

PRESSESPIEGEL 2022

Der Fluch des Erbes

Das Kreuz mit der Grundsteuer

Der Wert von 36 Millionen Grundstücken wird neu berechnet. Die Eigentümer müssen komplizierte Fragen beantworten. Was sie dabei beachten sollten



Teure Immobilien:
Wenn die Steuer das Erbe frisst

CO₂-Steuer: Was Mieter und Vermieter zahlen müssen

Bisher tragen Mieter die Abgabe alleine, ab 2023 soll sich das ändern – Ansturm auf Energieberater

Heiz-Schock für München
► Nebenkosten verdoppeln sich
► Benzin & Diesel teuer wie nie
Experten schlagen Alarm: Energie-Preise verdoppeln sich
Heiz-Schock!

Preis-Schock! 240 000 Münchner Wohnungen betroffen
Inflation treibt die Mieten hoch

Bald nichts mehr unter einer Million

Trotz der Corona-Pandemie klettern die Immobilienpreise in München in allen Segmenten unaufhörlich weiter. 2021 wurde in dem Markt mehr umgesetzt als je zuvor

Mieterhöhung & neuer Nebenkosten-Hammer
Das kommt auf uns zu!

Die Regeln für die neue Grundsteuer

Besitzer müssen selbst Auskunft geben / Hausverwalter dürfen helfen

Gründe für Zoff gibt's viele – Klage als letzte Option
Wie klappt's mit Nachbarn

Vier Millionen Eigentümer kriegen Post vom Finanzamt
Wie teuer wird die Grundsteuer?

Der nächste Nebenkosten-Hammer!

Das dicke Ende kommt erst noch: Strom und Heizung immer teurer

So wird ein fairer Vermieter bestraft

Elektromobilität
Der Einbau einer Wallbox im gemieteten EFH

Comeback der Indexmieten
Wegen der hohen Inflation stellen viele Vermieter die Verträge um – zum Ärger der Mieter.

Hilfe, ich erbe ein Haus

Die Expertenrunde
zum Thema:
Corona Kündigungsmoratorium endet am 30.06.2022

BSZ Bayerische Staatszeitung

Zur Mieterhöhung gezwungen

Wie sozial Denkende vom Fiskus ausgebremst werden

Immo-Markt steht unter Schock

Ein Erbe, das man sich kaum leisten kann

Ein Fall in der Au zeigt: Erbschaftssteuer ist zum Mietpreistreiber geworden



Unser Team



Reihe vorne: RA Bernhard Stocker, RA Simon Koch, Christina Schenker, RAin Martina Westner, RAin Claudia Finsterlin¹, RAin Birgit Noack – stellvertr. Vorsitzende, RA Rudolf Stürzer – Vorsitzender, Eva Stürzer, Sabine Grasarevic, Ruzica Milicevic, Renate Nesslauer, Karina Popescu, RAin Florentina Mantscheff, RAin Katharina Rößler, RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer⁴

Reihe mitte: Nicolaus Ziegelmayer, Vera Person-Böhm, RA Alexander Schulze-Schönherr³⁵, RA Martin Sauer³, RA Heiko Wagener⁵, RA Georg Hopfensperger³, StB Andreas Jovanic¹, RA Nicolai Utz⁴, RA Dr. Benjamin Merkel, RA Harald Spöth³⁵, RA Detlef L. Sterns⁵, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer

Reihe hinten: Dipl.-Ing. Andreas Heisler⁷⁸, Katharina Lazovic, RA Martin Seydel, RAin Andrea Nasemann, RAin Melanie Sterns-Kolbeck³, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, RAin Astrid Congiu-Wehle²⁴, RAin Ariane Schlegel³, StBin/WPin Regine Funke-Lachotzki¹, Kathrin Gerber¹³⁴, Dipl.- Arch. Eth Andrea Lange⁹

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 Fachanwalt für Arbeitsrecht,

⁷ Energieberater,

⁸ Bauberater,

⁹ Architektin



Pressewesen und Öffentlichkeitsarbeit

- Presse, Rundfunk und Fernsehen berichteten ausführlich über die Jahreshauptversammlung am 26. April 2022, auf der Herr **Albert Fittkau**, Vorsitzender des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München zum Thema „Entwicklungen am Münchner Immobilienmarkt vor, während und nach (?) der Corona-Krise“ sowie der Präsident des Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland Herr **Dr. Kai Warnecke** zum Thema „Energiewende und Wohnen in Zeiten der Ampel“ referierten.
- 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, die auch von Nichtmitgliedern jetzt auch in digitaler Form 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, Inserate und Anzeigen** geschaltet.
- Der Immobilienanteil 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.
- **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:

5.1.: **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **Süddeutschen Zeitung** die Vor- und Nachteile von Indexmietverträgen.

Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RAin Martina Westner** zur Frage, welche Kosten zu den „Sonstigen Betriebskosten“ zählen und auf die Mieter umgelegt werden dürfen.

12.1.: Im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO** erläutert **RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer** die steuerliche Kaufpreisaufteilung beim Immobilienerwerb.

Der **Immostar** veröffentlicht eine Presseinformation von HAUS + GRUND MÜNCHEN zur Räum- und Streupflicht von Hauseigentümern und Mietern.

Die Verbandszeitung von **Haus und Grund Köln** berichtet über die Neuauflage des Praxishandbuchs Wohnungseigentum von **RA Rudolf Stürzer, RA Georg Hopfensperger, RAin Melanie Sterns-Kolbeck, RA Detlef L. Sterns, RAin Claudia Finsterlin**.

Der **Immostar** berichtet über die erneute Auszeichnung von HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.

19.1.: In der Serie „**Erben und Vererben – Warum Münchner Hausbesitzer oftmals verkaufen müssen**“ fordert **RA Rudolf Stürzer**, dass die seit 13 Jahren unveränderten Steuerfreibeträge bei der Erbschaft- und Schenkungssteuer deutlich angehoben werden und als Bemessungsgrundlage der Erbschaftsteuer der Ertrag des Hauses maßgeblich ist, nachdem immer mehr Erben gerade von sozialen Vermietern mit niedrigen Mieten aus den Erträgen des Hauses die exorbitant hohe Erbschaftsteuer die sich aus den Verkehrswert des Hauses errechnet, nicht bezahlen können und das Haus verkaufen müssen.

RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die steuerliche Situation bei Schenkung einer Eigentumswohnung und anschließender Veräußerung.

22.1.: Im Münchner Merkur und der **tz** erläutert **RA Rudolf Stürzer**, wie sich die verstärkte Verlagerung des Arbeitslebens in das Homeoffice auf die Nachfrage und die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt auswirkt.

26.1.: Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** zur Frage, was ein Grundstückseigentümer unternehmen kann, wenn Äste eines großen, auf dem Nachbargrundstück stehenden Baumes herüberriesen und das Grundstück ferner durch in großer Menge herabfallende Nadeln und Zapfen beeinträchtigt wird.

27.1.: Die **Immobilien Zeitung – Fachzeitung für die Immobilienwirtschaft** berichtet über die Neuauflage des Wohnungseigentümer-Lexikons, das von **RAin Melanie Sterns-Kolbeck, RA Detlef L. Sterns** und **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** verfasst wurde.



31.1.: Im täglichen Ratgeber der **tz** erläutert **RA Rudolf Stürzer** die verschiedenen Arten von Steuern, die Immobilieneigentümer tragen müssen.

2.2.: **RA Simon Koch** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Frage, ob der Vermieter die Schließanlage eines Hauses auf Kosten des Mieters austauschen lassen kann, wenn der Mieter bei der Wohnungsrückgabe einen Schlüssel nicht zurückgegeben hat.

3.2.: **RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO**, ob und unter welchen Voraussetzungen die Kosten von energetischen Maßnahmen bei der Einkommensteuererklärung steuermindernd geltend gemacht werden können.

Die **Immobilien Zeitung – Fachzeitung für die Immobilienwirtschaft** berichtet über die Neuauflage des Wohnungseigentümer-Lexikons, das von **RAin Melanie Sterns-Kolbeck**, **RA Detlef L. Sterns** und **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** verfasst wurde.

5.2.: Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht eine Presseinformation mit Berechnungsbeispielen von HAUS + GRUND MÜNCHEN zur neuen Grundsteuer in Bayern.

11.2.: **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“, ob und in welchen Fällen Grundstückseigentümer für Schäden auf dem Nachbargrundstück durch umgestürzte Bäume und herabgefallene Äste haften.

16.2.: **RAin Florentina Mantscheff** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, ob der Vermieter dem Mieter eines Einfamilienhauses gestatten muss, eine Wallbox zum Laden seines Elektroautos zu montieren und was dabei beachtet werden sollte.

Die Verbandszeitung von **Haus und Grund Köln** berichtet in der Februar-Ausgabe über die Neuauflage des von **RA Rudolf Stürzer** und **RA Michael Koch** verfassten Buches „Mietrecht für Vermieter von A-Z“ sowie über das von **RAin Birgit Noack** und **RAin Martina Westner** verfasste Buch „Heizkostenabrechnung leicht gemacht“.

18.2.: Der **Immostar** veröffentlicht eine Presseinformation von HAUS + GRUND MÜNCHEN zur neuen Grundsteuer.

Im **Immostar** erläutert **RA Rudolf Stürzer**, ob und in welchen Fällen Grundstückseigentümer für Schäden auf dem Nachbargrundstück durch umgestürzte Bäume und herabgefallene Äste haften.

19.2.: Die **Augsburger Allgemeine** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Nachteilen für die Mieter, wenn eine Immobilie zur Zahlung der Erbschaftsteuer von den Erben an einen gewerblichen Investor verkauft werden muss.



- 22.2.:** Die **Abendzeitung** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** über die Erhebungen von HAUS + GRUND MÜNCHEN zur Entwicklung der Mieten im Vergleich zur Entwicklung der Löhne und Gehälter der letzten 6 Jahre mit dem Ergebnis, dass der Anteil der Miete am Durchschnittsgehalt gesunken ist.
- 23.2.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Martina Westner** zur Frage, in welchen Fällen Mieter einen Anspruch auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis haben.
- 26.2.:** Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über die Vergleichsberechnungen von HAUS + GRUND MÜNCHEN zwischen der derzeitigen und der ab 2025 zu zahlenden Grundsteuer.
- 2.3.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RAin Martina Westner** zur Frage, ob die Kosten einer Baumfällung zu den auf die Mieter umlagefähigen Betriebskosten zählen.
- In der Sendung **Der Funkstreifzug** des **Bayerischen Rundfunks** nimmt **RA Rudolf Stürzer** Stellung zu den Gründen für die Zunahme von Baumängeln.
- 4.3.:** Der **Immostar** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** über die Erhebungen von HAUS + GRUND MÜNCHEN zur Entwicklung der Mieten im Vergleich zur Entwicklung der Löhne und Gehälter der letzten 6 Jahre mit dem Ergebnis, dass der Anteil der Miete am Durchschnittsgehalt gesunken ist.
- In der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ erläutert **RA Rudolf Stürzer** welche Versicherungen bei Sturmschäden zahlen.
- 5.3.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **Süddeutschen Zeitung**, unter welchen Voraussetzungen Hauseigentümer für Schäden auf dem Nachbargrundstück durch umgestürzte Bäume haften.
- Anlässlich des „Tages des Energiesparens“ veröffentlicht die **tz** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** mit Tipps, wie man seine Energiekosten reduzieren kann.
- 6.3.:** In der Sendung **Der Funkstreifzug** des **Bayerischen Rundfunks** nimmt **RA Rudolf Stürzer** Stellung zu den Gründen für die Zunahme von Baumängeln.
- 7.3.:** Der tägliche **tz**-Ratgeber veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Aufgaben sowie den Rechten und Pflichten von Hausverwaltungen.
- 9.3.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Melanie Sterns-Kolbeck** zur Frage, ob Wohnungseigentümer beschließen können, dass Eigentümerversammlungen künftig nur noch virtuell stattfinden.
- 10.3.:** **Münchner Merkur** und **tz**. veröffentlichen eine Stellungnahme von **RA Rudolf Stürzer** zu dem Problem, dass immer mehr Erben von Mehrfamilienhäusern das Haus verkaufen müssen, weil sie die exorbitant gestiegene Erbschaftsteuer nicht bezahlen können.



Münchner Merkur und **tz** berichten über die Berechnungen von HAUS + GRUND MÜNCHEN, wonach sich die Nebenkosten aufgrund der stark gestiegenen Preise bei Gas und Öl, der erhöhten städtischen Müllgebühren sowie der CO₂-Steuer im Laufe des Jahres mindestens verdoppeln werden und Eigentümer und Mieter im Frühjahr 2023 bei der Endabrechnung des Kalenderjahres 2022 mit Nachzahlungen im 4-stelligen Bereich rechnen müssen.

Der **Bayerische Rundfunk** und **Radio Arabella** berichten über unsere Presseinformation zu den drastisch gestiegenen Energiekosten und die Empfehlung, die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen deutlich zu erhöhen.

Die Verbandszeitung von **Haus und Grund Köln** berichtet in der März-Ausgabe über das von **RAin Birgit Noack** verfasste Buch „Vermieterwissen 2022“ mit neuen, wichtigen Informationen für Vermieter, Makler und Hausverwalter.

11.3.: Im **Bayerischen Rundfunk** fordert **RA Rudolf Stürzer**, dass die seit 13 Jahren unveränderten Steuerfreibeträgen bei der Erbschaft- und Schenkungssteuer deutlich angehoben werden und als Bemessungsgrundlage der Erbschaftsteuer der Ertrag des Hauses maßgeblich ist, nachdem immer mehr Erben gerade von sozialen Vermietern mit niedrigen Mieten aus den Erträgen des Hauses die exorbitant hohe Erbschaftsteuer, die sich aus den Verkehrswert des Hauses errechnet, nicht bezahlen können und das Haus verkaufen müssen.

13.3.: Die **Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung** berichtet über die Forderung von **RA Rudolf Stürzer**, dass die seit 13 Jahren unveränderten Steuerfreibeträgen bei der Erbschaft- und Schenkungssteuer deutlich angehoben werden und als Bemessungsgrundlage der Erbschaftsteuer der Ertrag des Hauses maßgeblich ist, nachdem immer mehr Erben gerade von sozialen Vermietern mit niedrigen Mieten aus den Erträgen des Hauses die exorbitant hohe Erbschaftsteuer, die sich aus den Verkehrswert des Hauses errechnet, nicht bezahlen können und das Haus verkaufen müssen.

16.3.: Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RAin Ariane Schlegel**, ob der Vermieter für rückstellige Stromkosten eines zahlungsunfähigen Mieters haftet.

18.3.: **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“, welche Informationen der Mieter bei einer beabsichtigten Untervermietung der Wohnung dem Vermieter über den künftigen Untermieter geben muss.

Der **Immostar** berichtet über die Empfehlung von HAUS + GRUND MÜNCHEN an Eigentümer und Mieter, hohe Rücklagen zu bilden für die im Frühjahr 2023 zu erwartenden Nachzahlungen von Heiz- und Energiekosten aufgrund der im Laufe dieses Jahres drastisch gestiegenen Preise.

23.3.: Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Birgit Noack** zur Gültigkeitsdauer von Energieausweisen.



- 25.3.:** *RA Rudolf Stürzer* begrüßt in der **Abendzeitung** den Vorstoß der GRÜNEN, soziale Eigentümer und Vermieter mit niedrigen Mieten bei der Erbschaft- und Schenkungssteuer zu begünstigen.
- 30.3.:** *RAin Florentina Mantscheff* erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, ob der Vermieter dem Mieter die Montage einer Wallbox zum Laden eines Elektroautos gestatten muss und was dabei beachtet werden sollte.
- 6.4.:** In einem Beitrag von „**Die Welt**“ zur steigenden Zahl von Erben, die die exorbitant gestiegene Erbschaftsteuer nicht bezahlen können und deshalb das Haus verkaufen müssen, fordert *RA Rudolf Stürzer* eine deutliche Anhebung der seit 13 Jahren unveränderten Steuerfreibeträge und rät, zumindest alle 10 Jahre Anteile auf die Kinder zu übertragen, um wenigstens die – wenn auch viel zu niedrigen – Freibeträge auszuschöpfen.
- RA Rudolf Stürzer* erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO**, was die Verwaltung eines Mietshauses kosten darf.
- 11.4.:** Im täglichen **tz**-Ratgeber erläutert *RA Rudolf Stürzer*, welche Kosten neben der Miete auf die Mieter umgelegt werden dürfen.
- 13.4.:** *RA Rudolf Stürzer* erläutert in der **Süddeutschen Zeitung**, dass Indexmietverträge nicht erst seit der galoppierenden Inflation beliebt sind, sondern schon seit Jahrzehnten aufgrund ihrer Transparenz und Befriedungswirkung im Vergleich zu streitanfälligen Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel.
- Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit *RAin Andrea Nasemann* zur Frage, ob ein Eigentümer an seinem auf der Grundstücksgrenze stehenden Haus eine Wärmedämmung anbringen darf, wenn die Dämmplatten in den Luftraum des Nachbargrundstücks ragen.
- 20.4.:** *RAin Melanie Sterns-Kolbeck* erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO**, wer in Wohnungseigentumsanlagen für Wasserschäden am Sondereigentum eines Eigentümers z.B. am Parkettboden oder dem Inventar entstanden sind, aufkommen muss, wenn für den Schaden Mängel des Gemeinschaftseigentums (z.B. undichtes Dach) ursächlich sind.
- 21.4.:** *RA Rudolf Stürzer* kritisiert im **Münchner Merkur** und der **tz** die geplante Verteilung der CO₂-Kosten auf Eigentümer und Mieter auf der Grundlage der letzten Heizkostenabrechnung d.h. nach dem Verbrauch des Mieters und nicht nach dem energetischen Zustand des Gebäudes.
- 22.4.:** Das **IHK Magazin für München und Oberbayern** veröffentlicht in der April-Ausgabe Berechnungen von HAUS + GRUND MÜNCHEN zur Entwicklung der Mieten im Vergleich zur Entwicklung der Löhne und Gehälter in den letzten 6 Jahren.
- 25.4.:** **DER SPIEGEL** veröffentlicht eine Stellungnahme von *RA Rudolf Stürzer* zu den Vor- und Nachteilen von Indexmieten.



27.4.: **Süddeutsche Zeitung, Münchner Merkur** und **tz** berichten über die Warnung von HAUS + GRUND MÜNCHEN vor Nachzahlungen von Heiz- und Energiekosten in 4-stelliger Höhe im Frühjahr 2023 aufgrund der im Laufe dieses Jahres drastisch gestiegenen Preise.

Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** zur Frage, ob Mieter den Anbieter für den Einbau einer Wallbox zum Laden von Elektroautos frei auswählen dürfen.

Im **Münchner Merkur** und **tz** erläutert **RA Rudolf Stürzer**, warum die Inflation nicht nur Mieter mit Indexmieten, sondern auch Vermieter stark belastet.

28.4.: Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über die Jahreshauptversammlung von HAUS + GRUND MÜNCHEN und die Ausführungen von Albert Fittkau, dem Vorsitzenden des Münchner Gutachterausschusses und Leiter des städtischen Bewertungsamts zur Entwicklung der Grundstücks- und Kaufpreise in München.

29.4.: Der **Immostar** veröffentlicht eine Presseinformation von HAUS + GRUND MÜNCHEN zur neuen Grundsteuer.

RA Rudolf Stürzer erläutert in seinem im **Immostar** veröffentlichten Grußwort zur Münchner Immobilienmesse, warum sich der Kauf einer Immobilie auch bei steigenden Zinsen immer noch lohnt.

RA Rudolf Stürzer erläutert in der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“, ob der Mieter wegen eines Mangels auch dann die Miete mindern darf, wenn er mehrere Termine mit Handwerkern zur Beseitigung des Mangels platzen ließ.

2.5.: **RA Rudolf Stürzer** widerspricht in der **Abendzeitung** der Kritik des Mietervereins an Indexmieten unter Hinweis darauf, dass die Mieter in den vergangenen Jahren aufgrund der schwachen Indexentwicklung von Indexmieten stark profitiert haben.

2.,3.,4.,5.5.: **München TV** berichtet über die Jahreshauptversammlung von HAUS + GRUND MÜNCHEN und sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Themen der Pressekonferenz:

- Explodierende Heizkosten, galoppierende Indexmieten, CO₂-Steuer – Was auf Mieter und Eigentümer zukommt
- War früher alles besser? – Münchner Mieten, Betriebs- und Energiekosten im Spiegel der letzten 40 Jahre
- Neue Grundsteuer – In München müssen 800.000 Wohnungen und Grundstücke neu bewertet werden

4.5.: Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Abendschau** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den stark steigenden Indexmieten.



RAin Martina Westner erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO**, welche Kosten unter den Begriff „Sonstige Betriebskosten“ fallen, die auf die Mieter umgelegt werden können.

6.5.: **RA Rudolf Stürzer** erläutert im **Bayerischen Rundfunk** was bei energetischen Sanierungen von Gebäuden beachtet werden sollte.

7.5.: Die **Passauer Neue Presse** berichtet über den Landesverbandstag von Haus & Grund Bayern und die Kritik von **RA Rudolf Stürzer** zur geplanten Beteiligung von Vermietern an der CO₂-Steuer auf Grundlage des Energieverbrauchs des Mieters.

11.5.: **RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer** erläutert im Interview mit den **Münchener Wochenanzeigern** die Vorteile eines Testaments bei Eintritt des Erbfalles.

12.5.: **RA Rudolf Stürzer** erläutert im **Notizbuch** des **Bayerischen Rundfunks** die Vor- und Nachteile von Indexmieten.

13.5.: Der **Immostar** berichtet über die Vergleichsberechnungen von HAUS + GRUND MÜNCHEN zur Entwicklung der Münchner Mieten und der Betriebs- und Energiekosten im Vergleich zur Entwicklung der Löhne und Gehälter in den letzten 40 Jahren.

Die Verbandszeitung von **Haus und Grund Köln** berichtet über die Neuauflage des Buches „Mietrecht für Vermieter von A–Z“ von **RA Rudolf Stürzer** und **RA Michael Koch** sowie über die Neuauflage des Buches „Die Eigentümerversammlung“ von **RAin Melanie Sterns-Kolbeck** und **RA Georg Hopfensperger**.

RA Rudolf Stürzer erläutert im **Immostar**, was in Folge der CO₂-Steuer, explodierender Heizkosten und galoppierender Indexmieten auf Eigentümer und Mieter zukommt.

In der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ erscheint ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, ob Hausverwalter Grundsteuererklärungen für die Eigentümer erstellen dürfen.

16.5.: Im täglichen Ratgeber der **tz** erläutert **RA Rudolf Stürzer**, zu welchen energetischen Sanierungsmaßnahmen Hauseigentümer verpflichtet sind, welche Kosten auf Mieter umgelegt werden können und welche Maßnahmen steuermindernd geltend gemacht werden können.

18.5.: Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer** zum Thema „Schenkung einer Eigentumswohnung und anschließende Veräußerung unter den Voraussetzungen des § 23 Einkommensteuergesetz“.

20.5.: In der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ erläutert **RA Rudolf Stürzer** die Frage, ob die Kosten für die Reinigung des Treppenhauses in einem Mehrfamilienhaus auch auf die Erdgeschossmieter umgelegt werden dürfen.



- 21.5.:** Die **tz** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zum Nachbarrecht.
- 25.5.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RAin Ariane Schlegel** zur Frage, ob bei einem gewerblichen Mietverhältnis ein Verstoß gegen das Schriftformerfordernis vorliegt und daher auch ein 10-jähriger Mietvertrag vom Mieter mit 3-monatiger Kündigungsfrist gekündigt werden kann, wenn sich Mieter und Vermieter mündlich auf eine 50 %-ige Mietminderung für einen Zeitraum von 6 Monaten wegen der Corona-Pandemie geeinigt haben.
- 1.6.:** **RA Simon Koch** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO**, ob der Mieter bei Verlust eines Wohnungsschlüssels die Kosten für den Austausch der kompletten Schließanlage tragen muss.
- 3.6.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ ein neues Urteil des Amtsgericht München, wonach der Vermieter bei Beleidigung und Bedrohung durch den Mieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt ist.
- 5.6.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert im **Bayerischen Rundfunk** die Vor- und Nachteile von Index- und Staffelmieten.
- 8.6.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RAin Martina Westner** zur Frage, ob der Vermieter Unkosten z.B. Portokosten, die ihm aufgrund seiner neuen monatlichen Mitteilungspflicht über bestimmte Verbrauchsinformationen entstehen, auf die Mieter umlegen darf.
- Der **Münchner Merkur** und der **tz** berichten über die Kritik von **RA Rudolf Stürzer** an der derzeitigen steuerrechtlichen Regelung zum sog. „Geldwerten Vorteil“, die im Falle eines Münchner Vermieters zu einer Steuernachforderung des Finanzamts von mehr als 40.000 € geführt hat, weil der Vermieter nach Auffassung der Behörde mehrere Wohnungen zu billig an seine Angestellten vermietet hat.
- 9.6.:** Das **Windkraftjournal** stellt das neue von **RAin Claudia Finsterlin** und **RA Rudolf Stürzer** verfasste Buch zur Grundsteuerreform vor.
- 11.6.:** Die **tz** veröffentlicht Vergleichsberechnungen von HAUS + GRUND MÜNCHEN zur neuen Grundsteuer.
- 14.6.:** **RA Rudolf Stürzer** nimmt im **Bayerischen Rundfunk** Stellung zur Frage, für wen sich ein Erbbaurecht lohnt.
- 15.6.:** **RAin Florentina Mantscheff** erläutert in der Wochenzeitung **HALLO**, ob dem Mieter eines Einfamilienhauses die Montage einer Wallbox zum Laden seines Elektroautos gestattet werden muss und was dabei beachtet werden sollte. Das **Magazin für Kommunales Management** stellt das soeben erschienene, von **RAin Claudia Finsterlin** und **RA Rudolf Stürzer** verfasste Buch zur neuen Grundsteuer vor.



- 16.6.:** **RA Rudolf Stürzer** nimmt im **Bayerischen Fernsehen** Stellung zum Fall eines Vermieters, von dem das Finanzamt eine Steuernachforderung in 5-stelliger Höhe fordert, weil er Mitarbeitern Wohnungen zu einer günstigen Miete vermietet hat.
- 20.6.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert im **Notizbuch** des **Bayerischen Rundfunks** die neue Grundsteuer.
- Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Abendschau** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur neuen Grundsteuer.
- 22.6.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RA Simon Koch** zur Frage, ob eine Wohnungseigentümergeinschaft ein Verbot des Abstellens von Elektroautos in der Tiefgarage wirksam beschließen kann.
- Die Verbandszeitung von **Haus und Grund Köln** berichtet über die Neuauflage des Buches „Mietrecht für Vermieter von A–Z“ von **RA Rudolf Stürzer** und **RA Michael Koch**.
- 25.6.:** Die **Süddeutsche Zeitung**, **Münchner Merkur** und **tz** berichten über die Jahreshauptversammlung von HAUS + GRUND MÜNCHEN, das neue Buch zur Grundsteuerreform von **RAin Claudia Finsterlin** und **RA Rudolf Stürzer** sowie über die erneute Auszeichnung von HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.
- 26.6.:** **Bild** und **Welt am Sonntag** berichten über die Kritik von **RA Rudolf Stürzer** an der derzeitigen steuerrechtlichen Regelung zum sog. „Geldwerten Vorteil“, die im Falle eines Münchner Vermieters zu einer Steuernachforderung des Finanzamts von mehr als 40.000 € geführt hat, weil der Vermieter nach Auffassung der Behörde mehrere Wohnungen zu billig an seine Angestellten vermietet hat.
- 28.6.:** Der **Bayerische Rundfunk** berichtet über die Bedenken von **RA Rudolf Stürzer**, dass vielen Hauseigentümern und Mietern das Ausmaß der Nachzahlungen bei den Heiz- und Energiekosten im Frühjahr nächsten Jahres aufgrund der exorbitanten Preissteigerungen noch nicht bewusst ist.
- Das **Magazin für Kommunales Management** stellt das soeben erschienene, von **RAin Claudia Finsterlin** und **RA Rudolf Stürzer** verfasste Buch zur neuen Grundsteuer vor.
- 29.6.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Martina Westner** zur Frage, ob die Kosten einer Baumfällung zu den auf den Mieter umlagefähigen Betriebskosten zählen.
- 30.6.:** **RA Rudolf Stürzer** weist in der **Augsburger Allgemeinen** daraufhin, dass Grundsteuererklärungen nicht nur online, sondern auch in Papierform eingereicht werden können und in Bayern Wert und Lage sowie Alter und Zustand des Gebäudes für die Grundsteuer nicht relevant sind.



2.7.: **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **Süddeutschen Zeitung**, welche Angaben Eigentümer in der Grundsteuererklärung machen müssen.

Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zum Inhalt der Steuererklärung für die neue Grundsteuer.

Das **IHK Magazin von München und Oberbayern** berichtet in der Juli-Ausgabe über die erneute Auszeichnung von HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.

4.7.: **RA Rudolf Stürzer** erläutert im täglichen **tz**-Ratgeber die Fallen beim Immobilienkauf.

Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht eine Stellungnahme von **RA Rudolf Stürzer** zum Leerstand von Wohnungen des Freistaates Bayern und zur Entwicklung der Bodenrichtwerte in München.

6.7.: **RA Georg Hopfensperger** weist im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** daraufhin, dass nach der speziellen Bestimmung zur Covid-19-Pandemie Mieter wegen rückständiger Mieten im Zeitraum vom 01.04. – 30.06.2020 zwar nicht gekündigt werden konnten; die Mieten jedoch vollständig nachgezahlt werden müssen.

7.7.: Der **Buchmarkt** das **Ideenmagazin für den Buchhandel** stellt das neue von **RAin Claudia Finsterlin** und **RA Rudolf Stürzer** verfasste Buch zur Grundsteuerreform vor.

8.7.: Der **Immostar** berichtet über den von **RAin Claudia Finsterlin** und **RA Rudolf Stürzer** verfassten Ratgeber zur neuen Grundsteuer sowie **über** die erneute Auszeichnung von HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.

RA Rudolf Stürzer erläutert in der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“, ob und in welcher Art und Weise Mieter bei Auszug zum Streichen von Türen verpflichtet sind.

Die **Bayerische Staatszeitung** stellt das soeben erschienene, von **RAin Claudia Finsterlin** und **RA Rudolf Stürzer** verfasste Buch zur neuen Grundsteuer vor.

Der **Immostar** berichtet über die Jahreshauptversammlung von HAUS + GRUND MÜNCHEN sowie über die Presseinformation zur neuen Grundsteuer.

9.7.: **Bild** berichtet über die Jahreshauptversammlung von HAUS + GRUND MÜNCHEN, das neue Buch zur Grundsteuerreform von **RAin Claudia Finsterlin** und **RA Rudolf Stürzer** sowie über die erneute Auszeichnung von HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.



- 13.7.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** berichten über die Jahreshauptversammlung von HAUS + GRUND MÜNCHEN, das neue Buch zur Grundsteuerreform von **RAin Claudia Finsterlin** und **RA Rudolf Stürzer** sowie über die erneute Auszeichnung von HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.
- RAin Ariane Schlegel** erläutert in der Wochenzeitung **HALLO** ein neues BGH-Urteil, wonach Eigentümer und Vermieter nicht für rückständige Strom- und Gaskosten des Mieters haften, wenn der Verbrauch der vermieteten Wohnung über einen eigenen Zähler erfasst wird.
- 16.7.:** Die **Abendzeitung** sowie die Wochenzeitung **HALLO** berichten zu den gleichen Themen.
- RA Rudolf Stürzer** weist im **Fokus** die Kritik von Mieterverbänden an der Indexmiete zurück und erinnert daran, dass Mieter in der Vergangenheit aufgrund der schwachen Indexentwicklung über einen langen Zeitraum von der Indexmiete profitiert haben.
- 18.7.:** Der **SIS Steuerberaterbrief** stellt das soeben erschienene, von **RAin Claudia Finsterlin** und **RA Rudolf Stürzer** verfasste Buch zur neuen Grundsteuer vor.
- 19.7.:** Der **Vdiv** stellt das soeben erschienene, von **RAin Claudia Finsterlin** und **RA Rudolf Stürzer** verfasste Buch zur neuen Grundsteuer vor.
- Glüxmagazin** stellt das soeben erschienene, von **RAin Claudia Finsterlin** und **RA Rudolf Stürzer** verfasste Buch zur neuen Grundsteuer vor.
- 20.7.:** **RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Voraussetzungen für die Befreiung von der Erbschaftsteuer bei Vorliegen eines „Familienheims“.
- 27.7.:** **RA Georg Hopfensperger** weist im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO** daraufhin, dass nach der speziellen Bestimmung zur Covid-19-Pandemie Mieter wegen rückständiger Mieten im Zeitraum vom 01.04. – 30.06.2020 zwar nicht gekündigt werden konnten; die Mieten jedoch vollständig nachgezahlt werden müssen.
- 30.7.:** Im **Handelsblatt** erläutert **RA Rudolf Stürzer** die Vor- und Nachteile von Indexmieten und die Gründe für die steigende Zahl von indexierten Mietverträgen.
- 1.8.:** **AssCompact** stellt das soeben erschienene, von **RAin Claudia Finsterlin** und **RA Rudolf Stürzer** verfasste Buch zur neuen Grundsteuer vor.
- 3.8.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RAin Martina Westner** zur Frage, was Nachbarn unternehmen können, wenn sie mehrmals in der Woche durch Rauch- und Grillgerüche aus der darunterliegenden Wohnung belästigt werden.



- 4.8.: **RA Rudolf Stürzer** erläutert im **Handelsblatt** die Gründe für die in den letzten Jahren exorbitant gestiegene Erbschaft- und Schenkungssteuer.
- 5.8.: Der **Immostar** berichtet über die Kritik von **RA Rudolf Stürzer** an einem neuen Gesetzesentwurf, wonach sich die Aufteilung der CO₂-Abgabe zwischen Vermieter und Mieter nicht nach dem energetischen Zustand des Gebäudes, sondern ausschließlich nach dem Energieverbrauch des Mieters richten soll.
- 10.8.: **RAin Florentina Mantscheff** erläutert in der Wochenzeitung **HALLO**, ob der Mieter an dem mit der Wohnung vermieteten Garagenstellplatz eine Wallbox anbringen darf und was Vermieter in diesem Fall beachten müssen.
- Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Rundschau** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, ob die gestiegenen Hypothekenzinsen und die starken Energiepreissteigerungen zu einem Rückgang der Kaufpreise von Immobilien führen werden.
- 11.8.: **RA Rudolf Stürzer** nimmt in der **ARD** Stellung zum Fall eines Hauseigentümers, von dem das Finanzamt eine Steuernachzahlung von € 41.445 fordert, weil er nach Auffassung der Behörde mehrere Wohnungen zu billig vermietet hat.
- 13.8.: Die **tz** berichtet über die Kritik von **RA Rudolf Stürzer** an einem neuen Gesetzesentwurf, wonach sich die Aufteilung der CO₂-Abgabe zwischen Vermieter und Mieter nicht nach dem energetischen Zustand des Gebäudes, sondern ausschließlich nach dem Energieverbrauch des Mieters richten soll.
- 17.8.: **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** erläutert im Interview mit den **Münchener Wochenanzeigern** die sog. Schonfristzahlung d.h. ob und unter welchen Voraussetzungen ein Mieter eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs durch Nachzahlung der Miete unwirksam machen kann.
- Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** zur Frage, ob Mieter den Anbieter für eine Elektroladestation in der Tiefgarage frei auswählen können.
- 25.8.: Der **Bayerische Rundfunk** berichtet über die Forderung von **RA Rudolf Stürzer**, die Frist für die Abgabe der Grundsteuererklärung über den 31.10.2022 hinaus zu verlängern.
- 26.8.: Die **Bayerische Staatszeitung** berichtet über die Kritik von **RA Rudolf Stürzer** am derzeit geltenden Steuerrecht, das gerade soziale Vermieter mit niedrigen Mieten benachteiligt, weil sie bei Mieten, die unter 66 % der ortsüblichen Miete liegen, ihre Werbungskosten u.a. Reparaturen und Abschreibungen nicht in voller Höhe absetzen können.
- RA Rudolf Stürzer** nimmt in der **tz** Stellung zur Frage, ob einem Mieter gekündigt werden kann, wenn er seine Wohnung ohne Erlaubnis des Vermieters an Touristen untervermietet.



- 27.8.:** Die **Abendzeitung** berichtet über die Kritik von **RA Rudolf Stürzer** zum gleichen Thema.
- 31.8.:** **RAin Andrea Nasemann** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, ob und unter welchen Voraussetzungen Nachbarn die Fassaden-dämmung eines auf der Grundstücksgrenze stehenden Gebäudes auch dann dulden müssen, wenn die Wärmedämmplatten in den Luftraum ihres Grundstücks ragen.
- Die **tz** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Rechten von Bauherren im Falle von erheblichen Verzögerungen bei der Fertigstellung von Neubauten.
- 2.9.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **Abendzeitung** die Auswirkungen der stark gestiegenen Darlehenszinsen sowie der Energiepreise auf den Immobilienmarkt.
- RA Rudolf Stürzer** nimmt in der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ Stellung zur Frage, ob Eigentümer eines Stellplatzes ein dort geparktes fremdes Fahrzeug auch ohne Vorliegen einer Behinderung sofort Abschleppen lassen können.
- 3.9.:** **RA Rudolf Stürzer** kritisiert im Interview mit der **Süddeutschen Zeitung** einen neuen Regierungsentwurf, wonach sich die Aufteilung der CO₂-Abgabe zwischen Vermieter und Mieter nicht nach dem energetischen Zustand des Gebäudes, sondern nur nach dem Energieverbrauch des Mieters richten soll.
- 6.9.:** **RA Rudolf Stürzer** nimmt in der **Süddeutschen Zeitung** Stellung zur Entwicklung der Indexmieten und deren Vor- und Nachteile.
- 7.9.:** Der **Bayerische Rundfunk** sendet in der **Radio Welt** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur neuen Grundsteuer insbesondere zur Frage, warum die Abgabe der Steuererklärungen so schleppend läuft und welche Probleme die Eigentümer mit der Grundsteuererklärung haben.
- RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO** die Vorteile eines Testaments bei Eintritt des Erbfalls.
- 12.9.:** Im täglichen **tz**-Ratgeber erläutert **RA Rudolf Stürzer**, ob und in welchem Umfang Hauseigentümer zur Sanierung und Modernisierung des Hauses verpflichtet sein können.
- 14.9.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer** zur Entwicklung der Immobilienpreise.
- Die Verbandszeitung von **Haus und Grund Köln** berichtet in der September-Ausgabe über das anlässlich der Grundsteuerreform neu erschienene Buch von **RAin Claudia Finsterlin** und **RA Rudolf Stürzer**.



- 21.9.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Ariane Schlegel** zur Frage, ob bei einem gewerblichen Mietverhältnis ein Verstoß gegen das Schriftformerfordernis vorliegt und daher auch ein 10-jähriger Mietvertrag vom Mieter mit 3-monatiger Kündigungsfrist gekündigt werden kann, wenn sich Mieter und Vermieter mündlich auf eine 50 %-ige Mietminderung für einen Zeitraum von 6 Monaten wegen der Corona-Pandemie geeinigt haben.
- 28.9.:** **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Vor- und Nachteile von Index- und Staffelmieten.
- 5.10.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Martina Westner** zur Frage, ob Vermieter die Kosten z.B. Portokosten, die durch die neue monatliche Pflicht zur Mitteilung von bestimmten Verbrauchsinformationen entstehen, auf die Mieter umlegen können.
- 6.10.:** Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über die Jahreshauptversammlung von HAUS + GRUND MÜNCHEN, das Buch zur neuen Grundsteuer von **RAin Claudia Finsterlin** und **RA Rudolf Stürzer** sowie über die erneute Auszeichnung von HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.
- 8.10.:** **RA Rudolf Stürzer** widerspricht im Interview mit der **Rundschau** des **Bayerischen Fernsehens** der Forderung des Mieterbundes nach einer allgemeinen Deckelung der Indexmieten.
- Bild** veröffentlicht die Stellungnahme von **RA Rudolf Stürzer** zum gleichen Thema.
- 12.10.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** zur Frage, wie eine Hausverwaltung zur Umsetzung von Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft veranlasst werden kann.
- 15.10.:** **Münchner Merkur** und **tz** berichten über die Jahreshauptversammlung von HAUS + GRUND MÜNCHEN, das Buch zur neuen Grundsteuer von **RAin Claudia Finsterlin** und **RA Rudolf Stürzer** sowie über die erneute Auszeichnung von HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.
- DER SPIEGEL** berichtet über die erneute Auszeichnung von HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.
- Das **IHK Magazin für München und Oberbayern** berichtet in der Oktober-Ausgabe über die erneute Auszeichnung von HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.



- 19.10.:** *RA Simon Koch* erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO** die Frage, ob eine Wohnungseigentümergeinschaft ein Verbot des Abstellens von Elektroautos in der Tiefgarage wirksam beschließen kann.
- 22.10.:** Die **Süddeutsche Zeitung** sowie die **Bild** berichten über die Jahreshauptversammlung von HAUS + GRUND MÜNCHEN, das Buch zur neuen Grundsteuer von *RAin Claudia Finsterlin* und *RA Rudolf Stürzer* sowie über die erneute Auszeichnung von HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.
- 26.10.:** *RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer* erläutert im Interview mit den **Münchener Wochenanzeigern**, ob man ein widerrufenes notarielles Testament wieder „aufleben“ lassen kann.
- RA Rudolf Stürzer* erläutert im **Münchner Merkur** und der **tz** die Auswirkungen der Energiekrise und der steigenden Darlehenszinsen auf den Münchner Mietmarkt.
- Die Verbandszeitung von **Haus und Grund Köln** stellt das anlässlich der Grundsteuerreform erschienene Buch von *RAin Claudia Finsterlin* und *RA Rudolf Stürzer* „Grundsteuer für Immobilieneigentümer und Verwalter“ sowie das Buch „Steuern sparen für Immobilieneigentümer“ von *RAin Claudia Finsterlin* und *Dr. Ulrike Kirchhoff* vor.
- 28.10.:** **Münchner Merkur** und **tz** berichten über das Buch „Einbruchsicherung“ von *RA Rudolf Stürzer* und *Architekt Stefan Onischke*.
- RA Rudolf Stürzer* erläutert in der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“, wie ein Vermieter reagieren sollte, wenn er feststellt, dass ein Mieter, mit dem er einen Mietvertrag abgeschlossen hat, in die Wohnung nicht selbst eingezogen ist, sondern diese einem Verwandten überlassen hat.
- Der **Immostar** berichtet über die Presseinformation von HAUS + GRUND MÜNCHEN zur Verlängerung der Abgabefrist für die Grundsteuererklärung bis 31.01.2023 sowie **über** den Ratgeber zur neuen Grundsteuer von *RAin Claudia Finsterlin* und *RA Rudolf Stürzer*.
- 2.11.:** *RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer* erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO**, ob die Befreiung von der Erbschaftsteuer wegen Vorliegen eines „Familienheims“ durch Aufnahme von Flüchtlingen gefährdet wird.
- 9.11.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit *Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer* zur Frage, ob sich Wohnungseigentümer an den Betonsanierungskosten der Tiefgarage auch dann beteiligen müssen, wenn sie nicht Eigentümer eines Stellplatzes sind.
- 14.11.:** *RA Rudolf Stürzer*, *RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer*, *Dr. Ulrike Kirchhoff*, Vorsitzende Haus & Grund Bayern und *Sibylle Barent*, Haus & Grund Deutschland diskutieren beim Ortstermin im Anwesen eines Mitglieds, dessen



Erben zur Zahlung der Erbschaftsteuer in Millionenhöhe nicht in der Lage sein werden, mit MdB Claudia Tausend über die Forderungen von HAUS + GRUND nach Änderungen im Erbschaftsteuerrecht.

RA Rudolf Stürzer kritisiert in der **Süddeutschen Zeitung** die erneute steuerliche Höherbewertung von Immobilien durch das Jahressteuergesetz 2022 bei stagnierenden Freibeträgen in der Erbschaft- und Schenkungssteuer.

15.11.: **Süddeutsche Zeitung, Münchner Merkur, tz** und **Abendzeitung** berichten über das Gespräch mit MdB Claudia Tausend und die Forderungen von HAUS + GRUND.

16.11.: Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** zur Frage, ob bei Neuabschluss eines Mietvertrages eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart werden soll.

21.11.: In einem Beitrag der **Radio Welt** des **Bayerischen Rundfunks** kritisiert **RA Rudolf Stürzer** die Bemessung der Erbschaftsteuer nach den Bodenrichtwerten und die seit 13 Jahren unveränderten Steuerfreibeträge.

23.11.: **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, ob die Miete von Rauchmeldern als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können.

24.11.: Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Rundschau** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Forderung von HAUS + GRUND MÜNCHEN die für Betriebserben geltenden Verschonungsregelungen bei der Erbschaftsteuer entsprechend auch bei der Erbschaft von Immobilien anzuwenden.

26.11.: Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, welche Kosten als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können und was in Anbetracht der stark gestiegenen Energiepreise beachtet werden muss.

29.11.: **RA Rudolf Stürzer** nimmt in **FOCUS online** Stellung zur neuen Grundsteuer.

30.11.: Der **Bayerische Rundfunk** sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Kritik an der seit Jahren laufend steigenden Erbschaftsteuer für Immobilien und den Forderungen von HAUS + GRUND nach einer Erhöhung der Freibeträge sowie einer Änderung der Bemessungsgrundlagen.

Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** zur Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen Mieter eine fristlose Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs durch Nachzahlung der rückständigen Mieten unwirksam machen können.

2.12.: In der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ erläutert **RA Rudolf Stürzer** ob und auf welche Weise gegen andauernden Baulärm im Nachbarhaus vorgegangen werden kann.



Die **tz** berichtet über die Presseinformation von HAUS + GRUND MÜNCHEN zur Erhöhung der Mieten im sozialen Wohnungsbau ab 01.01.2023.

- 5.12.:** **MÜNCHEN TV** sendet in der **Münchner Wirtschaft** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Kritik an der für Immobilienerben exorbitant gestiegenen und zunehmend unbezahlbaren Erbschaftsteuer und zu den Forderungen von HAUS + GRUND nach einer Änderung der Bemessungsgrundlage.
- 7.12.:** **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, ob der Mieter einer Eigentumswohnung berechtigt ist, an der Außenseite einer gemauerten Balkonbrüstung ein Photovoltaik-Module (sog. „Balkonkraftwerk“) anzubringen.
- 9.12.:** Der **Immostar** veröffentlicht eine Presseinformation von HAUS + GRUND MÜNCHEN zur Räum- und Streupflicht von Eigentümern und Mietern sowie ein „Update“ des sog. „Beleidigungsspiegel“. Ferner berichtet der **Immostar** über die erneute Auszeichnung von HAUS + GRUND MÜNCHEN als erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet sowie über den neuen Ratgeber zur Grundsteuerreform von **RAin Claudia Finsterlin** und **RA Rudolf Stürzer**.
- 14.12.:** **RAin Andrea Nasemann** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO**, ob und unter welchen Voraussetzungen Nachbarn die Fassadendämmung eines auf der Grundstücksgrenze stehenden Gebäudes auch dann dulden müssen, wenn die Wärmedämmplatten in den Luftraum ihres Grundstücks ragen.
- 15.12.:** Der **Bayerische Rundfunk** sowie das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Abendschau** sowie in der Sendung **mehr/wert** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zum Thema: „Neue Immobilienbewertung: Wird erben unbezahlbar?“
- 21.12.:** **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die mietrechtlichen Sonderregelungen, die bei Vermietung eines Zimmers innerhalb der vom Vermieter bewohnten Wohnung gelten.
- 28.12.:** **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO**, ob die Miete von Rauchmeldern als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können.
- 30.12.:** Das **Mittagsmagazin** von **ARD** und **ZDF** sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Forderungen von Haus & Grund nach einer Senkung der Erbschaftsteuer für Immobilienerben.



Stichwortverzeichnis

	Fundstelle	Datum
A irbnb	Immostar	3/18/2022
Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz	Immostar	
Anzeige H + G MÜNCHEN	Immostar	1/12/2022
	A&D Golf	5/2/2022
	Süddeutsche Zeitung	6/25/2022
	Münchner Merkur + tz	6/25/2022
	Neuhauser Werkstätten	7/1/2022
	IHK	7/1/2022
	Immostar	7/8/2022
	Bild	7/9/2022
	Münchner Wochenanzeiger	7/13/2022
	Wochenzeitung HALLO	7/16/2022
	Abendzeitung	7/16/2022
	IHK	10/1/2022
	Süddeutsche Zeitung	10/6/2022
	DER SPIEGEL	10/15/2022
	Neuhauser Werkstätten	11/23/2022
Anzeige H + G MÜNCHEN – Jahreshauptversammlung	Immostar	12/9/2022
	München TV	5/2/2022
B etriebskosten / -abrechnung / -umlage	Münchner Wochenanzeiger	1/5/2022
	Münchner Wochenanzeiger	3/2/2022
	Immostar	3/18/2022
	tz	4/11/2022
	Immostar	4/29/2022
	Wochenzeitung HALLO	5/4/2022
	Wochenzeitung HALLO	6/29/2022
	Immostar	10/28/2022
	Münchner Wochenanzeiger	11/23/2022
	Süddeutsche Zeitung	11/26/2022
	Wochenzeitung HALLO	12/28/2022
Beleidigungsspiegel	Immostar	12/9/2022
Beweislast	Immostar	3/18/2022
B ücher (Vorstellung/Besprechung)		
Die Eigentümerversammlung	Kölner HuG	5/15/2022
Grundsteuer für Immobilieneigentümer und Verwalter	Windkraft-Journal	6/9/2022
	Magazin für Kommunalmanagement	6/28/2022
	Buchmarkt	7/7/2022
	Bayerische Staatszeitung	7/8/2022
	SIS Steuerberaterbrief	7/18/2022
	Glüxmagazin	7/19/2022
	Vdiv	7/19/2022
	AssCompact Zeitschrift	8/1/2022
	Kölner HuG	9/15/2022
	Kölner HuG	10/15/2022
Heizkostenabrechnung leicht gemacht	Kölner HuG	2/15/2022
Mietrecht für Vermieter von A-Z	Kölner HuG	2/15/2022
	Kölner HuG	5/15/2022
Praxishandbuch Wohnungseigentum	Kölner HuG	1/14/2022
Steuern sparen für die Immobilien-Eigentümer	Kölner HuG	10/15/2022
Wohnungseigentümer-Lexikon	Immobilien Zeitung	1/27/2022
	Immobilien Zeitung	2/3/2022
Vermieterwissen	Kölner HuG	3/15/2022



Stichwortverzeichnis

	Fundstelle	Datum
CO ₂ / Energiekosten / -Ausweis	tz	3/5/2022
	tz	3/10/2022
	Münchner Merkur	3/10/2022
	Bayerischer Rundfunk	3/10/2022
	Radio Arabella	3/10/2022
	Wochenzeitung HALLO	3/23/2022
	Münchner Merkur	4/21/2022
	tz	4/21/2022
	Münchner Merkur	4/27/2022
	tz	4/27/2022
	Bayerischer Rundfunk	5/6/2022
	Passauer Neue Presse	5/7/2022
	Bayerischer Rundfunk	6/28/2022
	Immostar	8/5/2022
	tz	8/13/2022
	Süddeutsche Zeitung	9/3/2022
	Immostar	10/28/2022
	Münchner Wochenanzeiger	7/6/2022
	Wochenzeitung HALLO	7/27/2022
Corona		
Dämmung	Wochenzeitung HALLO	4/13/2022
E-Auto / Ladestation / Elektromobilität	Immostar	2/4/2022
	Münchner Wochenanzeiger	2/16/2022
	Münchner Wochenanzeiger	4/27/2022
	Wochenzeitung HALLO	6/15/2022
	Münchner Wochenanzeiger	6/22/2022
	Wochenzeitung HALLO	8/10/2022
	Wochenzeitung HALLO	8/24/2022
	Wochenzeitung HALLO	10/19/2022
	Immostar	5/27/2022
	Münchner Merkur + tz	10/28/2022
	Münchner Merkur + tz	1/22/2022
	Abendzeitung	2/22/2022
	Immostar	3/4/2022
	Abendzeitung	3/25/2022
	IHK	4/1/2022
	Süddeutsche Zeitung	4/20/2022
	Süddeutsche Zeitung	4/28/2022
Eigentümerwechsel	Immostar	5/13/2022
	Bayerisches Fernsehen	8/10/2022
	ARD	8/11/2022
	tz	8/31/2022
	Abendzeitung	9/2/2022
	Münchner Wochenanzeiger	9/14/2022
	Münchner Merkur	10/26/2022
	tz	10/26/2022
	Wochenzeitung HALLO	2/9/2022
	tz	5/16/2022
Energiesanierung	tz	9/12/2022
	Münchner Wochenanzeiger	1/19/2022
	Münchner Merkur	1/19/2022
	tz	1/19/2022
	Münchner Merkur	3/10/2022
Erbschaft- und Schenkungssteuer	tz	3/10/2022



Stichwortverzeichnis

	Fundstelle	Datum
	Bayerisches Fernsehen	3/11/2022
	Frankfurter Allgemeine	3/13/2022
	Die Welt	4/6/2022
	Münchner Wochenanzeiger	5/11/2022
	Wochenzeitung HALLO	5/18/2022
	Handelsblatt	8/4/2022
	Wochenzeitung HALLO	9/7/2022
	Münchner Wochenanzeiger	10/26/2022
	Süddeutsche Zeitung	11/14/2022
	Süddeutsche Zeitung	11/15/2022
	Münchner Merkur	11/15/2022
	tz	11/15/2022
	Abendzeitung	11/15/2022
	Bayerischer Rundfunk	11/21/2022
	Bayerisches Fernsehen	11/24/2022
	Bayerisches Fernsehen	11/30/2022
	München TV	12/5/2022
	ARD + ZDF	12/30/2022
Erbbaurecht	Bayerischer Rundfunk	6/14/2022
F aire Vermieter	Augsburger Allgemeine	2/19/2022
	tz	6/8/2022
	Münchner Merkur	6/8/2022
	Bayerisches Fernsehen	6/16/2022
	Bild am Sonntag	6/26/2022
	Abendzeitung	8/27/2022
Funkablesbare Zähler	Immostar	10/14/2022
G rundsteuer / -erklärung	Süddeutsche Zeitung	2/5/2022
	Immostar	2/18/2022
	Süddeutsche Zeitung	2/26/2022
	Immostar	4/29/2022
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	5/13/2022
	tz	6/11/2022
	Bayerisches Fernsehen - Abendschau	6/20/2022
	Bayerisches Fernsehen - Rundschau	6/20/2022
	Augsburger Allgemeine	6/30/2022
	Süddeutsche Zeitung	7/2/2022
	Süddeutsche Zeitung webimmobilien	7/2/2022
	Bayerischer Rundfunk	8/25/2022
	Bayerischer Rundfunk	9/7/2022
	Münchner Merkur + tz	10/15/2022
	Süddeutsche Zeitung	10/22/2022
	Bild	10/22/2022
	Immostar	10/28/2022
	Immostar	11/25/2022
	FOCUS	11/29/2022
Grußworte Immobilienmesse	Immostar	4/29/2022
H eizkostenverordnung	Münchner Wochenanzeiger	6/8/2022
	Wochenzeitung HALLO	10/5/2022
I mmobilienbewertung	Bayerisches Fernsehen	12/15/2022
	Bayerischer Rundfunk	12/15/2022
Indexmiete	Süddeutsche Zeitung	1/5/2022



Stichwortverzeichnis

	Fundstelle	Datum
Inflation	Süddeutsche Zeitung	4/13/2022
	Abendzeitung	5/2/2022
	Bayerisches Fernsehen	5/4/2022
	Bayerisches Fernsehen	5/12/2022
	Immostar	5/13/2022
	Handelsblatt	7/30/2022
	Süddeutsche Zeitung	9/6/2022
	Münchner Wochenanzeiger	9/28/2022
	Bild	10/8/2022
	Bayerisches Fernsehen	10/8/2022
	Wochenzeitung HALLO	11/16/2022
	DER SPIEGEL	4/25/2022
	Süddeutsche Zeitung	4/27/2022
	Münchner Merkur	4/27/2022
	tz	4/27/2022
	Bayerischer Rundfunk	6/5/2022
	FOCUS	7/16/2022
Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht	Immostar	3/18/2022
	Immostar	5/27/2022
	Werbespiegel	11/9/2022
Kauf - Steuer	Wochenzeitung HALLO	1/12/2022
	tz	1/31/2022
	tz	7/4/2022
Kautio	Münchner Wochenanzeiger	2/2/2022
	Wochenzeitung HALLO	6/2/2022
Kündigung	Immostar	10/28/2022
	Immostar	2/4/2022
	Immostar	4/29/2022
	Immostar	4/29/2022
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	6/3/2022
	Immostar	8/18/2022
	Immostar	8/18/2022
	Immostar	10/28/2022
	Immostar	2/4/2022
Kündigung wegen Eigenbedarf	Immostar	3/18/2022
	Immostar	5/27/2022
	Immostar	8/18/2022
Kündigung Gewerberaum	Münchner Wochenanzeiger	5/25/2022
	Wochenzeitung HALLO	9/21/2022
Kündigung wegen Zahlungsverzug	Immostar	2/4/2022
Kündigungsschutz	Immostar	2/4/2022
Lärm	Immostar	3/18/2022
	Immostar	5/27/2022
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	12/2/2022
Leerstand	Süddeutsche Zeitung	7/4/2022
Mängel (u.a. Bau)	tz-Serie „Bürgeranwalt“	3/2/2022
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	4/29/2022
	Immostar	4/29/2022
Mietminderung u. -erhöhung	Immostar	10/28/2022
	Immostar	4/29/2022
	Immostar	8/18/2022
	Bayerische Staatszeitung	8/26/2022



Stichwortverzeichnis

Stichwortverzeichnis	Fundstelle	Datum
Mietrecht	Immostar	2/4/2022
	Immostar	3/18/2022
	Immostar	4/29/2022
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	5/20/2022
	Münchner Wochenanzeiger	8/17/2022
	Immostar	8/18/2022
	Immostar	10/14/2022
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	10/28/2022
	immostar	10/28/2022
Nachbarschaftsrecht	Wochenzeitung HALLO	1/26/2022
	tz	5/21/2022
	Münchner Wochenanzeiger	8/3/2022
	Münchner Wochenanzeiger	8/31/2022
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	9/2/2022
	Wochenzeitung HALLO	12/14/2022
Ölheizungen	Münchner Wochenanzeiger	
	Wochenzeitung HALLO	
Räum-und Streupflicht	Immostar	1/12/2022
	Immostar	12/9/2022
Sozialwohnungen	tz	12/2/2022
Schadensersatzanspruch	Immostar	2/4/2022
Schönheitsreparaturen	Immostar	2/4/2022
	Immostar	3/18/2022
	Immostar	4/29/2022
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	7/8/2022
	Immostar	8/18/2022
Schonfristzahlung	Wochenzeitung HALLO	11/30/2022
Steuerbefreiung	Münchner Wochenanzeiger	7/20/2022
	Wochenzeitung HALLO	11/2/2022
Strom	Münchner Wochenanzeiger	3/16/2022
	Wochenzeitung HALLO	7/13/2022
Sturm	tz-Serie „Bürgeranwalt“	2/11/2022
	Immostar	2/18/2022
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	3/4/2022
	Süddeutsche Zeitung	3/5/2022
Untervermietung	Wochenzeitung HALLO	2/23/2022
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	3/18/2022
	Immostar	3/18/2022
	Immostar	5/27/2022
	Immostar	8/18/2022
	Immostar	8/18/2022
	tz	8/26/2022
	Immostar	10/28/2022
	Münchner Wochenanzeiger	12/21/2022



Stichwortverzeichnis

Stichwortverzeichnis	Fundstelle	Datum
V erwalter	tz	3/7/2022
	Wochenzeitung HALLO	4/6/2022
W ohnungseigentumsgesetz (WEG)	tz	3/7/2022
	Wochenzeitung HALLO	3/9/2022
	Wochenzeitung HALLO	4/6/2022
	Wochenzeitung HALLO	4/20/2022
	Immostar	8/18/2022
	Münchner Wochenanzeiger	10/12/2022
	Münchner Wochenanzeiger	12/7/2022

Vorsicht, Preisbeschleuniger

Die Indexmiete liegt im Trend. Doch in Zeiten steigender Inflation kann sie teuer werden

München – Das Leben in Deutschland ist teurer geworden. Die Inflation hat seit Sommer mächtig Fahrt aufgenommen. Waren die Lebenshaltungskosten im Juli noch um 3,8 Prozent gestiegen, sprangen sie im November um mehr als fünf Prozent hoch – und damit auf den höchsten Stand seit 29 Jahren, wie das Statistische Bundesamt in Wiesbaden meldet. Die Preisentwicklung bereitet Millionen Mietern zunehmend Sorge. Immer mehr haben einen Indexmietvertrag abgeschlossen. Und der orientiert sich allein an der Entwicklung der Verbraucherpreise. Teuerungswellen bei Lebensmitteln, Friseur, Heizöl und Strom können also auch die Grundmiete erhöhen, sollte der Vermieter diese Option ziehen. War ein indexierter Mietvertrag wegen kaum spürbarer Inflation in den vergangenen Jahren eine vergleichsweise gute Wahl, könnte sich das Blatt nun wenden.

Wo gibt es Indexmietverträge?

Wer in Großstädten wie München oder Frankfurt am Main gerade eine Wohnung sucht, kennt sie längst, die Indexmiete. Kaum mehr eine Neuvermietung, bei der der Vermieter nicht einen Mietvertrag präsentiert, der an den amtlichen Verbraucherpreisindex gekoppelt ist. Die Indexmiete liegt im Trend, bestätigt Gerold Happ, Mitglied der Bundesgeschäftsführung des Hauseigentümerverbands Haus&Grund Deutschland. Wie viele Bürger bundesweit einen solchen Vertrag haben, kann niemand genau beziffern. Allein in München seien etwa 60 bis 70 Prozent der Neuverträge indexiert, betont Rudolf Stürzer von Haus & Grund München: „Die Variante ist auf dem Vormarsch.“

Wie funktioniert ein Indexmietvertrag?

Die Index-Kaltmiete orientiert sich an der Entwicklung der Verbraucherpreise, die monatlich vom Statistischen Bundesamt ermittelt werden. Der amtliche Index bildet ab, wie sich die Lebenshaltungskosten in Deutschland entwickeln. In die Berechnung fließen neben den durchschnittlichen Preisen etwa für Lebensmittel, Kleidung, Freizeit, Friseur und Versicherungen auch Posten wie Sprit und Strom ein. Steigen diese und damit die Inflation, steigt auch die Basis für die Berechnung der Miete. Wer einen Indexvertrag hat, muss also nicht nur für Eier, Brot, Gas und Heizöl mehr bezahlen. Auch seine Wohnkosten können steigen. Allerdings geht das nicht automatisch. Der Vermieter muss eine Erhöhung aktiv verlangen.

Welche Vor- und Nachteile hat er?

Weil der Wohnraum knapp ist und die Bewerberschar groß, fragen Wohnungssuchende häufig nicht lang nach und unterschreiben den vorgelegten Indexmietvertrag – meist ohne genau zu wissen, was das für sie heißt. Es gibt Vor- und Nachtei-

le. Ein Vorteil ist die Transparenz: „Wir empfehlen Indexverträge, das ist für alle eine klare Sache und verhindert erfahrungsgemäß Streit“, erklärt Stürzer. Dass die indizierte Variante Ärger um die sonst üblichen Mieterhöhungsverlangen vermeidet, sagt auch Stefan Wentrop, Jurist beim Deutschen Mieterbund in Berlin. Am offiziellen Index gebe es nichts zu rütteln. Dazu kommt: Modernisiert der Vermieter die Fenster oder die Heizung auf freiwilliger Basis, darf er die Kosten nicht umlegen. Wer einen klassischen Mietvertrag hat, ist bei Erhöhung hingegen von der ortsüblichen Vergleichsmiete abhängig. In vielen Großstädten darf die Miete innerhalb von drei Jahren um bis zu 15 Prozent erhöht werden, anderswo um bis zu 20 Prozent. Zum Vergleich: Die Verbraucherpreise sind in den vergangenen Jahren nur schleichend bis kaum gestiegen. Dass die Inflation sinkt und Wohnen billiger wird, ist zwar theoretisch möglich – aber mehr als unwahrscheinlich. Schöpfen Vermieter ihre Spielräume regelmäßig voll aus, steigen normale Mieten in der Regel stärker als die Inflation, wie Stürzer betont.

Worauf müssen Mieter jetzt achten?

Nachteilig kann sein: So, wie sich die Verbraucherpreise aktuell nach oben entwickeln, darf der Vermieter Jahr für Jahr die Miete anpassen, ohne Zustimmung des Mieters. Will er jetzt mehr Miete, muss er aktiv werden und dem Mieter – gestützt auf die Zahlen des Preisindex – eine entsprechende Erhöhungs- oder Änderungs-erklärung zusenden, erklärt Wentrop. Ist die Verteuerung schriftlich angekündigt, kann sie zum übernächsten Monat wirksam werden. Die letzte Anhebung muss mindestens ein Jahr zurückliegen. Mit Indexmietvertrag kann also regelmäßig ein wenig Erhöhung dazu kommen, wie Happ erläutert. Das habe bislang oft um die 1,5

bis zwei Prozent im Jahr ausgemacht. „In den letzten 20 Jahren sind die Mieter, vor allem in Ballungsräumen, mit dem Index besser gefahren als mit der normalen Erhöhung“, erklärt Stürzer. Das könnte sich nun ändern. Ob sich die Inflation im Laufe des Jahres wieder etwas abschwächt, wie von manchen Ökonomen vorausgesagt, ist ungewiss. Wer jetzt neu mit Indexvertrag mietet, muss wohl zumindest auf absehbare Zeit mit Verteuerung beim Wohnen rechnen. Vor allem in weniger gefragten Wohnlagen Deutschlands kann die Indexmiete zum Preisbeschleuniger werden, und zwar überall da, wo die Vergleichsmieten nicht so schnell nach oben gehen.

Wie wird gerechnet?

Will der Vermieter mehr Geld, wird der Verbraucherpreisindex im Monat der letzten Mieterhöhung zur Basis. Oder aber der Index zu Beginn des Mietverhältnisses, wenn sich an der Miethöhe längere Zeit nichts geändert hat. Dieser Basiswert wird verglichen mit dem aktuellen Verbraucherpreisindex. Die Veränderung zeigt den Prozentsatz, um den die Kaltmiete erhöht werden darf. Das Statistische Bundesamt bietet auf seiner Website destatis.de einen Online-Rechner an, mit dem sich die Veränderungen nachvollziehen lassen. Ein Beispiel: Eine Mieterin hat am 1. Oktober 2020 in Stuttgart eine Drei-Zimmer-Wohnung für 1500 Euro kalt bezogen. Weil die Inflation seitdem mächtig angezogen hat, will ihr Vermieter nun die Miete erhöhen und kündigt ihr das im vergangenen Monat an. Binnen nur eines Jahres summierte sich der Anstieg der Lebenshaltungskosten laut amtlicher Statistik auf 4,5 Prozent, also von Oktober 2020 bis Oktober 2021. Die Kaltmiete erhöht sich damit von 1. Januar 2022 an um 67,50 Euro auf 1567,50 Euro **BERRIT GRÄBER**



Wegen der kaum spürbaren Inflation waren Indexmietverträge in den vergangenen Jahren eine gute Wahl. FOTO: ALESSANDRA SCHELLNEGER



Nr. 1 vom 05.01.2022



Die Expertenrunde

zum Thema:

Sonstige Betriebskosten

Frau Kessel wünscht die Klärung folgenden Sachverhalts:

Für meine vermietete Eigentumswohnung erhalte ich jedes Jahr die Wohngeldabrechnung. Darin aufgeführt sind die umlagefähigen Betriebskosten. Dieses Jahr ist eine Position „sonstige Betriebskosten“ ebenfalls als umlagefähig bezeichnet. Ich bin mir nicht sicher, ob ich diese Kosten meinem Mieter weiterberechnen kann.



