverletzung die Beschädigung der Mietsache zu vertreten hat. Ein plötzlich auftretender gesundheitlicher Notfall des Mieters kann in der Regel jedoch kein schuldhaftes Verhalten des Mieters begründen. Denn dadurch verletzt der Mieter nicht seine ihm obliegende Obhutspflicht. So hat das AG Hildburghausen in einer jüngeren Entscheidung geurteilt, dass die Kosten für eine Türerneuerung der Vermieter zu tragen habe, wenn ein zunächst um Hilfe rufender Mieter trotz Klingelns und Rufens durch alarmierte Rettungskräfte die Tür nicht öffnet und diese dann gewaltsam geöffnet werden musste (AG Hildburghausen, Urteil v. 22.05.2024, 21 C 133/23). Etwas anderes gilt nur, falls der Mieter den Einsatz pflichtwidrig ausgelöst hat. Da in Ihrem Fall ein (Mit-)Verschulden Ihres Mieters wohl ausscheidet, müssen Sie die Reparaturkosten selbst tragen.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München, Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de





München TV berichtet über die Jahreshauptversammlung mit Prof. Dr. Kirchhof und sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Themen der Pressekonferenz:

1. **Neue Grundsteuer – Der Goldesel für München**
24 Millionen mehr pro Jahr
2. **Mietspiegel 2025** - unrealistisch: Mieten für begehrte Altbauwohnungen sinken!
LH München kommt trotzdem mit immer absurderen Ideen
3. **50 Jahre Mieterschutz** – Fluch oder Segen?
Die Auswirkungen auf den Wohnungsbau in München



Neue Grundsteuer - Der Goldesel für München **24 Millionen € mehr pro Jahr**

Bis zum Zehnfachen beträgt für viele Haus- und Wohnungseigentümer die neue Grundsteuer, die bei vermieteten Wohnungen i.d.R. auf die Mieter umgelegt wird und das Wohnen verteuern. Man kann darüber streiten, ob dies gerecht ist. Aus juristischer Sicht besteht allerdings kein Grund zur Beanstandung, solange die im Grundsteuergesetz festgeschriebene „Aufkommensneutralität“ gewahrt ist d.h. Städte und Gemeinden mit der neuen Grundsteuer insgesamt nicht mehr einnehmen als bisher.

Hebesatz ist „Stellschraube“

Dabei ist die entscheidende Stellschraube für die Höhe der Grundsteuer der vom jeweiligen Stadt- bzw. Gemeinderat zu beschließende Hebesatz. Damit die Kommunen wissen, in welcher Höhe sie diesen Hebesatz beschließen müssen, um die vom Gesetz geforderte Aufkommensneutralität zu gewährleisten, haben die Finanzministerien der Länder den Kommunen entsprechende Berechnungen zur Verfügung gestellt. Diese sind für die Kommunen allerdings nicht bindend.

Haus + Grund fordert Transparenzregister

In vielen Bundesländern so z.B. in Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen können sich die Bürger in einem sog. Transparenzregister d.h. in einem öffentlich zugänglichen Portal über die Empfehlungen der Finanzministerien an die Städte und Gemeinden informieren und damit auch vergleichen, ob sich ihre Kommune an den empfohlenen Hebesatz gehalten oder einen höheren beschlossen hat. Nicht so in Bayern: Bei uns werden vom Finanzministerium nur die Kommunen über die Berechnungen informiert; nicht der Bürger. Ein **öffentliches Transparenzregister** gibt es bisher nicht und wird von der Staatsregierung strikt abgelehnt. Der Geschäftsführer des Bayerischen Gemeindetages verteidigte in einem Interview mit dem Bayerischen Rundfunk die Geheimhaltung gegenüber dem Bürger mit dem Hinweis darauf, dass der Bayerische Gemeindetag „von Anfang an der Forderung einer Aufkommensneutralität widersprochen hat“ und die Kommunen bei Festsetzung der Hebesätze nicht nur das „Aufkommen der Grundsteuer, sondern auch die Finanzsituation im Ganzen im Blick haben“ müssen. Lässt sich da heraushören, dass man gar nicht so genau wissen will, ob Verstöße gegen die - gesetzlich vorgeschriebene - Aufkommensneutralität vorliegen; der Bürger jedenfalls davon nichts erfahren soll?

Kein „Pranger“ für Kommunen

In diesem Sinne haben vor kurzem auch der Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen des Bayerischen Landtags einen entsprechenden Antrag der Grünen, der auch von SPD und AFD unterstützt wird, mit knapper Mehrheit abgelehnt. Begründung: Man wolle keine Kommune „an den Pranger stellen“.

In Zeiten einer zunehmenden Politikverdrossenheit erweist man sich mit einer solchen Geheimniskrämerei jedenfalls einen Bärendienst. Nicht nur im berechtigten Interesse der Bürger, sondern auch im Interesse der Städte und Gemeinden, die bestrebt sein sollen, dem häufig geäußerten Verdacht entgegenzuwirken, sie wollten mit Mehreinnahmen durch die neue Grundsteuer ihre maroden Haushalte sanieren, muss das Finanzministerium auch den Bürgern in Bayern schleunigst ein öffentlich zugängliches Transparenzregister zur Verfügung stellen.

München - Eine Viertelmilliarde mehr in 10 Jahren

Für München hat Haus + Grund in Erfahrung gebracht, dass das Bayerische Finanzministerium der Stadt zur Wahrung der Aufkommensneutralität einen Hebesatz zwischen 760 bis 770% vorgeschlagen hat. Beschlossen wurde von der Stadt ein Hebesatz von 824%, d.h. ein um 7% höherer Hebesatz. Damit steigt das Grundsteueraufkommen der Stadt durch den höheren Hebesatz von bisher 340 Millionen auf 363,8 Millionen; d.h. 23,8 Millionen mehr für die Stadt - nicht nur einmalig, sondern Jahr für Jahr. Macht zu Lasten von Eigentümern und Mietern 238 Millionen in den nächsten 10 Jahren.



Mietspiegel 2025 - unrealistisch **Mieten für begehrte Altbauwohnungen sinken!** **LH München kommt trotzdem mit immer absurderen Ideen**

Der Mietspiegel für München 2025 liegt vor. Der Stadtrat hat in seiner Vollversammlung am 26. März 2025 den neuen Mietspiegel als qualifiziert anerkannt. Nach der Rathaus Umschau der Landeshauptstadt München, beträgt die Steigerung der durchschnittlichen Miete 5,5% im Vergleich zum Mietspiegel 2023. Die Stadt fordert deshalb von der neuen Bundesregierung eine Reform des Mietspiegels, insbesondere eine Einbeziehung aller Wohnungen, auch öffentlich geförderter Wohnungen.

Stellungnahme:

Zunächst ist eine Steigerung von 5,5% aus Sicht von Haus + Grund München keineswegs eine außergewöhnlich hohe Steigerung. Im Zeitraum Januar 2023 bis Januar 2025 ist allein der Verbraucherpreisindex für Deutschland um 5,2% gestiegen. Die von der Landeshauptstadt München benannte Steigerung der Mieten um 5,5 % entspricht daher praktisch der allgemeinen Teuerungsrate, der sog. Inflationsrate. Auch der von der Kommune genannte Quadratmeterpreis für Bestandsmieten mit 14,47 EUR/m² liegt noch immer deutlich unter vergleichbaren Mieten in europäischen Großstädten, wie etwa Paris oder London, wo schon lange eine Miete von 32,00 bis 35,00 EUR/m² und mehr aufgerufen wird. Auch wenn die Landeshauptstadt München nach dem neuen Mietspiegel den Preis für Neuvermietungen mit 17,06 EUR/m² benennt, so bewegt sich dies noch deutlich unter den Werten des Wohnungsmarktbarmeters, der ebenfalls von der Landeshauptstadt München herausgegeben wird. Danach lag die durchschnittliche Miete für eine Neubauwohnung schon im ersten Halbjahr 2024 bei knapp 24,50 EUR/m² und für eine Bestandswohnung bei rund 21,20 EUR/m². Schon mit Blick auf diese Quellen, die beide aus derselben Hand – LH München - stammen, kommen erneut Zweifel an der Realität der Zahlen des Münchener Mietspiegels auf.

Mieten für Altbauwohnungen sollen gesunken sein

Dieser Eindruck verstärkt sich, wenn man die Grundmieten für die Baujahre bis 1918 näher betrachtet. Im Mietspiegel 2025 liegen die Mieten für diese Baujahreskategorie teilweise sogar deutlich unter den Werten des Mietspiegels München 2023. Glaubt man dem neuen Mietspiegel, so sollen die Mieten für Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 53 m² gegenüber den Werten im Mietspiegel 2023 gesunken sein. Für Wohnungen mit einer Größe von 99 bis 100 m² soll die Miete auf 10,39 EUR/m² und somit um 4,24% gegenüber dem Mietspiegel 2023 gesunken sein. Besonders eklatant: Die Miete für eine Altbauwohnung mit 111-112 m² soll gegenüber dem Mietspiegel 2023 nun sogar um 4,58%, gesunken sein (vgl. Tabelle).

Bei der Baujahreskategorie bis 1918 handelt es sich aber um die typischen, begehrten Altbauwohnungen in den beliebten Stadtteilen wie Neuhausen, Schwabing oder Haidhausen. Ein Absinken der Miete für diese Wohnungen in den letzten 2 Jahren ist schlichtweg unrealistisch. Denn gerade in den Altbauten werden üblicherweise umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Der Vermieter legt diese nach den gesetzlichen Vorschriften i.d.R. auch als Modernisierungsmieterhöhung auf die Mieter um. Deshalb wäre ein Anstieg der Mieten realistisch, nicht aber ein Absinken der Miete, wie nun im Münchner Mietspiegel 2025 festgeschrieben. Es ist auch allgemein bekannt, dass in München keine einzige Wohnung in den letzten 2 Jahren billiger geworden ist.

Stadt mit rechtlich bedenklichen Forderungen

Die Stadt München möchte trotzdem, dass künftig sämtliche Wohnungen, auch öffentlich geförderte und alle Bestandswohnungen in die Erhebung des Mietspiegels mit einfließen sollen. Eine solche Forderung ist systemwidrig. Öffentlich geförderte Wohnungen betreffen ein vollkommen anderes Marktgeschehen, als dies im preisfreien Wohnungsmarkt der Fall ist. Deshalb verlangt das Gesetz zu Recht, dass Wohnungen, bei denen die Miethöhe im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, nicht in die Mietspiegelberechnung mit einfließen dürfen. Ansonsten würde man schlichtweg Äpfel mit Birnen vergleichen. Die Idee, auch öffentlich geförderte Wohnungen bei der Erstellung des Mietspiegels zu berücksichtigen zeigt aber, dass immer neue, auch rechtlich absurde Instrumente gesucht werden, um die Mieten künstlich niedrig zu halten.

Unausgewogenes Verhältnis

Im Mietspiegel 2025 wurden 36% Neuvertragsmieten und 64% geänderte Bestandsmieten berücksichtigt. Der BGH fordert, dass diese Mieten in einem ausgeglichenen Verhältnis in den Mietspiegel einfließen. Fakt ist, dass Neuvertragsmieten regelmäßig deutlich höher liegen als geänderte Bestandsmieten. Nachdem aber nur 36% an Neuvertragsmieten in den Münchner Mietspiegel 2025 eingeflossen sind, dürfte auch dies zu einer Verzerrung der Mieten nach unten geführt haben.

Bezahlbares Wohnen entsteht durch Wohnungen und nicht durch Regulierungen

All dies läuft darauf hinaus, dass immer weniger private Vermieter dazu bereit sind, in den Mietwohnungsmarkt zu investieren. Auch die von der Stadt geforderte Abschaffung der Ausnahmeregelungen bei der Mietpreisbremse würde nur dazu führen, dass es für Vermieter immer weniger rentabel ist, Wohnraum zu sanieren, zu modernisieren, oder gar in den Neubau zu investieren.

Nachdem der Wohnungsbau praktisch tot ist, demgegenüber pro Jahr aber allein in München ca. 12.000 neue Wohnungen benötigt werden, wäre es allein sinnvoll, private Immobilieneigentümer nicht mit immer neuen Mietendeckeln zu gängeln, sondern den Wohnungsbau zu fördern. Es ist niemandem damit gedient, wenn etwa die Ausnahmen der Mietpreisbremse, nun auch noch abgeschafft würden. Der ohnehin schon äußerst kostenintensive Neubau würde dann für private Vermieter zu einem reinen Draufzahlgeschäft verkommen. Wer Investoren und Vermieter systematisch entmutigt, darf sich nicht wundern, wenn der Neubau stockt, Bestände verfallen und das Angebot immer geringer wird. Bezahlbares Wohnen entsteht nicht durch immer neue Vorschriften und Regulierungen, sondern durch Wohnungen. Und: Vermieter brauchen Mieter – aber auch umgekehrt.



50 Jahre Mieterschutz - Fluch oder Segen? Die Auswirkungen auf den Wohnungsbau in München

Die letzten 50 Jahre waren wohnungspolitisch geprägt durch ein Auf und Ab bei den Wohnbauzahlen, sowohl bundesweit als auch in Ballungsgebieten wie München - und einem Hin und Her beim Mieterschutz. Wohnungsbau ist von zahlreichen Faktoren abhängig; ein Zusammenhang mit dem Mieterschutz wird dennoch deutlich.

01.01.1975: Das 2. Wohnraumbündelungsschutzgesetz wird als Dauerrecht in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) übernommen. Bis dahin waren Mieter nach Aufhebung der nachkriegsbedingten Wohnungszwangswirtschaft Ende der 60er Jahre nicht vor Kündigungen und Mieterhöhungen geschützt. Vermieter konnten Mieterhöhungen im Wege der Änderungskündigung, d.h. durch Kündigung und Angebot eines neuen Mietvertrages mit höherer Miete durchsetzen - wie heute noch bei Geschäftsräumen. Dies wurde durch die Neuregelung untersagt. Im Gegenzug erhielten Vermieter einen Anspruch auf Zustimmung des Mieters zur Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Im Vergleich zur aktuellen Rechtslage waren die damaligen Einschnitte für Vermieter relativ harmlos (Mieterhöhungen waren mit 3 Vergleichsmieten möglich, keine verbindlichen Mietspiegel, Kappungsgrenze 30%, keine Mietpreisbremse etc.).

Drastischer Einbruch beim Wohnungsbau

Trotzdem hatte das Gesetz einen massiven Rückgang der Wohnbautätigkeit zur Folge. Von bundesweit 604.000 Wohnungen (1974) auf 347.000 (1982). Auch in München stürzten die Wohnungsbauzahlen ab - von insgesamt 37.981 (in den 3 Jahren 1972, 1973, 1974 - durchschnittlich 12.660 Wohnungen/Jahr) auf 17.325 (in den Jahren 1975, 1976, 1977 - durchschnittlich 5.775 Wohnungen/Jahr nach Inkrafttreten des Mieterschutzes). Die Reaktion der damaligen Bundesregierung: Lockerung des Mieterschutzes - **1982** durch das Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen, **1990** durch das Wohnbaurleichterungsgesetz und 1993 durch das 4. Mietrechtsänderungsgesetz u.a. Einführung von Staffelmieten, Erleichterungen bei Modernisierungen etc.

Der Wohnungsbau erholt sich

Die Folge: Die Wohnbauzahlen stiegen wieder auf das Niveau von 1974 (602.000). Auch in München erholte sich der Wohnungsbau. Die Fertigstellungen stiegen wieder auf bis zu 8.000 Wohnungen pro Jahr Anfang der 90er Jahre.

Dann: Mietrechtsreform 2001 mit erheblichen Einschränkungen der Vermieterrechte u.a. ungleiche Kündigungsfristen für Mieter und Vermieter, Mieterhöhungen nur noch mit - häufig politisch gesteuerten - Mietspiegeln, Wegfall der Umlage von Kapitalkostenerhöhungen.

Wieder sinkende Zahlen

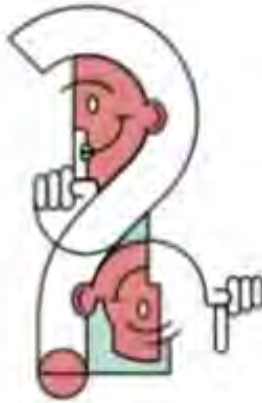
Seitdem kontinuierliches Absinken der Wohnbauzahlen auf 295.000 (2022) mit Prognose 2025: 205.000. Auch in München dümpelt der Wohnungsbau seitdem bei 5.000 bis 6.000 Wohnungen/Jahr. Notwendig wären aufgrund von Zuwanderung und immer noch ansteigender Pro-Kopf-Wohnfläche ca. 12.000 neue Wohnungen pro Jahr. 7.000 aufgrund Zuwanderung zzgl. 5.000 aufgrund des steigenden Wohnflächenverbrauchs.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf hat sich in München in den letzten 50 Jahren von ca. 20 auf 40 m² verdoppelt und nimmt weiterhin um ca. 0,25 m² pro Kopf und Jahr zu. Daher müssten in München - allein um die Steigerung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf auszugleichen - jährlich über 5.000 Wohnungen gebaut werden ($1,5 \text{ Millionen Einwohner} \times 0,25 \text{ m}^2 = 375.000 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = 5.350 \text{ Wohnungen} \hat{=} 70 \text{ m}^2$).

Und: Die Bevölkerungsprognose der Stadt (Demografiebericht München) rechnet in den nächsten 16 Jahren bis 2040 mit einer Zunahme der Einwohnerzahl um ca. 200.000 auf 1,81 Mio., d.h. pro Jahr mit einer Zunahme von durchschnittlich 12.500 Einwohnern. Dies entspricht einem zusätzlichen Bedarf von 7.000 neuen Wohnungen pro Jahr.

Nichtsdestotrotz: Mieterverbände und zahlreiche Politiker fordern weitere Verschärfungen u.a. Verlängerung der Mietpreisbremse im neuen Koalitionsvertrag, Stadt München fordert Aufnahme von Sozialmieten in den Mietspiegel usw. Immer mehr Investoren zeigen da den Stinkefinger - wie immer verpackt in druckreife Worte: „Ungünstige Rahmenbedingungen“. **Fazit:** Leider hat man aus der Geschichte nichts gelernt. Überzogener Mieterschutz kann ein Segen sein für den, der eine Wohnung hat; ein Fluch aber für alle, die eine Wohnung suchen - und das kann jeden Mieter irgendwann treffen.

DARF MAN DAS?



Spontan abstimmen

Was passieren kann, wenn man wichtige Grundregeln für die Eigentümerversammlung missachtet.

Eine umfassende energetische Sanierung, ein neuer Standort für die Mülltonnen oder das Anbringen von Handläufen im Treppenhaus – auf der Eigentümerversammlung werden ganz unterschiedliche Themen diskutiert und beschlossen. Allerdings können schon bei der Organisation dieser Treffen Fehler passieren, die wichtige Neuerungen blockieren oder Beschlüsse unwirksam machen.

Verwaltungen sind nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verpflichtet, mindestens einmal im Jahr die Wohnungseigentümer zu einer Versammlung einzuladen. Alle Themen, über die ein Beschluss gefasst werden soll, müssen auf der beigefügten Tagesordnung stehen. Man darf also nicht während der

Versammlung ein neues Thema entwickeln und postwendend darüber beschließen. Wenn Eigner selbst Themen zur Abstimmung einbringen wollen, müssen sie das rechtzeitig tun – und dabei die Frist für den Versand der Einladung beachten. Sie muss den Eigentümern drei Wochen vorher zugehen. „Wird die gesetzliche Ladungsfrist nicht eingehalten, können Eigentümer die Beschlüsse der Versammlung innerhalb eines Monats anfechten“, sagt Georg Hopfensperger, stellvertretender Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München. Wichtig ist zudem, dass die Versammlung werktags stattfindet. „Können einige Eigentümer an dem Termin nicht teilnehmen, muss die Hausverwaltung aber nicht zwingend einen neuen Termin suchen, insbesondere dann nicht, wenn sie bereits einen Saal gebucht hat“, sagt der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Die Versammlung sollte möglichst in der Nähe der Wohnanlage stattfinden, an einem Ort, den die Eigentümer gut erreichen können. Ein Ort kann Stimmungen hervorrufen und Entscheidungen beeinflussen. Auch deshalb muss der Veranstaltungsraum mit Bedacht ausgewählt werden. „Die Versammlung darf im Keller oder der Tiefgarage der Hausgemeinschaft stattfinden, keinesfalls aber an einem Unort“, erklärt Hopfensperger. Ein solcher „Unort“ wäre etwa die Wohnung eines Miteigentümers. Denn die anderen Eigner könnten sich dort in ihrer „Willensbildung“ gestört fühlen, wenn sie etwa über die Farbe der Hausfassade abstimmen sollen.

Was viele nicht wissen: Jede Versammlung ist beschlussfähig. „Es reicht die einfache Mehrheit“, sagt Hopfensperger. Stehen wichtige Entscheidungen an, ist es daher ratsam, sich gut auf die Versammlung vorzubereiten. Eigentümer, die nicht dabei sein können, sollten einen Vertreter bevollmächtigen. Das ist in der Regel ein Miteigentümer, ein Mitglied des Verwaltungsbeirats oder der Verwalter selbst.

Katharina Wetzol

von Martin Gerth



Kommunen legen Hebesätze nach Kassenlage fest

Die Kommunen sollen die reformierte Grundsteuer aufkommensneutral umsetzen. Es bleiben jedoch Zweifel. In vielen Kommunen dürfte die Steuerlast steigen.

In der Theorie klang es verträglich: Die seit 1. Januar dieses Jahres geltende reformierte Grundsteuer sollte aufkommensneutral sein. So versprach es 2019 die damalige schwarz-rote Bundesregierung. Allerdings steckte der Ärger vieler Hausbesitzer schon damals im Detail: Denn der Bund schränkte von Beginn an diese Aussage auf das ein, was laut Steuergesetz für die beiden ersten beiden Schritte der Grundsteuerermittlung gilt.

Was mit den ersten beiden Schritten gemeint ist: Zunächst wird die Immobilie anhand von Grundstücksdaten bewertet (Grundsteuerwert) und deren Wertentwicklung berücksichtigt (Grundsteuermesszahl). Aus diesen beiden Faktoren ergibt sich im zweiten Schritt der Steuermessbetrag. Im dritten und letzten Schritt wird der kommunale Hebesatz mit dem Steuermessbetrag multipliziert. Der Hebesatz der Kommunen beeinflusst entscheidend die Höhe der Steuerlast. Bund und Länder haben bei der Festsetzung des Hebesatzes kein Mitspracherecht.

Die bayerische Staatsregierung bringt das Dilemma auf den Punkt. In ihrer Antwort auf eine Anfrage von zwei Landtagsabgeordneten der Grünen aus dem vergangenen Jahr schreibt sie: „Das Grundsteuergesetz gibt weder einen Mindest- noch einen Höchstprozentsatz für den Hebesatz vor. Hieran hat sich durch die Grundsteuerreform nichts geändert.“ Die Grünen-Politiker hatten nach der Höhe eines aufkommensneutralen Grundsteuerhebesatzes gefragt und dazu keine konkreten Angaben erhalten.

Hausbesitzer halten Grundsteuer für unfair

Seit die Finanzämter Steuerbescheide an die Hauseigentümer versenden, häufen sich die Meldungen zu Einzelfällen, bei denen die Steuerlast um ein Vielfaches gegenüber dem alten Steuerregime gestiegen ist. Laut einer Umfrage der Immobilienplattform Umzug-365 halten 43 Prozent der Immobilieneigentümer die neue Grundsteuer für unfair. Für fair halten sie dagegen nur 31 Prozent. Der Rest ist unentschieden.

Die Stimmungslage kommt nicht von ungefähr. In Berlin zum Beispiel gaben 57 Prozent der von Umzug-365 befragten Immobilieneigentümer an, dass ihre Grundsteuerlast gestiegen sei. Allerdings ist die Lage von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich. In Sachsen-Anhalt beispielsweise gaben laut Umfrage knapp 60 Prozent der Befragten an, ihre Steuerlast habe sich nicht verändert.

Zwar empfehlen die Finanzministerien der Länder den Kommunen aufkommensneutrale Hebesätze. Sie sind jedoch nicht gesetzlich bindend. In einigen Ländern, beispielsweise in Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein, können Steuerzahler über ein Transparenzregister kontrollieren, ob der Hebesatz ihrer Gemeinde über dem vom Land empfohlenen Niveau liegt oder nicht.

Hebesätze sind intransparent

Einige Länder verzichten auf ein Transparenzregister, darunter auch Bayern. Das heißt, die Hauseigentümer kennen zwar den Hebesatz ihrer Kommune. Ob dieser Satz über dem empfohlenen Niveau liegt oder nicht, wissen sie jedoch nicht. Sowohl der Bayerische Gemeindetag als auch das bayerische Finanzministerium sprachen sich bisher gegen ein solches Register aus. Das gefällt nicht allen. „In Zeiten einer zunehmenden Politikverdrossenheit erweist man sich mit einer solchen Geheimniskrämerei jedenfalls einen Bärendienst“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund in München.

Auf Anfrage der WirtschaftsWoche relativiert das bayerische Finanzministerium die Aussagekraft der aufkommensneutralen Hebesätze, die die Länder in ihren Berechnungen ermitteln. Aus den Informationen, die die Kommunen erhielten, lasse sich nicht auf einen bestimmten aufkommensneutralen Hebesatz schließen, so das Ministerium. Es komme auch auf die Gegebenheiten in den Kommunen, wie beispielsweise gesonderte Hebesätze für den sozialen Wohnungsbau, an. Die Zahlen des Finanzministeriums für die Gemeinden seien daher nicht zur Veröffentlichung geeignet.

Der Bayerische Städte- und Gemeindetag stellte in einem Schreiben an die Kommunen klar, dass es keine gesetzliche Pflicht zur Aufkommensneutralität gebe. Zwar werde keine Kommune die Grundsteuer wegen der Reform erhöhen. Allerdings werde es im Einzelfall nötig sein, die Einnahmen aus der Grundsteuer im Jahr 2025 zu erhöhen. Denn die Gemeinden seien gesetzlich verpflichtet, ihre Haushalte ausgeglichen zu halten.

Das Misstrauen der Hauseigentümer gegenüber den Kommunen scheint also durchaus berechtigt. Nach Angaben des Eigentümerverbandes Haus und Grund in München soll beispielsweise der Hebesatz der bayerischen Landeshauptstadt mit 824 Prozent über der vom Land Bayern empfohlenen Spannbreite von 760 bis 770 Prozent liegen. Dies werde der Stadt München Mehreinnahmen von knapp 24 Millionen Euro pro Jahr bescheren, rechnet der Verband vor. Sollten die Zahlen stimmen, wäre das alles andere als aufkommensneutral.

Die erste Zahlung der Grundsteuer nach den neuen gesetzlichen Vorgaben wird bis zum 15. Mai fällig. Derzeit ist nicht klar, ob die Grundsteuer, die die Kommunen erheben, insgesamt aufkommensneutral sein wird. Bisher steht nur fest, dass einzelne Hauseigentümer mehr und andere weniger zahlen müssen. Der Fall München zeigt jedoch: Zweifel an der Aufkommensneutralität sind angebracht.

„Wir fordern ein beherztes Anpacken“

„Haus & Grund Bayern“ hielt Landesverbandstag in Dingolfing ab

Von Christian Däullary

Der Landesverband Bayerischer Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer e. V. „Haus & Grund Bayern“ hat auf seinem Landesverbandstag in Dingolfing ein „beherztes Anpacken und Planungssicherheit“ von der neuen Bundesregierung gefordert. Im Pressegespräch mit Vorstand Dr. Ulrike Kirchhoff, dem Aufsichtsratsvorsitzenden Rechtsanwalt Rudolf Stürzer sowie dem Vorstand der Haus & Grund Dingolfing, Rechtsanwalt Christian Ginzl, wurde klar, dass der Druck auf den Wohnungsmarkt weiter wächst.

Haus & Grund Bayern ist der Landesverband der bayerischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer mit Sitz in München. Der Verband vertritt die Interessen der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Bayern vor Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Dem 1893 gegründeten Verband sind 105 Vereine angeschlossen. Er vertritt die Interessen von 155 000 Mitgliedern.

„Die aktuelle Studie unseres Eigentümerverbandes zur Mietkostenbelastung in deutschen Städten zeigt deutlich: Auch in Bayern wächst der Druck auf dem Mietwohnungsmarkt“, sagte Dr. Ulrike Kirchhoff zu Beginn des Pressegesprächs. Besonders stark betroffen seien große Städte wie München, Regensburg und Augsburg, aber auch in anderen mittelgroßen Städten steige die Belastung. „Die Mietkostenbelastung – also der Anteil des verfügbaren Einkommens, der für die Nettokaltmiete aufgewendet werden muss – liegt in München aktuell bei 32,2 Prozent. Damit gehört die Landeshauptstadt bundesweit zu den Schlusslichtern in puncto Bezahlbarkeit“, betonte Rudolf Stürzer. „Aber auch Regensburg mit 28,5 Prozent und Augsburg mit 27,5 Prozent weisen überdurchschnittliche Belastungen auf.“



Der Landesverband Haus & Grund Bayern hat seine zweitägige Landesverbandstagung in diesem Jahr in Dingolfing abgehalten. Zum Pressegespräch hatten geladen: RA Rudolf Stürzer, Aufsichtsratsvorsitzender, Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand sowie RA Christian Ginzl, Vorstand von Haus & Grund Dingolfing (von links nach rechts). Foto: Christian Däullary

Mietkostenbelastung im Landkreis

Gerade in Ballungsräumen werde deutlich, dass der Anteil des Einkommens, der für die Miete aufgebracht werden muss, in den vergangenen Jahren spürbar angestiegen ist. „Klar zu erkennen ist aber auch, dass gerade in ländlichen Regionen die Mietkostenbelastung erheblich niedriger ist. So liegt die Mietkostenbelastung im Landkreis Dingolfing-Landau bei 13,2 Prozent und sie ist in den letzten 10 Jahren auch nur um 2,1 Prozent gestiegen“, so Kirchhoff. Das Bild würde sich sogar noch in Landshut mit einer Belastungsquote von 15,8 Prozent bestätigen.

Von der neuen Bundesregierung fordert Haus & Grund ein „beherztes Anpacken“, wie Christian Ginzl, der Vorstand von Haus & Grund Dingolfing, betonte. „CDU/CSU

und SPD haben sich auf einen Koalitionsvertrag geeinigt. Beabsichtigt sind unter anderem weitreichende Vereinfachungen und Förderungen für Wohnungsbau- und Modernisierung. Es soll sogar der Neubau im EH55-Standard wieder gefördert werden. Serielle und modulare Bauweisen sollen beschleunigt genehmigt werden können und damit zur Erreichung der Ziele im Wohnungsbau beitragen“, so Ginzl. „Nachdem zuletzt Förderprogramme nur sehr eingeschränkt verfügbar, an schwer erfüllbare Bedingungen geknüpft und teilweise über Nacht ausgeschöpft waren, benötigen investitionswillige Eigentümer endlich wieder Planungssicherheit. Die neue Bundesregierung ist gefordert, aus den vorliegenden Absichtserklärungen die verlässliche Basis für eine sichere, planbare und bezahlbare Zukunft im Wohnungs- und Grundeigentumssektor zu ent-

wickeln“, betonte Christian Ginzl. „Mit großer Spannung sehen wir in die Zukunft und erwarten ein beherztes Anpacken der Verantwortlichen.“

Hintergrund

Wohnen ist gegenwärtig nicht nur ein zentrales politisches Thema, das jeden immer wieder beschäftigt. Ein kleiner Auszug aus dem Zahlenwerk, das die Haus & Grund Bayern bekannt gegeben hat, verdeutlicht das Gesamtbild: Die Anzahl aller Haushalte in Deutschland beträgt derzeit 41,3 Millionen. 79,4 Prozent der Wohnungen in Deutschland sind im Eigentum von Privatpersonen, 63,5 Prozent der Mietwohnungen werden von Privatpersonen zur Verfügung gestellt. 34 Prozent der Vermieter erhöhen die Miete ausschließlich bei einem Mieterwechsel. 53,5 Prozent aller Wohnungen sind Mietwohnungen. Die Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt laut Statistischem Bundesamt derzeit bei durchschnittlich 7,28 Euro.



HAUS+GRUND MÜNCHEN SETZT SICH FÜR DIE INTERESSEN VON HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDBESITZER

Stark besuchte Jahreshauptversammlung 2025: HAUS+GF

Der Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V. hatte zu seiner Jahreshauptversammlung 2025 in den Festsaal des Löwenbräukellers am Stiglmaierplatz eingeladen und hieß bei dieser wieder stark besuchten Veranstaltung über 1.000 Mitglieder herzlich willkommen. Unter dem Vorsitz von Rechtsanwalt Rudolf Stürzer sprach vor der eigentlichen Versammlung Prof. Dr. Gregor Kirchhof, Direktor des Instituts für Wirtschafts- und Steuerrecht (Lehrstuhl für Öffentliches Recht, Finanzrecht und Steuerrecht, der Universität Augsburg), zum Thema „Die Idee des Steuerstaats in herausfordernden Zeiten – und die notwendige Reform der Erbschaftsteuer“ und wies in diesen besonderen Zeiten auf das Funktionieren der neuen Koalition hin, denn es wären große sicherheits-, wirtschafts- und sozialpolitische Aufträge zu erfüllen. Gerade jetzt wäre es wichtig, dass sich unser demokratischer Steuerstaat bewährt, der seine Einnahmen grundsätzlich nicht durch Schulden, sondern freiheitlich durch Steuern erzielen solle. Die notwendige Reform der Erbschaftsteuer böte hier ein vielschichtiges Beispiel.

Auf der am gleichen Tag stattfindenden Pressekonferenz, zu der alle Medien geladen waren, bezog Vorsitzender Stürzer aktualisiert klare Stellung zu den zentralen Wohneigentums-Themen u.a. der neuen Grundsteuer, des neuen Mietspiegels und der allgemeinen Mietsenkung Münchner Altbauwohnungen. Für die Stadt bedeute die Grundsteuer Mehreinnahmen von 24 Millionen € pro Jahr, denn viele Haus- und Wohnungseigentümer würden bis zum Zehnfachen belastet, so Stürzer, auch wenn bei vermieteten Wohnungen die Grundsteuer in der Regel auf die Mieter umgelegt werden würde. Weiter referierte Stürzer zum Thema „50 Jahre Mieterschutz - Fluch oder Segen?“ über die Auswirkungen auf den Wohnungsbau in München und informierte aus der Sicht von Haus+Grund München warum die Mieten für begehrte Münchner Altbauwohnungen sinken.

*Lesen Sie auf den Seiten 18 und 19 ausführlich.
www.hug-m.de*



HAUS+GRUND MÜNCHEN konnte wieder zahlreiche Mitglieder auf der Jahreshauptversammlung begrüßen. Vor Abwicklung der Tagesordnung sprach Prof. Dr. Gregor Kirchhof, Direktor des Instituts für Wirtschafts- und Steuerrecht (Lehrstuhl für Öffentliches Recht, Finanzrecht und Steuerrecht, der Universität Augsburg).



Rechtsanwalt Rudolf Stürzer führte als Vorsitzender gekonnt durch das Programm der Jahreshauptversammlung von HAUS+GRUND MÜNCHEN. Über 1.000 Mitglieder konnten auf der Versammlung begrüßt werden.

N UMFASSEND UND KOMPETENT EIN

UND MÜNCHEN setzt viele Schwerpunkte für Eigentümer



Von links nach rechts präsentieren sich viele Fachkompetenzen auf der diesjährigen Jahreshauptversammlung von Haus+Grund München den Fotografen: Rechtsanwalt Dr. Kai H. Warnecke, Präsident von Haus&Grund Deutschland; Rechtsanwalt Georg Hopfensperger, stellvertretender Vorsitzender von Haus+Grund München; Rechtsanwältin Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende von Haus&Grund Bayern; Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus+Grund München; Prof. Dr. Gregor Kirchhof, Direktor des Instituts für Wirtschafts- und Steuerrecht (Lehrstuhl für Öffentliches Recht, Finanzrecht und Steuerrecht, der Universität Augsburg).



Der Festsaal im Löwenbräukeller am Stiglmaierplatz ist traditionell der Treffpunkt für die jährliche stattfindende Jahreshauptversammlung von HAUS+GRUND MÜNCHEN.



Die Sonnenstraße 13/III in München ist die Adresse für die Rechtssicherheit von Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümern im Großraum München.



Haus+Grund München: Aktualisierte Meinungen zu Themen "

Neue Grundsteuer - Der Goldesel für München 24 Millionen € mehr pro Jahr

Bis zum Zehnfachen beträgt für viele Haus- und Wohnungseigentümer die neue Grundsteuer, die bei vermieteten Wohnungen i.d.R. auf die Mieter umgelegt wird und das Wohnen verteuern. Man kann darüber streiten, ob dies gerecht ist. Aus juristischer Sicht besteht allerdings kein Grund zur Beanstandung, solange die im Grundsteuergesetz festgeschriebene „Aufkommensneutralität“ gewahrt ist d.h. Städte und Gemeinden mit der neuen Grundsteuer insgesamt nicht mehr einnehmen als bisher.

Hebesatz ist „Stellschraube“

Dabei ist die entscheidende Stellschraube für die Höhe der Grundsteuer der vom jeweiligen Stadt- bzw. Gemeinderat zu beschließende Hebesatz. Damit die Kommunen wissen, in welcher Höhe sie diesen Hebesatz beschließen müssen, um die vom Gesetz geforderte Aufkommensneutralität zu gewährleisten, haben die Finanzministerien der Länder den Kommunen entsprechende Berechnungen zur Verfügung gestellt. Diese sind für die Kommunen allerdings nicht bindend.

Haus + Grund fordert Transparenzregister

In vielen Bundesländern so z.B. in Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen können sich die Bürger in einem sog. Transparenzregister d.h. in einem öffentlich zugänglichen Portal über die Empfehlungen der Finanzministerien an die Städte und Gemeinden informieren und damit auch vergleichen, ob sich ihre Kommune an den empfohlenen Hebesatz gehalten oder einen höheren beschlossen hat.

Nicht so in Bayern: Bei uns werden vom Finanzministerium nur die Kommunen über die Berechnungen informiert; nicht der Bürger. Ein öffentliches Transparenzregister gibt es bisher nicht und wird von der Staatsregierung strikt abgelehnt. Der Geschäftsführer des Bayerischen Gemeindetages verteidigte in einem Interview mit dem Bayerischen Rundfunk die Geheimhaltung gegenüber dem Bürger mit dem Hinweis darauf, dass der Bayerische Gemeindetag „von Anfang an der Forderung einer Aufkommensneutralität widersprochen hat“ und die Kommunen bei Festsetzung der Hebesätze nicht nur das „Aufkommen der Grundsteuer, sondern auch die Finanzsituation im Ganzen im Blick haben“ müssen. Lässt sich da heraushören, dass man gar nicht so genau wissen will, ob Verstöße gegen die - gesetzlich vorgeschriebene - Aufkommensneutralität vorliegen; der Bürger jedenfalls davon nichts erfahren soll?

Kein „Pranger“ für Kommunen

In diesem Sinne haben vor kurzem auch Innen- und Haushaltsausschuss der Bayerischen Staatsregierung einen entsprechenden Antrag der Grünen, der auch von SPD und AfD unterstützt wird, mit knapper Mehrheit abgelehnt. Begründung: Man wolle keine Kommune „an den Pranger stellen“.

In Zeiten einer zunehmenden Politikverdrossenheit erweist man sich mit einer solchen Geheimniskrämerei jedenfalls einen Bärendienst. Nicht nur im berechtigten Interesse der Bürger, sondern auch im Interesse der Städte und Gemeinden, die bestrebt sein sollen, dem häufig geäußerten Verdacht entgegenzuwirken, sie wollten mit Mehreinnahmen durch die neue Grundsteuer ihre maroden Haushalte sanieren, muss das Finanzministerium auch den Bürgern in Bayern schleunigst ein öffentlich zugängliches Transparenzregister zur Verfügung stellen.

München - Eine Viertelmilliarde mehr in 10 Jahren

Für München hat Haus + Grund in Erfahrung gebracht, dass das Bayerische Finanzministerium der Stadt zur Wahrung der Aufkommensneutralität einen Hebesatz zwischen 760 bis 770% vorgeschlagen hat. Beschlossen wurde von der Stadt ein Hebesatz von 824%, d.h. ein um 7% höherer Hebesatz. Damit steigt das Grundsteueraufkommen der Stadt durch den höheren Hebesatz von bisher 340 Millionen auf 363,8 Millionen; d.h. 23,8 Millionen mehr für die Stadt - nicht nur einmalig, sondern Jahr für Jahr. Macht zu Lasten von Eigentümern und Mietern 238 Millionen in den nächsten 10 Jahren.

50 Jahre Mieterschutz - Fluch oder Segen? Die Wohnungsbau-Auswirkungen in München

Die letzten 50 Jahre waren wohnungspolitisch geprägt durch ein Auf und Ab bei den Wohnbauzahlen, sowohl bundesweit als auch in Ballungsgebieten wie München - und einem Hin und Her beim Mieterschutz. Wohnungsbau ist von zahlreichen Faktoren abhängig; ein Zusammenhang mit dem Mieterschutz wird dennoch deutlich.

01.01.1975: Das 2. Wohnraumbekundungsschutzgesetz wird als Dauerrecht in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) übernommen. Bis dahin waren Mieter nach Aufhebung der nachkriegsbedingten Wohnungszwangswirtschaft Ende der 50er Jahre nicht vor Kündigungen und Mieterhöhungen geschützt. Vermieter konnten Mieterhöhungen im Wege der Änderungskündigung, d.h. durch Kündigung und Angebot eines neuen Mietvertrages mit höherer Miete durchsetzen - wie heute noch bei Geschäftsräumen. Dies wurde durch die Neuordnung untersagt. Im Gegenzug erhielten Vermieter einen Anspruch auf Zustimmung des Mieters zur Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Im Vergleich zur aktuellen Rechtslage waren die damaligen Einschnitte für Vermieter relativ harmlos (Mieterhöhungen waren mit 3 Vergleichsmieten möglich, keine verbindlichen Mietspiegel, Kappungsgrenze 30%, keine Mietpreisbremse etc.).

Drastischer Einbruch beim Wohnungsbau

Trotzdem hatte das Gesetz einen massiven Rückgang der Wohnbautätigkeit zur Folge. Von bundesweit 604.000 Wohnungen (1974) auf 347.000 (1982). Auch in München stürzten die Wohnungsbauzahlen ab - von insgesamt 37.981 (in den 3 Jahren 1972, 1973, 1974 - durchschnittlich 12.660 Wohnungen/Jahr) auf 17.325 (in den Jahren 1975, 1976, 1977 - durchschnittlich 5.775 Wohnungen/Jahr nach Inkrafttreten des Mieterschutzes). Die Reaktion der damaligen Bundesregierung: Lockerung des Mieterschutzes - 1982 durch das Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen, 1990 durch das Wohnbauleichterungsgesetz und 1993 durch das 4. Mietrechtsänderungsgesetz u.a. Einführung von Staffelmieten, Erleichterungen bei Modernisierungen etc.

Der Wohnungsbau erholt sich

Die Folge: Die Wohnbauzahlen stiegen wieder auf das Niveau von 1974 (602.000). Auch in München erholte sich der Wohnungsbau. Die Fertigstellungen stiegen wieder auf bis zu 8.000 Wohnungen pro Jahr Anfang der 90er Jahre. Dann: Mietrechtsreform 2001 mit erheblichen Einschränkungen der Vermieterrechte u.a. ungleiche Kündigungsfristen für Mieter und Vermieter, Mieterhöhungen nur noch mit - häufig politisch gesteuerten - Mietspiegeln, Wegfall der Umlage von Kapitalkostenerhöhungen.

Wieder sinkende Zahlen

Seitdem kontinuierliches Absinken der Wohnbauzahlen auf 295.000 (2022) mit Prognose 2025: 205.000. Auch in München dümpelt der Wohnungsbau seitdem bei 5.000 bis 6.000 Wohnungen/Jahr. Notwendig wären aufgrund von Zuwanderung und immer noch ansteigender Pro-Kopf-Wohnfläche ca. 12.000 neue Wohnungen pro Jahr. 7.000 aufgrund Zuwanderung zzgl. 5.000 aufgrund des steigenden Wohnflächenverbrauchs.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf hat sich in München in den letzten 50 Jahren von ca. 20 auf 40 m² verdoppelt und nimmt weiterhin um ca. 0,25 m² pro Kopf und Jahr zu. Daher müssten in München - allein um die Steigerung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf auszugleichen - jährlich über 5.000 Wohnungen gebaut werden (1,5 Millionen Einwohner x 0,25 m² = 375.000 m² Wohnfläche = 5.350 Wohnungen à 70 m²). Und: Die Bevölkerungsprognose der Stadt (Demografiebericht München) rechnet in den nächsten 16 Jahren bis 2040 mit einer Zunahme der Einwohnerzahl um ca. 200.000 auf 1,81 Mio., d.h. pro Jahr mit einer Zunahme von durchschnittlich 12.500 Einwohnern. Dies entspricht einem zusätzlichen Bedarf von 7.000 neuen Wohnungen pro Jahr.

Nichtsdestotrotz: Mieterverbände und zahlreiche Politiker fordern weitere Verschärfungen u.a. Verlängerung der Mietpreisbremse im neuen Koalitionsvertrag, Stadt München fordert Aufnahme von Sozialmieten in den Mietspiegel usw. Immer mehr Investoren zeigen da den Stinkefinger - wie immer verpackt in druckreife Worte: „Ungünstige Rahmenbedingungen“. Fazit: Leider hat man aus der Geschichte nichts gelernt. Überzogener Mieterschutz kann ein Segen sein für den, der eine Wohnung hat; ein Fluch aber für alle, die eine Wohnung suchen - und das kann jeden Mieter irgendwann treffen.