RAin Martina Westner
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Die Umlage von Betriebskosten bestimmt sich nach den vertraglichen Bestimmungen. Die meisten Vertragsformulare sehen hierfür die Vereinbarung einer Vorauszahlung für Betriebskosten vor, die dann jährlich abgerechnet werden. Welche Positionen weiterberechnet werden dürfen ist in der Betriebskostenverordnung geregelt. Dort sind u.a. in § 2 Nr.17 „sonstige Betriebskosten“ genannt, ohne weitergehende Erläuterungen oder Beispiele. Allgemein gilt daher, dass sonstige Kosten nur dann auf den Mieter umgelegt werden dürfen, wenn diese auch genau definiert werden. Dies muss bereits im Mietvertrag erfolgen. Beispielsweise kann dann vereinbart werden, dass zu den umlagefähigen sonstigen Kosten diejenigen für Wartung von Rauchwarnmeldern Blitzschutzanlagen, Reinigung von Dachrinnen o.ä. zählen.

Vorliegend fehlt bereits in der Wohngeldabrechnung eine Aufschlüsselung dahingehend, welche Kosten unter die „sonstigen Betriebskosten“ zusammen gefasst sind. Nach Auffassung des BGH (B.v.6.7.2021, VIII ZR 371/19) muss aber im Rahmen einer Abrechnung über die Betriebskosten eine Aufschlüsselung nach Kostenarten erfolgen.

Um der Mietpartei eine korrekte Abrechnung erstellen zu können, sollte Frau Kessel zunächst bei der Hausverwaltung nachfragen bzw. durch Belegeinsicht ermitteln, welche einzelnen Kostenpositionen angesetzt sind. Des Weiteren ist dann zu prüfen, ob diese Positionen auch von den mietvertraglichen Vereinbarungen gedeckt sind. Alleine die Bezeichnung „sonstige“ Kosten ist für eine Weitergabe an den Mieter nicht ausreichend.

**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@haus-und-grund-muenchen.de**



Zum Thema: Steuerliche Kaufpreisaufteilung beim Immobilienerwerb

Ich plane, eine Eigentumswohnung anzuschaffen um diese dann anschließend zu vermieten. Mit dem Verkäufer wurde bereits ein Kaufpreis vereinbart. Insbesondere stellt sich die Frage, wie der Kaufpreis in der Einkommensteuererklärung bei den Vermietungseinkünften zu berücksichtigen ist. Gibt es hierzu aus steuerlicher Sicht etwas zu beachten?



*RAin/StBin Agnes
Fischl-Obermayer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Antwort: Im Kaufvertrag wird in der Regel ein Gesamtkaufpreis vereinbart. Steuermindernd abschreibbar ist jedoch nur der Teil des Kaufpreises, der das Gebäude betrifft, nicht aber der Anteil für den Grund und Boden. Aus diesem Grund sollte man schon vor Abschluss des notariellen Kaufvertrags steuerlichen Rat bezüglich der Kaufpreisaufteilung einholen. Je höher der Gebäudeanteil am Gesamtkaufpreis ist, umso höher ist auch die Abschreibung, welche die steuerlichen Vermietungseinkünfte mindert. Auch für etwaige Instandsetzungs- und Modernisierungskosten innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung ist der Gebäudeanteil am Gesamtkaufpreis eine sehr wichtige Grundlage.

Die Finanzverwaltung legt grundsätzlich eine im notariellen Kaufvertrag getroffene Kaufpreisaufteilung zu Grunde, sofern diese nicht nur zum Schein und nicht ausschließlich (offensichtlich) zur Steuerminderung getroffen wurde. Sehr häufig wird in den notariellen Kaufverträgen jedoch keine Kaufpreisaufteilung vorgenommen. In diesen Fällen ist geklärt, dass die Aufteilung im Verhältnis der Verkehrswerte, also der Marktwerte des Grund- und Bodens einerseits sowie des Gebäudes andererseits zu erfolgen hat.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass eine Änderung von bereits erfolgten Kaufpreisaufteilungen grundsätzlich jedes Jahr neu erfolgen kann; die erste Aufteilung ist also nicht festgeschrieben.

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**



Praxishandbuch Wohnungseigentum

Von der Eigentümerversammlung über die
Vermietung und Verwaltung bis zur Modernisierung

In diesem Buch finden Sie als Eigentümer und Eigentümerin rechtliches Wissen zum Thema Immobilien – von den Grundbegriffen des Wohnungseigentums bis zum Verwaltungsbeirat. Praktische Anleitungen helfen, Ihre Rechte und Pflichten stets problemlos wahrzunehmen.

Dieses Buch stellt umfangreiches Wissen für Wohnungseigentümer und Eigentümerinnen zur Verfügung, das Sie in jeder Situation unterstützt. Die Autoren haben zu allen wichtigen Themen aktuelle rechtliche Fakten, Expertenrat und Tipps zur Umsetzung zusammengestellt. Damit Sie rechtliche Risiken besser beurteilen und juristischen Problemen vorbeugen können. Dabei helfen Ihnen auch zahlreiche praktische Arbeitsmittel, die online zur Verfügung stehen. Jetzt mit neuem Kapitel zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 2020.



Inhalte:

- Rechte und Pflichten von Wohnungseigentümern
- Die Fakten zum Sonder- und Gemeinschaftseigentum
- Die Wohnungseigentümerversammlung
- Die vermietete Eigentumswohnung
- Steuern und Versicherung bei Wohnungs- und Teileigentum

WEG-Reform 2020:

- Stärkung der Eigentümerrechte
- Vereinfachung von Sanierung und Modernisierung
- Aufwertung der Eigentümerversammlung als Entscheidungsorgan u.v.m.

Digitale Extras:

- Aktuelle Musterverträge und -formulare
- Urteile und Gesetze

Autoren:

Rudolf Stürzer, Georg Hopfensperger,
Melanie Sterns-Kolbeck, Detlef Sterns, Claudia Finsterlin,
7., aktualisierte und erweiterte Auflage 2021, 521 Seiten
Preis: 34,95 €

So frisst die Steuer das Erbe

SERIE Erben und vererben – Warum Münchner Hausbesitzer oftmals verkaufen müssen

VON ANDREAS THIEME

Der eigene Tod: Wer beschäftigt sich damit schon gerne? Doch seinen Nachlass zu regeln, ist eine der wichtigsten Aufgaben im Leben – sonst droht Chaos bei den Hinterbliebenen. In vielen Fällen ist die Familie sich einig, doch das Finanzamt will seinen Anteil – im Form der Erbschaftsteuer. Die verschlingt in München oft Millionen und stellt Immobilienbesitzer vor immer größere Probleme.

Der Hintergrund: Die Freibeträge bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer – für Kinder etwa 400 000 Euro – sind seit zwölf Jahren unverändert, „obwohl sich die Verkehrswerte der Immobilien im Großraum München seit dieser Zeit vervielfacht haben“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender Eigentümer-Initiative Haus & Grund München. „Schon für ein Reihenhauses in München kann Erbschaftsteuer in sechsstelliger Höhe anfallen.“ Für ein Mietshaus sogar in Millionenhöhe. Die Folgen: „Gerade soziale Vermieter oder deren Erben können mit den niedrigen Mieten die Erbschaftsteuer nicht finanzieren und sind immer häufiger zum Verkauf des Mietshauses gezwungen, das sich seit Generationen in Familienbesitz befindet.“ Davon profitierten gewerbliche Investoren, die Immobilien aufkaufen und zur Gewinnmaximierung gegenüber ihren Anlegern verpflichtet sind. Sie erhöhen die Mieten, soziale Vermieter werden verdrängt. Stürzer fordert: „Soziale Vermieter dürfen nicht länger die Dummen sein.“ Bemessungsgrundlage für die Erbschaftsteuer müsse der Ertrag in Höhe der Mieteinnahmen sein – „und nicht der Verkehrswert, der nur auf dem Papier steht“. Erben, die sich verpflichten, niedrige Mieten für einen bestimmten Zeitraum konstant zu halten, könnten so „von der Erbschaftsteuer befreit werden“, sagt Stürzer.

Die Probleme von fairen Vermietern

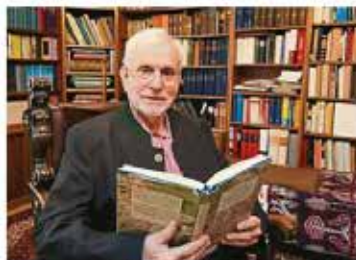
In der oberen Au liegt ein Paradies für Mieter: In seinen 14 Wohnungen verlangt Wolfgang Donhär (55) Prei-



„Wichtig, dass meine Mieter gut leben können“: Wolfgang Donhär vor seinem Haus an der Aurbacherstraße. FOTO: SCHLAF



Leider steht ihr Haus in München: Jurek Skrzypnik mit Vater Heinz. FOTO: JANITZ



Will seinen Kindern keine Schulden aufbürden: Wolf-Armin von Reitzenstein. FOTO: SCHLAF



Rudolf Stürzer von Haus und Grund. HAAS

se, die teils unterhalb des Mietspiegels liegen. „Mir ist es wichtig, dass die Mieter gut leben können“, sagt Donhär. Doch ob er die Preise in der Aurbacherstraße wird halten können und auch sein Haus – das ist offen. Entscheidend ist hier die Berechnung der Schenkungssteuer, um die Donhär mit dem Finanzamt streitet. Am Bayerischen Finanzgericht kam es zum Vergleich, laut dem das Amt nur 20 Prozent unter dem Münchner Mietspiegel für Vergleichsmieten ansetzen darf – statt des Durchschnittspreises. Will Donhär das Mietshaus auf seine Kinder

übertragen, würde sie das derzeit rund eine Million Euro kosten. Tendenz stark steigend. So üppig schlägt die Steuer bei Münchner Immobilien zu Buche. Mit den Mieten ist das kaum aufzufangen: „Wir mussten leider zweimal erhöhen, sonst wäre es nicht zu finanzieren“, sagt Donhär. „Aber wir haben nicht vor zu verkaufen.“

Er und seine Schwester haben das 120 Jahre alte Haus von der Mutter geerbt und leben darin. Beide ärgert, dass es dem Finanzamt „wurscht ist, ob die Wohnungen vermietet sind oder nicht“. Denn die Steuer berechnet vor al-

lem den Grundbesitz. Donhär dagegen würde vorschlagen: „Die Mieten besteuern und den Verkauf nur, wenn er stattfindet.“ So könnte die Familie langfristig im Besitz bleiben und weiter fair vermieten.

Wenn die Familie ihr Haus halten will

Seine Großeltern haben 1959 in Schwabing gebaut, heute besitzt Jurek Skrzypnik (51) Teile eines Mehrfamilienhauses an der Hörwarthstraße. „Das Haus gehört der Familie, und so wird es immer bleiben“, sagt er. Ihr Eigentum wollen die Skrzypniks auf

keinen Fall verkaufen. Doch die Weitergabe in der Familie ist mit vielen Hürden verbunden, die durch die Steuer kommen. An Vater Heinz (75), Sohn Jurek, dessen Kinder und Bruder wurden Teile des Hauses bereits weitergegeben. Und der Staat verdient jedes Mal mit. Denn die Bodenrichtwerte in München explodieren. 10 000 Euro pro Quadratmeter sind keine Seltenheit. „Uns geht es aber nicht um die Wertsteigerung“, sagt Jurek Skrzypnik. „Die bedauern wir eher.“

Denn sie treibt die Steuern hoch. Würde das Haus mit zwölf Wohnungen vom Fi-

nanzamt zum Beispiel mit zehn Millionen Euro berechnet werden, fielen beim Erbe zwei Millionen Euro Steuern an. Auch am Beispiel der Söhne wird das Problem klar: Erben sie eine 50-Quadratmeter-Wohnung, die mit 500 000 Euro bewertet wird, fallen 100 000 Euro Steuern an. Vermieten sie die Wohnung für 825 Euro pro Monat, hätten sie mehr als zehn Jahre lang keine Einnahmen – teure Renovierungen, Versicherung und weitere Steuern kosten noch extra. „Bleibt das Haus in der Familie, ist sein steuerlicher Wert nur virtuell – zahlen muss man trotzdem“, sagt Skrzypnik. „Mir wäre lieber, das Haus stünde gar nicht in München.“

Millionenkredite wären für Kinder fällig

Mittlerweile rund sieben Millionen Euro wert ist das Haus von Wolf-Armin von Reitzenstein (81) in Nymphenburg – zumindest laut Bewertung. Doch von der Summe hat der Besitzer nur etwas, wenn er verkaufen würde. Das Vererben erschwert sie deutlich. „Ich bin hier aufgewachsen, meine Kinder auch“, sagt der Rentner. „Was soll ich mit einem Koffer voller Geld?“ Er lebt im Haus, das der Opa gebaut hat, sein Sohn im Parterre. Beiden wollen bleiben – doch das wird teuer. Denn rund 20 Prozent beträgt die Erbschaftsteuer. „In München hat das leider besonders schlimme Auswirkungen“, sagt von Reitzenstein. Er hat drei Kinder, für die er Freibeträge schon 2016 teils genutzt hat: Je 400 000 Euro kann man so alle zehn Jahre übertragen. „Das ist aber nur ein kleiner Teil des Immobilienwertes.“

Das Problem ist die steuerliche Bewertung des Hauses: „Ich hatte es vor Jahren auf 3,6 Millionen Euro schätzen lassen“, sagt der pensionierte Lehrer. Die Summe hatte das Finanzamt nicht anerkannt und legte sieben Millionen zugrunde. „Das Nachbarhaus wurde sogar für zehn Millionen Euro verkauft. Das sind irreale Summen.“ Der Staat profitiert von ihnen – Erben ruinieren sie. Die müssen Millionenkredite aufnehmen, nur um als neuer Besitzer im eigenen Haus zu bleiben.



Nr. 3 vom 19.01.2022



www.muenchenweit.de

in Kooperation mit



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

Die Expertenrunde

zum Thema:

*Schenkung einer Eigentums-
wohnung und anschließende
Veräußerung unter den
Voraussetzungen des § 23
EStG*



RAIN/StBin Agnes Fischl-
Obermayer
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Ich bin verwitwet. Ich habe im Jahre 2018 eine vermietete Eigentumswohnung gekauft. Ich würde diese jetzt gerne wieder verkaufen, weil meine beiden Töchter das Geld für eigene Immobilienanschaffungen benötigen. Nachdem der Verkauf innerhalb der 10-Jahres-Frist erfolgt, müsste ich den Mehrwert versteuern. Kann ich dies den beiden Töchtern auferlegen, da sie dann jeweils nur die Hälfte und hieraus insgesamt eine geringere Einkommensteuer zu zahlen haben.

Sie müssen den Mehrwert als sogenannten Spekulationsgewinn versteuern. Ihren Fall hat der Bundesfinanzhof, das oberste deutsche Finanzgericht, gerade entschieden: Hat ein Grundstückseigentümer den Verkauf seines Grundstücks angebahnt, liegt nach Überzeugung des Bundesfinanzhofs kein Missbrauch rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten vor, wenn er das Grundstück erst unentgeltlich auf seine Kinder überträgt und diese dann das Grundstück an den Käufer veräußern. Der Spekulationsgewinn ist dann nicht beim ursprünglichen Eigentümer, sondern bei den Kindern nach deren steuerlichen Verhältnissen zu erfassen.

Sie können sogar noch einen Makler beauftragen, müssen die Eigentumswohnung aber vor der Veräußerung Ihren beiden Töchtern schenken. Das löst zwar Notar- und Grundbuchkosten aus. Die Versteuerung des Spekulationsgewinns erfolgt dann aber in diesem Fall je zur Hälfte im Rahmen deren persönlichen steuerlichen Verhältnissen. Wenn diese Reihenfolge insgesamt steuerlich günstiger ist, dann sollte man dies so veranlassen.

**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@haus-und-grund-muenchen.de





Warum Münchner Hausbesitzer verkaufen müssen

Der eigene Tod. Wer beschäftigt sich damit schon gerne? Doch seinen Nachlass zu regeln, ist eine der wichtigsten Aufgaben im Leben – sonst droht Chaos bei den Hinterbliebenen, die sich

um Geld oder Grundstück streiten. Nur jeder Fünfte hat vorgesorgt. Und selbst wenn Häufig werden Testamente von Angehörigen angefochten – und es kommt zum Streit vor Gericht. In anderen Fällen ist

die Familie einig, doch das Finanzamt will seinen Anteil – im Form der Erbschaftsteuer. Die beträgt in München oft Millionen und stellt Immobilienbesitzer vor immer größere Probleme. **ANDREAS THOMAS**

So frisst die Steuer das Erbe



Häuser sind beim Vererben in München oft kaum zu haben

Geerbte Sorgen: Darum geht es vielen Münchner Familien, die Immobilien besitzen und sie vererben wollen. Das Problem: Die Freibeträge bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer – für Kinder etwa 400.000 Euro – sind seit zwölf Jahren unverändert.



Rudolf Stürzer, Haus & Grund

dort, „obwohl sich die Verkehrswerte der Immobilien im Großraum München seit dieser Zeit vervielfacht haben“, sagt Rudolf Stürzer von der Eigentümer-Initiative Haus & Grund. „Schon für ein Reihenhaus in München kann Erbschaftsteuer

in sechsstelliger Höhe anfallen.“ Für ein Mietshaus sogar in Millionenhöhe.

Die Folgen: Gerade soziale Vermieter oder deren Erben können mit den niedrigen Mieten die Erbschaftsteuer nicht finanzieren und sind immer häufiger zum Verkauf des Mietshauses gezwungen, das sich seit Generationen in Familienbesitz

befindet“, sagt Stürzer. Davon profitieren gewerbliche Investoren, die Immobilien aufkaufen und zur Gewinnmaximierung gegenüber ihren Anlagen verpflichtet sind. Sie erhöhen die Mieten, sozial Schwächere oder Senioren werden verdrängt.

Stürzer fordert: „Soziale Vermieter dürfen nicht länger die Dummen sein.“ Bei

messungsgrundlage für die Erbschaftsteuer müsse der Ertrag in Höhe der Mieteinnahmen sein – und nicht der Verkehrswert, der nur auf dem Papier steht. Erben, die sich verpflichtet, niedrige Mieten für einen bestimmten Zeitraum konstant zu halten, könnten so „von der Erbschaftsteuer befreit werden“, sagt Stürzer.

Die Probleme von fairen Vermietern

Mitten in der Aurlingstraße liegt ein Paradies für Mieter: In seinen 14 Wohnungen verlangt Wolfgang Donhart (55) Preise, die in der Gegend liegen. „Mir ist es wichtig, dass die Mieter gut leben können“, sagt Donhart. Doch ob er die Preise in der Aurlingstraße wird halten können und auch sein Haus: Das ist offen. Entscheidend ist hier die Berechnung der Schenkungssteuer, um die Donhart mit dem Finanzamt streitet. Am Bayerischen Finanzgericht kam es zum Vergleich, laut dem das Amt nur 20 Prozent unter dem Münchner Mietspiegel für Vergleichsmieten ansetzen darf – statt des Durchschnittspreises. Will Donhart das Mietshaus auf seine Kinder übertragen, würde sich das derzeit rund eine Million

Euro kosten. Tendenz stark steigend! So teppig schlägt die Steuer bei Münchner Immobilien zu Buche. Mit den Mieten ist das kaum aufzufangen: Wir müssen jeder zweimal erhöhen, sonst ist es nicht zu finanzieren“, sagt Donhart. Aber wir haben nicht vor zu verkaufen.“

Er und seine Schwester haben das 120 Jahre alte Haus von der Mutter geerbt und leben darin. Beide ärgert, dass es dem Finanzamt streitet, ob die Wohnungen vermietet sind oder nicht. Denn die Steuer berechnet vor allem den Grundbesitz.

„Die Mieten, Steuern und den Verkauf nur, wenn er stattfindet“, lautet Donharts Vorschlag. So könnte die Familie langfristig im Besitz bleiben und weiter fair vermieten.



Wolfgang Donhart vor seinem Haus in der Aurlingstraße. Ihm ist wichtig, dass Mieter gut leben können. v. Markus Scholz

„Wir wollen den Familienbesitz halten“

Seine Großeltern haben 1999 in Schwaibing gebaut, heute besitzt Jurek Skrzypnik (51) Teile eines Mehrfamilienhauses in der Höwarthstraße. „Das Haus gehört der Familie, und so wird es immer bleiben“, sagt er. Ihr Eigentum wollen die Skrzypniks auf keinen Fall verkaufen. Doch die Weitergabe in der Familie ist mit vielen Hürden verbunden, die durch die Steuer kommen. An Vater Heinz (75), Sohn Jurek, dessen Kinder und Bruder wurden Teile des Hauses bereits weitergegeben. Und der Staat verdient jedes Mal mit

Denn die Bodenrichtwerte in München explodieren, 10.000 Euro pro Quadratmeter sind keine Seltenheit. „Uns geht es aber nicht um die Wertsteigerung“, sagt Jurek Skrzypnik. „Die bodenrichtwerte aber.“ Denn sie treibt die Steuer hoch. Würde das Haus mit zwölf Wohnungen vom Finanzamt zum Beispiel mit zehn Millionen Euro berechnet werden, fielen beim Erbe zwei Millionen Euro Steuern an.

Auch am Beispiel der Söhne wird das Problem klar. Erben sie eine 50-qm-Wohnung, die mit 500.000 Euro bewertet wird,



Jurek Skrzypnik mit Vater Heinz Foto: Axel Jentsch

so fallen 100.000 Euro Steuern an. Vermieten sie die Wohnung für 825 Euro pro Monat, hätten sie mehr als zehn Jahre lang keine Einnahmen – teure Renovierungen, Versicherung und weitere Steuern kosten noch extra. „Bleibe das Haus in der Familie, ist sein steuerlicher Wert nur virtuell – zahlen muss man trotzdem“, sagt Skrzypnik. „Mir wäre lieber, das Haus würde gar nicht in München.“

Millionenkredite für die Kinder?

Mittlerweile rund sieben Millionen Euro wert ist das Haus von Wolf-Armin von Reitzenstein (81) in Nymphenburg – so zumindest die Bewertung. Doch von der Summe hat der Besitzer nur etwas, wenn er verkaufen würde. Das Vererben erschwert sie deutlich.

„Ich bin hier aufgewachsen, meine Kinder auch. Was soll ich mit einem Koffer voller Geld?“, sagt der Rentner. Er lebt im Haus, das der Opa gebaut hat, sein Sohn im Parterre. Beiden wollen bleiben – doch das wird teuer. Denn rund 20 Prozent beträgt die Erbschaftsteuer. „In



Wolf-Armin von Reitzenstein v. Oliver Reuter

München hat das leider besonders schlimme Auswirkung“, sagt von Reitzenstein. Er hat drei Kinder, für die er Freibeträge schon 2016 teils genutzt hat: Je 400.000 Euro kann man so alle zehn Jahre übertra-

gen. „Das ist aber nur ein kleiner Teil des Immobilienwertes.“

Das Problem ist die steuerliche Bewertung des Hauses. „Ich hatte es vor Jahren auf 3,6 Millionen Euro schätzen lassen“, sagt der pensionierte Lehrer. Die Summe hatte das Finanzamt nicht anerkannt und legte sieben Millionen zugrunde. „Das Nachbarhaus wurde sogar für zehn Millionen Euro verkauft. Das sind irreale Summen.“ Von denen der Staat profitiert – und die Erben mürken. Sie müssen Millionenkredite aufnehmen, nur um als neuer Besitzer im eigenen Haus zu bleiben. ...

Frage: Auf dem Nachbargrundstück steht unmittelbar an der Grenze zu meinem Grundstück seit etwa 40 Jahren ein mittlerweile circa 15 Meter hoher Nadelbaum. Dessen Äste ragen seit mindestens 20 Jahren auf mein Grundstück herüber und beeinträchtigen mich durch in großer Menge herabfallende Nadeln und Zapfen. Was kann ich dagegen tun?



RAin A. Kretschmer-Tonke

Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort: Gemäß § 910 Abs. 1 BGB kann ein Grundstückseigentümer Zweige eines Baumes oder eines Strauches, die vom Nachbargrundstück auf sein Grundstück herübertagen – sog. Überhang – abschneiden, wenn der Eigentümer dem Besitzer des Nachbargrundstücks eine angemessene Frist zur Beseitigung des Überhangs gesetzt hat und die Beseitigung nicht innerhalb der Frist erfolgt ist. Weitere Voraussetzung ist, dass die Zweige die Benutzung Ihres Grundstücks beeinträchtigen. Nach der Rechtsprechung erfasst § 910 BGB nicht nur unmittelbar von den überhängenden Ästen ausgehende Beeinträchtigungen, sondern auch mittelbare Folgen wie den Abfall von Nadeln und Zapfen (vgl. BGH vom 14.06.2019, V ZR 102/18). Sie sollten daher Ihren Nachbarn unter Fristsetzung zur Beseitigung des Überhangs auffordern. Aus Beweisgründen sollte dies schriftlich mit Zustellungsnachweis (Einschreiben/Rückschein oder Botenzustellung) geschehen. Nach erfolglosem Fristablauf können Sie die auf Ihr Grundstück herübertagenden Äste selbst abschneiden oder von einem Gärtner abschneiden lassen.

Expertentipp: Sollte der Baum nicht unter eine in Ihrer Gemeinde möglicherweise geltende Baumschutzverordnung fallen, ist die Beseitigung des Überhangs selbst dann zulässig, wenn dadurch das Absterben des Baumes oder der Verlust seiner Standfestigkeit droht, vgl. BGH vom 11.06.2021, V ZR 234/19. Nach Auffassung der Richter ist es Sache des Eigentümers, einen Baum regelmäßig zu beschneiden und dafür zu sorgen, dass dieser nicht den Nachbarn stört. Andernfalls muss er in Kauf nehmen, dass der Rückschnitt durch den Nachbarn eine Gefahr für den Baum selbst sein 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**



Homeoffice verteuert Wohnraum

Nach wie vor steigende Miet- und Kaufpreise in Ballungsräumen

Zu Beginn der Corona-Pandemie gab es die leise Hoffnung, dass sich die Immobilienmärkte in den Ballungsräumen entspannen könnten. Die Miet- und Kaufpreise würden sinken, vermuteten Experten, wenn die Menschen ihren Lebensmittelpunkt aufgrund von Homeoffice aufs Land verlagerten. „Leider ist das Gegenteil der Fall“, resümiert Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus + Grund München, mit rund 38000 Mitgliedern die größte Eigentümervereinigung in Deutschland. „Corona hat die Knappheit der Immobilie in den Großstädten verschärft.“ Der Trend zum Homeoffice habe sogar mehr Druck auf den Wohnmarkt aufgebaut, weil die Menschen beim Umzug eben noch etwas mehr Quadratmeter fürs Arbeitszimmer benötigen.

Wertsteigerung von 50 Prozent in zehn Jahren

„Nur noch den Kopf schütteln“ kann der Justitiar, wenn er Kaufverträge prüft. Das 50-Fache des Jahresmietbetrags werde durchschnittlich als Kaufpreis aufgerufen; früher sei man vom 20-Fachen ausgegangen. „Aktuell gibt es hier keine realistische Rendite mehr.“ Die Investoren setzten auf Wertsteigerungen von bis zu sechs Prozent pro Jahr. Und die niedrigen Zinsen befeuerten das Anlageverhalten. In zehn Jahren werde mittlerweile bei Immobilien teilweise eine Wertsteigerung von 50 Prozent erzielt.

Gut für die Eigentümer, schlecht für die Allgemeinheit. „Die Steigerungen der Kaufpreise gefährdet den sozialen Frieden“, so Stürzer. Nicht nur entstehe so Neid; es



Großstädte wie München werden immer mehr nachverdichtet.

FOTO: MARCUS SCHLAF

Rudolf Stürzer,
Vorsitzender von
Haus + Grund
München. FOTO: DPA



gebe eben auch viele Menschen, die sich mit zwei Jobs abrackerten, aber dennoch auf keinen grünen Zweig kämen. Und: Der Fiskus profitiere über die Steuern wie die Grunderwerbsteuer an den Wertsteigerungen. Dadurch stiegen auch die Mieten. Und an den steigenden Mieten verdiene nochmals der Fiskus – rund 30 Cent an jedem Euro. „Zehn Prozent der Münchner Mietern geht es schlecht“, weiß Stürzer. Der Vorschlag von Haus + Grund: Der Staat sollte be-

dürftige Mieter über seine Mehreinnahmen querfinanzieren.

„München wird nicht schöner, aber teurer“, so Stürzer zum Stadtbild. In der Innenstadt lasse sich kaum noch mehr bauen; an den Stadträndern werde massiv nachverdichtet. Das Einfamilienhaus auf 900 Quadratmetern Grund gebe es bald nicht mehr. Im Erbfall könnte oft die Steuer nicht mehr beglichen werden. Entsprechend werde der Grund an einen Bauträger verkauft – „und

der stellt dann das Maximum an Wohnraum darauf“. Der Bodenrichtwert am Stadtrand liege schon teilweise bei 3200 Euro pro Quadratmeter. Der Freibetrag für einen Erben liege bei 400000 Euro – ein Betrag, der hinten und vorne nicht ausreiche. Im Erbfall sollte laut Stürzer der Verkehrswert vielmehr nach den Mieteinnahmen bewertet werden. Dann könnte auch ein Mietshaus mit sozialen Mieten erhalten werden.

BODO-KLAUS EIDMANN

Sterns-Kolbeck, Sterns, Kretschmer-Tonke

Wohnungseigentümer-Lexikon



Wohnungseigentümer lernen ihre Rechte und Pflichten kennen und erfahren, wie sie Haftungsrisiken vermeiden können. Das Buch bietet praktische Hilfe und Mustervorlagen. Zudem enthält das Lexikon aktuelle Informationen zur neuesten Rechtsprechung und beschreibt die Auswirkungen auf die Praxis.

389 Seiten, 2. Auflage 2020 **34,95 EUR***

DER TÄGLICHE **tz**-RATGEBER heute: Ihr gutes Recht

Steuern für Eigentümer

Der Traum vom Eigenheim: In München kostet er Millionen. Doch neben dem Kaufpreis vergessen viele Eigentümer, welche Steuern zusätzlich noch anfallen. Rechtsanwalt Rudolf Stürzer erklärt, was man dazu wissen muss



Steuern fallen für Haus- und Wohnungseigentümer schon beim Erwerb der Immobilie an, dann weiter bei der Vermietung und Verwaltung und letztlich auch beim Verkauf oder bei der Vererbung.

Beim Erwerb wird Grunderwerbsteuer fällig – in Bayern noch relativ moderat in Höhe von 3,5 Prozent des Kaufpreises;

in anderen Bundesländern bis zu 6,5 Prozent. Nach dem Kauf ist vierteljährlich Grundsteuer an die Stadt bzw. Gemeinde zu zahlen. Die Höhe hängt auch vom Hebesatz der Gemeinde ab.

Wird die Immobilie selbst genutzt, fällt dafür keine Einkommensteuer an. Trotzdem können Eigentümer wie auch Mieter für haushaltsnahe

Dienstleistungen (Kaminkehrer, Maler oder Gärtner) 20 Prozent der anteiligen Lohn- und Fahrtkosten von der jährlichen Steuerschuld in Abzug bringen – maximal aber einen Betrag von 1200 Euro.

Bei vermieteten Immobilien ist die vereinnahmte Miete abzüglich der Werbungskosten als Einkommen zu versteuern. Werbungskosten

sind u. a. Schuldzinsen (nicht die Tilgung!), die gesetzliche Abschreibung auf den anteiligen Gebäudewert (nicht auf den Grundstückswert!), Reparaturaufwand sowie Verwaltungs- und Betriebskosten, sofern diese nicht vom Mieter getragen werden.

Wird die Immobilie verkauft und dabei ein höherer Preis erzielt als beim Kauf gezahlt wurde, muss die Differenz als Einkommen versteuert werden – falls seit dem Kauf

noch keine zehn Jahre vergangen sind. Ein Verkauf nach Ablauf der Spekulationsfrist von zehn Jahren ist grundsätzlich steuerfrei. Richtig teuer werden kann es beim Verschenken oder beim Vererben der Immobilie, wenn diese in einer Region mit hohen Bodenwerten (wie im Großraum München) liegt, da der Bodenwert insbesondere bei Häusern ein maßgebliches Kriterium für die Höhe der Erbschaft- und Schenkungsteuer ist.

Hier sollte sich der Schenker bzw. der Erbe vor Abgabe der Steuererklärung durch Steuerberater oder Fachanwalt beraten und die Immobilie gegebenenfalls durch einen vereidigten Sachverständigen bewerten lassen. Dieser kann im Gegensatz zur Bewertung durch das Finanzamt Spielräume bei der Bewertung zugunsten des Eigentümers ausschöpfen.

Foto: Sutterstock



Rudolf Stürzer

Rechtsanwalt und Vorsitzender der Eigentümer-Initiative Haus und Grund München



Nr. 5 vom 02.02.2022



Die Expertenrunde

zum Thema:

Schließanlage

Frau Sufrin aus Harlaching stellt folgende Frage:

Meine Mieter haben bei der Wohnungsrückgabe einen Schlüssel nicht zurückgegeben. Ich mache mir Sorgen, dass der Schlüssel in falsche Hände gerät. Kann ich die Schließanlage austauschen lassen und die Kosten hierfür von der Kautionsabziehen?



RA Simon Koch
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Sehr geehrte Frau Sufrin, vielen Dank für Ihre Frage!

Zwar steht dem Vermieter nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein Anspruch auf Schadensersatz zu, wenn der Mieter bei seinem Auszug Wohnungsschlüssel nicht zurückgibt. Der Austausch einer Schließanlage kann aber nur verlangt werden, wenn sich das wegen einer Missbrauchsgefahr bestehende Sicherheitsrisiko zu einem Vermögensschaden verfestigt hat. Das rein abstrakte Gefährdungspotenzial stellt regelmäßig keinen erstattungsfähigen Vermögensschaden dar. Ein ersatzfähiger Schaden entsteht vielmehr erst dann, wenn sich der Geschädigte aus objektiver Sicht unter den konkret gegebenen Einzelfallumständen zur Beseitigung einer fortbestehenden Missbrauchsgefahr veranlasst sehen darf und der Austausch der Schließanlage auch tatsächlich erfolgt (BGH, Urteil vom 05. März 2014 – VIII ZR 205/13). Allerdings kann nach einem neueren Urteil des AG Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 22. Dezember 2020 – 410b C 3/19 – eine hinreichende Missbrauchsgefahr nur bei sicherheitsrelevanten Schließanlagen, die den Anforderungen der DIN 18252 entsprechen, vorliegen. Weist die Schließanlage keine besonderen Sicherheitsmerkmale auf, können die zugehörigen Schlüssel ohne Vorlage einer Sicherungskarte bei jedem Schlüsseldienst nachträglich gefertigt werden. Hatte ein derartiges Schließsystem aber von Beginn an ein solches erhebliches sicherstechnisches Defizit an, würde dieses den Verlust eines einzelnen Schlüsselrohlings nicht entscheidend vertieft werden. Können die zu dem Schließsystem passenden Schlüssel bei jedem beliebigen Schlüsseldienst nachträglich gefertigt und kopiert werden, bestehe nämlich bereits unabhängig von dem konkreten Verlust einzelner Schlüssel eine erhebliche Gefahr, dass Unbefugte – etwa ehemalige Mieter – in dem Besitz entsprechender Schlüssel sind.

Sie sollten daher zunächst prüfen, ob die Schlüssel Ihrer Schließanlage durch eine Sicherungskarte oder Sicherungsschein gegen unerlaubte Vervielfältigung geschützt sind. Nur dann käme ein Anspruch Ihrerseits auf Ersatz der Kosten für den Austausch der Schließanlage in Betracht.

**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@haus-und-grund-muenchen.de**



DIE NEUE GRUNDSTEUER IN BAYERN

Auf Haus- und Wohnungseigentümer kommt viel Arbeit zu

Die gute Nachricht zuerst: Bayern hat sich bei der vom Bundesverfassungsgericht bereits im Jahre 2018 geforderten Neuordnung der Grundsteuer für das sog. Flächenmodell entschieden. Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist danach ausschließlich die Fläche des Grundstücks sowie die Flächen des Gebäudes und die Art der Nutzung, Wert und Lage des Grundstücks sowie Alter und Zustand des Gebäudes spielen keine Rolle.

Flächenmodell kontra Bundesmodell

Im Gegensatz dazu werden die wertabhängigen Modelle in anderen Bundesländern bei steigenden Immobilienpreisen zu laufenden Steuererhöhungen führen und infolge der ständigen Veränderung der Preise einen immensen Verwaltungsaufwand durch laufende Neubewertungen der Grundstücke erfordern. Gerade weil es die Verwaltung schon bisher nicht geschafft hat, die insgesamt 36 Millionen Immobilien im Bundesgebiet neu zu bewerten, hat das Bundesverfassungsgericht die derzeitige Grundsteuerregelung wegen der nicht aktualisierten und daher veralteten Werten für verfassungswidrig erklärt.

Auch Mieter profitieren vom Flächenmodell

Ferner hätte ein wertabhängiges Modell in Bayern zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer, in Gebieten mit hohen Bodenpreisen wie z. B. im Großraum München zu einer Vervielfachung geführt. Dies hätte auch die Mieter in Bayern stark belastet, da die Grundsteuer als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden kann. Hauseigentümer und Mieter dürften sich daher darauf einig sein, dass das bayerische Flächenmodell die sozial verträglichere Alternative zum Bundesmodell ist. Die schlechte Nachricht: Auch in Bayern müssen sämtliche Grundstücke und Wohnungen neu bewertet werden. Wann und auf welche Weise dies zu erfolgen hat, ist im Bayerischen Grundsteuergesetz (BayGrStG) vom 10. 12. 2021 (GVBl 2021 S. 638) festgelegt. Auf Hauseigentümer und Verwaltungsbehörden kommt damit viel Arbeit zu.

Hauptfeststellung zum 01. 01. 2022

Obwohl die derzeitige Grundsteuer noch knapp drei Jahre bis zum 31. 12. 2024 gilt, wurde die Bemessungsgrundlage für die neue Grundsteuer einmalig zum Stichtag 01. 01. 2022 festgesetzt (sog. Hauptfeststellung). Sie muss allerdings nur dann angepasst werden, wenn sich Flächengröße oder Grundstückenutzung ändern (Art. 6 Abs. 1 BayGrStG). Änderungen der Verkehrswerte des Bodens oder des Gebäudes erfordern keine Anpassung. Die Aufforderung an die Eigentümer zur Abgabe der Feststellungserklärung durch das Bayerische Landesamt für Steuern wird voraussichtlich Ende März 2022 mittels Allgemeinverfügung

durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen (Art. 6 Abs. 5). Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können ab 01. 07. 2022 über die Steuer-Online-Plattform ELSTER eingereicht werden. Die Abgabefrist läuft nach derzeitigem Stand bis zum 31. 10. 2022.

Welche Daten müssen angegeben werden?

Anzugeben in der Erklärung ist die Fläche des Grundstücks, die Fläche des Gebäudes sowie die Art der Nutzung. Die Fläche des Grundstücks ist i. d. R. dem Grundbuchauszug zu entnehmen; bei Eigentumswohnungen anteilig aus dem 1.000-Anteil laut Teilungserklärung zu errechnen. Die Fläche des Gebäudes ist bei Wohnnutzung die Wohnfläche i. S. d. Wohnflächenverordnung. Danach sind Wohnflächen alle Flächen innerhalb der Wohnung sowie Wintergärten, Balkone und Terrassen. Ferner gilt als Wohnfläche auch das häusliche Arbeitszimmer. Nicht zur Wohnfläche gehören grundsätzlich Kellerräume, Abstellräume, Waschräume, Heizungsräume u. ä. Flächen unter einer lichten Höhe von mindestens 2 m sind voll, Flächen unter einer lichten Höhe zwischen 1 m und 2 m sind zur Hälfte anzurechnen. Balkon- und Terrassenflächen werden i. d. R. mit einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte der Wohnfläche zugerechnet.

Wo findet man die Daten?

Die maßgeblichen Wohnflächen können, soweit zwischenzeitlich keine baulichen Änderungen vorgenommen worden sind, der i. d. R. dem Bauantrag beiliegenden Wohnflächenberechnung entnommen werden; bei Eigentumswohnungen sind sie i. d. R. in der Teilungserklärung genannt. Bei einer Nutzung nicht zu Wohnzwecken ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Die jeweiligen Flächen werden auf volle Quadratmeter nach unten abgerundet (Art. 2 Abs. 5). Nutzflächen von Garagen, die in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnung zu stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind, bleiben bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m² außer Ansatz (Art. 2 Abs. 1, 2).

Daten im Internet

Die Vermessungsverwaltung stellt vom 01. 07. bis 31. 12. 2022 Daten der Flurstücke zum Hauptfeststellungszeitpunkt kostenlos über eine allgemein zugängliche Internetanwendung zur Verfügung u. a. die Flurstücksnummer, die amtliche Fläche sowie die tatsächliche Nutzung mit den zugehörigen Flächenanteilen (Art. 10 a Abs. 2 S. 1). Dabei hat der Eigentümer das Recht, jederzeit ohne Angabe von Gründen gegen die Veröffentlichung von Daten seines Flurstücks Widerspruch einzulegen. Widerspricht der Eigentümer, hat eine Veröffentlichung der entsprechenden Daten des Eigentümers durch die Vermessungsverwaltung in der Internetanwendung für die Zukunft zu unterbleiben (Art. 10 a Abs. 2 S. 2, 3).

Berechnung der Grundsteuer

1. Schritt: Berechnung des Äquivalenzzbetrages (Art. 1 Abs. 3): Dieser errechnet sich aus einem fixen Betrag für Grund und Boden – 0,04 €/m² (Äquivalenzzahl gem. Art. 3 Abs. 1) multipliziert mit der Grundstücksfläche sowie einem weiteren fixen Betrag für Wohn- und Nutzflächen – 0,50 €/m² (Äquivalenzzahl gem. Art. 3 Abs. 2) multipliziert mit der maßgeblichen Gebäudfläche.
2. Schritt: Bestimmung des Grundsteuermessbetrages (Art. 1 Abs. 2): Der Grundsteuermessbetrag ergibt sich aus dem Äquivalenzzbetrag (oben 1. Schritt) für Grund und Boden und der Grundsteuermesszahl (100 % gem. Art. 4 Abs. 1 S. 1) und dem Äquivalenzzbetrag der Wohn- und Nutzflächen (70 % für Wohnflächen gem. Art. 4 Abs. 1 S. 2).
3. Schritt: Berechnung der Grundsteuer (Art. 1 Abs. 1 S. 2): Die Grundsteuer ergibt sich durch eine Multiplikation des Grundsteuermessbetrages (oben 2. Schritt) und des von der Gemeinde bestimmten jeweiligen Hebesatzes. Die Grundsteuer ist ein Jahresbetrag und auf volle Cent nach unten abzurunden.

Hinweis:

Sonderregelungen für die Ermittlung der Äquivalenzz- und Grundsteuermesszahlen bestehen u. a. für Wohngebäude, bei denen die Grundstücksfläche mehr als das 10-Fache der Wohnfläche beträgt („kleines Haus auf großem Grund“, Art. 3 Abs. 1 Nr. 1), bei einer engen räumlichen Verbindung der Wohnflächen mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft des Steuerpflichtigen (Art. 4 Abs. 2), für denkmalgeschützte Gebäude (Art. 4 Abs. 3) und Sozialwohnungen (Art. 4 Abs. 4 Nr. 1).



Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender Haus + Grund München

Achtung:

Die vorstehenden Berechnungen basieren auf unveränderten gemeindlichen Hebesätzen. Nach dem Willen des Gesetzgebers sollen die Städte und Gemeinden den Hebesatz so anpassen, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde möglichst aufkommensneutral ist. Für den einzelnen Steuerpflichtigen kann sich aber dadurch die Höhe der Grundsteuer ändern. Die derzeitigen Hebesätze der einzelnen Städte und Gemeinden finden Sie unter: <https://www.dhk.de/de/themen-und-positionen/wirtschaftspolitik/steuer-und-finanzen/politik/hebesaetze-56878>

Beispiele:

A) Doppelhaushälfte München, 400 m² Grund, 120 m² Wohnfläche

1. Schritt: Bestimmung des Äquivalenzzbetrages:	
400 m ² Grund x 0,04 €/m ² =	€ 16,00
120 m ² Wohnfläche x 0,50 €/m ² =	€ 60,00
2. Schritt: Grundsteuermessbetrag:	
Grund: € 16 x 100 % =	€ 16,00
Wohnfläche: € 60 x 70 % =	€ 42,00
	€ 58,00

3. Schritt: Berechnung der Grundsteuer:
€ 58,00 x Hebesatz 535 % (München) =
€ 310,00 jährliche Grundsteuer
Zum Vergleich: derzeitige Grundsteuer € 322,00

B) Mietshaus, München-Haidhausen, 17 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten, 380 m² Grundstücksfläche, 1093 m² Wohnfläche, 209 m² Nutzfläche (Laden/Büro)

1. Schritt: Bestimmung des Äquivalenzzbetrages:	
380 m ² Grund x 0,04 €/m ² =	€ 15,20
1093 m ² Wohnfläche x 0,50 €/m ² =	€ 546,50
209 m ² Nutzfläche x 0,50 €/m ² =	€ 104,50
2. Schritt: Grundsteuermessbetrag:	
Grund: € 15,20 x 100 % =	€ 15,20
Wohnfläche: € 546,50 x 70 % =	€ 382,55
Nutzfläche: € 104,50 x 100 % =	€ 104,50
	€ 502,25

3. Schritt: Berechnung der Grundsteuer:
€ 502,25 x Hebesatz 535 % (München) =
€ 2.687,00 jährliche Grundsteuer
Zum Vergleich: derzeitige Grundsteuer € 1.683,00

C) Mietshaus, München-Maxvorstadt, 13 Parteien, 480 m² Grundstücksfläche, 999 m² Wohnfläche

1. Schritt: Bestimmung des Äquivalenzzbetrages:	
480 m ² Grund x 0,04 €/m ² =	€ 19,20
999 m ² Wohnfläche x 0,50 €/m ² =	€ 499,50
2. Schritt: Grundsteuermessbetrag:	
Grund: € 19,20 x 100 % =	€ 19,20
Wohnfläche: € 499,50 x 70 % =	€ 349,65
	€ 368,85

3. Schritt: Berechnung der Grundsteuer:
€ 368,85 x Hebesatz 535 % (München) =
€ 1973,00 jährliche Grundsteuer
Zum Vergleich: derzeitige Grundsteuer € 2.239,00

D) Eigentumswohnung, München-Sending, 750 m² Grundstücksfläche – Miteigentumsanteil 68,26/1000 daraus folgt Grundanteil 51,2 m², 102 m² Wohnfläche

1. Schritt: Bestimmung des Äquivalenzzbetrages:	
51,2 m ² Grund x 0,04 €/m ² =	€ 2,05
102 m ² Wohnfläche x 0,50 €/m ² =	€ 51,00
2. Schritt: Grundsteuermessbetrag:	
Grund: € 2,05 x 100 % =	€ 2,05
Wohnfläche: € 51,00 x 70 % =	€ 35,70
	€ 37,75

3. Schritt: Berechnung der Grundsteuer:
€ 37,75 x Hebesatz 535 % (München) =
€ 201,00 jährliche Grundsteuer
Zum Vergleich: derzeitige Grundsteuer € 99,00

E) Eigentumswohnung, München-Laim, 2057 m² Grundstücksfläche – Miteigentumsanteil 35,49/1000 daraus folgt Grundanteil 73 m², 84,61 m² Wohnfläche

1. Schritt: Bestimmung des Äquivalenzzbetrages:	
73 m ² Grund x 0,04 €/m ² =	€ 2,92
84,61 m ² Wohnfläche x 0,50 €/m ² =	€ 42,31
2. Schritt: Grundsteuermessbetrag:	
Grund: € 2,92 x 100 % =	€ 2,92
Wohnfläche: € 42,31 x 70 % =	€ 29,62
	€ 32,54

3. Schritt: Berechnung der Grundsteuer:
€ 32,54 x Hebesatz 535 % (München) =
€ 174,00 jährliche Grundsteuer
Zum Vergleich: derzeitige Grundsteuer € 362,00

Voraussichtlich ab Ende Februar steht unseren Mitgliedern ein Grundsteuerrechner online auf unserer Homepage zur Verfügung (www.hug-m.de).

Sterns-Kolbeck, Sterns, Kretschmer-Tonke

Wohnungseigentümer-Lexikon



Wohnungseigentümer lernen ihre Rechte und Pflichten kennen und erfahren, wie sie Haftungsrisiken vermeiden können. Das Buch bietet praktische Hilfe und Mustervorlagen. Zudem enthält das Lexikon aktuelle Informationen zur neuesten Rechtsprechung und beschreibt die Auswirkungen auf die Praxis.

389 Seiten, 2. Auflage 2020 **34,95 EUR***

Thema: Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen

Frage: Ich möchte bestimmte Bauteile meines Eigenheims erneuern, damit die Energiekosten dauerhaft gesenkt werden können. Dabei habe ich beispielsweise an eine Heizungserneuerung, Wärmedämmung oder die Erneuerung von Fenstern gedacht. Gibt es eine Möglichkeit, die Kosten in der Einkommensteuererklärung zu berücksichtigen?

Antwort: Die energetische Sanierung des Eigenheims nimmt eine immer wichtigere Rolle ein. In diesem Zusammenhang fördert der Gesetzgeber ab dem Jahr 2020 bestimmte, genau festgelegte Maßnahmen für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden durch eine neue Steuerermäßigung über mehrere Jahre bei der Einkommensteuer.

Voraussetzung für die Gewährung ist, dass es sich um eine geförderte Maßnahme handelt. Förderungswürdig sind energetische Maßnahmen, die einen effizienteren Energieverbrauch im Hinblick auf das Gebäude zu Wohnzwecken erreichen. Dies kann zum einen durch Erneuerungen von bestehenden Gebäudekomponenten, durch Wärmedämmungen bestehender Komponenten oder auch durch technische Maßnahmen am Gebäudemanagement erfolgen.

Die Kosten eines eventuell beauftragten zugelassenen Energieberaters können gesondert mit 50 % der Kosten angesetzt werden. Der Höchstbetrag der steuerlichen Förderung beträgt pro Objekt € 40.000.

Weiterhin muss durch eine nach amtlich vorgeschriebenem Muster erstellte Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens nachgewiesen werden, dass die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind. Die Zahlung des Rechnungsbetrags muss unbar erfolgen.

Die Steuerermäßigung ist grundsätzlich dann ausgeschlossen, wenn öffentlich geförderte Zuschüsse oder zinsverbilligte Darlehen in Anspruch genommen werden.

Da für die Gewährung einer entsprechenden Steuerermäßigung relativ große Hürden zu überwinden sind, empfehlen wir, schon vor der Beauftragung eines Fachunternehmens die ersten Schritte abzuklären. Dabei kann Sie eventuell auch das Fachunternehmen begleiten, aber auch Ihr Steuerberater ist der richtige Ansprechpartner.

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**



**RAIN/StBin Agnes
Fischl-Obermayer**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN





Heizkostenabrechnung leicht gemacht

Mit allen Änderungen zur neuen Heizkostenverordnung
Ihr Einstieg in das Thema Heizkostenabrechnung

Wann ist eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung vorgeschrieben? Was ist bei der Verbrauchserfassung zu beachten? Wie ist beim Nutzerwechsel vorzugehen? Wann muss eine Schätzung erfolgen? Diese und viele weitere aktuelle Fragen beantwortet dieses Buch und hilft Ihnen, Heizkostenabrechnungen zu verstehen und zu prüfen. Beispiele, Muster sowie Verweise auf die aktuelle Rechtsprechung bieten eine praktische Orientierungshilfe. Somit können Abrechnungsfehler verhindert und Konflikte vermieden werden.



**Jetzt neu bearbeitete
Auflage**

Inhalte:

- Alle Details zur neuen Heizkostenverordnung, alles Wichtige zum Gebäudeenergiegesetz
- Korrektes Vorgehen bei der Verbrauchserfassung, Ausstattungs- und Heizpflicht
- Einbau- und Nachrüstpflicht fernablesbarer Geräte
- Neue Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen
- (Fern-)Ablesung, Termin, Zeitpunkt, Protokoll
- Anwendung der verschiedenen Verteilerschlüssel, Einzelheiten zur Wohnfläche
- Wärme-Contracting
- Geräteleasing und Beteiligungsverfahren
- Kostenverteilung bei Nutzerwechsel, Schätzverfahren, erweitertes Kürzungsrecht

Mit digitalen Extras!

*Autorinnen
Birgit Noack und Martina Westner,
neu bearbeitete Auflage 2022,
243 Seiten
Preis: 39,95 €*

HAFTUNG BEI STURMSCHADEN Wer muss bezahlen?



Bei den starken Stürmen der letzten Tage ist vom Baum vom Nachbargrundstück ein großer Ast abgebrochen und knapp neben unserer Gartenhütte gelandet. Wer müsste bezahlen, wenn der Ast das Dach beschädigt hätte?

ERNST KELLER (68) AUS MÜNCHEN

Entgegen einer weit verbreiteten Meinung haftet der Eigentümer eines umgestürzten Baumes nicht in jedem Fall für den entstandenen Schaden, da im deutschen Schadenersatzrecht grundsätzlich das sogenannte Verschuldensprinzip gilt, erläutert Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus und Grund München. Dies bedeutet, dass der Baumeigentümer nur dann für den Schaden haftet, wenn er diesen verschuldet hat. Dies setzt nach der Rechtsprechung voraus, dass für ihn erkennbar war, dass der Baum einem Sturm nicht mehr standhalten wird. Allerdings muss der Grundstückseigentümer seiner Verkehrssicherungspflicht nachkommen und seinen Baumbestand von Zeit zu Zeit auf vorliegende Schäden überprüfen. Ist der Grundstückseigentümer dieser Verpflichtung nachgekommen und war nicht erkennbar, dass der Baum beziehungsweise dessen Äste einem Sturm nicht mehr standhalten werden, hat ein geschädigter Nachbar beziehungsweise Fahrzeugeigentümer Pech gehabt. In diesem Fall ist der Grundstückseigentümer nicht zur Zahlung von Schadenersatz verpflichtet. Der geschädigte Nachbar erhält Ersatz nur dann, wenn er eine eigene Gebäudeversicherung für sein Anwesen abgeschlossen hat. Ein Fahrzeugeigentümer kann Ersatz nur von einer abgeschlossenen Kaskoversicherung für sein Fahrzeug erhalten. Foto: Marcin Bielecki/dap/PAP



Nr. 7 vom 16.02.2022

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
muenchenweit.de



www.muenchenweit.de

in Kooperation mit



HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Elektromobilität Teil 1 – Der Einbau einer Wallbox im gemieteten EFH

Alexandra J. fragt: Mein Mieter möchte in der Garage des an ihn vermieteten Einfamilienhauses eine Wallbox anbringen. Muss ich ihm das gestatten und wenn ja, was muss ich beachten und muss ich ihm beim Auszug eine Ablöse dafür bezahlen?



RAin Florentina Mantscheff
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Ja, liebe Frau J., grundsätzlich müssen Sie das Ihrem Mieter gestatten. Der zum 01.12.2020 in Kraft getretene § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB sieht insofern vor, dass der Vermieter dem Mieter bauliche Veränderungen der Mietsache zu gestatten hat, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen. Der Anspruch des Mieters besteht nach § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB nur dann nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Nicht im Gesetz geregelt ist allerdings die Frage, wer die Folgekosten, wie die Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Betriebskosten, zu tragen hat. Richtigerweise sind diese Kosten als Folgekosten auch ohne konkrete Vereinbarung sämtlich vom Mieter zu tragen, der die erlaubte Baumaßnahme durchgeführt hat. Um Missverständnisse zu vermeiden, könnten Sie das explizit in Ihrer Erlaubniserteilung vorsehen. Vor einer Ablöseverpflichtung brauchen Sie sich hingegen nicht zu fürchten. Auch hier gilt der Grundsatz, dass der Mieter bei Mietende bauliche Veränderungen, die er während seiner Mietzeit vorgenommen hat, zurückzubauen hat und den ursprünglichen Zustand wieder herstellen muss. Zu einer Ablöse können Sie nicht verpflichtet 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@haus-und-grund-muenchen.de**



HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT



Wer haftet bei Sturmschäden?



Die starken Stürme der letzten Tage haben durch umgestürzte Bäume und herabgefallene Äste zahlreiche Schäden an Gebäuden und Fahrzeugen angerichtet.

Der Baumeigentümer haftet nur bei Verschulden: Entgegen einer weit verbreiteten Meinung haftet der Eigentümer eines umgestürzten Baumes nicht in jedem Fall für den entstandenen Schaden, da im deutschen Schadenersatzrecht grundsätzlich das sog. Verschuldensprinzip gilt, erläutert Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München. Dies bedeutet, dass der Baumeigentümer nur dann für den Schaden haftet, wenn er diesen verschuldet hat. Dies setzt nach der Rechtsprechung voraus, dass für ihn erkennbar war, dass der Baum einem Sturm nicht mehr standhalten wird. Allerdings muss der Grundstückseigentümer seiner Verkehrssicherungspflicht nachkommen und seinen Baumbestand von Zeit zu Zeit auf vorliegende Schäden überprüfen. Insofern ist grundsätzlich eine Sichtkontrolle ausreichend; es sei denn, der Baum weist von außen erkennbare Krankheitssymptome auf. Nur in diesem Fall ist eine genaue Untersuchung durch einen Fachmann notwendig. Entsprechendes gilt für das Gebäude und dessen Bestandteile (z. B. Dachziegel, Blechdächer).

Bäume müssen regelmäßig kontrolliert werden: Ist der Grundstückseigentümer dieser Verpflichtung nachgekommen und warnicht erkennbar, dass der Baum bzw. dessen Äste einem Sturm nicht mehr standhalten werden, hat der geschädigte Nachbar bzw. Fahrzeugeigentümer „Pech gehabt“. In diesem Fall ist der Grundstückseigentümer nicht zur Zahlung von Schadenersatz verpflichtet. Der geschädigte Nachbar erhält Ersatz nur dann, wenn er eine eigene Gebäudeversicherung für sein Anwesen abgeschlossen hat. Ein Fahrzeugeigentümer kann Ersatz nur von einer

abgeschlossenen Kaskoversicherung für sein Fahrzeug erhalten. Auch geschädigte Personen können in diesem Fall vom Grundstückseigentümer weder Heilungskosten noch Schmerzensgeld verlangen, so Rechtsanwalt Stürzer.



Ist der Grundstückseigentümer der Verpflichtung nachgekommen, Bäume und Äste regelmäßig zu kontrollieren und war nicht erkennbar, dass der Baum bzw. dessen Äste einem Sturm nicht mehr standhalten werden, ist in diesem Fall der Grundstückseigentümer nicht zur Zahlung von Schadenersatz verpflichtet.



Die neue Grundsteuer in Bayern



Die gute Nachricht zuerst: Bayern hat sich bei der vom Bundesverfassungsgericht bereits im Jahre 2018 geforderten Neuregelung der Grundsteuer für das sog. Flächenmodell entschieden. Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist danach ausschließlich die Fläche des Grundstücks sowie die Flächen des Gebäudes und die Art der Nutzung. Wert und Lage des Grundstücks sowie Alter und Zustand des Gebäudes spielen keine Rolle.

Flächenmodell kontra Bundesmodell

Im Gegensatz dazu werden die wertabhängigen Modelle in anderen Bundesländern bei steigenden Immobilienpreisen zu laufenden Steuererhöhungen führen und infolge der ständigen Veränderung der Preise einen immensen Verwaltungsaufwand durch laufende Neubewertungen der Grundstücke erfordern. Gerade weil es die Verwaltung schon bisher nicht geschafft hat, die insgesamt 36 Millionen Immobilien im Bundesgebiet neu zu bewerten, hat das Bundesverfassungsgericht die derzeitige Grundsteuerregelung wegen den nicht aktualisierten und daher veralteten Werten für verfassungswidrig erklärt.

Auch Mieter profitieren vom Flächenmodell

Ferner hätte ein wertabhängiges Modell in Bayern zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer, in Gebieten mit hohen Bodenwerten wie z.B. im Großraum München zu einer Vervielfachung geführt. Dies hätte auch die Mieter in Bayern stark belastet, da die Grundsteuer als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden kann. Hauseigentümer und Mieter dürften sich daher darüber einig sein, dass das bayerische Flächenmodell die sozial verträglichere Alternative zum Bundesmodell ist. Die schlechte Nachricht: Auch in Bayern müssen sämtliche Grundstücke und Wohnungen neu bewertet werden. Wann und auf welche Weise dies zu erfolgen hat, ist im Bayerischen Grundsteuergesetz (BayGrStG) vom 10.12.2021 (GVBl 2021 S. 638) festgelegt. Auf Hauseigentümer und Verwaltungsbehörden kommt damit viel Arbeit zu.

Hauptfeststellung zum 01.01.2022

Obwohl die derzeitige Grundsteuer noch knapp drei Jahre bis zum 31.12.2024 gilt, wurde die Bemessungsgrundlage für die neue Grundsteuer einmalig zum Stichtag 01.01.2022 festgesetzt (sog. Hauptfeststellung). Sie muss allerdings nur dann angepasst werden, wenn sich Flächengröße oder Grundstücksnutzung ändern (Art. 6 Abs. 1 BayGrStG). Änderungen der Verkehrswerte des Bodens oder des Gebäudes erfordern keine Anpassung. Die Aufforderung an die Eigentümer zur Abgabe der Feststellungserklärung durch das Bayerische Landesamt für Steuern wird voraussichtlich Ende März 2022 mittels Allgemeinverfügung durch

öffentliche Bekanntmachung erfolgen (Art. 6 Abs. 5). Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können ab 01.07.2022 über die Steuer-Onlineplattform ELSTER eingereicht werden. Die Abgabefrist läuft nach derzeitigem Stand bis zum 31.10.2022.

Welche Daten müssen angegeben werden?

Anzugeben in der Erklärung ist die Fläche des Grundstücks, die Fläche des Gebäudes sowie die Art der Nutzung. Die Fläche des Grundstücks ist i.d.R. dem Grundbuchauszug zu entnehmen; bei Eigentumswohnungen anteilig aus dem 1.000-Anteil laut Teilungserklärung zu errechnen. Die Fläche des Gebäudes ist bei Wohnnutzung die Wohnfläche i.S.d. Wohnflächenverordnung. Danach sind Wohnflächen alle Flächen innerhalb der Wohnung sowie Wintergärten, Balkone und Terrassen. Ferner gilt als Wohnfläche auch das häusliche Arbeitszimmer. Nicht zur Wohnfläche gehören grundsätzlich Kellerräume, Abstellräume, Waschräume, Heizungsräume u.Ä., Flächen unter einer lichten Höhe von mindestens 2 m sind voll, Flächen unter einer lichten Höhe zwischen 1 m und 2 m sind zur Hälfte anzurechnen. Balkon- und Terrassenflächen werden i.d.R. mit einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte der Wohnfläche zugerechnet.

Wo findet man die Daten?

Die maßgeblichen Wohnflächen können, soweit zwischenzeitlich keine baulichen Änderungen vorgenommen worden sind, der i.d.R. dem Bauantrag beiliegenden Wohnflächenberechnung entnommen werden; bei Eigentumswohnungen sind sie i.d.R. in der Teilungserklärung genannt.

Bei einer Nutzung nicht zu Wohnzwecken ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Die jeweiligen Flächen werden auf volle Quadratmeter nach unten abgerundet (Art. 2 Abs. 5). Nutzflächen von Garagen, die in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnung zu stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind, bleiben bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m² außer Ansatz (Art. 2 Abs. 1, 2).

Daten im Internet

Die Vermessungsverwaltung stellt vom 01.07. bis 31.12.2022 Daten der Flurstücke zum Hauptfeststellungszeitpunkt kostenlos über eine allgemein zugängliche Internetanwendung zur Verfügung u.a. die Flurstücksnummer, die amtliche Fläche sowie die tatsächliche Nutzung mit den zugehörigen Flächenanteilen (Art. 10 a Abs. 2 S. 1). Dabei hat der Eigentümer das Recht, jederzeit ohne Angabe von Gründen gegen die Veröffentlichung von Daten seines Flurstücks Widerspruch einzulegen. Widerspricht der Eigentümer, hat eine Veröffentlichung der entsprechenden Daten des Eigentümers durch die Vermessungsverwaltung in der Internetanwendung für die Zukunft zu unterbleiben (Art. 10 a Abs. 2 S. 2, 3).

Vermieten hat sicher noch nie so viel Spaß gemacht. Viele Verträge und Mieter-Bonitätscheck – rund um die Uhr. Jetzt Mitglied werden.

ALLE INFOS:

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

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- // Regional im Einsatz für Sie als Immobilieneigentümer
- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- // 24 Std. **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile und Gesetze
- // Fordern Sie weitere Informationen an info@hug-m.de
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr

☎ 089/55141-0 | ✉ info@hug-m.de | www.hug-m.de

Die neue Grundsteuer in Bayern



Berechnung der Grundsteuer

1. Schritt: Berechnung des Äquivalenzbetrages (Art. 1 Abs. 3):

Dieser errechnet sich aus einem fixen Betrag für Grund und Boden – 0,04 €/m² (Äquivalenzzahl gem. Art. 3 Abs. 1) multipliziert mit der Grundstücksfläche sowie einem weiteren fixen Betrag für Wohn- und Nutzflächen – 0,50 €/m² (Äquivalenzzahl gem. Art. 3 Abs. 2) multipliziert mit der maßgeblichen Gebäudefläche.

2. Schritt: Bestimmung des Grundsteuermessbetrages (Art. 1 Abs. 2):

Der Grundsteuermessbetrag ergibt sich aus dem Äquivalenzbetrag (oben 1. Schritt) für Grund und Boden und der Grundsteuermesszahl (100 % gem. Art. 4 Abs. 1 S. 1) und dem Äquivalenzbetrag der Wohn- und Nutzflächen (70 % für Wohnflächen gem. Art. 4 Abs. 1 S. 2).

3. Schritt: Berechnung der Grundsteuer (Art. 1 Abs. 1 S. 2):

Die Grundsteuer ergibt sich durch eine Multiplikation des Grundsteuermessbetrages (oben 2. Schritt) und des von der Gemeinde bestimmten jeweiligen Hebesatzes. Die Grundsteuer ist ein Jahresbetrag und auf volle Cent nach unten abzurunden.

Hinweis:

Sonderregelungen für die Ermittlung der Äquivalenz- und Grundsteuermesszahlen bestehen u.a. für Wohngebäude, bei denen die Grundstücksfläche mehr als das 10-Fache der Wohnfläche beträgt („kleines Haus auf großem Grund“, Art. 3 Abs. 1 Nr. 1), bei einer engen räumlichen Verbindung der Wohnflächen mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft des Steuerschuldners (Art. 4 Abs. 2), für denkmalgeschützte Gebäude (Art. 4 Abs. 3) und Sozialwohnungen (Art. 4 Abs. 4 Nr. 1).

Beispiele:

A) Doppelhaushälfte, München, 400 m² Grund, 120 m² Wohnfläche

$$\begin{aligned} 400 \text{ m}^2 \text{ Grund} \times 0,04 \text{ €/m}^2 &= & \text{€ } 16 \\ 120 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 0,50 \text{ €/m}^2 &= & \text{€ } 60 \end{aligned}$$

2. Schritt, Grundsteuermessbetrag:

$$\begin{aligned} \text{Grund: € } 16 \times 100 \% &= & \text{€ } 16 \\ \text{Wohnfläche: € } 60 \times 70 \% &= & \text{€ } 42 \\ &= & \text{€ } 58 \end{aligned}$$

3. Schritt, Berechnung der Grundsteuer:

$$\begin{aligned} \text{€ } 58 \times \text{Hebesatz } 535 \% \text{ (München)} &= \\ \text{€ } 310 \text{ jährliche Grundsteuer} & \end{aligned}$$

Zum Vergleich: Derzeitige Grundsteuer € 322

B) Mietshaus, München Haidhausen, 17 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten, 380 m² Grundstücksfläche, 1093 m² Wohnfläche, 209 m² Nutzfläche (Laden Büro)

1. Schritt: Bestimmung des Äquivalenzbetrages:

$$\begin{aligned} 380 \text{ m}^2 \text{ Grund} \times 0,04 \text{ €/m}^2 &= & \text{€ } 15,20 \\ 1093 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 0,50 \text{ €/m}^2 &= & \text{€ } 546,50 \\ 209 \text{ m}^2 \text{ Nfl.} \times 0,50 \text{ €/m}^2 &= & \text{€ } 104,50 \end{aligned}$$

2. Schritt, Grundsteuermessbetrag:

$$\begin{aligned} \text{Grund: € } 15,20 \times 100 \% &= & \text{€ } 15,20 \\ \text{Wohnfläche: € } 546,50 \times 70 \% &= & \text{€ } 382,55 \\ \text{Nutzfläche: € } 104,50 \times 100 \% &= & \text{€ } 104,50 \\ &= & \text{€ } 502,25 \end{aligned}$$

3. Schritt, Berechnung der Grundsteuer:

$$\begin{aligned} \text{€ } 502,25 \times \text{Hebesatz } 535 \% \text{ (München)} &= \\ \text{€ } 2.687 \text{ jährliche Grundsteuer} & \end{aligned}$$

Zum Vergleich: Derzeitige Grundsteuer € 1.683

C) Mietshaus, München Maxvorstadt, 13 Parteien, 480 m² Grundstücksfläche, 999 m² Wohnfläche

1. Schritt, Bestimmung des Äquivalenzbetrages:

$$\begin{aligned} 480 \text{ m}^2 \text{ Grund} \times 0,04 \text{ €/m}^2 &= & \text{€ } 19,20 \\ 999 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 0,50 \text{ €/m}^2 &= & \text{€ } 499,50 \end{aligned}$$

2. Schritt, Grundsteuermessbetrag:

$$\begin{aligned} \text{Grund: € } 19,20 \times 100 \% &= & \text{€ } 19,20 \\ \text{Wohnfläche: € } 499,50 \times 70 \% &= & \text{€ } 349,65 \\ &= & \text{€ } 368,85 \end{aligned}$$

3. Schritt, Berechnung der Grundsteuer:

$$\begin{aligned} \text{€ } 368,85 \times \text{Hebesatz } 535 \% \text{ (München)} &= \\ \text{€ } 1973 \text{ jährliche Grundsteuer} & \end{aligned}$$

Zum Vergleich: Derzeitige Grundsteuer 2.239 €

D) Eigentumswohnung, München Sendling, 750 m² Grundstücksfläche - Miteigentumsanteil 68,26/1000, daraus folgt Grundanteil 51,2 m², 102 m² Wohnfläche

1. Schritt, Bestimmung des Äquivalenzbetrages:

$$\begin{aligned} 51,2 \text{ m}^2 \text{ Grund} \times 0,04 \text{ €/m}^2 &= & \text{€ } 2,05 \\ 102 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 0,50 \text{ €/m}^2 &= & \text{€ } 51,00 \end{aligned}$$

2. Schritt, Grundsteuermessbetrag:

$$\begin{aligned} \text{Grund: € } 2,05 \times 100 \% &= & \text{€ } 2,05 \\ \text{Wohnfläche: € } 51 \times 70 \% &= & \text{€ } 35,70 \\ &= & \text{€ } 37,75 \end{aligned}$$

3. Schritt, Berechnung der Grundsteuer:

$$\begin{aligned} \text{€ } 37,75 \times \text{Hebesatz } 535 \% \text{ (München)} &= \\ \text{€ } 201 \text{ jährliche Grundsteuer} & \end{aligned}$$

Zum Vergleich: Derzeitige Grundsteuer € 99

E) Eigentumswohnung, München Laim, 2057 m² Grundstücksfläche - Miteigentumsanteil 35,49/1000, daraus folgt Grundanteil 73 m², 84,61 m² Wohnfläche

1. Schritt, Bestimmung des Äquivalenzbetrages:

$$\begin{aligned} 73 \text{ m}^2 \text{ Grund} \times 0,04 \text{ €/m}^2 &= & \text{€ } 2,92 \\ 84,61 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 0,50 \text{ €/m}^2 &= & \text{€ } 42,31 \end{aligned}$$

2. Schritt, Grundsteuermessbetrag:

$$\begin{aligned} \text{Grund: € } 2,92 \times 100 \% &= & \text{€ } 2,92 \\ \text{Wohnfläche: € } 42,31 \times 70 \% &= & \text{€ } 29,62 \\ &= & \text{€ } 32,54 \end{aligned}$$

3. Schritt, Berechnung der Grundsteuer:

$$\begin{aligned} \text{€ } 32,54 \times \text{Hebesatz } 535 \% \text{ (München)} &= \\ \text{€ } 174 \text{ jährliche Grundsteuer} & \end{aligned}$$

Zum Vergleich: Derzeitige Grundsteuer € 362

Achtung: Die vorstehenden Berechnungen basieren auf unveränderten gemeindlichen Hebesätzen. Nach dem Willen des Gesetzgebers sollen die Städte und Gemeinden den Hebesatz so anpassen, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde möglichst aufkommensneutral ist. Für den einzelnen Steuerpflichtigen kann sich aber dadurch die Höhe der Grundsteuer ändern. Die derzeitigen Hebesätze der einzelnen Städte und Gemeinden finden Sie unter: www.dihk.de/de/themen-und-positionen/wirtschaftspolitik/steuer-und-finanzpolitik/hebesaetze-56878

Sehr zeitnah steht den Mitgliedern von HAUS + GRUND MÜNCHEN ein Grundsteuerrechner online auf www.hug-m.de zur Verfügung.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München

Interessante Urteile unter www.immostar.de/recht



vom 22.02.2022

„Münchner Mieten sind bezahlbarer als früher“

Eine Statistik besagt: Der Anteil der Miete am Durchschnittsgehalt ist geringer geworden

Es klingt abenteuerlich, aber in Teilen nachvollziehbar. Die Mieten sind nicht das Problem, sondern Energie- und Nebenkosten, sagt der Vorsitzende von Haus und Grund, Rudolf Stürzer. Er beruft sich auf eine aktuelle Statistik der Bundesagentur für Arbeit, des Hamburger Forschungsinstituts F+G und auf den aktuellen Mietspiegel. Anteilig am mittleren Münchner Einkommen seien demnach die bloßen Mietkosten prozentual sogar günstiger geworden.

AZ: Herr Stürzer, Münchner Löhne sind im Schnitt seit 2015 um 15,8 Prozent gestiegen, der Anteil der Mietkosten um 12,3 Prozent. Glauben Sie, dass die Statistik der Realität entspricht?

RUDOLF STÜRZER: Das sind neutrale, absolut zuverlässige Zahlen. Sie lügen nicht. Die Streugerungsraten sind zutreffend. **Ist die Studie nicht verzerrt? Da sind doch bestimmt auch Eigentümer dabei, die ihr Einkommen über die Miete einspielen oder auch viele Splitzenverdiener.**

Natürlich kann man einwenden, dass auch Hartz-IV-Empfänger und Rentner dabei sind. Dann kann man auch eine Verzerrung sehen. Aber es geht um

die Nettokaltmieten. Die werden in München bezahlbarer. Wir müssen unterscheiden: Das Wohnen wird nicht bezahlbarer. Das ist was anderes. Beim Wohnen sind Neben- und Energiekosten dabei. Energiekosten sind in den letzten zehn Jahren um 100 Prozent gestiegen. Auch die Münchner Müllgebühren haben sich zu Jahresbeginn um 30 Prozent erhöht. **Welchen Schluss ziehen Sie dann daraus?**

Dass nicht der Eigentümer der Preistreiber der Wohnkosten ist. Bei jedem Euro Einkommen greift der Fiskus 30 Prozent ab. Der Staat verdient mit und hätte Handlungsspielraum.

Also Sie kritisieren die Höhe der Steuern und Nebenkosten?

Wir sagen nur, dass der Vermieter für diese Kosten außerhalb der Kaltmiete nicht verantwortlich ist. Denn bei der Gesamtmiete wird ja die Schuld der Unbezahlbarkeit gerne in die Schuhe der Vermieter geschoben.

Sie wollen also den Fokus ablenken von den Eigentümern? Man muss sich konkret überlegen, wer ist an der Unbezahlbarkeit schuld? Und da ist ein Blick auf die reinen Nettomieten ganz sinnvoll.

Was fordern Sie dann?

Der Staat kritisiert gerne die hohen Wohnkosten und hat ja die Mietpreisbremse eingeführt. Aber er verdient an jeder Mieterhöhung. Da muss man doch Mieter, die sich das Woh-

nen in München nicht leisten können, mit mehr Wohngeld unterstützen – eine gezielte Förderung also.

Weitere Forderung?

Die Mietpreisbremse gehört abgeschafft. Sie verschärft das Problem nur. Dadurch werden ja alle Mieten gedeckelt, auch bei gut Verdienenden. Wer für 5000 Euro ein Loft anmietet und 12 000 Euro im Monat verdient, der braucht keine Mietpreisbremse. Er denkt sich eher: Da leiste ich mir doch eine größere Wohnung. So steigt der Pro-Kopf-Flächenverbrauch. Zu den Olympischen Spielen wohnte ein Münchner auf 20 Quadratmetern. Jetzt sind es im Schnitt 40.

Interview: Hüseyin Ince

AZ-INTERVIEW
mit
Rudolf Stürzer



Er ist der Vorsitzende des Münchner Verbandes „Haus und Grund“ und vertritt die Interessen der Eigentümer von Immobilien.

Der Fluch des Erbes

Wohnen Gisela Aeckerlein könnte ihr Haus im teuren München für fünf Millionen Euro verkaufen. Statt die Summe einzustecken, vermietet sie die Wohnungen darin günstig und sozial verträglich. Doch dem droht ein Ende.

VON MARCO KEITEL

München Das Glockenbachviertel im Zentrum Münchens ist über die Stadtgrenzen hinaus bayernweit bekannt. Beliebt ist es wegen des Isarufers und zahlreicher Ausgehmöglichkeiten. Doch die Beliebtheit hat ihren Preis: Für einen Quadratmeter Wohnfläche zahlen hier viele Menschen mehr als 20 Euro Miete. Anders ist es im Haus von Gisela Aeckerlein, nur fünfzig Meter von der Isar entfernt. Das Mauerwerk im Erdgeschoss ist olivgrün gestrichen, ein Schaufenster gibt den Blick in einen Bilderrahmenladen frei. Ein Geschäft, das wirkt wie aus einer vergangenen Zeit – genauso, wie die günstige Miete für die vier Wohnungen in den Stockwerken darüber. Gisela Aeckerlein verlangt neun Euro pro Quadratmeter – nicht einmal die Hälfte dessen, was üblicherweise in der Nachbarschaft gezahlt wird.

Die 83-Jährige lebt selbst in dem Haus. Ein weitläufiges Treppenhaus mit hölzernen Stufen führt hinauf in ihre Wohnung. Sie empfängt an diesem Februarvormittag in ihrem Wohnzimmer und wirkt ruhig und gefasst. Und das obwohl ihr Engagement, um das sie sich ihr ganzes Leben lang bemüht hat, zu scheitern droht. Wohnen ist für die Seniorin ein Grundrecht, deshalb hat sie die Miete immer niedrig gehalten. „Das ist meine Überzeugung“, sagt sie. „Damit man überhaupt zu sich selbst finden kann, braucht man einen Ort, wo man für sich ist.“

Das Problem ist: Aeckerlein würde das Haus, das seit 101 Jahren in Familienbesitz ist, nach ihrem Tod gerne ihren Nachkommen hinterlassen. Doch wenn das geschieht, müsste ihre Tochter, die die Wohnungen weiterhin günstig vermieten will, eine Erbschaftsteuer in Höhe von 800.000 Euro bezahlen. Der Grund für die hohe Summe ist der Bodenwert im Viertel, der herangezogen wird, um den Wert einer Immobilie zu ermitteln. Doch der Betrag ist für Aeckerleins Nachfahren unbezahlbar.

Im Glockenbachviertel verkaufen die Preise von Verkauf zu Verkauf nach oben. Das belegen Anzeigen für Wohnungen, die die Rentnerin ausgedruckt und in einer dicken Mappe vor sich auf dem Tisch liegen hat. „Ich habe stundenlang im Internet geforscht“, sagt sie. Den Wert ihres Hauses schätzen Experten mittlerweile auf fast fünf Millionen Euro, 2006 war es noch eine Million. Für die Rentnerin kein Grund zur Freude, denn sie weiß um die verheerenden Folgen, wenn das Haus an ihre Erben übergeht. Als sie darüber spricht, verliert sie



Das Haus von Gisela Aeckerlein mit der olivgrünen Fassade im Erdgeschoss ist seit über 100 Jahren in Familienbesitz. Doch ob die Rentnerin ihren Nachfahren das Gebäude hinterlassen kann, ist ungewiss. Fotos: Ulrich Wagner

für einen Moment ihre Ruhe und ruft: „Die Investoren überbieten sich. Das macht ein Vererben hier unmöglich.“ Denn es besteht die Gefahr, dass auch Aeckerleins Haus irgendwann in die Hände dieser, wie sie sagt, „Hyänen“ fällt, die das Maximum an Miete herausholen.

Die Tochter der Rentnerin kann sich die Erbschaftsteuer mit ihrem Gehalt als Marktleiterin einer Drogeriekette nicht leisten. Aeckerlein musste etwas unternehmen: „Ich hatte ursprünglich in meinem Testament stehen: Das Haus bitte nicht verkaufen.“ Die Passage habe sie gestrichen, weil die Hürden der

Erbschaftsteuer bei einem sozialen Mietniveau überwindbar seien. Doch was würde es für die Mieterinnen und Mieter bedeuten, wenn das Haus nach Aeckerleins Tod verkauft werden müsste? „Die würden genauso rausgeekelt, wie überall hier in der Umgebung“, sagt die Seniorin.

Diese Befürchtung bestätigt Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, der sich schon seit Jahren mit ähnlichen Fällen beschäftigt. Er ist Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München. „In der Regel kauft das kein Privater, sondern ein Investor“, sagt Stürzer, „der lässt

dann sofort prüfen, wie er die Miete erhöhen kann und schaut, dass er die billigen Mietverhältnisse loswird.“

Das Szenario, das er beschreibt, beunruhigt Sabine Ertle, eine Mieterin Aeckerleins. „Das macht uns schon etwas nachdenklich, vielleicht auch ängstlich“, sagt sie mit ernstem Blick. „Wenn das dann doch so ein Investor schnappt, dann sind wir raus.“ Die 59-Jährige lebt seit 23 Jahren gerne in ihrer Wohnung und erinnert sich noch an eine Zeit, als das Glockenbachviertel ein Arbeiterviertel war. Die Angestellte bei der Stadt geht davon aus, dass sie sich mit ihrer Rente keine Wohnung

in München und vielleicht nicht einmal mehr im Umland leisten können wird.

Ein Problem, das in der Politik bekannt ist. Auch dem bayerischen Finanzminister Albert Füllacker (CSU). „Die Erbschaftsteuer darf nicht ein treibender Faktor dabei sein, dass Wohnimmobilien nicht von einer Generation in die nächste übertragen werden können“, sagt er gegenüber unserer Redaktion. Sein Vorschlag wäre, dass die Länder über die Höhe der Erbschaftsteuer entscheiden und nicht der Bund. Dafür werde er sich auch weiter vehement einsetzen, so der Minister.

Aeckerlein hat eigene Ideen, wie Vermietern und Vermieterinnen wie ihr geholfen werden könnte. Seien zwei Faktoren erfüllt, sollte die Erbimmobilie steuerfrei bleiben: „Auf zehn Jahre kein Verkauf – Mietsteigerungen nur um die Inflationsrate.“ Die Idee findet auch Anwalt Rudolf Stürzer gut. Alternativ schlägt er vor, die Erbschaftsteuer einer Immobilie nicht mehr nach dem Wert auf dem Papier, sondern nach dem Ertrag, den sie bringt, zu berechnen. „Dann ist der soziale Vermieter geschützt.“

Wie hoch die Preisspirale die Mieten in München mittlerweile getrieben hat, zeigt ein Vergleich mit Augsburg. Dort kosten Mietwohnungen im Schnitt knapp neun Euro pro Quadratmeter, also die Miete, mit der Gisela Aeckerleins Wohnungen in München am unteren Rand des Preisspektrums sind. Doch auch in Schwaben beklagen sich die Menschen über eine 20-prozentige Steigerung in den vergangenen vier Jahren. Im Münchner Glockenbachviertel zahlt man mancherorts fast das Dreifache.

Mal abgesehen von der Sorge um ihre Mieterinnen und Mieter kommt ein Verkauf für Gisela Aeckerlein auch aus emotionalen und familiären Gründen nicht infrage. 1921 kaufte ihr Großvater das Haus, der Vater zog dann vor dem Krieg mit der Familie in den Osten, wo er Arbeit hatte. Ihre Jugend verbrachte Aeckerlein in der DDR. Nach einer Studienreise nach Westberlin sei sie stundenlang von der Stasi verhört worden. „Eine Schreibtschlampe war auf mich gerichtet, hat geblendet bis zum Geht-nicht-mehr.“ Später floh die damals 18-Jährige alleine in den Westen – und zog zurück in das Haus ihres Großvaters. Ihr Haupteinkommen hat die ehemalige Lehrerin später nie aus den Mieteinnahmen bezogen. „Ich wohne in dem Haus – aber ich lebe nicht davon.“ Sie betont: „Hier wohnten mein Vater und mein Großvater. Da hängen Bindungen dran.“

Zum Thema: Erlaubnis zur Untervermietung

Vermieter werden oft mit dem Wunsch ihrer Mietpartei nach Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung konfrontiert. Ob ein entsprechender Anspruch des Mieters besteht, hängt u.a. von der Angabe der zu überlassenden Räumlichkeiten ab. So jedenfalls nach einer aktuellen Entscheidung des LG Berlin (B.v. 15.7.2021, 67 S 87/ 21).



RAin Martina Westner
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Folgender Fall:

Eine Mieterin verlangte von ihrem Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung. Allerdings versäumte es die Mieterin darzulegen, wie sie sich die räumliche Aufteilung ihrer Wohnung mit dem Untermieter vorstellte.

Nach § 553 Abs.1 BGB kann ein Mieter vom Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung verlangen, wenn nach Abschluss des Mietvertrages für den Mieter ein berechtigtes Interesse entstanden ist, **einen Teil des Wohnraums** einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen.

Nach dem Gesetzeswortlaut darf der Mieter nämlich nur einen Teil der Wohnung und nicht die gesamte Wohnung untervermieten.

Nach Auffassung des LG Berlin hatte es die Mietpartei daher versäumt, ein „räumliches Überlassungskonzept“ vorzulegen, aus dem sich für den Vermieter nachvollziehbar ergibt, welcher Teil der Wohnung konkret einem Untermieter überlassen werden soll. Wird lediglich **pauschal** um die Erlaubnis zur Untervermietung angefragt, ist das nach Auffassung des LG Berlin zu wenig. Ein Anspruch der Mieterin auf Erlaubnis zur Untervermietung wurde daher verneint.

Allgemein gilt darüber hinaus, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse darlegen muss, auf das er seinen Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung stützt

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





vom 26.02.2022

Das Kreuz mit der Grundsteuer

Der Wert von 36 Millionen Grundstücken wird neu berechnet. Die Eigentümer müssen komplizierte Fragen beantworten. Was sie dabei beachten sollten

VON THOMAS ÖCHSNER

Es geht um eine Jahrhundertreform, die im Prinzip alle Bundesbürger betrifft, egal ob sie in den eigenen vier Wänden wohnen, eigenen Acker besitzen, Waldgärtner sind oder Miete zahlen. Alle zahlen Grundsteuer – in Zukunft aber entweder mehr oder weniger. Fast 36 Millionen Grundstücke sind für die Steuerreform neu zu bewerten. Und dabei müssen die Eigentümer mithelfen. Was dabei zu tun ist, und was die Finanzämter wissen wollen – die wichtigsten Fragen und Antworten.

Worauf müssen sich Eigentümer jetzt einstellen?

Nicht wenige Eigentümer werden überrascht – und nicht unbedingt erfreut sein: Alle Grundsteuerzahler müssen im Sommer eine Art zweite Steuererklärung ausfüllen und darin zum Teil detaillierte Angaben zu ihrem Grundstück, ihrer Wohnung, ihrem Haus oder ihren gewerblichen Gebäuden machen. Diese Daten benötigen die Finanzämter, um die Grundsteuer neu berechnen zu können. In Bayern wie auch in anderen Bundesländern werden die Grundstückbesitzer dazu in den nächsten Wochen öffentlich aufgefordert. Einige Kommunen schreiben die Eigentümer auch direkt an, verpflichtet sind sie dazu aber nicht.

Wo und wann sind die Erklärungen abzugeben?

Die Erklärungen sind vom 1. Juli 2022 an elektronisch über das Online-Portal der Finanzämter, www.elster.de, abzugeben. Wer dort noch nicht als Benutzer registriert ist, kann dies nachholen. Das kann bis zu zwei Wochen dauern. Ältere Menschen, die sich damit überfordert fühlen, dürfen ausnahmsweise die Erklärung auf

Papier einreichen. Die Angaben sollen für den Stichtag 1. Januar 2022 gelten. Dafür sind Vordrucke zu benutzen. Diese sollen vom 1. Juli 2022 an im Internet sowie in den Servicezentren der Finanzämter verfügbar sein. Die Grundsteuererklärung ist spätestens bis zum 31. Oktober 2022 abzugeben, die Abgabe von Belegen ist zunächst nicht erforderlich. Wer dies versäumt, läuft Gefahr, einen Säumniszuschlag oder ein Zwangsgeld zahlen zu müssen. Die neue Grundsteuer, die von der zuständigen Kommune erhoben wird, wird zum ersten Mal am 15. Februar 2025 zu zahlen sein.

Wer hilft bei der Abgabe der Erklärung?

Die Lohnsteuerhilfevereine, die für ihre Mitglieder sehr kostengünstig arbeiten, dürfen nicht helfen. Steuerberater hingegen schon, was beim Präsidenten des Deutschen Steuerberaterverbands, Torsten Lütth, keine große Begeisterung auslöst. Würden sich alle Eigentümer an ihre Steuerberater wenden, könnten auf jeden Berater etwa 400 zusätzliche Erklärungen zu kommen. „Das ist Wahnsinn“, sagt Lütth. Wer Fragen hat, kann sich aber auch kostenlos helfen lassen. Die Finanzverwaltungen der Länder bieten an, im Internet per Chatbot zu antworten. Außerdem soll es ausführliche Anleitungen zum Ausfüllen geben (die laut dem Verein Haus und Grund Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen 70 Seiten umfassen sollen). Außerdem werden oder sind bereits Hotlines eingerichtet, in Bayern, von Montag bis Donnerstag von 8 bis 18 Uhr, Freitags von 8 bis 16 Uhr, Telefon 089-30700077.

Wovon hängt es ab, was in der Grundsteuererklärung stehen muss?

Das hängt davon ab, welches Berechnungsmodell die Bundesländer gewählt haben. Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklen-

burg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen verwenden das neue wertabhängige Bundesmodell. Das ist am kompliziertesten, weil in die Berechnung relativ viele Werte einfließen. Dazu zählen der sogenannte Grundbesitzwert, der mit dem Bodenrichtwert und einer statistisch ermittelten Mietniveauaufge bildet wird, die Grundstücksfläche, die Art der Immobilie, die Nutzung und das Alter. Das Saarland und Sachsen weichen vom Bundesmodell nur leicht ab. Leichter auszufüllen sein wird das Formular in Baden-Württemberg mit seinem Bodenwertmodell. Hier ist die Grundstücksfläche für die Berechnung der Grundsteuer entscheidend, kombiniert mit dem Bodenrichtwert. Etwas mehr zu schreiben, aber nicht so viel wie beim Bundesmodell ist in Bayern, Hessen, Niedersachsen und Hamburg. Dort sind auch Angaben zur Wohnfläche zu machen. Der Bodenrichtwert, der in den angesagten Standorten in den vergangenen Jahren stark gestiegen ist, spielt hingegen zum Beispiel in Bayern keine Rolle. Dies führe zu neuen Ungerechtigkeiten, sagen Kritiker, weil der Wert der Immobilie nicht berücksichtigt wird.

Was wollen die Finanzämter zum Beispiel wissen?

Wichtig ist zunächst die Fläche von Grund und Boden (Fläche des Flurstücks). Diese ist zu finden auf dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster, dem Grundbuch oder dem notariellen Kaufvertrag. Preise für den Bodenrichtwert soll das Bodenrichtwertinformationssystem (Boris) liefern, hier gelten aber nur die amtlichen Auskünfte der jeweiligen Landesportale, die zum Teil noch im Aufbau sind. Die Wohnfläche ist, falls erforderlich, nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln. Nicht als Wohnfläche gelten zum Beispiel Keller oder Waschräume.

Wer zahlt bislang wie viel Grundsteuer?

2020 lag die Grundsteuer B für bebaute und unbebaute Grundstücke bundesweit im Durchschnitt bei 172 Euro pro Jahr. Eine Untersuchung des Beratungsunternehmens EY zeigt aber: Die Unterschiede sind beträchtlich. In Nordrhein-Westfalen, wo viele Kommunen in Finanznot sind, ist am meisten zu zahlen, innerhinhin 212 Euro. Zum Vergleich: In Bayern waren 2020 durchschnittlich 139 Euro fällig. Noch geringer war die Last nur in den fünf ostdeutschen Bundesländern.

Für wen wird die Grundsteuer künftig teurer?

Bislang gibt es nur eine Zusage von Kanzler Olaf Scholz. Als er noch Bundesfinanzminister war, versprach er, die Reform wer-

de „unter dem Strich aufkommensneutral“ sein. Gemeinden sind also ungehalten, ihre Einnahmen aus der Grundsteuer in etwa auf dem gleichen Niveau zu halten, verpflichtet sind sie dazu nicht. Klar ist nur: Manche werden mehr, manche weniger zahlen. Wie viel am Ende fällig wird, erfahren die Eigentümer erst 2025 – und die Mieter 2026, wenn die Mietnebenkostenabrechnung für das Vorjahr eintrifft. Vermieter dürfen die von ihnen gezahlte Grundsteuer ihren Mietern in Rechnung stellen.

Gibt es Beispielrechnungen für die zukünftige Steuerlast?

Der Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung hat vor kurzem ein paar Modellrechnungen veröffentlicht. Beispiel eins: eine Doppelhaushälfte in München, 400 Quadratmeter (qm) Grund, 120 qm Wohnfläche. Zukünftige Grundsteuer: 310 Euro, bisher 322 Euro. Beispiel zwei: Mietshaus, München-Haidhausen, 17 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten, 380 qm Grundstücksfläche, 1093 Wohnfläche, 209 qm Nutzfläche (Laden, Büro). Zukünftige Grundsteuer: 2687 Euro, bisher 1683 Euro. Beispiel drei: Eigentumswohnung, München-Laim, Grundstücksanteil 73 qm, Wohnfläche 84,61 qm. Zukünftige Grundsteuer 174 Euro, bisher 363 Euro.

Die Musterfälle zeigen: Es gibt Gewinner und Verlierer. Wer mehr oder weniger zahlen muss, hängt ab vom Bundesland und dem gewählten Grundsteuermodell.

Wie wichtig ist die Grundsteuer für die Kommunen?

Die Grundsteuer ist eine kommunale Steuer und damit für jede Stadt und Gemeinde eine der wichtigsten Einnahmequellen. Vor Corona deckte die Steuer etwa 15 Prozent der kommunalen Steuereinnahmen. 2020 spülte die Grundsteuer in die Kassen der Kommunen insgesamt etwa 14,7 Milli-

arden Euro – Geld, mit dem sich zum Beispiel Schulen sanieren oder Schwimmbäder renovieren lassen. Da wegen der Corona-Pandemie in den Haushalten der Kommunen Einnahmen in Milliardenhöhe fehlen, ist damit zu rechnen, dass manche Gemeinden ihren Hebesatz erhöhen, der ein maßgeblicher Faktor für die Berechnung der Grundsteuer ist. Schon jetzt sind die Unterschiede beträchtlich: In einigen der wenigen Kommunen müssen die Bürger gar keine Grundsteuer zahlen. In der Spitze liegt der Hebesatz in einigen Gemeinden bei um die 1000 Prozent.

Warum ist die Reform überhaupt nötig geworden?

Bund und Länder mussten die Grundsteuer auf Grund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts reformieren. Die Richter hatten bereits 2018 entschieden, dass die sogenannten Einheitswerte verfassungswidrig sind. Diese wurden bisher für die Berechnung der Steuer herangezogen, beruhen aber auf Grundstücksurteilen, die in Westdeutschland seit 1964 und in Ostdeutschland seit 1935 nicht mehr angepasst worden sind. Dies hat zu einer ungleichen Besteuerung geführt, Eigentümer in teuren Städten wie Stuttgart oder München zahlen eher zu wenig Steuern für ihre Immobilie. Wie veraltet die Einheitswerte sind, zeigt eine Berechnung des Bundes der Steuerzahler für ein zweigeschossiges Einfamilienhaus, 120 qm Wohnfläche, 300 qm Grundstück, Garage, städtische Randlage, Baujahr 2016: Demnach liegt der Einheitswert für diese Immobilie in Berlin West bei 36717 Euro, in Berlin-Ost bei 8912 Euro, in Wiesbaden bei 37534 Euro, in München bei 26743 Euro. Tatsächlich sind die Preise aber in München viel höher als in Wiesbaden, und die riesigen Unterschiede zwischen Berlin-West und Ost bilden die Wirklichkeit auch nicht mehr ab.



Nr. 9 vom 02.03.2022



www.muenchenweit.de

in Kooperation mit



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

Die Expertenrunde

zum Thema:

Umlage von Baumfällkosten

In der Beratungspraxis wird immer wieder die Frage gestellt, ob die Kosten einer Baumfällung zu den auf den Mieter umlagefähigen Betriebskosten zählen.



RAln Martina Westner
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Wie so oft kommt es für die Beantwortung dieser Frage auf den Einzelfall an. Zu den umlagefähigen Betriebskosten zählen nach § 2 Nr.10 BKVO auch diejenigen der Gartenpflege. Namentlich fallen darunter auch Kosten der Pflege angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen. Die Kosten der Baumfällung sind dagegen nicht ausdrücklich genannt. Meist erfolgt die Fällung von Bäumen auch nicht regelmäßig, sodass es sich auch nicht um „immer wiederkehrende Kosten“ i.S.d. Betriebskostenverordnung handelt. Eine Rechtsmeinung sieht die Fällung von Bäumen daher als Maßnahme der dem Vermieter obliegenden Verkehrssicherungspflicht an und ordnet diese dem Bereich Instandhaltung zu. Nach dieser Auffassung liegen keine umlagefähigen Betriebskosten vor. Der BGH hat nun in einer Entscheidung vom 10.11.2021 die gegenteilige Auffassung vertreten, dass die Fällung eines **morschen nicht mehr standfesten** Baumes zu den pflegerischen Maßnahmen eines Gartens zählt. Der Begriff „Gartenpflege“ umfasst auch das Entfernen von Pflanzen und Gehölzen, sofern ein objektiver Pflegebedarf vorliegt. Pflegerische Arbeiten fallen regelmäßig, wenn auch nicht in festem Turnus, an und sind daher zu den umlagefähigen Betriebskosten zu zählen. Etwas anderes gilt z.B. dann, wenn der Vermieter die Baumfällung aus gestalterischen Gründen vornimmt.

**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@haus-und-grund-muenchen.de**



Warum Bauherren schwer zu ihrem Recht kommen

von Isabelle Hartmann



Der Funkstreifzug Baumängel ohne Ende

In der Sendung **Der Funkstreifzug** des **Bayerischen Rundfunks** nimmt **RA Rudolf Stürzer** Stellung zu den Gründen für die Zunahme von Baumängeln.

<https://www.br.de/radio/br24/sendungen/der-funkstreifzug/bauen-baumaengel-justiz-100.html>

Wer zahlt Sturmschäden?

Haftpflicht, Kasko, Hausrat – diese Versicherungen springen ein

In den letzten Tagen bekam das Team des Bürgeranwaltes mehrere Anfragen zu den Sturmschäden, die in den letzten Wochen entstanden sind. Ingeborg Kraus aus Cham schreibt uns, ihr Hausdach sei halb abgedeckt, Sandra Drechsler aus Deggendorf schreibt, ein Ast habe ihr Auto beschädigt und Hubert König aus München schreibt, der Sturm habe Blumentöpfe von seinem Balkon geweht und auf dem darunterliegenden Balkon Schäden angerichtet.

Um zu klären, welche Versicherung wann einspringt, fragen wir den Aufsichtsratsvorsitzenden der in München ansässigen Bayerischen Hausbesitzer-Versicherungsgesellschaft, Rudolf Stürzer. Er erläuterte uns:

■ **Privathaftpflichtversicherung:** Sie ist in dem Fall der vom Balkon gefallen Blumentöpfe zuständig. Die Versicherung wird aber fragen, ob die Blumentöpfe auf dem Balkon sturmsicher verstaubt waren. Der Sturm kam ja nicht über-

raschend. Er wurde in den Medien angekündigt. Von einem Sturm sprechen Versicherungen übrigens erst, wenn die Windstärke acht gemessen wird. Das entspricht 62 Kilometern in der Stunde.

■ **Wohngebäudeversicherung:** Sie deckt Schäden wie das kaputte Dach ab. Gleiches gilt, wenn ein durch den Sturm umgestürzter Baum das Gebäude beschädigt.

■ **Hausratversicherung:** Sie springt ein, wenn durch den Sturm beispielsweise das Fens-

ter kaputtging und es hereinregnete. Die dadurch entstandenen Schäden übernimmt die Versicherung. Nicht bezahlt werden Schäden, die entstanden sind, wenn Wohnung oder Dachfester während des Sturm offen waren.

■ **Kfz-Teilkaskoversicherung:** Sie deckt Schäden an Autos ab, die durch vom Sturm abgerissene Äste beschädigt wurden. Die Schadenregulierung hat keinen Einfluss auf den Schaden-

freiheitsrabatt einer eventuell zusätzlich bestehenden Vollkaskoversicherung.

Rudolf Stürzer betont aber auch, dass der Versicherte zur Schadensminderung verpflichtet ist. Wenn also ein Fester zerbrochen oder ein Dach beschädigt ist, muss er es selbst erst einmal provisorisch abdichten.



Nach dem Sturm stellt sich die Frage, wer den Schaden bezahlt Foto: Christoph Schmid/dpa



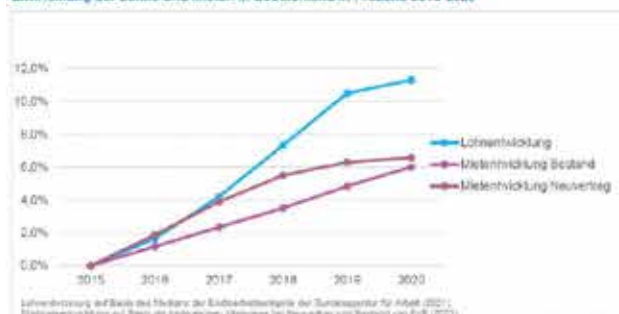
Mieten werden auch in München bezahlbarer



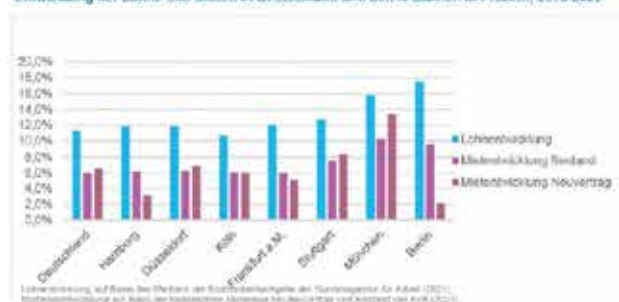
Wohnen ist in den letzten 6 Jahren zwar nicht billiger geworden – weil die Mieten weiter gestiegen sind; aber trotzdem deutlich bezahlbarer – weil die Löhne und Gehälter noch wesentlich stärker gestiegen sind als die Mieten; insbesondere in Ballungsräumen wie Berlin, Hamburg, Frankfurt a.M., Düsseldorf, Köln und München.

Dies ergibt sich aus einem Vergleich der Bruttoarbeitsentgelte nach den Daten der Bundesagentur für Arbeit im Zeitraum 2015 bis 2021 mit der Entwicklung der Mieten im gleichen Zeitraum nach den Daten des F+B Forschungsinstituts in Hamburg.

Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland in Prozent, 2015-2020



Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland und den 4-Städten in Prozent, 2015-2020



Bundweit stiegen die Löhne im Betrachtungszeitraum um 11,3 % auf € 3.435. Im selben Zeitraum stiegen die Bestandsmieten um durchschnittlich 6 % und die Neuvertragsmieten um durchschnittlich 6,5 %.

Die Fakten für München (2015 bis 2021):

Steigerung der Löhne und Gehälter:	15,8 % lt. Bundesagentur für Arbeit
Steigerung der Neuvertragsmieten:	13,8 % lt. Forschungsinstitut F+B
Steigerung der Bestandsmieten:	10,5 % lt. Forschungsinstitut F+B
Steigerung lt. Münchner Mietspiegel 2015 – 2021:	12,3 %

Mietbelastung

Eine große Münchner Tageszeitung hatte bereits im Jahre 2018 aus einer groß angelegten Leserumfrage zur Mietbelastung in München 12.000 Rückmeldungen erhalten. Das Ergebnis (Zitat): „Im bundesweiten Mittel geben die Teilnehmer der Umfrage 26 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aus, in München sind es 28 %“. Abweichung vom Bundesdurchschnitt somit gerade mal 2 %. Zu einem ähnlichen Ergebnis kam das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln (IW) in seiner regelmäßigen Umfrage zur Mietbelastung. Es ermittelte eine mittlere Mietbelastung in München von 27 %. Diese Mietbelastung ist inzwischen aufgrund der o.g. Entwicklung der Löhne im Vergleich zur Entwicklung der Mieten weiter gesunken.

Dies ist allerdings nichts Neues: Auch langfristig betrachtet ist die Mietbelastung in München gesunken. Im Wohnungsmarktbericht der

Landeshauptstadt München von 1994 (I) heißt es: „Die Mietbelastung in München beträgt 30 %“. Das war vor 28 Jahren – zu einer Zeit, in der die Pro-Kopf-Wohnfläche in München noch ca. 30 m² betrug; heute liegt sie bei 40 m² pro Kopf. Hinzu kommt: Laufend steigender Wohnkomfort – Dinge wie Isolierverglasung, komfortable Sanitärausstattung, automatisch und zentral gesteuerte Heizungs- und Warmwasserversorgung etc., die damals noch als Luxus galten, sind heute Standard und z.T. sogar gesetzlich vorgeschrieben.

Fazit: Mehr Wohnfläche und steigender Wohnkomfort bei sinkender Mietbelastung

Das passt nicht in das Bild von Mieterverbänden und Politikern, die gerne den Mythos vom „Mietenwahnsinn“ pflegen, um weitere Einschränkungen der Eigentümerrechte durchzusetzen – allen Fakten zum Trotz, die sie gerne auch unterdrücken: So hat auch die Stadt München früher (I) Umfrageergebnisse zur Mietbelastung veröffentlicht. Im letzten städtischen Bericht zur Wohnsituation in München, der Zahlen zur Mietbelastung enthält (Ausgabe Dezember 2012) nennt die Stadt eine durchschnittliche Mietbelastung von 23 % und führt dazu aus: „So hat München trotz des Spitzenmietniveaus aufgrund der hohen Kaufkraft eher eine mittlere Mietbelastung im nationalen Vergleich. Gegenüber der letzten Mikrozensus-Erhebung sank erfreulicherweise die Münchner Mietbelastungsquote“ (Zitat Ende). Daraufhin hat HAUS + GRUND MÜNCHEN die damit von der Stadt bestätigte unauffällige Mietbelastung thematisiert. Seitdem veröffentlicht die Stadt in ihren neuen Berichten zur Wohnungssituation keine Zahlen zur Mietbelastung mehr. Ein Schein, wer Böses dabei denkt.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München

www.hugm.de
www.seniord.de/haus-und-grund
Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.immostar.de/recht



Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus + Grund München, stellt erfreut fest, dass Wohnen in den letzten 6 Jahren zwar nicht billiger geworden ist, aber trotzdem deutlich bezahlbarer.

EXPERTEN BEANTWORTEN IHRE FRAGEN

Wie spart man Energiekosten



Rudolf Stürzer,
Vorsitzender
Haus und Grund.



Vier von fünf Bürgern machen sich Sorgen wegen der nächsten Heizkostenabrechnung, wie eine Umfrage des Marktforschungsinstituts InnoFact zeigt. Die Preise für Gas und Heizöl sind drastisch gestiegen – Nachzahlungen drohen. Wie das Heizen günstiger geht? Zum Tag des Energiesparens am heutigen Samstag haben wir bei Rudolf Stürzer von Haus und Grund München nachgefragt.

Ein Grad runterregeln

„Die Drosselung lohnt sich“, sagt der Experte. „Mit jedem Grad weniger sinken die Heizkosten im Schnitt um rund sechs Prozent.“ Natürlich soll zu Hause keiner frieren. „Man braucht aber auch keine Saunatemperaturen, um sich wohlfühlen“, so Stürzer. Für Wohnräume werden rund 20 Grad empfohlen, im Schlafzimmer können es auch nur 17 Grad sein. „Außerdem die automatische Nachtabsenkung nicht vergessen!“

Heizkörper freihalten

„Vorhänge oder Heizkörperverkleidungen behindern die Wärmeabgabe an die Raumluft“, warnt Rudolf Stürzer. Wenn dann noch die Thermostatventile verdeckt sind, regulieren sie die Wärmeabgabe falsch.

Heizkörpernischen dämmen

„In den Nischen ist in der Regel die Außenwand dünner, um für den Heizkörper Platz zu schaffen. Wärmedämmfolien hinter dem Heizkörper verbessern die Abstrahlung“, empfiehlt der Fachmann.

Hydraulischen Abgleich durchführen

„Dabei wird die Leistung der Heizkörper auf den Bedarf im jeweiligen Raum abgestimmt“, erklärt Stürzer. Die Leistung wird von Fachfirmen angeboten.

Auch an der
Raumtemperatur
lässt sich
sparen.

Fotos: dpa, dpa/Klase



Richtig lüften

„Dauerkipp ist Gift für den Energieverbrauch“, so Stürzer. Stattdessen drei bis vier Mal am Tag stoßlüften!

Heizsystem entlüften

„Wenn der Heizkörper nicht warm wird, nützt auch ein voll aufgedrehter Thermostat nichts.“ Entlüften schafft Abhilfe. Mit einem Vierkantschlüssel das Ventil aufdrehen, bis Wasser läuft.

Anlage regelmäßig warten

„Das wird oft übersehen“, so Stürzer. „Dabei spart man viel Energie, wenn die Heizung sauber läuft.“ Dies gelte vor allem für Ölheizungen. Das schont die Umwelt und den Geldbeutel.“



Heizkörper sollten regelmäßig entlüftet werden. F: dpa/Remmers



Kommt es auf die Birne an?

Die Umstellung auf energiesparende LED-Lampen lohnt sich. Wer herkömmliche Leuchten ersetzt, kann bis zu 80 Prozent des Stromverbrauchs sparen. Im Gegensatz zur ersten LED-Generation gibt es die Leuchtmittel jetzt warmweiß und dimmbar. F: dpa/Weigel



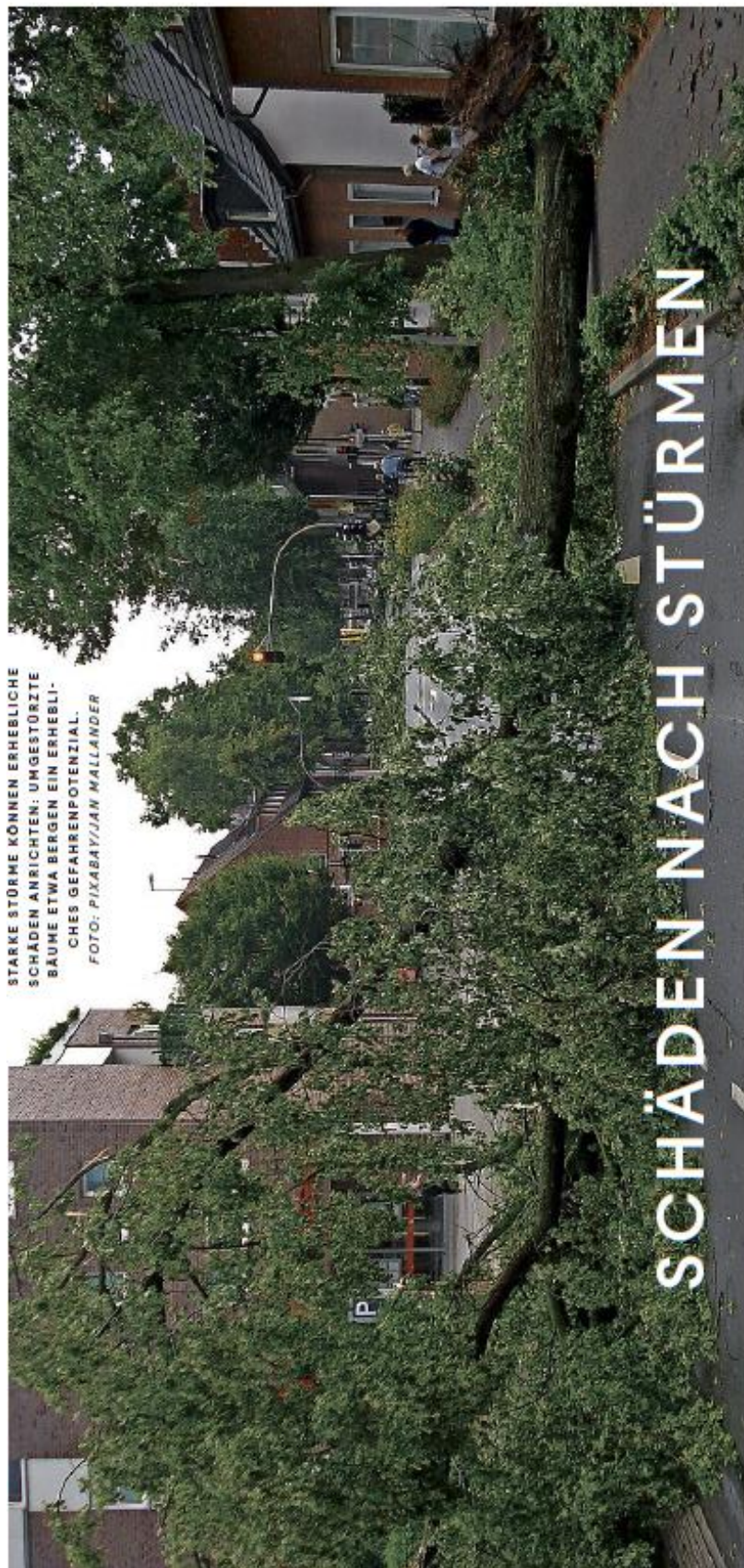
Was spart im Haushalt Strom?

Elektrische Geräte nicht im Stand-by-Modus laufen lassen! Das spart im Jahr bis zu 115 Euro! Spül- und Waschmaschine vollladen! Nur abgekühlte Speisen in den Kühlschrank stellen und die Türe schnell schließen! Beim Kochen: Deckel nicht vergessen!

Foto: Initiative Hausgeräte

vom 05.03.2022

STARKE STÜRME KÖNNEN ERHEBLICHE
SCHÄDEN ANRICHTEN: UMGESTÜRZTE
BÄUME ETWA BERGEN EIN ERHEBLI-
CHES GEFAHRENPOTENZIAL.
FOTO: PIXABAY/JAN MALLANDER



SCHÄDEN NACH STÜRMEN

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER HAFTEN NICHT IN JEDEM FALL für umgestürzte Bäume und herabgefallene Äste

Die jüngsten Februarstürme Ylenia und Zeynep haben es gezeigt: Starke Stürme mit Orkanböen haben höchstes Gefahrenpotenzial sowohl für den Menschen als auch für Gebäude und Fahrzeuge. Auch schon ein „normaler“ Sturm kann durch umgestürzte Bäume und herabgefallene Äste erhebliche Zerstörung anrichten. Doch wer haftet nun für durch Bäume entstandene Schäden? Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des

Haus- und Grundbesitzvereins HAUS + GRUND MÜNCHEN, hat die Antwort: „Entgegen einer weit verbreiteten Meinung haftet der Eigentümer eines umgestürzten Baumes nicht in jedem Fall für den entstandenen Schaden, da im deutschen Schadenersatzrecht grundsätzlich das sogenannte Verschuldensprinzip gilt.“

Wenn der Grundstückseigentümer vor einem Sturm Schaden regelmäßig seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen ist und seinen Baumbestand von Zeit zu

Zeit auf mögliche Schäden überprüft hat, ist er „aus dem Schneider“. Grundsätzlich sei eine Sichtkontrolle ausreichend – es sei denn, der Baum weise von außen erkennbare Krankheitssymptome auf. Nur in diesem Fall ist eine genaue Untersuchung durch einen Fachmann notwendig. „Wenn nicht erkennbar war, dass der Baum beziehungsweise dessen Äste einem Sturm nicht mehr standhalten werden, hat der geschädigte Nachbar beziehungsweise Fahrzeug-eigentümer Pech gehabt“, so Rechtsanwalt

Stürzer. Dasselbe gilt für das Gebäude und dessen Bestandteile, zum Beispiel Dachziegel oder Blechdächer. Der nach einem Sturmereignis geschädigte Nachbar erhält also nur dann Ersatz, wenn er eine eigene Gebäudeversicherung für sein Anwesen abgeschlossen hat, ein Fahrzeugeigentümer nur über eine abgeschlossene Kaskoversicherung für sein Fahrzeug. Geschädigte Personen können zudem vom Grundstückseigentümer weder Heilungskosten noch Schmerzensgeld verlangen.

Virtuelle Eigentümerversammlung

Herr Müller aus München fragt: Ich habe meinen Wohnsitz ins Ausland verlegt und kann daher nicht mehr so gut an den Eigentümerversammlungen persönlich teilnehmen. Ich habe gehört, dass nunmehr auch die Möglichkeit besteht, per Videozuschaltung an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen. Stimmt das?



RAIN Melanie
Sterns-Kolbeck
Fachanwältin für
Miet- und Wohnungs-
eigentumsrecht

Antwort: Ja, das ist richtig. Im Zuge der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes können die Wohnungseigentümer gemäß § 23 Abs. 1 S. 2 WEG beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können. Wichtig zu wissen ist, dass keine reinen Online-Versammlungen vorgesehen sind. Eine Präsenzversammlung muss weiterhin unter Einbehaltung aller Formalia bei der Einberufung und Durchführung stattfinden, und jeder Eigentümer muss die Möglichkeit haben, an ihr teilzunehmen. Sollte sich kein Eigentümer persönlich einfinden und alle Eigentümer virtuell teilnehmen wollen, ist dies zulässig. Bevor eine virtuelle Teilnahme an einer Eigentümerversammlung jedoch möglich ist, müssen die Eigentümer in einer Präsenzversammlung einen Beschluss fassen, um diese Möglichkeit für die Zukunft zu schaffen. Darüber, ob sie die virtuelle Teilnahmemöglichkeit in der Zukunft nutzen wollen, können sie völlig frei entscheiden. Ein Anspruch eines einzelnen Eigentümers auf eine solche Öffnung besteht nicht.

Wie die virtuelle Teilnahme ausgestaltet werden soll, sollte in dem Beschluss möglichst genau festgelegt werden. In Betracht kommen eine Zuschaltung per Telefon, Smartphone, Tablet oder Computer. Ebenfalls ist die Frage zu klären, wer die Kosten dieses höheren Aufwandes zu tragen hat. Letztlich gilt es auch zu bedenken, dass die virtuelle Teilnahme Risiken birgt. Was passiert, wenn die Verbindung aufgrund technischer Störungen, sei es seitens der Versammlung oder des virtuellen Teilnehmers, unterbrochen wird? Fraglich ist auch, wie der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung eingehalten werden kann. Alles in allem wird die virtuelle Teilnahmemöglichkeit zwar deutliche Erleichterungen bringen, viele Fragen sind aber auch noch offen.

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



Pflichten der Hausverwalter

Sie kümmern sich für Eigentümer um Wohnungen oder Anlagen und stehen in Kontakt mit den Mietern: Hausverwalter haben etliche Aufgaben, doch auch Rechte und Pflichten. Worauf es ankommt, erklärt ein Anwalt.



Wohnungseigentümer verlangt werden. Dieser wird durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümersammlung auf maximal fünf Jahre bestellt. Seine Pflichten sind Erhaltung und Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums z.B. Heizungsanlage, Dach und Treppenhaus. Nicht zuständig ist der WEG-Verwalter für Reparaturen innerhalb der Wohnung. Ferner auch die Ansammlung einer In-

standhaltungsrücklage für künftige Reparaturen, Festsetzung von Hausgeld im Rahmen des Wirtschaftsplans, Durchführung der Beschlüsse der Eigentümersammlung, Führen einer Beschlussammlung, die Wohnungseigentümer und deren Rechtsnachfolger (z.B. Käufer, Erben) über die bestehenden Beschlüsse informiert (z.B. Verbot der Hundehaltung), Durchführung von Räum-, Streu- und Reinigungspflicht etc.

Die Vergütung des WEG-Verwalters unterliegt der freien Vereinbarung und beträgt üblicherweise 15 bis 30 Euro pro Wohneinheit und Monat. Die Kosten der Verwaltung zählen nicht zu den Betriebskosten und können daher (wie auch die Instandhaltungsrücklage) nicht auf die Mieter umgelegt werden. Der Eigentümer kann die Kosten jedoch als Werbungskosten steuerlich ansetzen. Foto: dap

Zu unterscheiden sind zwei Arten von Hausverwaltungen: Der Verwalter, der im Auftrag des Eigentümers dessen Mietshaus oder Eigentumswohnung verwaltet. Oder der WEG-Verwalter, der von Eigentümern einer Eigentumswohnanlage bestellt wird. Dem Eigentümer eines Mietshauses oder einer Wohnung steht es frei, ob und in wel-

chem Umfang er eine Verwaltung beauftragt. Daher richten sich dessen Rechte und Pflichten nur nach dem Inhalt des Verwaltervertrages, in dem Umfang der Tätigkeit sowie die Vergütung detailliert festgelegt werden sollten – etwa bei Vermietung der Wohnung, Suche und Vorauswahl von Interessenten, Abschluss des Mietver-

trages, Übergabe der Wohnung, Einzug der Mieten, Abrechnung der Betriebskosten etc. Für diese Tätigkeit wird ein Honorar in Höhe von ca. fünf Prozent der Nettomiete vereinbart.

Im Gegensatz zum Sondereigentumsverwalter ist die Bestellung eines WEG-Verwalters gesetzlich vorgeschrieben und kann von jedem



Rudolf Stürzer
Rechtsanwalt und Vorsitzender
der Eigentümer-Initiative
Haus und Grund München

Heiz-Schock für München



► **Nebenkosten verdoppeln sich**
► **Benzin & Diesel teuer wie nie**

SEITE 6

Experten schlagen Alarm: Energie-Preise verdoppeln sich

Heiz-Schock!

Der russische Angriff auf die Ukraine hat enorme Folgen für München. Wegen der Sanktionen gegen Russland werden Mieter und Verbraucher in der bayerischen Landeshauptstadt tiefer in die Tasche greifen müssen. Tankstellen-Betreiber befürchten

ten Spritpreise von 3,50 Euro pro Liter, Vermieter rechnen für 2023 mit enormen Nebenkostennachzahlungen von mehreren Tausend Euro. Und die Stadtwerke denken laut darüber nach, weiter auf Steinkohleverbrennung zu setzen. Ein Überblick über die Lage. SKA, CLA, MIS



Florian Bieberbach (r.) und Helge-Uve Braun von den Münchner Stadtwerken SWM
Fotos: Sigi Jantz, Michael Westermann

Das wird teuer für Münchner Mieter: Der Verein der Wohnungsbesitzer, *Haus & Grund*, rechnet 2023 mit Preissteigerungen von mindestens 100 Prozent bei den Nebenkosten. Grund sind laut Vereins-Chef Rudolf Stürzer aber nicht nur die Preiserhöhungen bei Öl und Gas. Auch die CO₂-Steuer und die Anhebung der Müllgebühren werden sich bemerkbar machen. Der Heiz-Schock!

„Momentan wird das Öl jeden Tag teurer“, sagt Heizöl-Lieferant Franz Menrad der tz. Und: „Den Tank vollzumachen, können sich viele sowieso nicht leisten.“ Hausbesitzer Stürzer rechnet vor: Die Heiz- und Warmwasserkosten für eine 80 Quadratmeter große Wohnung liegen im Schnitt bei 1200 Euro im Jahr. „Bei einer Verdoppelung der Energiepreise belaufen sich die Heizkosten in diesem Jahr auf 2400 Euro.“ Im kommenden Frühjahr (2023) werde eine



► **Im Frühjahr ist mit Nachzahlungen zu rechnen** ◀

Rudolf Stürzer

saftige Nachzahlung von 1200 Euro fällig.

Diese könne sogar noch deutlich höher ausfallen, wenn aufgrund der frostigen Temperaturen im Februar und März mehr Heizenergie verbraucht oder die Preise infolge des Ukraine-Krieges noch weiter ansteigen würden. „Bei größeren, mit mehreren Personen belegten Wohnungen ist – auch

abhängig vom Heizverhalten und dem energetischen Zustand des Hauses – im Frühjahr nächsten Jahres mit Nachzahlungen von mehreren Tausend Euro zu rechnen.“ Die Stadt setze sogar noch eines drauf und habe die Müllgebühren um 30 Prozent erhöht. „Auch das wird sich in der Betriebskostenabrechnung auswirken“, sagt Stürzer. Sein Vorschlag: Vermieter sollen die Vorauszahlungen schon jetzt anheben.

Wie Deutschland auch, bezieht München durch die Stadtwerke Erdgas über Zwischenhändler aus Russland. Es handelt sich um einen Mix. Über 50 Prozent des bundesweiten Erdgases stammen aus Russland, circa 30 Prozent aus Norwegen, 10 Prozent aus den Niederlanden, der Rest aus Deutschland und anderen europäischen Ländern.

In diesem Winter und Sommer sei die Versorgungslage

1200

Euro mehr könnte ein Mieter im Jahr 2023 an Nebenkosten zahlen. Das hat der Hausbesitzerverein *Haus & Grund* für eine 80 Quadratmeter große Wohnung errechnet.

zwar noch stabil, wie ein SWM-Sprecher auf tz-Nachfrage erklärt. „Ungewiss ist derzeit, ob bei einer Unterbrechung der Gaszufuhr die Gasspeicher in der Bundesrepublik ausreichend gefüllt werden könnten. Im Falle einer relevanten Gasknappheit bleibt nur, den Verbrauch einzuschränken.“ Abnehmer würden nach einem bundesweit einheitlichen Plan (erst Industrie, an letzter Stelle Krankenhäuser, Altenheime, Privatkunden) vorübergehend

oder ganz vom Netz genommen.

Und offenbar gibt es gerade Gedankenspiele, eben wegen der problematischen Gas-Situation die Steinkohleverbrennung im Heizkraftwerk Nord über dem Jahreswechsel hinaus zu betreiben. Ursprünglich wollten die SWM Ende des Jahres dort auf Gas umstellen. „Es stellt sich die Frage, ob eine Umstellung zur Heizperiode 2022/23 im Sinne der Versorgungssicherheit vertretbar ist“, schreiben die SWM in einer Mitteilung. Denn damit ginge ein neuer Großverbraucher ans Netz, der deutlich mehr Erdgas benötigen würde als alle Privatkunden zusammen. „Die Versorgungslage könnte sich dadurch weiter verschärfen.“ Die Stadtwerke untersuchen gerade mehrere Alternativszenarien. Mit diesen soll sich der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft am 15. März befassen.

MÜNCHEN

Nebenkosten verdoppeln sich

Der Verein der Wohnungsbesitzer, Haus & Grund, rechnet 2023 mit Preissteigerungen von mindestens 100 Prozent bei den Nebenkosten. Grund sind laut Vereinschef Rudolf Stürzer nicht nur die höheren Preise bei Öl und Gas. Auch die CO₂-Steuer und die Anhebung der Müllgebühren werden sich bemerkbar machen. Für eine 80-Quadratmeter-Wohnung in der Stadt werde 2023 im Schnitt eine Nachzahlung von 1200 Euro fällig.

Nebenkosten bald doppelt so hoch

Energiepreise, aber auch höhere Müllgebühren, machen das Wohnen in München teurer

Der Verein der Wohnungsbesitzer, Haus & Grund, rechnet 2023 mit Preissteigerungen von mindestens 100 Prozent bei den Nebenkosten. Grund sind laut Vereinschef Rudolf Stürzer nicht nur die höheren Preise bei Öl und Gas. Auch die CO₂-Steuer und die Anhebung der Müllgebühren werden sich bemerkbar machen.

„Momentan wird das Öl jeden Tag teurer“, sagt Heizöller-Lieferant Franz Menrad. Und: „Den Tank vollzumachen, können sich viele sowieso nicht leisten.“ Hausbesitzer Stürzer rechnet vor: Die Heiz- und Warmwasserkosten für eine 80 Quadratmeter große

Wohnung liegen im Schnitt bei 1200 Euro im Jahr. „Bei einer Verdoppelung der Energiepreise belaufen sich die Heizkosten in diesem Jahr auf 2400 Euro.“ Im kommenden Frühjahr (2023) werde eine saftige Nachzahlung von 1200 Euro fällig.

Diese könne sogar noch deutlich höher ausfallen, wenn aufgrund der frostigen Temperaturen im Februar und März mehr Heizenergie verbraucht oder die Preise infolge des Ukraine-Krieges noch weiter ansteigen würden. Zu allem Überfluss habe die Stadt zudem die Müllgebühren um 30 Prozent erhöht. „Auch das wird sich in

der Betriebskostenabrechnung auswirken“, sagt Stürzer. Sein Vorschlag: Vermieter sollen die Vorauszahlungen schon jetzt anheben.

Wie Deutschland auch, bezieht München durch die Stadtwerke Erdgas über Zwischenhändler aus Russland. Es handelt sich um einen Mix. Über 50 Prozent des bundesweiten Erdgases stammen aus Russland, etwa 30 Prozent aus Norwegen, zehn Prozent aus den Niederlanden, der Rest aus Deutschland und anderen Ländern Europas.

In diesem Winter und Sommer sei die Versorgungslage zwar noch stabil, wie ein SWM-Sprecher erklärt. „Un-

gewiss ist derzeit, ob bei einer Unterbrechung der Gaszufuhr die Gasspeicher in der Bundesrepublik ausreichend gefüllt werden könnten. Im Falle einer relevanten Gasknappheit bleibt nur, den Verbrauch einzuschränken.“ Abnehmer würden nach einem bundesweit einheitlichen Plan (erst Industrie, an letzter Stelle Krankenhäuser, Altenheime, Privatkunden) vorübergehend oder ganz vom Netz genommen.

Und offenbar gibt es gerade Gedankenexperimente, eben wegen der problematischen Gas-situation die Steinkohleverbrennung im Heizkraftwerk Nord über den Jahreswechsel

hinaus zu betreiben. Ursprünglich wollten die SWM Ende des Jahres dort auf Gas umstellen. „Es stellt sich die Frage, ob eine Umstellung zur Heizperiode 2022/23 im Sinne der Versorgungssicherheit vertretbar ist“, schreiben die SWM in einer Mitteilung. Denn damit ginge ein neuer Großverbraucher ans Netz, der deutlich mehr Erdgas benötigen würde als alle Privatkunden zusammen. „Die Versorgungslage könnte sich dadurch weiter verschärfen.“ Die Stadtwerke untersuchen mehrere Alternativszenarien. Mit diesen soll sich der Stadtrat am 15. März befassen.

SASCHA KAROWSKI

Fallen beim Vererben: Schützen Sie Ihr Eigentum

Stress mit dem Vermieter, Ärger in der Arbeit oder zähes Ringen mit der Bank: Im Alltag stehen viele Münchner vor rechtlichen Problemen, die unangenehm und teuer werden können – wenn man sich nicht auskennt! In unserer Serie zeigen wir an Beispielfällen, welche Konflikte es geben kann – und wo die Lösung liegt. Was steht Ihnen zu,

wo muss man aufpassen? Kurz gesagt: Was ist Ihr gutes Recht? Das erklären Münchner Topanwälte in der tz. Im fünften Teil geht es um ein typisches Münchner Problem: Die Erbschaftssteuer und die bange Frage, wie Münchner ihr Eigentum eigentlich vererben sollen, wenn die Angehörigen Millionen ans Finanzamt zahlen sollen?

ANDREAS THIEME



Stress mit den Steuern

Gisela Aeckerlein (82) ist Millionärin – aber nur auf dem Papier. Im Jahr 2006 erbte sie ein Mehrfamilienhaus an der Auenstraße 27. Der Verkehrswert damals: rund eine Million Euro. Ihren Bruder zahlte die Rentnerin aus, um Eigentümerin zu werden, „dafür fielen 170 000 Euro an“. Doch seither ist München immer dichter besiedelt – und der Bodenrichtwert gestiegen. Lag er im Jahr 2006 bei 2000 Euro pro Quadratmeter, waren es im Fall von Gisela Aeckerlein 2018 schon 10 500 Euro pro Quadratmeter. 2020 stieg der Wert auf 12 500 und heuer sogar auf 15 600 Euro pro Quadratmeter. Eine Steigerung um mehr als das Siebenfache in 16 Jahren!

Doch an einen Verkauf denkt Aeckerlein nicht. „Das Haus soll im Familienbesitz bleiben.“ Die Steuer macht das schwierig: Rund ein Fünftel des aktuellen Verkehrswertes werden ans Finanzamt fällig, falls Aeckerleins Tochter einmal Eigentümerin des Hauses werden möchte. „Sie müsste also mehr als eine Million Euro zahlen.“

Ein Schock! Denn selbst, wenn man alle Mieteinnahmen addiert: „Auch innerhalb von zehn Jahren könnte meine Tochter die

Steuerschuld damit nicht begleichen.“ Aktuell lebt die Tochter mit Mann und Kindern selbst in dem Haus und ist schon dort aufgewachsen. Einen sogenannten Nießbrauch hat sie mit ihrer Mutter bereits vereinbart: Gisela Aeckerlein behält das Nutzungsrecht der Immobilie, im Gegenzug wurde eine erste Schenkung vereinbart.

Doch die gesamte Übertragung wird schwierig. Was raten Experten? „Zum Beispiel eine Aufteilung des Hauses in mehrere Eigentumswohnungen“, sagt Rudolf Stürzer von Haus und Grund München. Aus dem Verkauf einzelner Wohnungen könnte die Steuerlast der Erben aufgefangen werden. „Das möchte ich eher nicht“, sagt dazu Aeckerlein. Ihre Hausgemeinschaft ist beliebt: Oft bis ins hohe Alter bleiben die Mieter.