Neue Grundsteuer, 50 Jahre Mieterschutz und Mietspiegel"



Mietspiegel 2025 unrealistisch -

Mieten für begehrte Altbauwohnungen sinken!

LH München kommt trotzdem mit immer absurderen Ideen

Der Mietspiegel für München 2025 liegt vor. Der Stadtrat hat in seiner Vollversammlung am 26. März 2025 den neuen Mietspiegel als qualifiziert anerkannt. Nach der Rathaus Umschau der Landeshauptstadt München, beträgt die Steigerung der durchschnittlichen Miete 5,5% im Vergleich zum Mietspiegel 2023. Die Stadt fordert deshalb von der neuen Bundesregierung eine Reform des Mietspiegels, insbesondere eine Einbeziehung aller Wohnungen, auch öffentlich geförderter Wohnungen.

Stellungnahme:

Zunächst ist eine Steigerung von 5,5% aus Sicht von Haus + Grund München keineswegs eine außergewöhnlich hohe Steigerung. Im Zeitraum Januar 2023 bis Januar 2025 ist allein der Verbraucherpreisindex für Deutschland um 5,2% gestiegen. Die von der Landeshauptstadt München benannte Steigerung der Mieten um 5,5% entspricht daher praktisch der allgemeinen Teuerungsrate, der sog. Inflationsrate. Auch der von der Kommune genannte Quadratmeterpreis für Bestandsmieten mit 14,47 EUR/m² liegt noch immer deutlich unter vergleichbaren Mieten in europäischen Großstädten, wie etwa Paris oder London, wo schon lange eine Miete von 32,00 bis 35,00 EUR/m² und mehr aufgerufen wird. Auch wenn die Landeshauptstadt München nach dem neuen Mietspiegel den Preis für Neuvermietungen mit 17,06 EUR/m² benennt, so bewegt sich dies noch deutlich unter den Werten des Wohnungsmarktbarometers, der ebenfalls von der Landeshauptstadt München herausgegeben wird. Danach lag die durchschnittliche Miete für eine Neubauwohnung schon im ersten Halbjahr 2024 bei knapp 24,50 EUR/m² und für eine Bestandswohnung bei rund 21,20 EUR/m². Schon mit Blick auf diese Quellen, die beide aus derselben Hand – LH München – stammen, kommen erneut Zweifel an der Realität der Zahlen des Münchener Mietspiegels auf.

Mieten für Altbauwohnungen sollen gesunken sein

Dieser Eindruck verstärkt sich, wenn man die Grundmieten für die Baujahre bis 1918 näher betrachtet. Im Mietspiegel 2025 liegen die Mieten für diese Baujahreskategorie teilweise sogar deutlich unter den Werten des Mietspiegels München 2023. Glaubt man dem neuen Mietspiegel, so sollen die Mieten für Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 53 m² gegenüber den Werten im Mietspiegel 2023 gesunken sein. Für Wohnungen mit einer Größe von 99 bis 100 m² soll die Miete auf 10,39 EUR/m² und somit um 4,24% gegenüber dem Mietspiegel 2023 gesunken sein. Besonders eklatant: Die Miete für eine Altbauwohnung mit 111-112 m² soll gegenüber dem Mietspiegel 2023 nun sogar um 4,58%, gesunken sein (vgl. Tabelle rechts). Bei der Baujahreskategorie bis 1918 handelt es sich aber um die typischen, begehrten Altbauwohnungen in den beliebten Stadtteilen wie Neuhausen, Schwabing oder Haidhausen. Ein Absinken der Miete für diese Wohnungen in den letzten 2 Jahren ist schlichtweg unrealistisch. Denn gerade in den Altbauten werden üblicherweise umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Der Vermieter legt diese nach den gesetzlichen Vorschriften i.d.R. auch als Modernisierungsmieterhöhung auf die Mieter um. Deshalb wäre ein Anstieg der Mieten realistisch, nicht aber ein Absinken der Miete, wie nun im Münchener Mietspiegel 2025 festgeschrieben. Es ist auch allgemein bekannt, dass in München keine einzige Wohnung in den letzten 2 Jahren billiger geworden ist.

Stadt mit rechtlich bedenklichen Forderungen

Die Stadt München möchte trotzdem, dass künftig sämtliche Wohnungen, auch öffentlich geförderte und alle Bestandswohnungen in die Erhebung des Mietspiegels mit einfließen sollen. Eine solche Forderung ist systemwidrig. Öffentlich geförderte Wohnungen betreffen ein vollkommen anderes Marktgeschehen, als dies im preisfreien

Wohnungsmarkt der Fall ist. Deshalb verlangt das Gesetz zu Recht, dass Wohnungen, bei denen die Miethöhe im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, nicht in die Mietspiegelberechnung mit einfließen dürfen. Ansonsten würde man schlichtweg Äpfel mit Birnen vergleichen. Die Idee, auch öffentlich geförderte Wohnungen bei der Erstellung des Mietspiegels zu berücksichtigen zeigt aber, dass immer neue, auch rechtlich absurde Instrumente gesucht werden, um die Mieten künstlich niedrig zu halten.

Unausgewogenes Verhältnis

Im Mietspiegel 2025 wurden 36% Neuvertragsmieten und 64% geänderte Bestandsmieten berücksichtigt. Der BGH fordert, dass diese Mieten in einem ausgeglichenen Verhältnis in den Mietspiegel einfließen. Fakt ist, dass Neuvertragsmieten regelmäßig deutlich höher liegen als geänderte Bestandsmieten. Nachdem aber nur 36% an Neuvertragsmieten in den Münchener Mietspiegel 2025 eingeflossen sind, dürfte auch dies zu einer Verzerrung der Mieten nach unten geführt haben.

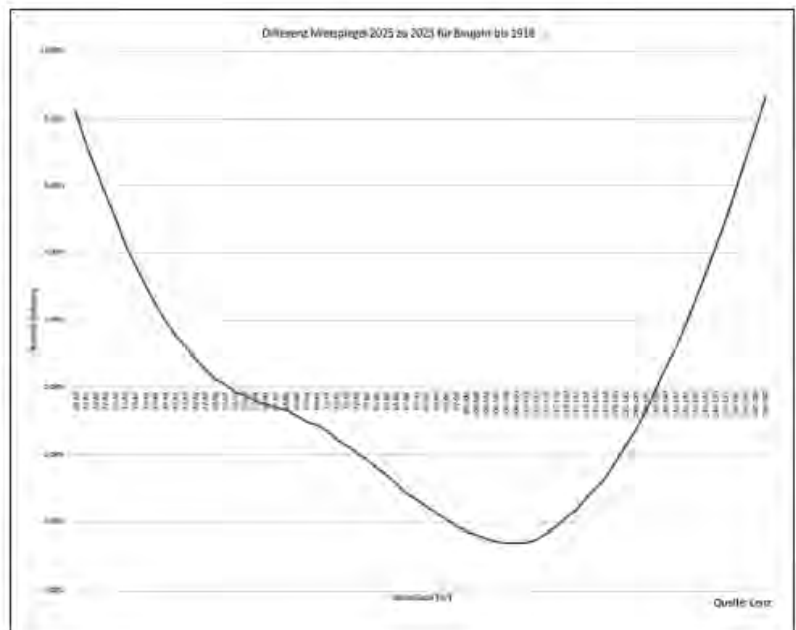
Bezahlbares Wohnen entsteht durch Wohnungen und nicht durch Regulierungen

All dies läuft darauf hinaus, dass immer weniger private Vermieter dazu bereit sind, in den Mietwohnungsmarkt zu investieren. Auch die von der Stadt geforderte Abschaffung der Ausnahmeregelungen bei der Mietpreisbremse würde nur dazu führen, dass es für Vermieter immer weniger rentabel ist, Wohnraum zu sanieren, zu modernisieren, oder gar in den Neubau zu investieren.

Nachdem der Wohnungsbau praktisch tot ist, demgegenüber pro Jahr aber allein in München ca. 12.000 neue Wohnungen benötigt werden, wäre es allein sinnvoll, private Immobilieneigentümer nicht mit immer neuen Mietendeckeln zu gängeln, sondern den Wohnungsbau zu fördern. Es ist niemandem damit gedient, wenn etwa die Ausnahmen der Mietpreisbremse, nun auch noch abgeschafft würden. Der ohnehin schon äußerst kostenintensive Neubau würde dann für private Vermieter zu einem reinen Draufzahlgeschäft verkommen. Wer Investoren und Vermieter systematisch entmutigt, darf sich nicht wundern, wenn der Neubau stockt, Bestände verfallen und das Angebot immer geringer wird. Bezahlbares Wohnen entsteht nicht durch immer neue Vorschriften und Regulierungen, sondern durch Wohnungen.

Und: Vermieter brauchen Mieter – aber auch umgekehrt.

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



DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Defekter Wasserzähler

Herr F. aus München möchte folgendes wissen:

In meinem Mietshaus ist an der Frischwasserzuleitung im Keller ein Kaltwasserzähler montiert, der den gesamten Verbrauch des Hauses misst. Zudem hat jeder Mieter eine eigene Kaltwasseruhr, damit der Verbrauch genau ermittelt werden kann. Nunmehr ist bei einem Mieter im Betriebskostenjahr 2022 eine Uhr für eine unbekannte Zeit hängen geblieben und hat den Verbrauch nicht korrekt ermittelt. Ich habe sodann von dem Gesamtwasserverbrauch des Hauses den Verbrauch aller übrigen Mieter, bei denen die Zähler stets funktioniert haben, abgezogen und dem Mieter mit der defekten Wasseruhr die Differenz in Rechnung gestellt. Dies hat mein Mieter sofort gerügt, da er nach dieser Berechnung deutlich mehr verbraucht haben soll als die Jahre zuvor, ohne dass sich aber sein Verhalten geändert habe. Hat er Recht?

Zwar ist Ihr Gedanke nachvollziehbar, einfach und klingt durchaus plausibel wie praktikabel. Bedauerlicherweise haben Wasseruhren aber technisch bedingte Ungenauigkeiten, die bei einer solchen Berechnung zu einem erheblich verzerrten Verbrauch führen können. Abgesehen davon müsste auch sichergestellt sein, dass in der Differenzsumme beispielsweise kein Gartenwasser o.ä. enthalten war. Daher ist es sachgerechter, den Verbrauch zu schätzen. Dies kann etwa auf Basis der letzten Abrechnungsperioden erfolgen. Liegt hier ein relativ konstanter Verbrauch bei gleichgebliebenen Bedingungen vor, spricht dies auch eher für die Ansicht Ihres Mieters.

ANZEIGE



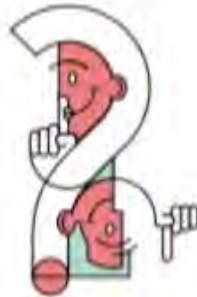
Wirtschaftsjurist
 Andreas Stürzer
 Rechtsabteilung
 HAUS + GRUND
 MÜNCHEN

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de



DARF MAN DAS?



Fristlos kündigen

Vermieter und Mieter können das Mietverhältnis sofort beenden – sofern ein triftiger Grund vorliegt.

Täglich eine kalte Dusche, damit halten sich viele Menschen das ganze Jahr über fit. Seiner Vermieterin sollte man die aber besser nicht verpassen. Es sei denn, man möchte ad hoc aus seiner Wohnung fliegen. Eine Mieterin schüttete während eines Streits mit ihrer Vermieterin, die im Hof stand, von ihrem Fenster aus einen Eimer Wasser auf die Frau. Zweimal wurde die auf diese Weise klatschnass. Daraufhin kündigte die Vermieterin der Mieterin fristlos. Diese wollte die Kündigung aber nicht hinnehmen und zog vor Gericht (Az. 34 C 92/23).

Wann haben Vermieter das Recht, einen Mieter oder eine Mieterin unverzüglich hinauszuerwerfen? Das hänge von verschiedenen Details und der individuellen Situation ab, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung. Also darauf, wie gravierend der Verstoß gegen den Hausfrieden ist – etwa, wie häufig sich Bewohner eines Mehrparteienhauses durch Lärm belästigt fühlen. Die „außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund“ ist in Paragraph 543 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) geregelt. Bei der ordentlichen Kündigung dagegen, etwa wegen Eigenbedarfs, haben Mieter drei Monate Zeit, sich eine andere Wohnung zu suchen, ab fünf Jahren Mietdauer beträgt die Frist sechs Monate, ab acht Jahren sogar neun Monate.

Fristlos kündigen darf der Vermieter zum Beispiel dann, wenn der Mieter mit der Mietzahlung für zwei aufeinanderfolgende Termine im Verzug ist. „Der Begriff der Unzumutbarkeit spielt bei der fristlosen Kündigung eine große Rolle“, stellt Rechtsanwalt Stürzer fest. Im Fall der Attacke auf die am Ende durchnässte Vermieterin werde der Hausfrieden nachhaltig gestört; eine Fortsetzung des Mietverhältnisses sei unzumutbar. Daher sei die fristlose Kündigung gerechtfertigt, urteilte das Amtsgericht Hanau.

In vielen Fällen müssen Mieter eine Abmahnung erhalten, bevor der Vermieter ihnen fristlos kündigen darf. Stürzer beschreibt eine Extremsituation, in der die Kündigung ohne vorherige Abmahnung zulässig sein kann: „In einem Mietwohnhaus dringt viel Wasser durch die Decke von einer Wohnung in die andere, doch der Mieter lässt den Vermieter nicht in die Wohnung hinein. Und die Feuerwehr muss die Tür aufbrechen.“

Doch auch manche Vermieter verhalten sich so, dass Mieter unverzüglich aus dem Vertrag aussteigen dürfen. „Mieter können ebenfalls dazu berechtigt sein, fristlos zu kündigen, zum Beispiel dann, wenn der Vermieter immer wieder die Nebenkosten falsch abrechnet“, sagt Stürzer. Allerdings müsse man dann nachweisen können, dass die Fehler mit Vorsatz gemacht wurden, nicht aus reiner Schlampigkeit. **Stephanie Schmidt**



Nr. 21 vom 21.05.2025

In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Muss ich als Vermieter die Gasrechnung meines ausgezogenen Mieters zahlen?

Frau P. aus Grafting fragt: „Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt, mein Mieter ist ausgezogen, ohne eine neue Adresse zu hinterlassen. Nun fordert sein Gasversorger von mir die Begleichung der noch offenen Gasrechnung. Muss ich diese Kosten wirklich übernehmen?“



Rechtsanwalt
Simon Koch
Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

Die Antwort lautet: Nein, das müssen Sie nicht. Das Landgericht Amberg hat mit Urteil vom 6. September 2021 (Az. 22 O 828/20) entschieden, dass der Energieversorgungsvertrag grundsätzlich mit der Person zustande kommt, die tatsächlich über den Versorgungsanschluss verfügt – in den meisten Fällen also mit dem Mieter oder Pächter. Derjenige, der das Gas verbraucht, ist in der Regel auch der Vertragspartner des Energieversorgers. Selbst wenn dem Versorger die Identität des Mieters nicht bekannt war, spielt dies keine Rolle. Entscheidend ist, wer tatsächlich die Energie genutzt hat. In Ihrem Fall war das Ihr Mieter. Falls der Energieversorger weiterhin auf Zahlung besteht, sollten Sie das Versorgungsunternehmen schriftlich darauf hinweisen, dass Sie nicht Vertragspartnerin sind. Als Nachweis können Dokumente wie der Mietvertrag oder das Übergabeprotokoll hilfreich sein.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de



Viele Gemeinden treiben Mieten heimlich über die neue Grundsteuer in die Höhe. Bayerns Geheimniskrämerei sorgt für Misstrauen

Irgendwas kann da nicht stimmen

Fast ein halbes Jahr ist seit dem Inkrafttreten der neuen Grundsteuer vergangen, doch der Ärger reißt nicht ab. Bei vielen Städten und Gemeinden türmen sich Einsprüche und Proteste, insbesondere in München.

Da man „aktuell sehr viele Reaktionen“ auf die rund 500.000 verschickten Grundsteuerbescheide erhalten habe, „kann die Bearbeitung Ihres Anliegens leider einige Zeit dauern“, heißt es in einem kürzlich massenhaft von der Stadtkämmerei verschickten Schreiben.

Den bösen Verdacht, dass viele Städte und Gemeinden die Steuerumstellung für einen mehr oder weniger kräftigen Schluck aus der Pulle genutzt haben, hat sich nach Ansicht von Rechtsanwalt Rudolf Stürzer vom Haus- und Grundbesitzerverein bestätigt.

Nach den gefestigten Beobachtungen der Grundbesitzerverbände müssen „mehr als drei Viertel“ der Eigentümer wegen der Reform zum Teil sehr viel mehr bezahlen, „nur einige wenige zahlen weniger“, sagt Stürzer. Nach einer Recherche des Bayerischen Rundfunks zahlen 21 Prozent der Grundbesitzer weniger, die anderen mehr oder mindestens den gleichen Betrag.

Seit Einführung der neuen Steuer werden immer wieder Fälle bekannt, wonach besonders die Eigentümer von flächenmäßig großen Grundstücken mit einer Vervielfachung der Grundsteuer konfrontiert waren. Inhaber von Eigentumswohnungen mit einem gerin-



Die meisten zahlen nach der Grundsteuerreform mehr Abgaben als zuvor.

Foto: dpa

gen Grund- und Boden-Anteil müssten im Gegenzug weniger zahlen, wenn man das Versprechen von der „Aufkommensneutralität“ umsetzen würde, sagt Stürzer. Doch das ist nicht der Fall – im Gegenteil wurde offensichtlich auch bei Stadtwohnungen in großen Mehrfamilienhäusern draufgesetzt.

Die Kommunen treiben damit indirekt auch die Mieten nach oben, denn die Grundsteuer kann und wird auf die Mieter umgelegt werden.

Doch Genaues weiß man nicht. Das dem Finanzministerium unterstehende Landesamt für Statistik hat zwar für jede einzelne Gemeinde des Freistaats den „aufkommensneutralen Hebesatz“ ausgerechnet

und den Kämmerern übermittelt, doch Details werden geheim gehalten. Rechtliche Gründe dafür könnten keine vorgetragen werden, zumal andere Bundesländer eine solches Grundsteuer-„Transparenzregister“ veröffentlicht hätten.

Dass die Grundsteuereinnahmen einer Gemeinde nach der Reform nicht höher sein sollten als davor, war erklärter politischer Wille der bayerischen Staatsregierung. In Bayern weiß man aber nach wie vor nicht, wie ernst es die jeweiligen Kommunen mit dem Versprechen der „Aufkommensneutralität“ bei der Festsetzung ihrer Hebesätze gewesen ist. Ausnahmen gibt es: Im Falle der Landeshauptstadt

wurde bekannt, dass die staatlichen Statistiker einen Hebesatz zwischen 760 und 770 Prozent für aufkommensneutral empfohlen hatten. Der Stadtrat setzte großzügigerweise gleich 824 Prozent fest. Der Haus- und Grundbesitzerverein rechnete aus, dass der neue Hebesatz zu jährlichen Mehreinnahmen Münchens von 23,8 Millionen Euro führt.

In Baden-Württemberg, Hessen und Nordrhein-Westfalen müssen die Grundsteuerzahler nicht im Dunkeln tappen. Diese Länder haben in Transparenzregistern veröffentlicht, wie die jeweiligen Hebesätze zu gestalten sind, wenn man das Steueraufkommen gleich halten will.

Ralf Müller

ANZEIGE

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Rechtsfrage Verwalter – Veruntreuung

Herr Müller aus München fragt: Ich habe eine Eigentumswohnung. Seit Jahren bezahle ich die Hausgelder auf einen von dem Verwalter benanntes Konto. Dies verlief bisher problemlos. Nun ist der Verwalter verstorben und der neue Hausverwalter teilte mir mit, dass die Hausgelder, die ich bezahlt habe, nicht mehr vorhanden sind. Der verstorbene Verwalter hat die Gelder offenbar veruntreut.

Der neue Hausverwalter hat nun die von mir bezahlten Hausgelder nicht in die aktuelle Jahresabrechnung eingestellt. Muss ich den Saldo aus der aktuellen Jahresabrechnung nachbezahlen?

Antwort: Nein.

Der neue Hausverwalter vertritt die Auffassung, dass die von ihnen geleisteten Hausgelder nicht zu berücksichtigen seien. Deshalb stellt er die gezahlten Vorschüsse mit „0“ in die Abrechnung ein. Diese Vorgehensweise ist falsch. Der Verwalter ist gesetzlicher Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft. In dieser Eigenschaft hat der verstorbene Hausverwalter für die WEG Ihre Gelder, die seit Jahren auf dasselbe Konto bezahlt wurden, entgegengenommen. Mit der Entgegennahme tritt die sogenannte Erfüllungswirkung ein. Dies bedeutet, dass Sie ihre Hausgelder gegenüber der WEG wirksam geleistet haben. Die Erfüllungswirkung entfällt nicht durch eine nachträgliche Veruntreuung der Gelder durch den Hausverwalter. Für die Zahlungsausfälle, die der vormalige Verwalter offenbar im Wege strafbarer Untreue verursacht hat, haften sämtliche Wohnungseigentümer solidarisch. Wenn die Wohnungseigentümer dies nicht akzeptieren und die Abrechnungsspitze durch Mehrheitsbeschluss genehmigen, empfehlen wir, diesen mit der Beschlussklage nach § 44 WEG bei Gericht anzufechten.



**RA Georg
Hopfensperger**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in
allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



Trick für günstigere Mieten

Damit 40 000 städtische Wohnungen in die Berechnung der Durchschnittsmiete einfließen können, schlagen die Grünen eine List vor.

Von Sebastian Krass

Es wäre eine Mini-Mietminderung für 40 000 Wohnungen, aber profitieren sollen davon alle Münchner Mieterinnen und Mieter: Die Grünen im Stadtrat fordern, dass die kommunale Gesellschaft Münchner Wohnen die Mieten in ihren frei finanzierten (also den nicht geförderten) Wohnungen um einen Cent pro Quadratmeter senkt. Damit wollen sie sicherstellen, dass diese Wohnungen, die eine Durchschnittsmiete von gut acht Euro pro Quadratmeter haben, in den nächsten Mietspiegel einfließen können. Das geht aus einem Stadtratsantrag der Fraktion von Grünen/Rosa Liste hervor, der der SZ vorab vorlag.

Mit der Mietminderung würde die Stadt nach dem Kalkül der Grünen eine oft kritisierte Regel für die Erstellung von Mietspiegeln umgehen: Dort dürfen nur Wohnungen einfließen, deren Verträge in den vergangenen sechs Jahren neu abgeschlossen oder verändert wurden. Für den städtischen Wohnungsbestand in München aber gilt seit 2019 ein „kommunaler Mietensstop“ – er dürfte somit nicht in den nächsten Mietspiegel, der voraussichtlich 2027 erscheint, aufgenommen werden.

Die Idee sei rechtlich heikel, sagt der Koalitionspartner SPD

Der aktuelle, im März 2025 veröffentlichte Mietspiegel, der für etwa 500 000 Wohnungen in München gilt, gibt eine Durchschnittsmiete von 15,38 Euro pro Quadratmeter an. Würden die 40 000 Wohnungen der Münchner Wohnen mit ihren gut acht Euro einberechnet, würde das den stadtweiten Durchschnittswert um gut einen Euro pro Quadratmeter senken, rechnen die Grünen vor.

Wenn es so käme, wären die Auswirkungen tatsächlich erheblich. Mieterinnen und Mieter können anhand des Mietspiegels prüfen, ob eine Erhöhung rechtmäßig ist oder ob etwa ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt. Zudem ist eine Mietsteigerung nur rechtmäßig, wenn sich Vermieter im Anschreiben auf den Mietspiegel beziehen. Und in Streitfällen ist der Mietspie-

gel auch vor Gericht eine Entscheidungsgrundlage.

Ist der Ein-Cent-Mietnachlass ein politischer Trick, um den Mietspiegel nach unten zu drücken? Münchens zweiter Bürgermeister Dominik Krause (Grüne) sieht es anders: „Es ist ein kreativer Versuch, um einem Zerrbild etwas entgegenzusetzen.“ Denn aus Sicht Krauses, der derzeit den krankgeschriebenen Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) als Stadtoberhaupt vertritt, ist der Mietspiegel derzeit eher ein „Mieterhöhungsspiegel“.

Nur wenn auch Mietverträge, die älter als sechs Jahre und deshalb oft sehr viel günstiger sind, einfließen, könne der Mietspiegel dem Anspruch gerecht werden, ein umfassendes Bild des Mietmarkts einer Kommune abzubilden. Der aktuelle Vorstoß sei „eine Notwehr, damit die Stadt nicht tatenlos zuschaut“, wie der Druck auf Mieterinnen und Mieter weiter zunehme.

Beim Koalitionspartner der Grünen, der SPD, und in der Stadtverwaltung waren die Reaktionen auf den Vorstoß der Grünen am Mittwochnachmittag reserviert. Sozialreferentin Dorothee Schiwy erklärte, grundsätzlich begrüße sie „alle Ideen, die im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung umsetzbar sind und rechtssicher zu einer Senkung des Mietspiegel-Niveaus beitragen“.

Die von den Grünen eingebrachte Idee sei „nachvollziehbar“. Allerdings müsse man prüfen, wie viel vom Bestand der Münchner Wohnen überhaupt frei finanziert im Sinne des Mietspiegels sei. Ein großer Teil seien nämlich sogenannte „Belegrechtswohnungen“, die zwar nicht gefördert seien, für die die Miete aber durch den Stadtratsbeschluss „Konzept soziale Mietobergrenzen“ festgesetzt sei. Diese dürften wohl eher nicht in die Berechnung der ortsüblichen Miete gemäß Mietspiegel einfließen. Die Grünen beziehen sich mit der Zahl von 40 000 frei finanzierten Wohnungen allerdings auf eine Auskunft, die sie direkt per Mail von der Münchner Wohnen bekommen haben.

Die SPD ist sich in der Kritik an der Methodik für den Mietspiegel mit den Grünen im Prinzip einig. Auch OB Reiter nennt ihn einen „Mieterhöhungsspiegel“. Den Vorschlag der Grünen sieht SPD-Fraktionschef Christian Köning dennoch skeptisch: „Die Idee ist rechtlich heikel und würde ei-

nen äußerst hohen Verwaltungsaufwand bedeuten: Man müsste Tausende neue Mietberechnungen durchführen, Verträge und Überweisungen anpassen.“ Köning sieht den Antrag „eher als ein Wahlkampfmanöver als real an der Problemlösung oder dem Mieterschutz orientiert“.

Überdies, ergänzt Köning, setze die Münchner SPD sich seit Langem dafür ein, dass auf Bundesebene mehr für Mieterschutz getan werde und dass alle Bestandsmieten in den Mietspiegel aufgenommen würden. Klare Ablehnung ernten die Grünen von der Vermietervereinigung Haus und Grund. Sollte die Mietminderung bei der Münchner Wohnen tatsächlich beschlossen werden, „würden wir sehr genau prüfen, ob das rechtlich haltbar ist“, sagt der Vorsitzende Rudolf Stürzer.



Nr. 23 vom 04.06.2025



In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Kein Schriftform- erfordernis bei Härtefall- widerspruch des Mieters

Frau Meier aus München fragt: Ich habe eine Kündigung wegen Eigenbedarfes ausgesprochen. Darin wurde der Mieter belehrt, dass er der Kündigung schriftlich widersprechen kann. Nun wurde mir bekannt, dass es hierzu eine gesetzliche Neuerung gibt. Wie ist nun die Rechtslage?



Rechtsanwalt
Georg Hopfensperger
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Im Zusammenhang mit der ordentlichen Kündigung von Wohnraummietverhältnissen wurde eine Formerleichterung in das Gesetz aufgenommen. Gemäß § 574 BGB kann der Mieter gegen die ordentliche Kündigung des Vermieters Widerspruch einlegen. Der Härtefallwiderspruch musste nach bisherigem Recht schriftlich eingelegt werden. Dies wurde durch das Bürokratienteilungsgesetz geändert: Jetzt kann der Mieter den Härtefallwiderspruch auch in Textform einlegen. Seit 1.1.2025 kann der Härtefallwiderspruch damit zum Beispiel auch per E-Mail oder Telefax eingelegt werden. Wichtig für Vermieter: In der ordentlichen Kündigung müssen Sie auf die Möglichkeit des Widerspruches hinweisen. Der Mieter muss bei ordnungsgemäßer Belehrung den Widerspruch spätestens 2 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses gegenüber dem Vermieter erklären. Belehrt der Vermieter allerdings unzutreffend über Form und Frist des Widerspruches, etwa dass dieser nach wie vor schriftlich zu erklären ist, so läuft diese Frist nicht, sodass der Widerspruch noch im ersten Termin eines Räumungsrechtsstreits vor Gericht erklärt werden kann.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**





RA Rudolf Stürzer und **RA Georg Hopfensperger** starten Podcast-Reihe „Haus + Grund erklärt: Alle Themen über Haus und Wohnung – einfach und verständlich“ mit Image-Podcast bei **Radio Arabella**.

Buchtipp

Die Eigentümerversammlung

Für Verwalter, Beiräte und Wohnungseigentümer

- Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung
- Rechte und Pflichten

Sicherheit bei der Eigentümerversammlung

Dieses Buch bietet Lösungen zu den häufigsten Fragen rund um die Wohnungseigentümerversammlung. Es zeigt, welche Rechte Wohnungseigentümerinnen zustehen und auf welche Pflichten sie sich einstellen müssen. Sie erfahren, wie eine Beschlussammlung zu führen ist, welche Fristen bei der Einladung zur Eigentümerversammlung zu beachten sind und wie sie im Fall von Interessenkollision vorgehen können. Mit zahlreichen Mustervorlagen zur Eigentümerversammlung, zum Wirtschaftsplan, zum Jahresabschluss sowie Verträgen und aktuellen Gesetzen.



ONLINE-SHOP
www.koelner-hug.de

Autoren: Melanie Sterns-Kolbeck,
Georg Hopfensperger,
5. aktualisierte und erweiterte
Auflage 2024, 396 Seiten
Preis: 49,99 €

ANZEIGE

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Neuerungen bei der Betriebskostenabrechnung-Belegeinsicht

Frau Müller aus München fragt:

Mein Mieter verlangt nach einer Betriebskostenabrechnung immer Einsicht in die der Abrechnung zugrunde liegenden Originalbelege. Ich habe gehört, dass sich das Gesetz geändert hat und dass dies nun für Vermieter erleichtert wurde. Ist das richtig?



**RA Georg
Hopfensperger**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort: Ja. Im Rahmen von Betriebskostenabrechnungen steht dem Mieter das Recht zu, die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege einzusehen.

Erfüllt der Vermieter dieses Belegeinsichtsrecht nicht, so kann der Mieter die Zahlung aus der Betriebskostenabrechnung verweigern und ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, bis ihm die Belegeinsicht durch den Vermieter gewährt wurde. Zahlreiche Gerichte haben dem Mieter bislang auch ein Einsichtsrecht in die Originalbelege zugesprochen.

Dies führte bisher zu teils erheblichen Zahlungsverzögerungen. Dieses von der Rechtsprechung entwickelte Belegeinsichtsrecht des Mieters wurde nun in § 556 Abs. 4 BGB in das Gesetz aufgenommen.

Anders als bisher muss der Vermieter die Belege aber nicht mehr im Original vorlegen. Nach dem Bürokratieentlastungsgesetz kann ein Vermieter vielmehr seit Anfang dieses Jahres frei wählen, ob er Einsicht in die Originalbelege gewährt, die Belege dem Mieter per E-Mail übersendet oder diese beispielsweise auf einem Portal zum Abruf elektronisch bereitstellt.

Der Vermieter hat insoweit ein Wahlrecht. Auch wenn er über kein papierloses Büro verfügt, kann er die Belegeinsicht digital durchführen.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**





Nr. 25 vom 18.06.2025

In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:
Der Nachbar baut – wir haben Risse!

Frage: Frau G. aus Neuhausen fragt: Unser Grundstücksnachbar will sein bestehendes, altes Haus abreißen und plant einen Neubau. Zur Stützung der Baugrube wird er Spundwände einrammen, wir befürchten, dass es durch die Erschütterungen zu Schäden an unserem Haus kommt. Was können wir tun?



*Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Heiko Wagener
Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN*

Zunächst sollte der Nachbar auf seine Kosten einen Sachverständigen für Gebäudeschäden mit einem Rissgutachten beauftragen, das den Vorher-Nachher-Zustand dokumentiert. Für diese Kosten und alle weiteren Schäden haftet der Nachbar nach § 906 Abs. 2 S.2 BGB, der einen verschuldensunabhängigen „nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch“ gewährt. Zugleich haften die übrigen Baubeteiligten, also ausführende Firmen und Architekten, nach vertraglichem Schadensersatzrecht, weil deren Werkverträge als Verträge zugunsten Dritter, nämlich der beeinträchtigten Grundstücksnachbarn, gelten (§ 328 BGB, LG Göttingen, Urteil vom 10. September 2020 – 8 O 224/14). Diese vertragliche Haftung führt zu einer Beweislastumkehr, weil danach das Verschulden der Bauunternehmer nach einer Schadensverursachung zunächst einmal (widerlegbar) vermutet wird (§ 280 Abs. 1 BGB). Sie haften mit dem Bauherrn als Gesamtschuldner nach dem einheitlichen Schadensregime des § 249 BGB, das eine fiktive Schadensberechnung erlaubt und auch Ersatz für etwaige Nutzungsbeeinträchtigungen und Wertminderungen umfasst (OLG München, Urteil vom 11. September 2019 – 7 U 4531/18).

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**



DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Beschädigte Wohnungstür durch Notarzteinsatz – Wer muss zahlen?



*RA Dr. Benjamin
Merkel
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND*

Frage:

Frau Karin Schuster aus Germering möchte wissen: Bei einem Notarzteinsatz hat die Feuerwehr die Eingangstür meiner vermieteten Wohnung aufgebrochen, nachdem eine Nachbarin Hilferufe meines Mieters gehört hatte, dieser aber die Tür nicht öffnete. Wer trägt die Kosten für die Reparatur?

Antwort:

Grundsätzlich haben Sie als Vermieterin gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB die Mietsache, somit auch die Wohnungseingangstür, während der Mietdauer auf eigene Kosten im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Etwas anderes kann nur gelten, wenn der Mieter selbst durch eine Pflichtverletzung die Beschädigung der Mietsache zu vertreten hat. Ein plötzlich auftretender gesundheitlicher Notfall des Mieters kann in der Regel jedoch kein schuldhaftes Verhalten des Mieters begründen. Denn dadurch verletzt der Mieter nicht seine ihm obliegende Obhutspflicht. So hat das AG Hildburghausen in einer jüngeren Entscheidung geurteilt, dass die Kosten für eine Türeneruerung der Vermieter zu tragen habe, wenn ein zunächst um Hilfe rufender Mieter trotz Klingelns und Rufens durch alarmierte Rettungskräfte die Tür nicht öffnet und diese dann gewaltsam geöffnet werden musste (AG Hildburghausen, Urteil v. 22.05.2024, 21 C 133/23). Etwas anderes gilt nur, falls der Mieter den Einsatz pflichtwidrig ausgelöst hat. Da in Ihrem Fall ein (Mit-)Verschulden Ihres Mieters wohl ausscheidet, müssen Sie die Reparaturkosten selbst tragen.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**





In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Nicht-Eigentümer als Verwaltungsbeirat erlaubt?

Frau Meier aus München fragt: Ich bin Hausverwalterin einer Wohnungseigentümergeinschaft. Es wurden im Jahre 2024 zwei Verwaltungsbeiräte gewählt. Beide haben nun aus steuerlichen Gründen ihre Wohnung auf die Kinder übertragen und sich dabei den Nießbrauch vorbehalten. Die Verwaltungsbeiräte sind daher nicht mehr Eigentümer. Müssen diese nun ihr Amt niederlegen, bzw. was muss ich als Verwalterin veranlassen?



Rechtsanwalt
Georg Hopfensperger
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Eine sofortige Amtsniederlegung der Verwaltungsbeiräte ist aus unserer Sicht nicht erforderlich. Auch ein Nichteigentümer kann über einen bestandskräftigen Eigentümerbeschluss zum Verwaltungsbeirat bestellt werden. Derartige Bestellungsbeschlüsse sind nur anfechtbar, jedoch nicht nichtig. Wenn der Beirat auf bestimmte Zeit bestellt ist, kann deshalb abgewartet werden bis die Bestellsdauer abgelaufen ist. Falls der Beirat auf unbestimmte Zeit bestellt wurde, sollte aber dann, wenn ein anderer Eigentümer die Neubesetzung des Verwaltungsbeirates verlangt, eine solche erfolgen. Sie können hierzu im Rahmen einer der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlungen auch die Wahl des Verwaltungsbeirates auf die Tagesordnung nehmen und hierüber Beschluss fassen lassen.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München, Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de



ANZEIGE

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Muss ich als Vermieter die Gasrechnung meines ausgezogenen Mieters zahlen?

Frau P. aus Grafing fragt: „Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt, mein Mieter ist ausgezogen, ohne eine neue Adresse zu hinterlassen. Nun fordert sein Gasversorger von mir die Begleichung der noch offenen Gasrechnung. Muss ich diese Kosten wirklich übernehmen?

Die Antwort lautet: Nein, das müssen Sie nicht.

Das Landgericht Amberg hat mit Urteil vom 6. September 2021 (Az. 22 O 828/20) entschieden, dass der Energieversorgungsvertrag grundsätzlich mit der Person zustande kommt, die tatsächlich über den Versorgungsanschluss verfügt – in den meisten Fällen also mit dem Mieter oder Pächter. Derjenige, der das Gas verbraucht, ist in der Regel auch der Vertragspartner des Energieversorgers.

Selbst wenn dem Versorger die Identität des Mieters nicht bekannt war, spielt dies keine Rolle. Entscheidend ist, wer tatsächlich die Energie genutzt hat. In Ihrem Fall war das Ihr Mieter.

Falls der Energieversorger weiterhin auf Zahlung besteht, sollten Sie das Versorgungsunternehmen schriftlich darauf hinweisen, dass Sie nicht Vertragspartnerin sind. Als Nachweis können Dokumente wie der Mietvertrag oder das Übergabeprotokoll hilfreich sein.



RA Simon Koch
 Rechtsabteilung
 HAUS + GRUND
 MÜNCHEN

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München
 Sonnenstraße 13 III, 80331 München
 Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
 www.hug-m.de, info@hug-m.de



Immobilienübergabe zu Lebzeiten



Autoren: Fischl-Obermayer/Funke/Maulbetsch. 5. Auflage 2025, 14,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten
ISBN 978-3-96434-052-8

Der vorliegende Ratgeber beantwortet umfassend alle erbrechtlichen Fragen rund um die Immobilienübergabe zu Lebzeiten. Er zeigt insbesondere auf, dass bei einer lebzeitigen Immobilienübertragung neben dem Zivilrecht auch das Sozialrecht und das Steuerrecht eine sehr große Rolle spielen. Er behandelt insbesondere die möglichen

Inhalte eines Übergabevertrages und die dadurch entstehenden Kosten.

Bestellung:

Haus & Grund Deutschland
 Verlag und Service GmbH
 Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
 T 030-2 02 16-204
mail@hausundgrundverlag.info
www.hausundgrundverlag.info



Nr. 29 vom 16.07.2025

In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:
Neue Postlaufzeiten

*Mein Mieter teilte mir schriftlich mit, dass aufgrund eines Unwetters Wasser durch ein Fenster eingedrungen sei und er um Abhilfe bittet. Allerdings hat mich dieser Brief erst heute, d.h. Tage später erreicht, mein Mieter moniert jetzt meine Untätigkeit!
Herr Franz fragt, ob er sich tatsächlich in Verzug befindet.*



Rechtsanwältin
Martina Westner
Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

Es ist sicherlich vielen schon aufgefallen, dass an manchen Tagen keine Post im Briefkasten vorzufinden ist oder die Poststempel ein Datum aufweisen, das Tage zurückliegt. Grund hierfür ist, dass seit 1.1.2025 das Gesetz zur Modernisierung des Postrechts in Kraft getreten ist. Dieses sieht vor, die Anforderungen an die Postzustellung anzupassen indem geänderte und moderne Kommunikationsmöglichkeiten berücksichtigt werden sollen. Die Betriebsabläufe sollen dadurch effizienter und die Umwelt geschont werden, z.B. dadurch, dass auf Lufttransporte innerhalb Deutschlands verzichtet wird. Bisher war die Post verpflichtet, Zustellungen innerhalb von ein bis zwei Tagen zu bewirken. Neu durch die Gesetzesänderung ist, dass die Zustellungsfristen verlängert wurden. Die Post ist verpflichtet 95 % aller Briefe nunmehr innerhalb von drei Tagen und 99 % innerhalb von vier Tagen zuzustellen. Für Herrn Franz bedeutet dies, dass anstelle von bisher durchschnittlich zwei Tagen, jetzt die Zustellung erst innerhalb von vier Tagen erfolgen muss. Hinzu kommen eventuelle Verzögerungen von Wochenenden und Feiertagen. Herr Franz konnte daher gar nicht früher reagieren, so dass die Beschwerde des Mieters nicht gerechtfertigt war.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**





Mietspiegel 2025 - unrealistisch

Der Mietspiegel für München 2025 liegt vor. Nach der Rathaus-Umschau der Landeshauptstadt München, beträgt die Steigerung der durchschnittlichen Miete 5,5 % gegenüber dem Mietspiegel 2023. Die Stadt erachtet diese Steigerung für zu hoch. Oberbürgermeister Reiter spricht sogar von einem Mieterhöhungsspiegel. HAUS + GRUND MÜNCHEN stellt hierzu klar, dass die Erhöhung keinesfalls außergewöhnlich hoch ist, da auch der Verbraucherpreisindex im gleichen Zeitraum um 5,2 % gestiegen ist. Die Steigerung entspricht also gerade einmal der Geldentwertung in diesem Zeitraum.

Mieten für begehrte Altbauwohnungen sollen gesunken sein!

Wenn man die Grundmieten für die Baujahre bis 1918 betrachtet, kommen erhebliche Zweifel an der Realität des neuen Mietspiegels auf. Im Mietspiegel 2025 liegen die Grundmieten für diese Baujahreskategorie teilweise sogar deutlich unter den Werten des Mietspiegels München 2023. Glaubt man dem neuen Mietspiegel, so sollen die Grundmieten für Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 53 m² gegenüber den Werten im Mietspiegel 2023 gesunken sein. Für Wohnungen mit einer Größe von 99-100 m² soll die Miete auf 10,39 €/m² und somit um 4,24 % gegenüber dem

Mietspiegel 2023 gesunken sein. Besonders eklatant: Die Miete für eine Altbauwohnung mit 111-112 m² soll gegenüber dem Mietspiegel 2023 nun sogar um 4,58 %, gesunken sein.

Bei der Baujahreskategorie bis 1918 handelt es sich aber um die typischen, begehrten Altbauwohnungen in den beliebten Stadtteilen wie Neuhausen, Schwabing oder Haidhausen. Ein Absinken der Miete für diese Wohnungen in den letzten 2 Jahren ist schlichtweg unrealistisch. Es ist auch allgemein bekannt, dass in München keine einzige Wohnung in den letzten 2 Jahren billiger geworden ist.

Stadt mit rechtlich bedenklichen Forderungen

Die Stadt München möchte trotzdem, dass künftig sämtliche Wohnungen, auch öffentlich geförderte und alle Bestandswohnungen in die Erhebung des Mietspiegels mit einfließen sollen. Eine solche Forderung ist systemwidrig. Öffentlich geförderte Wohnungen betreffen ein vollkommen anderes Marktgeschehen, als im preisfreien Wohnungsmarkt. Deshalb verlangt das Gesetz zu Recht, dass Wohnungen, bei denen die Miethöhe im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, nicht in die Mietspiegelberechnung mit einfließen dürfen.

Neue Grundsteuer

Haus + Grund fordert Transparenzregister

In vielen Bundesländern, so z. B. in Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, können sich die Bürger in einem sog. Transparenzregister, d.h. in einem öffentlich zugänglichen Portal über die Empfehlungen der Finanzministerien an die Städte und Gemeinden informieren und damit auch vergleichen, ob sich ihre Kommune an den empfohlenen Hebesatz gehalten oder einen höheren beschlossen hat. Nicht so in Bayern: Bei uns werden vom Finanzministerium nur die Kommunen über die Berechnungen informiert; nicht die Bürger. Ein öffentliches Transparenzregister gibt es bisher nicht.

Der Geschäftsführer des Bayerischen Gemeindetages verteidigte in einem Interview mit dem Bayerischen Rundfunk die Geheimhaltung gegenüber den Bürgern mit dem Hinweis darauf, dass der Bayerische Gemeindetag „von Anfang an der Forderung einer Aufkommensneutralität widersprochen hat“ und die Kommunen bei Festsetzung der Hebesätze nicht nur das „Aufkommen der Grundsteuer, sondern auch die Hebesituation im Ganzen im Blick“ haben müssen. Lässt sich da heraushören, dass man gar nicht so genau wissen will, ob Verstöße gegen die - gesetzlich vorgeschriebene - Aufkommensneutralität vorliegen; die Bürger jedenfalls davon nichts erfahren sollen?

Kein „Pranger“ für Kommunen

In diesem Sinne haben vor kurzem auch der Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen des Bayerischen Landtags einen entsprechenden Antrag der Grünen, der auch von SPD und AFD unterstützt wurde, mit knapper Mehrheit abgelehnt. Begründung: Man wolle keine Kommune „an den Pranger stellen“.

NEU: Immobilienbewertung

Ab sofort bietet Haus+Grund eine neue Dienstleistung an!

Sie können nun Ihre eigene Immobilie in Form einer Marktwerteinschätzung bei HAUS+GRUND MÜNCHEN bewerten lassen.