Das Gebäude selbst wurde 1899 gebaut, 1921 kaufte es der Großvater. „Im vierten Erbgang geht jetzt alles schief, das macht mich wütend“, sagt Aeckerlein. Selbst wenn sie verkaufen würde: „Für den Preis kriegt man keine adäquate Immobilie.“ Was die Seniorin ärgert: „Es ist kein Ende der Immobilien-Blase in Sicht.“ In der Arndtstraße



Seniorin Gisela Aeckerlein (82) vor ihrem Haus an der Auenstraße

Foto: Jantz

wurden kürzlich Wohnungen fertiggestellt, die pro Quadratmeter 25 000 Euro kosten. „Und das im Erhaltungssatzungsgebiet.“ Neun Euro Miete pro Quadratmeter verlangt Aeckerlein. 2019 hatte sie zuletzt um die gesetzlichen 15 Prozent erhöht. „Das holt den Anstieg des Bodenrichtwertes aber niemals ein.“ Faire Vermieter seien am Ende oft die Verlierer – und München verliere die Münchner als Eigentümer. „Am Ende bleibt uns wohl nur der Verkauf.“

vom 10.03.2022

Stress mit den Steuern

SERIE Ihr gutes Recht – Heute: Wenn Eigentum in München zur Geld-Falle wird

VON ANDREAS THIEME

Stress mit dem Vermieter, Ärger in der Arbeit oder zühtes Ringen mit der Bank: Im Alltag stehen viele Münchner vor rechtlichen Problemen, die unangenehm und teuer werden können – wenn man sich nicht auskennt! In unserer Serie zeigen wir an Beispielfällen, welche Konflikte es geben kann – und wo die Lösung liegt. Was steht Ihnen zu, wo muss man aufpassen? Kurz gesagt: Was ist Ihr gutes Recht? Das erklären Münchner Topanwälte in unserer Zeitung. Im fünften Teil geht es um ein typisches Münchner Problem: Die Erbschaftsteuer und die bange Frage, wie München ihr Eigentum eigentlich vererben sollen, wenn die Angehörigen Millionen ans Finanzamt zahlen sollen.

Gisela Aeckerlein (82) ist eine Fröhndner. Beim Treffen mit unserem Reporter lacht sie viel und ist geistig topfit. Doch wenn es um das Thema Erbschaftsteuer geht, ist die Seniorin frustriert. „Den Menschen werden diese staatlichen Regelungen nicht gerecht“, sagt Aeckerlein.

Im Jahr 2006 erbte sie ein Mehrfamilienhaus an der Außenstraße 27. Der Verkehrswert damals: rund eine Million Euro. Ihren Bruder zahlte die Rentnerin aus, um Eigentümerin zu werden, „dafür fielen 170 000 Euro an“. Doch seither ist München immer dichter besiedelt – und der Bodenrichtwert immens gestiegen. Lag er im Jahr 2006 noch bei 2000 Euro pro Quadratmeter, waren es im Fall von Gisela Aeckerlein 2018

dann schon 10 500 Euro pro Quadratmeter. 2020 stieg der Wert auf 12 500 und heuer sogar auf 15 600 Euro pro Quadratmeter. Eine Steigerung um mehr als das Siebenfache in 16 Jahren! „Jetzt bin ich mehrfache Millionärin – aber nur auf dem Papier“, sagt Aeckerlein lachend. Denn an einen Verkauf denkt die Münchnerin gar nicht. Sie wünscht sich, das Haus im Familienbesitz zu halten. Doch das wird schwierig – wegen der Erbschaftsteuer.

Rund ein Fünftel des aktuellen Verkehrswertes werden fällig, falls Aeckerleins Tochter nach ihrem Tod einmal Eigentümerin des Hauses werden möchte. „Sie müsste also mehr als eine Million Euro zahlen“, sagt die Seniorin – und ist schockiert. Denn selbst, wenn sie alle Mieteinnahmen addiert: „Auch innerhalb von zehn Jahren könnte meine Tochter die Steuerschuld damit nicht bezahlen.“

Aktuell lebt die Tochter mit ihrem Mann und den Kindern selbst in dem Haus – sie ist schon dort aufgewachsen. Einen sogenannten Nießbrauch hat sie mit ihrer Mutter bereits vereinbart: Gisela Aeckerlein behält das Nutzungsrecht der Immobilie, im Gegenzug wurde eine erste Schenkung verbahrt. Doch die gesamte Übertragung wird schwierig. „Die Steuer macht uns das kaum möglich.“

Was raten Experten? „Zum Beispiel eine Aufteilung des Hauses in mehrere Eigentumswohnungen“, sagt Ru-



„Reich nur auf dem Papier“: Gisela Aeckerlein würde gerne ihr Haus an die Tochter vererben und die Mieter im Haus behalten. Das Finanzamt macht das unmöglich. FOTO: JANTZ

dolf Stürzer von Haus und Grund München. Verkauft ein Eigentümer eine oder mehrere Wohnungen, könnte die Steuerlast der Erben aufgefassen werden. „Das möchte ich eher nicht“, sagt Gisela Aeckerlein. Sie habe sich über Jahrzehnte eine tolle Hausgemeinschaft aufgebaut, „Es ist schwer vorstellbar, das aufzuteilen. Bisher sind meine Mieter eher gestorben als ausgezogen“, betont sie und lacht. Teils Jahrzehntlang blieben die Mieter ihr treu, einige wurden sogar über 90 Jahre alt.

1899 wurde das Haus gebaut, 1921 kaufte es der Großvater. „Im vierten Erbgang geht jetzt alles schief“, sagt Aeckerlein. „Das macht mich wütend.“ Selbst wenn sie verkaufen würde: „Für den Preis kriegt man dann keine adäquate Immobilie.“

Was die Seniorin besonders ärgert: „Es ist kein Ende der Immobilien-Blase in Sicht.“ Neben an der Arndtstraße wurden kürzlich Wohnungen fertiggestellt, die pro Quadratmeter 25 000 Euro kosten sollen. „Und das im Erhaltungssatzgebiet.“ Nur neun Euro Miete pro Quadratmeter verlangt Gisela Aeckerlein. 2019 hatte sie zuletzt um die gesetzlichen 15 Prozent erhöht. „Das holt den Anstieg des Bodenrichtwertes aber niemals ein.“ Faire Vermieter seien am Ende oft die Verlierer – und München verliert die Münchner als Eigentümer. „Am Ende bleibt uns wohl nur der Verkauf.“



Vermieterwissen 2022

**Neues und Wichtiges für Vermieter, Verwalter und Makler
Was Vermieter, Makler und Verwalter wissen sollten.**

Dieses Jahrbuch informiert Sie als Immobilieneigentümer über alle wichtigen Änderungen: ob Energieausweis, Widerrufsrecht des Mieters oder die aktuelle Rechtsprechung des BGH. Mit praktischem Kalender.

Als Immobilieneigentümer und Immobilienverwalterin sind fundierte und seriöse Kenntnisse gefragt und wichtig, um richtige Entscheidungen zu treffen. Dieses Jahrbuch informiert Sie kurz und prägnant über alle brisanten und aktuellen Themen des Immobilienrechts und der neuesten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu Betriebskosten, Kündigung und Mieterhöhung. Ein praktischer Kalender gibt Praxistipps und führt Sie durchs Jahr. Das Standardwerk in der neuen Ausgabe 2022!

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

Inhalte:

- Heizkostennovelle: Fernablesbare Zähler werden Pflicht
- TKG-Novelle: Was Vermieter beim Kabelfernsehen jetzt wissen müssen
- Zensus 2022: Auskunftspflicht und Datenschutz
- Gebäudeenergiegesetz: Änderungen beim Energieausweis und Ölheizungsverbot
- Neue Eichfristen für Zähler & Co.
- Mietpreisbremse: Was sie bedeutet und welche Gemeinden betroffen sind
- WEG-Reform: die wichtigsten Neuerungen
- Mieterhöhung: alle Gemeinden mit gesenkter Kappungsgrenze
- Was sich beim Mietspiegel ab 1. Juli ändert
- Kündungssperrfrist: Was zu beachten ist und wo sie gilt
- Verkehrssicherungspflicht des Vermieters: Winterdienst
- Nachbarschaftsrecht: Welche Grenzabstände bei Baum & Co. zu beachten sind

Digitale Extras:

- Vermieterbescheinigung
- Selbstauskunft des Mietinteressenten
- Modernisierung: Ankündigung und Mieterhöhung
- Muster für Betriebskostenabrechnung
- Muster für Kündigungen
- Widerspruch gegen Mietminderung u.v.m.



Autorin: Birgit Noack,
25. Auflage 2022,
458 Seiten
Preis: 24,95 €



Der **Bayerische Rundfunk** und **Radio Arabella** berichten über unsere Presseinformation zu den dratisch gestiegenen Energiekosten und die Empfehlung, die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen deutlich zu erhöhen.



Teure Immobilien: Wenn die Steuer das Erbe frisst

Wer ein Haus erbt, hat ausgesorgt? Immer öfter wird aus dem vermeintlichen Glücksfall eine finanzielle Bürde. Denn mit den Grundstückspreisen schießt auch die Erbschaftssteuer in die Höhe. Bayern fordert eine Reform – doch dürfte es schwer haben.

Seit Generationen wohnt die Familie von Stefan Niedermaier in Rottach-Egern am Tegernsee. Es ist ein kleines Paradies: ein altes Bauernhaus mit verwittertem Holz, im Garten stehen Obstbäume. Doch trotz Familienbesitz musste Niedermaier sich verschulden, um dort weiter leben zu können.

Einen Teil des Hauses hat er bereits vor 20 Jahren von seinen Eltern bekommen, den anderen erst vor ein paar Jahren von seiner Tante. Für die damalige Steuer - eine sechsstelligen Summe - musste er einen Kredit aufnehmen. Zugleich macht er sich bereits jetzt Gedanken. "Wie kann ich Haus und Grund an meine Kinder weiterreichen, ohne dass sie es wegen der Erbschaftssteuer verkaufen müssen?", fragt er sich.

Mit dem Hausverkauf zum Millionär? Kein Interesse

Es klingt wie ein Luxusproblem, das weiß der 49-Jährige selbst. "Mancher sagt: Was jammert der? Er hat den Grund bekommen, ohne etwas dafür machen zu müssen", sagt Niedermaier und fügt an: "Stimmt." Würde er das Haus verkaufen, wäre er von heute auf morgen mehrfacher Millionär.

Nur kommt es für ihn überhaupt nicht infrage, das 1851 erbaute Haus seiner Familie an Fremde abzugeben. "Wenn man hier zu Hause ist, gibt es kein Verkaufen", betont er. Er werde keinen Meter hergeben, wenn er nicht müsse. Doch die Kriterien für dieses "Müssen" verändern sich durch die Erbschaftssteuer in immer mehr Regionen Bayerns.

Erbschaftssteuer wurde zuletzt 2009 reformiert

Niedermaier ist nicht arm, er führt den Familienbetrieb, ein Elektro-Fachgeschäft. Doch er ist auch nicht reich. Und er steht damit exemplarisch für eine wachsende Gruppe aus der Mittelschicht, die sich um den mühsam erarbeiteten Besitz ihrer Familie sorgt.



vom 11.03.2022

Rund 13 Jahre sind seit der letzten Erbschaftsteuerreform vergangen, fast genauso lang beobachtet Rudolf Stürzer bereits, wie sich die Situation zuspitzt. "Die Immobilienpreise steigen, aber die Freibeträge werden nicht erhöht", erklärt der Vorsitzende des Haus- und Grundbesitzervereins München.

Verwandtschaft und Steuerklasse bestimmten über Freibeträge

Das Erbschaftsrecht ist ein komplexes Gerüst aus Tabellen, die Auskunft über Verwandtschaftsverhältnisse, Steuerklassen und Freibeträge geben. Nur in wenigen Ausnahmen kann eine Immobilien komplett steuerfrei vererbt werden. Das ist etwa bei einem Übertrag von den Eltern auf die Kinder der Fall. Jedoch auch nur, wenn diese das Objekt anschließend mindestens zehn Jahre selbst bewohnen und es nicht mehr als 200 Quadratmeter Wohnfläche hat.

In vielen anderen Konstellationen wie unter Enkeln, Geschwistern oder Nichten fallen hingegen Steuern an. Deren Höhe richtet sich maßgeblich nach den sogenannten Bodenrichtwerten. Das hat zur Folge, dass mancherorts die Erbschaftssteuer durch die Decke geht, weil auch die Grundstückspreise keine Grenzen kennen. Zum Beispiel in Großstädten wie München, in Speckgürteln oder dem Alpenvorland.

Füracker: Erbschaftssteuer regionalisieren und Freibeträge erhöhen

Aus diesem Grund hat Bayerns Finanzminister Albert Füracker (CSU) kürzlich eine Reform der Erbschaftssteuer gefordert. Er möchte höhere Freibeträge durch eine Regionalisierung erreichen. "Nachdem die Erbschafts- und Schenkungssteuer ohnehin den Ländern zusteht, sollte die Regelungskompetenz auch in die Hände der Länder gehören", sagte Füracker dem BR.

Derzeit sucht er Verbündete auf Länderebene, um über den Bundesrat eine Gesetzesinitiative zu starten. Doch schon an dieser Stelle könnte das Vorhaben scheitern, denn für manche Bundesländer ist eine Reform wenig attraktiv. Auch wenn es zu Lasten der Erben geht, haben die Länder 2020 dank der Erbschaftssteuer insgesamt 8,5 Milliarden Euro eingenommen – so viel wie noch nie.

Mögliche Lösung: Steuerfreibetrag an Bodenrichtwert vor Ort anpassen.

Dabei wäre die Lösung aus Sicht von Hausbesitzer Niedermaier denkbar einfach: "Wenn sich der Freibetrag am Bodenrichtwert orientiert, hätte man einen gerechten Schlüssel", erklärt er. Auch Wolfgang Kuhn hält es für richtig, die Freibeträge anzuheben. Der Präsident des Eigenheimerverbands Bayern betont zugleich, dass in einem ersten Schritt gemeinsam mit Fachleuten eine Datenbasis geschaffen werden sollte, wie viele Menschen in welchem Umfang betroffen sind.

Für Niedermaier gäbe es nach der aktuellen Rechtslage wohl nur eine Option das Haus steuerfrei an seine Kinder zu vererben: Alle drei müssten darin mit ihren Familien für zehn Jahre wohnen. Andernfalls dürfte sie eine Steuer im Millionenbereich erwarten, schätzt er, was nur mit einem Verkauf zu bewerkstelligen wäre.

Seltene Einigkeit bei Politikern, Verbänden und Betroffenen der Erbschaftssteuer

Ein solcher Schritt würde überdies wie so oft die Preisspirale weiterdrehen: Auf hohe Verkaufspreise folgen hohe Bodenrichtwerte, was Investoren anlockt und letztlich zu höheren Mieten führt. Ausnahmsweise sind sich bei einem Thema deshalb sogar Immobilienbesitzer, Vermieter, Mieter und die bayerische Staatsregierung einig, dass es einer Reform bedürfe. Doch ohne weitere Unterstützung auf Bundesebene lässt sich an der aktuellen Rechtslage nichts ändern – auch das ist eine bittere Pointe der Erbschaftssteuer.



Nr. 11 vom 16.03.2022



www.muenchenweit.de

in Kooperation mit



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

Die Expertenrunde

zum Thema:

Stromvertrag

Mein Mieter ist vor zwei Jahren in meine Mietwohnung eingezogen. Der vorherige Mieter hat sich beim Stromlieferanten abgemeldet. Der neu einziehende Mieter hat jedoch mit dem Stromlieferant keinen Vertrag abgeschlossen. Dennoch wurde der neue Mieter mit Strom beliefert. Erst nach zwei Jahren hat der Stromlieferant bemerkt, dass der neue Mieter zwar Strom geliefert bekommt, aber keine Zahlungen leistet. Da der Mieter Zahlungsschwierigkeiten hat, möchte der Stromlieferant nunmehr Geld von mir als Vermieterin. Zu Recht möchte Frau von Galli wissen?



RAin Ariane Schlegel
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 27.11.2019 Az.: VIII ZR 165/18 entschieden, dass der Eigentümer nicht für rückständige Strom- und Gaskosten des Mieters haftet, wenn die Kosten für die vermietete Wohnung über einen eigenen Zähler erfasst werden. Die Bereitstellung von Strom stellt eine Realofferte des Versorgungsunternehmens dar, welche der Mieter durch die seinerseits erfolgte Stromentnahme schlüssig annimmt. Dementsprechend kommt der Stromlieferungsvertrag nur zwischen dem Mieter und dem Stromlieferanten zustande, nicht aber zwischen Vermieter und Stromlieferant. Daher kann sich dieser nur an seinen Vertragspartner, den Mieter halten. Dies gilt unabhängig davon, ob dem Versorger die Identität des Mieters bekannt ist oder er überhaupt weiß, dass die Wohnung vermietet ist. Entscheidend ist nur, dass über diesen Zähler nur der Stromverbrauch der konkreten Wohnung erfasst wird. Unerheblich ist ferner, ob sich der Stromzähler räumlich in der jeweiligen Wohnung befindet.

**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@haus-und-grund-muenchen.de



Stephan Rauch hatte nie gedacht, dass er jemals aus München wegziehen würde. Der Architekt hat in der Stadt studiert, seine Frau kennengelernt, sein Büro gegründet. Doch nach 25 Jahren kehrte er seinem Wohnort den Rücken. „München war immer schon teuer. Aber mittlerweile können sich selbst gut verdienende Akademiker dort kein Eigenum

mehr leisten“, sagt Rauch. Schuld sind die exorbitanten Bodenpreise.

Der Wohnungsmarkt der bayerischen Landeshauptstadt ist der teuerste der Republik. Mieten und Kaufpreise sind schon seit Jahren den Rest des Landes eracht. Für eine Neowohnung zahlt man im Durchschnitt 9000 Euro je Quadratmeter, die Miete liegt bei mehr als zwanzig Euro. Der Bodenpreis ist seit der

Nachkriegszeit um 4000 Prozent gestiegen. Wer hier eine Immobilie kauft oder baut, hat fast immer geerbt, beobachtet Architekt Rauch bei Freunden und Kunden. München ist die Stadt der Erben. Jene, die hier ein Immobilienvermögen erworben, sind die größten Profiteure dieser Preissteigerungen. Es sind nicht wenige.

Zu tun hat das mit der speziellen Eigentumsstruktur an der hier. Im

Gegensatz zu anderen Großstädten wie Berlin oder Hamburg sind 80 Prozent der 700.000 Münchner Wohnungen in privater Hand. Wobei „privat“ im Wohnungsmarkt ein weiter Begriff ist, der den Kapitalbesitzer mit nur einer Mietwohnung ebenso meint wie jene mächtigen Unternehmensfamilien, die einen erheblichen Teil ihres Vermögens in Immobilien angelegt haben. Zu denen zählen Familien wie die Schörrhorns, die Inselkammers, die Seifrids oder auch Evi Brandl, Chäfin des Metzgereiimperiums Vinzenz Markt und der Lebensmittelkette Edeka Markt. Mit einem geschätzten Vermögen von 900 Millionen Euro ist sie eine der reichsten Böhmerinnen der Landesherzöge. Die seit vierzehn Jahren stetig steigende Preisgarantie am Grundstücksmarkt macht die Portfolios dieser Familien immer wertvoller.

Doch auch die Häuser jenes Horst der Kleinrentner gewinnen an Wert, und das selbst dann, wenn die Eigentümer seit Jahren nur das Nötigste in den Erhalt ihrer Immobilien investieren. „Oft haben diese Mietshäuser einen wahnwitzigen Sanierungszustand, da ist über Jahrzehnte wenig gemacht worden“, sagt der Münchner Makler Thomas Aigner. „Für die Wertentwicklung ist das egal, denn das Grundstück ist der Preisrichter.“

Typischerweise sind es ehemalige Handwerkerfamilien, die via bis drei Mietshäuser besitzen, häufig schon seit mehreren Generationen. Oft handelt es sich auch um Erbengemeinschaften, deren Mitgliedern Immobilien zugefallen sind, die von den Vorfahren gebaut oder nach dem Zweiten Weltkrieg gekauft wurden.

Man sollte meinen, dass sie angesichts des Preisrückgangs ihres Grundbesitzes ihr Glück kaum fassen können. Doch manchmal von ihnen wünsche sich mittlerweile, sein Haus stünde irgendwo in der neckelbühnen Provinz und nicht in Bogenhausen, Giesing oder Obermayer. Der Wertverlust scheint ihnen mehr Fluch als Segen, denn immer mehr von ihnen können den Familienbesitz im Erbfall nicht haben, weil sich die Erbschaftsteuer am Bodenrichtwert bemisst – und das eigene Erbe damit unerschwinglich wird.

Jurek Skrzypnik besitzt gemeinsam mit seinem Vater, seinem Bruder und seinen beiden Söhnen ein Haus mit zwölf Wohnungen und zwei Läden im begehrten Stadtteil Schwabing, das die Upproduktur 1950 gebaut hat. Die gesamte Familie ist in dem Haus aufgewachsen und bewohnt auch heute noch fünf Wohnungen selbst, die anderen sieben hat sie für 14 Euro je Quadratmeter vermietet. „Die Leute denken, wir sind Krimis, weil wir ein Haus in Schwabing haben, dabei ist das Geld bei uns immer knapp, weil wir die Kredite für die Erbschaftsteuer abbezahlen müssen“, klagt Skrzypnik und nennt ein Beispiel: Zwei Wohnungen mit 60 und 80 Quadratmetern, die der kürzlich verstorbene Großonkel vererbt hat, sind mit 600.000 beziehungsweise 800.000 Euro bewertet, weil der Bodenrichtwert in der Lage bei 10.000 Euro je Quadratmeter liegt.

Auf den Erben kommt für die Wohnungen eine Erbschaftsteuer in Höhe von 400.000 Euro zu, abzüglich eines Freibetrags von 10.000 Euro. Dem stehen jährliche Mieteinnahmen von knapp 12.000 Euro gegenüber – man kann sich

leicht vorstellen, wie viele Jahre Familie Skrzypnik braucht, um mit den Mieteinnahmen den Kredit abzuzahlen.

Ein Verkauf des Mietshauses ist für die Familie trotzdem keine Option. „Das ist unser Zuhause, aber ich wünsche, das wäre irgendwo anders und nicht in München, dann hätten wir nicht solche Probleme“, sagt Skrzypnik. Andere Erbengemeinschaften, die persönlich weniger in die Immobilien als eigenes Wohnhaus gebunden sind, trennen sich dagegen von der Liegenschaft.

Die Erbschaftsteuer trifft insbesondere alle gleichnamigen, doch am Ausnahmestand Münchens flachen sie besonders darüber. Seit die Preise in der Stadt explodiert sind, ist der Übergang von Immobilienvermögen von einer Generation auf die nächste beim Eigentümerverband Haus und Grund in München das vorherrschende Thema. Nach Ansicht des Verbandes vergrößert sich das Problem darin, dass die Freibeträge bei der Erbschaft- und Schenkungssteuer in ganz Deutschland gleich und seit zwölf Jahren unverändert sind, die Immobilienwerte sich in der Republik aber vollkommen auseinanderentwickelt haben. Für Kinder der Verstorbenen liegt der Freibetrag zum Beispiel bei 400.000 Euro. „Schon für ein Reihenhaus in München kann Erbschaftsteuer in sechsstelliger Höhe anfallen. Für ein klassisches Mietshaus in Millionenhöhe“, sagt Stürzer.

Nicht nur der Verband der Immobilien-eigentümer schlägt Alarm angesichts der vermehrt an den steinernen Erben. „Brandt“ nennt der auf Erbschaftsteuer spezialisierte Anwalt Stephan Lang die Situation. In den vergangenen fünf Jahren habe sich die Zahl der Fälle in seiner Kanzlei vervielfacht, sagt er. Doch Lang will gar nicht über Einzelbetroffene reden. „Die sind zwar bedauerlich, für viele hängt ihr Leben an Erbe“, sagt er. Vielmehr geht es um größere, wohngeldrechtliche Fragen und um Steuerungerechtigkeit. Das verstanden bisher zu wenige, werten er.

Ginge es nach dem Erbschaftsteuerrat, müsste die Steuer bezogen auf Immobilienvermögen fallen oder zumindest gründlich reformiert werden. Denn während der Fiskus bei vergleichsweise kleinen Vermögen wie dem der Familie Skrzypnik akzeptiert, bleiben die in Gesellschaften eingebrachten Immobilien der Unternehmensfamilien erbschaftsteuerfrei. „Wenn Sie sechs Wohnungen haben, zahlen Sie sich darum und dämlich, wenn Sie 600 Wohnungen haben, zahlen Sie nichts, weil das Paket an Wohnungen als Unternehmen vererbt wird“, sagt Lang.

Die Eigentümerlobbyisten warnen: Durch die Erbschaftsteuer würden kleine Vermieter vom Wohnungsmarkt der Stadt verdrängt. Denn deren Häuser käuften ausschließlich professionelle Investoren auf. Eine andere Käufergruppe koennte bei den zu Höchstpreisen gehandelten Objekten gar nicht mehr zum Zug. „In der Folge passiert genau das Gegenteil dessen, was jede Stadtverwaltung sich wünscht: Das Haus wird entmietet, herausverkauft, und den Rest kann man sich an fünf Fingern abzählen“, schlussfolgert Lang.

Auch Haus- und Grund-Mann Stürzer hat in diesem Horn, wenn vor den Folgen für den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt. „Gerade soziale Vermieter beziehungsweise deren Erben können mit den niedrigen Mieten die Erbschaftsteuer nicht finanzieren und sind immer häufiger

zum Verkauf des Mietshauses gezwungen“, hat er beobachtet. Ist die Miete zu niedrig oder sind die Erben selbst zu alt, können sie nicht mehr so leicht an einen Bankkredit, um die Steuer zu zahlen und die Immobilie zu halten. Haus und Grund fordert daher, dass sich die Erbschaftsteuer künftig an der Höhe der Mieteinnahmen und nicht am Verkehrswert des Hauses bemessen müsse.

Das Thema hat längst die bayerische Landespolitik erreicht. 2013 sind Wahlen. Finanzminister Albert Fischer (CSU) fordert höhere Freibeträge und dass die Länder die Steuer festsetzen sollen, damit regionale Preisschwankungen endlich Gewicht bekommen. Die Negativspirale müsste durchbrechen, Mietpreissteigerungen müssten verhindert werden, heißt es aus dem Ministerium.

Angesichts des Wirbels überrascht es, dass die Mieterseite die Angelegenheit eher gelassen sieht. Volker Rastner, Geschäftsführer des Mietervereins München, bestreitet nicht, dass die Erbschaftsteuer dazu führt, dass Eigentümer die Mieten anheben. Dramatisch sei die Lage jedoch nicht, betont er. Dann Mieteerhöhungen seien nur im erg gesteckten rechtlichen Rahmen möglich. Mit dem vor einigen Jahren noch zingigen „Herausmodernisieren“ sei weitgehend Schluss. „Es gibt Mieterhöhungen, aber im normalen Rahmen“, sagt Rastner und stellt klar: „Deshalb bremsen wir Mietwohnungsmarkt nicht die Hütte.“ Auch Makler Aigner geht sich ausgerechnet. In München sind im Jahr nur 100 bis 100 Mietshäuser im Angebot, die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt der Millionenstadt, sagt er.

Mieten-Anwerd. Rastner hätte aber trotzdem nichts dagegen, sozial engagierte Vermieter bei der Erbschaftsteuer zu entlasten, wie es auch Haus und Grund ins Spiel bringt. Erben, die sich verpflichten, Mieten für einen bestimmten Zeitraum konstant unter dem Mietpreis zu halten und an einkommensschwache Haushalte zu vermieten, könnten steuerlich begünstigt, bei langfristigen Engagement sogar befreit werden.

Davon hält Sebastian Siedel, Ökonome-Professor an der Uni Mannheim, nichts – allein schon wegen der großen Vermögensungleichheit in Deutschland. Wer erbt, hat grundsätzlich einen kaum verarmenden Vorteil beim Vermögensaufbau, vorerben. Das Thema Erbschaftsteuer mit dem Thomas Sozialwohnungen zu verbinden sei zudem nicht sinnvoll, sagt der Leiter des Forschungsbereichs „Soziale Sicherung und Verteilung“ am ZEW – Leibniz-Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung. „Wenn man der Meinung ist, dass es mehr Sozialwohnungen braucht, dann sollte man auf Instrumente zurückgreifen, die dafür geeignet sind, und nicht ein anderes wirtschaftspolitisches Instrument rückentwerfen.“ Das führe oft zu unabsichtlichen und ungewünschten Effekten. Siegfried gehört zu einer Reihe von Ökonomen, die jüngst Vorschläge für eine stärkere Besteuerung vermehrter Immobilien gemacht haben.

Die Münchner Erben mögen ihr Eigentum wegen der hohen Steuerschulden verlieren – eine Wohnsituation in Schwabing oder ein Hauschen in Lohm ist ihnen immerhin wichtig. Andre stehen weg, wie Architekt Stephan Rauch mit seiner Familie. Er hat mit zwei anderen Familien im 60 Kilometer entfernten Landsberg am Lech gebaut,

Die armen Steinreichen

München ist die teuerste Stadt Deutschlands. Wer hier ein Haus besitzt, hat meist geerbt. Doch nun fluchen selbst die Erben über die hohen Preise.

Von Judith Lembke und Birgit Ochs



Wie für ein Vermögen: Nicht nur so gut gefragte Immobilien wie diese Wohnhaus in Schwabing haben in München einen so Wert gewonnen.

Frankfurter Allgemeine

WOHNUNG UNTERVERMIETEN

Die Pflicht zur Auskunft

Meine Wohnung ist mir alleine zu groß, deswegen möchte ich gerne ein Zimmer untervermieten. Dies werde ich natürlich meinem Vermieter mitteilen. Aber muss ich ihm weitere Auskünfte geben?

EBERHARD SCHNEIDER (44) AUS MÜNCHEN

Mit dieser Frage wandten wir uns an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer. Der Vorsitzende von Haus und Grund München antwortete



uns, dass ein Mieter bei einem berechtigten Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen könne. „Nur wenn in Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann“, gelte dies nicht, so Rudolf Stürzer. Ein wichtiger Grund liege vor, wenn der Dritte mit dem Vermieter oder anderen Mietern im Hause verfeindet ist oder wenn es sonst Anhaltspunkte dafür gibt, dass er den Hausfrieden stören oder die Mietsache beschädigen wird. Mehr als den Namen des Untermieters (sowie zur eindeutigen Identifikation auch Geburtsdatum und Geburtsort) und Angaben über die beruflichen oder sonstigen Tätigkeiten des Untermieters muss der Mieter nicht mitteilen. Die Forderung des Vermieters, den in Aussicht genommenen Untermieter persönlich vor einer Entscheidung über die Erlaubnis zur Untervermietung kennenzulernen, läuft auf eine vertragswidrige Ablehnung der Untervermietungserlaubnis mit möglichen Schadenersatzansprüchen des Mieters hinaus, zitiert der Rechtsanwalt ein entsprechendes Urteil des Landgerichts Berlin.

Foto: Armin Weigel/dpa

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Heizkosten-Explosion: Hohe Rücklagen bilden!



Heizöl kostete im März 2021 0,70 €/Liter; heute 1,70 €/Liter; Steigerung: + 145 %. Gas kostete im Januar 2021 1,79 ct/kWh (Arbeitspreis); im Januar 2022 8,47 ct/kWh (Arbeitspreis); Steigerung: + 370 % (Tarif Stadtwerke München für M-Erdgas). Die Steigerungsraten bei Fernwärme und Strom fallen ähnlich aus.

Diese Steigerungen wirken sich auf die jetzt zu erstellenden Betriebskostenabrechnungen für das Kalenderjahr 2021 nur bedingt aus. Heizöl, das 2021 verfeuert wurde, wurde meist bereits 2020 zu einem wegen der schwachen Weltwirtschaft günstigen Preis eingekauft. Die drastischen Erhöhungen beim Gaspreis erfolgten auch erst zum Jahresende hin.

Folge: Die Erhöhung der Nebenkosten für 2021 fällt relativ moderat aus. Die Steigerung von ca. 10 – 15 % ist insbesondere durch den erhöhten Wärmeverbrauch aufgrund des kalten Frühjahrs 2021 sowie auf den Corona-bedingten Home-Office-Effekt zurückzuführen, weil dadurch die eigene Wohnung auch tagsüber stärker beheizt wurde.

Extrem hohe Nachzahlungen in 2003: Ganz anders wird es bei den im Frühjahr 2023 zu erstellenden Jahresabrechnungen für dieses Jahr aussehen. Dann schlagen die Preiserhöhungen bei Öl und Gas, aber auch die CO₂-Steuer voll durch. Beispiel: Die Heiz- und Warmwasserkosten für eine 80 m² große Wohnung betragen durchschnittlich 100 €/Monat; d.h. 1.200 €/jährlich. Bei einer Verdoppelung der Energiepreise belaufen sich die Heizkosten in diesem Jahr auf 2.400 €. Werden diese im Frühjahr 2023 bei gleichbleibenden Vorauszahlungen abgerechnet, wird eine Nachzahlung von 1.200 € fällig. Diese Nachzahlung kann noch deutlich höher ausfallen, wenn aufgrund der extrem niedrigen

Temperaturen im Februar und März dieses Jahres mehr Heizenergie verbraucht wird oder die Preise infolge des Ukraine-Krieges noch weiter ansteigen werden. Bei größeren, mit mehreren Personen belegten Wohnungen ist – auch abhängig vom Heizverhalten und dem energetischen Zustand des Hauses – im Frühjahr nächsten Jahres mit Nachzahlungen von mehreren Tausend Euro zu rechnen.

Müllabfuhr + 30 %: Die Stadt setzt noch eins drauf und hat zum 01.01.2022 die Müllgebühren um knapp 30 % erhöht. Auch diese Erhöhung wird sich in der Betriebskostenabrechnung im nächsten Frühjahr zusätzlich auswirken.

Vorauszahlungen deutlich erhöhen: Wir empfehlen Eigentümern und Hausverwaltungen eine deutliche Anhebung der monatlichen Vorauszahlungen, da aufgrund der exorbitanten Steigerung der Energiepreise, die infolge des Ukraine-Krieges im laufenden Jahr noch weiter ansteigen können, mit erheblichen Nachzahlungen, in Einzelfällen von mehreren Tausend Euro zu rechnen ist, falls die Vorauszahlungen unverändert bleiben. Mieter und Eigentümer sollten bereits jetzt zur Vermeidung von wirtschaftlichen Schwierigkeiten, in die sie extrem hohe Nachzahlungen im nächsten Frühjahr bringen könnten, Geld zurücklegen bzw. erhöhte monatliche Vorauszahlungen leisten.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

www.hug-m.de
www.szenario8.de/haus-und-grund
 Interessante Urteile unter www.immostar.de/recht
 Mehr Themen unter www.immostar.de/ratgeber

Energieausweis

Fr. Schneider aus Solln möchte wissen: Mein Energieausweis ist schon über 10 Jahre alt. Brauche ich wirklich einen neuen? Kein Mieter will den Ausweis überhaupt sehen

Antwort: Soll eine Wohnung oder ein Gebäude verkauft oder vermietet werden, muss der Energieausweis spätestens bei der Besichtigung vorgelegt oder ausgehändigt werden unabhängig davon, ob der Interessent dies ausdrücklich verlangt. Dem Käufer bzw. dem Mieter muss unverzüglich nach Vertragsabschluss eine Kopie des Energieausweises übergeben werden. Ein Energieausweis hat eine Gültigkeit von 10 Jahren, danach muss er neu erstellt werden. Folgende Angaben muss der Energieausweis beinhalten: Art des Energieausweises, Registrierungsnummer, wesentliche Daten zum Gebäude und zur Wärmeversorgung, das Energielabel mit der Angabe des Energiebedarfs oder -verbrauchs, die Vergleichswerte sowie die Effizienzklassen und ggfs. Modernisierungsempfehlungen. Seit 1.5.2021 sind für neue Ausweise zusätzlichen Angaben zu den Treibhausemissionen vorgeschrieben. Bei Verstoß gegen die Vorlage- oder Übergabepflicht droht ein Bußgeld von 10.000 €.

Wird vor dem Verkauf oder der Vermietung einer Wohnung eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien (z.B. Zeitungen, Zeitschriften, Internet) aufgegeben und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor, muss der Verkäufer, der Vermieter oder der Immobilienmakler sicherstellen, dass die Immobilienanzeige folgende Pflichtangaben enthält:

- die Art des Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis)
- der im Energieausweis genannte Wert des Endenergiebedarfs bzw. Endenergieverbrauchs für das Gebäude
- die Heizungsart (z.B. Öl, Gas, Strom)
- das Baujahr sowie die genannte Energieeffizienzklasse.

Ausgenommen von den Pflichtangaben sind lediglich die privaten, kostenfreien Kleinanzeigen (z.B. am Schwarzen Brett im Supermarkt). Verstöße gegen die Pflichtangaben in Inseraten können mit einem Bußgeld von bis zu 10.000 € bestraft 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**



RAIN Birgit Noack
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN



So sollen Mieter gerettet werden

Die Boden- und Mietpreise in München explodieren. Die Münchner Grünen haben deshalb einen Appell verfasst und fordern neue Gesetze. Davon könnten auch Eigentümer profitieren
Von Christina Hertel

Erst seit ein paar Monaten regieren die Grünen in der Bundesregierung mit. Doch so hundertprozentig zufrieden sind ihre Parteifreunde hier in München nicht, was die Spitze in Berlin im Koalitionsvertrag ausgehandelt hat – zumindest, was das Thema Wohnen betrifft. Die Münchner Grünen haben deshalb einen Appell an die Bundesregierung verfasst.

Die Preisentwicklung in München sei dramatisch, schildert Grünen-Stadtrat Bernd Schreyer: „Die Bodenpreise steigen jedes Jahr um zwölf Prozent.“ Seit 2010 hätten sie sich mehr als verdreifacht. Während Bauherren früher noch 1200 Euro pro Quadratmeter Bauland bezahlten, sind es jetzt 4000 Euro, so Schreyer. Und weil die Bauherren dieses Geld irgendwie wieder reinholen müssen, werden auch die Mieten immer teurer. Doch wie lässt sich diese Spirale stoppen?

Statt den grünen Stadtrand mit immer neuen Siedlungen zuzupflastern, fordern die Grünen, dass zuerst alle Potenziale in der Innenstadt ausgeschöpft werden müssen. Deshalb wollen die Grünen Eigentümer, die Grundstücke brach liegenlassen, dazu verpflichten, diese zu bebauen. Im Notfall sollten Eigentümer sogar gezwungen werden, die Grundstücke an die Stadt zu verkaufen.

Eigentlich könnte ein solches Gesetz schnell verwirklicht werden, denn schon lange gibt es Pläne dazu, schildert Stephan Reiß-Schmidt. Er war 20 Jahre Stadtdirektor in München und arbeitete im Pla-



Diese Wohnungen am Isartor können sich in ein paar Jahren vielleicht bloß noch Reiche leisten.

Foto: imago



Svenja Jarchow-Pongratz. Foto: dpa

nungsreferat. Jetzt setzt er sich für ein soziales Bodenrecht ein.

Und noch eine weitere Forderung könnte schnell eine Wirkung entfalten: Die Grünen fordern, dass das Baulandmobilisierungs-gesetz, das der Bundestag schon in der vergangenen Legislaturperiode verabschiedete, endlich auch in Bayern gilt.

Darin ist geregelt, dass es eine Genehmigung braucht, wenn Miet- in Eigentumswoh-nungen umgewandelt werden sollen. Doch bis jetzt gibt es dazu in Bayern noch keine

STÄDTISCHE WOHNUNGSGESELLSCHAFT

GWG baut heuer 860 Wohnungen

Rund 860 neue Wohnungen baut die städtische Wohnungsbau-gesellschaft GWG in diesem Jahr. So gibt es das Unternehmen in einer Pressemitteilung bekannt. Leitge-danke sei, neben bezahlbaren Mieten auch besondere Wohnformen und Infrastrukt-voranzubringen. Ein großer Teil der neuen

Wohnungen, nämlich 225, entsteht auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne. Unter anderem baut die GWG dort ein Hochhaus mit elf Ge-schossen. Es soll außerdem einen begrünten Innenhof und Gemeinschaftsgärten auf dem Dach geben.

Das Besondere an diesem Projekt: Es entsteht aus dem

Abbruchmaterial der alten Kasernen. Der Beton wurde recycelt.

An der Bad-Schachener-Straße in Ramersdorf baut die GWG 151 Wohnungen, ein Haus für Kinder und einen Bewohnertreff. Hier ist das Mobilitätskonzept beson-ders: Die Bewohner können kostenlos E-Lastenfahrräder

ausleihen. Die Wohnungen werden über autofreie Tras-sen erschlossen. Für Frauen in Notlagen errichtet die GWG 32 Apartments an der West-endstraße 35. Im Erdgeschoss haben soziale Einrichtungen Platz. Auch 2021 wurde viel gebaut: Da legte die GWG den Grundstein für 1 233 Woh-nungen. **che**

Rechtsverordnung. Das heißt, das Gesetz wird in München bis jetzt nicht angewendet.

Eigentümer dürften überrascht sein. Denn auch für sie wollen die Grünen etwas tun. Sie wollen, dass private Vermieter auf ihre Erträge ein Drittel weniger Steuern zahlen müssen, wenn die Miete mindestens 15 Prozent unter dem Mietspiegel liegt. Auch, wenn soziale Menschen ein Haus erben, sollen sie weniger Steuern zahlen, fordern die Grünen. Ihre Münchner Parteichefin Svenja Jarchow-Pon-

gratz erzählt, dass sie immer wieder mitbekommt, dass Erben, die günstige Miete verlangen wollen, praktisch zum Verkauf gezwungen werden – wenn die Erbschaftssteuer zu hoch ist. Schließlich richtet sich die Höhe nach dem Wert des Grundstücks – und nicht nach der Miete.

Dieses Problem erlebt auch der Vorsitzende des Haus- und Grundbesitzervereins Rudolf Stürzer oft. Sein Verein berät um die 1500 Eigentümer im Jahr und inzwischen gehe es fast täglich ums Thema Erben.

„Der soziale Vermieter ist oft der Dumme“, sagt der Rechts-anwalt. Sein Verein fordere schon seit Jahren, dass sich bei der Erbschaftssteuer etwas zu tun müsse. „Mich freut, dass die Grünen da jetzt offensichtlich umdenken. Früher waren die den Eigentümern ja nicht gerade wohlgesonnen.“ Auch CSU-Stadträtin Heike Kainz hält es für richtig, wenn sich die Steuergesetze ändern.

Und was sagt die SPD zu den Vorstößen ihres Koalitions-partners? „Im Grunde unter-stützen wir viele Forderun-

gen“, sagt SPD-Stadträtin Si-mone Burger. Sie sitzt im Vor-stand des Münchner Mieter-vereins. Burger verweist da-rauf, dass die Bundesregierung gerade an neuen Gesetzen ar-beite. Die Erbschaftssteuer müsste aus ihrer Sicht grund-sätzlich reformiert werden.

Einig sind sich Grüne und SPD, dass unter Münchner Ei-gentümern bekannter werden muss, dass die Stadt Wohnun-gen kaufen will. Dafür soll das Kommunalreferat nun eine Kampagne starten, beantragen beide Parteien.



Nr. 13 vom 30.03.2022



Die Expertenrunde

zum Thema:

Elektromobilität Teil 2 – Der Einbau einer Wallbox in der WEG

Alexandra J. ruft erneut an und schildert folgenden Fall: Der Mieter meiner Eigentumswohnung möchte an dem mit der Wohnung vermieteten Garagenstellplatz eine Wallbox anbringen. Muss ich ihm das gestatten und wenn ja, was muss ich beachten?



RAin Florentina Mantsch
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Dieser Fall, liebe Frau J., ist nicht ganz so klar zu bejahen. Zwar streitet auch hier grundsätzlich das Mietrecht für Ihren Mieter und der zum 01.12.2020 in Kraft getretene § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB sieht insofern ja vor, dass der Vermieter dem Mieter bauliche Veränderungen der Mietsache zu gestatten hat, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen. Allerdings ist die mietrechtliche Vorschrift mit dem Wohnungseigentumsrecht in Einklang zu bringen, denn der vermietende Wohnungseigentümer kann ja nicht mehr Rechte einräumen, als ihm im Verhältnis zur Gemeinschaft selbst zustehen. Im Bereich von Eigentumsanlagen geht es vielmehr um drei Fragen, die miteinander in Einklang gebracht werden müssen. Hierbei handelt es sich zunächst um die Interessenabwägung nach § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB. Denn der Anspruch des Mieters besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Weiter geht es um eine Angemessenheitsprüfung, die nach § 20 Abs. 2 WEG, der Parallelvorschrift zu § 554 BGB, vorgeschrieben ist. Diese Angemessenheitsprüfung verlangt die Abwägung der negativen Folgen gegen den privilegierten Zweck. Die Eigentümer haben somit zur Frage des „ob“ der Maßnahme kein Ermessen und keinen Entscheidungsspielraum, da der Einbau einer Wallbox dem privilegierten Zweck des Ladens elektrisch betriebener Fahrzeuge dient. Dagegen beschließen die Eigentümer – und das ist der dritte Prüfungsschritt – über das „wie“ der Maßnahme, also die Art deren Durchführung. Hier ist der Entscheidungsspielraum deutlich größer. So können die Eigentümer etwa die Durchführung durch einen Fachbetrieb vorsehen. Bei diesem letzten Prüfungsschritt kann es nun vorkommen, dass die Eigentümergemeinschaft Vorgaben zur Durchführung macht, die die vom Mieter geplante Maßnahme ändern würden, sodass unter Umständen der vermietende Eigentümer die konkret von seinem Mieter geplante Maßnahme doch verweigern darf.

**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@haus-und-grund-muenchen.de**



– ANZEIGE –

Mietshaus – Was darf die Verwaltung kosten?

Frau Karin S. aus Hamburg fragt an: Vor zwei Jahren habe ich zusammen mit meinem Bruder ein Mietshaus in München Haidhausen geerbt. Ich wohne in Hamburg und bin beruflich sehr eingespannt. Daher hat sich mein Bruder, der in München wohnt, bereit erklärt, die Verwaltung des Hauses zu übernehmen. Seitdem gibt es Streit über die Höhe der Verwalterkosten. Das Haus wurde 1962 gebaut und ist in recht gutem Zustand. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Ladengeschäfte, in den vier Obergeschossen zwölf Wohnungen. Die vermietete Fläche beträgt ca. 1.000 m². Die Mieteinnahmen betragen brutto 140.000 € pro Jahr. Die Mietüberschüsse werden hälftig geteilt; allerdings ist mein Bruder der Meinung, ihm stünden für die Verwaltung mindestens 1.000 € pro Monat zu. Das wäre schließlich sehr viel Arbeit – Handwerker für Reparaturen beauftragen und überwachen, Angebote einholen, Rechnungen prüfen, mit Mietern Betriebskosten abrechnen, Zahlungsein- und -ausgänge überwachen, sich bei Schäden auch mit Versicherungen herumstreiten, bei Wohnungswechsel neue Mieter suchen, Mietverträge abschließen, Renovierungen beauftragen und überwachen usw. Sind da 1.000 € im Monat wirklich angemessen?



**Rechtsanwalt
Rudolf Stürzer**
Vorsitzender
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort: Die Schilderung Ihres Bruders ist – was die zu erledigenden Arbeiten betrifft – durchaus zutreffend. Jeder, der ein Mietshaus verwaltet, weiß, dass es immer „irgendwas zu tun“ gibt. Der Zeitaufwand ist bei insgesamt 14 Einheiten aber doch recht überschaubar. In der Wohnungswirtschaft z.B. bei gewerblichen Hausverwaltungen betreut eine Vollzeitkraft 300 – 400 Einheiten; dies entspricht ca. 20 Mietshäusern. Auf ein Mietshaus Ihrer Größenordnung entfällt daher ein Zeitaufwand von ca. 2 – 3 Stunden pro Woche, d.h. ca. 10 Stunden pro Monat. Professionelle Hausverwaltungen verlangen dafür ca. 500 € / Monat; errechnet aus 5 % der Jahresmiete (140.000 €) = 583 € / Monat oder 35 € / Einheit x 14 Einheiten = 490 € / Monat. Wenn Sie sich auch auf Basis dieser Zahlen nicht mit Ihrem Bruder einigen können, sollten Sie sich wenigstens darauf verständigen, eine Hausverwaltung zu beauftragen, bevor – wie leider so oft – an solchen Streitereien eine ganze Familie zerbricht.

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**



„Wenn meine Kinder erben, können sie die Erbschaftssteuer nicht zahlen“



Wolf-Armin von Reitzenstein besitzt eine denkmalgeschützte Villa in München, die er seinen Kindern vermachen will
Quelle: Quirin Leppert

Familie von Reitzenstein wohnt bereits mit der fünften Generation in einer denkmalgeschützten Villa in München-Neuhausen. Doch jetzt fürchtet der Eigentümer, dass seine Kinder eines Tages verkaufen müssen – da sie die Erbschaftssteuer nicht bezahlen können.

Um keine schlaflosen Nächte zu haben, hat Wolf-Armin von Reitzenstein die Summe der Erbschaftssteuer, die seine drei Kinder mal zahlen müssen, noch nicht genau ausgerechnet. Er will sie auch nicht wissen. Der 82-Jährige besitzt ein 400-Quadratmeter-Wohnhaus im Münchner Stadtteil Neuhausen, einer der besten Lagen in der bayerischen Landeshauptstadt. Seine Kinder sind dort aufgewachsen. Nun aber befürchtet Reitzenstein, dass sie nach seinem Tod die hohe Erbschaftssteuer nicht stemmen können und ihr Elternhaus verlieren.

Reitzenstein schätzt den Wert seiner Immobilie inklusive des Grundstücks von 1200 Quadratmetern auf etwa zehn Millionen Euro. Auf dem Papier ist er damit Multimillionär.

„Das ärgert mich, denn dieser Wert ist doch nicht real“, sagt der ehemalige Gymnasiallehrer, der am Institut für Bayerische Geschichte der Ludwig-Maximilians-Universität forscht und lehrt.

Das Hauptproblem seien die niedrigen Freibeträge, die zuletzt vor 13 Jahren erhöht wurden. „Für die aktuellen Münchner Preise sind die Freibeträge völlig unrealistisch“, sagt Reitzenstein.

Exorbitante Immobilienpreise – aber niedrige Freibeträge

Ähnliche Fälle kennt auch Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Chef des Eigentümerverbands Haus und Grund in München. „Vor zehn bis zwölf Jahren gab es solche Fälle noch nicht, jetzt sehen wir das immer öfter“, sagt er. Weil die Immobilienpreise um ein Vielfaches gestiegen sind, sei eine Anpassung längst überfällig. „Die Freibeträge waren für Hochpreisregionen schon immer sehr niedrig. Aber jetzt passen sie nicht mehr zu den exorbitanten Immobilienpreisen – an denen sich auch die Bodenrichtwerte orientieren.“

Künftig könnten noch mehr Bundesbürger betroffen sein. Experten gehen davon aus, dass die Zahl der vererbten Immobilien künftig steigen wird, weil die Nachkriegsgeneration, die lange Wohlstand aufbauen konnte, verstirbt. Diese Entwicklung beobachtete das Statistische Bundesamt bereits in den letzten Jahren.

Der Wert der Erbschaften, die 2020 steuerlich berücksichtigt wurden, lag doppelt so hoch wie noch zehn Jahre zuvor. Der Wert von vererbten Immobilien hat sich in derselben Zeit sogar verdreifacht. Doch noch immer verteilt sich ein Großteil des Erbes auf eine Minderheit. Nur jeder 50. vererbt mehr als eine Million Euro.

Wenn Reitzenstein stirbt, wird seine Frau zur Hälfte erben. Bleibt sie in dem Objekt wohnen, muss sie keine Steuern zahlen. Anders sieht es bei den Kindern aus, die jeweils einen Steuerfreibetrag von 400.000 Euro haben. Liegt das Erbe bis zu 300.000 Euro darüber, fallen für die Kinder laut Gesetz Steuern von elf Prozent an. Ein Schreckensszenario für den Münchner: „Wenn meine Kinder das Haus behalten wollen, müssten sie einen Kreditaufnehmen. Meine Ersparnisse würden dafür nicht reichen.“

Für die Familie Reitzenstein hat das Objekt auch einen großen, emotionalen Wert. Erbaut wurde es 1907 von dem Architekten und Stiefgroßvater des Eigentümers, Richard Schachner, der auch das Schwabinger Krankenhaus entwarf. Anfang der 1970er-Jahre erbte Reitzenstein die denkmalgeschützte Immobilie von seiner Großmutter, damals belief sich der Wert auf etwa 600.000 D-Mark. Mittlerweile wohnt mit seinem Enkel bereits die fünfte Generation in der Villa, die heute als Zweifamilienhaus genutzt wird.

Eigentlich hat die Politik eine Ausnahmeregelung für Erben geschaffen, die die geerbte Immobilie für den Eigenbedarf nutzen wollen. Wohnen die Angehörigen des Verstorbenen mindestens zehn Jahre selbst in der Immobilie, wird keine Erbschaftssteuer fällig. Diese Regelgilt jedoch nur bei einer Wohnfläche von bis zu 200 Quadratmeter – Reitzensteins Kinderwären davon also ausgeschlossen.

Bayern fordert eine regionale Erbschaftssteuer

Deshalb kämpft er nun gegen die „konfiskatorischen Bewertung“, wie er selbst sagt, macht Politiker darauf aufmerksam und setzt sich für eine Reform ein. Die fordert auch Bayerns Finanzminister Albert Füracker (CSU). ([/wirtschaft/article237014381/Immobilienboom-Bayerns-Finanzminister-fordert-hoehere-Freibetraege-bei-Erbschaften.html](#))

Er sprach sich bereits für eine Erhöhung der Freibeträge als auch eine Regionalisierung der Erbschaftssteuer aus – doch eine Gesetzesänderung kann nur der Bund veranlassen. „Das Familienheim muss Familienheim bleiben können. Wenn Kinder das Eigenheim der Eltern verkaufen müssen, weil sie sich die Erbschaftsteuer nicht leisten können, dürfen wir das nichthinnehmen“, sagte Füracker.

Solche Fälle kennt Reitzenstein aber bereits. Zuletzt verkauften Erben ein Anwesen in der Nachbarschaft für zwölf Millionen Euro an einen Investor – auch dieser Verkaufspreis beeinflusst die Bodenrichtwerte und damit nicht zuletzt auch die Bewertung des Familiengrundstücks. Der Münchner ärgert sich über die Bemessung des Finanzamts, das sich an Bodenrichtwerte und den Verkaufspreisen von Immobilien in derselben Region orientiert. „Das Finanzamt lacht sich ins Fäustchen, die Steuereinnahmen steigen damit natürlich auch“, sagt Reitzenstein.

Seit 2007 verdoppelten sich die bundesweiten Einnahmen aus der Erbschaftssteuer und lagen 2020 bei 8,6 Milliarden Euro. Allein Bayern hat 2020 rund 87 Millionen mehr an Erbschaftssteuer eingenommen als im Jahr zuvor. Für Reitzenstein steht eins fest: Die Bewertung muss geändert werden.

So sieht es auch der Eigentümerverband Haus und Grund. Sozial eingestellte Vermieter und deren Erben treffen die hohe Erbschaftssteuer besonders hart, heißt es vom Verband. Wer dagegen Maximalmieten einnimmt, hat genügend Kapital, um die Steuer zu bezahlen oder Kredite dafür aufzunehmen. Wird ein Objekt beispielsweise an einen Investor verkauft, hätte das auch schwerwiegende Folgen für die Mieter. „Dann weht womöglich ein anderer Wind im Haus. Dann ist Schluss mit sozial verträglichen Mieten“, sagt Rechtsanwalt Stürzer. ([/vermishtes/article237851723/Airbnb-in-Paris-Wohnung-ohne-Erlaubnis-vermietet-221-000-Euro-Strafe.html](#))

Um diese Entwicklung zu vermeiden, fordert Haus und Grund, den Wert nicht mehr nach Bodenrichtwerten zu ermitteln, sondern anhand des Ertrags, den eine Immobilie abwirft. Denn dann wäre die Bewertung in den meisten Fällen niedriger – und damit auch die Erbschaftsteuer.

Vermögenserben sollen Betriebserben gleichgestellt werden

Dem stimmt auch Reitzenstein zu. Weil sein Haus denkmalgeschützt ist, übersteigen die Kosten die Einnahmen oftmals. „Letztens habe ich eine 300 Jahre alte Eiche auf dem Grundstück als Naturdenkmal schützen lassen. Das hat mich etwa 5000 Euro gekostet.“ Er sei nicht gegen eine Erbschaftssteuer, „aber sie muss sich im Rahmen halten“, sagt Reitzenstein. Eine Bemessung nach Ertrag könne ein Anreiz für Eigentümer sein, die Mieten nicht zu erhöhen.

Eine Alternative zur Erhöhung der Freibeträge wäre eine Freistellung von Erben, die sich verpflichten, Mieten für einen bestimmten Zeitraum konstant zu halten. „Wir fordern eine Gleichstellung zu Betriebserben, die von der Erbschaftssteuer verschont bleiben, wenn sie Arbeitsplätze für eine gewisse Zeit erhalten“, sagt Stürzer und rät: Anstatt auf die Politik zu vertrauen, sollten Eigentümer selbst tätig werden. „Alle zehn Jahre kann man Eigentumsanteile steuerfrei als Schenkung übertragen, allerdings wird das zunehmend wirkungslos, weil die Freibeträge so niedrig sind.“ ([/finanzen/immobilien/plus237548511/Eigentuemerversammlung-Kein-Treffen-seit-drei-Jahren-Das-kann-teuer-werden.html](#))

Je früher man also damit anfängt, desto größer sind die Erfolgsaussichten. „Wer vor zehn Jahren damit begonnen hat, hat sich möglicherweise Steuern im sechs- oder siebenstelligen Bereich gespart“, sagt Stürzer. Eigentümer sollten sich jedoch von Experten beraten lassen und wichtige Vorkehrungen treffen, um die eigenen Rechte sicherzustellen.

Auch Reitzenstein hat vor ein paar Jahren angefangen, seinen Kindern Anteile zu übertragen. Mittlerweile seien die Freibeträge aber ausgeschöpft. „Meine Frau sagt, es wäre zu spät“, sagt der ehemalige Lehrer. „Im Moment ist nur etwa ein Zehntel des Wertes in den Händen meiner Kinder, es löst das Problem also nicht.“ Vor allem, weil der Immobilienboom immer weiter zu den steigenden Marktpreisen beitrage, und das Grundstück weiter an Wert gewinnt. An den schlimmsten Fall möchte Reitzenstein trotzdem nicht denken – das Haus soll in Familienbesitz bleiben.



Nr. 15 vom 13.04.2022



Die Expertenrunde

zum Thema:

Dämmung

Kathrin G. aus Poing fragt, ob sie an ihrem Haus eine Außendämmung anbringen darf, die in das Nachbargrundstück hineinragt und ob sich der Nachbar dagegen wehren kann.



RÄin Andrea Nasemann
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Um Energie einzusparen, dämmen inzwischen viele Hauseigentümer ihre Immobilie. Dies kann allerdings zu Konflikten mit den Nachbarn führen, wenn durch die angebrachten Werkstoffe das Haus über die Grenze des Nachbarn reicht. So hatte etwa das Oberlandesgericht Karlsruhe in der Vergangenheit entschieden, dass ein Hauseigentümer seine Außenwand nicht dämmen darf, wenn die Dämmplatten in den Luftraum des Nachbargrundstücks ragen (Urteil vom 09.12.2009, 6 U 121/09).

Doch inzwischen hat sich die Rechtslage verändert. Viele Bundesländer, so auch Bayern, haben das Nachbarschaftsrecht so reformiert, dass nachträglich angebrachte Dämmschichten prinzipiell geduldet werden müssen. Danach ist ein Grundstückseigentümer unter bestimmten Voraussetzungen zur Duldung des durch eine Wärmedämmung entstandenen Überbaus verpflichtet. Neubauten müssen allerdings so geplant sein, dass die Wärmedämmung in den Grenzen des eigenen Grundstücks bleibt. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem neuen Urteil vom 12.11.2021 nun entschieden, dass entsprechende landesrechtliche Regelungen, die eine die Grundstücksgrenze überschreitende nachträgliche Wärmedämmung von Bestandsbauten erlauben, mit dem Grundgesetz vereinbar sind (V ZR 115/20).

Tipp: Der andere Grundstückseigentümer muss jedoch Veränderungen an seinem Gebäude nicht dulden, wenn diese wegen der Wärmedämmung notwendig werden (BGH, Urteil vom 14.06.2019, V ZR 144/18). Der Überbau durch die Fassadendämmung darf auch nur maximal 25 Zentimeter auf das Nachbargrundstück ragen. Weitere Voraussetzung: Durch die Wärmedämmung darf die Nutzung des Nachbargrundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt werden. Zudem darf nicht eine vergleichbare Wärmedämmung auf andere Weise als durch eine Außendämmung mit vertretbarem Aufwand möglich 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@haus-und-grund-muenchen.de**



DER TÄGLICHE **tz**-RATGEBER heute: Ihr gutes Recht

Zusatzkosten: Was Mietern alles droht

Von Abwasser bis Müllentsorgung: Zur Zahlung von Kosten außerhalb der Miete sind Mieter nur im Falle einer klaren Vereinbarung verpflichtet. Aber: Zur Umlegung aller 17 Positionen des Betriebskostenkatalogs reicht laut BGH bereits die Vereinbarung, dass der Mieter „die Betriebskosten“ zu tragen hat. Ein Überblick.



Betriebskosten umfassen die Grundsteuer, die Kosten des Frischwassers, einer Wasseraufbereitungsanlage und des Abwassers, die Heizungs- und Warmwasserkosten einschließlich der Kosten für Erfassung und Abrechnung sowie für die regelmäßige Wartung der Heizung, Bedienung und Abgasmessung. Auch die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen Eichung von Kalt- und

Warmwasserzählern alle sechs Jahre fallen darunter; die Kosten des Aufzuges, an denen sich auch die Erdgeschossmieter beteiligen müssen. Ebenso auch Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr, der Gebäudereinigung, Ungezieferbekämpfung und Gartenpflege – auch dann, wenn der Gemeinschaftsgarten von den Mietern nicht genutzt werden kann. Neben den Kosten

von Rasenmähen und Schneiden von Hecken und Sträuchern zählen laut Bundesgerichtshof auch die Kosten für Fällen und Abtransport von kranken und morschen Bäumen sowie der Neubepflanzung; die Pflege von Spielplätzen, Kosten des Allgemeinstroms (z.B. im Treppenhaus), des Kaminkehrers, von Sach- und Haftpflichtversicherungen z.B. gegen

Feuer, Sturm, Wasser und Elementarschäden; die Kosten des Hausmeisters (nicht aber die Kosten der Hausverwaltung!), Kosten für eine Gemeinschaftsantenne, einen Kabelanschluss und seit 1.12.2021 einer gebäudeinternen Glasfaserverteileranlage sowie Kosten für gemeinschaftliche Waschmaschinen und Trockner.

Ferner können auch sonstige in der Betriebskostenverordnung nicht namentlich bezeichnete Betriebskosten auf Mieter umgelegt werden; diese müssen allerdings im Mietvertrag genau

bezeichnet werden. Eine pauschale Umlegung von „sonstigen“ Betriebskosten ist nicht wirksam. Dies betrifft unter anderem Kosten für die Wartung von Feuerlöschern, Reinigung von Dachrinnen, Überprüfung von Rauchmeldern (nicht aber deren Anschaffungskosten); für Gemeinschaftseinrichtungen z.B. Schwimmbad, Sauna, wenn diese allen Mietern zur Verfügung stehen; Kosten für die Untersuchung des Trinkwassers nach der Trinkwasserverordnung, Kosten eines Wachdienstes, wenn sich die Wohnung im Hotspot einer radikalen Szene befindet.

Nicht umlagefähig auf Mieter sind dagegen Kosten der Hausverwaltung und Reparatur- und Instandhaltungskosten sowie die bei Eigentumswohnungen zu zahlende Instandhaltungsrücklage.

Foto: dpa Themendienst



Rudolf Stürzer
Rechtsanwalt und Vorsitzender
der Eigentümer-Initiative
Haus & Grund

– ANZEIGE –

Wohnungseigentum: Dach kaputt – Schaden im Sondereigentum

Frau Ammer aus München fragt: In einer Wohnungseigentumsanlage in München gehört mir eine Dachterrassenwohnung. Beim letzten Starkregen trat Wasser in meine Wohnung ein. Die Wände sind feucht. Der Putz bröckelt bereits leicht ab, und der Parkettboden wurde beschädigt. Als Ursache stellte sich heraus, dass das Dach undicht ist. Wer muss den gesamten Schaden bezahlen?



RAin Melanie Sterns-Kolbeck
Fachanwältin für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Antwort: Vorliegend liegt die festgestellte Schadensursache augenscheinlich im gemeinschaftlichen Eigentum. Den Schaden am gemeinschaftlichen Eigentum hat unstrittig die Wohnungseigentümergeinschaft auf ihre Kosten beseitigen zu lassen. Bei dem Schaden im Sondereigentum – wie etwa dem Putz und dem Parkettboden – ist die Frage nicht ganz so klar zu beantworten. Es kommt darauf an, ob die Wohnungseigentümergeinschaft ein Verschulden trifft. Dann wäre sie auch für diesen Schaden verantwortlich. Ein Verschulden trifft die Wohnungseigentümergeinschaft immer dann, wenn ihr ein Schaden am Gemeinschaftseigentum bekannt ist und sie keine entsprechenden Beschlüsse zur Instandsetzung herbeigeführt hat. Gleiches gilt, wenn ein Wohnungseigentümer die Eigentümergeinschaft nachweislich und unter einer angemessenen Fristsetzung die Wohnungseigentümergeinschaft aufgefordert hat, einen Schaden am gemeinschaftlichen Eigentum zu beseitigen. Tritt nach Ablauf dieser Frist ein Schaden im Sondereigentum ein, so ist die Gemeinschaft auch zur Tragung der Kosten für diese Schadensbeseitigung verantwortlich. Handelt es sich jedoch, wie vorliegend, um einen erstmaligen zufälligen Schadenseintritt im Sondereigentum aufgrund von schadhaftem Gemeinschaftseigentum, so muss der jeweilige Wohnungseigentümer seinen Schaden selbst beseitigen.

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**



vom 13.04.2022



Wie Vermieter die Inflation nutzen

Eigentümer schließen immer häufiger Mietverträge ab, die sich an der Preissteigerung orientieren. Das kann teuer werden

Berlin – Katsche Platz ahnte es schon, er wusste ja, dass die Klausel in seinem Mietvertrag steht. Aber als dann der Brief kam – „erfreut ist man da ja nicht“, sagt er. Platz wohnt in einer Mietwohnung in Hamburg. Sechs bis sieben Prozent mehr Miete will der Eigentümer, das mache letztlich etwa 70 bis 80 Euro im Monat aus, sagt der Digitaldesigner.

Er bildet damit die Vorhut für viele Mieter, die nun ähnliches erwartet: Eine höhere Miete, weil die allgemeine Inflation zugenommen hat. Sie haben einen Vertrag, der eine Indexmiete vorsieht und damit Erhöhungen zulässt parallel zur amtlichen Preissteigerung. Im März lag die bei satten 7,3 Prozent, wie das Statistische Bundesamt am Dienstag mitteilte.

Jahrelang lief es gut für Menschen mit einem Indexmietvertrag. Seit 2012 rangierte die Steigerung bei den Verbraucherpreisen stets unter zwei Prozent, während vor allem in Deutschlands Großstädten viele Mieter schon wegen schmerzhafter Erhöhungen oder erstaunlicher Aufschläge bei Neuvermietungen stöhnten. Noch 2020 stiegen die Verbraucherpreise um gerade einmal 0,5 Prozent. Mit dem Jahr 2021 änderte sich das, vor allem seit dem Herbst, als die Preise für Brennstoffe wie Öl und Gas nach oben schossen.

Derweil sind Mietverträge mit einer Indexklausel immer beliebter geworden. Der Mieterverein Hamburg stellt einen „signifi-

kanten Anstieg der Indexmieten“ fest. Schätzungsweise die Hälfte der Neuverträge enthielten eine solche Klausel oder eine Staffelmiete, ausgenommen Genossenschaften und der städtische Wohnungskonzern Saga. Bei Staffelmieten werden die künftigen Erhöhungen schon vorher im Vertrag festgehalten, zum Beispiel zwei Prozent pro Jahr. Indexmieten dagegen sind flexibel, sie folgen der Inflation.