Dieses Angebot umfasst die Immobilienbewertung in Form einer umfangreichen schriftlichen Bewertung und ein Beratungsgespräch bei möglichen Rückfragen zur Bewertung.

Die Abrechnung erfolgt für Mitglieder zu einem Pauschalpreis von 300 €, für Nichtmitglieder 450 €.

Bei Interesse wenden Sie sich bitte an den Empfang in unserer Geschäftsstelle Sonnenstraße 1/III, 80331 München, oder an unsere Mitarbeiterinnen, die Ihnen gerne einen Fragebogen zur Datenaufnahme für die Bewertung zukommen lassen unter Tel.089/551410 oder per Mail an: info@hug-m.de

- Für München hat das Bayerische Finanzministerium der Stadt zur Wahrung der Aufkommensneutralität einen Hebesatz zwischen 760 bis 770 % vorgeschlagen. Beschlossen wurde von der Stadt ein Hebesatz von 824 %, d.h. ein um 7 % höherer Hebesatz. Damit steigt das Grundsteueraufkommen der Stadt durch den höheren Hebesatz von bisher 340 Millionen € auf 363,8 Millionen €; d.h. 23,8 Millionen € mehr für die Stadt - nicht nur einmalig, sondern Jahr für Jahr. Macht zu Lasten von Eigentümern und Mietern 238 Millionen € in den nächsten 10 Jahren.

HAUS & GRUND MÜNCHEN

UM HAUS UND WOHNUNG



Zum 18. Mal in Folge ausgezeichnet!



Zum 18. Mal in Folge ausgezeichnet als **bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung** der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

v.l.: Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München, Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende Haus & Grund Bayern

Zum 18. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2024 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.265 auf insgesamt 41.121 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit fast 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. Mai 2025 vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland mit dem ersten Platz als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet.

Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes in Berlin an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS+GRUND MÜNCHEN.

Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.mein-immostar.de/recht

		Zuwachs	Gesamt
01 München	Bayern	1.265	41.121
02 Stuttgart	Württemberg	434	23.804
03 Münster	Ruhr	391	5.521
04 Darmstadt	Hessen	245	5.930
05 Ansbach	Bayern	205	1.694
06 Aachen/Freiburg	Rheinland/Bayern	192	5.285/6.371
07 Heidelberg	Baden	160	6.502
08 Koblenz	Rheinland-Pfalz	149	5.159
09 Neunkirchen	Saarland	147	1.491
10 Heilbronn	Württemberg	141	7.209



40.000

Kostenfreie Rechtsberatungen jährlich



25

Spezialisierte Anwälte und Steuerberater



41.000

Mitglieder in München und Umgebung



18

Neue Mitglieder pro Werktag im Durchschnitt



420.000

Wohnungen und Geschäftsräume



39.000.000

Datenbankeinträge für Mieter-Bonitätscheck



Ein klares Nein zu Staatsverschuldung und Erbschaftsteuer

Dr. Kai H. Warnecke, Präsident des Zentralverbands von Haus & Grund Deutschland, analysierte auf der Jahreshauptversammlung von HAUS + GRUND MÜNCHEN 2025 den Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung. Er begrüßte geplante Erleichterungen für Vermieter, wie steuerliche Vorteile bei günstigen Vermietungen, ebenso eine Entlastung von Erben energetisch sanierungsbedürftiger Immobilien. Er hob positiv hervor, dass aus dem bisherigen Dschungel der Förderprogramme zwei große Programme entstehen sollen – eines für Neubauten und eines für energetische Sanierungen. Auch die angekündigte Abschaffung des Heizungsgesetzes sei notwendig. Das Gleiche müsse aber auch für das CO₂-Gesetz erfolgen. Die zwischenzeitlich erfolgte Verlängerung der Mietpreisbremse, bezeichnete Warnecke als kontraproduktiv, da sie das Bauen verhindere. Er kritisierte auch die geplante Ausweitung des Betrachtungszeitraums für Mietspiegel, da dies die Mietpreise künstlich senken soll. Abschließend betonte Warnecke, dass trotz der Herausforderungen das Immobilieneigentum weiterhin eine wertvolle und sichere Altersvorsorge bleibt. Haus & Grund werde sich dafür einsetzen, die Belastungen für Eigentümer und Vermieter zu minimieren.

In seinem Vortrag „Die Idee des Steuerstaats in herausfordernden Zeiten – und die notwendige Reform der Erbschaftsteuer“ setzte sich Prof. Gregor Kirchhof insbesondere mit der zunehmenden Staatsverschuldung und der Erbschaftsteuer auseinander.

Von 1950 bis zur Niedrig- und Negativzinsphase ab 2008 hat Deutschland 1.600 Milliarden € an Krediten aufgenommen, aber 1.500 Milliarden € an Zinsen bezahlt. Es hat dadurch praktisch keine Finanzkraft gewonnen, sondern lediglich die nächste Generation mit hohen Tilgungs- und Zinslasten belastet. Der Bund gibt gegenwärtig pro Jahr 8 % bis 9 % seines Haushalts, d.h. 40 Milliarden € für den Zinsdienst aus. Diese Steuergelder fließen nicht in das Gemeinwohl, die Infrastruktur oder die Sicherheit, sondern schlicht in den Finanzmarkt. Zum Problem des Zinseszinsseffekts, der eine schnelle Tilgung erfordert, um einen massiven Kostenanstieg zu vermeiden, schweigt die öffentliche Hand – sogar in der Gesetzesbegründung der Grundgesetzänderung. In dieser wird schlicht behauptet, für Staat und Gesellschaft entstünden keine Kosten. Dies ist unzutreffend. Wenn eine Privatperson unter Aufnahme eines Kredits ein Unternehmen gründet und eine Produktionsstätte errichtet, kann sie mit dem erwirtschafteten Gewinn ihre Schulden senken. Ebenso der Käufer einer Immobilie, der mit den Mieteinnahmen seinen Kredit tilgen kann oder Eigentum für sich und seine Familie bildet und sie dadurch von Mietzahlungen entlastet. Dies seien Kredite, die sich rechnen. Die öffentliche Hand müsste keine Kredite aufnehmen, sie kann Einsparungen insbes. im öffentlichen Bereich vornehmen und notfalls bis zur Erreichung eines bestimmten Ziels bestimmte Steuern erhöhen. Mit Krediten belastet der Staat die nächste Generation mit Schulden, obwohl er aus diesen Krediten keine unmittelbaren Gewinne erzielt. Dies ist nicht rational, wenn nicht gar zukunftsvergessen so Prof. Kirchhof. Wenn das Parlament über die Steuergelder des Bürgers verfügt, soll dieser in Wahlen auch über diese Politik mitbestimmen können. Staatsverschuldung ist für die Politik so verführerisch, weil sie über den Weg der Staatsverschuldung Geld ausgeben kann, ohne dem Bürger erklären zu müssen, woher diese Mittel stammen. Damit wird das Band zwischen dem Bürger und dem Parlament gekappt. Dies ist demokratiepolitisch nicht nur bedenklich, sondern schlicht undemokratisch, außer der Staat hat hierfür eine besondere Begründung wie z.B. eine Krise.

Zur dringend notwendigen Reform der Erbschaftsteuer kritisierte Prof. Kirchhof, dass der Koalitionsvertrag dazu keinerlei konkrete Vorschläge enthält, obwohl das Bundesverfassungsgericht bereits 3 x die Erbschaftsteuer für verfassungswidrig erklärt hat; in den 1990er Jahren, in den 2000er und in den 2010er Jahren jeweils verbunden mit dem Auftrag an die Politik, eine Reform auf den Weg zu bringen. Bisher zeigte die Politik jedoch wenig Neigung zu einer echten Reform und begnügte sich mit kleinen, unzureichenden Eingriffen in das Erbschaftsteuerrecht, was wiederum zu Umsetzungsproblemen geführt hat. In der jetzt anstehenden vierten Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts könnte die Erbschaftsteuer erneut für verfassungswidrig erklärt werden. Dennoch scheut sich die Politik, dieses heiße Eisen anzufassen und eine echte Reform auf den Weg zu bringen. Dabei stehen aus den relativ geringen Einnahmen aus der Erbschaftsteuer hohe Kosten gegenüber. Der Anteil der Erbschaftsteuer am Gesamtsteueraufkommen betrug im vergangenen Jahr mit 10 Milliarden € lediglich 1,1 %. Dem stehen 50 Erbschaftsteuerämter, zahlreiche Finanzämter, die sich mit der komplizierten Bewertung beschäftigen, Verfahren vor den Finanzämtern, Gerichtsverfahren bis hin zum Bundesverfassungsgericht gegenüber. Damit geht das für die Erbschaftsteuer immer wieder zu hörende Argument ins Leere, sie würde als Instrument des Sozialstaats benötigt, damit die Schere zwischen Reich und Arm nicht weiter auseinander geht. Dieses Ziel ist mit einer Steuer, die gerade mal 1,1 % des Gesamtsteueraufkommens abzüglich Verwaltungskosten beträgt, nicht zu erreichen.

Pragmatisch denkende Staaten wie Österreich, Kanada, Australien, Neuseeland, Estland, Lettland, Schweden, Norwegen und Portugal haben aus diesem Grund die Erbschaftsteuer abgeschafft. In Deutschland fehlt dafür der politische Wille. Dann sollte die Steuer aber zumindest grundlegend reformiert werden. Sie könnte z.B. durch einen Zuschlag zur Einkommensteuer ersetzt werden. Wer etwas erbt und damit kein Geld erwirtschaftet, zahlt dann auch keine Erbschaftsteuer. Wer hingegen etwas erbt das eine Ertragsquelle darstellt z.B. ein Unternehmen, eine vermietete Immobilie oder das geerbte Auto, das verkauft wurde, zahlt für einen bestimmten Zeitraum z.B. 5 Jahre eine erhöhte Einkommensteuer. Erhöht deshalb, weil der Erbe es nicht selbst erwirtschaftet oder aufgebaut, sondern es von jemandem bekommen hat. Die Erbschaftsteuer wäre dadurch vollständig in das System der Einkommensteuer integriert und es würden nur Bürger belastet, die über eine erhöhte Leistungsfähigkeit verfügen. Die Bürger würden von den steuerrechtlichen Gestaltungen und den damit verbundenen Problemen, Verwaltung und Justiz von zahlreichen Rechtsstreitigkeiten entlastet und die öffentliche Hand würde mit hoher Wahrscheinlichkeit, je nach Höhe des Zuschlags, mehr Einnahmen generieren.

Leider enthält der Koalitionsvertrag keine entsprechenden Vorschläge für eine echte Reform der Erbschaftsteuer, mit denen auch eine politische Mehrheit überzeugt werden könnte.

Den QR-Code für den insgesamt 60-minütigen Vortrag von Prof. Gregor Kirchhof sehen Sie rechts **oder** gehen direkt auf www.haus-und-grund-muenchen.de/veranstaltungen/versammlungen



HAUS + GRUND MÜNCHEN

UM HAUS UND WOHNUNG



V.l.n.r.: RA Georg Hopfensperger, stellvertretender Vorsitzender von Haus + Grund München, Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende von Haus & Grund Bayern, Prof. Dr. Gregor Kirchhof, Universität Augsburg, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus + Grund München, Dr. Kai H. Warnecke, Präsident des Zentralverbands von Haus & Grund Deutschland.



Kritische Worte von Prof. Dr. Gregor Kirchhof auf der Jahreshauptversammlung zur steigenden Staatsverschuldung, überbordender Bürokratie und zur Verantwortung für künftige Generationen.



Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland analysierte umfassend auf der letzten Jahreshauptversammlung den Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung,



HAUS + GRUND

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND

Ohren auf fürs Eigentum

Mit der neuen Podcast-Serie „Alles rund um Haus und Wohnung“ liefert HAUS + GRUND MÜNCHEN ab Juli 2025 Informationen über die Immobilienwelt, Rechtliches, Kurioses, Unterhaltsames ...

In Kooperation mit dem Radiosender Arabella München vertiefen wir regelmäßig spannende Themen jenseits von Zoff, Zinsen und Ziegel...



Reinhören lohnt sich auf unserer Homepage unter www.hug-m.de oder direkt über den QR-Code.

Ein Podcast mit klaren Antworten.

Wir freuen uns auf Sie.

Haus + Grund München erklärt:

Alles rund um Haus und Wohnung



Der Immobilien-Podcast:
Aktuell, verständlich, kompetent

UNSER TEAM



Reihe vorne: RAin Kathrin Gerber^{*1,3}, RAin Florentina Mantscheff³, Eva Stürzer, RAin Katharina Röbler, RAin Claudia Finsterlin¹, RAin Ariane Schlegel^{1,3}, stellvertr. Vorsitzender RA Georg Hopfensperger³, Vorsitzender RA Rudolf Stürzer, Christina Schenker, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer, Carmen Rojas-Schwartz, Elisabeth Karner, Maria Martins, Ruzica Milicevic.

Reihe mitte: Nicolaus Zieglmayer, RA Simon Koch, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, Katharina Lazovic, RA Dr. Benjamin Merkel, RAin Astrid Congiu-Wehle^{*2}, StB Andreas Hopfgartner⁴, RA Martin Seydel, RA Harald Spöth³, Karina Popescu

Reihe hinten: RA Alexander Schulze-Schönherr^{*3,5}, RA Martin Sauer³, StBin/WPin Regine Funke-Lachotzki, Dipl.-Ing. Andreas Heisler^{*6,7}, RA Julian Cato Mantscheff³, Dipl.- Arch. Eth Andrea Lange⁸, RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer⁴, RAin Andrea Nasemann, RA Detlef L. Sterns, RA Bernhard Stocker, RA Heiko Wagener⁹, Sabine Grasarevic, Nicole Schneider, RAin Martina Westner, Kathrin Passarge, RA Nicolai Utz⁴.

^{*1} Fachanwältin für Steuerrecht, ^{*2} Fachanwältin für Familien- und Steuerrecht, ^{*3} Fachanwalt/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, ^{*4} Fachanwalt/-anwältin für Erbrecht, ^{*5} Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, ^{*6} Energieberater, ^{*7} Bauberater, ^{*8} Architektin

HUG MÜNCHEN

UM HAUS UND WOHNUNG



Energieberatung + Energieausweis

Unsere Energie-Spezialisten bieten unseren Mitgliedern eine kostenlose Beratung zu folgenden Themen:

- Rentiert sich eine Photovoltaikanlage?
- Soll ich auf eine Wärmepumpe umstellen?
- Welche Fördermittel gibt es?
- Wie wirken sich gesetzliche Pflichten (z.B. das Heizungsgesetz) auf mich aus?
- Wie kann ich mein Haus vernünftig ertüchtigen, ohne riesige Investments tätigen zu müssen?

Unsere zertifizierten und erfahrenen Spezialisten nehmen sich für Ihr Anliegen Zeit.

Sie wählen zwischen einer Beratung am Standort des Vereins, per Telefon oder digital.

Zudem bieten wir die Erstellung von Energieausweisen an.

HAUS + GRUND MÜNCHEN in der Sonnenstr. 13/III ist DIE Adresse für alle Immobilien-Eigentümer.



Exklusiver Service für unsere Mitglieder:

Persönliche Beratung:

Telefonische Sprechstunden, auch am Abend

Der Mitgliederservice von Haus + Grund München wurde erweitert.

Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten können sich Mitglieder auch montags bis freitags in der Zeit von 16:00 bis 19:00 Uhr exklusiv beraten lassen.

Telefonische Beratung

nur unter **089/55141-300** zu folgenden Zeiten:

Montag bis Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr
Montag bis Donnerstag	13:30 bis 16:00 Uhr
Freitag	13:30 bis 15:45 Uhr
Montag bis Freitag	16:00 bis 19:00 Uhr

Persönliche Beratung nur nach
telefonischer Terminvereinbarung unter **089/55141-371**

24 h online erreichbar:



Mietverträge

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

Bonitätscheck für Mietinteressenten rund um die Uhr

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



Präsenzseminare

Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

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

Sonnenstraße 13/III | 80331 München | **Telefon 089 / 55141-0** | FAX 089 / 55141-366 | info@hug-m.de | www.hug-m.de

ANZEIGE

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Kein Schriftformerfordernis bei Härtefallwiderspruch des Mieters

Frau Meier aus München fragt:

Ich habe eine Kündigung wegen Eigenbedarfes ausgesprochen. Darin wurde der Mieter belehrt, dass er der Kündigung schriftlich widersprechen kann. Nun wurde mir bekannt, dass es hierzu eine gesetzliche Neuerung gibt. Wie ist nun die Rechtslage?



**RA Georg
Hopfensperger**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort: Im Zusammenhang mit der ordentlichen Kündigung von Wohnraum-mietverhältnissen wurde eine Formerleichterung in das Gesetz aufgenommen. Gemäß § 574 BGB kann der Mieter gegen ordentliche Kündigungen eines Vermieters Widerspruch einlegen. Diese Möglichkeit betrifft in der Praxis im Wesentlichen die Eigenbedarfskündigung. Der sogenannte Härtefallwiderspruch musste nach bisherigem Recht schriftlich durch den Mieter eingelegt werden. Dies wurde durch das Bürokratieentlastungsgesetz geändert: Jetzt kann der Mieter den Härtefallwiderspruch auch in Textform einlegen.

Seit 01.01.2025 kann der Härtefallwiderspruch damit zum Beispiel auch per E-Mail oder Telefax eingelegt werden. Wichtig für Vermieter: In der ordentlichen Kündigung müssen sie auf die Möglichkeit des Widerspruches hinweisen.

Der Mieter muss bei ordnungsgemäßer Belehrung den Widerspruch spätestens 2 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses gegenüber dem Vermieter erklären. Wenn der Vermieter aber zuvor nicht auf die Möglichkeit des Widerspruches hingewiesen hat, so kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin eines Räumungsrechtsstreits vor Gericht erklären. Belehrt der Vermieter allerdings unzutreffend über Form und Frist des Widerspruches, etwa dass dieser nach wie vor – trotz der Gesetzesänderung – schriftlich zu erklären ist – so dürfte eine unzureichende Belehrung vorliegen, sodass der Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklärt werden kann.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in
allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de





HAUS + GRUND MÜNCHEN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + WOHNUNG

Ein klares NEIN zu Staatsverschuldung und Erbschaftsteuer

Dr. Kai H. Warnecke, Präsident des Zentralverbands von Haus & Grund Deutschland, analysierte auf unserer Jahreshauptversammlung 2025 den Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung. Er begrüßte geplante Erleichterungen für Vermieter, wie steuerliche Vorteile bei günstigen Vermietungen, ebenso eine Entlastung von Erben energetisch sanierungsbedürftiger Immobilien. Er hob positiv hervor, dass aus dem bisherigen Dschungel der Förderprogramme zwei große Programme entstehen sollen – eines für Neubauten und eines für energetische Sanierungen. Auch die angekündigte Abschaffung des Heizungsgesetzes sei notwendig. Das Gleiche müsse aber auch für das CO₂-Gesetz erfolgen. Die zwischenzeitlich erfolgte Verlängerung der Mietpreisbremse, bezeichnete Warnecke als kontraproduktiv, da sie das Bauen verhindere. Er kritisierte auch die geplante Ausweitung des Betrachtungszeitraums für Mietspiegel, da dies die Mietpreise künstlich senken soll. Abschließend betonte Warnecke, dass trotz der Herausforderungen das Immobilieneigentum weiterhin eine wertvolle und sichere Altersvorsorge bleibt. Haus & Grund werde sich dafür einsetzen, die Belastungen für Eigentümer und Vermieter zu minimieren.



V.l.n.r.: RA Georg Hopfensperger, stellvertretender Vorsitzender von Haus + Grund München, Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende von Haus & Grund Bayern, Prof. Dr. Gregor Kirchhof, Universität Augsburg, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus + Grund München, Dr. Kai H. Warnecke, Präsident des Zentralverbands von Haus & Grund Deutschland

In seinem Vortrag „Die Idee des Steuerstaats in herausfordernden Zeiten - und die notwendige Reform der Erbschaftsteuer“ setzte sich Prof. Gregor Kirchhof insbes. mit der zunehmenden Staatsverschuldung und der Erbschaftsteuer auseinander.

Von 1950 bis zur Niedrig- und Negativzinsphase ab 2008 hat Deutschland 1.600 Milliarden € an Krediten aufgenommen, aber 1.500 Milliarden € an Zinsen bezahlt. Es hat dadurch praktisch keine Finanzkraft gewonnen, sondern lediglich die nächste Generation mit hohen Tilgungs- und Zinslasten belastet. Der Bund gibt gegenwärtig pro Jahr 8% bis 9% seines Haushalts, d.h. 40 Milliarden € für den Zinsdienst aus. Diese Steuergelder fließen nicht in das Gemeinwohl, die Infrastruktur oder die Sicherheit, sondern schlicht in den Finanzmarkt. Zum Problem des Zinseszinses, der eine schnelle Tilgung erfordert, um einen massiven Kostenanstieg zu vermeiden, schweigt die öffentliche Hand – sogar in der Gesetzesbegründung der Grundgesetzänderung. In dieser wird schlicht behauptet, für Staat und Gesellschaft

entstünden keine Kosten. Dies ist unzutreffend. Wenn eine Privatperson unter Aufnahme eines Kredits ein Unternehmen gründet und eine Produktionsstätte errichtet, kann sie mit dem erwirtschafteten Gewinn ihre Schulden senken. Ebenso der Käufer einer Immobilie, der mit den Miet-

entnahmen seinen Kredit tilgen kann oder Eigentum für sich und seine Familie bildet und sie dadurch von Mietzahlungen entlastet. Dies seien Kredite, die sich rechnen. Die öffentliche Hand müsste keine Kredite aufnehmen, sie kann Einsparungen insbes. im öffentlichen Bereich vornehmen und notfalls bis zur Erreichung eines bestimmten Ziels bestimmte Steuern erhöhen. Mit Krediten belastet der Staat die nächste Generation mit Schulden, obwohl er aus diesen Krediten keine unmittelbaren Gewinne erzielt. Dies ist nicht rational, wenn nicht gar zukunftsvergessen so Prof. Kirchhof. Wenn das Parlament über die Steuergelder des Bürgers verfügt, soll dieser in Wahlen auch über diese Politik mitbestimmen können. Staatsverschuldung ist für die Politik so verführerisch, weil sie über den Weg der Staatsverschuldung Geld ausgeben kann, ohne dem Bürger erklären zu müssen, woher diese Mittel stammen. Damit wird das Band zwischen dem Bürger und dem Parlament

gekappt. Dies ist demokratiepolitisch nicht nur bedenklich, sondern schlicht undemokratisch, außer der Staat hat hierfür eine besondere Begründung wie z.B. eine Krise.

Zur dringenden notwendigen Reform der Erbschaftsteuer kritisierte Prof. Kirchhof, dass der Koalitionsvertrag dazu keinerlei konkrete Vorschläge enthält, obwohl das Bundesverfassungsgericht bereits 3x die Erbschaftsteuer für verfassungswidrig erklärt hat; in den 1990er Jahren, in den 2000er und in den 2010er Jahren jeweils verbunden mit dem Auftrag an die Politik, eine Reform auf den Weg zu bringen. Bisher zeigte die Politik jedoch wenig Neigung zu einer echten Reform und begnügte sich mit kleinen, unzureichenden Eingriffen in das Erbschaftsteuerrecht, was wiederum zu Umsetzungsproblemen geführt hat. In der jetzt anstehenden vierten Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts könnte die Erbschaftsteuer erneut für

verfassungswidrig erklärt werden. Dennoch scheut sich die Politik, dieses heiße Eisen anzufassen und eine echte Reform auf den Weg zu bringen. Dabei stehen aus den relativ geringen Einnahmen aus der Erbschaftsteuer hohe Kosten gegenüber. Der Anteil der Erbschaftsteuer am Gesamteinkommen betrug im vergangenen Jahr mit 10 Milliarden € lediglich 1,1%. Dem stehen 50 Erbschaftsteuerämter, zahlreiche Finanzämter, die sich mit der komplizierten Bewertung beschäftigen, Verfahren vor den Finanzämtern, Gerichtsverfahren bis hin zum Bundesverfassungsgericht gegenüber. Damit geht das für die Erbschaftsteuer immer wieder zu hörende Argument ins Leere, sie würde als Instrument des Sozialstaats benötigt, damit die Schere zwischen Reich und Arm nicht weiter auseinander geht. Dieses Ziel ist mit einer Steuer, die gerade mal 1,1% des Gesamteinkommens abzüglich Verwaltungskosten beträgt, nicht zu erreichen.

Pragmatisch denkende Staaten wie Österreich, Kanada, Australien, Neuseeland, Estland, Lettland, Schweden, Norwegen und Portugal haben aus diesem Grund die Erbschaftsteuer abgeschafft. In Deutschland fehlt dafür der politische Wille. Dann sollte die Steuer aber zumindest grundlegend reformiert werden. Sie könnte z.B. durch einen Zuschlag zur Einkommensteuer ersetzt werden. Wer etwas erbt und damit kein Geld erwirtschaftet, zahlt dann auch keine Erbschaftsteuer. Wer hingegen etwas erbt das eine Ertragsquelle darstellt z.B. ein Unternehmen, eine vermietete Immobilie oder das geerbte Auto, das verkauft wurde, zahlt für einen bestimmten Zeitraum z.B. 5 Jahre



Kritische Worte von Prof. Dr. Gregor Kirchhof zur steigenden Staatsverschuldung, überbordender Bürokratie und zur Verantwortung für künftige Generationen.

eine erhöhte Einkommensteuer. Erhöht deshalb, weil der Erbe es nicht selbst erwirtschaftet oder aufgebaut, sondern es von jemandem bekommen hat. Die Erbschaftsteuer wäre dadurch vollständig in das System der Einkommensteuer integriert und es würden nur Bürger belastet, die über eine erhöhte Leistungsfähigkeit verfügen. Die Bürger würden von den steuerrechtlichen Gestaltungen und den damit verbundenen Problemen, Verwaltung und Justiz von zahlreichen Rechtsstreitigkeiten entlastet und die öffentliche Hand würde mit hoher Wahrscheinlichkeit, je nach Höhe des Zuschlags, mehr Einnahmen generieren.

Leider enthält der Koalitionsvertrag keine entsprechenden Vorschläge für eine echte Reform der Erbschaftsteuer, mit denen auch eine politische Mehrheit überzeugt werden könnte.

Den insgesamt 60-minütigen Vortrag von Prof. Gregor Kirchhof finden sie unter <https://www.haus-und-grund-muenchen.de/veranstaltungen/versammlungen>



Haus & Grund-Präsident Dr. Kai Warnecke analysiert den Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung

v.l.: Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München, Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende Haus & Grund Bayern

Haus & Grund
Eigentum. Schutz. Gemeinsam.

ALLE NEWS UNTER:

Zum 18. Mal in Folge ausgezeichnet als **bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.**

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.

Zum 18. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2024 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.265 auf insgesamt 41.121 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit fast 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

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

Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN am 14. Mai 2025 vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet. Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes in Berlin an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- Kostenfreie Rechts-, Steuer-, Bau- und Energieberatung durch 25 spezialisierte Anwälte und Steuerberater
- 24 Stunden Sofort-Mieter-Bonitätscheck
- Musterverträge und Musterschreiben
- Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr – seit 23 Jahren unverändert

Sonnenstraße 13/III | 80331 München | ☎ 089/55141-0 | 📠 089/55141-366 | ✉ info@hug-m.de | www.hug-m.de



Nr. 31 vom 30.07.2025



In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Zustimmung bei Anbringung einer Markise

Frau Kern aus Neubiberg fragt:
Mein Mieter möchte auf seinem Balkon eine Markise anbringen. Benötigt er hierfür meine Zustimmung?



Rechtsanwältin
Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Antwort: Ja – die Anbringung einer Markise stellt eine bauliche Veränderung dar, da sie die Außenfassade des Gebäudes betrifft. Für solche Änderungen ist gemäß § 540 BGB die Zustimmung des Vermieters erforderlich. Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 13.3.2023, AZ: 64 S 322/20 klargestellt, dass ein Vermieter ein entsprechendes Gesuch allerdings nicht pauschal ablehnen darf. Die Mieterin hatte eine Markise beantragt, um sich gegen die starke Sonneneinstrahlung zu schützen und sagte zu, alle Kosten für die fachgerechte Montage und den Rückbau zu übernehmen. Hier muss der Vermieter eine konkrete Interessensabwägung vornehmen zwischen den berechtigten Interessen des Mieters (z.B. Schutz vor Überhitzung) und seinen eigenen Interessen (z.B. Eingriff in die Bausubstanz). Liegt kein sachlicher Ablehnungsgrund vor, kann eine generelle Verweigerung der Zustimmung rechtswidrig sein.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de



tz HILFT

Das Tagesthema

Störung bei Nachbars TV: Ärger um Fichte

Mein Baum oder sein Fernseher?



Annemarie P. (Name geändert) blickt in ihrem Garten auf die umstrittene Fichte. FOTOS: JAKSCH, WESTERMANN

Der Hilferuf der alten Dame war verzweifelt: „Mein Nachbar verlangt, dass ich meine serbische Fichte um 15 Meter kürze“, sagte Annemarie P. (Name geändert) – und ihre Not war ihr deutlich anzuhören. Ihr verstorbener Mann hatte den Baum einst gepflanzt, vor mindestens 30 Jahren. Nun wächst er hoch aufgerichtet auf dem Grundstück im Garten und überragt ihr

› Große Bäume sind häufig Anlass für Streit ‹

RUDOLF STÜRZER



kleines Häuschen, das in einer Gemeinde im Landkreis Starnberg steht.

Und plötzlich ist die bisher gute Nachbarschaft in Gefahr. „Mein Nachbar hat sich einen Super-Fernseher gekauft“, erzählt Annemarie P., „und nun behauptet er, dass er mit seinen beiden Satellitenschüsseln auf dem Dach keinen guten Empfang mehr hat, weil mein Baum im Weg ist. Und darum soll meine serbische Fichte gekürzt werden.“

Vier bis fünf Meter betrage der Abstand zur Grenze. Laut Auskunft der Gemeindeverwaltung dürfe eine derartige Fichte gekürzt werden – auch so radikal, wie es der Nachbar fordert. Aber das würde mindestens 600 bis 800 Euro kosten, wenn's ein Profi macht, hat Annemarie P. in Erfahrung

gebracht. Außerdem ist da noch ihre Tochter, der Haus und Grund gehören, sie selbst habe Nießbrauch. „Und meine Tochter will, dass der Baum stehen bleibt.“

So ein Nachbarschaftsstreit ist ein Fall für unseren Experten Rudolf Stürzer. Der Vorsitzende von Haus + Grund München ist Rechtsanwalt und hatte schon oft mit derartigen Debatten zu tun. „Große Bäume auf dem Nachbargrundstück

sind häufig Anlass für Streitigkeiten zwischen Nachbarn“, weiß der Experte. Mal gehe es um Verschattung des Grundstückes, mal um die Beeinträchtigung des TV-Empfangs oder negative Auswirkungen auf die Stromproduktion einer PV-Anlage. Rudolf Stürzer: „All diesen Sachverhalten ist nach der – sehr restriktiven – Rechtsprechung gemeinsam, dass der beeinträchtigte Nachbar von dem Baumeigentümer nur dann

Abhilfe oder Schadensersatz verlangen kann, wenn dessen Baum nach Höhe und Positionierung im Grundstück gegen gesetzliche Vorschriften verstößt.“

Der Jurist weist darauf hin, dass nach den in Bayern geltenden Abstandsvorschriften eine Höhenbegrenzung nur für Bäume und Gehölze besteht, die weniger als zwei Meter von der Grundstücksgrenze entfernt sind. Diese dürfen nur maximal zwei Meter hoch werden. Im vorliegenden Fall ist der Baum weiter entfernt – also gibt es keine Höhenbegrenzung. Daher hat der Nachbar keinen An-

spruch auf Kürzung bzw. Beseitigung des Baumes. „Dies würde im Übrigen auch gegen eine bestehende Baumschutzverordnung verstoßen, zumal eine serbische Fichte als Nadelgehölz für einen Rückschnitt auch nicht geeignet ist.“

Annemarie P. ist erleichtert über diese Auskunft. „Ich hätte den Baum kürzen lassen, des lieben Friedens wegen.“ Nun kann sie dem Willen ihrer Tochter entsprechen, die ja den Baum unbedingt erhalten wollte. Der Nachbar habe übrigens seither nichts mehr gesagt, „jetzt ist Ruhe!“

VOLKER PFAU



Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus + Grund.

Schatten-Stress statt Sonnenstrom

Photovoltaik-Zoff landet immer öfter vor Gericht

Die steigende Zahl von Photovoltaikanlagen auf Hausdächern kann für Streit in der Nachbarschaft sorgen – nämlich dann, wenn die Module auf dem Dach von Bäumen auf dem Nachbargrundstück beschattet werden. Der Ertrag an Sonnenstrom sinkt, die teure Investition rentiert sich nicht so wie erhofft.

Eine einheitliche Rechtsprechung für solche Fälle gibt es noch nicht. Wer aber vor der Anschaffung und Montage einer PV-Anlage einige grundlegende Punkte beachtet, kann sich und den Nachbarn Ärger ersparen.

Bei der Planung sollte man den Baumbestand der Umgebung sowie den Lauf der Sonne in den verschiedenen Tages- und Jahreszeiten miteinander beziehen. So kann man mögliche Verschattungsquellen frühzeitig erkennen. In die Ertragsprognose, die für einen wirtschaftlichen Betrieb unerlässlich ist, fließen diese Erkenntnisse mit ein.

Durch Beschattung sinkt die Leistung der Module: Es wird weniger Strom produziert – und es besteht das Risiko, dass sogenannte Hotspots entstehen, die die Bauteile auf Dauer schädigen können.

Neuere Anlagen sind dank Bypass-Dioden oder Optimierern so konstruiert, dass die Leistung des gesamten Moduls nicht sinkt.

Gerichte haben bisher für den Schutz bestehender Bäume geurteilt. Es gibt aber auch Entscheidungen, dass die Verschattung durch Bäume eine unzumutbare Beeinträchtigung darstellt: Sie mussten zurückgeschnitten oder sogar gefällt werden.

Bevor Tatsachen geschaffen werden, sollte man versuchen, gemeinsam mit den betroffenen Nachbarn Lösungen zu finden, rät unser Ex-



Das kann den Strom-Ertrag mindern: ein Baum vor einem Haus mit Photovoltaik-Anlage. IMAGO

perte Rudolf Stürzer. Dieser Ratschlag gelte „insbesondere zur Frage, ob der Baum Eigentümer bei Übernahme wäre.“ VP

Private Vermieter – politisch ausgebremst

Was die Politik jetzt tun muss

Private Vermieter stehen im Zentrum der Wohnraumversorgung in Deutschland – sie sind keine Randerscheinung, sondern der tragende Pfeiler des Mietwohnungsmarkts. Ohne private Eigentümer geht es nicht. Sie stellen Wohnraum zur Verfügung, investieren in ihre Immobilien und tragen maßgeblich zur Stabilität des Wohnungsmarktes bei.

Die Zahlen sprechen für sich

Deutschland ist ein Mieterland. Etwa die Hälfte der Bevölkerung in Deutschland lebt in Mietwohnungen. 25 Millionen der in Deutschland vorhandenen Wohnungen sind im Besitz von Privatpersonen – darunter sowohl selbstgenutzte als auch vermietete Wohnungen. Fast zwei Drittel aller Vermieter in Deutschland sind Privatpersonen. Sie versorgen also die überwiegende Anzahl der Mieter mit Wohnraum.

Auch in ökonomischer Hinsicht leisten sie einen erheblichen Beitrag durch Maßnahmen der Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und energetischen Sanierung. Damit beteiligen sie sich auch in großem Umfang am Klimaschutz.

Politische Eingriffe bremsen Investitionen

Doch trotz dieser Leistung geraten private Vermieter zunehmend unter politischen Druck. Aktuell wurde die Mietpreisbremse bis zum 31.12. 2029 verlängert. Eingriffe wie die Mietpreisbremse, Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen und strikte Sanierungsvorgaben engen die Handlungsspielräume privater Investoren massiv ein.

Selbst die EU-Kommission sowie die Wirtschaftsweisen Veronika Grimm haben erkannt, dass die Mietpreisbremse ein Investitionshindernis darstellt. Sie schreckt Investoren ab und unterbindet dringende benötigte Modernisierungen im Bestand. Die Folge: Der Zustand vieler Mietwohnungen verschlechtert sich zunehmend. Auch Maßnahmen zum Klimaschutz bleiben auf der Strecke, weil sie wirtschaftlich mit gedeckelten Mieteinnahmen kaum noch zu stemmen sind.

Mietpreisbremse: Ungerecht und ineffizient

Die Mietpreisbremse verfehlt zu dem ihr eigentliches Ziel: soziales Mietrecht. Denn sie ist nicht bedarfsgerecht. Sie schützt nicht nur Haushalte mit geringem Einkommen, sondern auch Besserverdienende. Ein DAX-Vorstand kann sich auf die Mietpreisbremse genauso berufen wie eine Krankenschwester mit Mindestlohn – ein eklatantes Missverhältnis. Das ist nicht nur ungerecht, sondern auch volkswirtschaftlich unsinnig.

Die Mietpreisbremse führt unter anderem auch dazu, dass sich Mieter, die es sich leisten können, bei einer Neuvermietung größere Wohnungen, als bisher anmieten. Die pro Kopf Wohnfläche in Deutschland steigt stetig.

Statt der Mietpreisbremse wäre eine sinnvolle und sozial ausgewogene Lösung die gezielte Förderung von Mietern, die tatsächlich Unterstützung benötigen – auf Grundlage transparenter Einkommensprüfungen. Das würde helfen, Bedürftigkeit zu adressieren, ohne



den gesamten Markt zu blockieren.

Verzerrte Mietspiegel – verzerrte Realität

Ein weiteres Problem: Die Mietpreisbremse verzerrt auch zunehmend den Mietspiegel. Denn die durch sie bereits seit August 2019 in Bayern regulierten Mieten fließen schon als gedeckelte Neuvermietungen in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein. Das senkt das generelle Mietniveau – und entzieht Investitionen noch weiter die Grundlage. Wenn dann auch noch alle Altverträge und öffentlich geförderte Mieten in den Mietspiegel einbezogen werden sollen – wie von der Stadt München gefordert –, wird die statistische Basis weiter verzerrt. Dabei wird verschwiegen, dass die öffentliche Hand selbst einen Beitrag zur Mietbelastung leistet.

Stadt München als Preistreiber

Ein besonders prägnantes Beispiel ist die Landeshauptstadt München. Während sie sich kritisch über die moderate Mietspiegelerhöhung von rund 5,5 Prozent äußert, erhöht sie selbst den Hebesatz bei der Grundsteuer, obwohl die Bayerische Staatsregierung niedrigere Werte empfohlen hatte.

Die Konsequenz: Diese zusätzlichen Belastungen werden über die Betriebskosten auf die Mieter abgewälzt – ein versteckter Mietanstieg, der nicht im Mietspiegel auftaucht, aber die Realität vieler Haushalte prägt. Hier zeigt sich: Die Stadt tritt gleichzeitig als Regulierer und Kostentreiber auf – eine widersprüchliche und für Mieter wie Vermieter belastende Rolle.

Hohe Stromsteuer als Preistreiber

Die Mieter leiden zusätzlich auch unter den historisch hohen Strompreisen. Die geltende Stromsteuer führt zu noch höheren Preisen für Mieter und Endverbraucher. Aber auch hier konnte sich der Staat aktuell leider nicht dazu durchringen, etwas für seine Bürger zu tun, obwohl Deutschland die höchsten Strompreise im europäischen Ver-

gleich hat. Im Gebäudesektor konnte der CO₂ Ausstoß seit 1990 bis 2023 bereits um 51% gesenkt werden. Sowohl Autos als auch die Versorgung mit Heizung und Warmwasser werden auch künftig immer mehr mit elektrischer Energie betrieben. Auch die Stromsteuer ist daher ein spürbarer Preistreiber für alle Privaten.

Neubau bricht ein – mit Ansage

Dass diese Rahmenbedingungen nicht folgenlos bleiben, zeigen die aktuellen Bauzahlen. Im Jahr 2024 wurden deutschlandweit nur noch 251.900 Wohnungen fertiggestellt – ein Rückgang von 14,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. In Bayern ist die Entwicklung noch drastischer: Nur 55.000 neue Wohnungen, ein Rückgang um 17 Prozent. Das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr rückt in weite Ferne.

Dieser dramatische Einbruch ist nicht dem fehlenden Bedarf geschuldet, sondern den Rahmenbedingungen, die Investitionen unattraktiv machen. Private Bauherren werden durch gedeckelte Einnahmen, steigende Baukosten, bürokratische Hürden und hohe steuerliche Belastungen systematisch entmutigt, zumal es im Gegensatz zur Mietpreisbremse keine Baupreisbremse gibt.

Jeder schreit nach bezahlbarem Wohnraum, doch es liegt auf der Hand: Ohne private Vermieter wird die Wohnraumversorgung in Deutschland scheitern. Der Staat allein kann es nicht leisten.

Was es jetzt braucht, ist:

- Weniger Regulierung, dafür mehr Vertrauen in private Investoren.
- Keine weiteren Mietendeckel und Kappungsgrenzen, gleich ob bei der ortsüblichen Vergleichsmiete oder bei Modernisierungen, denn das Modell von immer höheren Ausgaben bei immer weniger Mieteinnahmen kann nicht funktionieren. Es hält Private davon ab, in Wohnraum zu investieren.
- Ein realitätsnaher Mietspiegel, der die Marktlage objektiv abbil-

det.

- Keine Mietpreisbremse für jedermann.
- Eine gezielte, einkommensabhängige Förderung von Mietern.
- Verlässliche Rahmenbedingungen für Investitionen in den Neubau.
- Stärkung der KfW-Förderprogramme für Immobilien.
- Vereinfachung von Bauvorschriften.
- Weniger Bürokratie.
- Weniger staatliche Vorgaben für energetische Sanierungen, wie zum Beispiel durch das sog. Heizungsgesetz.
- Gezielte, verlässliche und konstante Förderung bei Sanierungen und energetischen Modernisierungen im Bestand.
- Senkung der Stromsteuer für Endverbraucher.
- Steuerpolitische Entlastungen statt verdeckter Mietsteigerungen.

Nur so kann bezahlbarer Wohnraum langfristig gesichert werden – durch einen starken, fair behandelten privaten Vermietermarkt.

Vom Hausbesitzer zum Immobilien-Exit

Wenn die politischen Rahmenbedingungen weiterhin so investorenfeindlich bleiben, droht ein schleichender Wandel mit weitreichenden Folgen: Bürokratische Vorgaben, Sanierungspflichten, Mietpreisbremsen, Modernisierungsdeckelungen und steuerliche Belastungen sorgen dafür, dass sich immer mehr private Vermieter aus dem Markt zurückziehen. Ihre Immobilien werden zumeist an institutionelle Käufer veräußert – Konzerne, Private-Equity-Fonds oder sogenannte „Heuschrecken“, deren Fokus weniger auf sozialer Verantwortung als auf maximaler Rendite liegt.

Wenn Rendite das Handeln bestimmt

Was unterscheidet diese Großinvestoren von privaten Eigentümern? Die Antwort ist einfach: Ihre Haltung zum Mieter. Für den privaten Vermieter ist der Mieter in der Regel ein Kunde – manchmal sogar ein Nachbar, der in derselben Stadt oder im gleichen Viertel lebt. Entscheidungen werden oft individuell und persönlich getroffen, Mieterhöhungen werden abgewogen. Private Vermieter haben ein Interesse an langfristigen Mietverhältnissen und an der Erhaltung ihrer Immobilie. Sie handeln aus Überzeugung, nicht nur aus Kalkül.

Im Gegensatz dazu verfolgen Immobilienkonzerne klare Renditeziele – sowohl kurzfristig als auch langfristig. Diese Ziele müssen gegenüber Anteilseignern, Investoren oder Fondsverwaltern erfüllt werden. Das führt zwangsläufig zu einem härteren Umgang mit Mietern, denn:

- Alle Spielräume für Mieterhöhungen werden systematisch ausgeschöpft, oft bis zur gesetzlichen Obergrenze.
- Entscheidungen zur Sanierung, Mietanpassung oder Kündigung erfolgen nach standardisierten

Prozessen, nicht nach individueller Einschätzung.

- Die Instandhaltung wird häufig auf das betriebswirtschaftlich Notwendigste reduziert – um Kosten zu sparen.
- Die Mietverhältnisse werden nicht als persönliche Bindungen betrachtet, sondern als bilanzierbare Vermögenspositionen.

Das Ergebnis: höhere Mieten, marode Immobilien, mehr Konflikte.

Wenn Wohnen zur Ware wird

Dieser Wandel hat nicht nur Auswirkungen auf einzelne Mietverhältnisse – er verändert ganze Stadtteile. Der Verkauf privater Immobilien an renditegetriebene Heuschrecken beschleunigt die Gentrifizierung: Angestammte Bewohner werden durch steigende Mieten verdrängt, das soziale Gefüge gerät aus dem Gleichgewicht. Was einst ein vielfältiges Wohnviertel war, wird zum homogenen Investitionsstandort für eine zahlungskräftige Klientel. Gleichzeitig verlieren Städte und Kommunen ihren Einfluss – denn viele dieser Käufer sitzen im Ausland und entziehen sich lokalen und sozialen Verpflichtungen.

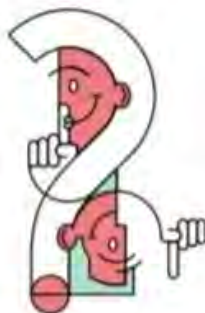
Was auf dem Spiel steht

Wenn die Politik weiterhin mit starren Regulierungen und wachsenden Belastungen den privaten Vermietern das Leben schwer macht, dann werden diese immer häufiger verkaufen – nicht aus Spekulation, sondern aus Überforderung. Damit wird der Markt Stück für Stück den Akteuren überlassen, die primär Gewinninteressen verfolgen, nicht gesellschaftliche Verantwortung.

Es braucht ein politisches Umdenken. Private Vermieter dürfen nicht länger als Problem gesehen werden, sondern müssen als Lösung begriffen werden. Sie schaffen den dringend benötigten Wohnraum. Wenn der Staat es wirklich ernst meint mit sozial verträglichem, fairem und bezahlbarem Wohnraum, dann muss er den größten Akteur im Markt – den privaten Vermieter – endlich wieder ermutigen statt entmutigen. Auch wahltaktische Überlegungen sollten nun endlich zurückgestellt werden. Zwar sind 50% der Bürgerinnen und Bürger Mieter und somit eine große Wählerklientel, allerdings hilft es auch den Wählern nichts, wenn Mehrfamilienhäuser an große Investoren veräußert werden und keine neuen Wohnungen mehr gebaut werden.

Georg Hopfensperger
Stellv. Vorsitzender Haus + Grund München
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Info@hug-m.de
089551410.

DARF MAN DAS?



Hecken stutzen

An der Grundstücksgrenze
gibt es oft Streit über die
Bepflanzung oder Carports.
Welche Regeln dafür gelten.

Zaun, Hecke oder Mauer – Grundstückbesitzer markieren ihr eigenes Terrain gerne mit einer Bepflanzung oder baulichen Maßnahme. Immer wieder stellt sich dann die Frage, was der Nachbar an der Grundstücksgrenze eigentlich errichten darf und welchen Abstand er dabei einhalten muss.

Geregelt ist dies in der jeweiligen Landesbauordnung. In Bayern sind Garagen und Carports an der Grundstücksgrenze grundsätzlich mit einer Wandhöhe von bis zu drei Metern und einer Gesamtlänge von neun Metern zulässig. Die Fläche des Carports darf maximal 50 Quadratmeter haben. Es ist jedoch ratsam, sich direkt bei der Gemeinde über die jeweiligen Vorschriften zu informieren. „Liegen in den Kommunen spezifische Bebauungspläne vor, gelten diese Regelungen“, sagt Georg Hopfensperger, stellvertretender Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München. Häufig stellt sich auch die Frage, was mit dem bisherigen Gartenzaun passiert. Manch ein Grundstückbesitzer will nämlich noch ein paar Zentimeter mehr gewinnen und den Carport exakt auf die Grenze setzen. Muss dann der alte Bohlenzaun dem Carport weichen, wenn der Nachbar das wünscht? „Handelt es sich um einen gemeinsamen Gartenzaun, der die Grenze durchschneidet und beiden Nachbarn dient, kann der Nachbar nicht verlangen, dass dieser Grenzzaun entfernt wird. Da müssen schon beide zustimmen“, sagt Hopfensperger.

Zu Zwist führen Grenzmarkierungen regelmäßig, wenn die Sicht versperrt wird oder die Begrünung einem Nachbarn missfällt. Die hässliche Mauer des Nachbarn darf allerdings nicht einfach mit einer dicht davor bepflanzten Thuja-Hecke verdeckt werden. „Alle Pflanzen müssen zur Nachbarschaftsgrenze mindestens einen Abstand von 0,5 Metern einhalten“, sagt Hopfensperger. Werden die Pflanzen höher als zwei Meter, müssen sie mehr als zwei Meter von der Grenze entfernt sein. „Davon gibt es auch keine Ausnahmen“, sagt Hopfensperger. Geregelt ist dies in Bayern in Artikel 47 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB). Werden diese Mindestabstände bei Bäumen, Sträuchern oder Hecken nicht eingehalten, kann man dem Nachbarn eine zweiwöchige Frist setzen und verlangen, dass sie entfernt oder gestutzt werden.

Wenn der nicht darauf reagiert, könne man Pflanzen, die über die Grundstücksgrenze ragen, auch abschneiden“, stellt Hopfensperger fest. Allerdings muss man bei Grünschnittarbeiten die Brut- und Setzzeiten berücksichtigen, um Tiere nicht zu stören. So dürfen nach dem Bundesnaturschutzgesetz vom 1. März bis 30. September keine Gehölze geschnitten werden. **Katharina Wetzel**

„Mama, was erbe ich?“

Niemand schiebt das Thema Erben so stark auf wie die Münchner. Experten erklären, wann der beste Zeitpunkt ist, sich damit zu beschäftigen und weshalb ein Testament so wichtig ist

Dankbarkeit, Traurigkeit, Angst – die Gefühle jener, die über den Nachlass nachdenken, bewegen sich irgendwo dazwischen. Egal ob als Erbe oder Erblasser. Kein Wunder, dass so ein aufwühlendes Thema dazu verleitet, nicht darüber nachzudenken – oder zumindest nicht darüber zu sprechen.

Eine repräsentative Studie der Quirin Privatbank AG zeigt, dass jeder Dritte die Auseinandersetzung damit aufschiebt, ganz besonders die Münchner (44 Prozent). Hier erwartet demnach jeder Zweite eine Erbschaft. Zum Vergleich: In Berlin ist es nur jeder Fünfte.

Mit das größte Hemmnis sowohl bei den Erben als auch Erblassern: Die meisten wollen sich nicht mit dem Tod auseinandersetzen (62 bis 63 Prozent). 63 Prozent der Befragten befürchten zudem Konflikte innerhalb der eigenen Familie: wegen ungleicher Verteilung des Erbes, eines fehlenden Testaments und wegen möglicher Streitigkeiten um persönliche Dinge. Hier stechen unter den Befragten wieder besonders die Münchner hervor: Zwei Drittel geben an, Streitigkeiten zu fürchten.

In München trifft die Erbschaftssteuer viele Immobilien

Das lange Aufschieben ist aber gefährlich, denn es bedroht das Erbe – gerade in München. Haus- und Grund-München-Vorsitzender Rudolf Stürzer sagt dazu der AZ: „In München ist die Besonderheit, dass die Grundstückswerte mit Abstand am höchsten sind im Bundesgebiet. Das wirkt sich natürlich massiv auf die Erbschaftssteuer aus.“

Ein Kind hat zwar einen Freibetrag von 400.000 Euro, der Ehepartner von 500.000 Euro. Aber: „Jedes Reihenhauses in München kostet eine Million Euro.“ In der Praxis heißt das laut Stürzer, dass Mehrfamilien-

enhäuser oft verkauft werden müssen, weil die Mieteinnahmen nicht reichen, um den Kredit der Bank für die Erbschaftssteuer zu finanzieren.

Um das Vermögen in Gänze auch wirklich weitergeben zu können und den viel befürchteten Streit zu vermeiden, braucht es laut Erbrechtsanwalt Jan Bittler eine klare juristische Planung – also ein Testament.

Der Geschäftsführer der Deutschen Vereinigung für Erbrecht und Vermögensnachfolge (DVEV) sagt der AZ: „Man muss sich fragen: Was ist zu vererben? Und wo soll es hin?“

Fehler: Vererben und Vermachen wird oft gleichgesetzt

Ist das nicht geklärt, könne das zu Problemen führen – gerade wenn man mehrere Kinder habe und eine Immobilie vererbt werde.

„Wenn sich die Kinder, also die Erbengemeinschaft, bei der Immobilie nicht einigen, führt das in der Regel zu einer Versteigerung übers Gericht“, warnt Bittler.

Damit ein Laien-Testament gültig ist, müsse es per Hand geschrieben und auch unterschrieben sein. Per Computer aufgesetzte Schreiben zählen nicht. Außerdem wichtig: eine Überschrift sowie Ort und Datum.

Ist das Testament erst einmal angefertigt, sollte es bei einem Fachanwalt oder bei einem Notar geprüft werden. Denn Laien verwenden laut Bittler oft eine Sprache, die juristisch unklar ist. Ein Beispiel: „Vermachen und Erben wird oft gleichgesetzt, aber ein Erbe ist der, der alles erbt und im Erbschein drinsteht. Derjenige, der etwas vermacht bekommt, kann zum Erben gehen und etwa die Vermachten 100.000 Euro einfordern.“



Eine Tochter und ihre Mutter finden noch nicht den richtigen Umgang mit dem Thema Erben.

Foto: image



Stürzer von Haus und Grund München ergänzt, dass besonders ein notarielles Testament helfe, um Konflikte zu vermeiden. Denn: „Immer häufiger kommt es vor, dass die Geschäftsfähigkeit des Erblassers bezweifelt wird.“ Ein Notar stellt eben diese fest.

Außerdem sinnvoll: Das Testament vom Amtsgericht verwahren lassen, damit es niemand verschwinden lassen kann, der sich beim Erbe etwa benachteiligt fühlt.

Wann sollte das Testament spätestens geschrieben werden?

Stürzer von Haus und Grund München warnt: „Selbst wer noch jung ist, kann

immer tödlich verunglücken oder eine schwere Krankheit bekommen.“ Sobald man also Vermögen hat, sollte man sich zeitig darum kümmern.

Besonders wenn es sich um eine Immobilie handelt: „Wegen der steigenden Werte in München sollte man nicht den Erbfall abwarten, sondern vorher alle zehn Jahre die Freibeträge ausnutzen“, sagt Stürzer. Die Faustregel lautet: „Je früher man die Immobilie an die Kinder überträgt, desto günstiger fährt man in München.“

Gehört die Immobilie beiden, kann pro Elternteil der Freibetrag von 400.000 Euro pro

Jahrzehnt für das Kind genutzt werden. Bei zwei Kindern wären auf diese Weise sogar 1,6 Millionen Euro übertragbar. Aber Achtung: Die Jahre werden erst ab dem Eintrag ins Grundbuch gezählt.

Der Erblasser sollte das Gespräch zuerst suchen

Gehört die Immobilie nur einem der beiden Elternteile, gibt es die Möglichkeit der Kettschenkung: Das heißt, der eine Ehegatte schenkt dem anderen einen Teil der Immobilie – der natürlich unter dem Freibetrag in Höhe von 500.000 Euro liegen sollte.

Wichtig ist hierfür laut Bittler, dass das Paar auch wirklich verheiratet ist. Nur dann gilt der

hohe Freibetrag anstatt die üblichen 20.000 Euro. Was den Wert der Immobilie Stürzer zufolge außerdem drückt, ist, dass unter Nießbrauchrecht zu übergeben. „So wird rechnerisch ein großer Teil des Werts der Immobilie abgezogen, gerade wenn die Eltern noch jünger sind, etwa 50“, sagt Stürzer.

Geändert werden sollte das Testament laut Erbrechtsanwalt Bittler immer dann, wenn sich etwas am Vermögen geändert hat oder andere Erben eingesetzt werden sollen.

Der Erblasser ist in der Verantwortung – und sollte laut Mehrheit der Befragten der Studie (77 Prozent) auch derjenige sein, der das Gespräch über Erbe anleiert. Kommt es dazu nicht, darf aus Sicht der Münchner aber auch der Erbe Gesprächsinitiator sein (29 Prozent). **Maximilian Neumair**



EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

**KEIN HINWEIS AUF
WARTUNGSBEDARF: MANGEL!**

Frage: Frau M fragt in unserer Telefonberatung: In unserer neuen DG-Wohnung fällt die elektrische Sonnenmarkise aus. Obwohl die Gewährleistung noch nicht abgelaufen ist, hat der Bauträger eine Reparatur abgelehnt, weil dies auf mangelnde Wartung zurückzuführen sei. Der Bauträger hatte uns aber nicht gesagt, dass die Markise gewartet werden muss, was können wir tun?



*RA Heiko
Wagener
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Antwort: Der Bauträger haftet und schuldet die Reparatur, denn allein der fehlende Hinweis auf eine erforderliche Wartung macht den jetzt aufgetretenen Fehler zu einem Mangel. Ein Mangel ist anzunehmen, wenn die Ist-Beschaffenheit des Werks von der vereinbarten Sollbeschaffenheit abweicht, § 633 Abs. 2 BGB. „Bleibt das errichtete Werk nur unter Einhaltung eines Wartungsplanes mangelfrei, muss sich das aus der vertraglichen Sollbeschaffenheit des Werkes ergeben und Gegenstand der Beschaffensvereinbarung sein“, wie das OLG München, Beschluss vom 06.11.2024 - 28 U 4178/23 Bau ausführt. Danach muss sich also schon aus der Baubeschreibung bzw. Sonderwunschvereinbarung ergeben, dass und wie das Bauteil wartungsbedürftig ist. Ohne diesen Hinweis liegt ein Mangel vor, selbst Hinweise nach Vertragsschluss reichen dann nicht mehr.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



Ein Anruf bei ...

Georg Hopfensperger

Rechtsanwalt,
stellvertretender Vorsitzender
von HAUS+GRUND MÜNCHEN
und Chefredakteur
BAYERISCHE
HAUSBESITZERZEITUNG
Sonnenstr. 13/III
80331 München



Redaktion: "Hallo Herr Hopfensperger, schön, Sie zu unserer Serie 'Ein Anruf bei ...' am Hörer begrüßen zu dürfen. Als stellvertretender Vorsitzender von Haus + Grund München dürfen wir Ihnen erst einmal zur Auszeichnung als bundesweit größte Interessenvertretung herzlich gratulieren. Und das zum 18. Mal in Folge! In unserer letzten Ausgabe haben wir schon ausführlich darüber berichtet."

Georg Hopfensperger: "Vielen Dank für den Bericht und Ihre Glückwünsche – wir haben uns sehr darüber gefreut. Die stetig wachsende Zahl unserer Mitglieder zeigt zum einen, dass sie mit unserer Arbeit zufrieden sind. Zum anderen wird aber auch immer deutlicher, dass Immobilieneigentümer gerade in den jetzigen Zeiten und deren gesellschaftlichen und politischen Herausforderungen dringend eine starke Interessenvertretung wie Haus + Grund München brauchen."

Redaktion: "Erzählen Sie uns bitte etwas über Ihren beruflichen Werdegang und was Sie besonders motiviert, jetzt für über 41.000 Mitglieder da zu sein."

Georg Hopfensperger: "Ich bin seit 1996 als Rechtsanwalt tätig und habe 1998 meine eigene Kanzlei gegründet, in der ich mich früh spezialisiert habe. Seit über 20 Jahren berate ich unsere Mitglieder bei Haus + Grund München und habe den Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht erworben. Seit Dezember 2023 bin ich Chefredakteur der Bayerischen Hausbesitzerzeitung. In diesem Jahr wurde ich in unserer Mitgliederversammlung zum

zweiten Mal zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Dieses Amt sowie meine Tätigkeit für unseren Verein bereiten mir sehr viel Freude.

Meine Motivation? Ich brenne für Immobilien – egal ob Altbau oder Neubau. Es macht mir Spaß, unsere Mitglieder durch den Dschungel der vielen Gesetze und Vorschriften zu lotsen, ihre Rechte zu stärken und auch politisch für die Interessen von Immobilieneigentümern einzutreten. Außerdem treibt mich in jeder Hinsicht das aktuelle Tagesgeschehen an: Momentan arbeiten wir an der Digitalisierung. Neben unserem Kerngeschäft – der Rechtsberatung – haben wir auch neue Dienstleistungen wie Energieberatung, Wohnungsabnahmen und Bewertungen. Neuerdings gibt es sogar einen eigenen Podcast von Haus + Grund München, nämlich „Ohren auf fürs Eigentum“ – eine Kooperation mit dem Radiosender Arabella München."

Redaktion: "Was bewegt Sie im Moment für alle Haus- und Grundeigentümer ganz besonders und was muss bzw. kann die Politik realistisch schnell, aber auch für alle im Sinn einer funktionierenden Gesellschaft umsetzen?"

Georg Hopfensperger: "Wir brauchen dringend mehr Wohnungen. Der Staat allein schafft das nicht – deshalb sind private Investoren wichtiger denn je. Damit sie weiterhin investieren, braucht es klare steuerliche Anreize und vor allem weniger staatliche Regulierungen. Mietpreisbremsen und immer neue Vorschriften schrecken Investoren ab und führen

definitiv zu weniger Wohnraum. Der längst fällige Bürokratieabbau muss stringent umgesetzt und durch weniger staatliche Vorgaben für energetische Sanierungen ersetzt werden. Außerdem benötigen wir gezielte, verlässliche und konstante Förderung bei Sanierungen und Modernisierungen im Gebäudebestand. Immobilieneigentümer leisten schon lange einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz. Aber auch dafür brauchen sie Rechts- und Planungssicherheit. Auch das EU-Recht muss mit Augenmaß gestaltet werden."

Redaktion: "Was kann denn die Gesellschaft tun, um den Markt für private Investoren wieder attraktiver zu machen?"

Georg Hopfensperger: "Es muss sich das Bild der privaten Vermieter in der Öffentlichkeit ändern. Im Gegensatz zu manch großen Immobiliengesellschaften sind die privaten Vermieter keineswegs geldgierig, sondern tragen erheblich zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes bei, denn private Vermieter bilden das Rückgrat des Marktes. In Deutschland sind 66 Prozent der Vermieter private Eigentümer. Das müssen Gesellschaft und Politik endlich kapieren. Wir brauchen ein Ende der Neiddebatten und der pauschalen negativen Darstellung von Vermietern. Fakt ist: Vermieter brauchen Mieter – aber auch umgekehrt. Nur wenn beide Seiten partnerschaftlich agieren, kann der Wohnungsmarkt funktionieren."

"Vielen Dank, Herr Hopfensperger, für das Gespräch und einen guten Erfolg bei der Umsetzung Ihrer Ziele."



Nr. 33 vom 13.08.2025

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
Wochenanzeiger



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Kein Hinweis auf Wartungsbedarf: Mangel!

Frage : Frau M fragt in unserer Telefonberatung: In unserer neuen DG-Wohnung fällt die elektrische Sonnenmarkise aus. Obwohl die Gewährleistung noch nicht abgelaufen ist, hat der Bauträger eine Reparatur abgelehnt, weil dies auf mangelnde Wartung zurückzuführen sei. Der Bauträger hatte uns aber nicht gesagt, dass die Markise gewartet werden muss, was können wir tun?



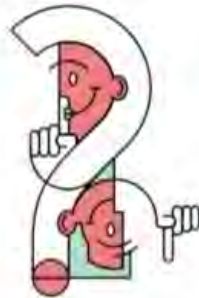
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Heiko Wagener
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Antwort: Der Bauträger haftet und schuldet die Reparatur, denn allein der fehlende Hinweis auf eine erforderliche Wartung macht den jetzt aufgetretenen Fehler zu einem Mangel. Ein Mangel ist anzunehmen, wenn die Ist-Beschaffenheit des Werks von der vereinbarten Sollbeschaffenheit abweicht, § 633 Abs. 2 BGB. „Bleibt das errichtete Werk nur unter Einhaltung eines Wartungsplanes mangelfrei, muss sich das aus der vertraglichen Sollbeschaffenheit des Werkes ergeben und Gegenstand der Beschaffenheitsvereinbarung sein“, wie das OLG München, Beschluss vom 06.11.2024 - 28 U 4178/23 Bau ausführt. Danach muss sich also schon aus der Baubeschreibung bzw. Sonderwunschvereinbarung ergeben, dass und wie das Bauteil wartungsbedürftig ist. Ohne diesen Hinweis liegt ein Mangel vor, selbst Hinweise nach Vertragsschluss reichen dann nicht mehr.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**



DARF MAN DAS?



Trampolin aufstellen

Hüpfsport im Garten ist bei Kindern und Eltern beliebt.

Worauf man dabei aus rechtlicher Sicht achten muss.

Was für ein Riesenspaß, diese Luftsprünge im Freien, bei denen Kinder sich austoben können. Gesichert durch ein Netz werden kühne Kunststückchen auf einer federnden Matte ausprobiert. Nicht umsonst steht in vielen Gärten im Sommer ein Trampolin, auf dem auch die Eltern herumhüpfen. Angesichts der wachsenden Anzahl der Trampoline in Privatgärten bereitet jedoch das Thema Sichtschutz zunehmend Probleme. So mancher beschwert sich beim Grundstückseigner nebenan, weil der beim Hüpfen so an Höhe gewinnt, dass er das Terrain seines Nachbarn überblickt und dieser sich in seiner Privatsphäre verletzt fühlt. Doch ist die Störung so gravierend, dass man seine Nachbarn verpflichten kann, das Springen zu unterlassen?

In den meisten Fällen lautet die Antwort: Nein. „In der Regel ist das Trampolinspringen eine unerhebliche Beeinträchtigung“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender der Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung. Sofern die vorgeschriebenen Grenzabstände respektiert würden und das Gerät nicht permanent benutzt werde. Welche Abstände Eigentümer einhalten müssen, steht in den jeweiligen Bauordnungen der Bundesländer. Stürzer verweist dazu

auf einen Fall, der vor dem Oberlandesgerichts Brandenburg verhandelt wurde: Die Kläger argumentierten, es sei für sie untragbar, dass ihre Nachbarn bei Luftsprüngen auf dem Trampolin über die zwei Meter hohe Hecke zu ihnen herüberblicken könnten. Die Nutzung eines Trampolins im Garten sei „sozial adäquat“, urteilten hingegen die Richter. Eine gewisse Einsichtnahme aufs benachbarte Grundstück müsse geduldet werden, sofern die Grenzabstände eingehalten würden (Az. 5 U 140/23). Auch Mieter dürfen im Garten eines gemieteten Hauses ein Trampolin oder eine Hüpfburg frei aufstellen, bestätigt Stürzer. Ein fest im Boden verankertes Trampolin bedarf indes der Zustimmung des Vermieters oder der Wohnungseigentümergeinschaft, weil es sich dabei um eine bauliche Veränderung handelt.

Nicht nur Sichtschutz, auch Lärm ist beim Trampolin ein Konfliktthema. „Doch Kinderlärm ist nach der Rechtsprechung privilegiert“, betont Stürzer. Das bedeutet: Wenn kleine Kinder tuckend auf dem Trampolin herumtollen, müssen die Nachbarn das tolerieren. Viele Kommunen haben Regelungen zu Ruhezeiten festgelegt; so sind laut Hausarbeits- und Musiklärmverordnung der Stadt München zwischen zwölf und 15 Uhr und von 22 bis sieben Uhr morgens etwa der Einsatz von lauten Geräten wie Rasenmähern oder das Trompetenspielen verboten. Für ein Spielgerät wie das Trampolin gilt diese Verordnung hingegen nicht.

Stephanie Schmidt

ANZEIGE

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Nicht-Eigentümer als Verwaltungsbeirat erlaubt

Frau Meier aus München fragt:

Ich bin Hausverwalterin einer Wohnungseigentümergeinschaft. Es wurden im Jahre 2024 zwei Verwaltungsbeiräte gewählt. Beide haben nun aus steuerlichen Gründen ihre Wohnung auf die Kinder übertragen und sich dabei den Nießbrauch vorbehalten. Die Verwaltungsbeiräte sind daher nicht mehr Eigentümer. Müssen diese nun ihr Amt niederlegen, bzw. was muss ich als Verwalterin veranlassen?



**RA Georg
Hopfensperger**
 Rechtsabteilung
 HAUS + GRUND
 MÜNCHEN

Antwort: Eine sofortige Amtsniederlegung der Verwaltungsbeiräte ist aus unserer Sicht nicht erforderlich. Auch ein Nichteigentümer kann über einen bestandskräftigen Eigentümerbeschluss zum Verwaltungsbeirat bestellt werden. Derartige Bestellungsbeschlüsse sind nur anfechtbar, jedoch nicht nichtig.

Wenn der Beirat auf bestimmte Zeit bestellt ist, kann deshalb abgewartet werden bis die Bestelldauer abgelaufen ist. Falls der Beirat auf unbestimmte Zeit bestellt wurde, sollte aber dann, wenn ein anderer Eigentümer die Neubesetzung des Verwaltungsbeirates verlangt, eine solche erfolgen. Sie können hierzu im Rahmen einer der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlungen auch die Wahl des Verwaltungsbeirates auf die Tagesordnung nehmen und hierüber Beschluss fassen lassen.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in
allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München
 Sonnenstraße 13 III, 80331 München
 Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de



tz HILFT

Das Tagesthema

WER HAT FALSCH GEMESSEN?

Kampf an der Grundstücksgrenze

Ich habe ein Grundstück in Moosach geerbt. Ein Bau-träger will nebenan elf Wohneinheiten bauen und hat mir vorgeworfen, wir hätten 30 Zentimeter Überbau an der Grenzlinie.

DIANA N. AUS MÜNCHEN

Die Grundbuchaus-züge für den umstrit-tenen Überbau hat Di-ana N. infolge der Be-schwerde des Bauträ-gers vom Vermessungsamt überprüfen lassen. Heraus kam, „dass kein Überbau von mir



Ein Grenzzaun. B. WÜSTNECK

vorliegt“, sagt sie. Dennoch erkenne der Bau-träger die Grenze nicht an und sei nicht zu entsprechenden An-erkennungsterminen erschienen. Diana N. will nun wissen: Wie kann der Bau-träger elf Wohnungen ver-kaufen die an einer bestrittenen Grenze liegen? Rechtsanwalt Rudolf Stürzer vom Verein Haus und Grund meint, der Bau-träger trage die volle Beweislast für seine Behauptungen und müsse nach der offiziel-len Vermessung das Ergebnis des Amtes akzeptieren, sofern „mittels Kontrollmaßnahmen geprüftes Zah-lenmaterial zweifelsfrei belegt ist“.



Nr. 35 vom 27.08.2025

In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:
Kombination unterschiedlicher Wärmemessverfahren



Ein Wohnungseigentümer stellt folgende Frage: Ich möchte im Rahmen eines Renovierungsvorhabens in meiner Eigentumswohnung eine Fußbodenheizung installieren. Bei der Fußbodenheizung wird ein wohnungszentraler Heizkreisverteiler eingebaut und an den Hauptstrang angeschlossen. Die Messung der Wärmemenge kann nur mit einem Durchflussmengenähler gemessen werden. Alle anderen Einheiten im Haus verwenden die Verdunstungsgeräte am Heizkörper. Technisch und eigentumsrechtlich steht einer Umrüstung auf Fußbodenheizung nichts im Weg. Aber ist es möglich, in einer WEG unterschiedliche Messmethoden zu kombinieren und Heizkostenabrechnungen im Einklang mit der Heizkostenverordnung zu erstellen?

*Rechtsanwältin
Florentina Mantscheff
Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN*

Das ist problematisch, denn im Falle einer Abrechnung, die den Vorschriften der Heizkostenverordnung (HKV) nicht gerecht wird, riskiert man das Kürzungsrecht in Höhe von 15 % gemäß § 12 Abs. 1 HKV und problematisch ist vorliegend, dass die HKV in ihren Regelungen von dem Normalfall ausgeht, dass die Werte aller von einer zentralen Heizungsanlage versorgten Nutzer von den gleichen Erfassungsgeräten gemessen werden. In Gebäuden, in denen das nicht gewährleistet ist, schreibt § 5 Abs. 7 HKV eine Vorerfassung vor. Hierbei werden vom Gesamtverbrauch die Anteile der Gruppen von Nutzern erfasst, deren Verbrauch mit gleichen Ausstattungen erfasst wird. Hierfür sind technisch weitere Wärmezähler erforderlich, über die die von einer Nutzergruppe insgesamt verbrauchte Wärme erfasst wird. Ist dies gewährleistet, können Heizkostenabrechnungen im Einklang mit der HKV erstellt werden.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München, Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de



von Claudia Kohler



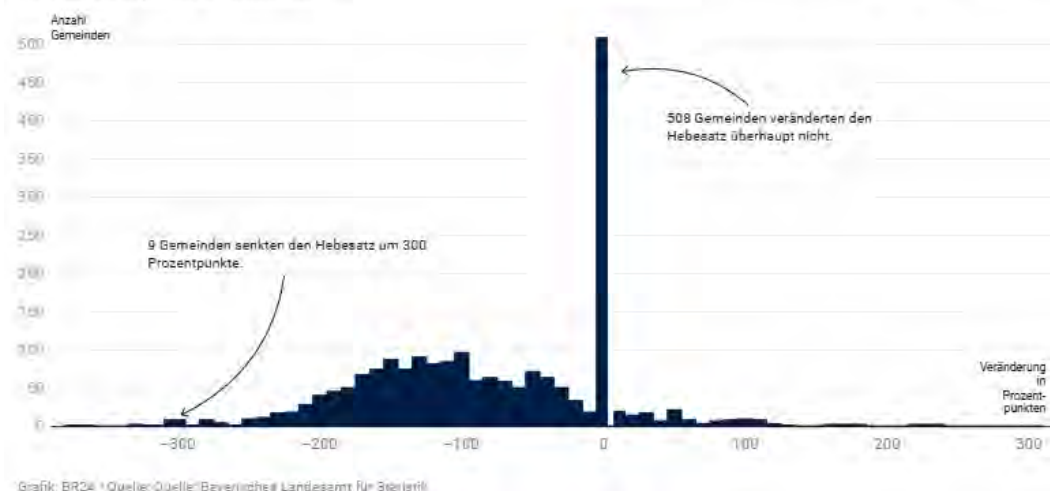
Zu Beginn des Jahres trat die Grundsteuerreform in Kraft. Erfahren Sie in dieser Datenrecherche, ob und wie stark Ihre Stadt oder Gemeinde den Hebesatz erhöht hat – und ob Sie und Ihre Mitbürger dadurch mehr Grundsteuer bezahlen.

Anfang des Jahres trat die umfangreiche Grundsteuerreform in Kraft. Bundes- und Landespolitik appellierten an die Kommunen, die Reform so umsetzen, dass ihre Einnahmen aus der Grundsteuer gleichbleiben. Vielfach wurde diskutiert, ob Städte und Gemeinden die Reform ausnutzen könnten, um verdeckt Haushaltslücken zu füllen.

Neue Hebesätze: Dreiviertel der Kommunen passen an

Jetzt hat das Statistische Landesamt Bayern erste Informationen zu den neuen Grundsteuerhebesätzen veröffentlicht. Die Daten sind noch vorläufig – es ist möglich, dass einzelne Kommunen den Satz nochmals ändern. Nach aktuellem Stand haben 508 der 2.056 Städte, Gemeinden und Märkte in Bayern ihre Hebesätze der Grundsteuer B (baulich genutzte Grundstücke) nicht verändert. 152 Kommunen haben erhöht, in allen anderen Kommunen ist der Hebesatz gesunken.

So verteilt sich die Veränderung der Hebesätze der Grundsteuer B (baulich genutzte Grundstücke) zwischen den Jahren 2024 und 2025 auf die bayerischen Kommunen.



Laut Johann Kronauer, Finanzreferent beim Bayerischen Städtetag, hat der Großteil der Kommunen sich mit diesen Veränderungen an die geforderte "Aufkommensneutralität" gehalten. Das gehe aus Befragungen des Städtetags hervor, aber auch aus dem Muster der Änderungen.

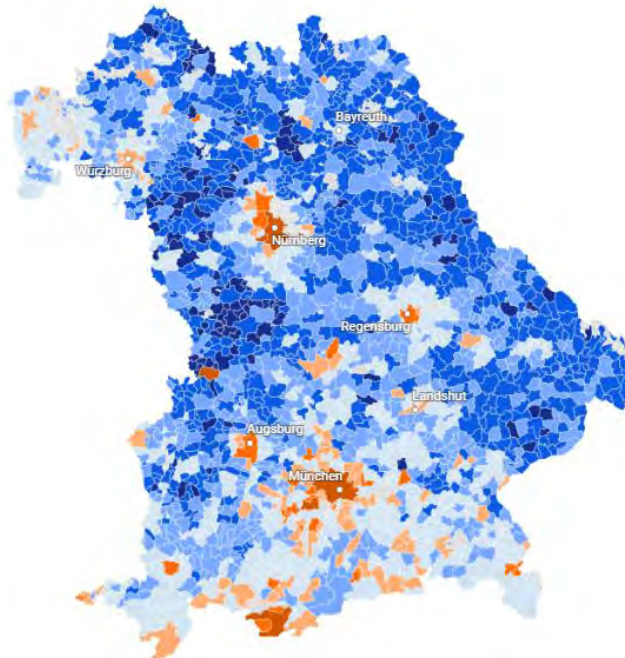
Um die Grundsteuer für ein Grundstück, ein Haus oder eine Wohnung zu ermitteln, wird der Hebesatz der Kommunen mit der sogenannten Bemessungsgrundlage verrechnet. Für diese ist seit der Reform in Bayern die Fläche ausschlaggebend.

In ländlichen Kommunen ist die Bemessungsgrundlage entsprechend gestiegen, erklärt Johann Kronauer vom Städtetag. Größere Grundstücke, mehr Fläche, höhere Bemessungsgrundlage. Um am Ende auf die gleichen Einnahmen zu kommen, müsse dort also der Hebesatz gesenkt werden.

Genau das sehe man in den Daten, so der Finanzreferent. "In den größeren Städten ist dagegen die Bemessungsgrundlage kleiner geworden, dementsprechend brauche ich einen höheren Hebesatz, um das gleiche Aufkommen zu generieren."

Bayernkarte: Wie sich die Hebesätze in den bayerischen Kommunen verändert haben

Differenz zwischen dem Grundsteuerhebesatz B (baulich genutzte Grundstücke) aus dem Jahr 2024 und dem voraussichtlichen neuen Satz für 2025 je Kommune*.



*Die Daten für 2025 sind noch vorläufig – es ist möglich, dass einzelne Kommunen den Satz nochmal ändern.
Grafik: BR24 • Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Ein Blick auf die Ausreißer zeigt aber, dass nicht alle Kommunen dem Appell der Politik gefolgt sind: Am stärksten angehoben hat die Stadt Stein (bei Nürnberg). Hier steigt der Hebesatz der Grundsteuer B (baulich genutzte Grundstücke) von 450 Prozent auf 765 Prozent. Ebenfalls deutlich höher wird es im Markt Garmisch-Partenkirchen – 300 Prozentpunkte mehr. Beide Kommunen schreiben auf Anfrage von BR24, dass ihre Erhöhung nicht aufkommensneutral ist.

Hebesatzexplosion: Warum Kommunen die Grundsteuereinnahmen erhöhen

In Stein hatte der Stadtrat aufgrund eines Haushaltsdefizits bereits 2024 eine Erhöhung der Grundsteuereinnahmen beschlossen. Die Gründe unter anderem: Der Bau eines neuen Kinderhortes und die Erhöhung der Kreisumlage. "Würden Bund und Land die Kommunen mit ausreichend Finanzmitteln für die übertragenen Aufgaben ausstatten, dann hätte auch die Stadt Stein den Hebesatz anders festsetzen können", schreibt Bürgermeister Kurt Krömer (SBG).

Auch in Garmisch-Partenkirchen hatte der Marktgemeinderat bereits im März 2024 eine Erhöhung beschlossen. Die Umsetzung sei mit der Grundsteuerreform unter anderem zusammengelegt worden, um zusätzliche Kosten zu vermeiden. Eine Sprecherin erklärt: "Wir verstehen die Bedenken hinsichtlich der finanziellen Belastung für die Bürger. Jedoch müssen wir als Kommune unsere Verpflichtungen zur Daseinsvorsorge und Infrastrukturerhaltung erfüllen, was ohne ausreichende Einnahmen nicht möglich wäre".

Verband fordert mehr Transparenz für Bürger

Die Veränderung der Hebesätze sagt nicht automatisch etwas über die Grundsteuereinnahmen der Kommune aus. Auch eine Senkung kann zu Mehreinnahmen führen, wenn sie nicht im richtigen Rahmen liegt. Die Recherche von BR24 hat gezeigt, dass es sich lohnen kann, bei der eigenen Kommune nachzuforschen.

Laut Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Münchner Haus- und Grundbesitzervereins, ist das aber nicht so einfach – im gesamten Vorgehen fehle Transparenz. Helfen könnten statistische Hochrechnungen, die die bayerische Finanzverwaltung den Kommunen als Handlungsgrundlage zur Verfügung gestellt hatte.

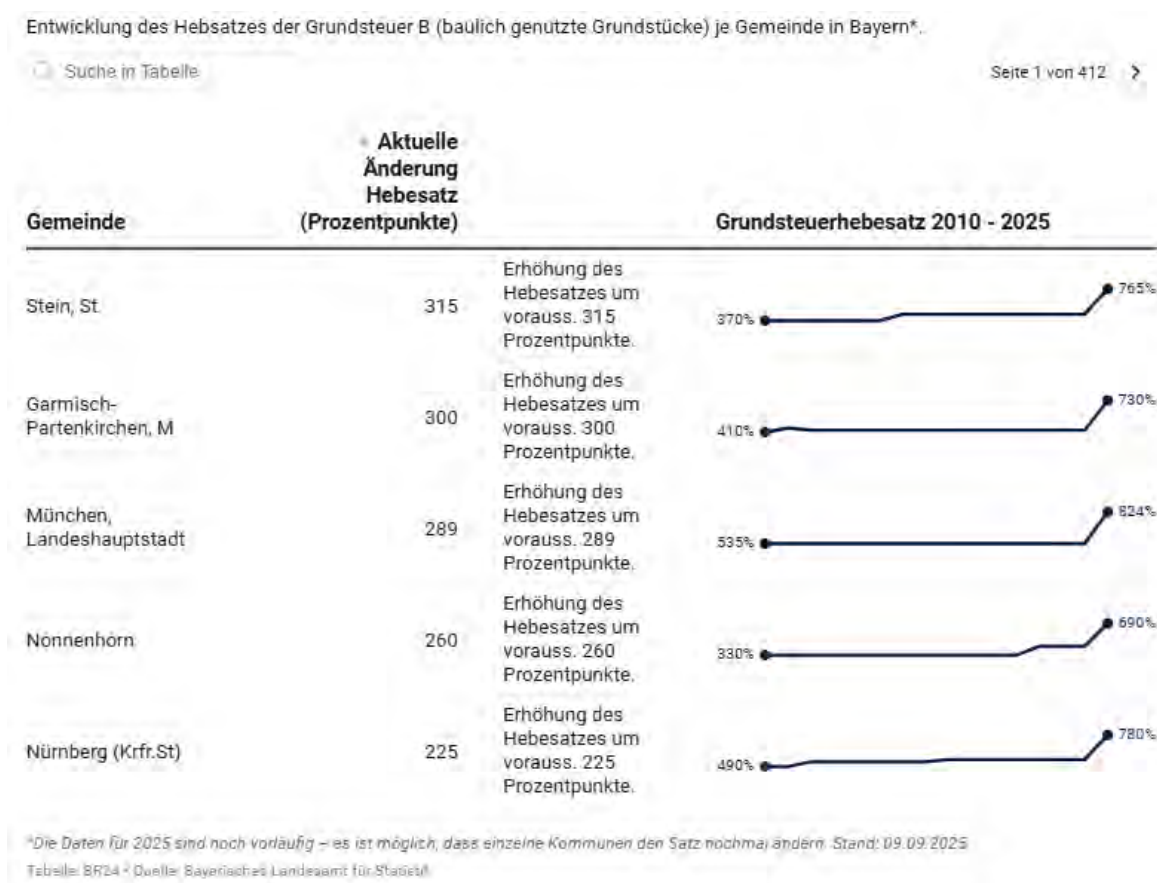
"Diese Empfehlungen der Finanzministerien sind in zahlreichen Bundesländern öffentlich zugänglich durch sogenannte Transparenzregister", kritisiert Rudolf Stürzer. In Bayern jedoch gewähre man dem Bürger keinen Einblick – ein öffentliches Register werde von der Staatsregierung strikt abgelehnt.

Städtetag: Informationen zum Teil auf schlechter Datenbasis

Gegen den Vorwurf der Intransparenz wehrt sich Johann Kronauer vom Bayerischen Städtetag. Es sei gut, dass die Hochrechnungen nicht öffentlich gemacht wurden – deren Datengrundlage sei zum Zeitpunkt, als die Kommunen die Hebesätze beschlossen, zum Teil bereits veraltet oder unvollständig gewesen. Laut Johann Kronauer haben die Kommunen die Bürger ausreichend informiert: "Die Gemeinden, die gesagt haben, wir brauchen mehr, haben das auch transparent dargestellt".

In der folgenden Tabelle können Sie die Entwicklung in Ihrer Kommune finden.

Tabelle: Hebesatzentwicklung in Ihrer Kommune



**EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:
NEUE POSTLAUFZEITEN**

Mein Mieter teilte mir schriftlich mit, dass aufgrund eines Unwetters Wasser durch ein Fenster eingedrungen sei und er um Abhilfe bittet. Allerdings hat mich dieser Brief erst heute, d.h. Tage später erreicht, mein Mieter moniert jetzt meine Untätigkeit!

Herr Franz fragt, ob er sich tatsächlich in Verzug befindet.

Es ist sicherlich vielen schon aufgefallen, dass an manchen Tagen keine Post im Briefkasten vorzufinden ist oder die Poststempel ein Datum aufweisen, das Tage zurückliegt. Grund hierfür ist, dass seit 1.1.2025 das Gesetz zur Modernisierung des Postrechts in Kraft getreten ist. Dieses sieht vor, die Anforderungen an die Postzustellung anzupassen, indem geänderte und moderne Kommunikationsmöglichkeiten berücksichtigt werden sollen. Die Betriebsabläufe sollen dadurch effizienter und die Umwelt geschont werden, z.B. dadurch, dass auf Lufttransporte innerhalb Deutschlands verzichtet wird.

Bisher war die Post verpflichtet, Zustellungen innerhalb von ein bis zwei Tagen zu bewirken. Neu durch die Gesetzesänderung ist, dass die Zustellungsfristen verlängert wurden. Die Post ist verpflichtet 95 % aller Briefe nunmehr innerhalb von drei Tagen und 99 % innerhalb von vier Tagen zuzustellen.

Für Herrn Franz bedeutet dies, dass anstelle von bisher durchschnittlich zwei Tagen, jetzt die Zustellung erst innerhalb von vier Tagen erfolgen muss. Hinzu kommen eventuelle Verzögerungen von Wochenenden und Feiertagen.

Herr Franz konnte daher gar nicht früher reagieren, sodass die Beschwerde des Mieters nicht gerechtfertigt war.



**RAIN Martina
Westner**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in
allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**





Nr. 37 vom 10.09.2025



In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Vereinbarung einer Staffelmiete

Frage: Frau M. aus München fragt: Ich stehe vor dem Abschluss eines Mietvertrages und möchte eine Staffelmiete vereinbaren, damit mein Mieter und ich hinsichtlich der Miethöhe Klarheit für die Zukunft haben. Was sind die Voraussetzungen?

Antwort: Die Staffelmiete ermöglicht, die Miete für festgelegte Zeiträume schriftlich zu vereinbaren. Sie muss schriftlich abgeschlossen werden. E-Mail und mündliche Vereinbarungen sind also unwirksam. Bei der Staffelmiete müssen die Erhöhungsbeträge in Geldbeträgen angegeben werden – prozentuale Angaben sind unzulässig. Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Bei einem Verstoß gegen diese Vorgaben ist die gesamte Vereinbarung über die Staffelmiete unwirksam. Während der Laufzeit einer Staffelmiete sind andere Mieterhöhungen, etwa wegen Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen. Bei der Staffelmiete gibt es keine Kappungsgrenze wie bei der ortsüblichen Vergleichsmiete. Allerdings kann jede Staffel nach der Mietpreisbremse überprüft werden. Das bedeutet, dass die Miethöhe der ersten Staffel die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen darf. Diese Begrenzung gilt auch für alle folgenden Staffeln. Es ist ein schwer zu kalkulierendes Risiko, ob eine der künftigen Staffeln nach der Mietpreisbremse noch zulässig ist oder nicht. Ihr Ziel, dass Vermieter und Mieter hinsichtlich der Miethöhe Klarheit für die Zukunft haben, können sie daher nur eingeschränkt erreichen.

*Rechtsanwalt
Georg Hopfensperger
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND MÜNCHEN*

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**





vom September 2025

Buchtipp

Wohnungseigentum von A bis Z

Dieses Nachschlagewerk enthält alle wichtigen Stichwörter zum Wohnungseigentum - von Auskunftsrecht bis zur Wohnungseigentümerversammlung sind alle Begriffe verständlich erläutert. Die Experten von Haus und Grund geben Antwort auf die täglichen Probleme von Wohnungseigentümern, die so ihre Rechte und Pflichten kennenlernen. Das Lexikon ist auf neuestem Rechtsstand und durch praktische Hilfen und aktuelle Urteile ergänzt.

- Die Wohnungseigentümerversammlung
- Verwalter und Verwaltungsbeirat
- Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum, Sondernutzungsrechte
- Erhaltungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen
- Anfechtung von Beschlüssen, gerichtliches Verfahren
- Lasten und Kosten des Wohnungseigentums
- Neu in der 3. Auflage: komplette Überarbeitung aller Stichwörter nach dem neuen Wohnungseigentumsgesetz, aktuelle BGH-Urteile



ONLINE-SHOP
www.koelner-hug.de

Autoren: Melanie Sterns-Kolbeck, Detlef Sterns, Justin Denk
3. aktualisierte und ergänzte Auflage, 382 Seiten
Preis: 39,99 € inkl. MwSt.

Von: Andreas Thieme



Immobilien in München: Was ist beim Umbau erlaubt und was nicht?

Immobilien sind eines der heißesten Themen in München – und oft mit viel Geld verbunden. Viele Eigentümer fragen sich: Welche baulichen Änderungen sind beim Gemeinschaftseigentum erlaubt? Ein Rechtsanwalt klärt auf.

München – Rudolf Stürzer ist Geschäftsführer bei Haus und Grund, dem Eigentümerverein der Region. Er sagt: „Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum einer Wohnungseigentumsanlage z.B. an der Fassade, den Balkonen, aber auch in der Tiefgarage kann ein einzelner Eigentümer nicht „im Alleingang“ durchführen.“ Er benötige dazu einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft, für den nach dem neuen Wohnungseigentumsgesetz (WEG) grundsätzlich die einfache Mehrheit ausreichend ist (§ 20 Abs. 1 WEG).