Vom Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr heißt es, man prüfe „inzwischen recht oft Indexmieterhöhungen“ oder Verträge mit solchen Klauseln. Vor etwa zehn bis 15 Jahren sei dies nur bei Mietverträgen für Firmen und anderes Gewerbe üblich gewesen. Auch der Mieterverein München spricht von einer Zunahme.

Das bestätigt der Eigentümer-Verband Haus und Grund München. „60 bis 70 Prozent der Neuverträge im Großraum München enthalten eine Indexregelung“, sagte der Vorsitzende von Haus und Grund München, Rudolf Stürzer. Nach eigenen Angaben vertritt der Verband Vermieter von 400 000 Wohnungen. Etwa 40 Prozent von ihnen seien inzwischen über Indexverträge vergeben, sagt Stürzer. „Staffelmieten sind dagegen im Augenblick ziemlich out, weil da nur nach starren Zahlen erhöht wird.“

Die Indexmiete sei eine gute Sache, weil sie Streit vermeide, sagt der Rechtsanwalt Stürzer. Die ansonsten mögliche Erhö-

hung nach dem Mietspiegel sei dagegen sehr kompliziert. „Der Mietspiegel in München ist 24 Seiten stark, da streiten sich Mieter und Vermieter dann, ob das Bad 1,80 Meter oder 1,90 hoch fließt ist“, sagt Stürzer, weil das Einfluss auf den Mietpreis haben könne. Bei der Indexmiete dagegen ist die Sache klar. Es gibt einen amtlichen Index, man kann den Verlauf sogar auf einer Seite des Statistischen Bundesamtes nachvollziehen.

Indexmieteten sind unkomplizierter als andere Verträge

Auch bei dem Eigentümerverband häufen sich derzeit die Anfragen zur Indexmiete, nur eben aus der anderen Perspektive: Kann ich die allgemeine Preissteigerung an meine Mieter weitergeben? „Ja, kann der Vermieter“, sagt Stürzer. „Wir empfehlen weiterhin die Indexmiete verbunden mit dem Rat, die Spanne nicht unbedingt voll auszuschöpfen.“ Viele Vermieter täten halt nur zu ihrem Mieter wünschen.

Beim Deutschen Mieterbund (DMB) in Berlin klingt man da weniger euphorisch. Es stimme schon, sagt Mieterbund-Sprecherin Jutta Hartmann, die Indexmiete sei vergleichsweise einfach und gut nachvollziehbar durch den Rechner des Statisti-

schen Bundesamtes. Zudem sei eine Erhöhung auf die örtliche Vergleichsmiete – der Schrecken vieler Mieter – beim Indexmodell ausgeschlossen.

Andererseits hätten die Leute aber keine Handhabe, wenn die Preissteigerung so hoch sei wie derzeit. „Da kann man als Mieter nichts machen“, sagt Hartmann. Auch die Kappungsgrenze, ein Instrument zur Begrenzung der Mieterhöhung, greife bei Indexmieten nicht. „Das ist für Vermieter eine feine Sache.“

Der Eigentümer müsse allerdings einige formale Regeln einhalten, betont der Mieterbund. Die Indexmiete muss laut Gesetz mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung muss in Textform angekündigt und darf erst im übernächsten Monat wirksam werden.

Wenn der Mieter Pech hat, werde er zudem doppelt belastet, sagt Hartmann. Erstens durch die Indexmiete, zweitens durch Kosten für eine Sanierung, die der Vermieter umlegen darf. Dies ist der Fall, wenn er gesetzlich zu einer Modernisierung verpflichtet ist, etwa zum Austausch der Heizungsanlage. Das kommt dann auf die Erhöhung der Indexmiete obendrauf.

Katsche Platz, der Hamburger Mieter, stellt sich schon auf weitere Erhöhungen ein. Dagegen vorgehen werde er aber nicht, sagt Platz, er sei ja eigentlich ganz froh über seinen „sehr kulantem Hauseigentümer“.

ROLAND PREUSS



Goldene Fassade eines Neubaus für Eigentumswohnungen im Mainzer Zollhafen. Viele Menschen nehmen Indexmieten in Kauf, einfach weil das Angebot in den Städten so knapp ist. FOTO: DPA

VERLAGS-ANZEIGE

immo
2022

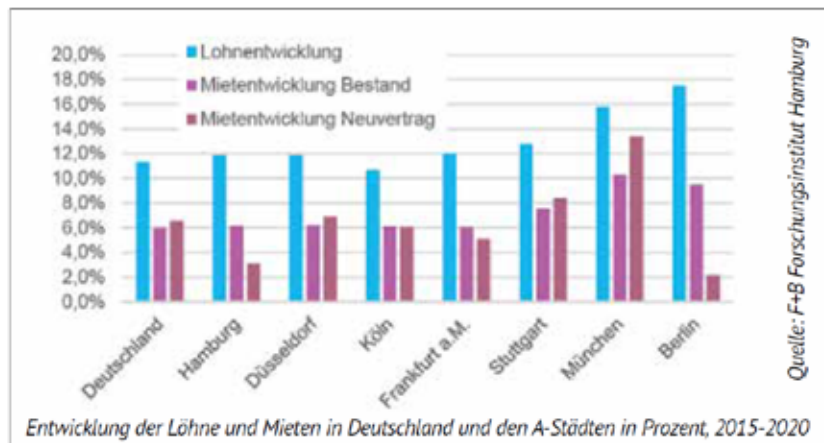
Mieten immer bezahlbarer

Zugleich mehr Fläche und steigender Wohnkomfort

Wohnen ist in den letzten sechs Jahren zwar nicht billiger geworden – weil die Mieten weiter gestiegen sind; sie sind aber trotzdem deutlich bezahlbarer – weil die Löhne und Gehälter noch wesentlich stärker gestiegen sind, insbesondere in Ballungsräumen wie Berlin, Hamburg, Frankfurt a.M., Düsseldorf, Köln – und München.

Dies ergibt sich aus einem Vergleich der Bruttoarbeitsentgelte nach den Daten der Bundesagentur für Arbeit im Zeitraum 2015 bis 2021 mit der Entwicklung der Mieten im gleichen Zeitraum nach den Daten des F+B Forschungsinstituts in Hamburg. Bundesweit stiegen die Löhne im Betrachtungszeitraum um 11,3 % auf 3.435 €. Im selben Zeitraum stiegen die Bestandsmieten um durchschnittlich 6 % und die Neuvertragsmieten um durchschnittlich 6,6 %. Die Fakten für München zeigen für 2015 bis 2021 eine Steigerung der Löhne und Gehälter um 15,8 % lt. Bundesagentur für Arbeit. Die Steigerung der Neuvertragsmieten beträgt 13,8 % lt. Forschungsinstitut F+B, die Steigerung der Bestandsmieten 10,5 % lt. Forschungsinstitut F+B. Laut Münchner Mietspiegel stiegen die Mieten in diesem Zeitraum um 12,3 %. Die Studie zur Entwicklung der Löhne und Mieten 2015 bis 2021 ist abrufbar unter www.hausundgrund.de/miete.

Eine große Münchner Tageszeitung hatte bereits 2018 aus einer groß angelegten Leserumfrage zur



Mietbelastung in München 12.000 Rückmeldungen erhalten. Das Ergebnis (Zitat): „Im bundesweiten Mittel geben die Teilnehmer der Umfrage 26 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aus, in München sind es 28 %“. Zu einem ähnlichen Ergebnis kam das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln (IW) in seiner regelmäßigen Umfrage zur Mietbelastung. Es ermittelte eine mittlere Mietbelastung in München von 27 %.

Diese Mietbelastung ist inzwischen aufgrund der Entwicklung der Löhne im Vergleich zur Entwicklung der Mieten weiter gesunken. Auch langfristig betrachtet ist die Mietbelastung in München gesunken. Im Wohnungsmarktbericht der Landeshauptstadt München von 1994 (!) heißt es: „Die Mietbelastung in München beträgt 30 %“. Das war vor 28 Jahren – zu einer Zeit, in der die Pro-Kopf-Wohnfläche in München noch ca. 30 m² betrug. Heute liegt sie bei 40 m² pro Kopf. Hinzu kommt ein laufend steigender Wohnkomfort.

Das passt nicht ins Bild von Mieterverbänden und Politikern, die gerne vom „Mietenwahnsinn“ sprechen – allen Fakten zum Trotz. Die Stadt München hat früher Umfrageergebnisse zur Mietbelastung veröffentlicht. Im letzten städtischen Bericht vom Dezember 2012 mit Zahlen zur Mietbelastung wird eine durchschnittliche Belastung von 23 % genannt. Dazu heißt es: „So hat München trotz des Spitzenmieteniveaus aufgrund der hohen Kaufkraft eher eine mittlere Mietbelastung im nationalen Vergleich. Gegenüber der letzten Mikrozensus-Erhebung sank erfreulicherweise die Münchner Mietbelastungsquote“.

Daraufhin hat HAUS + GRUND MÜNCHEN die damit von der Stadt bestätigte unauffällige Mietbelastung thematisiert. Seitdem veröffentlicht die Stadt in ihren neuen Berichten zur Wohnungssituation keine Zahlen zur Mietbelastung mehr.

Rudolf Stürzer, Vorsitzender
HAUS + GRUND MÜNCHEN

MÜNCHNER MOMENTE

Des Vermieters neue Kleider



VON WOLFGANG GÖRL

Gottlob, es gibt sie noch, die guten Nachrichten – sogar in finsternen Zeiten wie diesen. Neulich zum Beispiel hat der Münchner Haus- und Grundbesitzerverein, eine ehrenwerte Organisation, die Menschen mit extrem hoher Steuerlast seelisch betreut, wissen lassen, dass die Mieten in München „immer bezahlbarer“ werden. Verständlich, dass sich Münchens Mieter daraufhin jubelnd in den Armen lagen, zumal die Begründung noch eine zweite frohe Botschaft enthielt: Die Löhne der Münchner, so der Hausbesitzer-Club, sind in den vergangenen sechs Jahren durchschnittlich um fast 16 Prozent gestiegen, und man darf hinzufügen, dass es gewiss die Billiglohn-Empfänger und andere arme Schlucker waren, die dabei den größten Reibach machten, natürlich auf Kosten der Besserverdienenden. Hingegen die Mieten – oje oje! Gerade mal um lumpige zwölf Prozent sind sie gewachsen, das ist praktisch nichts im Vergleich zur Explosion der Löhne. Klar, dass die Münchner ihre Miete jetzt locker aus der Portokasse bezahlen, abgesehen von ein paar Losern, die mittlerweile aber in einer Plattenbausiedlung irgendwo im Osten wohnen.

Aufschlussreich ist in diesem Zusammenhang eine Beobachtung, die der Kabarettist Maximilian Schaftroth soeben in einem SZ-Interview preisgegeben hat: „Diejenigen, denen in München ganze Straßenzüge gehören, die haben die Löcher im Sakko.“ Schaftroth kennt sich aus mit Vermögenswerten, er hat Bankkaufmann gelernt, einen Beruf, der die tiefsten Einblicke in das menschliche Leben ermöglicht. Zwar steht der Mensch manchmal auch vor dem Arzt ohne Kleider da, aber richtig nackt ist er erst im Angesicht seines Bankberaters. Diesem genügt ein Blick aufs Konto, und schon weiß er, ob der Kunde noch halbwegs frei oder bereits Knecht der Bank ist. Auf diese Weise hat Schaftroth mitgekriegt, dass die ganz großen Immobilienbesitzer selten so glamourös daherkommen wie die üblichen Untergiesinger Souterrain-Mieter mit ihren Ferraris und Rolex-Uhren.

Aber warum ist das so? Bisher dachte man, so ein Mensch, dem halb Pasing oder Haidhausen gehört, trage aus purem Geiz seine Klamotten so lange, bis sie ihm in Fetzen vom Leib fallen. Das wäre keineswegs verwerflich, schon gar nicht in München, wo eine nahezu ins schwäbisch-pathologische schwappende Sparsamkeit seinerzeit König Ludwig I. ergriffen hatte, der 60 Jahre lang denselben Morgenmantel trug. Nach der bestürzenden Mitteilung des Hausbesitzervereins erscheint die Sache mit den löchrigen Sakkos jedoch in einem ganz anderen Licht. Die von der allgemeinen Einkommensentwicklung abgehängten Immobilieneigner können sich neue Klamotten einfach nicht mehr leisten.

Angesichts dieser Not täte jeder Münchner gut daran, einem Passanten, der in abgewetzter Montur wie König Ludwig daherkommt, ein paar Euro zuzustecken. Es könnte der eigene Vermieter sein.

CO₂-Abgabe: Die **tz** erklärt die neue Kosten-Verteilung

Mieter & Vermieter: Wer wie viel zahlt

Die Heizkosten steigen rasant. Mieter müssen deshalb heuer mit hohen Nachzahlungen rechnen. Die Ampel-Koalition will sie entlasten: Ab Januar 2023 zahlen Vermieter – abhängig von der Energiebilanz ihrer Immobilie, bei der CO₂-Steuer mit. Was Mieter und Vermieter dazu wissen müssen – hier der große tz-Überblick:

► **Was ist die CO₂-Steuer?** Die Steuer trat mit der Einführung des Brennstoffemissions-handelsgesetzes zum 1. Januar 2021 in Kraft. Grundsätzlich gilt seitdem: Je mehr CO₂ ein Bürger verbraucht, beispielsweise beim Heizen, desto höher ist der Betrag, den er am Ende bezahlen muss. Da Heizöl mehr Treibgas-emission verursacht als Erdgas, ist die CO₂-Steuer auf Öl höher als auf Gas.

► **Warum wurde die CO₂-Steuer eingeführt?** CO₂-Emissionen fördern die Erderwärmung und schaden damit der Umwelt. Die Abgabe soll Anreize für einen sparsameren Umgang mit Energie setzen. Und Alternativen zu fossilen Heiz- und Kraftstoffen attraktiver machen – dazu zählen Technologien wie Wärmepumpen oder die Nutzung erneuerbarer Energien.

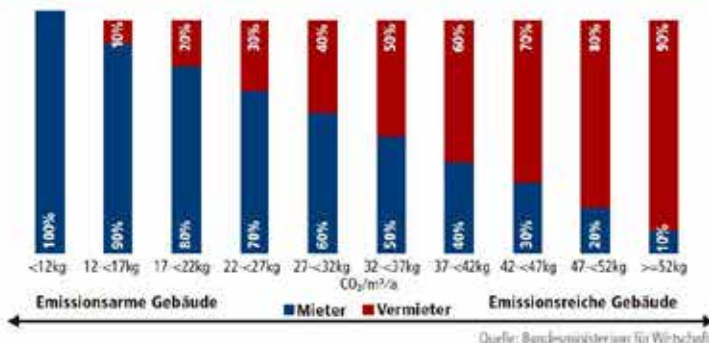
► **Was bedeutet die Steuer für die Heizkosten?** Die CO₂-Abgabe wird auf den Energiepreis aufgeschlagen. Der Betrag wird seit 2021 (25 Euro pro Tonne CO₂), bis zum Jahr 2025 (55 Euro/Tonne) schrittweise erhöht. 2026 soll ein Preiskorridor von mindestens 55 und höchstens 65 Euro gelten. Auf die Heizkosten bezogen heißt dies: Heuer fallen durch die CO₂-Abgabe für ein energetisch saniertes Einfamilienhaus (6500 Kilowattstunden pro Jahr) bei einer Gasheizung 42 Euro Mehrkosten an, bei einem schlecht gedämmten Einfamilienhaus (20.000 kWh) sind es 130 Euro, bei einer Ölheizung in einem energetischen Haus (650 Liter Jahresverbrauch) 62 Euro und bei einem weniger sanierten Haus (2000 Liter Verbrauch) 191 Euro. Im Jahr 2025 liegt die CO₂-Abgabe bei Gas für ein Einfamilienhaus mit guter Energiebilanz bei 77 Euro, bei einem weniger gut sanierten Haus bei 238 Euro, bei Öl sind's 114 bzw. 350 Euro.

► **Wer bezahlt die CO₂-Steuer?** Aktuell noch



Die Aufteilung der CO₂-Steuer könnte ab 2023 für große Diskussionen zwischen Eigentümern und Mietern sorgen.

► **CO₂-Steuer: Je weniger saniert die Wohnung, desto mehr zahlt der Eigentümer**



der Mieter. Das will die Ampel-Koalition nun ändern. Ziel ist eine faire Aufteilung zwischen Mietern und Vermietern. Ursprünglich sollte die Regelung zum 1. Juli 2022 in Kraft treten, nun gilt als Stichtag der 1. Januar 2023.

► **Wie sollen Mieter entlastet werden?** Mithilfe eines zehnstufigen Modells (siehe Grafik oben) soll ein Teil der Kosten auf die Vermieter umgelegt werden. Entscheidend ist hierbei die Energiebilanz des Hauses, bzw. der Wohnung.

► **Welche Energiebilanz gilt für welches Gebäude?** Die Energiebilanz eines Gebäudes lässt sich auf der Heizkosten- bzw. Gasabrechnung ablesen. Aber wohl erst mit der Heizkostenabrechnung für 2022 erfahren Mieter, mit welchen Kosten zu rechnen ist und in welche Stufe ihre Wohnung eingruppiert wird. Zusätzlich



Rudolf Stürzer



Volker Rastätter

soll geprüft werden, ob künftig anstelle der Heizkostenabrechnung der Energiekennwert des Energieausweises als Bemessungsgrundlage gelten soll. ► **Wie erhält man einen Energieausweis?** Aktuell gibt es noch nicht für jede Immobilie einen Energieausweis. Deshalb sind Energieberater gefragt. Sie erstellen die Ausweise auf Grundlage einer Gebäude Begutachtung erstellen. ► **Wer beauftragt den Energieberater?** Der Eigentümer. Energieberater vermittelt u.a. die Verbraucherzentrale Bayern. ► **Muss eine Immobilie mit schlechter Energiebilanz saniert werden?** Nein.



Wer mit Öl heizt, wird durch die CO₂-Steuer am meisten belastet.

Die Aufteilung der CO₂-Steuer soll eine energetische Sanierung für Eigentümer aber attraktiver machen. ► **Werden energetische Sanierungen gefördert?** Ja, der Staat vergibt (z. B. über die Förderbank KfW) Zuschüsse und günstige Kredite u. a. für neue Heizungs- und Photovoltaikanlagen oder den Fensteraustausch.

NEZG

Heizöl regional gleich hier bestellen unter Tel: 0800 8500 400
www.kreuzmayr-bayern.de

KREUZMAYR
Energie mit Sympathie

meist nicht leisten können.

► **Welche Fragen sind noch offen?** Ungeklärt ist bisher, wie mit Sanierungen bei denkmalgeschützten Gebäuden oder Immobilien mit Ensemblestatus umgegangen werden soll. Und wie die Kosten bei Etagenheizungen oder der Nutzung von Fernwärme verteilt werden.

► **Was sagt der Mieterverein?** Er sieht in der Verschiebung auf Januar einen Vertrauensbruch. Unfair sei auch, dass ein Vermieter, dessen Gebäude energetisch auf der untersten Stufe steht, nur 90 Prozent der Abgabe zahlen müsse, während bei Gebäuden, die auf der obersten Stufe stehen, der Mieter 100 Prozent zu zahlen hat, so Volker Rastätter, Sprecher des Mietervereins München.

► **Was sagen die Hausbesitzer?** Sie halten die Einstufung der energetischen Qualität einer Wohnung nach der Heizkostenabrechnung für falsch, da sie ja gerade nicht den energetischen Zustand des Gebäudes berücksichtige. Denn ein hoher Verbrauch könne ja auch auf dem Heizverhalten des Mieters beruhen. Entscheidend für die Verteilung der Kosten müsse deshalb der per Energiebedarfsausweis ausgewiesene Energiekennwert der Wohnung sein, so die Forderung. Hinzu komme: Je mehr sich der Vermieter an den Heizkosten beteiligen muss, desto weniger bestrebe für den Mieter ein Anreiz zu einem sparsamen Umgang mit der Energie, so Rudolf Stürzer vom Hans und Grundbesitzerverein München.

CAROLINE MIEDERHOF

CO₂-Steuer: Was Mieter und Vermieter zahlen müssen

Bisher tragen Mieter die Abgabe alleine, ab 2023 soll sich das ändern – Ansturm auf Energieberater

VON CAROLINE MIDDORFF

München – Um seine Umweltziele zu erreichen und den Ausstoß von klimaschädlichem Kohlendioxid (CO₂) entsprechend zu verringern, hat die Bundesregierung vergangenes Jahr eine CO₂-Steuer eingeführt, also eine Steuer auf die Freisetzung neuen Kohlendioxids. Das betrifft auch Mieter über die Heizkosten. Aktuell zahlen Mieter die Klimaabgabe noch ganz alleine. Das soll sich ändern. Ab dem 1. Januar 2023 wird die CO₂-Abgabe zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt. Vermieter zahlen dann mit – wie viel, hängt von der Energiebilanz ihrer Immobilie ab (siehe Grafik). Noch sind nicht alle Fragen abschließend geklärt. Ein Überblick über das, was bekannt ist.

Was ist die CO₂-Steuer?

Die CO₂-Steuer trat mit der Einführung des sogenannten Brennstoffemissionshandelsgesetzes am 1. Januar 2021 in Kraft. Grundsätzlich bedeutet die Steuer: Je mehr CO₂ ein Bürger verbraucht, beispielsweise zum Heizen, desto höher ist der Betrag, den er am Ende zahlen muss.

Die Steuer wird pro Tonne freigesetztes Kohlendioxid erhoben. 2021 waren das 25 Euro pro Tonne, heuer sind es bereits 30 Euro pro Tonne. Der Preis wird jährlich angehoben und soll im Jahr 2025 55 Euro pro Tonne betragen. 2026 soll ein Preiskorridor von mindestens 55 und höchstens 65 Euro gelten.

Heizen wird dadurch, unabhängig von anderen kostenintensiven Faktoren wie den Rohstoffpreisen, ebenfalls teurer. Da durch die Verwendung von Heizöl eine höhere Treibhausgasemission entsteht als durch Erdgas, schlägt die Steuer bei Öl auch entsprechend höher zu Buche als bei Gas.

Warum wurde eine CO₂-Steuer eingeführt?

Kohlendioxid trägt als sogenanntes Treibhausgas maßgeblich zur Erderwärmung und damit zum Klimawandel bei. Die Bundesregierung hat vergangenen Sommer die eigenen Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 im Klimaschutzgesetz verankert. Bereits bis 2030 sollen demnach die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken.

Die CO₂-Abgabe soll ein Anreiz für einen sparsameren Energieverbrauch sein. Während durch die Steuer fossile Heiz- und Kraftstoffe teurer werden, werden Technologien wie Wärmepumpen, Elektromobilität und die Nutzung erneuerbarer Energien attraktiver, so die Rechnung der Bundesregierung. Klima-



Gute Dämmung senkt die Steuerlast: Dafür müssen Immobilienbesitzer aber eine Stange Geld für die energetische Sanierung in die Hand nehmen.

neutrale Produkte und Geschäftsmodelle sollen sich in der Folge besser auf dem Weltmarkt durchsetzen.

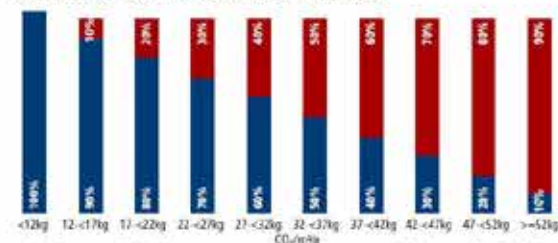
Wie wirkt sich die steigende CO₂-Abgabe bis zum Jahr 2025 auf die Heizkosten aus?

In diesem Jahr beläuft sich die CO₂-Abgabe nach Berechnungen der Verbraucherzentrale Deutschland für ein energetisch saniertes Einfamilienhaus mit Gasheizung und 6500 Kilowattstunden (kWh) Jahresverbrauch auf 42 Euro pro Jahr. Bei einem schlecht gedämmten Einfamilienhaus mit entsprechend höherem Verbrauch (20 000 kWh) sind es bereits 130 Euro.

Bei einer Ölheizung liegt die CO₂-Abgabe laut Verbraucherzentrale bei einem energetischen Haus (6500 Liter pro Jahr) aktuell bei rund 62 Euro, bei einem weniger gut gedämmten Haus (2000 Liter Verbrauch) sogar bei 191 Euro pro Jahr.

Bis 2025, haben die Verbraucherzentralen errechnet, steigt die CO₂-Abgabe für ein Einfamilienhaus mit guter Energiebilanz und Gasheizung auf 77 Euro pro Jahr – ein weniger gut saniertes Haus liegt dann etwa bei 238 Euro. Richtig teuer wird es im Jahr 2025 bei Öl: Die CO₂-Abgabe liegt bei energetischen

CO₂-Steuer: So will der Bund die Kosten aufteilen



Zwickmühle: Ist eine Wohnung energetisch extrem schlecht, muss der Mieter künftig nur noch zehn Prozent der Steuer tragen. Saniert der Vermieter, droht ihm aber eine nicht unerhebliche Mieterhöhung.

Mietern dann bei 114 Euro, bei weniger oder schlecht sanierten Häusern sogar bei 350 Euro pro Jahr.

Wer bezahlt die CO₂-Steuer?

Aktuell tragen Mieter die durch die Steuer verursachten Mehrkosten noch alleine. Die Ampel-Koalition will die Mieter allerdings perspektivisch entlasten. Im Koalitionsvertrag verspricht sie eine faire Aufteilung des zusätzlich anfallenden CO₂-Aufpreises zwischen Mietern und

Vermietern. Ursprünglich schon zum 1. Juli dieses Jahres vorgesehen, kommt diese Aufteilung nun aber doch erst zum 1. Januar 2023.

Wie genau sollen die Mieter entlastet werden?

Mithilfe eines zehnstufigen Modells (siehe Grafik) soll ab 2023 ein Teil der Kosten auf die Vermieter umgelegt werden. Entscheidend ist hierbei die Energiebilanz der eigenen Immobilie bzw. des Mietobjekts. Das Stufenmodell

wird es nur für Wohngebäude geben.

Wo finde ich die Energiebilanz für mein Gebäude?

Die Energiebilanz eines Gebäudes lässt sich auf der Heizkosten- bzw. Gasrechnung ablesen. Aber erst mit Erhalt der Abrechnung Ende 2022 erfahren Mieter, mit welchen Kosten zu rechnen ist und in welche Energiebilanz-Stufe ihre Wohnung eingruppiert wird. Zusätzlich soll geprüft werden, ob in Zukunft anstel-

le der Heizkostenabrechnung der Energiekennwert des Energieausweises als Bemessungsgrundlage gelten soll.

Wie erhält man einen Energieausweis für seine Immobilie?

Aktuell verfügt noch nicht jede Immobilie über einen geeigneten Energieausweis. Erstellt werden die Ausweise auf Grundlage der Begutachtung eines Gebäudes durch einen Energieberater.

Wer stellt den Energieberater?

Sollte noch kein geeigneter Energieausweis vorliegen, muss der Vermieter diesen durch einen Energieberater erstellen lassen. Der Mieter muss sich darum nicht kümmern. Energieberater gibt es beispielsweise bei der Verbraucherzentrale Bayern (Telefon: 089/55 27 94 0).

Seit Bekanntgabe des Gesetzes zur CO₂-Steuer ab 2023 ist die Anfrage nach Energieberatern sprunghaft gestiegen. In manchen Einsatzgebieten habe sich die Nachfrage sogar vervielfacht, sagte ein Sprecher der Verbraucherzentrale auf Anfrage. Diese enorm hohe Nachfrage hat bei der Verbraucherzentrale in Bayern zu einem vorübergehenden Annahmestopp von Anfragen geführt.

Selbst die Abarbeitung der bereits eingegangenen Anfragen werde wohl noch Monate dauern, sagte ein Sprecher der Verbraucherzentrale.

Müssen Immobilien mit schlechter Energiebilanz saniert werden?

Nein, Vermieter und Eigentümer werden vom Gesetzgeber nicht zu einer Sanierung gezwungen. Die Aufteilung der CO₂-Abgabe zwischen Mieter und Vermieter soll energetische Modernisierungen für Vermieter jedoch attraktiver machen.

Werden energetische Sanierungen gefördert?

Sowohl das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) als auch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördern einzelne Sanierungsmaßnahmen. Seit Januar 2021 können beim BAFA Zuschüsse für Heizungsanlagen, Dämm-Maßnahmen und den Fensteraustausch beantragt werden. Die KfW fördert Maßnahmen zur energetischen Sanierung, zum althergebrachten Umbau und zum Einbruchschutz von Gebäuden. Gefördert werden zudem Brennstoffzellen, Photovoltaikanlagen und Ladestationen durch zinsgünstige Kredite und Zuschüsse.

Wer trägt die Kosten einer energetischen Sanierung?

Investieren Vermieter in energetische Sanierungen, können dem Verein „Haus & Grund“ zufolge acht Prozent der Kosten auf die Jahresmiete umgelegt werden. Bei einem Mehrfamilienhaus mit 500 Quadratmeter Wohnfläche belaufen sich die Kosten einer solchen Modernisierung auf etwa 80 000 Euro. Bei einer Umlage von acht Prozent, in dem Fall 6 400 Euro, ergäbe sich eine Mieterhöhung von 1,07 Euro pro Quadratmeter. Die Monatsmiete einer 80 Quadratmeter großen Wohnung würde sich um 85 Euro erhöhen. Besonders einkommensschwache Schichten können diese Mieterhöhung häufig kaum tragen – oft leben aber gerade diese Menschen in Gebäuden mit schlechter Energiebilanz.

Welche Fragen sind derzeit noch offen?

Ungeklärt ist laut Haus & Grund, wie mit Sanierungen bei denkmalgeschützten Gebäuden, beziehungsweise Immobilien, die dem Ensemblechutz unterliegen, umgegangen werden soll. Auch die Frage, wer die CO₂-Abgabe bei Etagenheizungen oder der Nutzung von Fernwärme zahlen muss, sei offen.

Das sagt der Mieterverein

Ein Sprecher warnt: „Das ist keine faire Regelung“

Volker Rastätter ist Sprecher des Mietervereins München. Er sagt: „Der Beschluss der Bundesregierung, erst die Mieter ab 2023 von der Abgabe zu entlasten, steht im Widerspruch zur Koalitionsvereinbarung, die eine Entlastung um 50 Prozent zum 1. Juli 2022 vorsah.“ In Anbetracht der extrem steigenden Energiekosten führe dieser Vertrauensbruch der Mieter in die Bundesregierung zu einer weiteren Belastung. „Die schmalen Schultern müssen wieder mehr tra-



Volker Rastätter
Mieterverein München

gen als die breiten“, sagt Rastätter. Er befürchtet, dass die neue Regelung einen Anreiz für die Vermieter darstellt, durch energetische Modernisierung ihre Kosten bei

der Abgabe zu senken. „Der Preis hierfür zahlen wieder die Mieter, nach der gesetzlichen Regelung sind dies Modernisierungskosten, die auf die Miete umgelegt werden können“, sagt er. „Ungeklärt ist, dass ein Vermieter, dessen Gebäude energetisch auf der untersten Stufe steht, nur 90 Prozent der Abgabe zahlen soll, während bei Gebäuden, die auf der obersten Stufe energetisch stehen, der Mieter 100 Prozent zu zahlen hat.“ Das sei keine faire Regelung für die Mieter.

Das sagt der Hausbesitzerverein

Rudolf Stürzer befürchtet weniger Anreize für Mieter, sparsam zu sein



Rudolf Stürzer, Haus- und Grundbesitzerverein München

könnte auch auf dem Heizverhalten des Mieters beruhen. „Grundlage der energetischen Einstufung der Wohnung muss daher ausschließlich der in einem Energieausweis ausgewiesene Energiekennwert der Wohnung sein“, sagt Stürzer. Hinzu kommt je mehr sich der Vermieter nach diesem Stufenmodell an der CO₂-Abgabe des Mieters beteiligen müsse, desto weniger bestehe für den Mieter ein Anreiz zu einem sparsamen Umgang mit der Energie.

Indexverträge

Wie die Inflation für Mieter zur Falle wird

In Deutschlands Großstädten verlangen Vermieter immer häufiger Mieten, die sich an der Entwicklung der Verbraucherpreise orientieren. Für viele Menschen wird das gerade zum teuren Problem.

Von
Henning Jauernig
25.04.2022, 15.03 Uhr



Blick von einem Hochhaus auf der Fischerinsel in Berlin-Mitte: »Der Druck auf Normalverdiener erhöht sich enorm«
Foto: Christoph Soeder/ dpa

Gunther Schwantes ärgert sich, dass er vor ein paar Jahren einen Indexmietvertrag abgeschlossen hat. »Mir war nicht ganz klar, was die Klauseln darin eigentlich bedeuten, sagt der 54-Jährige. Im Dezember kam dann ein Brief des Vermieters, der Klarheit brachte: Er forderte eine Erhöhung der Miete in Höhe von rund fünf Prozent. Mit der Begründung, dass die allgemeine Inflation ähnlich stark gestiegen sei.

Noch ist der Preisanstieg für den Großhandelskaufmann zu verkraften. Aber er macht sich Sorgen, dass in Zukunft noch mehr solcher Erhöhungen auf ihn zukommen werden. »Wenn die Miete ab jetzt jedes Jahr in dieser Höhe steigt, könnte es eng werden«, sagt Schwantes. Schon jetzt liege die Miete seiner Hamburger Wohnung am oberen Rand des Mietspiegels.

Wie Schwantes könnte es vielen Mieterinnen und Mietern im ganzen Land ergehen: Menschen mit Indexmietvertrag drohen erhebliche Mieterhöhungen. Denn die Verträge orientieren sich an der Entwicklung der Verbraucherpreise, die monatlich vom Statistischen Bundesamt ermittelt werden. Im März lag die jährliche Rate bei satten 7,3 Prozent. Bei Indexmietverträgen darf der Vermieter Jahr für Jahr die Miete an die Höhe der Inflationsrate anpassen, ohne dass dafür die Zustimmung des Mieters erforderlich wäre. Ist die Verteuerung schriftlich angekündigt, kann sie zum übernächsten Monat wirksam werden. Die letzte Anhebung muss mindestens ein Jahr zurückliegen.

Wie stark genau die Vermieterin oder der Vermieter erhöhen darf, lässt sich errechnen. Basis ist dabei in der Regel der Monat des Mietbeginns beziehungsweise der letzten Mieterhöhung. Hat eine Mieterin etwa im Februar 2020 ihre Wohnung bezogen, kann die Vermieterin ihr nun die Miete um 5,1 Prozent erhöhen – so stark, wie Preise zwischen Februar 2021 und Februar 2022 gestiegen sind. Das Statistische Bundesamt bietet [auf seiner Website einen Online-Rechner](#) an, mit dem sich die Veränderungen nachvollziehen lassen.

Weil jahrelang die Inflationsrate relativ niedrig war, setzten in der Vergangenheit nur wenige Vermieter auf solche Verträge. Es lohnte sich für sie mehr, entweder Staffelmieten zu vereinbaren, die konkrete Preisschritte vorsehen, oder bei geringen Ausgangsmieten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anzuheben.

Doch das ändert sich jetzt, zumindest in den Ballungsgebieten. Laut dem Mieterverein zu Hamburg sind inzwischen rund die Hälfte aller neuen Verträge Indexmieten, wenn man die Genossenschaften und das städtische Wohnungsbauunternehmen Saga ausnimmt. Ähnliches hört man aus Köln, dort berichtet der Mieterverein von einer Quote von 30 bis 35 Prozent aller Neuverträge. »Zusätzlich zu den steigenden Energiekosten erhöht sich der Druck auf Normalverdiener damit enorm«, sagt Hans Jörg Depel vom Kölner Mieterverein. Dabei könnten sich schon jetzt viele Menschen das Großstadtleben nicht mehr leisten und würden an die Ränder verdrängt.

Auch in Berlin werden laut Mieterverband aktuell mehr solcher Verträge abgeschlossen. Dies erfolge vor allem in Fällen, in denen die ortsübliche Vergleichsmiete massiv überschritten wird. »Damit sichern sich Vermieter auch trotz hoher Anfangsmiete weitere Mietsteigerungsmöglichkeiten«, sagt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Denn für Indexmieten gelten die sogenannten Kappungsgrenzen nicht. Diese sehen für reguläre Mieterhöhungen einen maximalen Preisaufschlag von 20 Prozent innerhalb von drei Jahren vor, in vielen Städten sogar höchstens 15 Prozent, aber nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus. »Mieter können nur entscheiden, die Wohnung nicht zu nehmen« Mieter können gegen diese Entwicklung auf dem Markt nicht viel tun. »Sie können nur entscheiden, auf ein solches Angebot nicht einzugehen und die Wohnung nicht zu nehmen«, sagt Wild.

Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Eigentümerverbands Haus und Grund München, kann die Aufregung um Indexmietverträge nur bedingt nachvollziehen. Denn er hält sie für deutlich gerechter als Verträge mit anderen Preissteigerungsklauseln. Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel führten etwa häufig zu Streit, nicht selten landeten die Fälle vor Gericht. Gerade der Mietspiegel in München sei sehr kompliziert, er umfasse mehr als 20 Seiten. Vermieter und Mieter stritten sich dann zum Beispiel darum, wie das Bad gefliest ist, weil das eine Auswirkung auf die Miete haben könnte. Bei der Indexmiete sei die Sache dagegen klar geregelt. Sie orientiert sich allein am vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung, also praktisch an der Inflationsrate. Selbst die SPD hatte in ihrem Bundestagswahlprogramm ein Mietmoratorium in angespannten Wohnlagen vorgeschlagen, das künftige Mietsteigerungen in Höhe der Inflationsrate vorsah. Aber da wusste sie auch noch nicht, dass die Preise so stark steigen würden.

Stürzer argumentiert, es sei kaum davon auszugehen, dass die Inflationsrate über mehrere Jahre hinweg so hoch bleibe. Und Vermieter wären nicht dazu verpflichtet die Mieterhöhung voll auszureizen. »Viele Vermieter tun dies nicht, weil sie ein gutes Verhältnis zu ihrem Mieter wünschen«, sagt Stürzer.

Mieterverbände wollen sich darauf nicht verlassen. »Dass die Inflation sinkt und Wohnen wieder billig wird, ist unwahrscheinlich«, sagt Rolf Bosse vom Mieterverein zu Hamburg. Er fordert, dass Kappungsgrenzen, die bei herkömmlichen Mietverträgen gelten, auch bei Indexmietverträgen eingezogen werden. Damit könnte verhindert werden, dass Mieten aus dem Ruder laufen, sollte die Inflation dauerhaft hoch bleiben.

Preis-Schock! 240 000 Münchner Wohnungen betroffen

Nicht nur die steigenden Kosten für Gas und Strom bringen viele Münchner Mieter an die Grenze der finanziellen Belastbarkeit. Nun bedroht die hohe Inflation auch noch ihre Mieten. Betroffen sind vor allem Mieter mit einem sogenannten Indexmietvertrag. Und das sind in München viele. „Der Anteil beträgt etwa 40 Prozent, das heißt, bei 240 000 der 600 000 Münchner Mietwohnungen ist eine Indexmiete vereinbart“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins. Zur Erklärung: Aktuell beträgt die Inflationsrate immerhin 7,3 Prozent. Um 7,3 Prozent könnten also auch die Indexmieten sofort steigen – vorausgesetzt, die letzte Mieterhöhung liegt mindestens ein Jahr zurück.

Die Indexmiete funktioniert so: Der Vermieter darf alle zwölf Monate die Miete in Höhe der jährlichen Inflation erhöhen, wobei das Jahr rückwirkend ab dem Zeitpunkt der Mieterhöhung maßgeblich ist. Grundlage ist der sogenannte Lebenshaltungskostenindex für Privathaushalte – vereinfacht gesagt also die Inflation. Berechnet wird diese übrigens vom Bayerischen Landesamt für Statistik. Die Indexmiete unterscheidet sich damit



► Wie sollen sich Familien noch ein Eigenheim leisten? <

IMMOBILIEN-EXPERTE
RUDOLF STÜRZER

maßgeblich von normalen Mietverträgen. Hier gilt eine Kappungsgrenze von in München aktuell 15 Prozent Mieterhöhung in drei Jahren. Dazu muss der Mietspiegel berücksichtigt werden. All das

gilt für Indexmieten nicht. Bedeutet natürlich auch: Der Mieter kann sich somit gegen eine Mieterhöhung nicht wehren. Auch die Lage, Ausstattung oder etwaige Mängel in der Wohnung sind uner-

heblich. Dennoch, sagt Rudolf Stürzer, genieße die Indexmiete eine hohe Akzeptanz, weil die Regeln klar seien und es keine Streitpunkte gebe. Zudem hätten Mieter in den vergangenen 15 Jahren profitiert. Indexmieten seien wegen der niedrigen Inflation deutlich weniger gestiegen als andere Mieten. Nun habe sich „das Blatt gewendet“.

Um eine richtige Mieterhöhung, findet Stürzer, handele es sich ohnehin nicht, „sondern nur um einen Inflations-

ausgleich“. Denn auch bei Vermietern schlage die Inflation zu Buche, etwa über höhere Handwerkerkosten – beispielsweise für Instandhaltungen.

Ob die Mieten tatsächlich in Höhe der Inflation steigen werden, wagt Experte Stürzer nicht vorherzusagen. „Gerade private Vermieter, die ein gutes Verhältnis zu ihren Mietern haben, schöpfen den Erhöhungsspielraum nicht in vollem Umfang aus.“ Diese Bereitschaft, sagt Stürzer, könne infolge der teilweisen Abwälzung der CO₂-Steuer auf die Vermieter jedoch stark gesunken sein.

Die Bodenpreise steigen in München und der Region unterdessen weiter, wie Stürzer sagte. Ob die Inflation und womöglich steigende Zinsen die Entwicklung bremsen, müssen man sehen. Die Immobilienpreise hätten sich in den vergangenen zehn Jahren verdoppelt bis verdreifacht. Das sei nicht für alle erfreulich. „Wie sollen sich junge Familien noch ein Eigenheim leisten?“ Mit 25 Prozent habe München ohnehin „weit und breit“ die niedrigste Eigentumsquote. „Ohne massive Unterstützung vom Elternhaus funktioniert es nicht mehr.“ Die Inflation sieht Stürzer nicht als Bremse. Eine hohe Inflation sei gut für den, der Schulden habe, „weil nicht nur das Bargeld, sondern auch die Schulden real weniger wert werden“.

WOLFGANG HAUSKRECHT

► So rasant verliert unser Geld an Wert

Erst die endlose Corona-Krise, dann der Krieg in der Ukraine: Die Preise steigen und steigen – besonders für Gas, Öl und bei Lebensmitteln. Die Grafik zeigt die Inflationsentwicklung in den letzten zwölf Monaten. Mittlerweile liegt sie bei 7,3 Prozent.

Foto: Hartmann, Grafik: Raab



vom 27.04.2022



„Eine Verdopplung der Heizkosten ist das Mindeste“

Der Verband Haus und Grund warnt vor Nachzahlungen in vierstelliger Höhe und befürchtet, dass viele Menschen das Problem noch nicht ernst genug nehmen. Ungewohnter Beistand kommt vom Mieterverein

VON SEBASTIAN KRASS

Um die bevorstehende Preisexplosion bei den Heizkosten anschaulich zu machen, erzählt Rudolf Stürzer eine Geschichte aus seinem Privatleben: „Kürzlich habe ich von meinem Versorgungsunternehmen die Aufforderung bekommen, die Abschlagszahlung für Gas zu verdreifachen.“ Erst habe er sich gewundert, aber dann gemerkt: „Das ist gerechtfertigt.“ Und deshalb appelliert der Vorsitzende des Haus- und Grundbesitzervereins München (Haus und Grund) an diesem Dienstag in seiner jährlichen Pressekonferenz an seine Klientel, die Vermieterinnen und Mieter, sich auf drastische Mehrausgaben fürs Heizen im Jahr 2022 einzustellen.

„Eine Verdopplung der Heizkosten ist das Mindeste, wovon ich ausgehe“, sagt Stürzer. „Wer seine Abschlagszahlung nicht erhöht oder Geld zurücklegt, wird spätestens mit der Abrechnung nächstes Jahr eine böse Überraschung erleben.“

Stürzer geht in diesem Fall von vierstelligen Nachzahlungen aus. Er zeigt das an einem Rechenbeispiel: Für eine 80-Quadratmeter-Wohnung hätten sich die Kosten für Heizung und Warmwasser bisher durchschnittlich auf etwa 1200 Euro pro Jahr belaufen. Nun geht er von einer Verdopplung auf 2400 Euro aus.

Und das sei „noch sehr moderat gerechnet“, auch weil die Monate Februar und März in diesem Jahr eher kalt gewesen seien und die Leute somit mehr geheizt hätten. „Bei größeren, mit mehreren Personen belegten Wohnungen ist – auch abhängig vom Heizverhalten und dem energetischen Zustand des Hauses – im Frühjahr nächsten Jahres mit Nachzahlungen von mehreren Tausend Euro zu rechnen“, warnt Stürzer. „Ich habe den Eindruck, dass die Leute die Lage bisher nicht so richtig ernst nehmen.“

Ungewohnten Beistand bekommt der Vertreter der Eigentumsseite vom Münchner Mieterverein, der auf das Thema Heizkosten bereits in seinem jüngsten Magazin hingewiesen hat. Volker Rastätter, früher

Geschäftsführer des Vereins und inzwischen Beauftragter für Öffentlichkeitsarbeit, sagt: „Sogar eine Verdopplung bis Verdreifachung der Heizkosten ist leider realistisch.“ Da sei es im Prinzip auch egal, welches Heizmedium man hat, also ob Gas, Fernwärme oder Öl. Eine Ausnahme seien die eher wenigen Menschen, die mit alternativen Quellen wie Wärmepumpen heizen.

Die Zahl der Anfragen bei der Energieberatung der Stadtwerke ist merklich gestiegen

Es kann sein, dass die neuen Preise auch in diesem Jahr schon bei den Menschen einschlagen, etwa wenn im Laufe des Jahres die Jahresabrechnung von der Hausverwaltung oder dem Vermieter kommt: mit einer Nachzahlung, weil die Preise schon im vergangenen Herbst gestiegen sind, und zugleich einer deutlich erhöhten Abschlagszahlung. „Wir raten unseren Mitgliedern, das Doppelte ihrer bisherigen

Heizkosten zurückzulegen oder zumindest so viel, wie sie irgendwie können“, sagt Rastätter.

Die Stadtwerke München (SWM) empfehlen ihren Kundinnen und Kunden, selbst ihre Abschlagszahlungen zu erhöhen, wie ein Sprecher auf Anfrage erklärt. Das gehe entweder online oder telefonisch unter der Nummer 0800/7967960. Die SWM hatten bereits im November vergangenen Jahres den Preis für Erdgas um 25 Prozent erhöht. Für Fernwärme stieg der Preis kürzlich um 162 Prozent, von 58,64 auf 153 Euro pro Megawattstunde, der Grundpreis hingegen stieg nur leicht. Für einen Drei-Personen-Haushalt würden demnach nun 2273 statt bisher 1304 Euro fällig, rechnete die Stadtratsfraktion Die Linke/Die Partei vor.

Einen weiteren Aspekt haben der Verband Haus und Grund, der Mieterverein und die Stadtwerke hervor: dass weitere Preissteigerungen möglich sind. „Die Marktpreise für Erdgas und Kohle waren im Lauf des vergangenen Jahres extrem angestiegen und bewegen sich nicht zuletzt

auch aufgrund des andauernden Ukrainekriegs weiter auf sehr hohem Niveau“, sagt der SWM-Sprecher. „Diese anhaltend sehr hohen Preise auf den Energiemärkten werden auch die SWM in ihrer Preisgestaltung berücksichtigen müssen.“ Zudem bleibe die Unsicherheit auf den Rohstoffmärkten enorm hoch.

Er macht allerdings auch auf einen wichtigen Punkt aufmerksam, wie die Menschen die Belastung mindern können: durch Energiesparen beim Heizen. Die Zahl der Anfragen bei der Energieberatung der Stadtwerke sei in den vergangenen Monaten merklich gestiegen. Für „Haushalte mit geringem Einkommen“ biete man zudem einen besonderen Service an: „Der Berater kommt ins Haus und bespricht vor Ort, wie sich Strom- und Heizkosten senken lassen.“ Eine leichte Milderung bekommen zudem Haushalte mit Anspruch auf Wohngeld, ihnen gewährt die Bundesregierung einen Heizkostenzuschuss von 270 Euro (eine Person) oder 350 Euro (zwei Personen) plus 70 Euro für jede weitere Person.



Nr. 17 vom 27.04.2022



Die Expertenrunde

zum Thema:

Kein Anspruch auf Genehmigung des Einbaus einer Privatladestation durch selbstgewählten Anbieter

Mein Mieter verlangt von mir die Zustimmung zur Errichtung einer Elektroladestation für Elektrofahrzeuge auf eigene Kosten durch eine von ihm selbst ausgewählte Firma. In dem Mietobjekt befinden sich knapp 200 Tiefgaragenstellplätze, die über 2 Hausanschlüsse mit Strom versorgt werden. Über jeden der beiden Hausanschlüsse können nur 5-10 Ladestationen angeschlossen werden. 27 Mietparteien haben jedoch bereits bis dato Interesse an einer Ladestation bekundet. Allein der städtische Stromversorger kann durch technische Maßnahmen wie z.B. Verlegung von Brückenkabeln, Erstellung eines Trafos etc. eine Versorgung so vieler und mehr Ladestationen ohne Überlastung der Hausanschlüsse gewährleisten. Allerdings ist dessen Angebot langfristig teurer als das Angebot der Firma, die mein Mieter selbst ausgewählt hat. Bin ich verpflichtet, meinem Mieter die begehrte Zustimmung zu erteilen oder kann ich ihn auf das Angebot des städtischen Versorgers verweisen?



RAin Anna Lena
Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Gemäß § 554 Abs. 1 BGB kann der Mieter verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.

Grundsätzlich soll der Mieter frei entscheiden können, wen er für die bauliche Veränderung an der Mietsache beauftragt, da er ja auch die Kosten hierfür zu tragen hat. Allerdings darf der Vermieter im Hinblick auf einen friedvollen Umgang der Mieter untereinander die Gleichbehandlung aller Mieter anstreben, die Interesse an einer Ladestation haben. Daher können Sie Ihren Mieter auf das Angebot des städtischen Stromversorgers verweisen. Die privat gewählte Firma Ihres Mieters ist im konkreten Fall nicht akzeptabel, da dies dazu führen würde, dass nach Ausschöpfen der vorhandenen geringen Kapazität weiteren Interessenten das Errichten einer Ladestation versagt werden müsste. Diese Einschränkung ist aus sachlichen Gründen (technische Probleme, Gleichbehandlung) hinzunehmen, vgl. AG München vom 1.9.2021, AZ: 416 C 6002/21.

**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@haus-und-grund-muenchen.de**



vom 27.04.2022

Inflation bedroht Mieter

Hohe Teuerungsrate schlägt bei Indexmietverträgen durch

München – Die hohe Inflationsrate könnte voll auf die Mieten in Bayern durchschlagen. Betroffenen sind vor allem Mieter mit einem Indexmietvertrag. Und das sind viele. „Der Anteil liegt bei etwa 40 Prozent der 600 000 Münchner Mietwohnungen“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins. Aktuell beträgt die Inflationsrate 7,3 Prozent. Um so viel könnten also auch Indexmieten steigen.

Bei Indexmieten darf der Vermieter alle zwölf Monate in Höhe der jährlichen Inflationsrate erhöhen, wobei das Jahr rückwirkend ab dem Zeitpunkt der Mieterhöhung maßgeblich ist. Grundlage ist der Lebenshaltungskostenindex für Privathaushalte – vereinfacht gesagt die Inflation. Die Indexmiete unterscheidet sich damit grundlegend von normalen Mietverträgen. Es gilt weder eine Kappungsgrenze, noch der

Mietspiegel oder der Zustand der Wohnung. Indexmieter können sich gegen eine Mieterhöhung also nicht wehren.

Dennoch, sagt Stürzer, genieße sie eine hohe Akzeptanz, weil die Regeln klar seien und es keine Streitpunkte gebe. Zudem seien Indexmieten in den vergangenen 15 Jahren wegen der niedrigen Inflation deutlich weniger gestiegen als andere Mieten. Nun habe sich „das Blatt gewendet“. Um eine

richtige Mieterhöhung handele es sich nicht, „sondern um einen Inflationsausgleich“.

Auch bei Vermietern schlage die Inflation zu Buche, etwa über höhere Handwerkerkosten. Ob die Vermieter den Spielraum tatsächlich nutzen, dazu wagt Stürzer keine Prognose. Die Bereitschaft, es nicht zu tun, sei aber wegen der teuren Abwälzung der CO₂-Steuer auf Vermieter eher gesunken.

wha » **BLICKPUNKT**

Mieterhöhung & neuer Nebenkosten-Hammer

Das kommt auf uns zu!

SEITE 4

Der nächste Nebenkosten-Hammer!



Heizen wird noch teurer: Vielen Mietern droht ein Abrechnungs-Schock. F.: Imago

Das dicke Ende kommt erst noch: Strom und Heizung immer teurer

Dieschwere Versorgungskrise – sie hat weltweite Folgen: Münchens Mietern drohen 2023 Nachzahlungen für Strom und Gas in vierstelliger Höhe, sind sich die Experten sicher. „Von vielen Mietern wird das noch nicht so ernst genommen“, warnt auch Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins. Er merkt an: Mancher lasse sich von den Betriebskostenabrechnungen täuschen, die in diesen Wochen verschickt würden.

„Die jetzt erstellten Abrechnungen betreffen aber das Kalenderjahr 2021, in dem die drastischen Preisanstiege nur bedingt ihren Niederschlag finden“, erklärt Stürzer. Das dicke En-

de komme daher erst 2023. Die Preisanstiege seien drastisch: Seit März 2021 sei Heizöl um 145 Prozent teurer geworden, Gas sogar um 370 Prozent. Beim Strom sehe es nicht recht viel besser aus. Diese Kosten-Explosionen wirken sich aber erst 2023 voll aus.

Rudolf Stürzer macht zur Erklärung ein detailliertes Rechenbeispiel auf: Die Heiz- und Warmwasserkosten für eine 80 Quadratmeter große Wohnung lagen 2021 bei etwa 100 Euro im Monat – macht also 1200 Euro im Jahr. Aber: Bei einer Verdopplung der Energiepreise in diesem Jahr würden nun 2400 Euro fällig – die aber natürlich erst im Frühjahr 2023 als Nach-

zahlung im Briefkasten des Kunden liegen.

Sogar mehrere tausend Euro Nachzahlung seien realistisch – wegen der eher kalten Monate Februar und März. Und durch weiter steigender Energiepreise durch den andauernden Ukraine-Krieg und seine Folgen.

Was also tun gegen den möglichen Nachzahlungsschock in naher Zukunft? Experte Rudolf Stürzer empfiehlt Mietern, schon jetzt unbedingt Geld für die kommende Rechnung zur Seite zu legen. Eine weitere Möglichkeit sei, mit dem Vermieter höhere monatliche Vorauszahlungen zu vereinbaren, um die Nachzahl-Summe dann abfedern zu können.

Dass die Gas- und Strompreise in den kommenden Monaten weiter steigen werden, ist mehr als wahrscheinlich. Besonders da die Sanktionen gegen Russland noch lange andauern werden – sogar, wenn es endlich zu einer Einigung im Ukraine-Krieg käme. Das machte die Politik schon mehrfach deutlich. Die Folgen sind schon jetzt spürbar: Laut dem Energie-Vergleichsportal Verivox haben 166 Versorger Erhöhungen für die Monate April bis Juni angekündigt, beim Gas hat Verivox 118 Erhöhungen bis Ende Juli gezählt – zusätzlich zu den Erhöhungen, die es seit Jahresbeginn bei vielen Versorgern schon gab.

WOLFGANG HAUSKRECHT

Der große Energiepreis-Schock kommt erst noch

Experten rechnen für 2023 mit Nachzahlungen im vierstelligen Bereich und raten, rechtzeitig vorzusorgen

VON CORNELIA SCHRAMM
UND WOLFGANG HAUSKRECHT

München – Die Inflation reißt schon Löcher in die Haushaltskasse, die steigenden Preise für Strom, Gas und Öl tun ihr Übriges. Aber der große Schock dürfte erst mit der Abrechnung im Frühjahr 2023 ins Haus flattern. Mieter drohen dann Nachzahlungen in vierstelliger Höhe, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München. „Von vielen Mietern wird das noch nicht so ernst genommen“, warnt er. Sie ließen sich von den Betriebskostenabrechnungen täuschen, die in diesen Wochen verschickt wurden. „Die Abrechnungen betreffen aber das Kalenderjahr 2021, in dem die drastischen Preisanstiege nur bedingt ihren Niederschlag finden.“ Seit März 2021 sei Heizöl um 145 Prozent teurer geworden, hat Stürzer errechnet. Gas (Stürzerwerke München M-Erdgas) sogar um 370 Prozent. Bei Strom und Fernwärme sehe es ähnlich aus. Das wirke sich aber erst 2023 voll aus. Stürzer empfiehlt, schon jetzt Geld zur Seite zu legen – oder mit dem Vermieter höhere monatliche Vorauszahlungen zu vereinbaren, um finanziell gerüstet zu sein. Ein Überblick über das, was man jetzt wissen sollte.



Wohnen wird immer teurer: Für viele Familien sind inzwischen auch die steigenden Energiepreise eine große Belastung.

Wie ist die Lage beim Strompreis?

Vergleichsportale wie Verivox oder Check24 prognostizieren weiter steigende Energiepreise. Laut Verivox haben Grundversorger, die für rund 13 Millionen Haushalte in Deutschland zuständig sind, beim Strom für die Monate April bis Juni rund 166 Preissteigerungen angekündigt. 496 Strom-Grundversorger haben seit Jahresbeginn bereits erhöht. Im Schnitt werden die Stromtarife um 19,5 Prozent teurer, erklärt Thorsten Storck, Energiexperte bei Verivox. Binnen eines Jahres hätten sie sich in Deutschland bereits um etwa 50 Prozent erhöht. Zahlte ein Haushalt mit einem Jahresverbrauch von 4000 Kilowattstunden im April 2021 noch 1171 Euro pro Jahr für Strom, sind es nun 1737 Euro.

Und beim Erdgas?

Beim Gas hat Verivox 118 Preissteigerungen bei Grundversorgern bis Ende Juli gezählt. Durchschnittlich wurden die Gasstarfe „flächendeckend“ um 42,3 Prozent teurer. „Alle Gasanbieter haben mit historisch hohen Einkaufspreisen zu kämpfen“, erklärt Storck. Die Preiskurve beim Gas sei noch steiler als beim Strom. Musste eine Familie mit einem Verbrauch von 20.000 Kilowattstunden im April 2021 noch 1184 Euro pro Jahr ausgeben, sind es derzeit 2787 Euro – 135 Prozent mehr. Check24 registrierte von April bis Ende Juli insgesamt 218 vollzogene oder angekündigte Preissteigerungen für Erdgas – bei 76 dieser Fälle stiegen die Preise um das Doppelte oder mehr.

Wie sollten Mieter sich jetzt verhalten?

Bezüglich der Preise seien Mieter „zum Zuseher verdammt“, sagt Günther Geiler, Vize-Chef des Deutschen Mieterbunds in Bayern. Auch er sieht wenig Erfreuliches im Anmarsch. „Mieter müssen auf hohe Nachzahlungen gefasst sein.“ Seine Berechnung ist weniger drastisch als die von Stürzer. Je nach Haushaltsgröße ist mit mehreren hundert bis hin zu 1000 Euro Mehrkosten zu rechnen.

sagt Geiler. Sein Rat ist aber derselbe: „Entweder schon jetzt jeden Monat etwas zur Seite legen oder mit dem Vermieter sprechen – und bereits jetzt eine angemessene Erhöhung der Abschläge vereinbaren.“

Können Vermieter die Abschläge erhöhen?

Nur in Absprache. „Entweder geht der Mieter auf seinen Vermieter oder die Hausverwaltung zu – oder anders herum“, sagt Ulrike Kirchhoff von Haus & Grund. „Mieter sollten nicht erschrocken reagieren, wenn der Vermieter die Erhöhung der Nebenkosten vorschlägt. Schließlich kommt die Nachzahlung bei den aktuellen Höchstpreisen sowieso.“ Auch die Bundesnetzagentur rät dazu, schon jetzt höhere monatliche Abschläge zu zahlen.

Kann der Mieter die Betriebskostenabrechnung kontrollieren?

„Sobald die Nebenkosten über dem Durchschnitt liegen, sollten Mieter von ihrem Recht auf Belohnungsgleichheit Gebrauch machen“, sagt Günther Geiler vom Mieterbund.

brauch machen“, sagt Günther Geiler vom Mieterbund. Einsicht in Rechnungen und Dienstleistungsverträge können Mieter jederzeit fordern. Originalbelege sollten Kopien oder gescannten Dokumenten vorgelegt werden. Einen Grund muss der Mieter nicht nennen. Es reicht der Wunsch nach Kontrolle.

Kann der Mieter ein Energiepreis-Veto einlegen?

Mieter haben meist keinen direkten Kontakt zu Öl- oder Gaslieferanten. Dafür stehen aber Vermieter oder Hausverwaltung in der Pflicht. „Es gilt das Gebot der Wirtschaftlichkeit“, sagt Geiler. „Vor allem beim Öl haben Vermieter oder Hausverwaltungen die Möglichkeit, flexibel einzukaufen – und so möglichst wirtschaftlich zu handeln.“ Der Vermieter ist nicht verpflichtet, immer die billigsten Preise zu wählen. „Mieter sollten es aber infrage stellen, wenn der Öl-Tank immer im Januar und nicht im August vollgetankt wird – also ihr Vermieter unangemessen große Ölmengen zu ungünstigen Zeitpunkten und somit zu teuren Preisen einkauft.“ Auch hier hilft Mietern das Recht auf Belohnungsgleichheit.

Wie reagieren die großen Energieversorger?

Die großen Versorger wie zum Beispiel die Stadtwerke München oder Eon setzen im Gegensatz zu „Billig-Anbietern“ auf eine langfristige, abgelegte Energiebeschaffung. Sie kaufen Strom und Gas teils Jahre vorab, um stabile Preise zu sichern. Im Januar haben die Stadtwerke München ihre Preise dennoch erhöht. Der Münchner Durchschnittshaushalt mit zwei Personen und einem Jahresstromverbrauch von 2500 Kilowattstunden zahlt nun mit 120 Euro pro Monat rund vier Euro mehr (M-Strom). Derselbe Haushalt zahlt für 20.000 Kilowattstunden Erdgas mit 401 Euro pro Monat rund 23 Euro mehr. Eon hat in der Grundversorgung Strom in Bayern die Preise bisher nicht erhöht. Beim Gas sei wegen der „historisch einzigartigen“ Steigerung bei den Beschaffungspreisen eine Anpassung



Rudolf Stürzer
Vorsitzender von Haus & Grund

unvermeidbar gewesen“, sagt Sprecher Arne Schloef. Bei einem Jahresverbrauch von 18.000 Kilowattstunden im Jahr zahlen Kunden nun 22 Euro mehr pro Monat.

Wieso wird wegen des Krieges nicht nur Gas, sondern auch Strom teurer?

In erster Linie seien dafür auch die ansteigenden Gaspreise verantwortlich, sagt Bettina Hess, Sprecherin der Stadtwerke München. Gas diene nicht nur zum Heizen und für Warmwasser, sondern auch zur Stromerzeugung. An der deutschen Strombörse ist der Strom um 140 Prozent teurer geworden.

Hilft Energiesparen gegen hohe Nachzahlungen?

„Wer es sich leisten kann, sollte im Haushalt etwa auf energieeffiziente Geräte umstellen“, sagt Günther Geiler. Auch Wohnräume durchgängig, aber auf mittlerer Temperatur bei etwa 20 Grad zu heizen, bringe etwas. „Die drastischen Preissteigerungen lassen sich aber auch so nicht abfedern“, räumt Geiler ein. „Der Verbraucher bezahlt derzeit ja die Knappheit der Energie. Selbst wenn sie wieder zugänglicher ist, werden sich die Preise langfristig wohl nicht mehr auf Vor-Krisen-Niveau empiedeln.“

Haus & Grund und der Mieterbund raten zum Energiesparen. „Wer es sich leisten kann, sollte im Haushalt etwa auf energieeffiziente Geräte umstellen“, sagt Günther Geiler. Auch Wohnräume durchgängig, aber auf mittlerer Temperatur bei etwa 20 Grad zu heizen, bringe etwas. „Die drastischen Preissteigerungen lassen sich aber auch so nicht abfedern“, räumt Geiler ein. „Der Verbraucher bezahlt derzeit ja die Knappheit der Energie. Selbst wenn sie wieder zugänglicher ist, werden sich die Preise langfristig wohl nicht mehr auf Vor-Krisen-Niveau empiedeln.“

Wie sollten sich Immobilienbesitzer verhalten?

Für Hausbesitzer ist nicht allein die Heizquelle entscheidend. „Gerade ältere Häuser lassen sich oft nicht so einfach umrüsten“, sagt Ulrike Kirchhoff. „Wer die Heizungsanlage noch nicht austauschen möchte oder kann, kann auch mit neuen Fenstern oder dem Dämmen von Dach und Wänden energieeffizienter werden.“ Wer von

einer Ölheizung auf Erdgas, Geothermie, Fernwärme oder Solarenergie umstellen möchte, sollte einen Energieberater zu Rate ziehen. „Nicht jede Versorgung ist für jedes Gebäude geeignet“, sagt Kirchhoff. „Solarenergie funktioniert etwa zur Wassererwärmung, als einzige Stromquelle für ein Mehrparteienhaus aber noch nicht.“

Was bringt die Streichung der EEG-Umlage?

Die EEG-Umlage zur Förderung von Solar, Wind, Biomasse und Wasserkraft entfällt ab Juli. Das wägt die Mehrkosten beim Strom nach Berechnungen von Check24 aber nur zum Teil auf. So spare ein Single-Haushalt mit einem Verbrauch von 1500 Kilowattstunden Strom pro Jahr 66 Euro, eine Familie mit einem Durchschnittsverbrauch von 5000 Kilowattstunden 222 Euro.

Was würden Steuererleichterungen bringen?

Eine Senkung der Stromsteuer von derzeit 2,05 Cent auf einen Cent pro Kilowattstunde würde für Alleinlebende weitere 19 Euro und für Familien weitere 62 Euro Entlastung pro Jahr bringen. Deutlich höher würde die Entlastung bei Senkung der Mehrwertsteuer von derzeit 19 auf sieben Prozent ausfallen. Hier läge die Ersparnis laut Check24 für Singles bei 73 Euro pro Jahr und bei Familien bei 212 Euro pro Jahr.

Was ist eigentlich mit den anderen Nebenkosten?

Auch hier drohen Mietern Mehrkosten. Hausmeister, Versicherungen, Liftkosten – alles wurde teurer, sagt Stürzer. In München hat der Abfallwirtschaftsbetrieb zudem die Müllgebühren um knapp 30 Prozent erhöht. „Auch diese Erhöhung wird sich in der Betriebskostenabrechnung im nächsten Frühjahr zusätzlich auswirken“, sagt Stürzer.

Müssen wir umdenken?

Der Deutsche Mieterbund fordert einen Energieausweis für jedes Haus. Damit hätten Mieter schon vor Bezug eine verlässliche Information über den energetischen Zustand – und somit auch über die künftig anfallenden Nebenkosten. „Dass man seinen Wohnraum nach dem Kriterium der anfallenden Energiekosten wählt, könnte in Zukunft noch gefragt werden“, erklärt Geiler. „Selbstverständlich ist das aber eine Idealvorstellung. In Städten und Ballungsräumen, in denen Wohnraum knapp ist, werden Mieter weiter nicht immer die Wahl haben.“

Wann ist an den Energiemärkten mit einer Entspannung zu rechnen?