Experte erklärt, welche Umbauten am Gemeinschaftseigentum möglich sind

Gleiches gilt, wenn ein Mieter oder Pächter eines Eigentümers bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum ausführen will, sagt Stürzer. „Nach dem seit der WEG-Reform geltenden Beschlusszwang für bauliche Änderungen haftet nach einem neuen Urteil des BGH auch der vermietende bzw. verpachtende Sondereigentümer der Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber als mittelbarer Handlungsstörer, wenn sein Mieter/Pächter ohne Gestattungsbeschluss bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum vornimmt und er gegenüber seinem Mieter/Pächter trotz Kenntnis von dessen Bautätigkeit nicht eingreift.“ Auch insofern müsse ein möglicher Gestattungsanspruch notfalls gerichtlich durchgesetzt werden (BGH, Urteil v. 21.03.2025, V ZR 1/24).

Vor der Reform des WEG könne der Beschluss von den Wohnungseigentümern, die damit nicht einverstanden waren, bereits wegen einer optischen Veränderung der Fassade (z.B. durch eine Markise oder Balkonverglasung) angefochten werden; nach der neuen Rechtslage nur noch dann, wenn die bauliche Veränderung die Wohnanlage grundlegend umgestaltet oder einen anderen Wohnungseigentümer unbillig benachteiligt (§ 20 Abs. 4 WEG). „Dies wird in der Regel weder bei einer Markise noch bei einer Balkonverglasung der Fall sein.“

Wohnungseigentümer haben weitergehende Rechte, wenn es um privilegierte Maßnahmen geht

Noch weitergehende Rechte hätten einzelne Wohnungseigentümer, wenn es sich bei der gewünschten baulichen Veränderung um eine sogenannte privilegierte Maßnahme handelt. „Dann hat jeder einzelne Eigentümer einen gesetzlichen Anspruch auf Gestattung oder Durchführung“, erklärt Stürzer. Darunter falle die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge (Wallbox); Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit, d.h. Maßnahmen, die dem Gebrauch für Menschen mit Behinderungen erleichtern z.B. der Bau einer Rampe; Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit gegen Einbrüche (z.B. Nachrüstung von Fenster und Türen mit sog. Pilzkopfbeschlägen); Maßnahmen zur Erstellung eines Glasfaseranschlusses und zur Stromerzeugung durch Steckersolargeräte (Balkonkraftwerke).

Bei diesen privilegierten Maßnahmen, bei denen der einzelne Eigentümer einen Rechtsanspruch auf Zustimmung hat, können Stürzer zufolge die Wohnungseigentümer nicht mehr über das „ob“, sondern nur noch über das „wie“ der Maßnahme im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung entscheiden, wobei ihr inhaltlich ein Ermessen zusteht, z.B. über Form und Gestaltung, Ausführung durch eine Fachfirma, Einhaltung von Brandschutzvorgaben, Abschluss einer Versicherung zur Absicherung von Schäden.

BUCHTIPP

Mietverhältnisse beenden

Kündigung, Schönheitsreparaturen, Instandhaltung

Dieses Buch zeigt Vermietern, worauf bei Kündigung und Mieterwechsel zu achten ist. Es hilft bei allen sensiblen Themen von der Kündigung wegen Eigenbedarfs bis zur Betriebskostenabrechnung inkl. den Streitthemen Schönheitsreparaturen und Instandsetzung.

Inhalte:

- Der Kündigungsprozess: korrekter Ablauf und Formalien
- Außerordentliche fristlose Kündigung und Sonderkündigungsrechte
- Räumungsklage und Zwangsvollstreckung
- Mieterwechsel: Übergabe, Abrechnung, Mietkaution und Betriebskosten
- Alles über Schönheitsreparaturen, Instandsetzung, Rückbau

Neu in der 3. Auflage:

- Ansprüche des Mieters bzw. der Mieterin nach der WEG-Reform
- Mietpreisbremse
- BGH-Urteile zur Abrechnung einer Kautions und zu Schönheitsreparaturen
- Neue Kapitel: möbliertes Wohnen, Wohnen zum vorübergehenden Gebrauch, Energieausweis und Datenschutzgrundverordnung



ONLINE-SHOP
www.koelner-hug.de

Autor: Kathrin Gerber/Andrea Nasemann
3. Auflage 2023, 372 Seiten,
Preis: 34,99 €



DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Zustimmung bei Anbringung einer Markise



Anna-Lena
Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND

Frau Kern aus Neubiberg fragt:

Mein Mieter möchte auf seinem Balkon eine Markise anbringen. Benötigt er hierfür meine Zustimmung?

Antwort: Ja – die Anbringung einer Markise stellt eine bauliche Veränderung dar, da sie die Außenfassade des Gebäudes betrifft. Für solche Änderungen ist gemäß § 540 BGB die Zustimmung des Vermieters erforderlich.

Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 13.3.2023, AZ: 64 S 322/20 klargestellt, dass ein Vermieter ein entsprechendes Gesuch allerdings nicht pauschal ablehnen darf. Die Mieterin hatte eine Markise beantragt, um sich gegen die starke Sonneneinstrahlung zu schützen und sagte zu, alle Kosten für die fachgerechte Montage und den Rückbau zu übernehmen.

Hier muss der Vermieter eine konkrete Interessensabwägung vornehmen zwischen den berechtigten Interessen des Mieters (z.B. Schutz vor Überhitzung) und seinen eigenen Interessen (z.B. Eingriff in die Bausubstanz). Liegt kein sachlicher Ablehnungsgrund vor, kann eine generelle Verweigerung der Zustimmung rechtswidrig sein.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**





Nr. 39 vom 24.09.2025

In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Rauchen als Minderungsgrund?

Auf dem Nachbark balkon meines Mieters wird regelmäßig geraucht. Mein Mieter fühlt sich dadurch gestört und fordert eine Minderung in Höhe von 15%. Ist die Minderung gerechtfertigt, will der betroffene Vermieter wissen.



*RAin
Martina Westner
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Belästigungen durch rauchende Mitbewohner führen oft zu Streitigkeiten bis hin zur Geltendmachung von Minderung und Schadensersatz. Mit der Frage, ob entsprechende Forderungen berechtigt sind, hat sich der BGH schon in einer älteren Entscheidung befasst. Danach gehört Rauchen grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung dazu zählt auch ein Balkon (U.v.28.6.2006). Nur übermäßige Belästigungen durch Rauchen können zu Forderungen führen. Wann Immissionen als erheblich zu bewerten sind, ist eine Frage des Einzelfalls. Hierzu hat das AG Remscheid (U.v.2.5.2024) in einem neueren Urteil festgestellt: Verfügt die Wohnung des Mieters über ausreichend Fenster um durch (Quer-) Lüften den Rauch aus der Wohnung zu bringen, so liegt keine erhebliche Beeinträchtigung und somit kein Minderungsgrund vor. Das AG Berlin-Mitte (U.v.13.10.2022) sah in einem anderen Fall eine 10%-ige Minderung als gerechtfertigt an. Durch Öffnungen in der Decke der Wohnung drangen Immissionen, die zu einer erheblichen Störung auch während der Nacht führten. Vorliegend müsste die betroffene Mieterin weitere Angaben machen. Allein die Tatsache, dass in der Nachbarschaft geraucht wird, stellt keinen Minderungsgrund dar.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de



Abriss des Wohnhauses

Gewiss, ist es nicht der Normalfall: Ein Mietwohnungshaus, ein Mittelgebäude in Haidhausen, von einigen Mietparteien bereits seit Jahrzehnten bewohnt, soll abgerissen werden.

Die Ankündigung ist ein Schock, denn die Wohnung, das Dach über dem Kopf und der Bezugspunkt teils langjähriger sozialer Bezüge, steht von einem auf den anderen Tag zur Disposition. Die vorhandenen Regelwerke wie Erhaltungssatzungen oder die Zweckentfremdungsverordnung leisten keinen Schutz für betroffene Mieterinnen und Mieter. Was ist zu tun?

Das Haus in Haidhausen besteht aus einem Vorder-, einem Mittel- und einem Rückgebäude. Vorder- und Mittelgebäude sind jeweils von mehreren Mietparteien bewohnt, teilweise wohnen die Mieterinnen und Mieter schon sehr lange dort.

Ende September des vergangenen Jahres erhielten die Mieterinnen und Mieter des Anwesens davon Kenntnis, dass das Anwesen eine neue Eigentümerin, eine GmbH, hat. Eine Mieterin erinnert sich: „Wir im Hinterhaus wurden schon beim Kennenlerngespräch mit dem Abriss konfrontiert.“ Die im Auftrag der Eigentümerin tätige Hausverwaltung stellte nach Erinnerung der Mieterin den Abriss des Mittelgebäudes und die Bestandssanierung des Vordergebäudes als „alternativlos“ dar.

Mit der Abrissankündigung und dem damit drohenden Verlust der gemieteten Wohnung ist die bislang gewohnte persönliche Sicherheit dahin. Schließlich geht es um sehr viel, denn die Wohnung ist mehr als der persönliche Schutzraum und Rückzugsort. Sie ist Ausgangspunkt aller sozialen Kontakte, von der Organisation des Alltagslebens bis hin zu Bekanntschaften und Freundschaften. Zu der Sorge des drohenden Verlusts dieser Strukturen des Alltags gesellt sich die bange Frage, wie es denn weitergeht? Wo finde ich künftig ein Unterkommen? Finde ich angesichts der katastrophalen Lage auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt überhaupt eine freie Wohnung? Kann ich mir diese leisten? Im Januar dieses Jahres erhielt die Mieterin schriftlich die Ankündigung von Sanierungsmaßnahmen gemäß der EU-Gebäuderichtlinie, die „beginnend im Frühjahr 2028“ eingeplant



selen. Also kein Abriss? Ende Juli lag dem Planungsausschuss des Au-Haidhauser Bezirksausschusses eine Bauvoranfrage auf dem Tisch, mit der die Eigentümerin über ein beauftragtes Architekturbüro Auskunft über die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit für einen Neubau nach Abriss des Bestandsgebäudes einholen will.

Die Rechtslage – öffentliches Recht

Das Anwesen liegt im Gebiet der Erhaltungssatzung Haidhausen. Zusätzlich gilt die Münchner „Wohnraumzweckentfremdungssatzung (ZeS)“, die den Abriss eines Wohngebäudes als einen Unterfall der Zweckentfremdung betrachtet. Rein rechtlich betrachtet muss die Behörde unter bestimmten Bedingungen den Abriss genehmigen. Zu diesen Bedingungen gehört die Pflicht des Eigentümers nachzuweisen, dass ihm Erhalt und Sanierung des bestehenden Mietwohnungshauses aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiter zuzumuten ist. Paragraph 7 der Zweckentfremdungssatzung gestattet den Abriss eines Hauses unter der Bedingung, dass der Eigentümer Ersatzwohnraum errichtet. Nach Mitteilung des städtischen Sozialreferats verlangt eine städtische Richtlinie als weitere Bedingung, wenn das Haus – wie im vorliegenden Fall – im Gebiet einer Erhaltungssatzung liegt, dass der „zu erstellende Ersatzwohnraum ...

im allgemein üblichen Standard von Wohnraum und im selben Erhaltungssatzungsgebiet errichtet wird.“

Das liest sich auf den ersten Blick so, als ob die Dinge gut im Sinne der betroffenen Mietparteien geregelt sind, so es wie der verständige Mensch erwartet und davon ausgeht, dass eine Satzung, die zum Milieuschutz die Verdrängung der „Altmieterrinnen und Altmietern“ aus einem Quartier verhindern will, dies auch zu Gunsten der betroffenen Mieterinnen und Mieter konkret umsetzt.

Doch dieser konkrete Schutz der Interessen betroffener Mietparteien taucht mit keinem Wort in den Regelwerken auf. Das Münchner Sozialreferat, danach gefragt, ob der Hauseigentümer den Mieterinnen und Mietern, die wegen des Abrisses ihre bisherige Wohnung verlieren, den geforderten Ersatzwohnraum anbieten muss, bringt es auf den Punkt: „Dies kann der Fall sein, muss aber nicht. Die Verwaltung hat hierzu gegenüber dem Eigentümer/Vermieter keine Befugnis zu einer ‚Anordnung‘ oder ‚Verpflichtung‘, da das Erhaltungssatzungsrecht ein städtebauliches Instrument ist.“ Anders ausgedrückt: Der bezweckte Milieuschutz innerhalb des Erhaltungssatzungsgebiets kommt faktisch nicht zur Wirkung, denn die Erhaltungssatzung sorgt mitnichten dafür, die Mieterinnen und Mieter, die doch das „Milieu“ bilden, vor Verdrängung zu schützen.

vom September 2025

Instandhaltung – eine der Hauptpflichten des Hauseigentümers – Mietrecht

Nach Auskunft des Vereins „Haus + Grund München“ ist „der Vermieter verpflichtet, die Mietsache einschließlich aller mitvermieteten Anlagen (z.B. sanitäre Anlagen) und Einrichtungen (z.B. Einbausküchen) auf seine Kosten in vertragsgemäßen Zustand zu erhalten, d.h. die dazu erforderlichen Reparatur- und Instandhaltungen auf seine Kosten ausführen zu lassen.“

Anders gesagt: Der Mieter bezahlt diese Kosten mit seiner monatlichen Miete. Hauseigentümer wiederum bilden dafür eine Instandhaltungsrücklage. Grundsätzlich sollte die Instandhaltungsrücklage € 1 bis € 2 pro Monat und m²-Wohnfläche betragen. ... Höher können die Instandhaltungskosten sein insbesondere bei Wohnungen mit sogenanntem Instandhaltungsgeld, das heißt an denen über einen langen Zeitraum Reparaturen und Instandhaltungen vernachlässigt worden sind.“

Es ist davon auszugehen, dass ein Vermieter erwartbare Instandhaltungskosten wie andere Kostenfaktoren auch, etwa Finanzierungskosten wie Kreditzinsen, in die Festlegung der Miete einbezieht. Das ist nachvollziehbar, denn alle anfallenden unvermeidlichen finanziellen Belastungen sind grundsätzlich Teil der Miete und vom Vermieter in dieser einzukalkulieren. Im Gegenschluss ist festzuhalten, dass Mieterinnen und Mieter, wie bereits erwähnt, die Instandhaltung mit ihrer Miete bezahlen.

Betriebswirtschaftlich betrachtet, kann ein Haus bei unterlassener Instandhaltung an den Punkt geraten, dass sich Abriss und Neubau aus wirtschaftlichen Gründen rentierlicher rechnen als eine Instandhaltung. In aller Regel steuert ein Haus in die- se für Mieterinnen und Mieter bedenkliche Lage, wenn über einen längeren Zeitraum Instandhaltungsarbeiten unterbleiben sind. Andererseits wohnen die langjährigen Mieter zu einer vergleichsweise moderaten Miete. Damit gerät das Haus in aller Regel in eine Kostenfalle, denn die erwirtschafteten Mieten sichern keine auskömmliche Bewirtschaftung des Hauses mehr, geschweige denn, dass mit den Mieteinnahmen der bestehende Instandhaltungsgeld finanziert werden kann. Was können Mieterinnen und Mieter

Krankheit begründet liegen. Eine besondere Härte liegt auch dann vor, wenn „angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann“ (vgl. § 574 BGB).

Wie bereits weiter oben ausgeführt, empfiehlt sich gegebenenfalls eine Dokumentation des allmählichen Verfalls eines Hauses und der unterbliebenen Instandhaltungsarbeiten. Sobald die Mieterschaft etwas von bestehenden Abrissüberlegungen oder gar konkreten Planungen erfährt – hierzu ist eine gute Vernetzung der Mieterinnen und Mieter untereinander sehr nützlich –, sollten sich die Mieterinnen zu einer Mietergemeinschaft zusammenschließen. Hilfreich ist zu erfahren, mit dem Problem nicht alleine dazustehen. Der Austausch mit ebenfalls Betroffenen stärkt und macht es einfacher, eine solche Situation, Abriss des „eigenen“ Hauses und die damit verbundene Ungewissheit und daraus erwachsenden Sorgen und Ängste besser zu meistern. Die Bildung einer Mietergemeinschaft steigert den Einfluss auf politischer Ebene.

Dazu sollte die Mietergemeinschaft alsbald Kontakt zur örtlichen politischen Vertretung, dem Bezirksausschuss, aufnehmen. Der Bezirksausschuss hat ein Anhörungsrecht gegenüber der Baubehörde. Diese muss ihn vom geplanten Abriss und weiteren geplanten Maßnahmen des Hauseigentümers unterrichten. In den meisten Fällen hat der örtliche Bezirksausschuss einen Fachausschuss für Planungstragen eingerichtet, der sich eingehend mit der Behördenteilung befasst. Wann und wo dieser Fachausschuss tagt – die Sitzungen sind öffentlich wie die des Bezirksausschusses –, ist über die Geschäftsstelle der Bezirksausschüsse zu erfahren. Für die Ausschussmitglieder sind alle Details von Bedeutung, die nur die Mieterinnen und Mieter mit ihrem Wissen weitergeben können. Diese Details können in die Stellungnahme des Fachausschusses einfließen, die das Plenum, der Bezirksausschuss, in aller Regel per Beschluss übernimmt und anschließend der Baubehörde zukommen lässt.

Fachliche Beratung einholen! Von großer Bedeutung ist, sich über die individuellen Mieterrechte zu informieren, um die persönliche Strategie

im Fall beobachteter Vernachlässigung der Instandhaltung unternehmen? Die Mieterschaft sollte den Vermieter darauf ansprechen – aus Gründen der Dokumentation am besten schriftlich –, auch wenn sie den Hauseigentümer nicht immer auch zum Handeln zwingen können. Zudem können sie mit einer derartigen Dokumentation die Behauptung des Vermieters, das Haus nicht mehr auskömmlich bewirtschaften zu können, in Zweifel ziehen.

Das gegenständliche Anwesen ist vor etwa einem Jahr in neues Eigentum übergegangen. Man muss davon ausgehen, dass sich die neue Eigentümerin vor Unterschrift unter den Kaufvertrag eingehend mit dem baulichen Zustand der Gebäude befasst hat. Im Januar dieses Jahres hatte die beauftragte Hausverwaltung schriftlich einen Wohnungsbau angekündigt, wie eine Mieterin berichtete. In dem Schreiben teilte die Hausverwaltung mit, dass „gemäß Gebäudeenergiegesetz ... bis 2030 alle Gebäude, die nicht den Standards der EU-Gebäude Richtlinie (EBPD) entsprechen, saniert werden müssen. Vor diesem Hintergrund haben wir beginnend im Frühjahr 2028 eine entsprechende umfangreiche Maßnahme eingeplant“, so weiter im Schreiben der Hausverwaltung.

Wenige Monate nach dieser Ankündigung soll nun alles ganz anders vorstattengehen: Mittel- und Rückgebäude des Anwesens sollen laut Bauvoranfrage, die dem Unterausschuss Planung des Bezirksausschusses Auftragsantrag im Juli zur Beratung vorlag, abgerissen werden.

Was können die betroffenen Mietparteien tun?

Haben die städtischen Behörden den Abriss genehmigt, kann der Vermieter gegenüber den Mietparteien grundsätzlich eine Kündigung wegen „Verhinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung“ aussprechen (vgl. § 573 Abs. 2 Ziffer 3 BGB sog. „Verwertungskündigung“ bzw. im Falle des Abrisses „Abrisskündigung“).

Die Mieterin oder der Mieter ihrerseits können dagegen Widerspruch einlegen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses eine besondere Härte für sich selbst persönlich oder ein Mitglied des Haushalts bedeutet. Diese Härte kann in hohem Alter oder einer

und Gegenwehr zu beraten und zu organisieren. Dazu wird es in jedem Fall ratsam sein, mieterrechtliche Beratung bei einem örtlichen Mieterverein wie „MIETER HELFEN MIETER“ einzuholen.

Ein rechtliches und politisches Manko – Grundrecht auf Wohnen

Im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland ist ein Grundrecht auf Wohnen bis heute leider nicht ausdrücklich geregelt. Üblicherweise wird das (Grund-) Recht auf Wohnen aus dem Schutz der Menschenwürde (Art. 1 GG) i.V.m. der Sozialstaatsgarantie (Art. 20 GG) abgeleitet.

Die Bayerische Verfassung regelt in Artikel 106 Absatz 1: „Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.“ Erklärend steht dazu im Text, diese verfassungsgerechte Regelung verleiht „weder ein persönliches Recht noch ein Grundrecht“.

Eine explizite Regelung des (individuell einklagbaren) Grundrechts auf Wohnen im Grundgesetz und ggf. auch Landesverfassungen ist lange überfällig. Jedoch fanden bisherige

Versuche zu einer expliziten Regelung im Grundgesetz leider nicht die erforderlichen Mehrheiten im Bundestag.

Solange dies nicht erfolgt, ist zu verlangen, dass der „einfache“ Gesetzgeber und die Rechtsprechung im Rahmen ihrer Möglichkeiten diesen – zumindest in Bayern und anderen Ländern verfassten – verfassungsrechtlich formulierten Anspruch zu mindestens so interpretieren, dass die individuellen Schutzrechte von Mieterinnen und Mietern deutlich gestärkt werden, besonders auch im Falle eines Abrisses und Verlusts der gemieteten Wohnung.

Sowohl im Grundgesetz sind neben den Garantien des Eigentums Regelungen zur Sozialpflichtigkeit des Eigentums enthalten (Art. 20 Abs. 2 GG; Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“, Artikel 103 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung: „Eigentumsordnung und Eigentumsgebrauch haben auch dem Gemeinwohl zu dienen.“

Verfassungsrechtler machen stets darauf aufmerksam, dass eine Ver-

fassung nicht lediglich ein schön muliertes Regelkonvolut ist, sondern Wirkung auf konkrete Regelungen zu nehmen hat. So schrieb z.B. Prof. Dr. Rudolf Weber-Fas, Bundesrichter a.D. und Ordinarius für Öffentliches Recht und Staatslehre an der Universität Mannheim im „Wörterbuch zum Grundgesetz“ unter dem Stichwort „Sozialbindung“: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen (Art. 14 II). ... Ein für die Sozialpflichtigkeit besonders kennzeichnender Bereich mit entsprechend weitem Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers ist das Wohnungsmietrecht.“¹

Besonders im Falle des Verlusts der Wohnung mit Abriss des bislang bewohnten Miethauses lassen Schutzbestimmungen zu Gunsten der Mieterinnen und Mieter sehr zu wünschen übrig. Es ist an der Zeit, Druck auf die herrschende Politik und Herrn der Gesetzgebung auszuüben, dass sich hier etwas zum Besseren ändert.

Andreas Bohl

¹ Rudolf Weber-Fas: Wörterbuch zum Grundgesetz. Stuttgart 1993, S. 298.

SONDEREIGENTUM

Wer zahlt den Klingelverstärker?

In unserer Wohnanlage wurden neue Türklingeln eingebaut, die ich leider nicht höre. Ich musste mir daher ein Verstärker-Kästchen besorgen. Muss ich dafür aufkommen?

KARIN S. AUS MÜNCHEN

„Bei Eigentumswohnungen gehören der zentrale Lautsprecher und der Türöffner an der Haustüre sowie die dazu notwendige Verstärkeranlage im Keller zum Gemeinschaftseigentum“, berichtet Ru-

dolf Stürzer vom Verein Haus + Grund. Dagegen seien Türsprech- und Klingelanlage an der Wohnungstüre grundsätzlich dem Sondereigentum zugeordnet. Das bedeutet, dass das Verstärkerkästchen innerhalb der Wohnung zum Sondereigentum zählt mit der Folge, dass die Kosten für Reparatur oder Ersatz von den Wohnungseigentümern zu tragen sind. Frau S. hat Pech gehabt, weil auch in Teilungserklärungen für die Wohnungen nichts anderes vereinbart war. Vor allem hörgeschädigte Eigentümer sollten daher im Vorfeld auf die Auswahl geeigneter Klingeln pochen.



Klingel am Tor.

HARTMANN

EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

KEIN HINWEIS AUF WARTUNGSBEDARF: MANGEL!

Frage: Frau M. fragt in unserer Telefonberatung: In unserer neuen DG-Wohnung fällt die elektrische Sonnenmarkise aus. Obwohl die Gewährleistung noch nicht abgelaufen ist, hat der Bauträger eine Reparatur abgelehnt, weil dies auf mangelnde Wartung zurückzuführen sei. Der Bauträger hatte uns aber nicht gesagt, dass die Markise gewartet werden muss, was können wir tun?



*RA Heiko
Wagener
Fachanwalt
für Bau- und
Architektenrecht*

Antwort: Der Bauträger haftet und schuldet die Reparatur, denn allein der fehlende Hinweis auf eine erforderliche Wartung macht den jetzt aufgetretenen Fehler zu einem Mangel. Ein Mangel ist anzunehmen, wenn die Ist-Beschaffenheit des Werks von der vereinbarten Sollbeschaffenheit abweicht, § 633 Abs. 2 BGB. „Bleibt das errichtete Werk nur unter Einhaltung eines Wartungsplanes mangelfrei, muss sich das aus der vertraglichen Sollbeschaffenheit des Werkes ergeben und Gegenstand der Beschaffensvereinbarung sein“, wie das OLG München, Beschluss vom 06.11.2024 - 28 U 4178/23 Bau ausführt. Danach muss sich also schon aus der Baubeschreibung bzw. Sonderwunschvereinbarung ergeben, dass und wie das Bauteil wartungsbedürftig ist. Ohne diesen Hinweis liegt ein Mangel vor, selbst Hinweise nach Vertragsschluss reichen dann nicht mehr.

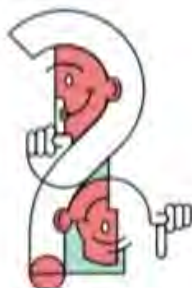
Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



DARF MAN DAS?



Neue Kosten ansetzen

Mit der Jahresabrechnung können zusätzliche Ausgaben auf Mieter zukommen. Welche Regeln dafür gelten.

Manchmal bringt der Postbote unerwartet gute Nachrichten. Es soll vorkommen, dass man mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung einen dreistelligen Betrag zurückerhält, mit dem die ganze Familie schick essen gehen kann. Doch häufig müssen Mieter nachzahlen. Gerade dann schauen viele genau hin – und entdecken vielleicht neben den üblichen Kosten für Heizung, Warmwasser oder den Hausmeister neue Ausgaben. Aber darf der Vermieter sie dafür überhaupt zur Kasse bitten?

Die Antwort lautet, wie so oft: Es kommt darauf an. Grundvoraussetzung ist, dass im Mietvertrag eine jährliche Betriebskostenvorauszahlung vereinbart wurde. Außerdem muss der Vertrag eine sogenannte Mehrbelastungsklausel enthalten. Um zu klären, ob sie die neu eingeführten Ausgaben tatsächlich bezahlen müssen, sollten Mieter in den Betriebskostenkatalog (Paragraf zwei der Betriebskostenverordnung) schauen. Er ist frei im Internet zugänglich. „Alle Ausgaben, die man eindeutig den Positionen eins bis 16 des Betriebskostenkatalogs zuweisen kann, lassen sich umlegen“, sagt Martina Westner, Rechtsanwältin beim Haus- und Grundbesitzerverein München. Derzeit überlegen viele Vermieter und Wohnungsverwalter, eine Elementarschadenversicherung abzuschließen. Sie springt bei Schäden durch Überschwemmung und Hochwasser ein.

Wenn Mieter anteilig dafür aufkommen müssen, ist das in Ordnung, weil sich die neue Ausgabe in die „Kosten für die Sach- und Haftpflichtversicherung“ des Betriebskostenkatalogs einordnen lässt.

Mietern in Rechnung stellen darf man auch Betriebskosten, die durch eine Modernisierung entstehen. „Ein typisches Beispiel dafür ist der Einbau eines Aufzugs“, sagt Westner. Wenn ein Aufzug installiert wurde, fallen Stromkosten für seinen Betrieb und Wartungskosten an. „Diese Kosten muss der Mieter tragen.“

Die Rechtsanwältin nennt ein weiteres wichtiges Kriterium dafür, ob man Ausgaben geltend machen darf: „Die Regelmäßigkeit spielt auch eine Rolle. Alles, was in einem zwei- bis fünfjährigen Turnus erfolgt, kann umgelegt werden.“ Etwa die Kosten für Schrottfahrrad-Entsorgungsaktion, die alle drei Jahre stattfindet. Westner betont, dass es aber auch aperiodische Ausgaben gibt, die Vermieter einfordern dürfen. Wenn etwa ein alter, morscher Baum im Bereich der Wohnanlage aus Sicherheitsgründen gefällt werden muss, könne man das der Kategorie „Kosten der Gartenpflege“ des Betriebskostenkatalogs zuordnen. Auch wenn das eine einmalige Aktion ist. Wer das nicht glauben mag, den kann man auf ein wegweisendes Urteil des Bundesgerichtshofs (Az. VIII ZR 107/20) hinweisen. **Stephanie Schmidt**



Nr. 41 vom 08.10.2025



In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Belegeinsicht bei Betriebskostenabrechnung

Mein ehemaliger Mieter verlangt, dass ich ihm – wie im Vorjahr – die Belege zur Betriebskostenabrechnung zuschicke, statt sie vor Ort einzusehen. Bin ich dazu verpflichtet?

Nein, nach einem Urteil des LG Hanau vom 24.3.2025, Aktenzeichen: 2 S 43/24 ist die bloße Bitte um Übersendung von Belegen keine wirksame Geltendmachung des Einsichtsrechts. Der Vermieter muss diese grundsätzlich nur am Ort der Verwaltung zur Einsicht bereithalten. Eine Pflicht zur Zusendung besteht nur in besonderen Ausnahmefällen, wenn die persönliche Einsicht objektiv unzumutbar ist. Im entschiedenen Fall war der Verwaltungsort rund 46 km von der Mietwohnung entfernt und mit öffentlichen Verkehrsmitteln in unter einer Stunde zu erreichen. Das wertete das Gericht als zumutbar. Der neue, ggf. weiter entfernte Wohnort des Mieters spielt grundsätzlich keine Rolle. Dass Sie dem Mieter im Vorjahr die Belege freiwillig zugesandt haben, begründet keine Verpflichtung dies künftig wieder zu tun.

RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND MÜNCHEN

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de



DER TÄGLICHE tz-RATGEBER Heute: Ihr gutes Recht

Mängel nach dem Wohnungskauf

Gebrauchte Immobilien werden in der Regel unter Ausschluss von Gewährleistungsansprüchen verkauft, zum Beispiel durch die Formulierung im notariellen Kaufvertrag „Gekauft wie gesehen“. Doch das gilt nicht immer.

Denn ein solcher Gewährleistungsausschluss gilt nur für offensichtliche, also für den Käufer erkennbare Mängel – zum Beispiel Schrammen im Parkettboden, schlecht schließende Fenster oder Türen. Für versteckte, nicht ohne weiteres erkenn-



bare Mängel haftet der Verkäufer trotz einer solchen Klausel, wenn ihm diese Mängel bekannt waren und er diese dem Käufer bewusst verschwiegen hat – etwa Feuchtigkeits- und Schimmelschäden, deren Ursache nicht beseitigt und die vom

Verkäufer vor dem Verkauf nur überstrichen wurden. Allerdings liegt die Beweislast beim Käufer. Kann er das arglistige Verschweigen des Mangels nachweisen, kann er den Rücktritt vom Kaufvertrag erklären oder eine Minderung des Kaufpreises verlangen. Zur Vermeidung unliebsamer Überraschungen sollten Interessenten nicht nur das Sondereigentum (sanitäre Anlagen) mit einem Fachmann kritisch prüfen, sondern auch das gemeinschaftliche Eigentum (also etwa Dach, Heizung, Balkone).

THI, FOTO: MW



Rudolf Stürzer
Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München

Achtung bei der neuen Immobilie: Wer haftet bei Mängeln nach dem Wohnungskauf? Münchner Anwalt klärt auf

Wer in München eine Wohnung kaufen möchte, braucht nicht nur viel Geld – sondern auch Ahnung, was mögliche Mängel der Immobilie betrifft. Sonst kann es richtig teuer werden.

München - Gebrauchte Immobilien werden in der Regel unter Ausschluss von Gewährleistungsansprüchen verkauft, sagt Rudolf Stürzer, Rechtsanwalt und Geschäftsführer bei Haus und Grund München. Etwa durch die Formulierung im notariellen Kaufvertrag „Gekauft wie gesehen“. Ein solcher Gewährleistungsausschluss gelte jedoch „nur für offensichtliche, das heißt für den Käufer erkennbare Mängel wie Schrammen im Parkettboden, schlecht schließende Fenster oder Türen oder Ähnliches.“

Verkäufer haftet für versteckte Mängel

Für versteckte, also nicht ohne weiteres erkennbare Mängel, hafte der Verkäufer trotz einer solchen Klausel, „wenn ihm diese Mängel bekannt waren und er diese dem Käufer bewusst verschwiegen hat“, sagt Stürzer. Als Beispiele nennt er Feuchtigkeits- und Schimmelschäden, deren Ursache nicht beseitigt wurden und die vom Verkäufer vor dem Verkauf lediglich überstrichen wurden.

Zum Nachweis ist oft Detektivarbeit nötig

Allerdings liege die Beweislast für das Verschweigen des Mangels beim Käufer, sagt Stürzer. Zum Nachweis sei häufig „Detektivarbeit“ des Verkäufers oder seines Anwalts notwendig, etwa durch Befragung von Nachbarn, des Hausmeisters bzw. der Hausverwaltung – oder von Handwerkern des Verkäufers. „Hinweise auf eine Kenntnis des Verkäufers von Mängeln können sich aber auch in den Protokollen der Eigentümerversammlungen finden, wenn solche Probleme in der Wohnanlage schon auf der Tagesordnung von Eigentümerversammlungen waren und zum Beispiel darüber diskutiert wurde, ob zur Beseitigung von Schimmelschäden in verschiedenen Wohnungen eine Wärmedämmung der Außenwände beschlossen werden sollte“, erklärt Rudolf Stürzer.

Rücktritt vom Kaufvertrag ist bei versteckten Mängeln durchaus möglich

Könne der Käufer das arglistige Verschweigen des Mangels durch den Verkäufer nachweisen, „kann er den Rücktritt vom Kaufvertrag erklären oder eine angemessene Minderung des Kaufpreises verlangen“, sagt Stürzer. Wobei zur Durchsetzung in aller Regel die Einschaltung von Sachverständigen und Anwälten erforderlich sei.

Der Tipps des Experten: Zur Vermeidung von unliebsamen Überraschungen nach dem Kauf sollten Kaufinteressenten von gebrauchten Eigentumswohnungen nicht nur das Sondereigentum (also etwa die sanitären Anlagen) mit einem Fachmann oder Bausachverständigen kritisch prüfen, sondern auch das gemeinschaftliche Eigentum (zum Beispiel Dach, Heizung, Balkone etc.), „da sie als künftige Eigentümer auch für Reparaturen am Gemeinschaftseigentum entsprechend ihres Miteigentumsanteils mitzahlen müssen“, sagt Stürzer.

Fachleute oder Bausachverständige können bei der Besichtigung wichtig werden

Auch hier könnten die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen aufschlussreich sein. Wurde etwa bereits über notwendige Betonsanierungsmaßnahmen an den Balkonböden oder der Tiefgarage diskutiert, „muss der Käufer damit rechnen, dass auf ihn in den nächsten Jahren erhebliche Kosten zukommen können“, gibt Stürzer zu bedenken.

Wie hoch diese ausfallen, hänge nicht nur von den Kosten der Maßnahmen ab, „sondern auch davon, ob die Eigentümergemeinschaft hierfür ausreichende Instandhaltungsrücklagen gebildet hat. Auch dies sollte der Käufer kritisch prüfen.“ Mängel am Sonder- oder Gemeinschaftseigentum müssten für einen Käufer nicht zwingend ein K.O.-Kriterium für den Kauf der Wohnung sein; können aber „einen erheblichen Spielraum bei den Verhandlungen über den Kaufpreis eröffnen“.

SANIERUNG BEI NIESSBRAUCH

Wer bekommt die Förderung?

Meine kleine Wohnung gehört meinen Töchtern, ich habe Nießbrauch. Nun wird eine neue Heizung eingebaut. Wer kann dafür Fördermittel beantragen und wer muss den Einbau bezahlen?

GRETE TUCHBREITER AUS MÜNCHEN

Wir gaben diese Frage an Rudolf Stürzer weiter. Der Vorsitzende von Haus und Grund München schrieb uns: „Antragsberechtigt für Fördermittel zu energetischen Sanierungsmaßnahmen

sind auch Inhaber von dinglichen Wohnrechten und Nießbraucher, sofern auch der Eigentümer antragsberechtigt ist. Allerdings muss der Eigentümer vom Nießbraucher über die Inanspruchnahme der Förderung sowie über die Höhe des maximalen Förderbetrages informiert werden. Der Gebäudeeigentümer muss die Einhaltung der ihn betreffenden Verpflichtungen gegenüber dem Antragsteller z.B. im Rahmen einer schriftlichen Erteilung der Erlaubnis zur Antragstellung bestätigen. Diese Erlaubnis muss bei der Antragstellung bei der BAFA mit eingereicht werden.“



Bessere Dämmung: Arbeiter saniert Haus. IMAGO



GRUSSWORTE ZUR MÜNCHNER HERBST-IMMOBILIENMESSE 2025

Herzlich willkommen in der schönen Welt guter Wohnimmo

„Wohnen Eigentümer billiger als Mieter?“



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

eine Scherzfrage angesichts der exorbitanten Kaufpreise für Eigentumswohnungen gerade in München? Nein! Eigentümer wohnen tatsächlich billiger als Mieter. Natürlich nicht sofort nach dem Kauf – schon gar nicht im Großraum München. Hier zahlen Käufer für eine 70 m² große Bestandswohnung nach einer aktuellen Marktanalyse – anders als in preisgünstigeren Regionen – auch nach 5 Jahren noch monatlich 565 € mehr als Mieter einer vergleichbaren Wohnung. Aber auch in München wendet sich das Blatt spätestens in 10 Jahren nach dem Kauf. Dann ist Mieten teurer! Der Grund dafür ist, dass – eine langfristige Zinsbindung vorausgesetzt – die Raten für den Immobilienkredit gleich bleiben; während die Mieten gerade in Ballungsgebieten wie München auch in Zukunft weiter und deutlich steigen werden. Ursächlich ist das weiter zunehmende Missverhältnis von Angebot und Nachfrage. Die Bautätigkeit im Mietwohnungsbau geht gegen Null. Die Nachfrage zieht durch Zuzug und immer noch deutlich steigende Pro-Kopf-Wohnfläche weiter an. Da gibt es für die Mieten nur einen Weg: nach oben. Darüber sind sich alle Experten einig. Auch staatliche Eingriffe wie Mietprelsbremse und Co werden daran nichts Grundlegendes ändern können.

Aber auch auf dem Kaufmarkt ziehen die Zahlen der Transaktionen und die Kaufpreise gerade wieder an. Für potenzielle Interessenten bedeutet dies: Besser wird es nicht.

Fazit: Wer es sich leisten kann, in den ersten 10 Jahren nach dem Kauf mehr zu bezahlen als für eine vergleichbare Mietwohnung, sollte nicht mehr allzu lange zögern. Spätestens beim Eintritt ins Rentenalter, aber vielleicht auch schon lange Zeit davor, wird es der Käufer genießen können, besser, sicherer und vor allem billiger zu wohnen, als wenn er immer noch Mieter wäre.

Bei allen Fragen rund um Haus und Wohnung sind Immobilieneigentümer und solche, die es werden wollen, bei Haus + Grund München mit seinen inzwischen über 42.000 Mitgliedern gut aufgehoben. 25 Rechtsanwälte, Steuerberater, Architekten und Energieberater helfen Bauherren, Eigentümern und Vermietern bei der Klärung von Fragen und Bewältigung ihrer kleinen und großen Probleme.

Ihr
Rudolf Stürzer, Rechtsanwalt
Vorsitzender von Haus + Grund München



Exklusiver Service für unsere Mitglieder:

Persönliche Beratung:

Telefonische Sprechstunden, auch am Abend

Der Mitgliederservice von Haus + Grund München wurde erweitert.

Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten können sich Mitglieder auch montags bis freitags in der Zeit von 16:00 bis 19:00 Uhr exklusiv beraten lassen.

Telefonische Beratung

nur unter **089/55141-300** zu folgenden Zeiten:

Montag bis Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr
Montag bis Donnerstag	13:30 bis 16:00 Uhr
Freitag	13:30 bis 15:45 Uhr
Montag bis Freitag	16:00 bis 19:00 Uhr

Persönliche Beratung nur nach
telefonischer Terminvereinbarung unter **089/55141-371**

24 h online erreichbar:



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 Crif (ca. 39 Millionen Daten)
- Ergebnis in wenigen Minuten: 10,- € pro Abfrage



Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

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

Sonnenstraße 13/III | 80331 München | **Telefon 089 / 55141-0** | FAX 089 / 55141-366 | info@hug-m.de | www.hug-m.de

UNSER TEAM



Reihe vorne: RAin Kathrin Gerber^{1,3}, RAin Florentina Mantscheff³, Eva Stürzer, RAin Katharina Röbler, RAin Claudia Finsterlin¹, RAin Ariane Schlegel³, stellvertr. Vorsitzender RA Georg Hopfensperger³, Vorsitzender RA Rudolf Stürzer, Christina Schenker, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer, Carmen Rojas-Schwartz, Elisabeth Karner, Maria Martins, Ruzica Milicevic.

Reihe mitte: Nicolaus Zieglmayer, RA Simon Koch, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, Katharina Lazovic, RA Dr. Benjamin Merkel, RAin Astrid Congiu-Wehle², StB Andreas Hopfgartner¹, RA Martin Seydel, RA Harald Spöth³, Karina Popescu

Reihe hinten: RA Alexander Schulze-Schönherr^{3,5}, RA Martin Sauer³, StBin/WPin Regine Funke-Lachotzki, Dipl.-Ing. Andreas Heisler^{6,7}, RA Julian Cato Mantscheff³, Dipl.- Arch. Eth Andrea Lange⁸, RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer⁴, RAin Andrea Nasemann, RA Detlef L. Sterns, RA Bernhard Stocker, RA Heiko Wagener⁵, Sabine Grasarevic, Nicole Schneider, RAin Martina Westner, Kathrin Passarge, RA Nicolai Utz⁴.

¹ Fachanwältin für Steuerrecht, ² Fachanwältin für Familien- und Steuerrecht, ³ Fachanwalt/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,

⁴ Fachanwalt/-anwältin für Erbrecht, ⁵ Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, ⁶ Energieberater, ⁷ Bauberater, ⁸ Architektin

HAUS & GRUND MÜNCHEN

UM HAUS UND WOHNUNG



Energie-beratung + Energie-ausweis

Unsere Energie-Spezialisten bieten unseren Mitgliedern eine kostenlose Beratung zu folgenden Themen:

- Rentiert sich eine Photovoltaikanlage?
- Soll ich auf eine Wärmepumpe umstellen?
- Welche Fördermittel gibt es?
- Wie wirken sich gesetzliche Pflichten (z.B. das Heizungsgesetz) auf mich aus?
- Wie kann ich mein Haus vernünftig ertüchtigen, ohne riesige Investments tätigen zu müssen?

Unsere zertifizierten und erfahrenen Spezialisten nehmen sich für Ihr Anliegen Zeit. Sie wählen zwischen einer Beratung am Standort des Vereins, per Telefon oder digital. Zudem bieten wir die Erstellung von Energieausweisen an.

Zum 18. Mal in Folge ausgezeichnet!



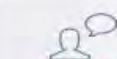
Zum 18. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2024 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.265 auf insgesamt 41.121 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit fast 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. Mai 2025 vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland mit dem ersten Platz als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet. Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes in Berlin an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS+GRUND MÜNCHEN.

www.haus-grund.de
www.zentralverband.de/haus-grund
Mehr Informationen und aktuelle Inhalte unter www.mein-immostar.de/hf

		Zuwachs	Gesamt
01 München	Bayern	1.265	41.121
02 Stuttgart	Württemberg	434	23.804
03 Münster	Ruhr	391	5.521
04 Darmstadt	Hessen	245	5.930
05 Ansbach	Bayern	205	1.694
06 Aachen/Freiburg	Rheinland/Bayern	192	5.285/6.371
07 Heidelberg	Baden	160	6.502
08 Koblenz	Rheinland-Pfalz	149	5.159
09 Neunkirchen	Saarland	147	1.491
10 Heilbronn	Württemberg	141	7.209



40.000
Kostenfreie Rechts-
beratungen jährlich



25
Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater



41.000
Mitglieder in München
und Umgebung



18
Neue Mitglieder pro
Werktag im Durchschnitt



420.000
Wohnungen und Ge-
schäftsräume



39.000.000
Datenbankbeiträge für
Mietvermittlungscheck



**Der Immobilien-Podcast:
Aktuell, verständlich, kompetent**

Ohren auf fürs Eigentum

In Kooperation mit Radio Arabella vertiefen wir regelmäßig spannende Themen jenseits von Zoff, Zinsen + Ziegel... Ein Podcast mit klaren Antworten.

Radio Arabella



**Haus + Grund München erklärt:
Alles rund um Haus und Wohnung**



BUCHTIPP

Praxishandbuch Wohnungseigentum

Auf der sicheren Seite beim Wohnungseigentum

Dieses Buch stellt umfangreiches Wissen für Wohnungseigentümer und -eigentümerinnen zur Verfügung, das Sie in jeder Situation unterstützt. Sie erfahren alles über Ihre Rechte und Pflichten sowie über Steuern und Versicherungen bei Wohnungs- und Teileigentum.

Inhalte:

- Grundbegriffe des Wohnungseigentums
- Nutzung und Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums
- Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer:in
- Lasten und Kosten des Wohnungseigentums
- Die Wohnungseigentümerversammlung
- Teilrechtsfähigkeit, Haftung und Insolvenz
- Verwalter:in und Verwaltungsbeirat
- Die vermietete Eigentumswohnung
- Das wohnungseigentumsrechtliche Verfahren vor Gericht
- Checkliste für den Erwerb einer Eigentumswohnung
- Steuern bei Wohnungs- und Teileigentum
- Versicherungen

Neu in der 8. Auflage:

- Gebäudeenergiegesetz, Wärmeplanungsgesetz
- CO₂-Preis, Bundesförderung für effiziente Gebäude

Heizungsscheck und hydraulischer Abgleich, Photovoltaik-Förderung

- Zertifizierter Verwalter
- Virtuelle Eigentümerversammlungen

Die digitale und kostenfreie Ergänzung zu Ihrem Buch auf myBook+:



ONLINE-SHOP
www.koelner-hug.de

Autoren: Rudolf Stürzer, Georg Hopfensperger, Melanie Sterns-Kolbeck, Detlef Sterns, Claudia Finsterlin,
8., aktualisierte und erweiterte Auflage 2024,
508 Seiten, Preis: 39,99 €



WANN DER PFLICHTTEIL GREIFT

Von Enkeln erben?

Wir haben unseren Sohn testamentarisch zum Alleinerben eingesetzt. Unsere Enkel bekommen als Vermächtnisnehmer die Wohnung. Könnte im Erbfall unser Sohn von den Enkeln seinen Pflichtteil bekommen?

RENATE KLEIN AUS MÜNCHEN

Anwalt Rudolf Stürzer (Haus und Grund) sagt: „Ein Pflichtteilsanspruch ist ein gesetzlich garantierter Mindestanspruch für nahe, aber testamentarisch vom Erbe ausgeschlossene Familienangehörige.“ Das sind in der Regel Kinder und Ehepart-



Klassisches Erbe: Wohneigentum. IMAGO

ner. Meist handelt es sich um einen Geldbetrag, der eine Beteiligung am Erbe sicherstellen soll. „Die Ansprüche auf den Pflichtteil gesetzlicher Erben haben Vorrang vor Vermächtnissen“, so Stürzer. „Ein Vermächtnis ist eine einzelne Zuwendung eines bestimmten Vermögenswertes.“ Hier sind es die Enkel, die dadurch nicht die Erben der Wohnung werden, aber einen Anspruch gegen den Erben auf Herausgabe des Vermächtnisses haben, das im Zeitpunkt des Todes an den Sohn übergeht. Doch der Sohn könnte das Erbe ausschlagen und den Pflichtteil verlangen. Finanziell wäre er so besser gestellt, da die Wohnung mehr wert ist, als das Geldvermögen.

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Kombination unterschiedlicher Wärmemessverfahren in einer WEG

Ein Wohnungseigentümer stellt folgende Frage: Ich möchte im Rahmen eines Renovierungsvorhabens in meiner Eigentumswohnung eine Fußbodenheizung installieren. Bei der Fußbodenheizung wird ein wohnungszentraler Heizkreisverteiler eingebaut und an den Hauptstrang angeschlossen. Die Messung der Wärmemenge kann nur mit einem Durchflussmengenähler gemessen werden. Alle anderen Einheiten im Haus verwenden die Verdunstungsgeräte am Heizkörper. Technisch und eigentumsrechtlich steht einer Umrüstung auf Fußbodenheizung nichts im Weg. Aber ist es möglich, in einer WEG unterschiedliche Messmethoden zu kombinieren und Heizkostenabrechnungen im Einklang mit der Heizkostenverordnung zu erstellen?



*RAin Florentina
Mantscheff
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Das ist problematisch, denn im Falle einer Abrechnung, die den Vorschriften der Heizkostenverordnung (HKV) nicht gerecht wird, riskiert man das Kürzungsrecht in Höhe von 15 % gemäß § 12 Abs. 1 HKV und problematisch ist vorliegend, dass die HKV in ihren Regelungen von dem Normalfall ausgeht, dass die Werte aller von einer zentralen Heizungsanlage versorgten Nutzer von den gleichen Erfassungsgeräten gemessen werden. In Gebäuden, in denen das nicht gewährleistet ist, schreibt § 5 Abs. 7 HKV eine Vorerfassung vor. Hierbei werden vom Gesamtverbrauch die Anteile der Gruppen von Nutzern erfasst, deren Verbrauch mit gleichen Ausstattungen erfasst wird. Hierfür sind technisch weitere Wärmezähler erforderlich, über die die von einer Nutzergruppe insgesamt verbrauchte Wärme erfasst wird. Ist dies gewährleistet, können Heizkostenabrechnungen im Einklang mit der HKV erstellt werden.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München

Sonnenstraße 13 III, 80331 München

Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66

www.hug-m.de, info@hug-m.de



MEIN MIETER IST EIN MESSIE

Kündigung wegen Vermüllung?

Als wir kürzlich wegen einer kaputten Therme bei unserer Mieterin vorbeigeschaut haben, sahen wir, dass die Wohnung komplett vermüllt war. Können wir ihr deswegen kündigen?

HANS W. AUS MÜNCHEN

Selbst wenn noch kein konkreter Schaden erkennbar ist, kann einem Messie-Mieter gekündigt werden. Wie Rudolf Stürzer vom Verein Haus und Grund berichtet, hat das Bundesverfassungsgericht im Sinne eines Vermieters



Messie-Wohnung. REMMERS

entschieden. Bei dem Fall war nach einem Brandalarm ein katastrophaler Zustand der Wohnung festgestellt worden. Sie war so verdreckt, vermüllt und mit Gegenständen des Mieters zugestellt, dass einzelne Räume nicht mehr betreten werden konnten. Auch nach einer Abmahnung der Vermieterin hatte sich nichts an der Situation geändert. Deshalb kündigte sie dem Mieter fristlos und erhob Räumungsklage. Laut Bundesverfassungsgericht habe der Mieter bei der Behandlung der Wohnung den ihm zustehenden Ermessensspielraum weit überschritten. Die Vermieterin musste deshalb nicht auf konkrete Schäden warten.



Nr. 43 vom 22.10.2025

In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

WEG: Keine Vergleichsangebote für die Beauftragung von Rechtsanwälten und Sachverständigen erforderlich



Frau F. aus München fragt: In unserer letzten Eigentümerversammlung wurden zur Bearbeitung umfangreicher Mängelansprüche ein Sachverständiger und ein Rechtsanwalt beauftragt, ohne vorher Vergleichsangebote einzuholen. Müssen denn nicht mindestens 3 Angebote eingeholt werden?

RA Heiko Wagener
FA für Bau- und Architektenrecht
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND MÜNCHEN

Es ist richtig, dass vor größeren Beauftragungen in der Regel 3 Angebote eingeholt werden müssen, nach der bisherigen Rechtsprechung ist ein Beschluss, der dies nicht beachtet, anfechtbar. Anders aber bei der Beauftragung von Anwälten oder Sachverständigen entschied nun der BGH und hob ein Urteil des LG München I auf. Denn deren Leistungen könne die WEG durch die Gegenüberstellung der Angebote nicht sinnvoll vergleichen. Dies gelte auch, wenn ein Rechtsanwalt statt zu den gesetzlichen Gebühren zu einem Zeithonorar beauftragt wird. Statt der gesetzlichen Gebühren sei in München etwa ein Stundensatz von 300 € für den Anwalt zuzüglich 150 € für seine Sekretärin immer noch angemessen, da es um komplexe Rechtsfragen aus den Bereichen Baurecht und Wohnungseigentumsrecht gegangen sei. Dabei ließ der BGH ausdrücklich offen, ob die 3- Angebots -Regel bei anderen Beauftragungen überhaupt noch Gültigkeit hat. (BGH, Urteil vom 18.07.2025, V ZR 76/24).

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de



Neue Serie: Leser fragen - Rechtsanwälte antworten

Anfragen von Mietern und Eigentümern erreichen uns von Ausgabe zu Ausgabe. Diese reichen wir an die zuständigen Rechtsanwälte weiter. Einige Fragen zum Wohneigentumsrecht davon werden wir in unregelmäßigen Abständen anonym bei uns veröffentlichen. Die Fragen werden von den kompetenten Rechtsanwälten von HAUS+GRUND MÜNCHEN beantwortet. Lesen Sie hier:

INES H. AUS GRAFING FRAGT: "Ich habe eine kleine Dachgeschosswohnung vermietet. Der Mieter hat dort ein sehr großes Aquarium aufgestellt. Nach Auskunft seiner Versicherung ist es das größte, das in einer Wohnung aufgestellt werden kann und noch versichert ist. Darüber hinaus hat er aber noch fünf kleinere Aquarien aufgestellt. Nun hat der Mieter bei uns Schimmel gemeldet. Bei der Besichtigung der Wohnung stellten wir fest, dass neben den Aquarien noch sehr viele Möbel in der kleinen Wohnung stehen und diese teilweise dort vor den Heizkörpern platziert sind. Es herrscht eine sehr hohe Luftfeuchtigkeit. Was sollen wir tun?"

HAUS+GRUND MÜNCHEN: "Aquarien in der Wohnung - noch dazu in dem geschilderten Ausmaß führen regelmäßig zu einer erhöhten Luftfeuchtigkeit in der Wohnung. Wasser verdunstet aus den Aquarien und reichert sich in der Raumluft an, was die relative Luftfeuchtigkeit im Raum erhöht. Auch der Bundesgerichtshof hat bereits entschieden, dass sich bei Aquarien die Vermutung aufdrängen muss, dass hierdurch eine höhere Luftfeuchtigkeit entsteht, die die Schimmelbildung begünstigt und dass deshalb an das Lüftungsverhalten des Mieters entsprechend höhere Anforderungen zu stellen sind (BGH, Urt. v. 11. 7. 2012 – VIII ZR 138/11). Sie sollten Ihren Mieter daher nachweislich und schriftlich unter Fristsetzung dazu auffordern, die Anzahl der Aquarien zu reduzieren und sein Lüftungsverhalten so einzustellen, dass eine Schimmelbildung künftig vermieden wird. Außerdem sollten Sie ihn darauf hinweisen, dass in Folge der Möblierung und der diversen Aquarien die Luftfeuchtigkeit in der Wohnung zu reduzieren ist und deshalb in der Wohnung täglich ein mehrmaliges Stoß- oder Querlüften durchzuführen ist. Das bisherige Lüftungsverhalten ist jedenfalls nicht ausreichend, was die Tatsache der Schimmelbildung vermuten lässt. Der Mieter sollte auch darauf hingewiesen werden, dass die Möbel mit einem Abstand von ca. 10 cm von der Wand entfernt aufzustellen sind und nicht plan an die Wand gestellt werden dürfen. Schließlich sollten Sie dem Mieter auch eine Frist zur Schimmelbeseitigung setzen und danach eine erneute Besichtigung der Wohnung durchführen, um zu überprüfen, ob der Mieter Ihren Aufforderungen nachgekommen ist. Falls nicht, kann der Mieter unter erneuter Fristsetzung abgemahnt werden. Falls das immer noch nichts nützt und sich die Schimmelbildung ausweitet, kann entweder eine gerichtliche Geltendmachung Ihrer Ansprüche erfolgen oder an den Ausspruch einer Kündigung gedacht werden."

JAN M. AUS FREISING FRAGT: "In unserer Wohnungseigentümergemeinschaft besteht Uneinigkeit darüber, ob die an den Heizkörpern befindlichen Heizkörperventile zum Gemeinschaftseigentum gehören oder zum Sondereigentum. Unser Verwalter meint, dass die Heizkörperventile zum Gemeinschaftseigentum gehören und deshalb alle Eigentümer für den Austausch der defekten Heizkörperventile in der Wohnung eines anderen Eigentümers zahlen müssten. Ich meine, dass die Heizkörperventile zum Sondereigentum gehören und deshalb von dem betroffenen Wohnungseigentümer selbst zu zahlen sind. Was ist richtig?"

HAUS+GRUND MÜNCHEN: "Befinden sich Heizkörper innerhalb der Wohnung, so stehen sie regelmäßig gem. § 5 Abs. 1 WEG im Sondereigentum, da sie von der Heizungsanlage abgekoppelt werden können, ohne dass deren Gebrauchsfähigkeit dadurch berührt wird. Dem hat sich der BGH zu-mindest im Ergebnis angeschlossen. Nach dem „Heizkörperurteil“ des BGH vom. 8. 7. 2011 (V ZR 176/10), können Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung durch die Teilungserklärung dem Sondereigentum zugeordnet werden. Der BGH hat sich zwar darauf beschränkt zu entscheiden, dass Heizkörper im Sondereigentum stehen können, wenn dies in der Teilungserklärung bestimmt ist. Dies bedeutet aber, dass Heizkörper und deren Bestandteile zumindest nicht zwingend

nach § 5 Abs. 2 WEG im Gemeinschaftseigentum stehen. Damit handelt es sich im Umkehrschluss um Sondereigentum nach § 5 Abs. 1 WEG, wenn keine andere Regelung i.S.d. § 5 Abs. 3 WEG getroffen wurde. Heizkörper und deren Bestandteile wie Thermostat-, bzw. Heizungsventile sind daher in der Regel Sondereigentum, auch wenn eine diesbezügliche Regelung in der Teilungserklärung oder eine entsprechende Vereinbarung fehlt. Anders ist es nur, wenn das Vorhandensein der Heizkörper Voraussetzung dafür ist, dass die Heizungsanlage insgesamt funktioniert. Diejenigen Teile, die für die Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage erforderlich sind, sind gem. § 5 Abs. 2 WEG Gemeinschaftseigentum. Die Auffassung der Hausverwaltung ist daher aus unserer Sicht dann zutreffend, wenn in Ihrer WEG die Heizungsventile tatsächlich für die Funktionsfähigkeit des gesamten Heizungssystems notwendig sind. Falls nicht ist aber von Sondereigentum auszugehen. Die Kosten für die Erneuerung der Heizungsventile sind daher vom Sondereigentümer allein zu tragen."

HEINRICH H. AUS ISMANING FRAGT: "Ich bin Eigentümer einer Wohnung in einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Wir haben von unserer Hausverwaltung noch immer keine Jahresabrechnung für 2024. Dies wird wieder zu Schriftverkehr mit dem Finanzamt führen. Außerdem fand auch noch keine ordentliche Eigentümerversammlung statt. Können wir den Verwalter deshalb fristlos kündigen? Ich bin aber schon älter und nicht streitlustig. Deshalb will ich eigentlich nicht vor Gericht gehen."

HAUS+GRUND MÜNCHEN: "Leider kennt das Wohnungseigentumsrecht keine Frist zur Vorlage der Jahresabrechnung. Die herrschende Meinung geht aber davon aus, dass die Abrechnung innerhalb der ersten sechs Monate vorliegen sollte und innerhalb von neun Monaten beschlossen sein sollte, das heißt spätestens im September. Dies aber immer unter der Voraussetzung, dass bereits alle Abrechnungsunterlagen vorliegen. Aus der Praxis ist uns bekannt, dass beispielsweise die Dienstleister, die die Heizungsabrechnung erstellen, oft überlastet sind und dass der Verwalter oft noch auf Abrechnungsunterlagen warten muss. Viele Hausverwaltungen führen daher ihre Versammlungen teilweise sogar gegen Jahresende durch. Eine fristlose Kündigung ist bei dem hiesigen Sachverhalt noch nicht möglich. Hier müsste im Übrigen auch eine Abmahnung ausgesprochen werden. Dies erfordert in der Regel ebenfalls eine Eigentümerversammlung zur Herbeiführung eines Abmahnungsbeschlusses. Bei kleineren Wohnungseigentümergemeinschaften kann eine Abmahnung auch im Umlaufverfahren erfolgen, allerdings müssen dann sämtliche Wohnungseigentümer sowohl dem Umlaufverfahren als auch dem Abmahnungsbeschluss zustimmen. Immer möglich ist eine ordentliche Kündigung. Sie müssen dann aber in der Regel 6 Monate das Verwalterhonorar weiterbezahlen. Gerade wenn keine besondere Streitlust besteht, sollten Sie tatsächlich genau überlegen, ob Sie den Verwalter kündigen. Denn es ist schwierig, auf dem Markt Hausverwaltungen, vor allem auch für kleinere Anlagen zu finden."

Eine Klage gegen den Verwalter persönlich ist seit der WEG-Reform aus dem Jahr 2020 in solchen Fällen ohnehin nicht mehr möglich. Sie müssten gegebenenfalls die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verklagen. Diese würde dann voraussichtlich dem Hausverwalter den Streit verkünden. In solchen Fällen sind dann in der Regel 3 Rechtsanwälte tätig. Das Verfahren ist also aufwendig und teuer. Auch wenn Sie einen solchen Rechtsstreit vollständig gewinnen, werden Sie an den Prozesskosten beteiligt, da Sie Mitglied der WEG sind. Eine Klage will also wohl überlegt sein, zumal der Verwalter vermutlich bald zu einer Eigentümerversammlung laden wird."

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

Haben Sie auch Fragen zum Wohneigentumsrecht?

Wir werden in unregelmäßigen Abständen Ihre Fragen und die Antworten von Haus+Grund München veröffentlichen.

Stellen Sie bitte Ihre Fragen an: redaktion@immostar.de

ANZEIGE

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Vereinbarung einer Staffelmiete

Frage:

Frau M. aus München fragt: Ich stehe vor dem Abschluss eines Mietvertrages und möchte eine Staffelmiete vereinbaren, damit mein Mieter und ich hinsichtlich der Miethöhe Klarheit für die Zukunft haben. Was sind die Voraussetzungen?



RA Georg Hopfensperger
 Rechtsabteilung
 HAUS + GRUND
 MÜNCHEN

Antwort:

Die Staffelmiete ermöglicht, die Miete für festgelegte Zeiträume zu vereinbaren. Sie muss schriftlich abgeschlossen werden. E-Mail und mündliche Vereinbarungen sind also unwirksam. Bei der Staffelmiete müssen die Erhöhungsbeträge in Geldbeträgen angegeben werden – prozentuale Angaben sind unzulässig. Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

Bei einem Verstoß gegen diese Vorgaben ist die gesamte Vereinbarung über die Staffelmiete unwirksam. Während der Laufzeit einer Staffelmiete sind andere Mieterhöhungen, etwa wegen Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen. Bei der Staffelmiete gibt es keine Kappungsgrenze wie bei der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Allerdings kann jede Staffel nach der Mietpreisbremse überprüft werden. Das bedeutet, dass die Miethöhe der ersten Staffel die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen darf. Diese Begrenzung gilt auch für alle folgenden Staffeln. Es ist ein schwer zu kalkulierendes Risiko, ob eine der künftigen Staffeln nach der Mietpreisbremse noch zulässig ist oder nicht. Ihr Ziel, dass Vermieter und Mieter hinsichtlich der Miethöhe Klarheit für die Zukunft haben, können sie daher nur eingeschränkt erreichen.

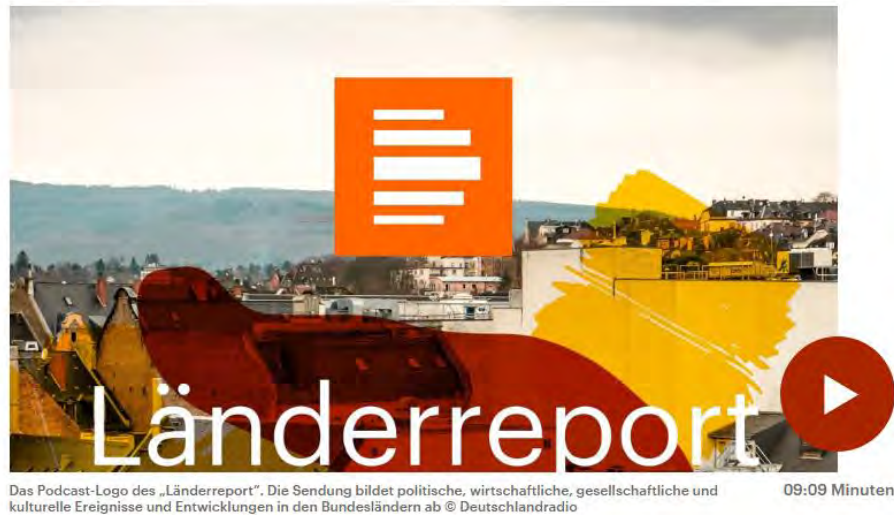
Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de



Erbschaftssteuer – Bayern will Regionalisierung (Länderreport)



Der **Deutschlandfunk** sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Klage des Freistaates Bayern gegen die Erbschaftsteuer.

Kontaktlos ausziehen

Manche werfen die Schlüssel ihrer alten Wohnung in den Briefkasten des Vermieters. Wann das riskant ist.

Meist ballen sich die Termine im letzten Quartal des Jahres. Besonders anstrengend wird diese Zeit, wenn ein Wohnungswechsel ansteht. Nach der Kündigung hat manch einer so viel mit dem Umzug zu tun, dass er nicht die Zeit findet, einen Termin für die Schlüsselübergabe zu vereinbaren. Und wirft dem Vermieter die Schlüssel für die alte Wohnung einfach in den Briefkasten. Doch ist das erlaubt?

Grundsätzlich ist der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, die Mietsache zurückzugeben. Dies ergibt sich aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), Paragraph 546. „Demnach ist der Mieter zur Aushändigung aller Schlüssel verpflichtet, sodass der Vermieter die Wohnung wieder in Besitz nehmen kann“, sagt Martina Westner, Rechtsanwältin beim Haus- und Grundbesitzerverein in München.

Im Idealfall findet die Schlüsselübergabe bei einem gemeinsamen Treffen mit dem Vermieter statt. Die Wohnung ist zu dem Zeitpunkt bereits gekündigt und geräumt. Beide prüfen den Zustand der Wohnung gemeinsam, lesen Zählerstände ab und dokumentieren diese und etwaige Mängel in einem Übergabeprotokoll. So eine „Wohnungsabnahme“ dient auch dazu, die Auszahlung der Kaution zu regeln und Konflikte zu vermeiden. Kommt ein Ortstermin nicht zustande, gibt es häufig im Nachhinein Streit über Schäden in der Wohnung oder über Betriebskosten. „Mieter sind aber nicht zu einer gemeinsamen Abnahme verpflichtet“, sagt Westner. Weder Mieter noch Vermieter können auf einen Ortstermin bestehen. Dennoch sei es für beide Seiten ratsam, sich für die Wohnungsübergabe die nötige Zeit zu nehmen.

Wirft der Mieter die Schlüssel einfach in den Briefkasten, können gleich mehrere Unwägbarkeiten auftreten. Wurde der Vermieter nicht über den Schlüsseleinwurf informiert, gilt die Übergabe noch nicht als ordnungsgemäß vollzogen. Womöglich kann der Vermieter die Wohnungsschlüssel auf Anhieb nicht richtig zuordnen, sie werden entwendet oder gehen verloren. Hat der Mieter weder Quittung noch Zeugen, kann er nicht beweisen, dass er die Schlüssel tatsächlich und auch vollständig in den Briefkasten gelegt hat und wann das geschehen ist. „Der Mieter hat aber die Beweislast, dass er die Wohnungsschlüssel ordnungsgemäß übergeben hat“, sagt Westner. Die Rechtsanwältin rät daher dazu, ein persönliches Treffen zu vereinbaren oder sich durch eine bevollmächtigte Person vertreten zu lassen. Ist dies gar nicht möglich, sollte man den Vermieter auf jeden Fall im Voraus über den Schlüsseleinwurf oder die Versendung per Post informieren und bei Erhalt um eine Quittung bitten. Katharina Wetzel

Hausverwaltung abgetaucht – Wohnungsbesitzer sauer

Wann bekomme ich meine Abrechnung?

Walter Heinlein ist Eigentümer einer Zweizimmerwohnung in Dachau, die er vermietet hat. Ebendiese Mieter sitzen ihm jetzt im Nacken – zu Recht. Denn die Hausverwaltung ist mit den Nebenkostenberechnungen seit 2023 hinterher. Weder Herr Heinlein noch seine Mieter haben also die Möglichkeit, die Nebenkosten beim Finanzamt in der Steuererklärung abzurechnen. „Die Hausverwaltung Baake hat uns geraten, einen formlosen Antrag beim Finanzamt auf Fristverlängerung zu stellen. Doch das Finanzamt akzeptiert das nicht mehr.“

Aber das ist nicht das Einzige, was Walter Heinlein umtreibt: „Es gab auch schon seit 2023 keine Eigentümerversammlung mehr und keinen Wirtschaftsplan. Auf Anfragen wird nur ein Termin genannt der dann nicht eingehalten wird, beziehungsweise erklärt, dass noch kein Termin feststeht.“ Zwei Einschreibebriefe seien nicht beantwortet worden. In einem Brief vom Januar 2025 hieß es, man arbeite „intensiv an der finalen Erstellung Ihrer Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2023“.

Rudolf Stürzer vom Eigentümer-Verein Haus & Grund meint: „Der Wirtschaftsplan gehört zur ordnungsgemäßen



Walter Heinlein steht vor dem Haus, in dem er eine Wohnung besitzt. Er braucht dringend Unterlagen, um sie bei der Steuer einzureichen. M. SCHLAF, IMAGO



➤ Es gab schon seit 2023 keine Versammlung mehr. <

WALTER HEINLEIN

Verwaltung und muss jährlich vom Verwalter aufgestellt werden.“ Die Fristen für die Jahresabrechnung und das Aufstellen des Wirtschaftsplans seien in der Regel im Verwaltervertrag enthalten.

Eine gesetzliche Frist existiere zwar nicht, aber nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) sei die Jahres-

abrechnung innerhalb von drei bis sechs Monaten nach Ablauf des Wirtschaftsjahres fällig. „Abrechnung und Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 musste der Verwalter somit bis spätestens 30.06.2025 er-

stellt haben.“ Dabei existiert noch nicht einmal die Abrechnung für das Jahr 2023. „Der Wirtschaftsplan wird den Wohnungseigentümern grundsätzlich zusammen mit der Einladung zur Eigentümerversammlung übermittelt“, betont Stürzer. Seiner Meinung nach können die Eigentümer den Verwalter mittlerweile theoretisch sogar auf Schadensersatz verklagen.

„Das ist nicht so einfach“, weiß Walter Heinlein. „Weil wir gar keine Eigentümerversammlung haben, sind wir auch untereinander schlecht vernetzt. Und selbst wenn, es gibt kaum andere Hausverwaltungen, die wir beauftragen könnten.“

Ein Dilemma. Wir fragen bei der Hausverwaltung Baake nach, was denn da los ist. Man antwortet uns, es hätte nach Corona Probleme gegeben, geeignetes Personal zu finden. Die Abrechnung werde noch im Laufe der Woche fertiggestellt. Nach weiteren zehn Tagen hat Walter Heinlein endlich die ersehnte Abrechnung im Briefkasten.

GABRIELE WINTER



Nr. 45 vom 05.11.2025



In Kooperation mit:
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Aufhebung der Verwalterzustimmung

Frau Huber aus München fragt: Ich bin Eigentümerin einer Sondereigentums-einheit in einer WEG. In unserer Teilungserklärung ist vorgesehen, dass die Veräußerung einer Wohnung der Zustimmung des Hausverwalters bedarf. In der nächsten Eigentümerversammlung soll dieses Erfordernis aufgehoben werden. Welche Vor- und Nachteile hat diese Änderung? Wir wurden bisher noch nie über den Verkauf einer ETW informiert.



Rechtsanwalt
Georg Hopfensperger
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Das Gesetz beinhaltet in § 12 Abs. 4 WEG ausdrücklich die Beschlusskompetenz der Eigentümer die Verwalterzustimmung durch einfachen Mehrheitsbeschluss aufzuheben. Für die Verwalterzustimmung spricht, dass der Verwalter über einen Eigentümerwechsel informiert wird. Dagegen spricht, dass es sich in der Regel um ein Verfahren handelt, das bei der Eigentumsumschreibung zu Verzögerungen führt und meist auch Sonderhonorare des Verwalters auslöst. Die Verwalterzustimmung wird deshalb heute häufig als zu sperrig erachtet. Sie selbst können sich über ihr Recht zur Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen nach § 18 Abs. 4 WEG bei der Hausverwaltung nach Terminvereinbarung Kenntnis über einen Eigentümerwechsel verschaffen. Bei der aktuellen Eigentümerliste, die dem Verwalter zur ordnungsgemäßen Durchführung seiner Aufgaben vorliegen muss, handelt es sich um eine Verwaltungsunterlage, die jeder Eigentümer einsehen kann. Eine weitere Alternative ist, beim Grundbuchamt eine aktuelle Eigentümerliste anzufordern. Diese Möglichkeit steht ebenfalls jedem Eigentümer zu, sie verursacht aber Kosten. Über den Weg der Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen beim Hausverwalter fallen demgegenüber keine Kosten an.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**



Das sind die Rechte der Eigentümer

Gibt es grobe Mängel bei der Betreuung der Immobilie, ist sogar Schadensersatz drin

Gerade in größeren Anlagen gehören die Wohnungen meist verschiedenen Eigentümern. In der Regel beauftragen sie eine Hausverwaltung, um alles zu regeln, von der Müllabfuhr bis zu den Heizkosten. Einen Teil dieser Kosten können die Eigentümer und auch die Mieter von der Steuer absetzen. Dafür muss die Hausverwaltung aber die Abrechnungen rechtzeitig ausstellen. Rudolf Stürzer vom Verein Haus & Grund meint dazu:



Zu den Aufgaben einer Hausverwaltung gehört die Regelung der Müllabfuhr. KURZENDÖRFER, DPA

„Hat die Hausverwaltung die Abrechnung schuldhaft verspätet erstellt, ist sie den Wohnungseigentümern gegenüber schadensersatzpflichtig zum Beispiel, wenn diese die Kosten aufgrund des Verzuges nicht mehr in ihrer Steuererklärung geltend machen können.“

Die Pflichten einer Hausverwaltung umfassen die technische, kaufmännische und organisatorische Betreuung einer

Immobilie. Die Verwaltung ist auch für die Umsetzung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft und die Einhaltung der Hausordnung zuständig. Darüber hinaus muss die den Zustand des Hauses regelmäßig überprüfen und Mängel gegebenenfalls beheben. Wenn nötig, muss sie auch einen Sanierungsplan erstellen.

Auch um die gemeinschaftlichen Gelder wie Hypotheken-

zinsen oder Rücklagen kümmert sich der Verwalter. Er hat die Einnahmen sowie Ausgaben zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums im Blick und berechnet das sogenannte Hausgeld für die Eigentümer. Einen Teil davon können diese an etwaige Mieter weitergeben.

Eine Hausverwaltung darf keine Geschäfte oder Transaktionen zu ihrem eigenen Vorteil

oder zum Vorteil von verbundenen Unternehmen durchführen, die zulasten der Mieter oder Eigentümer gehen. Hier kommt der Verwaltungsbeirat ins Spiel. Er besteht aus drei Mitgliedern aus den Reihen der Eigentümer. Sie schauen der Hausverwaltung auf die Finger, prüfen die Abrechnungen und vertreten grundsätzlich die Interessen der Eigentümergemeinschaft.

GW

EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

RAUCHEN ALS MINDERUNGSGRUND

Auf dem Nachbarbalkon meines Mieters wird regelmäßig geraucht. Mein Mieter fühlt sich dadurch gestört und fordert eine Minderung in Höhe von 15 %. Ist die Minderung gerechtfertigt, will der betroffene Vermieter wissen.

Belästigungen durch rauchende Mitbewohner führen oft zu Streitigkeiten bis hin zur Geltendmachung von Minderung und Schadensersatz.

Mit der Frage, ob entsprechende Forderungen berechtigt sind, hat sich der BGH schon in einer älteren Entscheidung befasst. Danach gehört Rauchen grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung, dazu zählt auch ein Balkon (U.v. 28.6.2006). Nur übermäßige Belästigungen durch Rauchen können zu Forderungen führen. Wann Immissionen als erheblich zu bewerten sind, ist eine Frage des Einzelfalls.

Hierzu hat das AG Remscheid (U.v. 2.5.2024) in einem neueren Urteil festgestellt: Verfügt die Wohnung des Mieters über ausreichend Fenster um durch (Quer-) Lüften den Rauch aus der Wohnung zu bringen, so liegt keine erhebliche Beeinträchtigung und somit kein Minderungsgrund vor.

Das AG Berlin-Mitte (U.v.13.10.2022) sah in einem anderen Fall eine 10 %-ige Minderung als gerechtfertigt an. Durch Öffnungen in der Decke der Wohnung drangen Immissionen, die zu einer erheblichen Störung auch während der Nacht führten.

Vorliegend müsste die betroffene Mieterin weitere Angaben machen. Allein die Tatsache, dass in der Nachbarschaft geraucht wird, stellt keinen Minderungsgrund dar.



**RAin Martina
Westner**
 Rechtsabteilung
 HAUS + GRUND
 MÜNCHEN

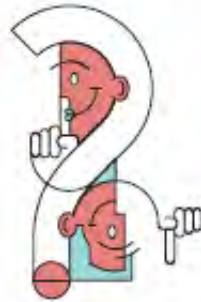
**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in
allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
 Sonnenstraße 13 III, 80331 München
 Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
 www.hug-m.de, info@hug-m.de**



DARF MAN DAS?



Hausrat entsorgen

Wenn Mieter ausziehen, lassen sie häufig Gegenstände zurück. Wie der Vermieter damit umgehen muss.

Häufig gibt es in Wohngemeinschaften ein Kommen und Gehen. Der eine zieht ein, die andere aus. Dann bleibt oft ein Sammelsurium an Gegenständen zurück – sei es ein antiker Stuhl, ein Kunstdruck an der Wand oder eine James-Bond-Tasse im Geschirrschrank. Doch dürfen die neuen Besitzer mit den Gegenständen dann machen, was sie wollen?

Nein, das dürfen sie nicht. Denn es handelt sich dabei um fremdes Eigentum. „Die Besitzer verfügen zwar über die sogenannte Sachherrschaft. Sie haben aber auch eine Obhuts- und Verwahrungspflicht“, erklärt Georg Hopfensperger, stellvertretender Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München. Neue Bewohner dürfen also nicht einfach zurückgelassene Möbel oder die Waschmaschine verkaufen oder entsorgen. Denn die Eigentümer sind auch weiterhin Inhaber ihrer Gegenstände.

Manchmal jedoch lassen Mieter absichtlich Gegenstände wie eine alte Pfanne oder ein plattes, verrostetes Fahrrad zurück. Solche Dinge, die als „herrenlos“ betrachtet werden, kann sich jeder aneignen. Doch dies gilt nur für Gegenstände von geringem Wert. Über den Wert einer Sache lässt sich allerdings trefflich streiten. Um Missverständnisse zu verhindern, sollten Mieter beim Auszug ihre Gegenstände kenntlich machen und ankündigen, dass sie diese noch abholen wollen. Vermieter können die Eigentümer

auch anschreiben und ihnen per Mitteilung eine angemessene Frist setzen, bis die Gegenstände entfernt werden müssen. „Bei größeren Sachen kann die Frist bis zu einem Monat andauern, angemessen ist aber in der Regel eine Frist von vierzehn Tagen“, sagt Hopfensperger. Eine Formulierung wie „Danach entsorge ich die Gegenstände“ kann dabei hilfreich sein. Rechtlich zulässig ist eine Entsorgung aber nur, wenn es sich um Müll oder wertlose Gegenstände handelt.

Ehe Vermieter vermeintlichen Schrott wegwerfen oder Dinge auf Ebay verkaufen, ist es ratsam, ein Inventarverzeichnis mit Fotos zu machen und Zeugen hinzuzuziehen. Sonst kann es für den Vermieter teuer werden. „Wer seine Obhutspflicht verletzt hat, macht sich schadenersatzpflichtig“, sagt Hopfensperger. „Dinge von persönlichem Interesse wie Fotoalben oder Tagebücher stellen Kostenbarkeiten dar und dürfen nie entsorgt oder veräußert werden“, stellt er klar. Für solche Gegenstände gilt eine Obhuts- und Verwahrungspflicht, wie auch für wertvolle Gegenstände. Ehemalige Mieter oder auch frühere Partner können sich auch noch nach Jahren melden und gemäß Paragraph 985 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) die Herausgabe der Gegenstände fordern. „Der Anspruch verjährt erst nach 30 Jahren“, sagt Hopfensperger. **Katharina Wetzel**



Als die Nachbarin der Autorin auszog, schenkte diese ihr eine Waschmaschine.

BUCHTIPP

Mietrecht für Vermieter von A-Z

Als Vermieter und Vermieterin müssen Sie immer auf dem aktuellen rechtlichen Stand sein und schnell einen Überblick über Änderungen gewinnen. In diesem Nachschlagewerk finden Sie für jedes Problem das passende Stichwort, ob Mietnomaden, Mieterhöhungen nach Modernisierung. Die Experten von Haus + Grund München geben fundierten und verständlichen Rat, um Ihre Immobilie rentabel zu vermieten.

Inhalte

- Stichworte von A wie Abmahnung bis Z wie Zahlungsverzug
- Mietpreisbremse: Was Sie beachten müssen
- Datenschutzbestimmungen: Was Vermieter und Vermieterinnen fragen und speichern dürfen
- Korrektes Vorgehen bei kleinen Modernisierungsmaßnahmen
- Gestaltung von Mietverträgen: Welche Klauseln zulässig sind
- Regelungen zur Vereinbarkeit von Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht
- Aktuelle BGH-Urteile und Gesetze
- Neu in der 8. Auflage:
 - Novelle des Gebäudeenergiegesetzes: aktuelle energetische Anforderungen an Gebäude und Heizungen, geplante Förderungen, Umlage auf die Miete
 - Mietrechtliche Änderungen: CO₂-Aufteilungsgesetz, Heizkostennovelle, Balkonkraftwerke, Mieterstrom
- Die digitale und kostenfreie Ergänzung zu Ihrem Buch auf myBook+:
- Zugriff auf ergänzende Materialien und Inhalte
- E-Book direkt online lesen im Browser
- Persönliche Fachbibliothek mit Ihren Büchern



ONLINE-SHOP
www.koelner-hug.de

Autoren: Rudolf Stürzer, Michael Koch, 8., aktualisierte Auflage
2024, 475 Seiten, Preis 34,99 €



vom 20.11.2025

Wenn man mit 87 Jahren noch ausziehen soll

Brigitte M. wurde wegen Eigenbedarfs gekündigt. Ihr Fall verdeutlicht ein Problem, das im Großraum München immer mehr zunimmt.

Brigitte M. ist auch mit ihren 87 Jahren noch eine elegante Erscheinung: unauffälliger Schmuck, dezentes Make-up, schicker Schal um den Hals, Ströhut auf dem Kopf. Nichts deutet darauf hin, dass dieser Frau der soziale Absturz droht. Aber wenn ihr Lebensweg nicht noch eine überraschende Wendung nimmt, steht sie Anfang März mit ihrem Rollator auf der Straße. Vor vier Jahren ist Brigitte M. ihre kleine Wohnung gekündigt worden, drei Tage vor Weihnachten war das gewesen; eine neue Eigentümerin hatte Eigenbedarf angemeldet. Um nicht ausziehen zu müssen, hat sich Brigitte M. durch zwei Prozesse mitsamt psychologischen Sachverständlingutachten gekämpft. Parallel dazu hat sie sich nach einer neuen Wohnung umgesehen, aber wenn es überhaupt zu einem Gespräch kam, „habe ich zur Antwort bekommen, man suche einen Langzeit-Mieter“, erzählt die 87-Jährige.

„Für Mieter ist eine Eigenbedarfskündigung gefährlich.“

Ihr Schicksal ist ein extremes Beispiel, das der Münchner Mieterverein an diesem Donnerstag präsentiert hat, um auf ein brodelndes Problem hinzuweisen: die rasant zunehmende Zahl von Kündigungen wegen Eigenbedarfs in München und Umgebung – und die daraus resultierenden Folgen für die Gesellschaft. „Das Thema brennt auf den Nägeln“, sagt Monika

Schmid-Balzert, die stellvertretende Geschäftsführerin des Mietervereins München. Es ist ein Teufelskreis, der sich da in Bewegung gesetzt hat: Eigenbedarfskündigungen ziehen woanders Mieterhöhungen nach sich und führen zu Verdrängungen – an den Rand der Stadt, aus der Stadt hinaus, im schlimmsten Fall in die Obdachlosigkeit. Betroffen seien meist Menschen, die sich höhere Mieten kaum oder gar nicht leisten können: Rentner und Alleinerziehende. Die einst aus der Großstadt nach Herrsching gezogene Brigitte M. zum Beispiel gibt 1150 Euro ihrer 2000 Euro Rente für die Miete aus. „Das ist das Maximum“, sagt sie.

Das Thema Eigenbedarf sei die große Ausnahme beim Mieterschutz, erklärt Schmid-Balzert: „Im Prinzip reicht's, wenn der Vermieter sagt, er möchte die Wohnung selbst nutzen“, sagt sie, „das gilt dann auch für gelegentliche Opernbesuche“. Beim Münchner Mieterverein vermutet man zudem, dass viele Eigentümer das Mittel der Eigenbedarfskündigung entdeckt haben, um vertragstreue Mieterinnen und Mieter billig loszuwerden und anschließend die Wohnung doch wieder zu vermieten, allerdings wesentlich teurer. Schmid-Balzert schätzt, dass der reklamierte Eigenbedarf in bis zu 50 Prozent der Fälle nur vorgeschoben sein könnte. „Der Gesetzgeber muss die Lücken schließen und die Regeln für Eigenbedarfskündigungen verschärfen“, sagt sie.

Der Deutsche Mieterbund (DMB), in dem auch der Münchner Verein organi-

siert ist, hat deshalb eine Reihe von Forderungen formuliert, unter anderem, dass Eigenbedarf nur noch für engste Familienangehörige gelten soll, nicht mehr für Neffen, Hausangestellte oder Opernbesuche. Oder dass der Bedarf besser vom Eigentümer nachgewiesen werden muss. Und vor allem, dass Gerichte die Begründungen für eine Eigenbedarfskündigung kritischer

hinterfragen. „Für Mieter ist eine Eigenbedarfskündigung gefährlich“, sagt die Anwältin Christine Panda, die Brigitte M. in deren Verfahren vertreten hat. „Vor Gericht fällt die Interessenabwägung in 99 Prozent der Fälle zugunsten der Eigentümer und Vermieter aus“, sagt Panda; die meisten Verfahren endeten in einem Räumungsvergleich. Während ihrer 30 Jahre

währenden Berufslaufbahn hat sie es nur zweimal geschafft, dass wegen Eigenbedarfs gekündigte Mieter in der Wohnung bleiben konnten; beide hätten schwerste psychische Belastungen gehabt. Körperliche Beeinträchtigungen dagegen würden vor Gericht kaum zugunsten der Mieter berücksichtigt.

Im Fall ihrer gehbehinderten Mandantin Brigitte M. habe die Kündigung zu einer Depression geführt, erzählt die Anwältin. Diese sei aber nicht ausreichend aus Sicht des Sachverständigen und des Gerichts gewesen: „Es gab keine konkrete Suizidgefahr.“ Schmid-Balzert hält es für „absurd“, was manche Richter für zumutbar halten, wenn sie Mieter zum Auszug verurteilen.

Auch beim Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung hat man festgestellt, dass die Zahl der Kündigungen von vermieteten Wohnungen wegen Eigenbedarfs in den vergangenen Jahren stark zugenommen hat. Dort ärgert man sich allerdings über die Behauptung, dass die Gründe oft nur vorgeschoben seien. „Das ist einfach nicht richtig“, sagt der Vereinsvorsitzende Rudolf Stürzer: „Wir warnen unsere Mitglieder ausdrücklich vor Kündigungen, die nicht wirklich astrein sind.“ Stürzer erklärt den Anstieg des Eigenbedarfs auch damit, dass sich der angespannte Mietmarkt selbst auf sein Klientel auswirke: „Weil sich die Kinder unserer Mitglieder oft schwerten, eine Wohnung zu finden, wird dann beim Opa, Papa oder Onkel angeklopft – und das mündet dann in Eigenbedarf.“

Brigitte M. klagt gegen die Kündigung wegen Eigenbedarfs.

FOTO: PHILIPP GUELLAND





Nr. 47 vom 19.11.2025



In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Kündigung wegen fehlender Bankbürgschaft



Rechtsanwältin
Katharina Rößler
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Frau Brandstätter aus Großhadern möchte wissen: Ich habe meine Wohnung neu vermietet. Im Mietvertrag wurde vereinbart, dass eine Kautions in Höhe von 3.000,00 € als Sicherheit in Form einer Bankbürgschaft bis spätestens zur Wohnungsübergabe zu erbringen ist. Die Wohnung habe ich der Mieterin bereits überlassen. Sie aber hat die Bankbürgschaft trotz entsprechender Ankündigung nicht geleistet. Wie kann ich reagieren? Kann ich direkt kündigen ohne vorherige Abmahnung oder Abhilfefrist?