Die Lage an den Energiemärkten ist seit Monaten außergewöhnlich und hat sich zuletzt massiv zugespitzt. „Die Beschaffungspreise für Energie bewegen sich mitunter stark schwankend auf einem historisch hohen Niveau“, erklärt Arne Schloef, Sprecher des Energieanbieters Eon. „Leider werden sich die aktuell massiven Steigerungen langfristig auch in den Endkundenpreisen niederschlagen. Wir federn die Entwicklung zwar so stark wie möglich für unsere Kunden ab, jedoch kann sich langfristig kein Anbieter dieser Entwicklung entziehen.“ Prognosen für 2023 will Eon derzeit noch nicht wagen. „Vieles spreche aber dafür, dass die Preise an den Großhandelsmärkten wohl länger hoch bleiben.“

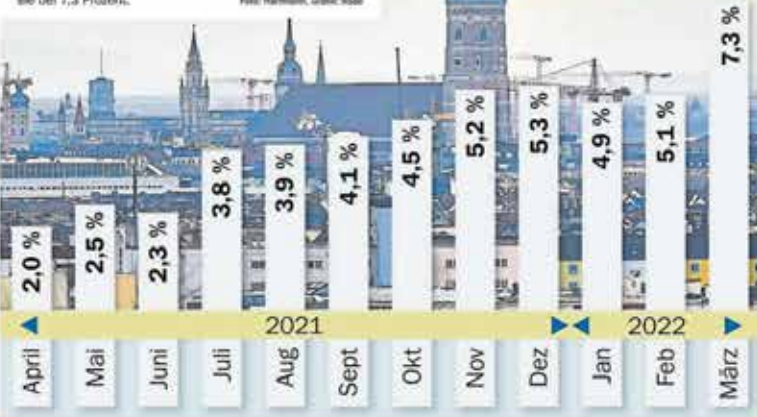
IMMOBILIENPREISE

Kein Ende der Spirale

Die Bodenpreise in München und der Region und damit auch die Immobilienpreise steigen nach Angaben des Haus- und Grundbesitzervereins München weiter. Die Preise hätten sich in den letzten zehn Jahren verdoppelt bis verdreifacht, sagt der Vorsitzende Rudolf Stürzer. Das sei nicht für alle erfüllbar. „Wie sollen sich junge Familien noch ein Eigenheim leisten?“ Mit 25 Prozent habe München ohnehin „weit und breit“ die niedrigste Eigenumsquote. „Ohne massive Unterstützung vom Elternhaus funktioniert es nicht mehr.“ Ob steigende Zinsen die Spirale bremsen, müsse man sehen. Die Inflation sieht Stürzer nicht als Bremse. Eine hohe Inflation sei gut für den, der die Schulden habe, „weil nicht nur das Bargeld, sondern auch die Schulden real weniger wert werden“, wie

> So rasant verliert unser Geld an Wert

Erst die endlose Corona-Krise, dann der Krieg in der Ukraine: Die Preise steigen und steigen – besonders für Gas, Öl und bei Lebensmitteln. Die Grafik zeigt die Inflationsentwicklung in den letzten zwölf Monaten. Mittlerweile liegt sie bei 7,3 Prozent.



MÄNGELBESEITIGUNG

Darf man die Miete kürzen?

In der Wohnung eines Mieters von uns muss ein Mangel beseitigt werden. Dafür habe ich einen Handwerker beauftragt, doch der Mieter lässt jeden Termin platzen. Trotzdem hat er angekündigt, dass er die Miete kürzen will. Darf er das?

MICHAEL SCH. (62) AUS MÜNCHEN

Zu diesem Problem befragten wir Rudolf Stürzer. Der Rechtsanwalt ist Vorsitzender von Haus und Grund München.



Grundsätzlich sei es möglich, so der Experte, dass ein Mieter die Miete kürzen darf, wenn der Wohnwert der Mietsache erheblich beeinträchtigt ist. Verhindert jedoch der Mieter, dass dieser Mangel durch einen Fachmann beseitigt wird, indem er vereinbarte Termine mit dem Handwerker platzen lässt und auch keine neuen Termine vereinbart, kann sich der Mieter nicht auf eine Minderung berufen. Das Landgericht Freiburg stellte fest, dass dies einer Verhinderung der Mangelbeseitigung gleichkommt. Der Vermieter muss so gestellt werden, als wenn er den Mangel nach dem gewöhnlichen Verlauf der Dinge hätte beseitigen können. Der Mieter dürfe es nicht in der Hand haben, durch eigenes Handeln oder Unterlassen die Mangelsituation und damit die Minderung der Miete zu beeinflussen (Az. 9 S 15/21).

Foto: Holger Hollemann/dpa

Bald nichts mehr unter einer Million

Trotz der Corona-Pandemie klettern die Immobilienpreise in München in allen Segmenten unaufhörlich weiter. 2021 wurde in dem Markt mehr umgesetzt als je zuvor

VON ANITA NAUJOKAT

Für junge Familien und Normalverdiener wird es immer schwerer bis nahezu unmöglich, Wohneigentum in München und dem Umland zu erwerben. Die Preiskurve für Grundstücke und Wohnungen zeigt weiterhin kontinuierlich nach oben, unter den bundesweit großen Städten liegt München bei fast allen Vergleichen an der Spitze.

„Es wird nicht billiger“, sagt Albert Fittkau. Der Vorsitzende des Münchner Gutachterausschusses und Leiter des städtischen Bewertungsamts stellte bei der Jahreshauptversammlung des Haus- und Grundbesitzervereins die vorläufigen Zahlen für die Entwicklung der Preise auf dem Immobilienmarkt 2021 vor. Demnach kostete ein Quadratmeter Wohnfläche bei Neubauten im Schnitt in so gut wie jedem Segment mehr als 10 000 Euro. „Wenn es so weitergeht, ist bald keine Wohnung mehr unter einer Million Euro zu haben.“

Grundlage der Erhebungen sind sämtliche notariell beurkundeten Kaufverträge in der Stadt, von der Ein-Zimmer-Wohnung bis zum Bürokomplex. Die Preissteigerungen liegen zwischen zehn und 20 Prozent, erläuterte Fittkau am Rande der Veranstaltung. Entscheidend aber sei, dass dies nun schon seit zehn, zwölf Jahren in Folge der Fall sei. Dies bedeute, dass der Preis für Objekte aller Art in bestimmten Bereichen nicht mehr finanzier- und erwirtschaftbar sei. Wenn man unterstelle, dass Immobilien auch den Ertrag steigern sollen, rentierten sich Objekte bei den hohen Kaufpreisen über eine Vermietung kaum noch.

Pro Kopf werden in München für einen Quadratmeter Neubaufäche 11 000 Euro verlangt, ein Rekord

Ein Reiheneckhaus in normaler Lage kostete durchschnittlich 1,3 Millionen Euro, rund zehn Prozent mehr als 2020. Die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen sind innerhalb eines Jahres um durchschnittlich zehn bis 15 Prozent gestiegen (2020: 7,5 Prozent), für wiederverkaufte Wohnungen um zehn Prozent. Selbst eine kleine Eigentumswohnung oder ein Apartment zwischen 34 und 37 Quadratmeter in guter Lage müssen einem mittlerweile

380 000 bis 450 000 Euro wert sein (2020: 365 000 bis 430 000).

Einen absoluten Rekordwert verzeichnet der Gutachterausschuss bei dem, was im Vorjahr auf dem Immobilienmarkt umgesetzt worden ist: knapp 19 Milliarden Euro (2020: 13,9 Milliarden) und damit so viel wie noch nie, sagt Fittkau. Erklärbar sei dies auch durch die „großen Deals“ wie etwa den Verkauf des Tucherparks Ende 2019 für 1,1 Milliarden Euro. Zwar verzeichne Berlin mit weit mehr als doppelt so vielen Einwohnern wie München den größten Umsatz, doch umgerechnet liege München pro Kopf mit zirka 11 000 Euro wieder am höchsten. Berlin komme auf 6000 Euro.

Bäcker, Schreiner: Auch die Gewerbetreibenden spüren den Trend deutlich

Und wie eine Tabelle seit 1939 zeigt: Die Grundstücke von Doppelhaushälften werden immer kleiner, von rund 450 auf 300 Quadratmeter, die Kosten hingegen haben sich vervielfacht. Die Preisspirale für Geschosswohnungen drehe sich stärker nach oben als für individuelles Bauen. Wohl auch, weil immer mehr Institutionalisierte mit immer mehr Geld den Markt bestimmten, so Fittkau.

Besonders drastisch ist die Kluft beim Gewerbe zwischen höherwertigem (Hotels, Büros etc.) und klassischem (Bäcker, Schreiner, kleinere Werkstätten) mit in Einzelfällen bis zu 70 Prozent des Ersten über dem Richtwert. „Das ist phänomenal. Die Preissteigerung kennt keine Grenzen“, sagt Fittkau. Und es sei immer noch viel Kapital im Umlauf, das untergebracht werden soll. Die Konsequenz: Kaum ein normaler Gewerbetreibender könne sich noch ein Grundstück leisten. Der einzige Rückgang: Seit 2007 hinkten die Baufertigstellungen kontinuierlich hinter den Baugenehmigungen her.

Die Corona-Pandemie hat die Entwicklung so gut wie nicht gebremst. Das Thema der Zukunft werde sein, wie sich der Trend zum Home-Office auf den Büromarkt auswirke. Er denke eher nicht, sagt Fittkau. Und wie der Online-Handel die Strukturen verändere. „Dort wird es einen Wandel geben.“ Mit einer Immobilienblase in München rechne er nicht, weil es im Wohnbereich keinen strukturellen Leerstand gebe.



HAUS + GR

IHR BERATER in allen Fragen

Neue Grundsteuer - In München müssen 800.000 Wohnungen und Grundstücke neu bewertet werden

Bayern hat sich bei der vom Bundesverfassungsgericht bereits im Jahre 2018 geforderten Neuregelung der Grundsteuer für das sog. Flächenmodell entschieden. Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist danach ausschließlich die Fläche des Grundstücks sowie die Flächen des Gebäudes und die Art der Nutzung. Wert und Lage des Grundstücks sowie Alter und Zustand des Gebäudes spielen keine Rolle.

Flächenmodell kontra Bundesmodell

Im Gegensatz dazu werden die wertabhängigen Modelle in anderen Bundesländern bei steigenden Immobilienpreisen zu laufenden Steuererhöhungen führen und infolge der ständigen Veränderung der Preise einen immensen Verwaltungsaufwand durch laufende Neubewertungen der Grundstücke erfordern. Gerade weil es die Verwaltung schon bisher nicht geschafft hat, die insgesamt 36 Millionen Immobilien im Bundesgebiet neu zu bewerten, hat das Bundesverfassungsgericht die derzeitige Grundsteuerregelung wegen den nicht aktualisierten und daher veralteten Werten für verfassungswidrig erklärt.

Auch Mieter profitieren vom Flächenmodell

Ferner hätte ein wertabhängiges Modell in Bayern zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer, in Gebieten mit hohen Bodenwerten wie z.B. im Großraum München zu einer Vervielfachung geführt. Dies hätte auch die Mieter in Bayern und insbesondere im Großraum München mit hohen und ständig steigenden Bodenwerten stark belastet, da die Grundsteuer als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden kann. Hauseigentümer und Mieter dürften sich daher darüber einig sein, dass das bayerische Flächenmodell die sozial verträglichere Alternative zum Bundesmodell ist. Zur Ermittlung der neuen Grundsteuer müssen aber auch in Bayern sämtliche Grundstücke und Wohnungen neu bewertet werden. Wann und auf welche Weise dies zu erfolgen hat, ist im Bayerischen Grundsteuergesetz (BayGrStG) vom 10.12.2021 (GVBl 2021 S. 638) festgelegt. Allein im Stadtgebiet München stehen ca. 800.000 Wohnungen und Grundstücke zur Neuberechnung aus.

Hauptfeststellung zum 01.01.2022

Obwohl die derzeitige Grundsteuer noch knapp drei Jahre bis zum 31.12.2024 gilt, wurde die Bemessungsgrundlage für die neue Grundsteuer einmalig zum Stichtag 01.01.2022 festgesetzt (sog. Hauptfeststellung). Sie muss allerdings nur dann angepasst werden, wenn sich Flächengröße oder Grundstücksnutzung ändern (Art. 6 Abs. 1 BayGrStG). Änderungen der Verkehrswerte des Bodens oder des Gebäudes erfordern keine Anpassung. Die Aufforderung an die Eigentümer zur Abgabe der Feststellungserklärung durch das Bayerische Landesamt für Steuern wird voraussichtlich in den nächsten Wochen erfolgen (Art. 6 Abs. 5). Die Steuererklärungen müssen dann ab 01.07. bis spätestens 31.10.2022 über die Steuer-Onlineplattform ELSTER oder in Papierform (Härtefallantrag beim zuständigen Finanzamt erforderlich!) eingereicht werden. Die bayerischen Vordrucke stehen ab 01.07.2021 im Internet sowie in den Servicezentren der bayerischen Finanzämter bereit. Mustervordrucke können schon jetzt unter <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymb/2022/162/baymb-2022-162.pdf> abgerufen werden.

HAUS + GRUND München wird seine Mitglieder bei der Erstellung der Steuererklärung beraten und unterstützen: Bei Nicht- oder verspäteter Abgabe der Steuererklärung kann ein Verspätungszuschlag festgesetzt (§ 152 AO) und / oder die Besteuerungsgrundlagen geschätzt werden (§ 162 AO).

Welche Daten müssen angegeben werden?

Anzugeben in der Erklärung ist die Fläche des Grundstücks, die Fläche des Gebäudes sowie die Art der Nutzung.

Die Fläche des Grundstücks ist i.d.R. dem Grundbuchauszug bzw. dem notariellen Kaufvertrag zu entnehmen; bei Eigentumswohnungen anteilig aus dem 1.000-Anteil laut Teilungserklärung zu errechnen.

Die Fläche des Gebäudes ist bei Wohnnutzung die Wohnfläche i.S.d. Wohnflächenverordnung. Danach sind Wohnflächen alle Flächen innerhalb der Wohnung sowie Wintergärten, Balkone und Terrassen. Ferner gilt als Wohnfläche auch das häusliche Arbeitszimmer. Nicht zur Wohnfläche gehören grundsätzlich Kellerräume, Abstellräume, Waschräume, Heizungsräume u.Ä.. Flächen unter einer lichten Höhe von mindestens 2 m sind voll, Flächen unter einer lichten Höhe zwischen 1 m und 2 m sind zur Hälfte anzurechnen. Balkon- und Terrassenflächen werden i.d.R. mit einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte der Wohnfläche zugerechnet.

Wo findet man die Daten?

Die maßgeblichen Wohnflächen können, soweit zwischenzeitlich keine baulichen Änderungen vorgenommen worden sind, der i.d.R. dem Bauantrag beiliegenden Wohnflächenberechnung entnommen werden; bei Eigentumswohnungen sind sie i.d.R. in der Teilungserklärung genannt oder aus den Hausgeldabrechnungen der Verwaltung ersichtlich. Bei einer Nutzung nicht zu Wohnzwecken ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Die jeweiligen Flächen werden auf volle Quadratmeter nach unten abgerundet (Art. 2 Abs. 5). Nutzflächen von Garagen, die in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnung zu stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind, bleiben bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m² außer Ansatz (Art. 2 Abs. 1, 2).

Daten im Internet - Der Bayern Atlas

Die Vermessungsverwaltung stellt vom 01.07. bis 31.12.2022 Daten der Flurstücke zum Hauptfeststellungszeitpunkt kostenlos über den sog. **Bayern Atlas** www.bayernatlas.de d.h. eine allgemein zugängliche Internetanwendung zur Verfügung, der u.a. die Flurstücksnummer, die amtliche Fläche sowie die tatsächliche Nutzung mit den zugehörigen Flächenanteilen (Art. 10 a Abs. 2 S. 1) entnommen werden kann. Dabei hat der Eigentümer das Recht, jederzeit ohne Angabe von Gründen gegen die Veröffentlichung von Daten seines Flurstücks Widerspruch einzulegen. Widerspricht der Eigentümer, hat eine Veröffentlichung der entsprechenden Daten des Eigentümers durch die Vermessungsverwaltung in der Internetanwendung für die Zukunft zu unterbleiben (Art. 10 a Abs. 2 S. 2, 3).

Weiterer (voraussichtlicher) Ablauf

Bis Ende 2023: Erlass der Grundsteuerwertbescheide auf Basis der abgegebenen Erklärungen. Bei Einspruch gegen eine zu hohe Bewertung muss die gesetzliche Monatsfrist beachtet werden. Vorsicht: Nicht auf den späteren Grundsteuerbescheid der Stadt bzw. Gemeinde warten.

1. Halbjahr 2024: Anpassung der weiteren Rechengrundlagen an die Bewertungsergebnisse (Steuermesszahlen, Hebesätze)

2. Halbjahr 2024: Neue Messbetrags- und Grundsteuerbescheide

Ab 1. Januar 2025: Grundsteuer bestimmt sich ausschließlich auf Grundlage der neuen Berechnungen.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

UND MÜNCHEN

rund um HAUS + GRUND

www.hug-m.de



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.

24 h erreichbar.



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



Online Seminare

Online-Seminare

- Unser Seminarangebot für 2022 finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“
- Anmeldung jetzt Online



Präsenzseminare

Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

- Unser Seminarangebot für 2022 finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“
- Anmeldung jetzt Online

Neuer Mitgliederservice:

Telefonische Abendsprechstunde

Der Mitgliederservice von HAUS + GRUND MÜNCHEN wurde nochmals erweitert. Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten können sich die Mitglieder ab sofort montags bis freitags (außer donnerstags) in der Zeit von 16:00 bis 19:00 Uhr telefonisch beraten lassen. Telefonische Beratung unter **089/55141-300**

Vormittag:	Montag bis Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr
Nachmittag:	Montag bis Donnerstag	13:30 bis 16:00 Uhr
	Freitag	13:30 bis 15:45 Uhr
Neu:	Montag bis Freitag (außer Donnerstag)	16:00 bis 19:00 Uhr

Persönliche Beratung

Eine persönliche Beratung findet aufgrund der aktuellen Situation nur nach telefonischer Terminvereinbarung (Telefon **089/55141-371**) statt.



UNSER TEAM

Reihe oben (v.l.n.r.): RA Martin Sauer; Martin Seydel; RA Georg Hopfensperger; RA Dr. Benjamin Merkel; RA Bernhard Stocker; RAIn/StBIn Agnes Fischl-Obermayer; RAIn Andrea Nasemann; Dipl.-Ing. Andreas Heisler; Karina Popescu; RAIn Astrid Congiu-Wehle; Dipl.-Arch. Andrea Lange; Sabine Grasarevic; RAIn Claudia Finsterlin; Christina Schenker.

Reihe mitte: RAIn Florentina Mantscheff; RA Simon Koch; RAIn Kathrin Gerber; Andreas Stürzer; RAIn Birgit Noack, stellvertr. Vorsitzende; RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender; RAIn Melanie Sterns-Kolbeck; EvaStürzer; RAIn Ariane Schlegel; Katharina Rößler; Andrea Oswald; Ruzica Milicevic.

Reihe unten: RA Francesco di Pace; Renate Nesslauer; RAIn Martina Westner; Vera Person-Böhm; RA Heiko Wagerer; Katharina Lazovic; RA Harald Spöth; RA Detlef L. Sterns.

Herzlich willkommen in der Welt der Wohnimmobilien

„Auch bei steigenden Zinsen: Kaufen lohnt noch immer!“



Liebe Leser*innen,

nach langer Zeit ziehen die Darlehenszinsen wieder an. Die Kaufpreise steigen ebenfalls, nur etwas langsamer als in den letzten Jahren. Das wirft für viele Interessenten die Frage auf: Lohnt sich Kaufen noch? Die Antwort: Ein klares Ja. Warum? Zum einen befinden sich die Darlehenszinsen immer noch auf historisch niedrigem Niveau. Und: Die prozentuale jährliche Wertsteigerung einer Immobilie im Großraum München liegt immer noch deutlich über den Darlehenszinssatz. Daran wird sich auch in naher Zukunft für all diejenigen nichts ändern, die sich den noch günstigen Zins über ein langfristiges Darlehen gesichert haben. Hinzukommt: Die Inflationsrate steigt und führt damit „schleichend“ zu einer realen Minderung der Darlehensschuld. Von dem von Sparern viel beklagten Umständen – niedrige Zinsen, hohe Inflation – profitieren Darlehensnehmer.

Die Nachfrage nach Wohnraum im Großraum München wird sich durch diese Umstände nicht nachhaltig ändern. In München werden in den nächsten 15 Jahren ca. 200.000 Neubürger erwartet. Wo diese Menschen wohnen sollen, weiß derzeit niemand. Aber eines ist klar: Der Druck auf den Markt wird weiter steigen. Und damit die Preise und Mieten – trotz vieler staatlicher Eingriffe, die immer noch niedrigen Darlehenszinsen sind ein Preistreiber, aber gleichzeitig ein starkes Argument für einen Kauf. Bei geschickter Finanzierung liegt die monatliche Belastung eines Eigentümers auch bei ausreichender Tilgung oftmals bereits nach wenigen Jahren niedriger als die Mietbelastung einer vergleichbaren Wohnung. Wer sich frühzeitig eine eigene Immobilie angeschafft hat, vermeidet die immer häufiger werdenden Probleme von Mietern, wenn beim Eintritt ins Rentenalter die Einkünfte meist drastisch sinken, die Mieten aber weiter steigen.

Bei allen Fragen rund um Haus und Wohnung sind Immobilien-eigentümer und solche, die es werden wollen, bei HAUS + GRUND MÜNCHEN mit seinen inzwischen 38.000 Mitgliedern gut aufgehoben. 22 Rechtsanwälte, Steuerberater und Architekten helfen Bauherren, Eigentümern und Vermietern bei der Klärung von Fragen und Bewältigung ihrer kleinen und großen Probleme.

Rudolf Stürzer, Rechtsanwalt,
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

Inflation macht Münchner arm:



Preis-Schock bei den Index-Mieten

Was betroffene Mieter erwartet – und was sie tun können S. 3

„Da ist überhaupt keine Grenze“



Münchner, die einen Index-Mietvertrag unterzeichnet haben, blicken bang auf die steigende Inflation. Denn sie hat einen direkten Einfluss auf ihren Mietzins.

Grafik: Sophie Aehling, Verlage München (imgg, fotos, imgg, dpa)

Bisher galt eine Index-Miete oft als faire Lösung. Das ist vorbei. Mit der Inflation drohen drastische Erhöhungen – und Gasmachzahlungen bis zu 1000 Euro. Vermieter jubeln über eine „günstige Fügung“

Von Helena Ott

A Is Münchner Mieter bened einen niemand außerhalb der Stadt. Die Gentrifizierung treibt Familien mit kleinem Einkommen an den Stadtrand. In den vergangenen Jahren haben Mietverhältnisse zugenommen, die vor 2001 nur für Gewerbe zugelassen waren, sogenannte Index-Mieten. Sie erlauben es Vermietern, die Miete einmal pro Jahr zu erhöhen.

Lange mäanderte die Index-Miete bei zwei Prozent

Grundlage ist die jeweilige Inflationsrate, also der Anteil, um den auch die Verbraucherpreise steigen. Im Gegenzug sind weitere Mieterhöhungen zum Beispiel wegen freiwilliger Modernisierung oder Anpassung an den Mietspiegel ausgeschlossen (s. Kasten).

Vor der Pandemie, dem Krieg in der Ukraine und den damit verbundenen Preissteigerungen war eine indexierte Miete für Mieter sogar die bevorzugte Option. Zumindest bei etwas älteren Mietverträgen, wo die Miete nicht schon auf Niveau des Mietspiegels lag. Denn während herkömmliche Mieten sich nach oben klammerten, mäanderte die Inflation lange stabil bei um die zwei Prozent. Im Frühjahr 2022 wurde dieses Verhältnis auf den Kopf gestellt. Im März wurde ein neuer Höchststand von 7,3 Prozent erreicht, so viel wie seit über 40 Jahren nicht mehr.

DIE INDEX-MIETE

Die wichtigsten Fragen und Antworten vom Mieterbund

Dürfen Vermieter aufgrund des statistisch ermittelten Preisindex eine sofortige Index-Mieterhöhung verlangen? Nein. Laut Mietrecht erhöht sich die Miete nicht sofort, die Erhöhung kann auch nicht mündlich geltend gemacht werden. Vermieter müssen eine schriftliche Erhöhung oder Änderungserklärung abgeben, die sich auf die Zahlen des Preisindex stützt, die das Statistische Bundesamt errechnet hat. Voraussetzung ist zudem, dass die bisherige Miete mindestens ein Jahr unverändert geblieben ist.

Ab wann gilt die Erhöhung? Sobald eine wirksame Index-

Mieterhöhungserklärung eingegangen ist, muss die angepasste Miete mit Beginn des übernächsten Monats bezahlt werden. Eine rückwirkende Erhöhung ist ausgeschlossen.

Muss die Mietpreisbremse auch beim Index-Mietvertrag eingehalten werden? Nur bei der Ausgangsmiete. Die umliegende in München bei Bestandswohnungen der Mietpreisbremse. Mieten dürfen dann maximal 15 Prozent höher liegen als die im Mietspiegel ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete. Die nachfolgenden erhöhten Mieten allerdings unterliegen dann nicht mehr den Begren-

zungen durch die Mietpreisbremse.

Gibt es Grenzen für die Index-Mieterhöhung? Nein, es gibt keine Obergrenze.

Dürfen Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden? Nur eingeschränkt. Während der Laufzeit der Index-Vereinbarung dürfen Vermieter die Miete nur für solche Modernisierungen erhöhen, die sie selbst nicht zu vertreten haben, erklärt der Mieterbund. Dazu zählen etwa Maßnahmen zur Energieersparnis (Dach-Dämmung), nicht aber Balkonanbau oder eine Badsanierung.

Dürfen Vermieter den normalen Mietvertrag im laufenden Mietverhältnis einfach so auf einen Index-Mietvertrag umstellen? Nein. Vermieter haben keinen Anspruch auf Umwandlung des laufenden Mietvertrags in einen Index-Mietvertrag, teilt der Mieterbund mit. Einer Umwandlung muss der Mieter zustimmen.

Kann die Miete auch wieder sinken? Prinzipiell ja. Eine Index-Mietvereinbarung ist zwar in erster Linie Grundlage für eine Mieterhöhung. Bei einer entsprechenden Preisentwicklung ist aber auch eine Mietensenkung möglich, erklärt der Mieterbund.

gr, die er in seinem Besonderen zucht, zulasten der 600 000 Münchner Mieter gehen.

Und zum Teil weiß er aus erster Hand, was noch bevorsteht. Schoos jetzt berichtet: Ihm Vermietern von Preisen für Öl und Gas, die sich für 2022 verdoppelt hätten – aber bei den Mietern kommt das erst deutlich später an.

Stürzer warnt vor Heizkostenzuschüssen in Höhe von 1000 Euro und mehr für die Mieter. „Wir appellieren an unsere Mitglieder, dass sie jetzt dringend den Abschlag erhöhen, dass das dann nicht so ein Brocken wird“, sagt er. Sollten Vermieter nicht tätig werden, ist Stürzer Mietern rechtzeitig selbst genügend Geld für die Nachzahlung zurückzugeben.

Für viele Mieter ist die Grenze des Tragbaren schon jetzt erreicht

Tausend Euro extra im nächsten Frühjahr und je nach Höhe der aktuellen Miete vielleicht bald 100 Euro mehr monatlich, das stellt gerade bei Menschen mit kleinem Einkommen eine riesige Lücke in das Haushaltsbudget. „Geringverdienende und Mieter aus dem Mittelstand sind in München längst an der Grenze dessen, was sie monatlich finanzieren können“, sagt die Mietervereins-Vorsitzende Zurek.

Nötig seien jetzt heftige Änderungen des bundesweiten Mietrechts von den Koalitionspartnern SPD, Grüne und FDP in Berlin. „Unsere Forderung ist ein sechsjähriger Mietstopp“, sagt Zurek. Gemeinsam mit einem Bündnis aus 164 Mietervereinigungen und Sozialverbänden organisiert der Mieterbund derzeit die bundesweite Kampagne „Mietstopp“.



Krisiert Indexmieten: Beatrix Zurek vom Mieterbund.



Findet diese Mietform gerecht: Rudolf Stürzer von Haus und Grund.

des-Mietern ist der Inflationsdruck besonders bitter. Aus Sicht des Mietervereins ist es für Vermieter eine legale Möglichkeit, den Mietspiegel zu umgehen.

„Wir fordern schon lange, dass Index-Mieten auch von der Kappungsgrenze gedeckelt werden“, sagt die Mietervertreterin. Die Kappungsgrenze ist ein bundesweit gesetzlich vorgeschriebener Mechanismus, der verbietet, dass Mieten in Ballungszentren innerhalb von drei Jahren um maximal 15 Prozent ansteigen dürfen. Aber für Index-Mieten gilt auch das nicht, da ist überhaupt keine Grenze“, sagt Beatrix Zurek.

In der Regel werden Index-Mietverhältnisse innerhalb des Jahres erhöht, meist in jenem Monat, in dem der Vertrag einmal geschlossen wurde. Kündigt ein Vermieter im April schriftlich, wie das vorgeschrieben ist, die Erhöhung an, würde sie zwei Folgemonate später wirksam werden. Dann sei nichts mehr zu machen, sagt Beatrix Zurek. Rechtlich sei der Vermieter auf der sicheren Seite.

Doch ausgerechnet die Hausbesitzer können die Situation einschätzen. „Die Vermieter können um 7,3 Prozent erhöhen“, sagt Rudolf Stürzer, der Vorsitzende des Eigentümerverbands Haus und Grund. „Aber sie müssen das nicht voll ausschöpfen“. Mehrere seiner Mitglieder hätten diese Frage bereits aufgebracht.

Aber ein paar Sätze weisen spricht der Vermieter-Verein nachdem von einer „günstigen Fügung“ für seine Mitglieder. Auch wenn der Inflations-Sprung nicht absehbar gewesen sei, habe er es trotzdem für fair, dass die Index-Vermieter „nun einmal nachziehen können“, wie er es formuliert. Rudolf Stürzer weiß, dass viele Erfol-

Bei Neuvermietungen sind Index-Verträge schon am häufigsten

Allerdings müssen seit der letzten Mieterhöhung oder dem Mietbeginn zwölf Monate vergangen sein, sagt Beatrix Zurek, die Vorsitzende des Münchner Mietervereins. Gerade neu vermietete Wohnungen würden gerne mit einer Index-Miete angeboten. „Da darf die Miete ja sowieso schon 15 Prozent über dem Mietspiegel liegen“, sagt Zurek.

Ein Jahr später schon eine Erhöhung von um die sieben Prozent – für Neu-Mieter mit In-

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 38.000 Mitgliedern die größte örtliche Interessenvertretung der Haus- und Grundeigentümer in Deutschland. Ca. 420.000 Wohnungen in München und Umgebung sind bereits im Verein organisiert.

MITGLIEDERVORTEILE HAUS+GRUND:

- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- // 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
- // **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



22

Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater



12

Neue Mitglieder pro
Werktag im Durchschnitt



38.000

Mitglieder in München
und Umgebung



420.000

Wohnungen und
Geschäftsräume



39.000.000

Datenbankeinträge für
Mieter-Bonitätscheck

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



München TV berichtet über die Jahreshauptversammlung von HAUS + GRUND MÜNCHEN und sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Themen der Pressekonferenz:

1. Explodierende Heizkosten, galoppierende Indexmieten, CO²-Steuer - Was auf Mieter und Eigentümer zukommt
2. War früher alles besser? – Münchner Mieten, Betriebs- und Energiekosten im Spiegel der letzten 40 Jahre
3. Neue Grundsteuer - In München müssen 800.000 Wohnungen und Grundstücke neu bewertet werden



Presseinformation

München, den 26.04.2022

Explodierende Heizkosten, galoppierende Indexmieten, CO²-Steuer **Was auf Mieter und Eigentümer zukommt**

Die Hausgeld- und Betriebskostenabrechnungen, die in diesen Tagen und Wochen an Eigentümer und Mietern verschickt werden, täuschen darüber hinweg, was Anfang nächsten Jahres auf Eigentümer und Mieter zukommt. Die jetzt erstellten Abrechnungen betreffen nämlich das Kalenderjahr 2021, in dem die drastischen Preisanstiege insbesondere bei Öl, Gas und Fernwärme erst gegen Ende des Jahres eingetreten sind und daher in den Jahresabrechnungen nur bedingt ihren Niederschlag finden. Heizöl, das 2021 verfeuert wurde, wurde meist bereits 2020 zu einem wegen der schwachen Weltwirtschaft günstigen Preis eingekauft. Noch im März 2021 kostete Heizöl 0,70 €/Liter; heute 1,70 €/Liter; Steigerung: **+ 145 %**. Gas kostete im Jahr 2021 1,79 ct/kWh (Arbeitspreis); im Februar 2022 bereits 8,47 ct/kWh (Arbeitspreis); Steigerung: **+ 370 %** (Tarif Stadtwerke München für M-Erdgas). Die Steigerungsraten bei Fernwärme und Strom fallen ähnlich aus.

2023: Nachzahlungen im 4-stelligen Bereich

Ganz anders wird es bei den im Frühjahr 2023 zu erstellenden Jahresabrechnungen für dieses Jahr aussehen. Dann schlagen die Preiserhöhungen bei Öl und Gas, aber auch die CO²-Steuer voll durch.

Beispiel: Die Heiz- und Warmwasserkosten für eine 80 m² große Wohnung betragen durchschnittlich 100 €/Monat; d.h. 1.200 €/jährlich. Bei einer Verdoppelung der Energiepreise belaufen sich die Heizkosten in diesem Jahr auf 2.400 €. Werden diese im Frühjahr 2023 bei gleichbleibenden Vorauszahlungen abgerechnet, wird eine Nachzahlung von 1.200 € fällig. Diese Nachzahlung kann noch deutlich höher ausfallen, wenn aufgrund der extrem niedrigen Temperaturen im Februar und März dieses Jahres mehr Heizenergie verbraucht wird oder die Preise infolge des Ukraine-Krieges noch weiter ansteigen werden. Bei größeren, mit mehreren Personen belegten Wohnungen ist – auch abhängig vom Heizverhalten und dem energetischen Zustand des Hauses – im Frühjahr nächsten Jahres mit Nachzahlungen von mehreren Tausend Euro zu rechnen.

Müllabfuhr: + 30 %

Die Stadt setzt noch eins drauf und hat zum 01.01.2022 die Müllgebühren um knapp 30 % erhöht. Auch diese Erhöhung wird sich in der Betriebskostenabrechnung im nächsten Frühjahr zusätzlich auswirken.

Vorauszahlungen deutlich erhöhen

Wir empfehlen Eigentümern und Hausverwaltungen eine deutliche Anhebung der monatlichen Vorauszahlungen, da aufgrund der exorbitanten Steigerung der Energiepreise, die infolge des Ukraine-Krieges im laufenden Jahr noch weiter ansteigen können, mit erheblichen Nachzahlungen, in Einzelfällen von mehreren Tausend Euro zu rechnen ist, falls die Vorauszahlungen unverändert bleiben. Mieter und Eigentümer sollten bereits jetzt zur Vermeidung von wirtschaftlichen Schwierigkeiten, in die sie extrem hohe Nachzahlungen im nächsten Frühjahr bringen könnten, Geld zurücklegen bzw. erhöhte monatliche Vorauszahlungen leisten.

Galoppierende Indexmieten

Hinzukommt, dass die drastischen Steigerungsraten insbesondere bei den Energiepreisen in den sog. Warenkorb einfließen, aus dem sich der Lebenshaltungskostenindex der privaten Haushalte errechnet. Dieser kann seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 als Bemessungsgrundlage für Mieterhöhungen auch bei Wohnungen vereinbart werden. Wegen der Kompliziertheit und Streit anfälligkeit insbesondere des Münchner Mietspiegels, nach dem sich Mieterhöhungen ohne Vereinbarung einer Indexmiete bemessen, wird inzwischen bei ca. 2/3 aller Neuverträge eine Indexmiete vereinbart. Insgesamt beträgt der Anteil der Indexmieten bei Wohnungen ca. 40 % d.h. bei ca. 240.000 von insgesamt 600.000 Mietwohnungen in München ist eine Indexmiete vereinbart. Die monatlich vom Bayerischen Statistischen Landesamt veröffentlichten Indexzahlen genießen als „amtliche“ Zahlen – im Gegensatz zu den Mietspiegelwerten – hohe Akzeptanz sowohl bei Mietern als auch bei Vermietern. Während Mieterhöhungen, die mit Mietspiegel begründet werden, zu den häufigsten Streitpunkten gehören, geben Mieterhöhungen nach dem Lebenshaltungskostenindex praktisch nie Anlass für Auseinandersetzungen. Indexierte Mieten tragen somit erheblich zum reibungslosen Ablauf von Mietverhältnissen bei.

Mieter profitierten von geringem Anstieg

In den letzten 15 Jahren haben Mieter von Indexvereinbarungen meist profitiert, da die Mieten tatsächlich deutlich stärker gestiegen sind als der Index. Gegen Ende letzten Jahres hat sich infolge der steigenden Energiepreise das Blatt gewendet. Extreme Steigerungen des Indexes zum Teil von über 7 % sind seit Ausbruch des Ukraine Krieges zu beobachten. Gerade private Vermieter, die ein gutes Verhältnis zu ihren Mietern haben, schöpfen – wie es früher häufig auch bei den Staffelmieten praktiziert wurde – den Erhöhungsspielraum nicht im vollen Umfange aus.

CO²-Steuer belastet Vermieter

Allerdings ist die Bereitschaft vieler Vermieter, ihren Mietern insofern entgegenzukommen, seit dem Beschluss über die teilweise Abwälzung der CO²-

Abgabe auf die Vermieter nach dem von der Bundesregierung beschlossene Stufenmodell deutlich gesunken, weil Vermieter dadurch erhebliche Kosten auf sich zukommen sehen.

Die CO²-Abgabe wird seit 2021 auf die Energiepreise aufgeschlagen. Sie verteuert gezielt fossile Brennstoffe, um insbesondere beim Heizen von Gebäuden den Umstieg auf erneuerbare Energien zu beschleunigen. Unabhängig vom Energieträger beträgt die Abgabe pro ausgestoßener Tonne CO² derzeit (2022) 30 € pro Tonne. Sie steigt 2023 auf 40 €; 2024 auf 50 € und 2025 auf 55 € pro Tonne. Da beim Verbrennen von Heizöl höhere Treibgasemissionen entstehen als beim Erdgas (Öl: 0,27 kg CO² pro kWh Heizleistung, Erdgas 0,20 kg CO² pro kWh Heizleistung) ist die CO²-Abgabe beim Öl deutlich höher. Bei einer Ölheizung muss derzeit (2022) mit zusätzlichen Kosten von 1 Cent pro kWh (d.h. ca. 10 Cent/Liter) und bei einer Gasheizung mit zusätzlich 0,55 Cent pro kWh (d.h. 5 Cent pro m³) gerechnet werden.

Beispiel: Wohnung mit 80 m² Wohnfläche

Wärmebedarf: 150 kWh/m²/Jahr x 80 m² = 12.000 kWh/Jahr

CO²-Abgabe:

Ölheizung: 12.000 kWh x 1 Cent/kWh = 120 € / Jahr

Gasheizung: 12.000 kWh x 0,55 Cent /kWh = 66 € / Jahr

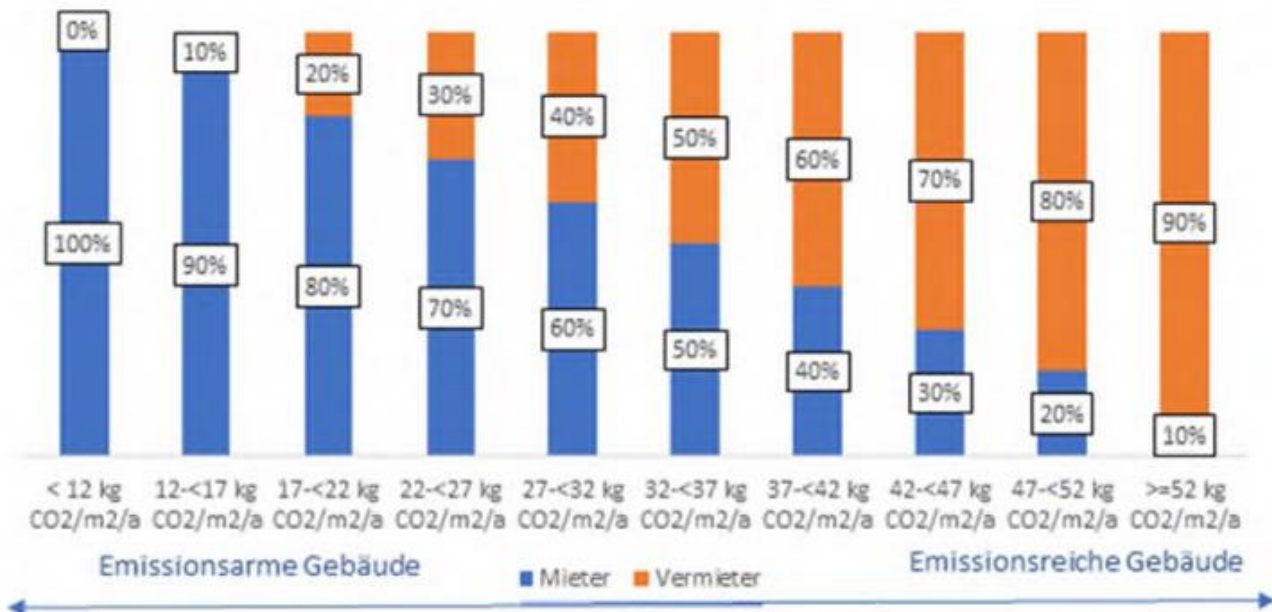
Als Ausgleich wird die EEG-Umlage als Teil des Strompreises von 6,5 auf 3,7 Cent/kWh gesenkt und soll ab Juli 2022 ganz entfallen. Derzeit können Vermieter die Zusatzkosten für die CO²-Abgabe vollständig an ihre Mieter über die Heizkostenabrechnung weitergeben.

Stufenmodell mit 10 Stufen

Das jetzt von der Bundesregierung beschlossene **Stufenmodell** bestimmt eine **Aufteilung der CO²-Abgabe** zwischen Vermietern und Mietern. Es gilt für alle **Wohngebäude** einschließlich Wohn-Alten- und Pflegeheimen und Gebäude mit gemischter Nutzung, in denen Brennstoffe genutzt werden, die unter das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) fallen. Damit sollen Vermieter einen Anreiz erhalten, in energetische Sanierungen zu investieren; Mieter sollen angehalten werden, den eigenen Energieverbrauch zu senken. Wie schlecht ein Gebäude gedämmt ist, je älter z.B. die Heizung oder die Fenster sind, umso höher sind die CO²-Kosten für Vermieter und umso größer ist die Entlastung für den Mieter.

Bei **Nichtwohngebäuden** z.B. Gewerberäumen gilt mangels anderweitiger vertraglicher Regelungen eine 50:50 Aufteilung.

Die Festlegung der von den Parteien pro Wohneinheit zu tragenden CO²-Kosten erfolgt zunächst über die **Heizkostenabrechnung**. Bei Wohnungen mit einer besonders schlechten Energiebilanz (mehr als 52 kWh CO²/m²/Jahr müssen Vermieter 90 % und Mieter 10 % der CO²-Kosten übernehmen. Entspricht das Gebäude mindestens dem Standard eines Effizienzhauses, entfällt für Vermieter die CO²-Beteiligung. Ausnahmen gelten, wenn Vermieter z.B. bei denkmalgeschützten Gebäuden oder im Milieuschutzgebiet keinen Beitrag zu energetischen Sanierung leisten können.



Das Stufenmodell soll am 01.01.2023 in Kraft treten. In das Gesetz soll eine Evaluierungsklausel aufgenommen werden, die eine Evaluierung und Prüfung der Frage vorsieht, ob zwischenzeitlich – aufgrund einer Reform des Energieausweises – eine Umstellung auf ein Modell auf Grundlage von Energieausweisen möglich ist d.h. Bemessungsgrundlage für die Verteilung der CO²-Abgabe ist dann nicht mehr der tatsächliche Verbrauch gem. der Heizkostenabrechnung, sondern der Energiekennwert der Wohnung aus dem Energieverbrauchs- oder Energiebedarfsausweises und eine Eingruppierung in Stufen (= Energieeffizienzklassen) entsprechend Anlage 10 Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Kritik:

Die derzeitige Einstufung der energetischen Qualität einer Wohnung nach der Heizkostenabrechnung d.h. nach dem Verbrauch des Mieters ist völlig ungeeignet. Damit bleibt der energetische Zustand des Gebäudes – gerade darum geht es ja – unberücksichtigt. Ein hoher Verbrauch muss nämlich nicht zwingend die Folge eines schlechten energetischen Zustands sein, sondern kann auch auf dem Heizverhalten des Mieters beruhen; ebenso darauf, dass viele Personen, z.B. eine Familie mit mehreren Kindern dort wohnen. Grundlage der energetischen Einstufung der Wohnung muss daher ausschließlich der in einem Energiebedarfsausweis ausgewiesene Energiekennwert der Wohnung sein.

Hinzu kommt:

Je mehr sich der Vermieter nach diesem Stufenmodell an den Heizkosten des Mieters beteiligen muss, desto weniger besteht für den Mieter Anreiz zu einem sparsamen Umgang mit der Energie.

Die Annahme, einer sinkenden Beteiligung von Vermietern an der CO²-Abgabe wäre ein Anreiz für energetische Sanierungen ist nur für einen geringen Anteil der Eigentümer zutreffend. Gerade private Vermieter investieren regelmäßig in den Erhalt ihrer Immobilie. Weisen Bauteile eines Gebäudes wie Fenster oder die Heizungsanlage noch eine erhebliche Restlebensdauer auf, z.B. weil der Eigentümer diese vor 10 oder 15 Jahren bereits erneuert hat, wird er diese, auch wenn sie sich energetisch nicht auf den neuesten Stand befinden, nicht sofort erneuern. Dies wäre auch eine sinnlose Produktion von Müll und Verschwendung von Ressourcen. Letztlich

sind gerade soziale Vermieter mit niedrigen Mieten häufig nicht in der Lage, hohe 5-6 stellige Beträge in die Erneuerung von Heizungsanlage, Fenster, Türen und der Wärmedämmung der Außenhülle des Gebäudes zu investieren. Sie zahlen zwangsläufig weiter die immer höhere CO²-Abgabe und können entsprechend weniger in das Gebäude investieren.

Mieterhöhung nach energetischer Sanierung

Auch für Mieter kann sich das Stufenmodell zum Nachteil auswirken. Investiert der Vermieter in die energetische Sanierung des Gebäudes, um seinen Anteil an der CO²-Abgabe zu reduzieren, kann er 8 % dieser Kosten als Modernisierungskosten gem. § 559 BGB auf die Jahresmiete aufschlagen. **Beispiel:** Die Kosten der energetischen Sanierung (z.B. Heizung, Fenster, Dämmung) eines Mehrfamilienhauses mit 500 m² Wohnfläche betragen € 80.000. Davon kann der Vermieter 8 % = € 6.400 auf die Jahresmiete aufschlagen d.h. € 533 auf die Monatsmiete. Pro m² Wohnfläche ergibt sich daraus eine monatliche Mieterhöhung in Höhe von € 1,07. Bei einer Wohnung von 80 m² somit eine monatliche Mieterhöhung von € 85.

Damit wird der Mieter deutlich stärker belastet als bisher durch die CO²-Abgabe. Darüber hinaus sinkt nach der Sanierung der Anteil des Vermieters an der CO²-Abgabe; der Anteil des Mieters erhöht sich. Ob der Mieter diese Mehrkosten durch den künftig reduzierten Heizenergieverbrauch kompensieren kann, ist fraglich.

Fazit: Sowohl sozial- als auch klimapolitisch ist das Stufenmodell eine fragliche Lösung. Aus den Einnahmen der CO²-Abgabe ließe es sich ohne weiteres ein Pro-Kopf-Klimageld finanzieren, das man gezielt insbesondere einkommensschwachen Mietern hätte zukommen lassen können, wodurch diese am effektivsten entlastet worden wären. Das Stufenmodell lässt eine individuelle Bedürftigkeit unberücksichtigt und entlastet auch gut- und bestverdienende Mieter. Dadurch fehlen diese Mittel für wirklich bedürftige einkommensschwache Schichten.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender Haus + Grund München



Seit **1879** die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089/55141 - 0
Telefax 089/55141 - 366

Presseinformation

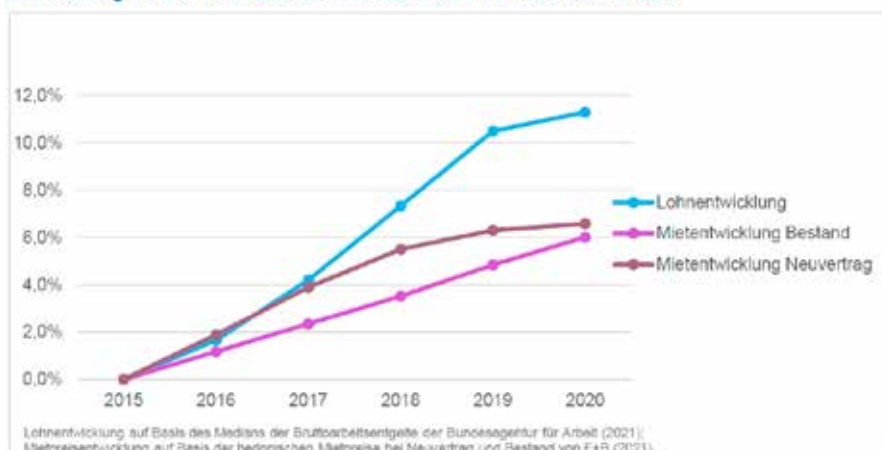
München, den 26.04.2022

Münchner Mieten, Betriebs- und Energiekosten im Spiegel der letzten 40 Jahre War früher alles besser?

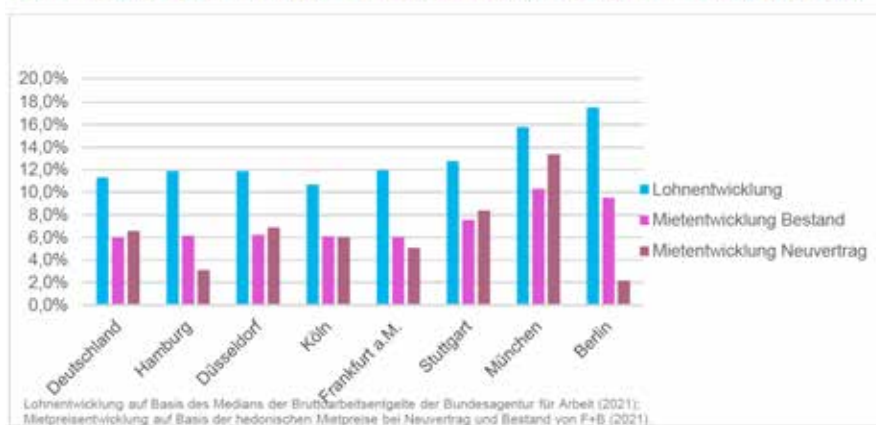
Eine Studie hat vor kurzem für Aufregung gesorgt. In ihr wurde die Lohn- und Gehaltsentwicklung der letzten sechs Jahre von 2015 bis 2021 nach den Daten der Bundesagentur für Arbeit mit der Entwicklung der Mieten in mehreren deutschen Großstädten im gleichen Zeitraum verglichen.

Ergebnis: Bundesweit stiegen die Löhne in diesem Zeitraum um **11,3 %**. Im selben Zeitraum stiegen die Bestandsmieten um durchschnittlich **6 %** und die Neuvertragsmieten um durchschnittlich **6,6 %**.

Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland in Prozent, 2015-2020



Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland und den A-Städten in Prozent, 2015-2020



Die Fakten für München (2015 bis 2021):

Steigerung der Löhne und Gehälter:	15,8 % lt. Bundesagentur für Arbeit
Steigerung der Neuvertragsmieten:	13,8 % lt. Forschungsinstitut F+B
Steigerung der Bestandsmieten:	10,5 % lt. Forschungsinstitut F+B
Steigerung lt. Münchner Mietspiegel 2015 – 2021:	12,3 %

Die Ergebnisse dieser Studie gehen nicht konform mit den regelmäßigen Berichten über dramatisch steigende Mieten, die für immer weniger Bürger insbesondere in Ballungsgebieten bezahlbar seien. Kritisiert wurde an der Studie u.a., dass der Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2021 zu kurz und auch deswegen nicht repräsentativ sei, weil in dieser Zeit auch Sondereffekte u.a. die Corona-Pandemie zu berücksichtigen gewesen wären.

1981 bis 2021: Was belastet Mieter am stärksten?

Mittels eines langfristigen Vergleichs über einen Zeitraum über 40 Jahren der Entwicklung der Löhne und Gehälter einerseits und der Mieten, Betriebs- und Energiekosten andererseits kann ermittelt werden, wodurch Mieter tatsächlich am stärksten belastet werden.

Da es in München bereits im Jahre 1981 einen städtischen Mietspiegel gegeben hat, bietet sich für die Mietenentwicklung ein Vergleich mit dem aktuellen Mietspiegel 2021 an. Danach beträgt die durchschnittliche Nettomiete für eine 10 Jahre alte 70 m² große Wohnung mit Bad und Zentralheizung in mittlerer Lage **€ 10,69/m²**.

Nach dem Mietspiegel 1981 musste für eine entsprechende Wohnung DM 8,71 entspricht **€ 4,45** bezahlt werden; eine Steigerung um **140 %**.

Die Löhne und Gehälter betrugen nach den Daten des Statistischen Bundesamtes im Jahre 1981 durchschnittlich DM 2.612 entspricht € 1.336; 2021 lagen die Löhne und Gehälter bei durchschnittlich € 4.203; eine Steigerung um **215 %**.

Fazit: Die Löhne und Gehälter sind in den letzten 40 Jahren erheblich stärker gestiegen als die Nettomieten. Diese sind für Mieter daher deutlich „bezahlbarer“ geworden.

Aber: Mieter müssen nicht nur die Miete an den Vermieter, sondern zusätzlich zahlreiche Betriebs- und Energiekosten bezahlen insbesondere Strom, Gas und Wasser. Hier führt ein Vergleich der Steigerungsraten zu deutlich anderen Ergebnissen:

Strom kostete im Jahre 1981 DM 0,19/kWh entspricht 9,7 ct/kWh;

2021: 26 ct/kWh

Steigerung: **+ 170 %**

Gas kostete im Jahre 1981 DM 0,40 entspricht 20 ct/m³;

2021: 120 ct/m³

Steigerung: **+ 500 %**

Wasser kostete im Jahre 1981 DM 0,90 entspricht 46 ct/m³;

2021: € 1,77/m³

Steigerung: **+ 290 %**

Müllabfuhr (120 l Tonne, wöchentliche Leerung) kostete im Jahre 1981 jährlich DM 134,40 entspricht € 68,70;

2021: € 305,00

Steigerung: **+ 350 %;**

2022: Steigerung um weitere 30 % auf € 393,00

Fazit: Im Gegensatz zu den Nettomieten sind die Nebenkosten insbesondere die Energiekosten deutlich stärker gestiegen als die Löhne und Gehälter.

Ausblick: Daran wird sich auch in Zukunft nichts ändern. Zwar werden auch die Nettomieten insbesondere in Ballungsgebieten mit hoher Wohnungsnachfrage und knappem Angebot weiter ansteigen; allerdings gebremst durch zahlreiche gesetzliche Vorschriften wie Kappungsgrenzen und Mietpreisbremse. „Ungebremst“ dürfen dagegen nach wie vor die Nebenkosten steigen insbesondere städtische Gebühren und Energiekosten. Hier gibt es keine Bestimmungen, die dieser Entwicklung Einhalt gebieten. Von künftigen Lohnzuwächsen wird daher ein immer höherer Anteil vom Anstieg der Neben- und Energiekosten aufgezehrt werden.

Wer es ernst nimmt mit der Forderung, die Wohnkosten in den Griff zu bekommen, wird nicht nur im Bereich der Mieten, sondern auch bei Energie- und Nebenkosten über Kappungsgrenzen und Betriebskostenbremsen nachdenken müssen.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer

Vorsitzender Haus + Grund München



Seit **1879** die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089/55141 - 0
Telefax 089/55141 - 366

Presseinformation

München, den 26.04.2022

Neue Grundsteuer - In München müssen 800.000 Wohnungen und Grundstücke neu bewertet werden

Bayern hat sich bei der vom Bundesverfassungsgericht bereits im Jahre 2018 geforderten Neuregelung der Grundsteuer für das sog. Flächenmodell entschieden. Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist danach ausschließlich die Fläche des Grundstücks sowie die Flächen des Gebäudes und die Art der Nutzung. Wert und Lage des Grundstücks sowie Alter und Zustand des Gebäudes spielen keine Rolle.

Flächenmodell kontra Bundesmodell

Im Gegensatz dazu werden die wertabhängigen Modelle in anderen Bundesländern bei steigenden Immobilienpreisen zu laufenden Steuererhöhungen führen und infolge der ständigen Veränderung der Preise einen immensen Verwaltungsaufwand durch laufende Neubewertungen der Grundstücke erfordern. Gerade weil es die Verwaltung schon bisher nicht geschafft hat, die insgesamt 36 Millionen Immobilien im Bundesgebiet neu zu bewerten, hat das Bundesverfassungsgericht die derzeitige Grundsteuerregelung wegen den nicht aktualisierten und daher veralteten Werten für verfassungswidrig erklärt.

Auch Mieter profitieren vom Flächenmodell

Ferner hätte ein wertabhängiges Modell in Bayern zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer, in Gebieten mit hohen Bodenwerten wie z.B. im Großraum München zu einer Vervielfachung geführt.

Dies hätte auch die Mieter in Bayern und insbesondere im Großraum München mit hohen und ständig steigenden Bodenwerten stark belastet, da die Grundsteuer als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden kann. Hauseigentümer und Mieter dürften sich daher darüber einig sein, dass das bayerische Flächenmodell die sozial verträglichere Alternative zum Bundesmodell ist.

Zur Ermittlung der neuen Grundsteuer müssen aber auch in Bayern sämtliche Grundstücke und Wohnungen neu bewertet werden. Wann und auf welche Weise dies zu erfolgen hat, ist im Bayerischen Grundsteuergesetz (BayGrStG) vom 10.12.2021 (GVBl 2021 S. 638) festgelegt. Allein im Stadtgebiet München stehen ca. 800.000 Wohnungen und Grundstücke zur Neuberechnung aus.

Hauptfeststellung zum 01.01.2022

Obwohl die derzeitige Grundsteuer noch knapp drei Jahre bis zum 31.12.2024 gilt, wurde die Bemessungsgrundlage für die neue Grundsteuer einmalig zum Stichtag 01.01.2022 festgesetzt (sog. Hauptfeststellung). Sie muss allerdings nur dann angepasst werden, wenn sich Flächengröße oder Grundstücksnutzung ändern (Art. 6

Abs. 1 BayGrStG). Änderungen der Verkehrswerte des Bodens oder des Gebäudes erfordern keine Anpassung.

Die Aufforderung an die Eigentümer zur Abgabe der Feststellungserklärung durch das Bayerische Landesamt für Steuern wird voraussichtlich in den nächsten Wochen erfolgen (Art. 6 Abs. 5). Die Steuererklärungen müssen dann ab **01.07. bis spätestens 31.10.2022** über die Steuer-Onlineplattform ELSTER oder in Papierform (Härtefallantrag beim zuständigen Finanzamt erforderlich!) eingereicht werden. Die bayerischen Vordrucke stehen ab 01.07.2021 im Internet sowie in den Servicezentren der bayerischen Finanzämter bereit. Mustervordrucke können schon jetzt unter <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymbi/2022/162/baymbi-2022-162.pdf> abgerufen werden.

HAUS + GRUND München wird seine Mitglieder bei der Erstellung der Steuererklärung beraten und unterstützen.

Bei Nicht- oder verspäteter Abgabe der Steuererklärung kann ein Verspätungszuschlag festgesetzt (§ 152 AO) und / oder die Besteuerungsgrundlagen geschätzt werden (§ 162 AO).

Welche Daten müssen angegeben werden?

Anzugeben in der Erklärung ist die **Fläche des Grundstücks**, die **Fläche des Gebäudes** sowie die **Art der Nutzung**.

Die Fläche des **Grundstücks** ist i.d.R. dem Grundbuchauszug bzw. dem notariellen Kaufvertrag zu entnehmen; bei Eigentumswohnungen anteilig aus dem 1.000-Anteil laut Teilungserklärung zu errechnen.

Die Fläche des **Gebäudes** ist bei Wohnnutzung die **Wohnfläche** i.S.d. Wohnflächenverordnung. Danach sind Wohnflächen alle Flächen innerhalb der Wohnung sowie Wintergärten, Balkone und Terrassen. Ferner gilt als Wohnfläche auch das häusliche Arbeitszimmer. Nicht zur Wohnfläche gehören grundsätzlich Kellerräume, Abstellräume, Waschräume, Heizungsräume u.Ä.. Flächen unter einer lichten Höhe von mindestens 2 m sind voll, Flächen unter einer lichten Höhe zwischen 1 m und 2 m sind zur Hälfte anzurechnen. Balkon- und Terrassenflächen werden i.d.R. mit einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte der Wohnfläche zugerechnet.

Wo findet man die Daten?

Die maßgeblichen Wohnflächen können, soweit zwischenzeitlich keine baulichen Änderungen vorgenommen worden sind, der i.d.R. dem Bauantrag beiliegenden Wohnflächenberechnung entnommen werden; bei Eigentumswohnungen sind sie i.d.R. in der Teilungserklärung genannt oder aus den Hausgeldabrechnungen der Verwaltung ersichtlich.

Bei einer Nutzung **nicht** zu Wohnzwecken ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Die jeweiligen Flächen werden auf volle Quadratmeter nach unten abgerundet (Art. 2 Abs. 5). Nutzflächen von Garagen, die in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnung zu stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind, bleiben bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m² außer Ansatz (Art. 2 Abs. 1, 2).

Daten im Internet – Der Bayern Atlas

Die Vermessungsverwaltung stellt vom 01.07. bis 31.12.2022 Daten der Flurstücke zum Hauptfeststellungszeitpunkt kostenlos über den sog. **Bayern Atlas** (www.bayernatlas.de) d.h. eine allgemein zugängliche Internetanwendung zur Verfügung, der u.a. die Flurstücksnummer, die amtliche Fläche sowie die tatsächliche Nutzung mit den zugehörigen Flächenanteilen (Art. 10 a Abs. 2 S. 1) entnommen

werden kann. Dabei hat der Eigentümer das Recht, jederzeit ohne Angabe von Gründen gegen die Veröffentlichung von Daten seines Flurstücks Widerspruch einzulegen. Widerspricht der Eigentümer, hat eine Veröffentlichung der entsprechenden Daten des Eigentümers durch die Vermessungsverwaltung in der Internetanwendung für die Zukunft zu unterbleiben (Art. 10 a Abs. 2 S. 2, 3).

Weiterer (voraussichtlicher) Ablauf:

Bis Ende 2023: Erlass der Grundsteuerwertbescheide auf Basis der abgegebenen Erklärungen. Bei Einspruch gegen eine zu hohe Bewertung muss die gesetzliche Monatsfrist beachtet werden. Vorsicht: Nicht auf den späteren Grundsteuerbescheid der Stadt bzw. Gemeinde warten.

1. Halbjahr 2024: Anpassung der weiteren Rechengrundlagen an die Bewertungsergebnisse (Steuermesszahlen, Hebesätze)

2. Halbjahr 2024: Neue Messbetrags- und Grundsteuerbescheide

Ab 1. Januar 2025: Grundsteuer bestimmt sich ausschließlich auf Grundlage der neuen Berechnungen.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender Haus + Grund München



Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Abendschau** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den stark steigenden Indexmieten.



Gebäude energetisch sanieren: Was man beachten sollte

Steigende Energiepreise als Folge des Ukraine-Kriegs, die Angst vor einem Energieembargo oder einer Gassperre - viele Menschen wollen jetzt alte Heizungen austauschen oder Altbauten sanieren. Aber wie? Energieberater sind schwer zu bekommen.

Momentan ist die Unsicherheit sehr groß, bei Haus- und Wohnungseigentümern wie bei Mietern. Allein schon aus Angst vor einem Energieembargo oder einer Gassperre durch Russland. Derzeit wollen viele Menschen alte Heizungen austauschen oder Altbauten energetisch sanieren. Die Umsetzung ist allerdings schwierig, und Energieberater sind schwer zu bekommen.

Keine Termine für Energieberater von der Verbraucherzentrale

Nur online oder telefonisch bietet die Verbraucherzentrale Bayern derzeit ihre Energieberatung an. Die Nachfrage sei derzeit so hoch, dass keine Hausbesuche möglich sind. Auch andere Institutionen melden längere Wartezeiten, wenn es darum geht, sich das Haus detailliert überprüfen zu lassen, um die richtige Entscheidung zu treffen.

Diese kleineren Maßnahmen können schon helfen

Die meisten Anfragen beziehen sich auf einen Austausch der Heizungen, sagt Gisela Kienzle. Sie berät für die Verbraucherzentrale Bayern in Energiefragen. Dabei könne man mit Dämmung und richtigem Lüften auch schon einiges erreichen, bevor man an einen Heizungstausch denke.

Gisela Kienzle rät, egal ob Eigentümern oder Mietern, zu kleinen Maßnahmen: richtig heizen und lüften; bei leer stehenden Dachgeschossen empfiehlt die Architektin, die obere Decke zu dämmen. Dafür reichen Platten aus dem Baustoffhandel, die man auslegt. Dann habe man sich nichts verbaut und könne auch später handeln. Jedenfalls sei der Heizbedarf damit schon reduziert.

20 Prozent Förderung für Dämm-Maßnahmen

Die Preise für moderne Heizkessel sind stark angestiegen, genauso wie die Baupreise. Und Wärmepumpen oder Solaranlagen sind nicht für jedes Haus möglich. Die Ratlosigkeit ist groß, es gibt aber Förderung, wenn bestimmte Einsparziele erreicht werden: Dann gibt es 20 Prozent Zuschuss für solche Dämmmaßnahmen oder den Einbau einer Lüftung, auch Heizungsoptimierungen liegen bei 20 Prozent, "und wenn sie beispielsweise eine Holz-Pellet-Heizung einbauen statt einer Ölheizung, gibt es 50 Prozent", sagt Gisela Kienzle.



vom 06.05.2022

Derzeit fordern Verbraucherorganisationen, dass Dämm-Maßnahmen stärker gefördert werden sollen. Die Bundesregierung hat für den Sommer ein neues Förderprogramm angekündigt. Deshalb kann es sich auch lohnen, noch zu warten.

Isolierung von Heizungsrohren im Keller spart Energie

Schon die Isolierung von Leitungen und Heizungsanlage mit Ventilen kann fünf Prozent Gas einsparen, sagt Thomas Graber. Sein mittelständisches Unternehmen aus Rimsting macht Isolierungen und Dämmungen. Auf kleinere Arbeiten muss man derzeit vier bis sechs Wochen warten, sagt er, bei größeren etwa drei Monate.

Graber warnt davor, sich bei Investitionen ausschließlich an Zuschüssen zu orientieren. Um die zu bekommen, müsse ein ganzer Katalog von Kriterien zu 100 Prozent erfüllt sein. Das könne zu unnötigen Ausgaben verleiten, warnt er. "Was dann die Förderung ad absurdum stellt: Ich muss Investitionen tätigen, die ich vielleicht gar nicht brauche, nur um geschenktes Geld zu kriegen." Der Unternehmer hofft auf ein Förderprogramm, das unbürokratisch ist, und "uns klimatechnisch und energetisch in die richtige Richtung bringt".