Nach § 569 II a BGB kann bei einem Mietverhältnis über Wohnraum eine außerordentliche fristlose Kündigung ohne Abhilfefrist oder Abmahnung erfolgen, wenn ein Verzug mit der Sicherheitsleistung nach § 551 BGB in Höhe eines Betrages von zwei Monatsmieten vorliegt. Es ist aber umstritten, ob diese Vorschrift neben der Barkautions auch bspw. eine Bankbürgschaft als Sicherheitsmittel umfasst. Im Ergebnis hat der BGH klargestellt, dass der besondere Kündigungstatbestand nach § 569IIa BGB keine Anwendung bei einer Bankbürgschaft findet. Diese Kündigung ohne Abhilfefrist oder Abmahnung ist hier deswegen nicht auszusprechen. Dennoch ist wegen des vertragsuntreuen Verhaltens der Mieterin grundsätzlich eine Kündigung nach § 543 I BGB (fristlose Kündigung aus wichtigem Grund) und/oder eine Kündigung nach § 573 I, II Nr. 1 BGB (ordentliche Kündigung wegen einer schuldhaften nicht unerheblichen Vertragsverletzung) möglich, sofern deren Voraussetzungen gegeben sind. Es muss daher zunächst eine Abmahnung erfolgen. Um dem Einwand der Verwirkung vorzubeugen, ist zügiges Handeln geboten. (Vgl. BGH, Urteil vom 14.05.2025 – VIII ZR 256/23)

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de



KREDIT ABBEZAHLT

Wie läuft das mit der Grundschild?

Wir haben dieses Jahr unsere Wohnung abbezahlt, bis auf ein zinsloses Darlehen bei der Labo. Die Sparkasse hat uns nun geschrieben, dass die Grundschild noch bei der Bank liegt. Müssen wir noch mal zum Notar?

FAMILIE WEBER AUS MÜNCHEN

Die gute Nachricht: Ist der Kredit zurückbezahlt, kann man von der Bank, die einem das Geld gegeben hat, eine Löschungsbewilligung verlangen. „Dies gilt unabhängig davon, ob eventuell noch weitere Darlehen bei anderen

Banken bestehen“, berichtet Rudolf Stürzer vom Verein Haus und Grund. „Für die Ausstellung der Löschungsbewilligung dürfen Banken keine eigenen Kosten in Rechnung stellen.“ Damit kann über einen Notar beim Grundbuchamt die Löschung der Grundschild bewirkt werden. Gerade wenn man die Wohnung verkaufen will, ist das nötig. „Lässt der Darlehensnehmer die Grundschild nicht löschen, wandelt sie sich nach Tilgung des Darlehens in eine sogenannte Eigentümergrundschild um“, erklärt Stürzer. Das ist vor allem dann sinnvoll, wenn man als Eigentümer in Zukunft ein neues Darlehen aufnehmen will, zum Beispiel um ein Haus zu bauen.



Relevant für Bauherren: die Grundschild. IMAGO

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Belegeinsicht bei Betriebskostenabrechnung

Mein ehemaliger Mieter verlangt, dass ich ihm – wie im Vorjahr – die Belege zur Betriebskostenabrechnung zuschicke, statt sie vor Ort einzusehen. Bin ich dazu verpflichtet?



Anna-Lena
Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND

Antwort: Nein, nach einem Urteil des LG Hanau vom 24.3.2025, Aktenzeichen: 2 S 43/24 ist die bloße Bitte um Übersendung von Belegen keine wirksame Geltendmachung des Einsichtsrechts. Der Vermieter muss diese grundsätzlich nur am Ort der Verwaltung zur Einsicht bereithalten.

Eine Pflicht zur Zusendung besteht nur in besonderen Ausnahmefällen, wenn die persönliche Einsicht objektiv unzumutbar ist. Im entschiedenen Fall war der Verwaltungsort rund 46 km von der Mietwohnung entfernt und mit öffentlichen Verkehrsmitteln in unter einer Stunde zu erreichen. Das wertete das Gericht als zumutbar. Der neue, ggf. weiter entfernte Wohnort des Mieters spielt grundsätzlich keine Rolle. Dass Sie dem Mieter im Vorjahr die Belege freiwillig zugesandt haben, begründet keine Verpflichtung dies künftig wieder zu tun.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



Bund will Bremse für Indexmieten

SPD-Ministerin kündigt Kappungsgrenze an – Union: Auch an Vermieter denken

München – Die Bundesregierung plant einen Deckel für Indexmieten. Noch im Dezember wolle sie einen Gesetzentwurf vorlegen, sagte Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD). „Eine Steigerung von Indexmieten darf nicht nach oben offen sein“, sagte sie dem Netzwerk RND. Eine Obergrenze nannte sie noch nicht.

Spekulationen reichen von 3,5 bis 6 Prozent. Bei Indexmietverträgen ist die Miete an den Ver-

braucherpreisindex gekoppelt. Vermieter können die Miete jährlich parallel zur Inflation erhöhen. Also: Wird das Leben teurer, steigen die Indexmieten. Nach dem Energiepreis-Schock durch den russischen Angriff auf die Ukraine waren das 2023 und 2024 teils plus acht bis zehn Prozent.

Vor allem in Großstädten wird das Modell immer populärer. „Indexmieten sind ein großes Problem in München“, erklärt Moni-

ka Schmid-Balzert vom Mieterverein München. Als die Inflation noch niedrig war, seien sie eher eine Randerscheinung gewesen. Inzwischen würden bei Neuvermietungen in München aber fast nur noch solche Verträge angeboten.

In der Berliner Koalition rumpelt es allerdings noch intern deswegen. Die Union sieht den Plan skeptisch, es gibt noch keine Zahl für eine Kappungsgrenze. Über Jahre hinweg seien Indexmieten

„fair, transparent, rechtssicher“ gewesen, so der Rechtspolitiker Jan-Marco Luczak. Bei „etwaigen Kappungsgrenzen“ müsse man bedenken: „Gerade private Kleinvermieter sind oft auf die Mieteinnahmen angewiesen, um etwa ihren dann ebenso teurer gewordenen Lebensunterhalt zu bestreiten. Da geht es schnell um die eigene Existenz.“ Auch der Eigentümerverein Haus & Grund München kritisiert das Vorhaben. da/cd

ANZEIGE



HAUS + GRUND

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND U

Erbschaftsteuer – Wirtschaftsweise schlagen Lebensfreibetrag vor Retten, was noch zu retten ist - auch für Münchens Mieter

Die Diskussion um die Erbschaftsteuer ist so alt wie die Steuer selbst. Aber die Diskussion der letzten Monate sollte vor allem Immobilieneigentümern und insbesondere diejenigen in Hochpreisregionen zu denken geben. In diese Diskussion bringt der Bayerische Ministerpräsident Markus Söder einen vernünftigen Vorschlag ein:

Regionalisierung der Erbschaftsteuer

Vernünftig nicht nur, weil Haus + Grund dies seit langem fordert. Sondern vor allem deshalb, weil die Einnahmen den Ländern zustehen. Warum sollten diese dann nicht auch die Regelungen dafür festlegen und über Freibeträge und Steuersätze die bundesweit höchst unterschiedliche Wertverhältnisse berücksichtigen können. Bei der Grunderwerbsteuer funktioniert das seit langem. Trotzdem weist Bundeskanzler Friedrich Merz den Vorschlag Söders umgehend ohne Diskussion sowie auch ohne eine plausible Begründung zurück. Offenkundig steckt dahinter die Befürchtung, dass bei Entlastung der bayerischen Steuerzahler weniger in den Länderfinanzausgleich fließt. Das gefällt niemanden außerhalb von Bayern und wird der eigentliche Grund für die brüske Abfuhr durch Bundeskanzler Merz sein. „Wir haben im Augenblick andere Sorgen“. Das war das Einzige, was der Bundeskanzler dazu zu sagen wusste. In der Tat hat Bundeskanzler Merz andere Sorgen - mit seinem Koalitionspartner, dem Wahlverlierer, der ihm aber dennoch regelmäßig zeigt, wo es langgeht. Da will sich der Kanzler nicht auch noch auf das vom Sozialneid eh schon verminten Terrain der Erbschaftsteuer begeben. Neu - und erschreckend - ist, wenn gleichzeitig aus der Union von Fraktionschef

Jens Spahn (CDU) eine „problematische Vermögensverteilung in Deutschland“ kritisiert wird. Dies klingt parteiübergreifend und passt zur Forderung der SPD nach Streichung u.a. des als „Schlupfloch“ bezeichneten 10-Jahreszeitraums für Freibeträge.

Wirtschaftsweise empfehlen Lebensfreibetrag

Dieser Forderung haben sich dann auch umgehend die sog. Wirtschaftsweisen angeschlossen und schlagen jetzt einen „Lebensfreibetrag“ vor, der - anders als die heutigen Freibeträge - nur einmal genutzt werden kann. Jeder Bürger soll danach in seinem Leben eine bestimmte Summe steuerfrei erben oder geschenkt bekommen können und muss alles darüber hinaus komplett versteuern. Bei diesem Diskussionsstand muss bei Immobilieneigentümern die rote Lampe angehen angesichts der Staatsverschuldung durch Sondervermögen von einer Billion €, d.h. von Krediten, bei denen niemand weiß, wer bzw. mit was man künftig Zins und Tilgung bedienen will. Da muss man kein Pessimist sein, um festzustellen: Besser wird es nicht für Immobilieneigentümer, die für den Fiskus schon immer das Objekt der Begierde waren, wenn es um die Sanierung maroder Haushaltskassen geht.

Bundesverfassungsgericht wird Neuregelung fordern

Obwohl das Bundesverfassungsgericht die Bevorzugung von Firmenerben insbesondere gegenüber Immobilienerben bereits zweimal - 2006 und 2014 - für verfassungswidrig erklärt hat, hat

UNSER TEAM



Reihe vorne: RAin Kathrin Gerber^{1,2}, RAin Florentina Mantsch³, Eva Stürzer, RAin Katharina Rößler, RAin Claudia Finsterlin⁴, RAin Ariane Schlegel³, stellv. Vorsitzender RA Georg Hopfensperger³, Vorsitzender RA Rudolf Stürzer, Christina Schenker, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer, Carmen Rojas-Schwartz, Elisabeth Karner, Maria Martins, Ruzica Milicevic.

Reihe mitte: Nikolaus Ziegelmayer, RA Simon Koch, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, Katharina Lazovic, RA Dr. Benjamin Merkel, RAin Astrid Congiu-Wehle², StB Andreas Hopfgartner³, RA Martin Seydel, RA Harald Spöth³, Karina Popescu

Reihe hinten: RA Alexander Schulze-Schönherr^{3,5}, RA Martin Sauer³, StBin/WPin Regine Funke-Lachotzki, Dipl.-Ing. Andreas Heisler^{6,7}, RA Julian Cato Mantsch³, Dipl.- Arch. Eth Andrea Lange³, RAin/StBin Agnes Fischl⁴, RAin Andrea Nasemann, RA Detlef L. Sterns, RA Bernhard Stocker, RA Heiko Wagener³, Sabine Grasarevic, Nicole Schneider, RAin Martina Westner, Kathrin Passarge, RA Nicolai Utz⁴.

¹ Fachanwältin für Steuerrecht, ² Fachanwältin für Familien- und Steuerrecht, ³ Fachanwalt/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,

⁴ Fachanwalt/-anwältin für Erbrecht, ⁵ Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, ⁶ Energieberater, ⁷ Bauberater, ⁸ Architektin

ND MÜNCHEN

UM HAUS UND WOHNUNG



dies den Gesetzgeber bisher wenig interessiert. Noch in diesem Jahr soll dazu die 3. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts fallen. Dies könnte die Bundesregierung zum Anlass nehmen, das Erbschaftsteuerrecht insgesamt neu zu regeln – aber wohl kaum zugunsten der Haus- und Wohnungseigentümer.

Starker Anstieg von Mieten und Kaufpreisen

Die Werte von Immobilien werden aber vor allem in Ballungsgebieten weiter steigen und bei Wegfall von Vergünstigungen zur massiven Steigerung der Erbschaft- und Schenkungssteuer führen. Also:

Gründlich überlegen, ob man nicht gleich „in den sauren Apfel beißt“ d.h. möglichst viel nicht nur im Rahmen der Freibeträge auf die nächste Generation überträgt und Schenkungssteuer zahlt; aber aller Voraussicht nach deutlich weniger als die künftige Erbschaftsteuer. Dies alles natürlich mit fundierter Beratung – vor allem über die eigene Absicherung im Alter. Die Kinder und Enkel werden es – oder sollten es wenigstens – danken.

Und auch die Mieter, wenn dadurch ein künftiger Verkauf des Hauses abgewendet werden kann – nachdem inzwischen hinlänglich bekannt ist, was der Verkauf an einen Investor auch für die Mieter bedeutet.

Energieberatung + Energieausweis

Unsere Energie-Spezialisten bieten unseren Mitgliedern eine kostenlose Beratung zu folgenden Themen:

- Rentiert sich eine Photovoltaikanlage?
- Soll ich auf eine Wärmepumpe umstellen?
- Welche Fördermittel gibt es?
- Wie wirken sich gesetzliche Pflichten (z.B. das Heizungsgesetz) auf mich aus?
- Wie kann ich mein Haus vernünftig ertüchtigen, ohne riesige Investments tätigen zu müssen?

Unsere zertifizierten und erfahrenen Spezialisten nehmen sich für Ihr Anliegen Zeit. Sie wählen zwischen einer Beratung am Standort des Vereins, per Telefon oder digital. Zudem bieten wir die Erstellung von Energieausweisen an.

Zum 18. Mal in Folge ausgezeichnet:



Zum 18. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2024 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.265 auf insgesamt 41.121 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit fast 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 im laufenden Jahr 2025 vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland mit dem ersten Platz als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet. Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes in Berlin an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS+GRUND MÜNCHEN.

Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.hug-m.de
www.seraus.de/haus-und-grund
www.mun-immerstar.de/recht

		Zuwachs	Gesamt
01 München	Bayern	1.265	41.121
02 Stuttgart	Württemberg	434	23.804
03 Münster	Ruhr	391	5.521
04 Darmstadt	Hessen	245	5.930
05 Ansbach	Bayern	205	1.694
06 Aachen/Freiburg	Rheinland/Bayern	192	5.285/6.371
07 Heidelberg	Baden	160	6.502
08 Koblenz	Rheinland-Pfalz	149	5.159
09 Neunkirchen	Saarland	147	1.491
10 Heilbronn	Württemberg	141	7.209

40.000 Kostenfreie Rechtsberatungen jährlich	25 Spezialisierte Anwälte und Steuerberater	41.000 Mitglieder in München und Umgebung
18 Neue Mitglieder pro Werktag im Durchschnitt	420.000 Wohnungen und Geschäftsräume	39.000.000 Datenbankbeiträge für Mieter-Bonitätscheck



Nr. 49 vom 03.12.2025



In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Untervermietung

Mein Mieter hat einen Teil seiner Wohnung an Dritte untervermietet, ohne mich vorher zu fragen. Er verlangt dabei von den Untermietern deutlich mehr als er selbst zahlt und liegt auch über der nach der „Mietpreisbremse“ höchstzulässigen Miete. Darf er das einfach?

Das Landgericht Berlin (Az. 64 S 270/22) hat entschieden, dass ein Mieter keinen Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung hat, wenn er dabei gegen die Mietpreisbremse verstößt bzw. den Vermieter nicht am Gewinn beteiligt. In dem entschiedenen Fall verlangte der Mieter fast doppelt so viel Untermiete und wollte die zusätzlichen Einnahmen allein behalten. Das Gericht gab der Vermieterin recht. Sie durfte die Erlaubnis verweigern und sogar kündigen. Gegen das Urteil wurde Revision eingelegt, der Fall wird in Kürze vor dem BGH verhandelt – es bleibt spannend, ob diese Entscheidung Bestand haben wird.

RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND MÜNCHEN

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de



Polit-Plan aus Berlin: Was Münchner Experten sagen

Die Mietpreise in München klettern immer weiter in die Höhe. Was kann man dagegen tun? Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) hat dazu jetzt einen neuen Vorschlag in die Debatte eingebracht: Sie hat angekündigt, Indexmieten nach oben zu begrenzen. Noch im Dezember will sie einen Gesetzesentwurf vorlegen. „Eine Steigerung von Indexmieten darf nicht nach oben offen sein“, sagte sie dem Redaktionsnetzwerk Deutschland (RND).

Bei Indexverträgen ist die Miete an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. Vermieter können die Miete jährlich parallel zur Inflation erhöhen – ohne weitere Deckelung. In diesem Wert berücksichtigt wird die Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte in Deutschland kaufen. Das bedeutet: Wird das Leben teurer, steigen auch die Indexmieten im Gleichschritt.

Laut Münchner Mietspiegel betrug 2015 die durchschnittliche Nettokaltmiete 10,73 Euro pro Quadratmeter. 2025 sind es 15,38 Euro. Hätte man 2015 ei-

Preisbremse für Indexmieten?



Stefanie Hubig bringt den Preisdeckel ins Gespräch. MALIN WUNDERLICH/DPA

nen Indexmietvertrag mit 10,73 Euro pro qm geschlossen, müsste man bei einer Berechnung nach Inflationsrate jetzt knapp 14 Euro pro Quadratmeter bezahlen. Mieter konnten also lange von geringer Inflation profitieren. Allerdings kann's aber auch andersrum gehen. Wenn nämlich die Inflation heftig zuschlägt, würden

auch die Mieten explodieren.

Früher seien Indexmietverträge eine Randerscheinung gewesen, berichtet Monika Schmid-Balzert vom Mieterverein. Doch mit stärkerer Inflation – und der Möglichkeit größerer Erhöhungen – habe sich das geändert. „Indexmieten sind ein großes Problem in München“, erklärt sie. Inzwischen würden bei

Neuvermietungen fast nur solche Verträge angeboten. Das Sozialreferat bestätigt: „Das Thema wird bei der Mietberatung rege nachgefragt.“ Schmid-Balzert: „Die Höhe der Mieten darf sich maximal im Bereich der ortsüblichen Vergleichsmiete bewegen und nicht darüber.“

In der Berliner Koalition rumpelt es derzeit noch intern: Die

Union sieht Hubigs Plan skeptisch. Über Jahre hinweg seien Indexmieten „fair, transparent, rechtssicher“ gewesen, so der Rechtspolitiker Jan-Marco Luczak. Bei etwaigen Kapplungsgrenzen müsse man bedenken: „Gerade private Kleinvermieter sind oft auf die Mieteinnahmen angewiesen, um etwa ihren dann ebenso teurer gewordenen Lebensunterhalt zu bestreiten. Da geht es schnell um die eigene Existenz.“ Auch der Eigentümerverein Haus & Grund München hält eine Deckelung für „völlig unangemessen“. „Wir empfehlen Indexmieten schon, seit es sie gibt“, erklärt der Vorsitzende Rudolf Stürzer. „Sie vermeiden Streit.“ Zwar seien die Mieten durch die Inflation stark gestiegen. „Aber das gleicht sich durch die Jahre zuvor aus.“

CLA, CD

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Riss im Fenster

Bei einem doppelverglasten Balkon-Fenster meiner Eigentumswohnung ist ein Riss entstanden. Die Hausverwaltung teilt mir mit, ich muss die Reparatur selbst bezahlen. Stimmt das?

INES FAHRNHAMM, GIESING

Außenfenster und -türen einschließlich der Verglasung gehören zum Gemeinschaftseigentum. „Daher müssen die Kosten für Reparaturen und Erneuerungen von Fenstern einschließlich der Verglasung von der Eigen-



Um ein Fenster gab's Streit.

KNA

tümergeinschaft getragen werden“, sagt Rudolf Stürzer vom Verein Haus und Grund. Beahlt wird das üblicherweise aus der Instandhaltungsrücklage. „Allerdings kann die Teilungserklärung beziehungsweise die Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergemeinschaft eine sogenannte Kostentragungsregelung enthalten.“ Darin ist dann festgehalten, dass die Kosten der Instandhaltung von Teilen des Gemeinschaftseigentums, zum Beispiel von Fenstern, von dem jeweiligen Eigentümer der betroffenen Wohnung allein zu tragen sind. In so einem Fall muss dann Ines Fahrnhamm die Kosten der Fenster-Reparatur selbst tragen.



HAUS + GRUND MÜNCHEN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + WOHNUNG

ANZEIGE

ERBSCHAFTSTEUER – WIRTSCHAFTSWEISE SCHLAGEN LEBENSFREIBETRAG VOR

Retten, was noch zu retten ist – auch für Münchens Mieter

Die Diskussion um die Erbschaftsteuer ist so alt wie die Steuer selbst. Aber die Diskussion der letzten Monate sollte vor allem Immobilieneigentümern und insbesondere diejenigen in Hochpreisregionen zu denken geben. In diese Diskussion bringt der Bayerische Ministerpräsident Markus Söder einen vernünftigen Vorschlag ein:

Regionalisierung der Erbschaftsteuer

Vernünftig nicht nur, weil Haus + Grund dies seit langem fordert. Sondern vor allem deshalb, weil die Einnahmen den Ländern zu stehen. Warum sollten diese dann nicht auch die Regelungen dafür festlegen und über Freibeträge und Steuerbefreiungen die bundesweit höchst unterschiedlichen Wertverhältnisse berücksichtigen können? Bei der Grunderwerbsteuer funktioniert das seit langem. Trotzdem weist Bundeskanzler Friedrich Merz den Vorschlag Söders umgehend ohne Diskussion sowie auch ohne eine plausible Begründung zurück. Offenkundig steckt dahinter die Befürchtung, dass bei Entlastung der bayerischen Steuerzahler weniger in den Länderfinanzausgleich fließt. Das gefällt niemandem außerhalb von Bayern und wird der eigentliche Grund für die brutale Abfuhr durch Bundeskanzler Merz sein. „Wir haben im Augenblick andere Sorgen.“ Das war das Einzige, was der Bundeskanzler dazu zu sagen wusste. In der Tat hat Bundeskanzler Merz andere Sorgen – mit seinem Koalitionspartner, dem Wahlverlierer, der ihm aber dennoch regelmäßig zeigt, wo es langgeht. Da will sich der Kanzler nicht auch noch auf das vom Sozialhelden schon verminten Terrain der Erbschaftsteuer begeben. Neu – und erschreckend – ist, wenn gleichzeitig aus der Union von Fraktionschef Jens Spahn (CDU) eine „problematische Vermögensverteilung in Deutschland“ kritisiert wird. Dies klingt parteiübergreifend und passt zur Forderung der SPD nach Streichung u.a. des als „Schlupfloch“ bezeichneten 10-Jahreszeitraums für Freibeträge.

Wirtschaftsweise empfehlen Lebensfreibetrag

Dieser Forderung haben sich dann auch umgehend die sog. Wirtschaftswissenschaften angeschlossen und schlagen jetzt einen „Lebensfreibetrag“ vor, der – anders als die heutigen Freibeträge – nur

einmal genutzt werden kann. Jeder Bürger soll danach in seinem Leben eine bestimmte Summe steuerfrei erben oder geschenkt bekommen können und muss alles darüber hinaus komplett versteuern. Bei diesem Diskussionsstand muss bei Immobilieneigentümern die rote Lampe angehen angesichts der Staatsverschuldung durch Sondervermögen von einer Billion €, d.h. von Krediten, bei denen niemand weiß, wer bzw. mit was man künftig Zins und Tilgung bedienen will. Da muss man kein Pessimist sein, um festzustellen: Besser wird es nicht für Immobilieneigentümer, die für den Fiskus schon immer das Objekt der Begierde waren, wenn es um die Sanierung maroder Haushaltskassen geht.

Bundesverfassungsgericht wird Neuregelung fordern

Obwohl das Bundesverfassungsgericht die Bevorzugung von Firmenerben insbesondere gegenüber Immobilienerben bereits zweimal – 2006 und 2014 – für verfassungswidrig erklärt hat, hat dies den Gesetzgeber bisher wenig interessiert. Noch in diesem Jahr soll dazu die 3. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts fallen. Dies könnte die Bundesregierung zum Anlass nehmen, das Erbschaftsteuerrecht insgesamt neu zu regeln – aber wohl kaum zugunsten der Haus- und Wohnungseigentümer.

Starker Anstieg von Mieten und Kaufpreisen

Die Werte von Immobilien werden aber vor allem in Ballungsgebieten weiter steigen und bei Wegfall von Vergünstigungen zur massiven Steigerung der Erbschaft- und Schenkungssteuer führen. Also: Gründlich überlegen, ob man nicht gleich „in den sauren Apfel beißt“, d.h. möglichst viel nicht nur im Rahmen der Freibeträge auf die nächste Generation überträgt und Schenkungssteuer zahlt, aber aller Voraussicht nach deutlich weniger als die künftige Erbschaftsteuer. Dies alles natürlich mit fundierter Beratung – vor allem über die eigene Absicherung im Alter. Die Kinder und Enkel werden es – oder sollten es wenigstens – danken. Und auch die Mieter, wenn dadurch ein künftiger Verkauf des Hauses abgewendet werden kann – nachdem inzwischen häufiglich bekannt ist, was der Verkauf an einen Investor auch für die Mieter bedeutet.

OHREN AUF FÜRS EIGENTUM

Mit der neuen Podcast-Serie „Alles rund um Haus und Wohnung“ liefert HAUS + GRUND MÜNCHEN seit Juli 2025 Informationen über die Immobilienwelt, Rechtliches, Kurioses, Unterhaltsames ... In Kooperation mit dem Radiosender Arabella München vertiefen wir regelmäßig spannende Themen jenseits von Zoff, Zinsen und Ziegel.



Reinhören lohnt sich auf unserer Homepage unter www.hug-m.de oder direkt über den QR-Code. Ein Podcast mit klaren Antworten. Wir freuen uns auf Sie.



Exklusiv für Mitglieder von Haus + Grund München

- // Kostenfreie Rechts-, Steuer-, Bau- und Energieberatung durch 25 spezialisierte Anwälte und Steuerberater
- // 24 Stunden Sofort-Mieter-Bonitätscheck
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr inkl. monatlich erscheinender Fachzeitschrift – seit 23 Jahren unverändert

NEU: IMMOBILIENBEWERTUNG

Sie können nun Ihre Immobilie in Form einer Marktwertinschätzung bei uns bewerten lassen.

Dieses Angebot umfasst folgende Dienstleistungen:

- Immobilienbewertung in Form einer umfangreichen schriftlichen Bewertung
- Beratungsgespräch bei möglichen Rückfragen zu der Bewertung
- Die Abrechnung dieser Dienstleistung erfolgt für Mitglieder zu einem Pauschalpreis von € 300,00, für Nichtmitglieder € 450,00.

Bei Interesse wenden Sie sich bitte an den Empfang in unserer Geschäftsstelle Sonnenstraße 13/III, 80331 München oder an unsere Mitarbeiterinnen, die Ihnen gerne einen Fragebogen zur Datenaufnahme für die Bewertung zukommen lassen.

Ab sofort bieten wir eine neue Dienstleistung an.

UNSER TEAM



Reihe vorne: RAin Kathrin Gerber¹, RAin Florentina Mantschepf, Eva Stürzer, RAin Katharina Röbber, RAin Claudia Finsterlin¹, RAin Ariane Schlegel¹, RA Georg Hopfensperger² – stellvert. Vorsitzender, RA Rudolf Stürzer – Vorsitzender, Christina Schenker – Vorstandsassistentin, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer, Carmen Rojas-Schwartz, Elisabeth Karner, Maria Martins, Ruzica Milicevic
Reihe mitte: Nikolaus Ziegelmayer, RA Simon Koch, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, Katharina Lazovic, RA Dr. Benjamin Merkel, RAin Astrid Congiu-Wehle¹, StB Andreas Hopfgartner¹, RA Martin Seydel, RA Harald Spöthl¹, Karina Popescu
Reihe hinten: RA Alexander Schulze-Schönher³, RA Martin Sauer¹, StB/WPIn Regine Funke-Lachotzki, Dipl.-Ing. Andreas Heisler⁴, RA Julian Cato Mantschepf, Dipl.-Arch. Eth Andrea Lange⁵, RAin/SBIn Agnes Fischl¹, RAin Andrea Nasemann, RA Detlef L. Sterns, RA Bernhard Stocker, RA Heiko Wagener⁶, Sabine Grasarevic, Nicole Schneider, RAin Martina Westner, Kathrin Passarge, RA Nicolai Utz⁴

¹ Fachanwältin für Steuerrecht, ² Fachanwältin für Familien- und Steuerrecht, ³ Fachanwältin/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, ⁴ Fachanwältin/-anwältin für Erbrecht, ⁵ Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, ⁶ Energieberater, ⁷ Bauberater, ⁸ Architektin

Energieberatung + Energieausweis

Unsere Energie-Spezialisten bieten unseren Mitgliedern eine kostenlose Beratung zu folgenden Themen:

- Rentiert sich eine Photovoltaikanlage?
- Soll ich auf eine Wärmepumpe umstellen?
- Welche Fördermittel gibt es?
- Wie wirken sich gesetzliche Pflichten (z.B. das Heizungsgesetz) auf mich aus?
- Wie kann ich mein Haus vernünftig ertüchtigen, ohne riesige Investments tätigen zu müssen?

Unsere zertifizierten und erfahrenen Spezialisten nehmen sich für Ihr Anliegen Zeit. Sie wählen zwischen einer Beratung am Standort des Vereins, per Telefon oder digital. Zudem bieten wir die Erstellung von Energieausweisen an.

HAUS & GRUND
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.

Zum 16. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2024 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.265 auf insgesamt 41.121 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit fast 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. Mai 2025 vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet. Dr. Kai Wernicke, Präsident von Haus & Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes in Berlin an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- // Kostenfreie Rechts-, Steuer-, Bau- und Energieberatung durch 25 spezialisierte Anwälte und Steuerberater
- // 24 Stunden Sofort-Mieter-Bonitätscheck
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr – seit 23 Jahren unverändert

Sonnenstraße 13/III | 80331 München | ☎ 089/55141-0 | 📠 089/55141-366 | ✉ info@hug-m.de | 🌐 www.hug-m.de

Erbschaftsteuer – Wirtschaftsweise schlagen Lebensfreibetrag vor

Retten, was noch zu retten ist - auch für Münchens Mieter

Die Diskussion um die Erbschaftsteuer ist so alt wie die Steuer selbst. Aber die Diskussion der letzten Monate sollte vor allem Immobilieneigentümern und insbesondere diejenigen in Hochpreisregionen zu denken geben. In diese Diskussion bringt der Bayerische Ministerpräsident Markus Söder einen vernünftigen Vorschlag ein:

Regionalisierung der Erbschaftsteuer

Vernünftig nicht nur, weil Haus + Grund dies seit langem fordert. Sondern vor allem deshalb, weil die Einnahmen den Ländern zu stehen. Warum sollten diese dann nicht auch die Regelungen dafür festlegen und über Freibeträge und Steuersätze die bundesweit höchst unterschiedliche Wertverhältnisse berücksichtigen können. Bei der Grunderwerbsteuer funktioniert das seit langem. Trotzdem weist Bundeskanzler Friedrich Merz den Vorschlag Söders umgehend ohne Diskussion sowie auch ohne

eine plausible Begründung zurück. Offenkundig steckt dahinter die Befürchtung, dass bei Entlastung der bayerischen Steuerzahler weniger in den Länderfinanzausgleich fließt. Das gefällt niemanden außerhalb von Bayern und wird der eigentliche Grund für die brüske Abfuhr durch Bundeskanzler Merz sein. „Wir haben im Augenblick andere Sorgen“. Das war das Einzige, was der Bundeskanzler dazu zu sagen wusste. In der Tat hat Bundeskanzler Merz andere Sorgen - mit seinem Koalitionspartner, dem Wahlverlierer, der ihm aber dennoch regelmäßig zeigt, wo es langgeht. Da will sich der Kanzler nicht auch noch auf das vom Sozialneid eh schon verminten Terrain der Erbschaftsteuer begeben. Neu - und erschreckend - ist, wenn gleichzeitig aus der Union von Fraktionschef Jens Spahn (CDU) eine „problematische Vermögensverteilung in Deutschland“ kritisiert wird. Dies klingt parteiübergreifend und passt zur Forderung der SPD

nach Streichung u.a. des als „Schlupfloch“ bezeichneten 10-Jahreszeitraums für Freibeträge.

Wirtschaftsweise empfehlen Lebensfreibetrag

Dieser Forderung haben sich dann auch umgehend die sog. Wirtschaftsweisen angeschlossen und schlagen jetzt einen „Lebensfreibetrag“ vor, der - anders als die heutigen Freibeträge - nur einmal genutzt werden kann. Jeder Bürger soll danach in seinem Leben eine bestimmte Summe steuerfrei erben oder geschenkt bekommen können und muss alles darüber hinaus komplett versteuern. Bei diesem Diskussionsstand muss bei Immobilieneigentümern die rote Lampe angehen angesichts der Staatsverschuldung durch Sondervermögen von einer Billion €, d.h. von Krediten, bei denen niemand weiß, wer bzw. mit was man künftig Zins und Tilgung bedienen will. Da muss man kein Pessimist sein, um festzu-

stellen: Besser wird es nicht für Immobilieneigentümer, die für den Fiskus schon immer das Objekt der Begierde waren, wenn es um die Sanierung maroder Haushaltskassen geht.

Bundesverfassungsgericht wird Neuregelung fordern

Obwohl das Bundesverfassungsgericht die Bevorzugung von Firmenerben insbesondere gegenüber Immobilienerben bereits zweimal - 2006 und 2014 - für verfassungswidrig erklärt hat, hat dies den Gesetzgeber bisher wenig interessiert. Noch in diesem Jahr soll dazu die 3. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts fallen. Dies könnte die Bundesregierung zum Anlass nehmen, das Erbschaftsteuerrecht insgesamt neu zu regeln - aber wohl kaum zugunsten der Haus- und Wohnungseigentümer.

Starker Anstieg von Mieten und Kaufpreisen

Die Werte von Immobilien

werden aber vor allem in Ballungsgebieten weiter steigen und bei Wegfall von Vergünstigungen zur massiven Steigerung der Erbschaft- und Schenkungssteuer führen. Also: Gründlich überlegen, ob man nicht gleich „in den sauren Apfel beißt“ d.h. möglichst viel nicht nur im Rahmen der Freibeträge auf die nächste Generation überträgt und Schenkungssteuer zahlt; aber aller Voraussicht nach deutlich weniger als die künftige Erbschaftsteuer. Dies alles natürlich mit fundierter Beratung - vor allem über die eigene Absicherung im Alter. Die Kinder und Enkel werden es - oder sollten es wenigstens - danken. Und auch die Mieter, wenn dadurch ein künftiger Verkauf des Hauses abgewendet werden kann - nachdem inzwischen hinlänglich bekannt ist, was der Verkauf an einen Investor auch für die Mieter bedeutet.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

Gesetzliche Neuerungen für Immobilieneigentümer 2026

Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz, besser bekannt als Heizungsgesetz, sollte nach dem Koalitionsvertrag „abgeschafft“ werden. Wir hatten von Anfang an große Zweifel daran, ob dies tatsächlich geschehen wird. In seiner Rede auf dem Energiewende-Kongress der Deutsche Energie-Agentur (dena) betonte Umweltminister Carsten Schneider (SPD) Anfang November, dass die Bundesregierung weiterhin zum Ziel der Klimaneutralität bis 2045 stehe. Es komme nun die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und man werde dabei die Umsetzung erleichtern, nicht aber das Ambitionsniveau absenken. Daher bleibe es dabei, dass neue Heizungen 65% erneuerbare Energien nutzen müssen. Von der Abschaffung des Gebäudeenergiegesetzes ist also keine Rede mehr. Für Hauseigentümer bedeutet dies, dass am 30.06.2026 eine wichtige Frist abläuft. In bestehende Gebäude

energiegesetz in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern nur noch bis zum Ablauf des 30.06.2026 herkömmliche Öl- oder Gasheizungen eingebaut werden. Ab dem 1.7.2026 dürfen in den großen Gemeinden nur noch Heizungen eingebaut werden, die mit mindestens 65% erneuerbaren Energien betrieben werden. In kleineren Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern läuft die Frist noch bis zum 30.6.2028, das heißt dort können weiterhin herkömmliche Heizungen verbaut werden. Wenn in den Gemeinden aber schon vor Ablauf dieser Fristen eine kommunale Wärmeplanung vorliegt, und eine förmliche Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau eines Wärmenetzes erfolgt, so wird der Einbau von Heizungen mit 65% erneuerbaren Energien mit der Gebietsausweisung und somit schon vor Ablauf der vorgenannten Fristen verbindlich. Wie der Stand der kommunalen Wärmeplanung in Ihrer Gemeinde ist, können

Sie im Internet unter dem Suchbegriff KWW-Wärmeatlas recherchieren. In den Städten München, Nürnberg und Ingolstadt ist die kommunale Wärmeplanung abgeschlossen. In den Städten Augsburg, Regensburg, Würzburg, Fürth und Erlangen befindet sich die kommunale Wärmeplanung noch im Prozess.

EU-Gebäuderichtlinie

Im Rahmen der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes ist auch zu erwarten, dass die sogenannte EU-Gebäuderichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive) in Deutschland umgesetzt wird. Die Richtlinie sieht vor, dass eine Umsetzung in nationales Recht bis spätestens 29.5.2026 zu erfolgen hat. Wenn die verpflichtende Umsetzung fristgerecht erfolgt, kommen unter Umständen weitere Pflichten auf Immobilieneigentümer zu: Die Europäische Union hat sich dazu verpflichtet, Klimaneutralität bis zum Jahr 2050 zu erreichen und

die Emissionen bis zum Jahr 2030 um mindestens 55% zu reduzieren. Ab dem Jahr 2030 müssen alle Neubauten als sogenannte „Null-Emissionsgebäude“ errichtet werden. Herkömmliche, fossile Heizungen dürfen in Neubauten nicht mehr errichtet werden. Ab dem Jahr 2030 müssen auf allen neuen Wohngebäuden Solaranlagen installiert werden. Ab Mai 2026 sollen europaweit Energieausweise mit einer Skala von A bis G mit Modernisierungsempfehlungen zu energetischen Sanierungen Pflicht werden. Die Einzelheiten, wann und wie die Umsetzung der Richtlinie in nationales Recht erfolgt, sind aber noch nicht bekannt. Nur eines ist klar: Die ambitionierten Ziele der Europäischen Union werden für Gebäudeeigentümer zu weiteren finanziellen Belastungen führen. Dies wird sich auch auf die Mieter auswirken. Denn der Vermieter kann die Kosten von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand in der Re-

gel auf seinen Mieter umlegen. Es handelt sich hierbei um bauliche Maßnahmen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird. Dies fällt in den Katalog der Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB, so dass der Vermieter die jährliche Miete um 8% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen kann. Auch wenn derartige Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, kann er die Miete entsprechend erhöhen. Die in der EU-Gebäuderichtlinie hoch gesteckten Ziele werden solche verpflichtenden baulichen Maßnahmen bringen, so dass zusätzliche Belastungen für Vermieter und Mieter unausweichlich kommen werden. Es bleibt daher zu hoffen, dass der Gesetzgeber zumindest hier einmal mit dem notwendigen Augenmaß agieren wird.

Georg Hopfensperger
Stellv. Vorsitzender
Haus + Grund München



Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Abendschau** anlässlich des Verkaufs des Hirmer-Stammhauses in der Fußgängerzone ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Problematik der Konzentration von hochpreisigen Immobilien in der Hand eines Investors.

von Alisa Marie Schröter



Alte Akademie, Hirmer & Co.: Münchens Filetstücke zum Verkauf

Auf dem Münchner Markt für exklusive Immobilien ist mächtig was los: Gleich mehrere Grundstücke in der Fußgängerzone haben kürzlich den Eigentümer gewechselt, der Verkauf einer besonderen Perle steht noch aus. Ein Unternehmer ist besonders aktiv.

"Mysteriöser Unternehmer", "rätselhafter Münchner", "Immobilien-Phantom": Die Medien haben viele Namen für den Mann gefunden, der hinter drei Mega-Immobilien-Deals in der Münchner Fußgängerzone steckt. Zuerst hatte die Süddeutsche Zeitung über die Eigentümerwechsel berichtet ([externer Link](#)).

Konkret geht es um das ehemalige Kaut-Bullinger-Haus in der Nähe des Münchner Marienplatzes, für das laut Amtsgericht München knapp 85 Millionen Euro bezahlt wurden. Direkt gegenüber: Das Sport-Schuster-Haus – verkauft für 120 Millionen Euro. Und nur vier Tage später lag auch der Kaufvertrag für das Stammhaus des Herrenausstatters Hirmer vor. Kostenpunkt: 124 Millionen Euro.

Im Fall der Hirmer-Filiale hatte ein Familienmitglied der Hirmers zwischenzeitlich eine einstweilige Verfügung gegen den Verkauf beim Landgericht München I eingereicht. Das Gericht hatte diese aber Ende Oktober zurückgewiesen, wie ein Sprecher auf Anfrage mitteilte.

Kritik aus der Branche: "Konzentration hochpreisiger Immobilien"

Alle drei Immobilien wurden jeweils von unterschiedlichen Firmen erworben, die aber einen gemeinsamen Nenner haben: Erich Schwaiger. Er ist der Geschäftsführer der jeweils persönlich haftenden Gesellschafter-Firmen.

Die Wucht und Geschwindigkeit, mit der der Unternehmer auf dem Münchner Immobilienmarkt auftritt, lässt Branchenbeobachter aufhorchen: "Wir sehen die Konzentration von hochpreisigen Immobilien in der Hand eines Eigentümers oder eines Investors kritisch", sagt **Rudolf Stürzer**, Vorsitzender von Haus und Grund München.

Spurensuche im Archiv: Schwaiger in der Branche bekannt

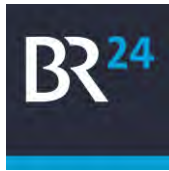
Doch wer ist der Mann, der diese millionenschweren Grundstücke im Herzen von München aufkauft – und woher kommt das Geld? Zu diesen Fragen äußert sich Schwaiger auf BR-Anfragen nicht. Doch der 57-jährige Unternehmer und Anwalt ist bereits seit Jahren auf dem Münchner Immobilienmarkt tätig.

Im BR-Archiv finden sich Spuren von 2017, die den Bauunternehmer bei einem seiner Wohnbauprojekte in München-Fürstenried zeigen. Im Beitrag wird Schwaiger dafür gelobt, dass er Wohnungen für Mieter mit eingeschränktem Budget baue und so den angespannten Mietmarkt entlaste. Auch das Münchner Referat für Stadtplanung habe in der Vergangenheit schon mit dem Unternehmer bei Wohnbauprojekten zusammengearbeitet, teilt die Behörde auf Anfrage mit. "Diese Erfahrungen, die sehr positiv waren, liegen aber teilweise bereits einige Jahre zurück", so das Referat.

Unternehmer nutzte mehrere Firmen für Immobilienkäufe

Über seine jüngsten Immobilienkäufe ist dagegen wenig bekannt: Grundbuch und Handelsregister zeigen lediglich, dass er für die Geschäfte mehrere Firmen nutzte.

Das mag Laien seltsam vorkommen – sei in der Branche aber übliche Praxis, erklärt der Steuerberater und Vize-Präsident der Steuerberaterkammer München, Ferdinand Rüchardt.



vom 08.12.2025

Stiftungen in Liechtenstein involviert

Doch in den Registerunterlagen der Firmen steckt eine weitere Information: Die Firmen, über die der Unternehmer Erich Schwaiger seine drei jüngsten Immobiliendeals geschlossen hat, sind mit Stiftungen in Liechtenstein verflochten. Die Stiftungen sind die sogenannten Kommanditisten der einkaufenden Firmen.

Woher das Geld für die drei hochpreisigen Innenstadt-Käufe kommt, wird aus den öffentlich zugänglichen Quellen nicht ersichtlich. Das kritisiert Branchenexperte Stephan Kippes vom Immobilienverband Deutschland (IVD) Süd: Die breite Öffentlichkeit verdiene diese Information auch, findet er. "Das ist unser München und nicht von irgendeinem Investor, der mit Schlüssel-Immobilien agiert".

Nachgefragt in der Münchner Fußgängerzone, sieht so mancher die Stadtverwaltung in der Pflicht: "Ich verstehe da die Stadt nicht, dass sie da nicht mehr reguliert und bestimmte Spielregeln festlegt", sagt ein Mann. "Ich erwarte mir eine genaue Prüfung vom Stadtrat", ergänzt ein anderer.

Forderung nach mehr Transparenz

Die Stadt selbst kann aber kaum Einfluss nehmen bei privaten Immobiliendeals. So schreibt etwa das Referat für Stadtplanung: "Neben den planungs- und bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten bestehen nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten, von Seiten der Stadt München steuernd in private Immobiliengeschäfte einzugreifen". Und das Kommunalreferat ergänzt, dass Käufer bei privatwirtschaftlichen Geschäften keine Transparenzpflichten gegenüber der Stadt hinsichtlich der Finanzierung oder der künftigen Nutzung hätten.

Auch Münchens zweiter Bürgermeister, Dominik Krause (Grüne) wünscht sich mehr Transparenz: "Gerade bei der Veräußerung von Grundstücken mit herausragender Bedeutung oder dem Erwerb einer gewissen Anzahl an Grundstücken in zentraler Lage wäre eine Transparenzverpflichtung sinnvoll", findet er. Jedoch müsste diese durch den Bund erlassen werden.

Hirmer: "Langfristiger Mietvertrag und marktgerechte Miete"

Was genau in Zukunft mit den verkauften Immobilien passieren wird, bleibt abzuwarten. Laut einem Sprecher der Hirmer Gruppe soll zumindest der Herrenaussatter auch weiterhin in dem Haus bleiben.

"Dafür sorgen ein langfristiger Mietvertrag und eine wie auch bisher schon marktgerechte Miete." Sport Schuster äußert sich auf BR-Anfrage nicht.

Alte Akademie könnte auch Eigentümer wechseln

Doch die Gebäude von Sport Schuster, Hirmer und Kaut-Bullinger sind nicht die einzigen exklusiven Immobilien, die ihren Eigentümer wechseln: Auch die Alte Akademie in der Fußgängerzone in unmittelbarer Nähe des Stachus soll in neue Hände wandern. Der Freistaat Bayern hatte das Areal ursprünglich im Erbbaurecht an René Benko verkauft. Nach der Pleite seiner Signa-Gruppe will der Insolvenzverwalter das alte Jesuitenkolleg wieder verkaufen.