Mieterverein warnt vor Mieterhöhungen und höheren Heizkosten

Weil die Baukosten so stark gestiegen sind, bekommen Mieter hohe Kosten für Sanierungen, an denen sie beteiligt werden, durch die Ersparnis bei den Heizkosten möglicherweise gar nicht herein, warnt Anja Franz vom Mieterverein München. Es kann sein, dass Mieter mit einer Erhöhung von 150 bis 200 Euro pro Monat rechnen müssen, denn 8 Prozent der Investitionssumme können eben auf die Miete umgelegt werden.

Ein Nachteil, auf den der Mieterverein immer wieder hinweist, ist, dass die erhöhte Miete eben nicht wieder gesenkt werden muss, wenn sich die Investition gelohnt hat. Anja Franz hält es für möglich, dass durch die steigenden Energiekosten auch da keine echte Ersparnis kommt – weil die böse Überraschung mit doppelt so hohen Heizkosten im nächsten Jahr kommen kann. Jedenfalls raten Mieterverein München und Haus- und Grund München unisono Mietern dazu, auf jeden Fall Geld zurückzulegen - für die nächste Nebenkostenabrechnung.

Hausbesitzer-Verein empfiehlt ein Gesamtkonzept

Rudolf Stürzer vom Haubesitzer-Verein rät seinen Mitgliedern, jetzt nicht in Panik zu verfallen. Wenn die energetische Sanierung eines Hauses erwogen wird, sollte wirklich ein individuelles Sanierungskonzept erstellt werden. Jedes Haus sei anders. Stürzer erinnert an Probleme mit besonders dichten neuen Fenstern in einem älteren Gebäude, die gleichzeitig den Einbau einer automatischen Lüftungsanlage erfordern können, um Feuchtigkeits- und Schimmelschäden zu vermeiden.

Wer mit dem Gedanken spielt, eine Wärmepumpe statt der bestehenden Ölheizung einzubauen, der brauche eine genaue Analyse, denn der Betrieb der Wärmepumpe braucht entsprechend Strom. Das kann schnell unwirtschaftlich werden. Grundsätzlich könnten sich Investitionen in Heizung und Dämmung, sprich eine energetische Sanierung, schneller amortisieren, denn Heizen wird in jedem Fall teurer. Das große Problem sind aber die ebenfalls gestiegenen Baukosten. Auch Rudolf Stürzer warnt seine Mitglieder davor, Investitionsentscheidungen von Zuschüssen abhängig zu machen.

"Keinesfalls sollten sich Hauseigentümer, die jetzt keinen Termin bekommen beim Energieberater, von irgendeiner Firma Maßnahmen aufschwätzen lassen, die möglicherweise nicht auf das Gebäude abgestimmt sind. Hier heißt es einfach Geduld haben, abwarten, die Energieberater können zur Zeit einfach nicht mehr als arbeiten." Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München

Differenzierte Gutachten eines Energieberaters sind aber nötig, um Investitionen abschätzen zu können, und für mögliche Zuschüsse. Das wird auch so bleiben, wenn die Bundesregierung wie angekündigt im Sommer neue Fördermöglichkeiten schafft.

Zum Thema: Sonstige Betriebskosten

Frau Kessel wünscht die Klärung folgenden Sachverhalts: Für meine vermietete Eigentumswohnung erhalte ich jedes Jahr die Wohngeldabrechnung. Darin aufgeführt sind die umlagefähigen Betriebskosten. Dieses Jahr ist eine Position „sonstige Betriebskosten“ ebenfalls als umlagefähig bezeichnet. Ich bin mir nicht sicher, ob ich diese Kosten meinem Mieter weiterberechnen kann.

Die Umlage von Betriebskosten bestimmt sich nach den vertraglichen Bestimmungen. Die meisten Vertragsformulare sehen hierfür die Vereinbarung einer Vorauszahlung für Betriebskosten vor, die dann jährlich abgerechnet werden. Welche Positionen weiterberechnet werden dürfen ist in der Betriebskostenverordnung geregelt. Dort sind u.a. in § 2 Nr.17 „sonstige Betriebskosten“ genannt, ohne weitergehende Erläuterungen oder Beispiele. Allgemein gilt daher, dass sonstige Kosten nur dann auf den Mieter umgelegt werden dürfen, wenn diese auch genau definiert werden. Dies muss bereits im Mietvertrag erfolgen. Beispielsweise kann dann vereinbart werden, dass zu den umlagefähigen sonstigen Kosten diejenigen für Wartung von Rauchwarnmeldern Blitzschutzanlagen, Reinigung von Dachrinnen o.ä. zählen.

Vorliegend fehlt bereits in der Wohngeldabrechnung eine Aufschlüsselung dahingehend, welche Kosten unter die „sonstigen Betriebskosten“ zusammen gefasst sind. Nach Auffassung des BGH (B.v.6.7.2021, VIII ZR 371/19) muss aber im Rahmen einer Abrechnung über die Betriebskosten eine Aufschlüsselung nach Kostenarten erfolgen.

Um der Mietpartei eine korrekte Abrechnung erstellen zu können, sollte Frau Kessel zunächst bei der Hausverwaltung nachfragen bzw. durch Belegeinsicht ermitteln, welche einzelnen Kostenpositionen angesetzt sind. Des Weiteren ist dann zu prüfen, ob diese Positionen auch von den mietvertraglichen Vereinbarungen gedeckt sind. Alleine die Bezeichnung „sonstige“ Kosten ist für eine Weitergabe an den Mieter nicht ausreichend.



**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**



Für Vermieter wird es schwierig und teuer

130 Delegierte von Haus & Grund-Vereinen tagen in Passau – Pläne zur Energiewende nicht zielführend

Von Sandra Hatz

Die Energiewende bringt private Vermieter immer mehr in die Bredouille. Einerseits sollten sie ihre Häuser sanieren und energieeffiziente Wohnungen anbieten, andererseits stehen sie vor sehr hohen Kosten und vor Anforderungen, die sich auch immer wieder mal ändern. Diese Ausgangssituation mit ungewissem Ausgang prägt den Landesverbandstag von Haus & Grund in Bayern, der erstmals in der fast 130-jährigen Geschichte des Verbands in Passau stattfindet.

Zum Landesverband der bayerischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus & Grund Bayern gehören 105 Vereine mit über 147 000 Mitgliedern. Es sind private, meist kleinere Besitzer von Wohnungen, die nicht auf Rendite orientiert sind. „Unsere Mitglieder wollen vor allem ein gutes und langfristiges Verhältnis zu ihren Mietern,“ betont der Vorsitzende Rudolf Stürzer. Doch die seine Beziehung stehe vor einer schweren Belastungsprobe.



Die erste Landesverbandstagung in Passau leiten Klaus Fiedler, Vorsitzender von Haus & Grund Passau, Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand von Haus & Grund Bayern sowie Rudolf Stürzer, Aufsichtsratsvorsitzender von Haus & Grund Bayern (v.l.).
- Foto: Hatz

Grund dafür sind die steigenden Energiekosten, von denen derzeit Mieter noch wenig spüren. Sie hätten schließlich gerade einmal die Abrechnung fürs vergangene Jahr erhalten. Doch Klaus Fiedler, Vorsitzender und Gastgeber in Passau sagt: Die Kosten haben sich in diesem Jahr verdreifacht. Deshalb rät der Verband dringend

allen Vermietern, ihre Mieter darauf vorzubereiten und gegebenenfalls Vereinbarungen zu treffen.

Die schwierigen Zeiten umriss Fiedler zusammen mit Bayerns Vorsitzendem Rudolf Stürzer und Vorstandsvorsitzender Dr. Ulrike Kirchhoff, die auch betonten, dass sie sich bewusst seien, dass Maßnahmen zur Energiewende erforderlich seien. Die Einführung der CO2-Steuer beurteilen sie als wirkungsvoll und fair, da die Steuernach Verbrauch berechnet werde und das Steueraufkommen in vollem Umfang an die Bürger erstattet werde. Aktuell seien die Kosten noch abhängig vom Energieverbrauch.

Das ab 2023 geplante Modell, nach dem die Abrechnung zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt und abhängig von der Energiebilanz eines Gebäudes sein soll, sieht Haus & Grund als nicht zielführend. „Der Anreiz, Energie zu sparen, verpufft.“

Der Staat will erreichen, dass Vermieter ihre Immobilien sanieren. Doch zum einen kann sich das nicht jeder Hausbesitzer leis-

ten, zum anderen hätten insbesondere ältere Eigentümer Probleme, ein Darlehen zu bekommen. Abgesehen davon würden auch die Baukosten derzeit zu sehr steigen, während gleichzeitig auf Förderungen – siehe KfW-Wirbel – kein Verlass sei und die Anforderungen immer strenger würden.

Fast unmöglich sei es derzeit auch, Energieberater – und schließlich Handwerker – zu bekommen. Gleichzeitig seien, warnt Stürzer, viele Schwarze Schafe unterwegs, die die Unsicherheit ausnutzen und Hausbesitzern Ausstattungen – etwa Wärmepumpen – andrehen, die nicht für jedes Gebäude sinnvoll seien.

Die Politik müsse Klimaschutz und Wohnen versöhnen. Auch ältere Häuser müssten bewohnbar und vermietbar bleiben. Das wäre laut Dr. Kirchhoff, etwa ein Niedrigtemperatur-ready-Standard, die die Nutzung erneuerbarer Energie und deren effizienten Einsatz fördere. Sinnvoll seien auch kostenfreie Sanierungspläne, nach denen sich Eigentümer richten können.



Indexmietverträge: Hohe Inflation schlägt durch

Indexmieten haben Vor- und Nachteile. Wegen der hohen Inflation überwiegen zur Zeit die Nachteile. Langfristige seien Indexmieten aber fair, meint der Immobilienbesitzerverband Haus und Grund München. Der Mieterverein fordert dagegen deren Deckelung.

Die Inflation ist in den vergangenen Monaten stark gestiegen und liegt mittlerweile bei über sieben Prozent. Während sich viele Waren und Dienstleistungen verteuern, bleiben Mieten oft konstant. Oder erhöhen sich bei anderer Gelegenheit, wie zum Beispiel nach einer Modernisierung.

Anders bei Indexmietverträgen. Indexmietverträge orientieren sich an der Inflation und nicht an den ortsüblichen Vergleichsmieten. Steigt der Index, kann auch die Miete steigen, egal was andere Mieter – in vergleichbaren Wohnungen – zahlen. Vor allem Mieter, die in Ballungsräumen wie München oft ohnehin schon eine sehr hohe Miete zahlen, müssen bald vielleicht noch deutlich mehr aufwenden.

Hohe Inflation treibt Indexmieten

Der Beratungsbedarf bei Indexmietverträgen steigt. In den vergangenen Wochen habe es dazu vermehrt Anfragen gegeben, berichtet Anja Franz, Anwältin und Sprecherin des Mietervereins München. Denn die Inflation ist sprunghaft gestiegen und damit auch die Möglichkeit, bei Indexmietverträgen die Miete entsprechend zu erhöhen.

In den vergangenen Jahren – bei sehr niedriger Inflation – seien die Mieten hingegen immer nur um ein bis zwei Prozent gestiegen. Damit hätten die Mieterinnen und Mieter keine Probleme gehabt. Mittlerweile habe man es aber mit Steigerungen von sieben bis zehn Prozent zu tun.

Inflationsraten können aufaddiert werden

Wenn Vermieter in den vergangenen Jahren die Indexmiete nicht erhöht haben, können sie die Teuerungsraten aus dieser Zeit noch obendrauf packen. Also die gut siebenprozentige Inflationsrate aus diesem Jahr plus die Raten aus den Vorjahren.

Vermieter können mit einer Mieterhöhung jedoch zunächst auch noch abwarten. Und sich erst im nächsten oder übernächsten Jahr auf die vom Statistischen Bundesamt monatlich herausgegebenen Indexzahlen berufen.

Indexmieten sind in der Vergangenheit schwächer gestiegen

Die aktuell sehr hohen Inflationsraten verheißen für Mieter nichts Gutes. In vielen bayerischen Städten und Gemeinden werden Vermieter ihre Möglichkeiten wahrscheinlich nutzen, glaubt der Vorsitzende des Haus und Grundbesitzervereins München, Rudolf Stürzer. Denn bis vor kurzem, als die Inflation über viele Jahre sehr niedrig war, sei die Indexmiete für Vermieter eher nachteilig gewesen.

Der Index sei in den letzten zehn bis 15 Jahren deutlich schwächer gestiegen als die Marktmiete. Mitglieder von Haus und Grund hätten den Ratschlag zur Indexmiete deshalb auch kritisiert. Theoretisch könnte die Miete bei solchen Verträgen sogar sinken. Dazu müsste die Inflation unter null liegen, was volkswirtschaftlich möglich, zur Zeit aber sehr unwahrscheinlich ist.

Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierung ausgeschlossen

Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen wie Wärmedämmung oder den Einbau einer neuen Heizung sind bei Indexmietverträgen ausgeschlossen. Nur wenn der Gesetzgeber bestimmte Maßnahmen vorschreibt, kann sich die Jahresmiete zusätzlich um bis zu acht Prozent erhöhen.

Wer einen ganz normalen Mietvertrag hat, muss dagegen Mietsteigerungen aufgrund von Modernisierungen hinnehmen. Ebenso Mieterhöhungen bis zum Erreichen der ortsüblichen Vergleichsmiete. Eine Mieterin berichtet gegenüber dem BR von einer 15-prozentigen Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungen, die sie eigentlich gar nicht wollte. Sie habe sich nicht dagegen wehren können.

Mieterverein rät, Mieterhöhungen genau zu prüfen

Der Mieterverein München rät Betroffenen, bei einer Mieterhöhung zunächst zu überprüfen, ob die Berechnung korrekt ist. Jede Zahl muss stimmen. Zudem auch der zeitliche Abstand zur letzten Mieterhöhung. Es gilt eine Wartezeit von mindestens einem Jahr. Grundsätzlich seien Mieter, die eine Indexmiete unterschrieben haben, an die Indexierung gebunden. Wenn der Vermieter eine wirksame Mieterhöhung einfordert, müsse diese bezahlt werden.

Der Mieterverein München schätzt, dass drei bis fünf Prozent seiner Mitglieder Indexmietverträge haben. Zu solchen Verträgen habe der Verein in der Vergangenheit sogar geraten. Jetzt rate man davon ab. Der Haus und Grundbesitzerverein geht sogar davon aus, dass in München bereits für zwei Drittel aller Neuverträge eine Indexmiete vereinbart wird.

Alternative zu Indexmieten: Staffelmietverträge

Klare Verhältnisse schafft ein Staffelmietvertrag. Hier wissen Mieter und Vermieter genau, wann sich die Miete wie erhöht. Doch besser als ein Indexmietvertrag war das in der Vergangenheit kaum. So berichtet eine Mieterin gegenüber dem BR von sechs Mieterhöhungen in zwölf Jahren mit jeweils drei Prozent Steigerung.

Wegen der hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt habe man keine Alternative, so eine Staffelmiete, wenn gefordert, nicht einzugehen. Vor allem in Städten mit Wohnungsmangel haben Mieter kaum die Wahl. Sie sind normalerweise glücklich, überhaupt einen Vertrag und eine Wohnung zu bekommen.

Kaum Rechtsstreitigkeiten bei Indexmieten

Indexmieten gebe es seit 21 Jahren. Anwalt Stürzer von Haus und Grund kenne persönlich keinen einzigen Gerichtsprozess über eine Mieterhöhung, die nach dem Index durchgeführt wurde. Ganz anders bei Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel. Dort würde es laufend bereits im Vorfeld gerichtliche Auseinandersetzungen geben. Das führe nicht zur Befriedung der Mietverhältnisse. Bei Mieterhöhungen ohne Indexvereinbarung müssen sich Vermieter und Mieter dagegen am Mietspiegel orientieren. Das führe oft zu Konflikten, so Anwalt Rudolf Stürzer.

Haus und Grund: Langfristig faire Mieten erreichen

Mit einer Indexmiete koppeln sich Mieter und Vermieter vom Mietspiegel ab. Nur Anfangs sind sie an die Mietpreisbremse gebunden. Später kann sie überschritten werden. Auf lange Sicht würden Mieter aber fair behandelt, so der Verband der Immobilieneigentümer. Wenn das Mietverhältnis schon älter ist, habe der Mieter in der Vergangenheit wegen der niedrigen Inflationsraten profitiert.

Das Blatt habe sich gewendet. Jetzt profitiere der Vermieter. Bei vielen Mietverhältnissen werde es aber noch einige Zeit dauern, bis der jetzt starke Index die Schwächen in der Vergangenheit wieder ausgeglichen habe.

Mieterverein fordert Deckelung von Indexmieten

Der Mieterverein München sieht Probleme aufgrund von Indexmietverträgen vor allem bei hohen Ausgangsmieten, wie sie vor allem bei Neuvermietungen oder Neubauten vorkommen. Hier werde die Miete normalerweise bereits sehr hoch angesetzt. Kommen dann noch Mieterhöhungen dazu, weil der Inflationsindex stark steigt, könne das die Mieter schnell überfordern. Grundsätzlich sollte es bei Indexmieten deshalb gesetzliche Obergrenzen geben.

Gute Mietverhältnisse erhalten

Keine Mieterhöhung oder nur eine sehr moderate: Auch diese Möglichkeit besteht bei Indexmietverträgen, und das trotz hoher Inflation. Denn einen Automatismus sehen Indexmietverträge in der Regel nicht vor. Der Vermieter müsse keine Erhöhung einfordern, so der Mieterverein.

Das gelte generell bei allen Arten von Mietverträgen. Gute Verhältnisse zwischen Mietern und Vermietern hätten einen hohen Wert und sollten nicht durch übertrieben hohe Mieten gestört werden, so die Interessenvertreter der Mieter.

Sendung

Notizbuch vom 12.05.2022 - 10:05 Uhr



Nr. 19 vom 11.05.2022



Die Regeln für die neue Grundsteuer

Besitzer müssen selbst Auskunft geben / Hausverwalter dürfen helfen



Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München

Foto: M. Westermann

Ich bin Besitzerin einer Eigentumswohnung in München und 83 Jahre alt. Nun erfahre ich, dass die Grundsteuer für meine Wohnung neu berechnet wird. Deswegen hat mir meine Hausverwaltung bereits Formulare geschickt, die ich ausfüllen soll. Darin werde ich gefragt, wie viele Wohnungen unser Haus hat und in welchem Jahr es gebaut wurde. Das alles weiß ich nicht, aber die Hausverwaltung hat all diese Informationen. Warum füllt sie das Formular nicht selbst

aus? Ich bin in meinem hohen Alter einfach nicht mehr dazu in der Lage. Und dann ist da noch eine Sache, die mich natürlich außerdem interessiert: Kommen durch die Neuberechnung der Steuer zusätzliche Kosten auf mich zu?

SABINE M. (83) AUS MÜNCHEN

Der Hausverwalter darf dieses Formular nicht ausfüllen, aber die meisten Hausverwaltungen sind dabei behilflich und liefern auf Anfrage die nötigen Daten. Diese Aus-

kunft gab uns Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München. „Wenn eine Hausverwaltung die benötigten Daten nicht zur Verfügung stellt, könnten die Daten zum Beispiel zur Grundstücksgröße, zum Baujahr und zur Größe des Miteigentümeranteils aus dem Grundbuchauszug oder der Teilungserklärung entnommen werden“, weiß Rudolf Stürzer, der für die Mitglieder des Haus- und Grundbesitzervereins München natürlich auch dessen Hilfe anbietet.

In Bayern soll die Grundsteuer auch nach der neuen Regelung insgesamt nicht steigen. Nur die Berechnung ändert sich. Es kann also sein, dass die einen Grundeigentümer weniger und andere mehr bezahlen müssen. „Extreme Steigerungen sind nicht zu erwarten. Wie hoch die Grundsteuer für eine einzelne Wohnung ausfällt, hängt letztlich davon ab, wie hoch der Gemeinde- oder Stadtrat den örtlichen Hebesatz festlegt. Das ist bisher nicht erfolgt“, schreibt uns der Fachmann.



HAUS + GR

IHR BERATER in allen Fragen

CO²-Steuer, explodierende Heizkosten, galoppierende Indexmieten, CO²-Steuer: Was auf Mieter und Eigentümer zukommt

Die Hausgeld- und Betriebskostenabrechnungen, die in diesen Tagen und Wochen an Eigentümer und Mietern verschickt werden, täuschen darüber hinweg, was Anfang nächsten Jahres auf Eigentümer und Mieter zukommt. Die jetzt erstellten Abrechnungen betreffen nämlich das Kalenderjahr 2021, in dem die drastischen Preisanstiege insbesondere bei Öl, Gas und Fernwärme erst gegen Ende des Jahres eingetreten sind und daher in den Jahresabrechnungen nur bedingt ihren Niederschlag finden. Heizöl, das 2021 verfeuert wurde, wurde meist bereits 2020 zu einem wegen der schwachen Weltwirtschaft günstigen Preis eingekauft.

Noch im März 2021 kostete Heizöl 0,70 €/Liter; heute 1,70 €/Liter; Steigerung: + 145 %. Gas kostete im Jahr 2021 1,79 ct/kWh (Arbeitspreis); im Februar 2022 bereits 8,47 ct/kWh (Arbeitspreis); Steigerung: + 370 % (Tarif Stadtwerke München für M-Erdgas). Die Steigerungsraten bei Fernwärme und Strom fallen ähnlich aus.

2023: Nachzahlungen im 4-stelligen Bereich

Ganz anders wird es bei den im Frühjahr 2023 zu erstellenden Jahresabrechnungen für dieses Jahr aussehen. Dann schlagen die Preiserhöhungen bei Öl und Gas, aber auch die CO²-Steuer voll durch.

Beispiel: Die Heiz- und Warmwasserkosten für eine 80 m² große Wohnung betragen durchschnittlich 100 €/Monat; d.h. 1.200 €/jährlich. Bei einer Verdoppelung der Energiepreise belaufen sich die Heizkosten in diesem Jahr auf 2.400 €. Werden diese im Frühjahr 2023 bei gleichbleibenden Vorauszahlungen abgerechnet, wird eine Nachzahlung von 1.200 € fällig. Diese Nachzahlung kann noch deutlich höher ausfallen, wenn aufgrund der extrem niedrigen Temperaturen im Februar und März dieses Jahres mehr Heizenergie verbraucht wird oder die Preise infolge des Ukraine-Krieges noch weiter ansteigen werden. Bei größeren, mit mehreren Personen belegten Wohnungen ist – auch abhängig vom Heizverhalten und dem energetischen Zustand des Hauses – im Frühjahr nächsten Jahres mit Nachzahlungen von mehreren Tausend Euro zu rechnen.

Müllabfuhr: + 30 %

Die Stadt setzt noch eins drauf und hat zum 01.01.2022 die Müllgebühren um knapp 30 % erhöht. Auch diese Erhöhung wird sich in der Betriebskostenabrechnung im nächsten Frühjahr zusätzlich auswirken.

Vorauszahlungen deutlich erhöhen

Wir empfehlen Eigentümern und Hausverwaltungen eine deutliche Anhebung der monatlichen Vorauszahlungen, da aufgrund der exorbitanten Steigerung der Energiepreise, die infolge des Ukraine-Krieges im laufenden Jahr noch weiter ansteigen können, mit erheblichen Nachzahlungen, in Einzelfällen von mehreren Tausend Euro zu rechnen ist, falls die Vorauszahlungen unverändert bleiben.

Mieter und Eigentümer sollten bereits jetzt zur Vermeidung von wirtschaftlichen Schwierigkeiten, in die sie extrem hohe Nachzahlungen im nächsten Frühjahr bringen könnten, Geld zurücklegen bzw. erhöhte monatliche Vorauszahlungen leisten.

Galoppierende Indexmieten

Hinzukommt, dass die drastischen Steigerungsraten insbesondere bei den Energiepreisen in den sog. Warenkorb einfließen, aus dem sich der Lebenshaltungskostenindex der privaten Haushalte errechnet. Dieser kann seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 als Bemessungsgrundlage für Mieterhöhungen auch bei Wohnungen vereinbart werden. Wegen der Kompliziertheit und Streitanzahl insbesondere des Münchner Mietspiegels, nach dem sich Mieterhöhungen ohne Vereinbarung einer Indexmiete bemessen, wird inzwischen bei ca. 2/3 aller Neuverträge eine Indexmiete vereinbart. Insgesamt beträgt der Anteil der Indexmieten bei Wohnungen ca. 40 % d.h. bei ca. 240.000 von insgesamt 600.000 Mietwohnungen in München ist eine Indexmiete vereinbart.

Die monatlich vom Bayerischen Statistischen Landesamt veröffentlichten Indexzahlen genießen als „amtliche“ Zahlen – im Gegensatz zu den Mietspiegeln – hohe Akzeptanz sowohl bei Mietern als auch bei Vermietern. Während Mieterhöhungen; die mit Mietspiegel begründet werden, zu den häufigsten Streitpunkten gehören, geben Mieterhöhungen nach dem Lebenshaltungskostenindex praktisch nie Anlass für Auseinandersetzungen. Indexierte Mieten tragen somit erheblich zum reibungslosen Ablauf von Mietverhältnissen bei.

Mieter profitierten von geringem Anstieg

In den letzten 15 Jahren haben Mieter von Indexvereinbarungen meist profitiert, da die Mieten tatsächlich deutlich stärker gestiegen sind als der Index. Gegen Ende letzten Jahres hat sich infolge der steigenden Energiepreise das Blatt gewendet. Extreme Steigerungen des Indexes zum Teil von über 7 % sind seit Ausbruch des Ukraine Krieges zu beobachten. Gerade private Vermieter, die ein gutes Verhältnis zu ihren Mietern haben, schöpfen – wie es früher häufig auch bei den Staffelmieten praktiziert wurde – den Erhöhungsspielraum nicht im vollen Umfang aus.

CO²-Steuer belastet Vermieter

Allerdings ist die Bereitschaft vieler Vermieter, ihren Mietern insofern entgegenzukommen, seit dem Beschluss über die teilweise Abwälzung der CO²-Abgabe auf die Vermieter nach dem von der Bundesregierung beschlossene Stufenmodell deutlich gesunken, weil Vermieter dadurch erhebliche Kosten auf sich zukommen sehen.

Die CO²-Abgabe wird seit 2021 auf die Energiepreise aufgeschlagen. Sie verteuert gezielt fossile Brennstoffe, um insbesondere beim Heizen von Gebäuden den Umstieg auf erneuerbare Energien zu beschleunigen. Unabhängig vom Energieträger beträgt die Abgabe pro ausgestoßener Tonne CO² derzeit (2022) 30 € pro Tonne. Sie steigt 2023 auf 40 €; 2024 auf 50 € und 2025 auf 55 € pro Tonne. Da beim Verbrennen von Heizöl höhere Treibgasemissionen entstehen als beim Erdgas (Öl: 0,27 kg CO² pro kWh Heizleistung, Erdgas 0,20 kg CO² pro kWh Heizleistung) ist die CO²-Abgabe beim Öl deutlich höher. Bei einer Ölheizung muss derzeit (2022) mit zusätzlichen Kosten von 1 Cent pro kWh (d.h. ca. 10 Cent/Liter) und bei einer Gasheizung mit zusätzlich 0,55 Cent pro kWh (d.h. 5 Cent pro m³) gerechnet werden.

UND MÜNCHEN

rund um HAUS + GRUND

www.hug-m.de

Beispiel: Wohnung mit 80 m² Wohnfläche
 Wärmebedarf: 150 kWh/m²/Jahr x 80 m² = 12.000 kWh/Jahr
 CO₂-Abgabe: Ölheizung: 12.000 kWh x 1 Cent/kWh = 120 € / Jahr
 Gasheizung: 12.000 kWh x 0,55 Cent/kWh = 66 € / Jahr
 Als Ausgleich wird die EEG-Umlage als Teil des Strompreises von 6,5 auf 3,7 Cent/kWh gesenkt und soll ab Juli 2022 ganz entfallen. Derzeit können Vermieter die Zusatzkosten für die CO₂-Abgabe vollständig an ihre Mieter über die Heizkostenabrechnung weitergeben.

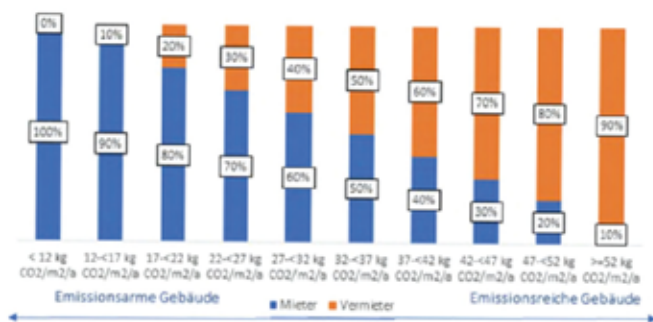
Stufenmodell mit 10 Stufen

Das jetzt von der Bundesregierung beschlossene **Stufenmodell** bestimmt eine Aufteilung der CO₂-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern. Es gilt für alle Wohngebäude einschließlich Wohn-Alten- und Pflegeheimen und Gebäude mit gemischter Nutzung, in denen Brennstoffe genutzt werden, die unter das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) fallen. Damit sollen Vermieter einen Anreiz erhalten, in energetische Sanierungen zu investieren; Mieter sollen angehalten werden, den eigenen Energieverbrauch zu senken. Wie schlecht ein Gebäude gedämmt ist, je älter z.B. die Heizung oder die Fenster sind, umso höher sind die CO₂-Kosten für Vermieter und umso größer ist die Entlastung für den Mieter.

Bei Nichtwohngebäuden z.B. Gewerberäumen gilt mangels anderweitiger vertraglicher Regelungen eine 50:50 Aufteilung.

Die Festlegung der von den Parteien pro Wohneinheit zu tragenden CO₂-Kosten erfolgt zunächst über die Heizkostenabrechnung. Bei Wohnungen mit einer besonders schlechten Energiebilanz (mehr als 52 kWh CO₂/m²/Jahr müssen Vermieter 90 % und Mieter 10 % der CO₂-Kosten übernehmen.

Entspricht das Gebäude mindestens dem Standard eines Effizienzhauses, entfällt für Vermieter die CO₂-Beteiligung. Ausnahmen gelten, wenn Vermieter z.B. bei denkmalgeschützten Gebäuden oder im Milieuschutzgebiet keinen Beitrag zu energetischen Sanierung leisten können.



Das Stufenmodell soll am 01.01.2023 in Kraft treten. In das Gesetz soll eine Evaluierungsklausel aufgenommen werden, die eine Evaluierung und Prüfung der Frage vorsieht, ob zwischenzeitlich – aufgrund einer Reform des Energieausweises – eine Umstellung auf ein Modell auf Grundlage von Energieausweisen möglich ist d.h. Bemessungsgrundlage für die Verteilung der CO₂-Abgabe ist dann nicht mehr der tatsächliche Verbrauch gem. der Heizkostenabrechnung, sondern der Energiekennwert der Wohnung aus dem Energieverbrauchs- oder Energiebedarfsausweises und eine Eingruppierung in Stufen (= Energieeffizienzklassen) entsprechend Anlage 10 Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Kritik: Die derzeitige Einstufung der energetischen Qualität einer Wohnung nach der Heizkostenabrechnung d.h. nach dem Verbrauch des Mieters ist völlig ungeeignet. Damit bleibt der energetische Zustand des Gebäudes – gerade darum geht es ja – unberücksichtigt.

Ein hoher Verbrauch muss nämlich nicht zwingend die Folge eines schlechten energetischen Zustands sein, sondern kann auch auf dem Heizverhalten des Mieters beruhen; ebenso darauf, dass viele Personen, z.B. eine Familie mit mehreren Kindern dort wohnen.

Grundlage der energetischen Einstufung der Wohnung muss daher ausschließlich der in einem Energiebedarfsausweis ausgewiesene Energiekennwert der Wohnung sein.

Hinzu kommt: Je mehr sich der Vermieter nach diesem Stufenmodell an den Heizkosten des Mieters beteiligen muss, desto weniger besteht für den Mieter Anreiz zu einem sparsamen Umgang mit der Energie.

Die Annahme, einer sinkenden Beteiligung von Vermietern an der CO₂-Abgabe wäre ein Anreiz für energetische Sanierungen ist nur für einen geringen Anteil der Eigentümer zutreffend. Gerade private Vermieter investieren regelmäßig in den Erhalt ihrer Immobilie.

Weisen Bauteile eines Gebäudes wie Fenster oder die Heizungsanlage noch eine erhebliche Restlebensdauer auf, z.B. weil der Eigentümer diese vor 10 oder 15 Jahren bereits erneuert hat, wird er diese, auch wenn sie sich energetisch nicht auf den neuesten Stand befinden, nicht sofort erneuern.

Dies wäre auch eine sinnlose Produktion von Müll und Verschwendung von Ressourcen. Letztlich sind gerade soziale Vermieter mit niedrigen Mieten häufig nicht in der Lage, hohe 5-6 stellige Beträge in die Erneuerung von Heizungsanlage, Fenster, Türen und der Wärmedämmung der Außenhülle des Gebäudes zu investieren. Sie zahlen zwangsläufig weiter die immer höhere CO₂-Abgabe und können entsprechend weniger in das Gebäude investieren.

Mieterhöhung nach energetischer Sanierung

Auch für Mieter kann sich das Stufenmodell zum Nachteil auswirken. Investiert der Vermieter in die energetische Sanierung des Gebäudes, um seinen Anteil an der CO₂-Abgabe zu reduzieren, kann er 8 % dieser Kosten als Modernisierungskosten gem. § 559 BGB auf die Jahresmiete aufschlagen.

Beispiel: Die Kosten der energetischen Sanierung (z.B. Heizung, Fenster, Dämmung) eines Mehrfamilienhauses mit 500 m² Wohnfläche betragen € 80.000. Davon kann der Vermieter 8 % = € 6.400 auf die Jahresmiete aufschlagen d.h. € 533 auf die Monatsmiete. Pro m² Wohnfläche ergibt sich daraus eine monatliche Mieterhöhung in Höhe von € 1,07. Bei einer Wohnung von 80 m² somit eine monatliche Mieterhöhung von € 85.

Damit wird der Mieter deutlich stärker belastet als bisher durch die CO₂-Abgabe. Darüber hinaus sinkt nach der Sanierung der Anteil des Vermieters an der CO₂-Abgabe; der Anteil des Mieters erhöht sich. Ob der Mieter diese Mehrkosten durch den künftig reduzierten Heizenergieverbrauch kompensieren kann, ist fraglich.

Fazit: Sowohl sozial- als auch klimapolitisch ist das Stufenmodell eine fragliche Lösung. Aus den Einnahmen der CO₂-Abgabe ließe es sich ohne weiteres ein Pro-Kopf-Klimageld finanzieren, das man gezielt insbesondere einkommensschwachen Mietern hätte zukommen lassen können, wodurch diese am effektivsten entlastet worden wären.

Das Stufenmodell lässt eine individuelle Bedürftigkeit unberücksichtigt und entlastet auch gut- und bestverdienende Mieter. Dadurch fehlen diese Mittel für wirklich bedürftige einkommensschwache Schichten.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN



HAUS + GR

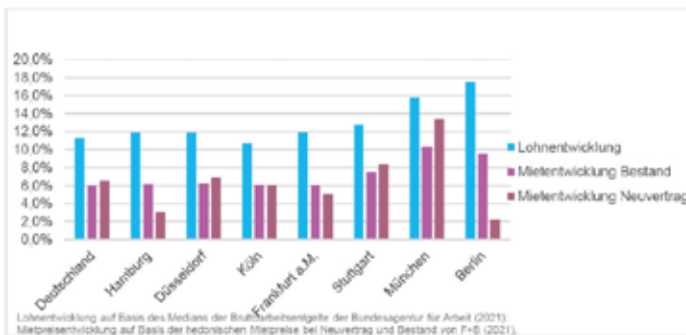
IHR BERATER in allen Fragen

Münchner Mieten, Betriebs- und Energiekosten im Spiegel der letzten 40 Jahre: War früher alles besser?

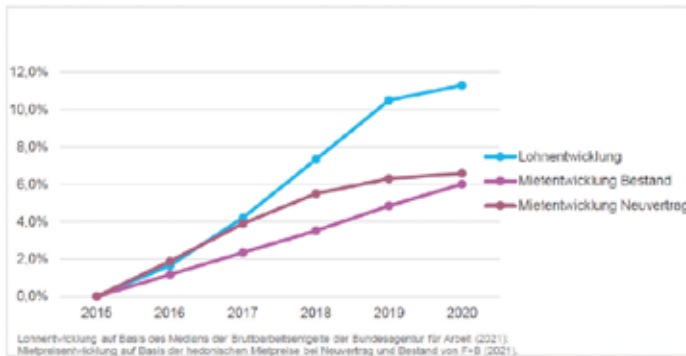
Eine Studie hat vor kurzem für Aufregung gesorgt. In ihr wurde die Lohn- und Gehaltsentwicklung der letzten sechs Jahre von 2015 bis 2021 nach den Daten der Bundesagentur für Arbeit mit der Entwicklung der Mieten in mehreren deutschen Großstädten im gleichen Zeitraum verglichen.

Ergebnis: Bundesweit stiegen die Löhne in diesem Zeitraum um 11,3 % auf monatlich € 3.435. Im selben Zeitraum stiegen die Bestandsmieten um durchschnittlich 6 % und die Neuvertragsmieten um durchschnittlich 6,6 %.

Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland und den A-Städten in Prozent, 2015-2020



Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland in Prozent, 2015-2020



Die Fakten für München (2015 bis 2021):

Steigerung der Löhne und Gehälter: 15,8 % lt. Bundesagentur für Arbeit
Steigerung der Neuvertragsmieten: 13,8 % lt. Forschungsinstitut F+B
Steigerung der Bestandsmieten: 10,5 % lt. Forschungsinstitut F+B
Steigerung lt. Münchner Mietspiegel 2015 – 2021: 12,3 %

Die Ergebnisse dieser Studie gehen nicht konform mit den regelmäßigen Berichten über dramatisch steigende Mieten, die für immer weniger Bürger insbesondere in Ballungsgebieten bezahlbar seien. Kritisiert wurde an der Studie u.a., dass der Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2021 zu kurz und auch deswegen

nicht repräsentativ sei, weil in dieser Zeit auch Sondereffekte u.a. die Corona-Pandemie zu berücksichtigen gewesen wären.

1981 bis 2021: Was belastet Mieter am stärksten?

Mittels eines langfristigen Vergleichs über einen Zeitraum über 40 Jahren der Entwicklung der Löhne und Gehälter einerseits und der Mieten, Betriebs- und Energiekosten andererseits kann ermittelt werden, wodurch Mieter tatsächlich am stärksten belastet werden.

Da es in München bereits im Jahre 1981 einen städtischen Mietspiegel gegeben hat, bietet sich für die Mietenentwicklung ein Vergleich mit dem aktuellen Mietspiegel 2021 an. Danach beträgt die durchschnittliche Nettomiete für eine 10 Jahre alte 70 m² große Wohnung mit Bad und Zentralheizung in mittlerer Lage € 10,69/m².

Nach dem Mietspiegel 1981 musste für eine entsprechende Wohnung DM 8,71 entspricht € 4,45 bezahlt werden; eine Steigerung um 140 %.

Die Löhne und Gehälter betrugen nach den Daten des Statistischen Bundesamtes im Jahre 1981 durchschnittlich DM 2.500 entspricht € 1.336; 2021 lagen die Löhne und Gehälter bei durchschnittlich € 4.203; eine Steigerung um 215 %.

Fazit: Die Löhne und Gehälter sind in den letzten 40 Jahren erheblich stärker gestiegen als die Nettomieten. Diese sind für Mieter daher deutlich „bezahlbarer“ geworden. Aber: Mieter müssen nicht nur die Miete an den Vermieter, sondern zusätzlich zahlreiche Betriebs- und Energiekosten bezahlen insbesondere Strom, Gas und Wasser. Hier führt ein Vergleich der Steigerungsraten zu deutlich anderen Ergebnissen:

Strom kostete im Jahre 1981 DM 0,19/kWh entspricht 9,7 ct/kWh;

2021: 26 ct/kWh

Steigerung: + 170 %

Gas kostete im Jahre 1981 DM 0,40 entspricht 20 ct/m³;

2021: 120 ct/m³

Steigerung: + 500 %

Wasser kostete im Jahre 1981 DM 0,90 entspricht 46 ct/m³;

2021: € 1,77/m³

Steigerung: + 290 %

Fazit: Im Gegensatz zu den Nettomieten sind die Nebenkosten insbesondere die Energiekosten deutlich stärker gestiegen als die Löhne und Gehälter.

Ausblick: Daran wird sich auch in Zukunft nichts ändern. Zwar werden auch die Nettomieten insbesondere in Ballungsgebieten mit hoher Wohnungsnachfrage und knappen Angebot weiter ansteigen; allerdings gebremst durch zahlreiche gesetzliche Vorschriften wie Kappungsgrenzen und Mietpreisbremse. „Ungebrems“ dürfen dagegen nach wie vor die Nebenkosten steigen insbesondere städtische Gebühren und Energiekosten. Hier gibt es keine Bestimmungen, die dieser Entwicklung Einhalt gebieten. Von künftigen Lohnzuwächsen wird ein immer höherer Anteil vom Anstieg der Neben- und Energiekosten aufgezehrt werden. Wer es ernst nimmt mit der Forderung, die Wohnkosten in den Griff zu bekommen, wird nicht nur im Bereich der Mieten, sondern auch bei Energie- und Nebenkosten über Kappungsgrenzen und Betriebskostenbremsen nachdenken müssen.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

UND MÜNCHEN

rund um HAUS + GRUND

www.hug-m.de



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.

24 h erreichbar.



Präsenzseminare

Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

- Unser Seminarangebot für 2022 finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“
- Anmeldung jetzt Online



Bonitätscheck

Bonitätscheck für Mietinteressenten rund-um-die Uhr

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



Online Seminare

Online-Seminare

- Unser Seminarangebot für 2022 finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“
- Anmeldung jetzt Online



Neuer Mitgliederservice:

Telefonische Abendsprechstunde

Der Mitgliederservice von HAUS + GRUND MÜNCHEN wurde nochmals erweitert. Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten können sich die Mitglieder ab sofort montags bis freitags (außer donnerstags) in der Zeit von 16:00 bis 19:00 Uhr telefonisch beraten lassen. Telefonische Beratung unter **089/55141-300**

Vormittag:	Montag bis Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr
Nachmittag:	Montag bis Donnerstag	13:30 bis 16:00 Uhr
	Freitag	13:30 bis 15:45 Uhr
Neu:	Montag bis Freitag (außer Donnerstag)	16:00 bis 19:00 Uhr

Persönliche Beratung

Eine persönliche Beratung findet aufgrund der aktuellen Situation nur nach telefonischer Terminvereinbarung (Telefon **089/55141-371**) statt.



UNSER TEAM

Reihe oben (v.l.n.r.): RA Martin Sauer; Martin Seydel; RA Georg Hopfensperger; RA Dr. Benjamin Merkel; RA Bernhard Stocker; RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer; RAin Andrea Nasemann; Dipl.-Ing. Andreas Heisler; Karina Popescu; RAin Astrid Congiu-Wehle; Dipl.-Arch. Andrea Lange; Sabine Grasarevic; RAin Claudia Finsterlin; Christina Schenker.

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

Reihe unten: RA Francesco di Pace; Renate Nesslauer; RAin Martina Westner; Vera Person-Böhm; RA Heiko Wagener; Katharina Lazovic; RA Harald Spöth; RA Detlef L. Sterns.

Die Eigentümerversammlung

Für Verwalter, Beiräte und Wohnungseigentümer

Die Eigentümerversammlung effektiv organisieren

Bei der Eigentümerversammlung treffen viele verschiedene Menschen und Interessen aufeinander – Konflikte sind daher fast unvermeidbar. Umso wichtiger ist es, seine Rechte und Pflichten in der Gemeinschaft zu kennen.

Das wichtigste Organ der Wohnungseigentümergeinschaft ist die Eigentümerversammlung. Bei diesem in der Regel jährlich stattfindenden Zusammentreffen können die Wohnungseigentümer ihren Willen kundtun, ihr Stimmrecht ausüben und damit ihre Angelegenheiten regeln.

Dabei sind Interessenkollisionen oft unvermeidbar. Umso wichtiger ist es, über seine Rechte und Pflichten in der Gemeinschaft Bescheid zu wissen. Verwalterinnen und Verwalter sollten außerdem Lösungen für die Probleme der Wohnungseigentümer untereinander aufzeigen können und dabei zahlreiche Vorschriften und die Rechtsprechung beachten.

Dieses Fachbuch ist aus der täglichen Beratungspraxis entstanden und zeigt Lösungen für die häufigsten Fragen rund um die Wohnungseigentümerversammlung. Mit einer Synopse zum neuen Wohnungseigentumsgesetz, vielen Beispielen und Mustern ist die Thematik leicht verständlich aufbereitet.

Inhalte:

- Vorbereitung und Ablauf der Eigentümerversammlung
- Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, z. B. Stimm-, Rede- und Antragsrecht
- Worauf Sie bei der Beschlussfassung besonders achten müssen
- Nachbereitung der Versammlung: Protokoll und Beschlussammlung
- Neu in der 4. Auflage: aktuelle Änderungen zur WEG-Reform 2020 (Einschränkung der Rechte bei Renovierung/Modernisierung, Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung mit nur einem Eigentümer, Möglichkeit der virtuellen Versammlung)

Mit digitalen Extras:

- Das neue Wohneigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG)
- Vorformulierte Musterbeschlüsse



Autoren:

Melanie Sterns-Kolbeck, Georg Hopfensperger,
4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2021,

385 Seiten

Preis: 39,95 €

DER TÄGLICHE **tz**-RATGEBER heute: Ihr gutes Recht

Wer energetische Sanierungen zahlt

Wärmedämmung oder neue Fassaden: Solche Sanierungsmaßnahmen kosten meist viel Geld. Doch sie sind grundsätzlich nicht gesetzlich vorgeschrieben. Dennoch gibt es gewisse Pflichten zur Nachrüstung für Eigentümer. Was im Gesetz geregelt ist und was man beachten muss, erklärt ein Rechtsexperte.



Eigentümer von Bestandsgebäuden sind grundsätzlich nicht verpflichtet, das Gebäude energetisch zu verbessern. Maßnahmen wie Wärmedämmung der Fassade oder der Geschossdecken, Einbau neuer Fenster, Erneuerung der Heizungsanlage, Umstellung auf erneuerbare Energien sind nur in Ausnahmefällen gesetzlich vorgeschrieben: Heizkessel für Öl oder Gas,

die älter als 30 Jahre und keine Niedertemperatur-Kessel sind, müssen erneuert werden. Kachelöfen und offene Kamine, die vor dem 1.1.1995 eingebaut worden sind, mussten bereits bis Ende 2020 mit Einrichtungen zur Minderung von Feinstaubemissionen nachgerüstet werden. Für Öfen mit Einbaudatum nach dem 1.1.1995 gilt für die Nachrüstung bzw. Außerbe-

triebnahme eine Schonfrist bis 31.12.2024. Bei Gebäuden, in denen das Dachgeschoss nicht ausgebaut ist, müssen die obersten Geschossdecken oder das Dach mit einer Wärmedämmung in einer bestimmten Stärke versehen werden. Ausnahme: Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen am 1.1.2002 eine Wohnung der Eigen-

tümer selbst bewohnt, muss dies nur im Fall eines Eigentümerwechsels (Verkauf oder Vererbung) erfüllt werden.

Diese Nachrüstpflichten gelten für selbstgenutzte als auch für vermietete Wohnungen bzw. Anwesen. Da diese Maßnahmen in der Regel nachhaltige Einsparungen von Energie bewirken, ist der Vermieter berechtigt, die jährliche Miete um acht Prozent der anteilig für die Wohnung aufgewendeten Kosten zu erhöhen. Allerdings darf sich dadurch die monatliche Miete innerhalb von

sechs Jahren nicht um mehr als drei Euro pro Quadratmeter (§ 559 Abs. 3a BGB) erhöhen.

Der Vermieter kann die aufgewendeten Kosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung steuer-mindernd als Werbungskosten ansetzen. Eigentümer von selbstgenutzten Wohnungen bzw. Häusern können für die aufgewendeten Kosten einen Steuerbonus bis maximal 1200 Euro jährlich beantragen (§ 35a EStG). Die Nachrüstpflichten des Vermieters nach dem Gebäudeenergiegesetz stellen keine zivilrechtlichen, sondern ausschließlich öffentlich-rechtliche Verpflichtungen des Vermieters dar. Verweigert der Eigentümer die Durchführung solcher Maßnahmen, kann dies mit einem Buß- oder Zwangsgeld geahndet werden. Eine Mietminderung des Mieters ist nicht möglich.

Foto: dpa/tmn



Rudolf Stürzer
Geschäftsführer der Eigentümerinitiative Haus und Grund München



Mietrecht für Vermieter von A-Z

So vermieten Sie Ihre Immobilie mit Gewinn

Die wichtigsten Themen des Mietrechts - kompetent und leicht verständlich erklärt von Experten des Haus- und Grundbesitzervereins München. Die Autoren beraten seit Jahren Vermieter und kennen deren Probleme. Sie finden für jedes Problem - z.B. Nebenkosten, Mieterhöhungen oder Kündigung - das passende Stichwort. Auch die rechtlichen Neuerungen wie Datenschutzbestimmungen und Reduzierung der Modernisierungsumlage sowie aktuelle BGH-Urteile fehlen nicht.

- Stichworte von A wie Abmahnung bis Z wie Zahlungsverzug
- Verschärfte Mietpreisbremse - was Sie künftig beachten müssen
- Reduzierung der Modernisierungsumlage
- Neue Datenschutzbestimmungen - was Vermieter fragen und speichern dürfen
- Betriebskosten - was Sie umlegen dürfen
- Gestaltung von Mietverträgen - welche Klauseln zulässig sind
- Digitale Extras: Musterbriefe, -formulare und -verträge, Gesetzestexte



Autoren: Rudolf Stürzer,
Michael Koch,
7., aktualisierte Auflage 2022,
465 Seiten
Preis: 29,95 €

TREPPENHAUS

Reinigungskosten zu hoch?

Ich fühle mich bei der Umlage der Reinigungskosten fürs Treppenhaus benachteiligt. Ich wohne im Erdgeschoss und nutze die Treppen in den oberen Stockwerken nicht. Muss ich trotzdem zahlen?

FRANZ ST. (62), MÜNCHEN

„Die Kosten der Reinigung des Treppenhauses zählen zu den auf die Mieter des Hauses umlagefähigen Betriebskosten“, sagt Rechtsan-



walt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München. Außer den Kosten für Heizung und Warmwasser können die Parteien den Umlageschlüssel für die Betriebskosten frei vereinbaren – etwa nach dem Anteil der Wohnflächen oder nach Kopfzahlen. Fehlt eine solche Vereinbarung, sind die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Dabei ist nicht entscheidend, in welchem Umfang die Nutzung von gemeinschaftlich genutzten Räumen (Treppenhauses etc.) durch die Mieter tatsächlich erfolgt. Dies gilt laut eines Urteils des BGH für die Kosten der Reinigung des Treppenhauses (Az. VIII ZR 103/06). Eine nach der jeweiligen Verursachung oder tatsächlichen Nutzung berechnete Umlage dieser Kosten auf die Mieter wäre vielfach nicht praktikabel, unübersichtlich und hätte vielleicht auch eine laufende Veränderungen in der Abrechnung zur Folge. Daher sprechen sowohl auf Seiten des Vermieters (Praktikabilität) und des Mieters (Nachvollziehbarkeit, Überprüfbarkeit der Abrechnung) für eine generalisierende Betrachtungsweise.

Foto: Imago

Thema: Schenkung einer Eigentumswohnung und anschließende Veräußerung unter den Voraussetzungen des § 23 EStG



*RAIN/StBIN Agnes
Fischl-Obermayer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Frage: Ich bin verwitwet. Ich habe im Jahre 2018 eine vermietete Eigentumswohnung gekauft. Ich würde diese jetzt gerne wieder verkaufen, weil meine beiden Töchter das Geld für eigene Immobilienanschaffungen benötigen. Nachdem der Verkauf innerhalb der 10-Jahres-Frist erfolgt, müsste ich den Mehrwert versteuern.

Kann ich dies den beiden Töchtern auferlegen, da sie dann jeweils nur die Hälfte und hieraus insgesamt eine geringere Einkommensteuer zu zahlen haben.

Antwort: Sie müssen den Mehrwert als sogenannten Spekulationsgewinn versteuern. Ihren Fall hat der Bundesfinanzhof, das oberste deutsche Finanzgericht, gerade entschieden: Hat ein Grundstückseigentümer den Verkauf seines Grundstücks angebahnt, liegt nach Überzeugung des Bundesfinanzhofs kein Missbrauch rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten vor, wenn er das Grundstück erst unentgeltlich auf seine Kinder überträgt und diese dann das Grundstück an den Käufer veräußern. Der Spekulationsgewinn ist dann nicht beim ursprünglichen Eigentümer, sondern bei den Kindern nach deren steuerlichen Verhältnissen zu erfassen.

Sie können sogar noch einen Makler beauftragen, müssen die Eigentumswohnung aber vor der Veräußerung Ihren beiden Töchtern schenken. Das löst zwar Notar- und Grundbuchkosten aus. Die Versteuerung des Spekulationsgewinns erfolgt dann aber in diesem Fall je zur Hälfte im Rahmen deren persönlichen steuerlichen Verhältnissen. Wenn diese Reihenfolge insgesamt steuerlich günstiger ist, dann sollte man dies so veranlassen.

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**



Gründe für Zoff gibt's viele – Klage als letzte Option

Wie klappt's mit Nachbarn



Haben Sie heute schon Ihren Nachbarn getroffen? Freundlich begrüßt, vielleicht sogar ein paar Worte gewechselt – oder doch lieber schnell auf den Boden geschaut? Wir haben mit einem Experten gesprochen, wie die Nachbarschaft gut gelingen kann – auch wenn es mal Streit gibt.



CARINA ZIMNIOK



Gute Nachbarn fallen nicht vom Himmel – doch jeder kann etwas dafür tun.

Gestritten wird, das weiß Rudolf Stürzer genau, zwischen Nachbarn schon immer. Seit gut 35 Jahren ist der Anwalt Vorsitzender vom Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung. Aber eines muss er feststellen: „Die Streitigkeiten haben im Lauf der Jahre deutlich zugenommen.“ Statistiken gibt es keine, aber sagen wir es so: Die 22 Juristen, die die 35 000 Mitglieder vertreten, haben gut zu tun mit Stress am Gartenzaun. Woran liegt's? Stürzer macht drei Gründe aus: **► „Wir haben eine immer dichtere Bebauung“**, sagt er. Das sei politisch gewünscht, im Fachjargon heißt das „Nachverdichtung“. Aber wenn immer mehr Menschen auf derselben Fläche leben, nehmen die gegenseitigen Störungen zu. Durch Kinder oder Haustiere zum Beispiel. Während Corona haben sich übrigens viele Menschen ein Haustier zugelegt – deren Hinterlassenschaften sorgen oft für Streit. **► Vor allem bei Gartennachbarn spielt die Technisierung im Grünen eine große Rolle.**

„Es kommt immer öfter zum Einsatz von motorbetriebenen Geräten“, sagt Stürzer. Im Baumarkt gibt es Modelle, die sich fast jeder leisten kann. Wo früher die Handheckschere zum Einsatz kam, wird heute die elektrische Schwester aufgefahren. „Nicht mal mehr Schnee wird mit der Schaufel geschöpft – sondern mit der Schneefräse“, sagt Stürzer. Und das dann ganz früh am Wochenende ... Ärger ist programmiert! **►** Denn die Menschen, so Stürzer, werden auch immer empfindlicher. Im Beruf, in der Freizeit – überall seien sie lauten Geräuschen ausgesetzt. Da wollen sie wenigstens daheim ihre Ruhe haben. Wenn sich die Mitglieder mit einem Nachbarschaftsstreit an Haus und Grund wenden – oft mit der Bitte, ein anwaltliches Schreiben zu verfassen –, gibt der Verein folgende Tipps: erst einmal das persönliche Gespräch mit dem Nachbarn suchen. Falls das nichts hilft, ihn freundlich anschreiben. Erst dann sollte ein Jurist ins Spiel kommen. Mit dem

Schlichtungsverfahren, das vor einigen Jahren in Bayern eingeführt wurde (siehe rechts), hat Stürzer keine guten Erfahrungen gemacht: Mit dem Vergleich, auf den der Richter dann meistens drängt, sind selten beide Parteien zufrieden. Bleibt am Ende ein Gerichtsverfahren – aber ob das die Nachbarschaft rettet? Besser, es kommt gar nicht so weit!



Lauter Rasenmäher, Grillrauch: Gründe für Streit gibt es reichlich ...



Was ist die gesetzliche Lage?

In Bayern gibt es seit 2000 das Gesetz zur obligatorischen außergerichtlichen Streit-schlichtung in Zivilsachen – gedacht für Lappalien (Ast hängt in Nachbarns Grundstück etc.) Zerstrittene Nachbarn können die sog. Sühne- und Gütestelle auch freiwillig anrufen. Ein Schlichter erarbeitet mit den Partein eine Lösung, damit diese nicht vors (teure) Gericht müssen.



Wie kann man Streit umgehen?

Einige Tipps: Machen Sie sich Notizen, bevor Sie mit dem Nachbarn reden, um Kritik zu üben. – Vereinbaren Sie vorab einen Termin für ein ruhiges, möglichst unemotionales Gespräch. – Warum sind Sie so wütend auf den Nachbarn? Hinterfragen Sie sich zunächst selbst, ob wirklich der Nachbar das Problem ist. – Binden Sie den Nachbarn ein: Wie kann's klappen?



Nr. 21 vom 25.05.2022



Die Expertenrunde

zum Thema:

Kündigung Gewerberaum

Mein Gewerbemietler hat den Mietvertrag mit sechsmonatiger Frist gekündigt, obwohl mietvertraglich eine Laufzeit von 10 Jahren vereinbart wurde. Mein Mieter ist der Auffassung, dass die Schriftform nicht eingehalten wurde, weil wir uns im letzten Jahr mündlich auf eine 50%ige Mietminderung für einen Zeitraum von sechs Monaten wegen der Corona Pandemie geeinigt haben. Dies stelle einen Verstoß gegen das Schriftformgebot gemäß § 550 BGB dar und deshalb können er mit der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen. Frau Rose aus Freimann möchte wissen, ob das zutreffend ist.



Rechtsanwältin
Ariane Schlegel
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Sehr geehrte Frau Rose, das ist nicht zu treffend. Ihr Mieter kann nicht mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von sechs Monaten kündigen und die Laufzeit des Mietvertrages von 10 Jahren ist einzuhalten. In seinem Beschluss vom 15.09.2021, Az.: XII ZR 60/20 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass eine Änderung von vertragswesentlichen Vereinbarungen nur dann gemäß § 550 Satz 1 BGB schriftformbedürftig ist, wenn sie für einen ein Jahr übersteigenden Zeitraum Geltung beansprucht. Die Vorschrift des § 550 BGB soll den Erwerber eines Objektes davor schützen, bei Eintritt in einen Mietvertrag, dessen Bedingungen er mangels Schriftlichkeit nicht zuverlässig erkennen kann, an die vertraglichen Regelungen länger als ein Jahr gebunden zu sein. Daneben dient § 550 BGB dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden auch zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien zu gewährleisten und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen, wobei der Gesetzgeber mit dem einen Jahr die Grenze benannt hat, bis zu der nicht von einer Langfristigkeit auszugehen ist. Aus diesen Gesetzeszwecken folgt, dass eine Änderung auch von vertragswesentlichen Vereinbarungen wie etwa zur Miethöhe nur dann schriftformbedürftig ist, wenn sie für einen ein Jahr übersteigenden Zeitraum Geltung beansprucht. Die von Ihnen getroffene Vereinbarung zur Minderung hatte nur eine Laufzeit von sechs Monaten mithin deutlich unter einem Jahr, sodass für diese Vereinbarung keine Schriftform erforderlich war. Es liegt folglich kein Verstoß gegen das Schriftformgebot vor und eine vorzeitige Kündigung des Mietvertrages ist nicht möglich.

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@haus-und-grund-muenchen.de



AGGRESSIVER MIETER

Darf ich fristlos kündigen?

Mit einem Mieter von uns gibt es ständig Ärger. Als mein Mann ihn kürzlich zur Rede stellte, wurde er ausfallend und beleidigte meinen Mann. Können wir diesen Mieter kündigen?

SOFIE R. (67), MÜNCHEN

Unser Ansprechpartner für diese Frage ist Rudolf Stürzer. Der Rechtsanwalt ist Vorsitzender von Haus und Grund München.



Grundsätzlich gelte, so der Jurist, dass der Vermieter ein Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich und fristlos kündigen kann, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund liegt auch dann vor, wenn der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört. Rudolf Stürzer zitiert einen vergleichbaren Fall, der kürzlich vor dem Amtsgericht München landete. Obwohl es laut Hausordnung verboten war, Fahrräder oder Kinderwagen in der Garagenauffahrt, in den Gängen oder im Treppenhaus abzustellen, ignorierten dies zwei Mieter und stellten ihre Fahrräder im Eingangsbereich des Hauses ab. Eine dritte Familie kam mit ihren Kinderwagen nicht mehr daran vorbei. Bei dem Versuch des Vermieters, zwischen den Mietern zu vermitteln, eskalierte der Streit, wobei einer der Bewohner den Vermieter anfuhr: „Wer bist du? Halt die Fresse!“ und dabei auch seine Hand in Richtung Oberkörper des Vermieters bewegte, sodass dieser ausweichen musste. Der Vermieter erstattete Strafanzeige und kündigte den Mietern fristlos. Das AG München bestätigte die Kündigung. Die Zurechtweisung des Vermieters im Beisein anderer Hausbewohner stelle eine Nichtachtung und Missachtung dar, die den Vermieter „auf eine unmenschliche Ebene herabwürdigt“. Hinzu kommt, dass die Beleidigung von Tätlichkeiten flankiert gewesen sei, „welche zumindest nötigenden Charakter hatten“ (Az. 473 C 9473/21).

Foto: imago

Zum Thema: Schließanlage?

Frau Burfin aus Harlaching stellt folgende Frage:

Meine Mieter haben bei der Wohnungsrückgabe einen Schlüssel nicht zurückgegeben. Ich mache mir Sorgen, dass der Schlüssel in falsche Hände gerät. Kann ich die Schließanlage austauschen lassen und die Kosten hierfür von der Kautionsabgabe abziehen?



*RA Simon Koch
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Sehr geehrte Frau Burfin, vielen Dank für Ihre Frage! Zwar steht dem Vermieter nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein Anspruch auf Schadensersatz zu, wenn der Mieter bei seinem Auszug Wohnungsschlüssel nicht zurückgibt. Der Austausch einer Schließanlage kann aber nur verlangt werden, wenn sich das wegen einer Missbrauchsgefahr bestehende Sicherheitsrisiko zu einem Vermögensschaden verfestigt hat. Das rein abstrakte Gefährdungspotenzial stellt regelmäßig keinen erstattungsfähigen Vermögensschaden dar. Ein ersatzfähiger Schaden entsteht vielmehr erst dann, wenn sich der Geschädigte aus objektiver Sicht unter den konkret gegebenen Einzelfallumständen zur Beseitigung einer fortbestehenden Missbrauchsgefahr veranlasst sehen darf und der Austausch der Schließanlage auch tatsächlich erfolgt (BGH, Urteil vom 05. März 2014 – VIII ZR 205/13). Allerdings kann nach einem neueren Urteil des AG Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 22. Dezember 2020 – 410b C 3/19 – eine hinreichende Missbrauchsgefahr nur bei sicherheitsrelevanten Schließanlagen, die den Anforderungen der DIN 18252 entsprechen, vorliegen. Weist die Schließanlage keine besonderen Sicherheitsmerkmale auf, können die zugehörigen Schlüssel ohne Vorlage einer Sicherungskarte bei jedem Schlüsseldienst nachträglich gefertigt werden. Hatte ein derartiges Schließsystem aber von Beginn an ein solches erhebliches sicherheitstechnisches Defizit an, würde dieses durch den Verlust eines einzelnen Schlüsselrohlings nicht entscheidend vertieft werden. Können die zu dem Schließsystem passenden Schlüssel bei jedem beliebigen Schlüsseldienst nachträglich gefertigt und kopiert werden, bestehe nämlich bereits unabhängig von dem konkreten Verlust einzelner Schlüssel eine erhebliche Gefahr, dass Unbefugte – etwa ehemalige Mieter – in dem Besitz entsprechender Schlüssel sind.

Sie sollten daher zunächst prüfen, ob die Schlüssel Ihrer Schließanlage durch eine Sicherungskarte oder Sicherungsschein gegen unerlaubte Vervielfältigung geschützt sind. Nur dann käme ein Anspruch Ihrerseits auf Ersatz der Kosten für den Austausch der Schließanlage in Betracht.

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**





Mieterhöhungen bei Inflation - Was ist erlaubt?

Rund acht Prozent Inflation und kein Ende in Sicht: Das schlägt auf die Preise durch. So auch auf die Mieten. Das sind sich Haus- und Grundbesitzer- sowie Mieterverein einig. Was Vermieter dürfen und was nicht.

Die steigenden Preise machen auch Mietern Sorge. Denn sie betreffen nicht nur die Nebenkosten, sondern können sich auch auf den Mietpreis schlagen. Dabei gibt es aber Regeln.

Bundesregierung will Steigerung der Mieten dämpfen

Die üblichen Mietverträge dürfen laut Gesetz derzeit um maximal 15 Prozent in drei Jahren gesteigert werden. Oder zum Beispiel jährlich um fünf Prozent. Laut Koalitionsvertrag soll die Grenze auf elf Prozent gesenkt werden, um die Mieten bezahlbar zu halten. Noch ist das aber nicht gesetzlich verabschiedet.

Obergrenze Mietspiegel

Die Obergrenze ist der Mietspiegel, der von vielen Gemeinden aus einem Durchschnitt von neuen und älteren Wohnungen je nach Lage und Ausstattung der Wohnung ermittelt wird. Der Mietspiegel in München liegt in bester Lage bei 18,50 Euro, dürfte aber in der Neuausgabe im März/April 2023 viel höher liegen, sagt der Sprecher des Münchner Mietervereins, Volker Rastätter. Bei Auswertung der Immobilienportale kommt man jetzt schon auf 21 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter und mehr. In Regensburg sind die Mieten laut Mieterbund in den vergangenen 12 Jahren um 45 Prozent gestiegen.

Mietpreisbremse gilt nur bei Neu- und Wiedervermietungen

Die Mietpreisbremse gilt nur bei Neu- oder Wiedervermietungen. Die Miete darf hier über dem Mietspiegel liegen, aber nicht mehr als 10 Prozent. Vermieter müssen den Mietern eine Mieterhöhung schriftlich mitteilen. Die Mieter müssen wiederum schriftlich ihr Einverständnis geben. Tun sie es nicht, kommt es zum Streitfall, notfalls vor Gericht. Dann müssen Vermieter die Erhöhung einklagen. Die Inflation ist in so einem Mietvertrag kein Grund für eine außerordentliche Mieterhöhung jenseits des Mietspiegels.

Staffel-Mietverträge Auslaufmodell

Das gilt auch für sogenannte Staffel-Mietverträge. Hier geht die Miete gestaffelt hoch, je nachdem wie es im Vertrag geregelt ist. Die Grenze zieht auch hier der Mietspiegel, der online für Berechnungen bei den Gemeinden und Städten eingesehen werden kann. Sowohl der Haus- und Grundbesitzerverein als auch der Mieterverein München rät von solchen Mietverträgen ab, da sie zu Streitfällen führen können und die Erhöhungen für die Zukunft schwer berechenbar sind. In der Praxis kommen Staffel-Mietverträge seit 2001 auch nicht mehr so häufig vor.