Nur: Dieses Mal ist der Freistaat wohl bereit, das gesamten Eigentum zu verkaufen, statt die Alte Akademie wie bislang nur im Erbbaurecht abzugeben. Das bestätigte die Hammer AG gegenüber dem BR. Die Münchner Projektentwicklungsfirma von CSU-Stadtrat Hans Hammer verhandele derzeit exklusiv mit dem Insolvenzverwalter über den Verkauf, heißt es in der schriftlichen Stellungnahme. Als Investor soll demnach die Heinz Hermann Thiele Familienstiftung im Spiel sein, die das Erbe des verstorbenen Milliardärs und Knorr-Bremse-Großaktionärs Heinz Hermann Thiele verwaltet.

Der Anwalt Aribert Wolf vertritt einen Bieter, der sich dabei ausgeschlossen fühlt. Denn: Ihm zufolge hat es keine öffentliche Ausschreibung gegeben. "Im Moment ist daran gedacht, dass man das Grundstück freihändig verkauft an einen Bieter, der noch dazu weniger bietet als unser Mandant", erklärt Wolf. Sein Mandat habe sowohl mehr Geld für das Eigentum des Grundstücks als auch für den Erwerb des Erbpachtrechts geboten. Sollte der Freistaat das Eigentum ohne öffentliche Ausschreibung vergeben, erwäge sein Mandant eine Klage. Zu der genauen Identität seines Mandanten will sich Wolf aber nicht äußern.

Nun will der Haushaltsausschuss im Bayerischen Landtag über den Verkauf diskutieren. Ein erster anberaumter Termin dafür wurde kurzfristig verschoben. In dem Ausschuss sieht so mancher den Verkauf der exklusiven Immobilie kritisch: "Top-Immobilien in der Innenstadt in Staatshand wollen wir Grüne nicht verkaufen, sondern nur noch in Erbpacht vergeben", betont etwa die Landtagsabgeordnete Claudia Köhler (Die Grünen).

Wie der Haushaltsausschuss über die Causa Alte Akademie entscheidet, bleibt also vorerst abzuwarten. Fest steht nur so viel: Die Filetstücke in der Münchner Innenstadt sind und bleiben heiß begehrt.



SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER

HAUS+GRUND MÜNCHEN

Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.



UNSER SERVICE - exklusiv für Mitglieder:

- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- // 24 Stunden **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über Urteile und Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr
- // **Fordern Sie gleich weitere Informationen an!**



50.000

Kostenfreie Rechts-
beratungen jährlich



25

Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater



420.000

Wohnungen und Ge-
schäftsräume



39.000.000

Datenbankeinträge für
Mieter-Bonitätscheck



41.000

Mitglieder in München
und Umgebung

Sonnenstraße 13/III | 80331 München | ☎ **089/55141-0**
info@hug-m.de | www.hug-m.de

Auf der Spur der Mietnomaden

Vermieter erheben schwere Vorwürfe gegen ein Paar – nun landet der Fall vor Gericht

Gröbenzell/Weßling – Florentina U. öffnet die Tür des Hauses in Gröbenzell, für das sie schon lange keine Miete mehr zahlt. Und streitet alles ab. „Ich habe gezahlt“, sagt sie in gebrochenem Deutsch. Doch das sieht ihre Vermieterin ganz anders. Genau wie zwei weitere Hausbesitzer, die mit Florentina U. zu tun hatten – unter ihnen eine Wiesn-Wirtin. Sie klagen: Florentina U. und ihr Freund Ionel S. ziehen seit Jahren im Münchner Umland von Haus zu Haus – und hinterlassen einen Schuldenberg. Laut den drei Vermietern kamen schon mehr als 100 000 Euro an Forderungen zusammen.

Das erste Opfer der Rumänen war Katharina Wiemes (59). Sie führt seit Jahren das Café 'Theres' auf dem Oktoberfest. Im Oktober 2020 zog das Paar mit seinen zwei Kindern in Wiemes' frisch renoviertes Eckhaus in Gröbenzell ein, sagt die Gastronomin. Die Miete: 2350 Kalt im Monat. Am Anfang lief es gut: „Sie zahlten rund 7000 Euro Miete und Kautions“, sagt die Wirtin. Dann sei nichts mehr überwiesen worden. Nach sechs Monaten besorgte sich Wiemes einen Anwalt. „Jedes Mal, wenn ich die Miete forderte, wurde ich vertröstet.“ Im Juni 2022 waren Ionel S. und Florentina U. plötzlich weg, sagt Wiemes. Sie fordert rund 50 000 Euro von ihnen, „für Miete, Sanierung und Anwaltskosten“.

Im Oktober 2022 tauchte das Pärchen in Weßling (Kreis Starnberg) auf, mietete eine Doppelhaushälfte von Hans Probst (78). Ein Jahr lang bekam der Rentner aus Grünwald die Monatsmieten in Höhe von 2800 Euro, „nach einem Jahr zahlten sie aber nicht mehr.“ Auch Probst nahm sich einen Anwalt. Im Juli 2024 kam der Gerichtsvollzieher und räumte das Haus, sagt Probst. „Da waren die in der Nacht schon ausgezogen.“



50 000 Euro fordert Katharina Wiemes von ihren ehemaligen Mietern, die in ihrem Haus in Gröbenzell wohnten.

FOTOS: JAKSCH, SCHMIDT (2)



Unser Reporter im Gespräch mit Florentina U.



Hans Probst vor seinem Haus in Weßling. Er fordert 60 000 Euro von dem Paar.

Rund 60 000 Euro schuldet ihm das Paar, sagt er: „Ungefähr 40 000 Euro Miete, 10 000 Euro für Schäden und rund 10 000 Euro Anwalts- und Gerichtskosten.“ Bis heute habe er davon keinen Cent gesehen. Er ist deshalb auch sauer auf die Justiz. Denn: Trotz Anzeige stellte die Staatsanwaltschaft München II

die Ermittlungen ein – „mangels Tatnachweises“, wie ein Sprecher auf Anfrage schreibt.

Jetzt wohnen Ionel S. und Florentina U. wieder in Gröbenzell. Seit Herbst 2024 mieten sie für 3000 Euro im Monat ein schmuckes Reihenhaus im Osten des Orts. Auch da zahlen sie seit Monaten nicht, so die Ver-

mieterin. Auf all die Vorwürfe angesprochen, verwies Florentina U. auf ihren Anwalt. Der ließ eine Anfrage unbeantwortet.

Jetzt wird ein Richter entscheiden müssen. Die Vermieterin hat das Paar verklagt, will so die Räumung erzwingen und ihr Geld zurückbekommen.

Wie sich Vermieter wehren können

Rudolf Stürzer kennt das Problem mit Mietnomaden gut. „Das kommt leider sehr häufig vor“, sagt der Mietrechtswissenschaftler und Vorsitzende des Haus- und Grundbesitzervereins München. Stürzer erklärt, wie sich Vermieter bei Mietprellern wehren können: **„Hat der Mieter einen Rückstand in Höhe von zwei Monatsmieten, kann man fristlos kündigen“**, sagt Stürzer. „Der Mieter hat dann einmal die Möglichkeit, die Forderungen vollständig zu begleichen und die Kündigung unwirksam zu machen.“ Tut er das nicht, müsse der Vermieter **Räumungsklage beim Amtsgericht erheben**, so Stürzer. Ein Urteil könne aber „mehrere Monate“ dauern – „viele Gerichte sind überlastet“. Nach einem Urteil muss ein Gerichtsvollzieher die Zwangsräumung durchführen, so Stürzer. „Vermieter müssen auch Zahlungsklage erheben oder einen Mahnbescheid beantragen, um an ihr Geld zu kommen.“ Aber: „Oft sind die Mieter zahlungsunfähig. Da kommen oft größere fünfstellige Beträge zusammen.“ Sein Rat: **Haus- und Grund-Vereine bieten vorab Solvenz-Checks an**. Stürzer rät auch dazu, sich vor der Mietvertrag-Unterschrift beim Vor-Vermieter zu informieren. „Da erfährt man oft einiges über den Interessenten.“ ¹⁹

Das Verfahren beginnt am 23. Dezember vorm Amtsgericht Fürstenfeldbruck. Dort ist Ionel S. kein Unbekannter: Laut Sprecherin wurde er dort im Juli 2023 wegen Sachbeschädigung, Beleidigung und Nötigung zu 110 Tagessätzen à 40 Euro verurteilt.

THOMAS GAUTIER





BUCHTIPP

Betriebskosten in der Praxis

Schnell und rechtssicher abrechnen

Dieses Buch von Martina Westner bietet Ihnen eine ausführliche Anleitung für die rechtlich korrekte Betriebskostenabrechnung. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung erläutert es die wichtigsten Fragen zur Vertragsgestaltung, zum Verteilerschlüssel und Fristen. Ebenso geht es auf die durch das Bürokratieentlastungsgesetz eingeführten Neuerungen zur Belegeinsicht ein. Darüber hinaus finden Sie zahlreiche Beispiele, Checklisten und Musterschreiben, die Ihnen in der täglichen Praxis im Umgang mit Mietern helfen.



Inhalte:

- Tipps zur richtigen Vertragsgestaltung
- Übersicht der Betriebskosten
- Ausführliche Erläuterung der einzelnen Positionen
- Aufteilung des CO2 Preises zwischen Vermieter und Mieter
- Ermittlung der richtigen Wohnfläche

Neu in der 11. Auflage:

- Bürokratieentlastungsgesetz
- Einführung neuer Betriebskosten
- Aktuelle BGH-Urteile



ONLINE-SHOP
www.koelner-hug.de

Martina Westner , 11. aktualisierte
Auflage 2025, 350 Seiten,
Preis: 34,99 €

Münchner Umland: Preller-Pärchen schockt Vermieter

Hausbesuch bei der Mietnomadin

Florentina U. öffnet die Tür des Hauses in Gröbenzell, für das sie schon lange keine Miete mehr zahlt. Und streitet alles ab. „Ich habe gezahlt“, sagt sie in gebrochenem Deutsch. Doch das sieht ihre Vermieterin ganz anders. Genau wie zwei weitere Hausbesitzer, die mit Florentina U. zu tun hatten – unter ihnen eine Wiesen-Wirtin. Sie klagten: Florentina U. und ihr Freund Ionel S. ziehen seit Jahren im Münchner Umland von Haus zu Haus – und hinterlassen einen Schuldenberg! Laut den drei Vermietern kamen schon mehr als 100 000 Euro an Forderungen zusammen.

Das erste Opfer der Rumänen war Katharina Wiemes (59). Sie führt seit Jahren das Café Theres' auf der Wiesen. Im Oktober 2020 zog das Paar mit seinen zwei Kindern in Wiemes' frisch renoviertes Eckhaus in Gröbenzell ein, sagt die Gastronomin. Miete: 2350 kalt im Monat. Am Anfang lief es gut: „Sie zahlten rund 7000 Euro Miete und Kaution“, sagt die Wirtin. Dann sei nichts mehr überwiesen worden. Nach sechs Monaten besorgte sich Wiemes einen Anwalt. „Jedes Mal, wenn ich die Miete forderte, wurde ich vertrieben.“ Im Juni 2022 waren Ionel S. und Florentina U. plötzlich weg, sagt die Zelt-Chefin. Sie fordert rund 50 000 Euro von ihnen, „für Miete, Sanierung und Anwaltskosten“.

Im Oktober 2022 tauchte das Pärchen in Weßling (Kreis Starnberg) auf, mietete eine Doppelhaushälfte von Hans Probst (78). Ein Jahr lang bekam der Rentner aus Grünwald die Monatsmieten in Höhe von 2800 Euro, „nach einem Jahr zahlten sie aber nicht mehr“. Auch Probst nahm sich einen Anwalt. Im Ju-



Der tz-Reporter mit der mutmaßlichen Miet-Prellerin Florentina U., die von ihrer Vermieterin bereits verklagt wurde.



Die Maschen der Miet-Nomaden

- Dreiste Fälle im Umland
- Die Rechte der Vermieter



Hans Probst vor seinem Haus in Weßling. Er fordert 60 000 Euro von dem Paar.

FOTOS: JAKSCH, SCHMIDT (2)



Katharina Wiemes vermietete ein Haus in Gröbenzell – auch sie hatte Ärger.

li 2024 kam der Gerichtsvollzieher und räumte das Haus, sagt Probst. „Da waren die in der Nacht schon ausgezogen.“

Rund 60 000 Euro schuldet ihm das Paar, sagt er: „Ungefähr

40 000 Euro Miete, 10 000 Euro für Schäden und rund 10 000 Euro Anwalts- und Gerichtskosten.“ Bis heute habe er davon keinen Cent gesehen. Er ist deshalb auch sauer auf die Justiz.

Denn: Trotz Anzeige stellte die Staatsanwaltschaft München II die Ermittlungen ein – „mangels Tatnachweises“, wie ein Sprecher auf Anfrage schreibt.

Jetzt wohnen Ionel S. und Florentina U. wieder in Gröbenzell. Seit Herbst 2024 mieten sie für 3000 Euro im Monat ein schmuckes Reihenhaus im Osten des Orts. Auch da zahlen sie seit Monaten nicht, so die Vermieterin. Auf all die Vorwürfe angesprochen, verwies Florentina U. auf ihren Anwalt. Der ließ eine Anfrage unbeantwortet.

Jetzt wird ein Richter entscheiden müssen. Die Vermieterin hat das Paar verklagt, will so die Räumung erzwingen und ihr Geld zurückbekommen. Das Verfahren beginnt am 23. Dezember vorm Amtsgericht Fürstenfeldbruck. Dort ist Ionel S. kein Unbekannter: Laut Sprecherin wurde er dort im Juli 2023 wegen Sachbeschädigung, Beleidigung und Nötigung zu 110 Tagessätzen à 40 Euro verurteilt. THOMAS GAUTIER

► Experte erklärt: So wehren Sie sich gegen Miet-Preller

Rudolf Stürzer (Foto) kennt das Problem mit Mietnomaden gut. „Das kommt leider sehr häufig vor“, sagt der Mietrechtsanwalt und Chef des Haus- und Grundbesitzervereins München. Hier erklärt Stürzer, wie sich Vermieter bei Miet-Prellern wehren können: „Hat der Mieter einen Rückstand in Höhe von zwei Monatsmieten, kann man fristlos kündigen“, sagt Stürzer. „Der Mieter hat dann einmal die Möglichkeit, die Forderungen vollständig zu begleichen und die Kündigung unwirksam zu machen.“ Tut er das nicht, müsse der Vermieter Räumungsklage beim Amtsgericht erheben, so Stürzer. Ein Urteil könne aber



„mehrere Monate“ dauern – „viele Gerichte sind überlastet“. Nach einem Urteil muss ein Gerichtsvollzieher die Zwangsräumung durchführen, so Stürzer. „Vermieter müssen auch Zahlungsklage erheben oder einen Mahnbescheid beantragen, um an ihr Geld zu kommen.“ Aber: „Oft sind die Mieter zahlungsunfähig. Da kommen oft größere fünfstelligen Beträge zusammen.“ Sein Rat: Haus- und Grund-Vereine bieten vorab Solvenz-Checks an. Stürzer empfiehlt auch, sich vor der Unterschrift unter dem Mietvertrag beim Vor-Vermieter zu informieren. „Da erfährt man oft einiges über den Interessenten.“ TG

EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

WEG: KEINE VERGLEICHSANGEBOTE FÜR DIE BEAUFTRAGUNG VON RECHTSANWÄLTEN UND SACHVERSTÄNDIGEN ERFORDERLICH

**RA Heiko
Wagener**
*Fachanwalt
für Bau- und
Architektenrecht*

Frage: Frau F. aus München fragt: In unserer letzten Eigentümerversammlung wurden zur Bearbeitung umfangreicher Mängelansprüche ein Sachverständiger und ein Rechtsanwalt beauftragt, ohne vorher Vergleichsangebote einzuholen. Müssen denn nicht mindestens 3 Angebote eingeholt werden?

Antwort: Es ist richtig, dass vor größeren Beauftragungen in der Regel 3 Angebote eingeholt werden müssen, nach der bisherigen Rechtsprechung ist ein Beschluss, der dies nicht beachtet, anfechtbar. Anders aber bei der Beauftragung von Anwälten oder Sachverständigen entschied nun der BGH und hob ein Urteil des LG München I auf. Denn deren Leistungen könne die WEG durch die Gegenüberstellung der Angebote nicht sinnvoll vergleichen. Dies gelte auch, wenn ein Rechtsanwalt statt zu den gesetzlichen Gebühren zu einem Zeithonorar beauftragt wird. Statt der gesetzlichen Gebühren sei in München etwa ein Stundensatz von 300 € für den Anwalt zuzüglich 150 € für seine Sekretärin immer noch angemessen, da es um komplexe Rechtsfragen aus den Bereichen Baurecht und Wohnungseigentumsrecht gegangen sei. Dabei ließ der BGH ausdrücklich offen, ob die 3- Angebots -Regel bei anderen Beauftragungen überhaupt noch Gültigkeit hat. (BGH, Urteil vom 18.07.2025, V ZR 76/24).

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



Von Sebastian Krass

Es klingt nach einem verlockenden Angebot für Menschen, die das nötige Geld parat haben und die in zwei, drei Jahren gern in eine Wohnung in bester Münchner Lage ziehen möchten: Isarvorstadt, Thalkirchner Straße 80, direkt gegenüber dem Alten Südfriedhof. Da gibt es zum Beispiel die „Gartenpalais Wohnung ‚Fresia‘ – zwei Zimmer und Kamin möglich – Fitness & Sauna“, so heißt es in der Überschrift eines Inserats auf Immoscout. 44,4 Quadratmeter für 449 000 Euro, also 10 100 Euro pro Quadratmeter. Ein Clou aus Verkäufersicht: „Vermietet bis 2027“, auch das steht in großen fetten Buchstaben über der Anzeige. Weiter unten bei „Sonstiges“ findet sich das noch einmal ausgeführt: „Der Mieterschutz gegen Kündigung aufgrund von Eigenbedarf läuft im November 2027 aus (10 Jahresfrist).“

Und noch zwei weitere vermietete Wohnungen vermarktet der Verkäufer mit der angeblichen Kündigungsoption im Jahr 2027. Die Preise liegen hier bei 9600 und 11 500 Euro pro Quadratmeter.

Dass diese Wohnungen noch vermietet und nicht saniert sind, erklärt auch die – für das Marktniveau in dieser Gegend – moderaten Preise. Andere bezugsfertige und luxussanierte Wohnungen im selben Anwesen stehen für 13 000 oder 17 000 Euro pro Quadratmeter zum Verkauf.

Über Jahre leisteten Mieter den Investoren Widerstand

Nur, stimmt das mit dem in zwei Jahren auslaufenden Kündigungsschutz überhaupt? Wahrscheinlich nicht, zumindest wenn man zwei großen Interessenvertretungen auf dem Münchner Wohnungsmarkt glaubt: dem Mieterverein und seinem Widerpart, dem Eigentümer- und Vermieterverband Haus und Grund.

Aus Sicht von Monika Schmid-Balzert, stellvertretende Geschäftsführerin beim Mieterverein, ist es ein klarer Fall. Die Rechtslage sei nämlich so, dass der zehnjährige Kündigungsschutz erst mit dem Verkauf des derzeitigen Eigentümers, einer Tochterfirma der Pronesta GmbH aus Feldafing, an eine private Partei zu laufen beginne. Schmid-Balzert kennt den Fall Thalkirchner Straße gut, weil sie Mietparteien aus dem Haus seit Jahren anwaltlich vertritt.

Rudolf Stürzer, der Vorsitzende von Haus und Grund München, äußert sich etwas vorsichtiger, weil er die Details dieser Immobiliengeschichte nicht kennt. Aber wenn man ihn auf das Thema anspricht, verweist er sofort auf ein noch recht frisches Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) aus dem August 2025, das auf diesen Fall passen dürfte, so sein Eindruck. Es geht bei dem Urteil um die Frage, ab wann nach der Aufteilung eines Mietshauses in Eigentumswohnungen die Zehn-Jahres-Frist zu laufen beginnt.

Im Fall der Thalkirchner Straße 80, einem denkmalgeschützten Altbau mit Vorder- und Rückgebäude aus dem Jahr 1879, geht die Geschichte zurück auf das Jahr

2017. Damals gehörte die Immobilie der Kiefer & Remberg GmbH und Co. KG. Sie teilte die 24 Wohnungen in Teileigentum auf. Von da an ließen sich die Wohnungen einzeln verkaufen. Diese sogenannte Umwandlung ist ein üblicher Schritt von Investoren, wenn sie Wohngebäude verwerten.

Über Jahre leisteten die Mieterinnen und Mieter, viele davon aus kreativen Berufen, den Umrufen der Investoren Widerstand. Die Thalkirchner Straße 80 wurde als „Künstlerhaus“ zu einem Symbol für den Kampf um die eigene Wohnung auf dem entfesselten Münchner Immobilienmarkt.

Nachdem Kiefer & Remberg pleite gegangen war, kaufte im Jahr 2022 der Immobilienunternehmer Andreas Bienert, Chef der Pronesta, mit der Tochterfirma T80 GmbH das Anwesen für 22,5 Millionen Euro. Bienert zog eine Luxussanierung durch und begann mit dem Verkauf der einzel-

nen Wohnungen. Die meisten Mieterinnen und Mieter sind über die Jahre ausgezogen. Lediglich drei haben bis heute in ihren, deshalb noch unsanierten, Wohnungen ausgeharrt.

Der Kläger vor dem BGH war davon ausgegangen, dass die zehnjährige Kündigungssperre mit dem Zeitpunkt der Aufteilung in Wohneigentum beginne. Der BGH aber bestätigte die Urteile voriger Instanzen und entschied – vereinfacht gesagt –, dass die Schutzfrist erst dann beginnt, wenn eine private Partei, die selbst eine Kündigung wegen Eigenbedarfs aussprechen kann, die Wohnung übernimmt.

Auch die drei noch mit Altverträgen vermieteten Wohnungen an der Thalkirchner Straße 80 waren seit der Umwandlung in Teileigentum immer in der Hand von GmbHs. Nun, mit dem Einzelverkauf, würden sie an Privatpersonen gehen. „Das ist auch der Schutzzweck der zugrundeliegen-

Drei Wohnungen im „Künstlerhaus“ an der Thalkirchner Straße 80 werden noch von den früheren Mietern bewohnt.

FOTO: STEPHAN RUMPF

den gesetzlichen Norm: Mieter vor Eigenbedarf von Einzeleigentümern zu schützen“, erläutert Schmid-Balzert vom Mieterverein.

Die SZ hat beim Verkäufer der Wohnungen angefragt, worauf die Information mit dem 2027 auslaufenden Kündigungsschutz beruhe, ob das BGH-Urteil auch seine Wohnungen betreffe – und wenn ja, ob er die Inserate ändern werde. Doch Andreas Bienert und seine Pronesta ließen eine am Dienstagvormittag verschickte Mail unbeantwortet. Am Donnerstagnachmittag

standen die Inserate weiter mit den bisherigen Konditionen online.

Aus Sicht des Mietervereins steckt in diesem Fall eine grundsätzliche Bedeutung. „Wir halten es für wichtig, dass die Bedingungen dieses zehnjährigen Kündigungsschutzes den betroffenen Mieterinnen und Mietern bekannt sind – auch damit sie sich gegen nicht gerechtfertigte Kündigungen wehren können“, sagt Schmid-Balzert. Auch Rudolf Stürzer hält das Thema für wichtig, er hat die Mitglieder eigens über das BGH-Urteil informiert. „Wir beobachten schon seit einiger Zeit eine deutliche Zunahme der Anfragen zur Kündigungssperre“, sagt Stürzer. Er führt das darauf zurück, dass Wohnungen derzeit weniger als Kapitalanlage, also auch mit dauerhaften Mietverträgen, gekauft würden. „Der Markt verlagert sich in Richtung Eigennutzer“, für die eine Kündigung wegen Eigenbedarfs eine Option sei.





HAUS + GRUND MÜNCHEN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + WOHNUNG

ERBSCHAFTSTEUER – WIRTSCHAFTSWEISE SCHLAGEN LEBENSFREIBETRAG VOR

Retten, was noch zu retten ist – auch für Münchens Mieter

Die Diskussion um die Erbschaftsteuer ist so alt wie die Steuer selbst. Aber die Diskussion der letzten Monate sollte vor allem Immobilieneigentümern und insbesondere diejenigen in Hochpreisregionen zu denken geben. In diese Diskussion bringt der Bayerische Ministerpräsident Markus Söder einen vernünftigen Vorschlag ein:

Regionalisierung der Erbschaftsteuer

Vernünftig nicht nur, weil Haus + Grund dies seit langem fordert, sondern vor allem deshalb, weil die Einnahmen den Ländern zufließen. Würden somit diese dann nicht auch die Regelungen dafür festlegen und über Freibeträge und Steuersätze die bundesweit höchst unterschiedlichen Wertverhältnisse berücksichtigen können? Bei der Grunderwerbsteuer funktioniert das seit langem. Trotzdem weist Bundeskanzler Friedrich Merz den Vorschlag Söders umgehend ohne Diskussion sowie auch ohne eine plausible Begründung zurück. Offenkundig steckt dahinter die Befürchtung, dass bei Entlastung der bayerischen Steuerzahler weniger in den Länderfinanzausgleich fließt. Das gefällt niemandem außerhalb von Bayern und wird der eigentliche Grund für die brisante Abfuhr durch Bundeskanzler Merz sein. „Wir haben im Augenblick andere Sorgen.“ Das war das Einzige, was der Bundeskanzler dazu zu sagen wusste. In der Tat hat Bundeskanzler Merz andere Sorgen – mit seinem Koalitionspartner, dem Wahlverlierer, der ihm aber dennoch regelmäßig zeigt, wo es langgeht. Da will sich der Kanzler nicht auch noch auf das vom Sozialheld eh schon verminte Terrain der Erbschaftsteuer begeben. Neu – und erschreckend – ist, wenn gleichzeitig aus der Union von Fraktionschef Jens Spahn (CDU) eine „problematische Vermögensverteilung in Deutschland“ kritisiert wird. Dies klingt parteiübergreifend und passt zur Forderung der SPD nach Streichung u.a. des „Schlupflochs“ bezeichneten 10-Jahreszeitraums für Freibeträge.

Wirtschaftsweise empfehlen Lebensfreibetrag

Dieser Forderung haben sich dann auch umgehend die sog. Wirtschaftsweisen angeschlossen und schlagen jetzt einen „Lebensfreibetrag“ vor, der – anders als die heutigen Freibeträge – nur

einmal genutzt werden kann. Jeder Bürger soll danach in seinem Leben eine bestimmte Summe steuerfrei erben oder geschenkt bekommen können und muss alles darüber hinaus komplett versteuern. Bei diesem Diskussionsstand muss bei Immobilieneigentümern die rote Lampe angehen angesichts der Staatsverschuldung durch Sondervermögen von einer Billion €, d.h. von Krediten, bei denen niemand weiß, wer bzw. mit was man künftig Zins und Tilgung bedienen will. Da muss man kein Pessimist sein, um festzustellen: Besser wird es nicht für Immobilieneigentümer, die für den Fiskus schon immer das Objekt der Begierde waren, wenn es um die Sanierung maroder Haushaltskassen geht.

Bundesverfassungsgericht wird Neuregelung fordern

Obwohl das Bundesverfassungsgericht die Bevorzugung von Firmenerben insbesondere gegenüber Immobilienerben bereits zweimal – 2006 und 2014 – für verfassungswidrig erklärt hat, hat dies den Gesetzgeber bisher wenig interessiert. Noch in diesem Jahr soll dazu die 3. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts fallen. Dies könnte die Bundesregierung zum Anlass nehmen, das Erbschaftsteuerrecht insgesamt neu zu regeln – aber wohl kaum zugunsten der Haus- und Wohnungseigentümer.

Starker Anstieg von Mieten und Kaufpreisen

Die Werte von Immobilien werden aber vor allem in Ballungsgebieten weiter steigen und bei Wegfall von Vergünstigungen zur massiven Steigerung der Erbschaft- und Schenkungssteuer führen. Also: Gründlich überlegen, ob man nicht gleich „in den sauren Apfel beißt“, d.h. möglichst viel nicht nur im Rahmen der Freibeträge auf die nächste Generation überträgt und Schenkungssteuer zahlt, aber aller Voraussicht nach deutlich weniger als die künftige Erbschaftsteuer. Dies alles natürlich mit fundierter Beratung – vor allem über die eigene Absicherung im Alter. Die Kinder und Enkel werden es – oder sollten es wenigstens – danken. Und auch die Mieter, wenn dadurch ein künftiger Verkauf des Hauses abgewendet werden kann – nachdem inzwischen hinlänglich bekannt ist, was der Verkauf an einen Investor auch für die Mieter bedeutet.

OHREN AUF FÜRS EIGENTUM

Mit der neuen Podcast-Serie „Alles rund um Haus und Wohnung“ liefert HAUS + GRUND MÜNCHEN seit Juli 2025 Informationen über die Immobilienwelt, Rechtliches, Kurioses, Unterhaltsames ...

In Kooperation mit dem Radiosender Arabella München vertiefen wir regelmäßig spannende Themen jenseits von Zoff, Zinsen und Ziegel.

Radio Arabella



Reinhören lohnt sich auf unserer Homepage unter www.hug-m.de oder direkt über den QR-Code. Ein Podcast mit klaren Antworten. Wir freuen uns auf Sie.

Haus + Grund München erklärt:

Alles rund um Haus und Wohnung



Der Immobilien-Podcast: Aktuell, verständlich, kompetent

Exklusiv für Mitglieder von Haus + Grund München

- /// Kostenfreie Rechts-, Steuer-, Bau- und Energieberatung durch 25 spezialisierte Anwälte und Steuerberater
- /// 24 Stunden Sofort-Mieter-Bonitätscheck
- /// Musterverträge und Musterschreiben
- /// Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- /// Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr inkl. monatlich erscheinender Fachzeitschrift – seit 23 Jahren unverändert

NEU: IMMOBILIENBEWERTUNG

Sie können nun Ihre Immobilie in Form einer Marktwerterschätzung bei uns bewerten lassen.

Dieses Angebot umfasst folgende Dienstleistungen:

- Immobilienbewertung in Form einer umfangreichen schriftlichen Bewertung
- Beratungsgespräch bei möglichen Rückfragen zu der Bewertung
- Die Abrechnung dieser Dienstleistung erfolgt für Mitglieder zu einem Pauschalpreis von € 300,00, für Nichtmitglieder € 450,00.

Ab sofort bieten wir eine neue Dienstleistung an.

Bei Interesse wenden Sie sich bitte an den Empfang in unserer Geschäftsstelle Sonnenstraße 13/III, 80331 München oder an unsere Mitarbeiterinnen, die Ihnen gerne einen Fragebogen zur Datenaufnahme für die Bewertung zukommen lassen.

UNSER TEAM



Reihe vorne: RAIN Kathrin Gerber¹, RAIN Florentina Mantschepf, Eva Stürzer, RAIN Katharina Rößler, RAIN Claudia Finsterlin¹, RAIN Ariane Schlegel¹, RA Georg Hopfensperger² – stellvert. Vorsitzender, RA Rudolf Stürzer – Vorsitzender, Christina Schenker – Vorstandsassistentin, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer, Carmen Rojas-Schwartz, Elisabeth Karner, Maria Martins, Ruzica Milicevic
Reihe mitte: Nikolaus Ziegelmayer, RA Simon Koch, RAIN Anna-Lena Kretschmer-Tonke, Katharina Lazovic, RA Dr. Benjamin Merkel, RAIN Astrid Congiu-Wehle², StB Andreas Hopfgartner¹, RA Martin Seydel, RA Harald Spöthl², Karina Popescu
Reihe hinten: RA Alexander Schütze-Schönher¹, RA Martin Sauer¹, StB/WPin Regine Funke-Lachotzki, Dipl.-Ing. Andreas Hiesler², RA Julian Cato Mantschepf¹, Dipl.-Arch. Eth Andrea Lange¹, RAIN/StB Agnes Fischl¹, RAIN Andrea Nasemann, RA Detlef L. Sterns, RA Bernhard Stocker, RA Heiko Wagener², Sabine Grasarevic, Nicole Schneider, RAIN Martina Westner, Kathrin Passarge, RA Nicolai Utz²

¹ Fachanwältin für Steuerrecht, ² Fachanwältin für Familien- und Steuerrecht, ³ Fachanwältin/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, ⁴ Fachanwältin/-anwältin für Erbrecht, ⁵ Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht,

⁶ Energieberater; ⁷ Bauberater; ⁸ Architektin

Energieberatung + Energieausweis

Unsere Energie-Spezialisten bieten unseren Mitgliedern eine kostenlose Beratung zu folgenden Themen:

- Rentiert sich eine Photovoltaikanlage?
- Soll ich auf eine Wärmepumpe umstellen?
- Welche Fördermittel gibt es?
- Wie wirken sich gesetzliche Pflichten (z.B. das Heizungsgesetz) auf mich aus?
- Wie kann ich mein Haus vernünftig ertüchtigen, ohne riesige Investments tätigen zu müssen?

Unsere zertifizierten und erfahrenen Spezialisten nehmen sich für Ihr Anliegen Zeit. Sie wählen zwischen einer Beratung am Standort des Vereins, per Telefon oder digital. Zudem bieten wir die Erstellung von Energieausweisen an.

v.l.: Dr. Kai Wempe, Präsident von Haus & Grund Deutschland, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München, Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende Haus + Grund Bayern



Haus & Grund
Eigentum. Schutz. Gemeinsam.

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.

Zum 18. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2024 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.265 auf insgesamt 41.121 Mitglieder gestiegen und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit fast 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



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

Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN am 14. Mai 2025 vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet. Dr. Kai Wempe, Präsident von Haus & Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes in Berlin an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- /// Kostenfreie Rechts-, Steuer-, Bau- und Energieberatung durch 25 spezialisierte Anwälte und Steuerberater
- /// 24 Stunden Sofort-Mieter-Bonitätscheck
- /// Musterverträge und Musterschreiben
- /// Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- /// Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr – seit 23 Jahren unverändert

Sonnenstraße 13/III | 80331 München | ☎ 089/55141-0 ☎ 089/55141-366 ✉ info@hug-m.de | www.hug-m.de

MEINE WOCHE



Rudolf Stürzer

Vorsitzender Haus + Grund München



BEWEGEN

Im Wasser und im Büro

Er bezeichnet sich selbst als Bewegungsmensch. Stillstand gibt es im Alltag von Rudolf Stürzer nicht. „Morgens schwimme ich eine halbe Stunde vor dem Frühstück“, sagt der 70-Jährige. „Schon etwas ambitionierter mit Gegenstromanlage.“ Das sei wie Isar-aufwärts-Schwimmen und ein Ausgleich für den nachfolgenden Tag, den er viel zu oft im Sitzen verbringt. Als Vorsitzender von Haus + Grund München ist der Jurist dann auf einer anderen Ebene beschäftigt, etwas zu bewegen. „Wohnen ist etwas Elementares“, sagt er. Darum sei es ihm besonders wichtig, für ein gutes Verhältnis zwischen Mietern und Eigentümern zu sorgen. „Wir brauchen uns doch gegenseitig.“

Rückentherapie auf zwei Rädern

Im Winter entspannt Rudolf Stürzer in seiner freien Zeit gerne auf einer Berghütte in Tirol. Die liegt auf etwa 1500 Metern Höhe, direkt an der Skipiste mit Blick auf den Wilden Kaiser. Zur Entspannung gehört für ihn aber auch das Motorradfahren. Seit seinem 16. Lebensjahr ist er auf motorisierten Zweirädern unterwegs.



ENTSPANNEN

Inzwischen weltweit. „Wir haben Touren in den USA, in Mexiko, in Kanada und Afrika gemacht“, erzählt er und berichtet vom therapeutischen Erfolg: „Vor einer 5000-Kilometer-Tour durch die Südstaaten hatte ich solche Rückenprobleme, dass ich ans Absagen der Reise dachte.“ Doch am Ziel waren die Rückenprobleme auf einmal weg. „Das war die beste Therapie!“

Das Geheimnis vom Ammersee



GENIESSEN

Wenn der Tag sich neigt und die Sonne verschwindet, aber in ihren letzten Minuten noch einmal den Himmel besonders intensiv einfärbt, empfindet das Rudolf Stürzer als besonderen Hochgenuss. Für solche Momente kennt er

zwei Plätze: einmal besagte Berghütte in Tirol, zum anderen eine ganz spezielle Stelle in der Nähe Münchens. „Am Ostufer des Ammersees kenne ich einen Badeort, an dem man sensationelle Sonnenuntergänge genießen kann.“ Passt das Wetter, setzt er sich zur Fahrt dorthin gerne auch in einen Mercedes 190 SL aus seinem Geburtsjahr 1955. „Den habe ich als Student günstig gekauft und vieles daran selbst restauriert.“

Vom Bowling zum Fußball

Wenn es um Karten- oder Gesellschaftsspiele geht, ist Rudolf Stürzer schnell raus. Er findet dazu einfach keinen Draht – aus einem einfachen Grund. „Dafür bin ich ein wenig zu ungeduldig“, sagt er, „mir fehlt für solche Spiele das Sitzfleisch.“ Früher hat er regelmäßig im Freundeskreis Bowling und Billard gespielt, aber das hat sich im Laufe der letzten Jahre leider aus Altersgründen etwas zerstreut, es seien immer weniger Mitspieler geworden. Nun ist sein dreijähriger Enkel sein Spielpartner, respektive der Opa für den Kleinen. „Da muss man schon sehen, dass man konditionell mithalten kann.“ Beim Drachensteigen, Fußballspielen oder Radfahren ist er gefordert.



SPIELEN

VP/FOTOS: IMAGO, DPA



Nr. 51 vom 17.12.2025



In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

WEG: Wer bekommt was von wem?



RA Heiko Wagener
FA für Bau- und
Architektenrecht
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Frau S. fragt: Wir haben bemerkt, dass die von unserer WEG mit der Ablesung beauftragte Firma die Heizkosten für meine Wohnung jahrelang zu hoch berechnet hat – ein Schaden von mehreren tausend Euro. Mit der Firma habe ich keinen Vertrag, sondern die WEG, der ist aber kein Schaden entstanden, sondern mir, wer zahlt mir das Geld zurück?

Das LG München I gab einer WEG Recht, die die Abrechnungsfirma auf Zahlung an die Eigentümerin verklagt hatte, sogenannte „Drittschadensliquidation“ (Lösung 1). Nein, meinte das OLG München in der Berufung, denn alle Verträge, die eine WEG mit Firmen abschließt, seien solche mit Schutzwirkung zugunsten der Eigentümer, weshalb die Eigentümerin selbst gegen die Firma klagen können und müssen (Lösung 2). Die WEG als angeblich falsche Klägerin nahm die Klage darauf zurück (OLG München, Beschluss 20.01.2025, 19 U 2746/24). OLG und WEG-Anwälte hatten allerdings übersehen, dass der BGH schon ein halbes Jahr zuvor zur Verwalterhaftung ganz anders entschieden hatte (BGH 05.07.2024, V ZR 34/24). Danach bedeute das 2020 geänderte WEG-Recht einen „Paradigmenwechsel“, indem es für die Eigentümer einen Rechtsanspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung (§ 18 Abs. 2 WEG) sowie den Grundsatz eingeführt habe, dass alle beauftragten Tätigkeiten als solche der Verwaltung gelten (§ 18 Abs. 1 WEG). Fremdfirmen sind dazu ihre „Erfüllungsgehilfen“, für deren Verschulden die WEG haftet (§ 278 BGB). Daraus folgt (Lösung 3): Die Eigentümerin muss von der WEG-Schadensersatz fordern (§§ 18 Abs. 2 WEG, 280 Abs. 1, 278 BGB), die WEG nimmt die Abrechnungsfirma dann in Regress.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de



Baum-Streit wegen Fernseher des Nachbarn

Verzweifelt hatte sich Annemarie P. an unsere Redaktion gewandt. In ihrem Garten wachsen mehrere ältere Bäume, die ihr inzwischen verstorbener Ehemann gepflanzt hatte. Darunter auch eine inzwischen 15 Meter hohe serbische Fichte. Und die sollte nach dem Willen ihres Nachbarn weg! Denn nachdem der sich einen teuren Fernseher gekauft hatte, sei der Empfang nicht mehr optimal – also verlangte er, dass die Fichte ge-

fällt wird. Unser Experte Rudolf Stürzer von Haus + Grund München kennt derartige Fälle zuhauf. „Solche Bäume sind leider sehr oft Anlass für Nachbarschaftsstreit“, sagte er uns.

„Nach der sehr restriktiven Rechtsprechung kann ein Nachbar nur dann vom Baumbesitzer Abhilfe (also Kürzung oder Fällung) oder Schadensersatz verlangen, wenn der Baum nach Höhe und Positionie-

rung im Grundstück gegen gesetzliche Vorschriften verstößt. Nach der in Bayern geltenden Abstandsverordnung, so der Jurist weiter, bestehe eine Höhenbegrenzung nur für Bäume und Gehölze, die weniger als zwei Meter von der Grundstücksgrenze entfernt sind. Bei Annemarie P. ist der strittige Baum jedoch rund vier bis fünf Meter von der Grundstücksgrenze entfernt. Ein Erfolg also für sie: Der Baum bleibt stehen!

– also verlangte er, dass die Fichte ge-



Leserin Annemarie P. in ihrem Garten.
ANDREA JAKSCH

ANZEIGE

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Aufhebung der Verwalterzustimmung

Frau Huber aus München fragt:

Ich bin Eigentümerin einer Sondereigentumseinheit in einer WEG. In unserer Teilungserklärung ist vorgesehen, dass die Veräußerung einer Wohnung der Zustimmung des Hausverwalters bedarf. In der nächsten Eigentümerversammlung soll dieses Erfordernis aufgehoben werden. Welche Vor- und Nachteile hat diese Änderung? Wir wurden bisher noch nie über den Verkauf einer ETW informiert.



**RA Georg
Hopfensperger**
 Rechtsanwalt
 Fachanwalt für
 Miet- und Wohnungs-
 eigentumsrecht

Antwort: Das Gesetz beinhaltet in § 12 Abs. 4 WEG ausdrücklich die Beschlusskompetenz der Eigentümer die Verwalterzustimmung durch einfachen Mehrheitsbeschluss aufzuheben.

Für die Verwalterzustimmung spricht, dass der Verwalter über einen Eigentümerwechsel informiert wird. Dagegen spricht, dass es sich in der Regel um ein Verfahren handelt, das bei der Eigentumsumschreibung zu Verzögerungen führt und meist auch Sonderhonorare des Verwalters auslöst. Die Verwalterzustimmung wird deshalb heute häufig als zu sperrig erachtet.

Sie selbst können sich über ihr Recht zur Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen nach § 18 Abs. 4 WEG bei der Hausverwaltung nach Terminvereinbarung Kenntnis über einen Eigentümerwechsel verschaffen. Bei der aktuellen Eigentümerliste, die dem Verwalter zur ordnungsgemäßen Durchführung seiner Aufgaben vorliegen muss, handelt es sich um eine Verwaltungsunterlage, die jeder Eigentümer einsehen kann.

Eine weitere Alternative ist, beim Grundbuchamt eine aktuelle Eigentümerliste anzufordern. Diese Möglichkeit steht ebenfalls jedem Eigentümer zu, sie verursacht aber Kosten. Über den Weg der Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen beim Hausverwalter fallen demgegenüber keine Kosten an.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in
allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München**

Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66

www.hug-m.de, info@hug-m.de



SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG
DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.



HAUS+GRUND MÜNCHEN

Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

WERDEN SIE TEIL EINES STARKEN VERBANDS.

Der Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V. vertritt die Interessen der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Der Verband ist mit derzeit über 40.000 Mitgliedern die größte örtliche Interessenvertretung der Haus- und Grundeigentümer in Deutschland. Ca. 450.000 Wohnungen in München und Umgebung sind bereits im Verein organisiert.

MITGLIEDERVORTEILE HAUS+GRUND:

- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer-, Bau- und Energieberatung
- // 24 Stunden **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
 - » exklusiv für 10 Euro pro Abfrage
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über Urteile und Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr inkl. monatlich erscheinender Fachzeitschrift - seit 22 Jahren unverändert
- // **Fordern Sie gleich weitere Informationen an!**

Immobilien Eigentum
einfach managen – ohne
Handicap. Mit kostenfreier
Rechts- und Steuerberatung
immer auf dem **neuesten**
Stand. Exklusiv für Mitglieder.



ALLE VORTEILE:



50.000

Kostenfreie Rechts-
beratungen jährlich



25

Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater



12

Neue Mitglieder pro
Werktag im Durchschnitt



40.000

Mitglieder in München
und Umgebung



450.000

Wohnungen und
Geschäftsräume



39.000.000

Datenbankbeiträge für
Mieter-Bonitätscheck

Notizen:





Notizen:

Notizen:





Notizen:

Notizen:





Notizen:



Notizen:



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



Mit unseren **Verbundpartnern** bieten wir Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern ein umfassendes Angebot ausgezeichneter Dienstleistungen – alles unter einem Dach.

Sonnenstraße 13 | 80331 München

HAUSBANK MÜNCHEN

Bank für Haus- und Grundbesitz eG

Universalbank für Privat- und Firmenkunden,
Spezialbank für die Wohnungswirtschaft

☎ 089/55141 100 📠 089/55141 211

HAUSBESITZER-VERSICHERUNG

Bayerische Hausbesitzer-Versicherungsgesellschaft a.G.

Spezialist für sämtliche Versicherungen
rund um Haus und Grund

☎ 089/55141 620 📠 089/5989 55

BAYERISCHE HAUSBESITZER-ZEITUNG

Haus & Grund Bayern – Verlag und Service GmbH

Die Informationszeitschrift für Hauseigentümer

☎ 089/55141 555 📠 089/55141 552