Index-Mietverträge mit deutlichen Zuschlägen

Rund die Hälfte der Verträge in Bayern und sogar zwei Drittel in München machen seither bei Neubauten die Index-Mietverträge aus, sagt **Rudolf Stürzer**, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München. Laut Mieterverein München seien es deutlich weniger, nur drei bis vier Prozent der 60.000 Mitglieder hätten einen Indexvertrag. Das heißt, die Miete koppelt sich an die Inflation. In den vergangenen Jahren war die Inflationsrate immer niedrig – gut für die Mieter. Jetzt ist sie bedingt durch den Ukraine Krieg und die Corona-Krise allerdings hoch – aktuell schlecht für Mieter mit solchen Verträgen.

Vor allem in München, wenn die Miete ohnehin hoch ist, kann eine Mieterhöhung von acht Prozent existenziell werden. Obwohl die Mieter in den letzten Jahren insgesamt mit diesem Modell sehr gut weg kamen. Ein Vorteil: Bei den Indexmieten können die Vermieter Modernisierungsmaßnahmen finanziell nicht an die Mieter weiterreichen. Ansonsten dürfen sie Modernisierung und energetische Baumaßnahmen wie neue Heizungen oder Wärmedämmungen mit acht Prozent Mieterhöhung pro Jahr ausgleichen. Um die Mieten sozial abzufedern, schlägt der Mieterverein vor, auch bei den Index-Verträgen die Kappungsgrenze bei 15 oder 11 Prozent zu ziehen.

CO₂-Abgabe sollen sich Vermieter und Mieter in Zukunft teilen

Die CO₂-Abgabe für Öl und Gas konnten bislang die Vermieter in der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter abwälzen. Das soll sich nun ändern. Der Gesetzgeber hat beschlossen, dass in Zukunft nur noch zwischen zehn und 90 Prozent der Kosten weitergegeben werden dürfen, je nach energetischem Zustand. Je schlechter der energetische Zustand, desto weniger können die Vermieter auch weiterreichen. Je besser der Zustand, desto mehr steht in der Nebenkostenabrechnung.

Nebenkosten verdoppeln sich

Die Energiepreise steigen enorm. Daher werden sich die Nebenkosten laut Experten verdoppeln. Daher rät der Mieterverein, schon jetzt die nötigen Summen Geld zurückzulegen, um böse Überraschungen zu vermeiden. Denn wer seine Nebenkostenabrechnung länger als üblich, zumeist länger als einen Monat schuldig bleibt, liefert einen Kündigungsgrund. Die Energiekostenpauschale des Bunds in Höhe von 300 Euro für alle Steuerzahler ist da nur ein Tropfen auf den heißen Stein.



Nr. 23 vom 08.06.2022



www.muenchenweit.de

in Kooperation mit



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

Die Expertenrunde

zum Thema:

Mitteilung von Verbrauchs- informationen gem. § 6a Abs.1 HeizKV

Nach den neuen Bestimmungen der HeizKV muss ich meinem Mieter jetzt regelmäßig Informationen zukommen lassen. Meine Mieter sind ältere Herrschaften, so dass diese über keine E-Mail Adresse verfügen. Mir entstehen zusätzliche Kosten für den Briefverkehr. Kann ich diese Kosten weitergeben, fragt Herr Luke.



RAin Martina Westner
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Diese Frage wird derzeit in der Praxis sehr häufig gestellt. Durch die Novellierung der Heizkostenverordnung ergeben sich nämlich neue Pflichten für Vermieter, die weitere Kosten verursachen. Die Regelungen des neuen § 6a HeizKV enthalten eine sog. monatliche **Mitteilungspflicht** für bestimmte Verbrauchsinformationen, § 6a Abs.1 HeizKV, sowie eine Verpflichtung bestimmte Informationen dem Mieter **zugänglich zu machen**, Abs.2 HeizKV. Während letztere Pflicht dem Vermieter nur auferlegt, den Mieter z.B. über WEB-Portale Informationen zur Verfügung zu stellen, so dass dieser die Informationen abrufen kann, verlangt die Mitteilungspflicht, dass der Mieter aktiv über die erforderlichen Verbrauchsinformationen unterrichtet wird, z.B. per Fax, E-Mail oder wie im Fall von Herrn Luke per Brief. Werden diese Pflichten nicht befolgt, so kann der Mieter von seinem Kürzungsrecht gem. § 12 HeizKV Gebrauch machen. Selbstverständlich entstehen durch diese seit 1.12.2021 neu eingeführten Informationspflichten weitere Kosten, so z.B. Portokosten, diese sind Bestandteil der Heizkosten und nach dem ausdrücklichen Wortlaut des Gesetzes umlagefähig, §7 Abs. 2 S.1 HeizKV. Herr Luke kann daher diese Kosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung an seine Mieter weitergeben.

**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@haus-und-grund-muenchen.de



So wird ein fairer Vermieter bestraft

8,80 Euro pro Quadratmeter: Mit solchen Preisen macht Thaddäus Spiegel (65) seine Mieter glücklich. Doch dem Finanzamt sind diese Zahlen ein Dorn im Auge. Jetzt soll Spiegel rund 40 000 Euro Steuern nachzahlen. Besuch bei einem Gutmenschen.

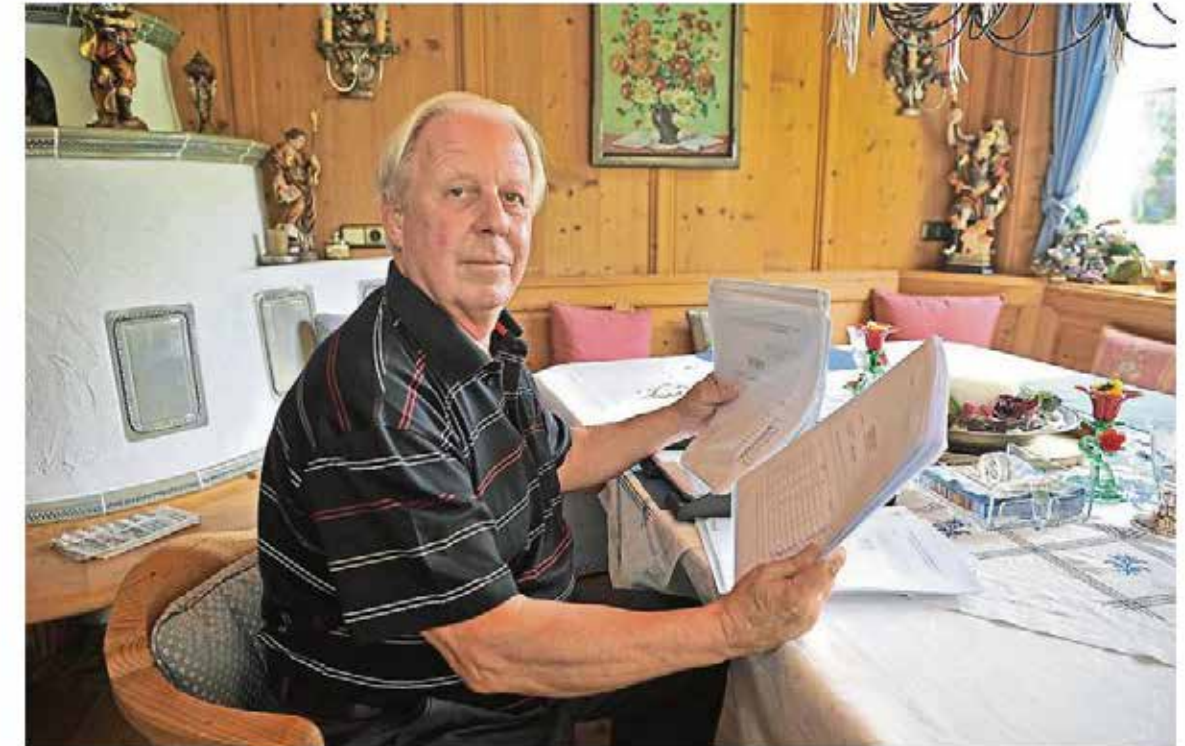
VON ANDREAS THIEME

Einen Computer: Hat er nicht. Die Abrechnungen macht Thaddäus Spiegel (65) noch händisch. Wem er wann die Miete erhöht hat, weiß der Oberhachinger ganz genau. „Meine Unterlagen habe ich im Blick“, sagt er und weiß: Das wird bald wichtig. Denn das Finanzamt hat Spiegel eine Steuerprüfung auferlegt. Ergebnis: Der Vermieter soll mehr als 40 000 Euro nachzahlen.

„Das ist ein Unding“, sagt Spiegel. Er hat mehr als 100 Wohnungen in München – und verlangt Preise, die unter dem Mietspiegel liegen. „Einige Mieter leben seit 30 oder 50 Jahren in meinen Wohnungen. Mir ist wichtig, dass sie sich wohlfühlen und meine Immobilien gut behandeln“, sagt Spiegel.

Preise zwischen 12,50 Euro oder 13,50 Euro pro Quadratmeter sind bei ihm üblich. Bei rund 20 Euro pro Quadratmeter liegt der Durchschnitt in München – für viele kaum bezahlbar. Umso wichtiger, dass es Vermieter wie Thaddäus Spiegel gibt. Die Besonderheit in seinem Fall: Er hat auch Angestellte, die seine Mietshäuser pflegen und gleichzeitig bei ihm Mieter sind.

„Sie haben die Wohnungen teilweise komplett hergerichtet, Böden und Küche eingebaut. Deshalb verlange ich bei ihnen noch weniger“, sagt Spiegel. So kommt in einem Fall etwa der Preis von 8,80 Euro zustande: Für 61,28 Quadratmeter zahlt der Mieter an der Hansastrasse 540 Euro. „Das Finanzamt will



Zuhause in Oberhaching hat Thaddäus Spiegel (65) seine Miet-Unterlagen sortiert – ihm steht eine Steuerprüfung bevor.



Mieten in der Landeshauptstadt München liegen mittlerweile durchschnittlich bei rund 20 Euro

FOTOS: SCHLAF, JANTZ

aber, dass ich 1236,17 Euro verlange.“ Also 20,17 Euro pro Quadratmeter. „Die Berechnung macht aus meiner Sicht aber keinen Sinn.“

Denn: Rechtlich geht es hier um die Bewertung eines geldwerten Vorteils für den Mieter, der zusätzlich versteuert werden soll. „Eine absurde Regelung, die man abschaffen muss“, sagt Rudolf

Stürzer, Vorsitzender der Eigentümer-Initiative Haus und Grund München. „Der Staat muss froh sein, dass ein Arbeitgeber bezahlbare Wohnungen für seine Angestellten stellt“, sagt der Rechtsanwalt und fordert: „Man darf einen Vermieter nicht zusätzlich schröpfen.“

Ähnlich sieht es Volker Rastätter vom Mieterverein: „Es

Das sagt der Fachmann

Im Paragraf 21 Absatz 2 des Einkommensteuergesetzes ist für die Wohnraummiete festgehalten, dass die Werbungskosten auch dann voll abzusetzen sind, wenn der Vermieter nur 50 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete von seinen Mietern verlangt“, erklärt Volker Rastätter vom Mieterverein. Verlangt der Vermieter noch weniger, darf er die Werbungskosten nur anteilig abziehen: Bei 40 Prozent Miete nur 40 Prozent der Werbungskosten. Streit gebe es mit dem Finanzamt häufig, wie die ortsübliche Miete zu berechnen ist. Aber: „Der Bundesfinanzgerichtshof hat mehrfach entschieden, dass für die ortsübliche Vergleichsmiete, sofern ein Mietspiegel vorhanden ist, der untere Wert anzusetzen ist.“



Volker Rastätter

thp/j

ist nicht hinnehmbar, dass faire Vermieter auch noch bestraft werden.“ Zwar müssen Vermieter ihre Einnahmen versteuern. Hier werden die Ausgaben aber noch als Werbungskosten abgezogen. Das Problem: „Verlangt ein Vermieter weniger als die Hälfte der Miete nach dem Mietspiegel, erkennt das Finanzamt seine Werbungskosten

zum Beispiel für Instandhaltung, Reparatur und Abschreibung nur teilweise an“, sagt Stürzer. Dies komme gerade bei privaten Vermietern mit alten langjährigen Mietverhältnissen häufig vor. So wie bei Thaddäus Spiegel, der mehr als 40 000 Euro berapen soll. In Fällen wie diesen bleibt laut Mieterverein oft nur noch der Klageweg.

Rechtzeitig informieren über die aktuellen Grundsteuer-Regelungen mit „Grundsteuer für Immobilieneigentümer und Verwalter“ ab 17. Juni bei Haufe

(WK-intern) – Bereits ab 1. Juli 2022 sind Immobilieneigentümer:innen gehalten, bis 31. Oktober 2022 eine Feststellungserklärung beim Finanzamt einzureichen.

Bei Nichteinhalten droht ein Zwangsgeld von bis zu 25.000 €. Die erforderlichen Angaben sind jedoch nicht so einfach zu ermitteln und das Vorgehen schwierig zu durchschauen.

„Es gibt nicht viele Themen, die ausnahmslos jeden Grundstück-, Haus- und Wohnungseigentümer betreffen. Eines davon ist die Reform der Grundsteuer.“

Claudia Finsterlin, Rudolf Stürzer

Die Neuerscheinung „Grundsteuer für Immobilieneigentümer und Verwalter“ von Claudia Finsterlin und Rudolf Stürzer bietet einen rechtssicheren Überblick über die aktuellen Grundsteuer-Regelungen und erklärt, was jetzt auf Hausbesitzer:innen und Verwalter:innen zukommt und was die sogenannte Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte für sie bedeutet. Immobilieneigentümer:innen und Verwalter:innen erfahren, welche Daten benötigt werden, welche Unterlagen an das Finanzamt übermittelt werden müssen und was bei Verzug passiert. Dabei gehen die Expert:innen auch auf die verschiedenen Berechnungsmodelle in den einzelnen Bundesländern (u. a. Bundesmodell und Ländermodelle) ein. Neben der **Bewertung des Grundvermögens** werden auch das Feststellungsverfahren für die Grundstückswerte und die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens betrachtet. Die Ermittlung und Ermäßigung der Steuermesszahl sowie die Erklärungs- und Anzeigepflicht bilden ergänzende thematische Schwerpunkte. Zahlreiche Beispiele aus der täglichen Arbeit des Verbandes gewähren unmittelbare Praxisblicke. Die digitalen Extras umfassen die Wehrflächenverordnung und das Bewertungsgesetz sowie Kurzerläuterungen zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (BlnGrSt kurz) und eine Checkliste für die elektronische **Erklärungsabgabe mit MeinESt**.

„Mit diesem Buch wollen wir Sie darüber informieren, welche Daten Ihrer Immobilie Sie benötigen, wie Sie diese beschaffen können und in Ihre **Steuererklärung** eintragen, die vollständig und **fristgerecht bis spätestens 31.10.2022** an das Finanzamt übermittelt werden muss.“

Der Titel erscheint am 17. Juni bei Haufe.

Über die Autor:innen

Claudia Finsterlin ist Fachanwältin für Steuerrecht und Partnerin in der Kanzlei Finsterlin & Hopfensperger in München. Sie ist seit über 25 Jahren Beraterin im Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V. mit Schwerpunkt Erb- und Steuerrecht. Sie verfügt daher über langjährige Erfahrungen rund um das Thema Immobilie und Steuern. Über ihre Tätigkeit als Rechtsanwältin und Beraterin hat die Autorin umfangreiches Praxiswissen im Umgang mit Behörden und Gerichten. Sie verfügt außerdem über eine langjährige Seminarerfahrung und ist Verfasserin zahlreicher Publikationen und Fachbücher.

Rudolf Stürzer arbeitet als Rechtsanwalt und Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München. Unter Einbeziehung seiner langjährigen praktischen Erfahrung in Mietsachen stellt er das gesamte Wohn- und Geschäftsraummietrecht in einer sowohl für den Laien verständlichen als auch für Fachkräfte hilfreichen Art und Weise dar.

Haufe: Erfolg durch Menschen, die das Richtige tun. Für die Haufe Group mit ihren Marken **Haufe, Haufe Akademie und Lexware** steht der Mensch im Zentrum des unternehmerischen Denkens und Handelns. Haufe ist einer der deutschlandweit führenden Anbieter für digitale Arbeitsplatzlösungen und Dienstleistungen sowie im Bereich Aus- und Weiterbildung. Das 1951 gegründete Unternehmen mit Hauptsitz in Freiburg beschäftigt 2.000 Mitarbeiter weltweit und bietet ein einzigartiges Portfolio aus Software, Fachinformationen, Weiterbildung und Beratung.

Innerhalb der Haufe Group publiziert der Bereich Haufe Publishing Bücher, eBooks, crossmediale Produkte und digitale Zusatzangebote wie z. B. Augmented Reality und Arbeitshilfen online. Das Portfolio wendet sich primär an B-to-B-Kunden und deckt das gesamte Themenspektrum der Haufe Group und ihrer Kernzielgruppen ab: Personal, Management, Marketing, Rechnungswesen/Controlling und Immobilien. Jährlich erscheinen ca. 150 Novitäten.

PM: Haufe

PE: Grundsteuer für Immobilieneigentümer und Verwalter, Feststellungserklärung, Bundesmodell, Immobilienbewertung, 1. Auflage, 2022, 200 Seiten, Broschur / <https://shop.haufe.de/prod/grundsteuer-fuer-immobilieneigentuerer-und-verwalter>

Haufe, ISBN 978-3-648-16634-5 (D) € 38,95

ISBN 978-3-6481-6636-9 (ePDF)

ISBN 978-3-6481-6635-2 (ePLB)

(D) € 35,99 / (A) € 37,00

Erscheint am 17. Juni

**Fairer Vermieter
Warum er
40 000 Euro
zahlen soll!**

Warum ein Oberhachinger 40 000 Euro zahlen soll So wird ein fairer Vermieter bestraft

Thaddäus Spiegel (65) hat Hunderte Mieter in München – und verlangt günstige Preise

Nur 8,80 Euro pro Quadratmeter: Mit solchen Preisen macht Thaddäus Spiegel (65) seine Mieter glücklich. Doch dem Finanzamt sind diese Zahlen ein Dorn im Auge. Kürzlich haben die Beamten dem Oberhachinger eine Steuerprüfung auferlegt. Ergebnis: Der faire Vermieter soll mehr als 40 000 Euro nachzahlen!

„Das ist ein Unding“, sagt Spiegel. Er hat mehr als 100 Wohnungen in München – und verlangt ganz gezielt Preise, die unter dem Mietspiegel liegen. „Einige Mieter leben seit 30 oder 50 Jahren in meinen Wohnungen. Mir ist wichtig, dass sie sich wohlfühlen – und meine Immobilien gut behandeln“, sagt Spiegel. Preise zwischen 12,50 Euro oder 13,50 Euro pro Quadratmeter sind bei ihm sowieso üblich. Bei rund 20 Euro pro Quadratmeter liegt der Durchschnitt in München – für viele kaum bezahlbar.

Umso wichtiger, dass es Vermieter wie Thaddäus Spiegel gibt. Die Besonderheit in seinem Fall: Er hat auch Angestellte, die seine Mietshäuser pflegen und gleichzeitig bei ihm Mieter sind. „Sie haben die Wohnungen teilweise komplett hergerichtet, Böden und Küche eingebaut. Deshalb verlange ich bei ihnen noch weniger“, sagt Spiegel. So kommt in einem Fall etwa der Preis von 8,80 Euro zustande: Für 61,28 Quadratmeter zahlt der Mieter in der Hansastraße rund 540 Euro. „Das Finanzamt will aber, dass ich 1236,17 Euro verlange“, sagt Spiegel. Also 20,17 Euro pro Quadratmeter. „Die Berechnung macht aus meiner Sicht aber keinen Sinn.“

Denn: Rechtlich geht es hier um die Bewertung eines geldwerten Vorteils für



Mieten bis zu 20 Euro pro Quadratmeter sind in München keine Seltenheit. Vermieter Thaddäus Spiegel macht da nicht mit: Jetzt jagt ihn das Finanzamt. Fotos: Jantzi (2), Schlat



den Mieter, der zusätzlich versteuert werden soll. „Eine absurde Regelung, die man abschaffen muss“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender der Eigentümer-Initiative Haus und Grund München. „Der Staat muss froh sein, dass ein Arbeitgeber bezahlbare Wohnungen für seine Angestellten stellt“, sagt der Rechtsanwalt und fordert: „Mandatiert einen Vermieter nicht zusätzlich schröpfen.“

Ähnlich sieht es der Mieterverein. „Es ist nicht hinnehmbar, dass faire Vermieter auch noch bestraft werden“, sagt Volker Rastätter, Beauftragter für Öffentlichkeitsarbeit. Zwar müssen Vermieter ihre Einnahmen versteuern.

Hier werden die Ausgaben aber noch als Werbungskosten abgezogen (siehe *Kasten rechts*). Das Problem: „Verlangt ein Vermieter weniger als die Hälfte der Miete nach dem Mietspiegel, erkennt das Finanzamt seine Werbungskosten, zum Beispiel für Instandhaltung, Reparatur und Abschreibung, nur teilweise an“, sagt Stürzer. Dies komme gerade bei privaten Vermietern mit alten langjährigen Mietverhältnissen häufig vor.

So wie bei Thaddäus Spiegel, der jetzt mehr als 40 000 Euro berappen soll. In Fällen wie diesen bleibt laut Mieterverein oft nur noch der Klageweg.

ANDREAS THIEME



➤ Ärger um zu günstige Mieten: Das sagen Experten

„Im Paragraph 21 Absatz 2 des Einkommensteuergesetzes ist für die Wohnraummiete festgehalten, dass die Werbungskosten auch dann voll abzusetzen sind, wenn der Vermieter nur 50 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete von seinen Mietern verlangt“, erklärt Volker Rastätter vom Mieterverein. Verlangt der Vermieter noch weniger, darf er die Werbungskosten nur anteilig abziehen: Bei 40 Prozent Miete nur 40 Prozent der Werbungskosten.

Streit gebe es mit dem Finanzamt häufig, wie die ortsübliche Miete zu berechnen ist. Aber: „Der Bundesfinanzgerichtshof hat mehrfach entschieden, dass für die ortsübliche Vergleichsmiete, sofern ein Mietspiegel vorhanden ist, der untere Wert anzusetzen ist.“ THI



Elektromobilität Teil 1 – Der Einbau einer Wallbox im gemieteten EFH

Alexandra J. fragt: Mein Mieter möchte in der Garage des an ihn vermieteten Einfamilienhauses eine Wallbox anbringen. Muss ich ihm das gestatten und wenn ja, was muss ich beachten und muss ich ihm beim Auszug eine Ablöse dafür bezahlen?



**RAin Florentina
Mantscheff**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Ja, liebe Frau J., grundsätzlich müssen Sie das Ihrem Mieter gestatten. Der zum 01.12.2020 in Kraft getretene § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB sieht insofern vor, dass der Vermieter dem Mieter bauliche Veränderungen der Mietsache zu gestatten hat, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen. Der Anspruch des Mieters besteht nach § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB nur dann nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Nicht im Gesetz geregelt ist allerdings die Frage, wer die Folgekosten, wie die Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Betriebskosten, zu tragen hat. Richtigerweise sind diese Kosten als Folgekosten auch ohne konkrete Vereinbarung sämtlich vom Mieter zu tragen, der die erlaubte Baumaßnahme durchgeführt hat. Um Missverständnisse zu vermeiden, könnten Sie das explizit in Ihrer Erlaubniserteilung vorsehen. Vor einer Ablöseverpflichtung brauchen Sie sich hingegen nicht zu fürchten. Auch hier gilt der Grundsatz, dass der Mieter bei Mietende bauliche Veränderungen, die er während seiner Mietzeit vorgenommen hat, zurückzubauen hat und den ursprünglichen Zustand wieder herstellen muss. Zu einer Ablöse können Sie nicht verpflichtet 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**



Vier Millionen Eigentümer kriegen Post vom Finanzamt Wie teuer wird die Grundsteuer?



Wie läuft die Reform jetzt ab?

Ab 1. Juli dieses Jahres beginnt die Feststellung der neuen Grundsteuerwerte. Dafür müssen alle Eigentümer von Immobilien und Grundstücken zwischen 1. Juli und 31. Oktober eine Steuererklärung für ihre Grundstücke abgeben. Das gilt ebenso für Betriebe, Betriebsgrundstücke inklusive der Land- und Forstwirtschaft. Die Grundsteuer wird jährlich erhoben.



Warum der ganze Aufwand?

Weil das Bundesverfassungsgericht 2018 die derzeitige grundsteuerliche Bewertung für verfassungswidrig erklärt hat, da sie gegen das Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Die Berechnung der Grundsteuer fußt auf Jahrzehnte alten Grundstückswerten, die längst überholt seien. Berechnung: Wert des Grundbesitzes mal Steuermesszahl mal Hebesatz.

Vier Millionen Eigentümer von privaten Grundstücken erhalten derzeit Post vom Finanzamt. Es geht um die ab 2025 fällige neue Grundsteuer. Alle Haus- und Grundbesitzer müssen eine Erklärung abgeben, spätestens Ende Oktober. Und alle fürchten, in Zukunft ordentlich zur Kasse gebeten zu werden. Was ist dran?

MBI



Verschiedene Ansichten: Rudolf Stürzer (Haus + Grund, Kreis re.) und Volker Rastätter (Mieterverein).

Wir beginnen mit Rudolf Stürzer von der Haus + Grund München. Er erklärt: „Die Grundsteuer muss insgesamt neutral bleiben, das heißt: Einzelne Immobilienbesitzer werden stärker zur Kasse gebeten, andere wiederum werden weniger zahlen als bisher.“ Genauere Infos gäbe es noch nicht, und das liege an dem sogenannten Hebesatz, der den Gemeinden vorbehalten ist. Mit ihm können sie die Höhe der ihnen zustehenden Gemeindesteuern beeinflussen. Stürzer weiß, dass die Gemeinden „möglichst hochgehen wollen, aber das Gesetz lässt wenig Spielraum, da ja die Grundsteuer aufkommensneutral bleiben muss“.

Was muss der Bürger nun entweder elektronisch oder per Post der Gemeinde mitteilen? Stürzer: „Nur drei Komponenten: die Größe des Grundstücks, die Größe des Wohnraums und die Nutzungsart, also Büro oder Wohnraum.“ Die neue Grundsteuer ist „zum Glück“ nicht wertabhängig – es spielt also keine Rolle, wie begehrt das Gebiet ist.

Einige Beispiele nach Berechnungen von Haus + Grund ohne Hebesatz, der erst 2023 bzw. 2024 von den Gemeinden festgesetzt wird:

Doppelhaushälfte in München (400 qm Grund, 120 qm Wohnfläche): Grundsteuer derzeit 322 Euro, ab 2025 dann 310 Euro.

Eigentumswohnung in München (Grundanteil 73 qm Grundstücksfläche, 84,61 qm Wohnfläche): derzeitige Grundsteuer 362 Euro, ab 2025 dann 174 Euro.

Mietshaus in München (13 Parteien, 480 qm Grundstücksfläche, 999 qm Wohnfläche): Grundsteuer bisher 2239 Euro, ab 2025 dann 1973 Euro.

Für den Mieterverein München schaut das alles anders aus. Volker Rastätter: „Da in Bayern nur nach Fläche berechnet wird und der Wert keinerlei Rolle spielt, werden die Wohhabenden, die in der Innenstadt eine Wohnung haben, entlastet, hingegen diejenigen in den Randgebieten stärker zur Kasse gebeten.“ Eine „kleine, feine Umverteilung“ sei das. Das Problem so oder so für

Mieter: Die Kosten für eine höhere Grundsteuer können vom Eigentümer auf den Mieter umgelegt werden. „Die Grundsteuer wird als Betriebskosten geführt. Das war zu Zeiten von Sozialwohnungen sinnvoll, wurde aber auf den frei finanzierten Wohnungsbau umgelegt“, so die Kritik. Und somit sei sie unabhängig von der Nettomiete und der Mietpreisbremse.



Die Lage der Immobilie ist egal, nur die Fläche zählt: Schont das die Geldigen? Ff: dpa/Kneffel, Böttner



Erbbaurecht – Für wen es sich lohnt

Die Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren fast überall in Bayern immer weiter gestiegen. Das betrifft vor allem auch Baugrundstücke. Wer sich die hohen Preise nicht leisten kann oder will, für den kommt vielleicht das Erbbaurecht in Frage.

Für Kirchen ist es ein jahrhundertealtes Geschäft. Sie besitzen viel Grund und Boden, den sie selbst nicht nutzen, sondern langfristig verpachten. Dürfen die Pächter darauf bauen, besteht ein sogenanntes Erbbaurecht. Auch viele Städte und Gemeinden bieten solche Pachtverhältnisse an. Und mittlerweile auch private Immobilienunternehmen.

Nach Angaben von "Haus und Grund Bayern" liegt der Erbbauzins oft zwischen drei und fünf Prozent des Grundstückswerts. Das heißt, wer sich auf einen solchen Vertrag einlässt, spart zwar die hohen Investitionskosten für das Grundstück. Doch Jahr für Jahr wird eine Pacht an den Grundstückseigentümer fällig. Ob sich das lohnt, hängt von vielen Faktoren ab. Vor allem von der Frage, zu welchen Konditionen alternativ die Finanzierung eines Baugrundstücks möglich wäre.

Keine Teilhabe an Wertsteigerungen

Als Faustformel gilt, dass in Zeiten sehr niedriger Zinsen, eher der Kauf eines Grundstücks sinnvoll ist. Denn der Erbbauzins, der an den Grundstückseigentümer zu zahlen ist, liegt dann oft über den Kosten eines Bankkredits. Nach Auskunft von "Haus und Grund München" ist der Kauf eines Baugrundstücks in der Regel auch deshalb sinnvoll, weil hier die größte Wertsteigerung zu erwarten ist. So haben in den vergangenen Jahren Grundstückseigentümer stark von steigenden Immobilienpreisen profitiert.

Die auf den Grundstücken errichteten Gebäude verlieren dagegen mit der Zeit normalerweise an Wert, so Rudolf Stürzer von "Haus und Grund München". Denn es nagt der Zahn der Zeit. Abschreibung und Abnutzung sind nicht aufzuhalten. Baugrundstücke in guten Lagen werden dagegen langfristig eigentlich immer nur teurer.

Auf vertragliche Details achten

Wer auf Erbbaurecht - auch Erbpacht genannt - setzt, muss rechnen und die meist vorgefertigten Verträge verstehen. Viele Details spielen eine Rolle. Zunächst geht es um die vereinbarte Nutzungsdauer des Grundstücks. Mit bis zu 99 Jahren überdauert diese häufig die Lebensspanne des nutzungsberechtigten Vertragspartners. Regelmäßig werden Erbbaurechte deshalb auch vererbt oder verkauft.

Bei einem Verkauf kann zum Beispiel vertraglich geregelt sein, ob eine Veräußerung nur mit oder auch ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers möglich ist. In vielen Fällen wird eine Zustimmung verlangt. Denn berechtigte Zweifel an der Liquidität eines Kaufinteressenten, erhöhen das Risiko, dass der Erbbauzins nicht pünktlich gezahlt werden kann. So etwas wollen Grundstückseigentümer normalerweise vermeiden.

Entschädigung oder Vertragsverlängerung

Ist das Erbbaurecht abgelaufen, können die Parteien eine Verlängerung vereinbaren. Geschieht dies nicht, tritt der sogenannte "Heimfall" ein. Das Erbbaurecht wird auf den Grundstückseigentümer zurück übertragen.

Nach Angaben von "Haus und Grund Bayern" erhält der Erbbauberechtigte für das Gebäude dann eine angemessene Entschädigung, die mindestens zwei Drittel des Verkehrswertes der Immobilie betragen muss. Die genaue Höhe der Entschädigung wird normalerweise im Erbbaurechtsvertrag geregelt. Ein "Heimfall" kann aber auch dann eintreten, wenn der Erbbauzins nicht gezahlt wird, etwa im Falle einer Insolvenz des Erbbauberechtigten.

Hohe Grundstückskosten sparen

Nach Angaben von "Haus und Grund" ist Erbbaurecht vor allem für diejenigen attraktiv, die geringes Eigenkapital besitzen. Der Grundstückspreis mache häufig 30 Prozent des Gesamtpreises aus, den Immobilieneigentümer finanzieren müssen. In München seien es sogar bis zu 80 Prozent. Beim Erbbaurecht fallen diese Kosten weg.



RA Rudolf Stürzer nimmt im **Bayerischen Fernsehen** Stellung zum Fall eines Vermieters von dem das Finanzamt eine Steuernachforderung in 5-stelliger Höhe fordert, weil er Mitarbeitern Wohnungen zu einer günstigen Miete vermietet hat.



Im Zuge der Grundsteuer-Reform 2025 müssen rund 36 Millionen Wohnimmobilien neu bewertet werden. Bereits ab 1. Juli 2022 sind Immobilieneigentümer:innen gehalten, bis 31. Oktober 2022 eine Feststellungserklärung beim Finanzamt einzureichen. Bei Nichteinhalten droht ein Zwangsgeld von bis zu 25.000 €. Die erforderlichen Angaben sind jedoch nicht so einfach zu ermitteln und das Vorgehen schwierig zu durchschauen.



1. Auflage, 2022 200 Seiten,
Broschur Haufe, (D) € 39,95 ISBN
978-3-648-16634-5

„Es gibt nicht viele Themen, die ausnahmslos jeden Grundstücks-, Haus- und Wohnungseigentümer betreffen. Eines davon ist die Reform der Grundsteuer“, sagen die Immobilienexpert:innen Claudia Finsterlin und Rudolf Stürzer. Ihr gerade erschienenen Buch „Grundsteuer für Immobilieneigentümer und Verwalter“ bietet einen rechtssicheren Überblick über die aktuellen Grundsteuer-Regelungen und erklärt, was jetzt auf Hausbesitzer:innen sowie Verwalter:innen zukommt und was die sogenannte Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte für sie bedeutet.

1. Auflage, 2022
200 Seiten, Broschur Haufe, (D) € 39,95
ISBN 978-3-648-16634-5



RA Rudolf Stürzer erläutert im **Notizbuch** des **Bayerischen Rundfunks** die neue Grundsteuer.



Nr. 25 vom 22.06.2022

Münchner Wochenanzeiger
www.muenchenweit.de

in Kooperation mit

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

Die Expertenrunde

zum Thema:

Parkverbot für E-Autos in der Tiefgarage

Herr Taschenbier aus Großhadern stellt folgende Frage:

Ich habe gelesen, dass Elektroautos bei Bränden kaum zu löschen sind. Ist es möglich, dass wir in unserer nächsten Eigentümerversammlung beschließen, dass das Abstellen von Elektroautos in der Tiefgarage untersagt wird? Als Eigentümer einer Wohnung mit Tiefgarage mache ich mir große Sorgen wegen der Brandgefahr.



RA Simon Koch
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Sehr geehrter Herr Taschenbier, vielen Dank für Ihre Frage! Seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes am 01.12.2020 kann jeder Eigentümer von der Wohnungseigentümergeinschaft die Gestattung von baulichen Veränderungen verlangen, die dem Laden von elektrisch betriebenen Fahrzeugen dienen (§ 20 Absatz 2 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz). Nach dem Urteil des AG Wiesbaden vom 04. Februar 2022, Aktenzeichen 92 C 2541/21, würde dieser individuelle Anspruch durch den Beschluss eines Parkverbots für E-Autos ins Leere laufen. Der einzelne Wohnungseigentümer könnte zwar die Installation einer Lademöglichkeit erzwingen, könnte sie jedoch anschließend nicht nutzen. Damit verstoße ein solcher Beschluss gegen ein wesentliches gesetzgeberisches Ziel der WEG-Reform und mache einen individuellen Rechtsanspruch zunichte. Selbst wenn die behauptete besondere Brandgefahr von Elektrofahrzeugen als wahr unterstellt werde, würde ein solcher Beschluss daher nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Falls Ihre Wohnungseigentümergeinschaft also ein Parkverbot für E-Autos in der Tiefgarage beschließen würde, müssten Sie damit rechnen, dass dieser Beschluss erfolgreich mit einer Anfechtungsklage angegriffen 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@haus-und-grund-muenchen.de





Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Abendschau** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur neuen Grundsteuer.

vom Juni 2022

Mietrecht für Vermieter von A-Z

So vermieten Sie Ihre Immobilie mit Gewinn

Die wichtigsten Themen des Mietrechts, kompetent und leicht verständlich erklärt von Experten des Haus- und Grundbesitzervereins München. Die Autoren beraten seit Jahren Vermieter und kennen deren Probleme. Sie finden für jedes Problem – z. B. Nebenkosten, Mieterhöhungen oder Kündigung – das passende Stichwort. Auch die rechtlichen Neuerungen wie Datenschutzbestimmungen und Reduzierung der Modernisierungsumlage sowie aktuelle BGH-Urteile fehlen nicht.

- Stichworte von A wie Abmahnung bis Z wie Zahlungsverzug
- Verschärfte Mietpreisbremse – was Sie künftig beachten müssen
- Reduzierung der Modernisierungsumlage
- Neue Datenschutzbestimmungen – was Vermieter fragen und speichern dürfen
- Betriebskosten – was Sie umlegen dürfen
- Gestaltung von Mietverträgen – welche Klauseln zulässig sind
- Digitale Extras: Musterbriefe, -formulare und -verträge, Gesetzestexte



Autoren: Rudolf Stürzer, Michael Koch,
7., aktualisierte Auflage 2022, 465 Seiten
Preis: 29,95 €



HAUS + GRUND MÜNCHEN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + GRUND

ANZEIGE

NEUE GRUNDSTEUER

In München müssen 800.000 Wohnungen und Grundstücke neu bewertet werden

Bayern hat sich bei der vom Bundesverfassungsgericht bereits im Jahre 2019 geforderten Neugestaltung der Grundsteuer für das sog. Flächenmodell entschieden. Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist danach ausschließlich die Fläche des Grundstücks sowie die Fläche des Gebäudes und die Art der Nutzung, Wert und Lage des Grundstücks sowie Alter und Zustand des Gebäudes spielen keine Rolle.

Flächenmodell kontra Bundesmodell

Im Gegensatz dazu werden die wertabhängigen Modelle in anderen Bundesländern bei steigenden Immobilienpreisen zu laufenden Steuererhöhungen führen und infolge der ständigen Veränderung der Preise einen immensen Verwaltungsaufwand durch laufende Neubewertungen der Grundstücke erfordern. Gerade weil es die Verwaltung schon bisher nicht geschafft hat, die insgesamt 36 Millionen Immobilien im Bundesgebiet neu zu bewerten, hat das Bundesverfassungsgericht die derzeitige Grundsteuerregelung wegen der nicht aktuellen und daher veralteten Werten für verfassungswidrig erklärt.

Auch Mieter profitieren vom Flächenmodell

Ferner hätte ein wertabhängiges Modell in Bayern zu einer drastischen Erhöhung der Grundsteuer in Gebieten mit hohen Bodenpreisen wie z.B. im Großraum München zu einer Vervielfachung geführt. Dies hätte auch die Mieter in Bayern und insbesondere im Großraum München mit hohen und ständig steigenden Bodenpreisen stark belastet, da die Grundsteuer als Betriebskosten auf Mieter umgelegt werden kann. Hausge-
tamber und Mieter dürfen sich darüber einig sein, dass das baye-
rische Flächenmodell die sozial verträglichere Alternative zum
Bundesmodell ist. Zur Ermittlung der neuen Grundsteuer müssen
aber auch in Bayern sämtliche Grundstücke und Wohnun-
gen neu bewertet werden. Wann und auf welche Weise dies zu
erfolgen hat, ist im Bayerischen Grundsteuergesetz (BayGrStG)
vom 10.12.2021 (GVBl. 2021 S. 638) festgelegt. Allein im Groß-
raum München stehen ca. 800.000 Wohnungen und Grund-
stücke zur Neuberechnung an.

Grundstücks ist i.d.R. dem Grundstückseigentümer bzw. dem melde-
pflichtigen Kaufvertrag zu entnehmen; bei Eigentumswohnungen an-
teilig aus dem 1.000-Teil laut Teilungserklärung zu entnehmen.

Die Fläche des Gebäudes ist bei Wohnnutzung die **Wohnfläche**
i.S.d. Wohnflächenverordnung. Danach sind Wohnflächen
alle Flächen innerhalb der Wohnung sowie Wintergärten, Balko-
ne und Terrassen. Ferner gilt als Wohnfläche auch das häusliche
Arbeitszimmer. Nicht zur Wohnfläche gehören grundstücklich
Kellerkellern, Abstellräume, Waschküchen, Heizungskeller u.ä.
Flächen unter einer lichten Höhe von mindestens 2 m sind voll,
Flächen unter einer lichten Höhe zwischen 1 m und 2 m sind zur
Hälfte anzuzählen. Balkone und Terrassenflächen werden i.d.R.
mit einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte der Wohnfläche
zugerechnet.

Wo findet man die Daten?

Die maßgeblichen Wohnflächen können, soweit zwischen-
zeitlich keine baulichen Änderungen vorgenommen worden
sind, der i.d.R. dem Bauzettel beiliegenden Wohnflächenbere-
chnung entnommen werden; bei Eigentumswohnungen sind
sie i.d.R. in der Teilungserklärung genannt oder aus den Haus-
geldberechnungen der Verwaltung ersichtbar.

Bei einer Nutzung **nicht** zu Wohnzwecken ist die Nutzfläche
des Gebäudes maßgeblich. Die jeweiligen Flächen werden auf
viele Quadratmeter nach unten abgerundet (Art. 2 Abs. 5),
Ausflächen von Gärten, die in räumlichem Zusammenhang
zu der Wohnung zu stehen, die rechtlich zugeordnet sind,
bleiben bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m² außer Ansatz
(Art. 2 Abs. 1, 2).

Der Ratgeber zur neuen Grundsteuer

Mit diesem Buch informieren wir Sie u.a. darüber, welche Daten Ihrer Immobilie Sie für
Ihre Grundsteuererklärung benötigen, wie Sie diese beschaffen können und in Ihre Steu-
ererklärung eintragen, die vollständig und freigelegt bis spätestens 31.10.2022 an das
Finanzamt überreicht werden muss.

Autor/in:

Claudia Trösel, Fachanwältin für Steuerrecht, Beraterin bei Haus + Grund München
Rudolf Störz, Rechtsanwalt und Vorsitzender von Haus + Grund München
ISBN: 978-3-648-16634-5 | Bestell-Nr.: F16092
200 Seiten | Buch: 39,95 €

Erhältlich bei HAUS + GRUND MÜNCHEN, in Ihrer Buchhandlung
oder im Online-Shop unter: www.haus-grundbuch.de
0800/5050445 (Anruf kostenlos)

Hauptfeststellung zum 01.01.2022

Obwohl die derzeitige Grundsteuer noch knapp drei Jahre
bis zum 31.12.2024 gilt, wurde die Bemessungsgrundlage für
die neue Grundsteuer einmalig zum Stichtag 01.01.2022 fest-
gesetzt (sog. Hauptfeststellung). Sie muss allerdings nur dann
angepasst werden, wenn sich Flächengröße oder Grundstücks-
nutzung ändern (Art. 6 Abs. 1 BayGrStG). Änderungen der
Verkehrswerte des Bodens oder des Gebäudes erfordern keine
Anpassung.

Die Aufforderung an die Eigentümer zur Abgabe der Fest-
stellungserklärung durch das Bayerische Landratsamt für Steuern
werden derzeit verschickt (Art. 6 Abs. 5). Die Steuerklärungen
müssen dann **ab 01.07. bis spätestens 31.10.2022** über die
Steuer-Onlineplattform ELSTER oder in Papierform (Bartel-
antrag beim zuständigen Finanzamt erforderlich) eingereicht
werden. Die bayerischen Vorstände stehen ab 01.07.2023 im
Internet sowie in den Serviceteams der bayerischen Finanzäm-
ter bereit. Musterentwürfe können jetzt unter <https://www.verkueundung-bayern.de/files/baymb/2022/162/>
baymb/2022-162.pdf abgerufen werden.

HAUS + GRUND MÜNCHEN wird seine Mitglieder bei der
Erstellung der Steuererklärung beraten und unterstützen.
Bei Nicht- oder verspäteter Abgabe der Steuerklärung kann ein
Verzugszuschlag festgesetzt (§ 152 AO) und / oder die
Bemessungsgrundlagen geschätzt werden (§ 162 AO).

Welche Daten müssen angegeben werden?

Anzugeben in der Erklärung ist die **Fläche des Grundstücks**,
die des Gebäudes und die **Art der Nutzung** des Gebäudes.



(v.l.) Albert Pittkau, Vorsitzender des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München, RA Rudolf Störz,
Vorsitzender von Haus + Grund München, Ralf Beyer, stv. stellv. Vorsitzender von Haus + Grund Mün-
chen, RA Dr. Kai Wannecke, Präsident von Haus + Grund Deutschland.

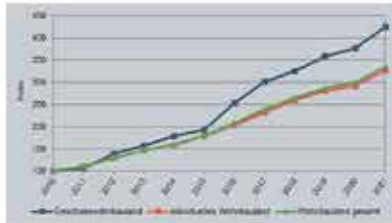
JAHRESHAUPTVERSAMMLUNG 2022

Über 1.000 Mitglieder konnte RA Rudolf Störz,
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN bei der diesjäh-
rigen Jahreshauptversammlung im vollbesetzten Fest-
saal des Löwenbräu-Kellers, begrüßen. Hauptthema
des Abends war die Preisexplosion auf dem Immobilien-
markt im Großraum München, aber auch die stark
gestiegenen Lebenshaltungskosten infolge der ener-
getischen Steigerung insbesondere der Energiepreise.
Diese treffen nicht nur die Mieter, sondern auch die
Eigentümer, die zusätzlich durch die ebenfalls enorm
gestiegenen Preise u.a. für handwerkliche Leistungen
und Baumaterial belastet sind. Eine erfreuliche Aus-
nahme in diesen Zeiten: Die Mitgliederbeiträge des
Verbands sind seit 20 Jahren konstant. Sie wurden kei-
nes Cent erhöht – jenseitigen Preissteigerungen zum
Trotz. Unsicher sei so der Vorsitzende nicht nur das
sparsame Wirtschaften der Geschäftsleitung, son-
dern insbesondere die Solidarität der Mitglieder, die
dem Verein schon seit Jahrzehnten die Treue halten
– auch dann, wenn sie aktuell keine Dienstleistungen
benötigen. Daher sei der Verein auch völlig unbe-
schadet durch die Corona-Pandemie gekommen und
konnte auch in den letzten 2 Jahren jährlich um ca.
1.000 Mitglieder zulegen – ähnlich wie schon in der
70 Jahre davor. Für diese große Solidarität bedankte
sich der Vorsitzende bei den Mitgliedern ausdrücklich
und gab seiner Hoffnung Ausdruck, die Beiträge auch
in den nächsten Jahren stabil halten zu können.
Ganz anders die Entwicklung auf dem Münchner
Immobilienmarkt, die von Albert Pittkau dem Vor-
sitzenden des Münchner Gutachterausschusses, so
seiner Referat eindrücklich dargestellt wurde. Die Ein-
gangfrage, welchen Einfluss die Corona-Pandemie
auf den Münchner Immobilienmarkt gehabt habe,
konnte Albert Pittkau kurz und deutlich beantworten:
Keinen! Die Preise seien auch während der Pandemie
in dem seit Jahren gewohnten Umfang weiter gesie-
gen.

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2010

Durchschnittliche Kaufpreise für
durchschnittliche und
gute Wohnlagen
Beispiel: Der Kaufpreis für eine
gebaute 2-Zimmer-Wohnung aus
den 70er Jahren hat sich in den letz-
ten zehn Jahren verdreifacht. Er stieg
von € 150.000 (2011) auf € 350.000
(2021), d.h. um ca. 20 %/Jahr.

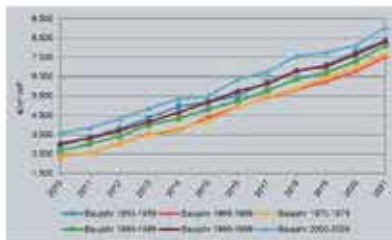
Quelle: Gutachterausschuss München –
September 2022



Entwicklung der Preise von Wohnbau- grundstücken

Durchschnittliche und gute Wohn-
lagen – Index Basis 2010 = 100
Beispiel: Der Kaufpreis von Grund-
stücken aus den 70er Jahren und
Mittelwert der Kaufpreise ist im Stichtag
von € 110.000 (2011) auf € 300.000 (2021) der Preis
von Grundstücken für den Geschosswohn-
ungsbau (z.B. in Neuhäusern, GfZ
2,0) stieg von € 2.800/m² (2011) auf
€ 11.000/m² (2021), d.h. der Wert hat
sich in den letzten 10 Jahren mehr als
verdreifacht.

Quelle: Gutachterausschuss München –
September 2022



SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.



HAUS+GRUND MÜNCHEN

Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

Zum 15. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND
MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste
Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs-
und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2021 konnte die Zahl der Mitglieder um
820 auf insgesamt 37.258 Mitglieder steigen und damit
der ständige Mitgliederzuwachs die mehr als 900 Haus- und
Grundbesitzervereine im Bundesgebiet beitrug werden. HAUS
+ GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als doppelt so viele
Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus + Grund
Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter
Eigentümerverband weiter ausgebaut.
Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote,
die überaus hohe Öffentlichkeitsarbeit und die verlässliche
Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND
MÜNCHEN am 12. Mai 2022 vom Zentralverband Haus + A

Grund „Deutscher“ als erfolgreichste Interessenvertretung
ausgezeichnet.

Dr. Kai Wannecke, Präsident von Haus + Grund Deutschland
überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des
Zentralverbandes in Leipzig an Rechtsanwalt Rudolf Störz,
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSSIV FÜR MITGLIEDER:

- /// Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung durch
22 spezialisierte Anwälte und Steuerberater
- /// 24 Stunden Sofort-Mieter-Berichtsscheck
- /// Musterentwürfe und Musterkassenscheine
- /// Ausdrucken kostenloser Updates über neue Urteile/Gesetze
- /// Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr –
seit 20 Jahren unverändert

Zum 15. Mal in
Folge ausgezeichnet als
bundesweit erfolgreichste
Interessenvertretung der
Haus-, Wohnungs-
und Grundeigentümer

ALLE NEWS
UNTER:



Expertenrunde:**Zum Thema: „Umlage von Baumfällkosten“**

In der Beratungspraxis wird immer wieder die Frage gestellt, ob die Kosten einer Baumfällung zu den auf den Mieter umlagefähigen Betriebskosten zählen.

**RAin Martina****Westner***Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN***Antwort:**

Wie so oft kommt es für die Beantwortung dieser Frage auf den Einzelfall an. Zu den umlagefähigen Betriebskosten zählen nach § 2 Nr.10 BKVO auch diejenigen der Gartenpflege. Namentlich fallen darunter auch Kosten der Pflege angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen. Die Kosten der Baumfällung sind dagegen nicht ausdrücklich genannt. Meist erfolgt die Fällung von Bäumen auch nicht regelmäßig, sodass es sich auch nicht um „immer wiederkehrende Kosten“ i.S.d. Betriebskostenverordnung handelt. Eine Rechtsmeinung sieht die Fällung von Bäumen daher als Maßnahme der dem Vermieter obliegenden Verkehrssicherungspflicht an und ordnet diese dem Bereich Instandhaltung zu. Nach dieser Auffassung liegen keine umlagefähigen Betriebskosten vor. Der BGH hat nun in einer Entscheidung vom 10.11.2021 die gegenteilige Auffassung vertreten, dass die Fällung eines **morschen nicht mehr standfesten** Baumes zu den pflegerischen Maßnahmen eines Gartens zählt. Der Begriff „Gartenpflege“ umfasst auch das Entfernen von Pflanzen und Gehölzen, sofern ein objektiver Pflegebedarf vorliegt. Pflegerische Arbeiten fallen regelmäßig, wenn auch nicht in festem Turnus, an und sind daher zu den umlagefähigen Betriebskosten zu zählen. Etwas anderes gilt z.B. dann, wenn der Vermieter die Baumfällung aus gestalterischen Gründen vornimmt.

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**



Berechnungsergebnisse:

Durchschnittliche verteilbare Miete	20,17	1.236,17
Durchschnittliche verteilbare Miete mit Spesen nach unten	17,97	1.101,31
Durchschnittliche verteilbare Miete mit Spesen nach oben	22,48	1.374,71
Durchschnittliche verteilbare Miete mit begünstigten Abweichungen	20,17	1.236,17

Der Ausriss zeigt den durchschnittlichen Mietspiegel für die Stadt München im Jahr 2021

Ich werde bestraft, weil ich zu billig vermiete



Thaddäus Spiegel (65) ist sauer auf das Finanzamt: „Weil ich mich nicht an der Profitgier beteilige und nicht immer höhere Mieten nehme, soll ich jetzt zur Kasse gebeten werden.“

Wohnungsbesitzer Thaddäus Spiegel soll Steuern nachzahlen

Das Leben hat es gut gemeint mit Thaddäus Spiegel (65). Der Familienvater aus Oberhaching (Bayern) hat mehr als hundert Wohnungen in München und Umgebung geerbt. Doch weil Spiegel die Objekte zu günstig vermietet, soll er jetzt 41.445,82 Euro Steuern nachzahlen.

VON MARCUS HELLWIG

„Ich mache den Zirkus mit den Wucher-Mieten nicht mit“, schimpft der Wohnungseigentümer. Die Preise in der bayerischen Hauptstadt liegen für den Quadratmeter mittlerweile laut Mietspiegel für München 2021 im Schnitt bei 20,17 Euro.

Bei Thaddäus Spiegel geht es dagegen schon bei 8,80 Euro los. „Leben und leben lassen ist meine Devise. Mir ist es wichtig, dass die Leute mein Eigentum pfleglich behandeln.“ Einige Mieter würden seit Jahrzehnten bei ihm wohnen, hätten selbst in ihre Bleibe investiert – ein renoviertes Bad, eine neue Küche. „Sieben Mieter arbeiten in Teilzeit für mich. Sie schippen den Schnee weg, wischen das Treppenhaus“, so Spiegel. Und das sei einem Finanzbeamten „ein Dorn im Auge“.

Dessen Argument, dass er die erbrachten Hausmeister-Leistungen in den vergangenen sechs Jahren mit geringen Mieten verrechnet und somit einen geldwerten Vorteil erwirtschaftet habe, sei „totaler Unsinn“.

Laut Spiegel hat das eine nichts mit dem anderen zu tun: „Meine Mitarbeiter bekommen weit über zwölf Euro Stundenlohn.“ Er schimpft: „So viel bekämen sie aber auch, wenn ich eine höhere Miete abrechnen würde.“

Trotzdem gilt für Vermieter: Wer weniger als die Hälfte der Miete (laut Mietspiegel) nimmt, kann unter anderem Investitionen in die Instandhaltung seiner Wohnungen nur noch teilweise steuerlich geltend machen. Spiegel sagt: „Ich habe Häuser energetisch saniert. Die Kosten nicht auf die Mieter umgelegt.

Nun soll ich dafür bestraft werden.“

Der Münchner Anwalt Rudolf Stürzer (67) erklärt: „Die Vorschrift des geldwerten Vorteils ist bei einem teuren Dienstwagen vielleicht sinnvoll, bei günstigem Wohnraum aber völlig daneben.“ Der Staat könne sich doch freuen, wenn ein Arbeitgeber bezahlbare Wohnungen für seine Angestellten stelle. Ihn dafür zusätzlich zu „schröpfen“, führe einzig dazu, „dass der Vermieter die Mieten erhöhen muss“.

Das weiß auch Volker Rastätter (71). Der Sprecher des örtli-

chen Mietervereins sagt: „Oft lassen sich diese Probleme mit dem Finanzamt klären, indem der Vermieter die Mieten moderat anpasst.“ Doch das kommt für Thaddäus Spiegel nicht infrage: „Ich bringe einige Mieter in der jetzigen Situation in eine existenzielle Notlage, wenn ihre Mietkosten weiter steigen. Das kann keiner ernsthaft wollen.“

Thaddäus Spiegel will jetzt gegen den Steuerbescheid vorgehen und Klage einreichen: „Sie werden sehen, dass der Finanzbeamte mit seinen Vorstellungen nicht durchkommt.“

Ingeborg Rappold (72) in ihrer Wohnung



Das Mehrfamilienhaus im Münchner Stadtteil Sendling



Rentnerin Ingeborg: „Mein Vermieter ist immer fair“

Seit mehr als einem halben Jahrhundert wohnt Ingeborg Rappold (72) in einem Mehrfamilienhaus im Münchner Stadtteil Sendling. Die Rentnerin sagt: „Ich wohne bereits seit 1974 in dieser Wohnung. Mit meinem Vermieter habe ich noch nie Probleme gehabt. Er ist fair, man

kann mit ihm reden. Er hat immer ein offenes Ohr.“

Für ihre 46 Quadratmeter große Wohnung zahlt Ingeborg Rappold monatlich 520 Euro Miete. Strom und Heizung kommen nach Verbrauch dazu. Noch zahlt Rappold dafür rund 120 Euro. „Jetzt haben sie mir schon

für August eine höhere Abschlagszahlung angekündigt“, sagt Rappold. Und weiter: „Ich bin froh, dass ich hier wohnen kann. Ich muss mit meiner kleinen Rente rechnen. Wenn Herr Spiegel die Miete erhöhen würde, das könnte ich ja gar nicht bezahlen.“ Die angekündigte

Steuernachzahlung für ihren Vermieter kann Ingeborg Rappold nicht verstehen. Sie sagt: „Ich finde das eine Unverschämtheit, dass das Finanzamt dem Herrn Spiegel unterstellt, dass er sich einen Vorteil erschlichen hat.“ Und setzt nach: „Der ist doch immer so korrekt.“



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



22

Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater



420.000

Wohnungen und Ge-
schäftsräume



39.000.000

Datenbankeinträge für
Mieter-Bonitätscheck



36.000

Mitglieder in München
und Umgebung

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



Steigende Gaspreise: Hausbesitzer unterschätzen Mehrkosten

Viele Hausbesitzer unterschätzen die monatlichen Mehrkosten für Heizung und Warmwasser, die durch die stark steigenden Gaspreise auf sie zukommen werden. Das zeigt eine Umfrage der Initiative Klimaneutrales Deutschland.

Mehr als 1.000 Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden von Mitte Mai bis Anfang Juni zu ihrem Wissen über Kosten- und Energiesparen befragt. Die Ergebnisse zeigen vor allem mit Blick auf die nun ausgerufenen 2. Stufe des Notfallplans Gas Informationsdefizite bei den Hausbesitzern auf.

Bis zu 150 Euro Mehrkosten für Gas

Knapp zwei Drittel der Befragten gaben an, dass sie mit Mehrkosten von höchstens Hundert Euro rechnen. Dabei dürfte die monatliche Mehrbelastung für einen 4-Personenhaushalt eher bei 150 Euro liegen, so die Berechnung der Klima-Initiative. Doch das war vor der Ausrufung der Warnstufe 2 bei Gas.

Falls Warnstufe 3 in Kraft tritt, können Gasversorger kurzfristig auch bei Altverträgen den Gaspreis mit einer Woche Vorlauf drastisch erhöhen. Das erlaubt der Gesetzgeber, damit diese Unternehmen nicht Pleite gehen, wenn sie Gas zu einem erheblich höheren Preis einkaufen müssen, als sie es abgeben können.

Gasversorger raten: Geld zurücklegen

Inzwischen haben Gasversorger und Stadtwerke, Mietervereine und Hausverwaltungen breit informiert: Alle raten die Vorauszahlungen für Heizkosten drastisch zu erhöhen, da Mieter die steigenden Energiepreise erst später zu spüren bekommen. Der Hausbesitzerverein Haus- und Grund München rechnet sogar mit einer Verdreifachung der Beträge und informierte die Mitglieder. Der Vorsitzende Rudolf Stürzer sagte dem BR vielen sei das Ausmaß noch nicht klar, übers Jahr könnten leicht mehrere Tausend Euro Zusatzkosten zusammenkommen. Er rät dringend, Vorauszahlungen deutlich zu erhöhen und Geld zurückzulegen.

Energetische Sanierung realistisch?

Um Heizkosten zu sparen empfehlen die Auftraggeber der Umfrage klimaneutrales Deutschland energetische Sanierungen. Damit könnten langfristig bis zu 80 Prozent der Heizkosten gespart werden. Das hält der Verein Haus- und Grund allerdings für unrealistisch. Zudem stiegen derzeit auch die Baupreise. Hausbesitzer sollten unbedingt ein energetisches Gesamtkonzept erstellen lassen, bevor sie Sanierungsarbeiten beauftragen, denn Schnellschüsse würden laut Stürzer weder Hauseigentümern noch der Umwelt nützen.

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG
DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.



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

Zum 15. Mal in Folge aus-
gezeichnet als **bundesweit
erfolgreichste Interessen-
vertretung** der Haus-, Wohn-
ungs- und Grundeigentümer.

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



**Zum 15. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit
erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümer ausgezeichnet.**

Im Geschäftsjahr 2021 konnte die Zahl der Mitglieder um 820 auf insgesamt
37.258 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der
mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden.
HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als doppelt so viele Neumitglieder
gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus & Grund Stuttgart) und dadurch seine
Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut.
Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende
Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder
wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN am 12. Mai 2022 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 Leipzig an
Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- // 24 Stunden **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr – seit 20 Jahren unverändert

		Zuwachs	Gesamt
01 München	Bayern	820	37.258
02 Stuttgart	Württemberg	329	22.359
03 Ingolstadt	Bayern	294	4.388
04 Düsseldorf	Nordrhein Westfalen	200	17.721
05 Heilbronn	Württemberg	198	6.642
06 Freiburg	Baden	196	5.763
07 Heidelberg	Baden	192	5.916
08 Gießen	Hessen	185	4.081
09 Darmstadt	Hessen	185	5.305
10 Moers	Nordrhein Westfalen	160	3.699



40.000

Kostenfreie Rechts-
beratungen jährlich



22

Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater



38.000

Mitglieder in München
und Umgebung



11

Neue Mitglieder pro
Werktag im Durchschnitt



420.000

Wohnungen und Ge-
schäftsräume



39.000.000

Datenbankeinträge für
Mieter-Bonitätscheck

Das kommt jetzt auf Millionen Hausbesitzer zu

Der Countdown läuft: Ab 1. Juli müssen Immobilieneigentümer eine extra Steuererklärung zur Neuberechnung der Grundsteuer abgeben. Wer viel besitzt, kriegt viel zu tun.

Von Berrit Gräber



Wer eine Immobilie besitzt, ist verpflichtet, alle Angaben zur Grundsteuer zu machen. Foto: Ulrich Wagner

städten künftig teurer werden dürfte, in strukturschwachen Regionen günstiger. Fällig wird die neue Grundsteuer ab 2025.

Jeder, der ein Grundstück oder ein Gebäude besitzt, ob selbst genutzt oder vermietet, muss eine sogenannte Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts beim Finanzamt einreichen, also eine extra Steuererklärung machen. Außerdem alle Eigentümer land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie von Grundstücken im Erbbaurecht. Auch Besitzer von Eigentumswohnungen müssen ran, die Hausverwalter sind nicht zuständig. Erbgemeinschaften müssen eine gemeinsame Grundsteuererklärung abgeben. In jedem Fall muss für jede Immobilie, für jedes Grundstück eine eigene Grundsteuererklärung gemacht werden. Kompliziert wird es, wenn Eigentum auf mehrere Bundesländer verteilt ist.

Die extra Steuerklärungen müssen online über die Steuerplattform Elster ans Finanzamt geschickt werden. Wer bereits ein Zertifikat hat, kann es auch in diesem Fall nutzen, betont Daniela Karbe-Geßler vom Bund der Steuerzahler. Wer noch nie bei Elster war, sollte sich bald anmelden. Bis der Zugang freigeschaltet ist, können bis zu zwei Wochen ins Land gehen. Für Senioren und Immobilienbesitzer ohne Computer gibt es eine Ausnahmeregelung, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Eigentümerverbands Haus + Grund München. Auf Antrag können sie die Grundsteuererklärung in Papierform einreichen.

Welche Daten die Steuerbürger zusammensuchen müssen, hängt vom Bundesland ab, in dem ihr Grundstück liegt oder ihre Immobilie steht. Mal sind unter anderem Grundbucheinträge, Bodenrichtwert und Baujahr gefragt, mal geht

es auch um Daten in Kaufvertrag und Teilungserklärung. Nicht alle Länder bewerten gleich. Dem Bundesmodell, bei dem der Wert des Grundstücks im Vordergrund steht, haben sich unter anderem Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen und Thüringen angeschlossen. Viele Bundesländer gehen eigene Wege.

Wie sieht es aber nun in Bayern aus? Hier zählen nur die Flächen von Grundstück und Gebäude sowie die Nutzung. Wert und Lage sowie Alter und Zustand sind nicht gefragt, betont Stürzer. „Bayern macht es mit seinem wertunabhängigen Modell vergleichsweise unkompliziert“, sagt er.

Wer beispielsweise ein Haus in Bayern besitzt und noch zwei Wohnungen in Niedersachsen, sollte sich zuerst über die Modelle der jeweiligen Bundesländer schlau machen. Einen Überblick,

was vor Ort gilt, bieten etwa die Internetseiten www.grundsteuerreform.de oder www.grundsteuer.de. Viele Steuerbehörden bieten Mustersteuerklärungen oder Videos zur Orientierung. Angaben zu Grundstück und Gebäude, also Flurnummer, amtliche Fläche, Gemarkungsnummer sind in den eigenen Unterlagen zu Hause zu finden. Notfalls kann man sich die Daten vom Grundbuchamt schicken lassen.

Kompliziert kann es werden, wenn der Bodenrichtwert verlangt wird. Zwar gibt es die amtliche Webseite www.bodenrichtwerte-boris.de. Die Daten sind aber nicht verwendbar, wie es dort heißt. Freitag rät, sich an die jeweiligen Landesämter für Steuern oder örtliche Gutachterausschüsse zu wenden und längere Bearbeitungszeiten einzuplanen. Auch Flächenangaben können aufwendig sein. Wer zum Beispiel einen Wintergarten angebaut und den Wohnraum vergrößert hat, muss notfalls selbst messen.

Wer sich gut informiert hat und es sich zutraut, kann seine Grundsteuererklärung selbst machen, sagt Keßler-Garbe. Lohnsteuerhilfsvereine dürfen keine Unterstützung liefern, kommerzielle Anbieter wie etwa Taxfix oder Online-Steuerprogramme aber schon. Haus + Grund berät seine Mitglieder.

Wer mehrere Objekte besitzt, braucht womöglich Hilfe vom Steuerberater. Frühe Anmeldung ist wichtig, die Termine könnten knapp werden. Die Kanzleien erledigen die Steuererklärung und können notfalls auch bei der Datenbeschaffung helfen. Wie hoch die Kosten für den Service ausfallen, hängt vom Aufwand ab. Bei hohen Stundensätzen und komplexen Fällen kann die Hilfe rasch ins Geld gehen.

Wichtig für die Entscheidungsfindung: Auch Steuerberater und kommerzielle Anbieter sind darauf angewiesen, dass die Eigentümer die meisten Daten eigenständig zusammensuchen. Die meiste Arbeit bleibt letztendlich an den Immobilienbesitzern hängen.

DER TÄGLICHE **tz**-RATGEBER heute: Ihr gutes Recht

Die Fallen beim Immobilienkauf

Immobilien sind in München kaum noch erschwinglich, doch heiß gehandelt werden auch Grundstücke. Wer sie erwerben will, muss einen Vertrag schließen. Grundsätzlich gibt es viele wichtige Details zu beachten. Was man besonders bedenken muss, erklärt ein Immobilienexperte.



Der Kaufvertrag über eine Immobilie muss notariell beurkundet werden. Privatschriftliche Verträge, zum Beispiel auch Vorverträge, sind hingegen nicht rechtsverbindlich. Gleiches gilt für Reservierungsvereinbarungen. Damit reservieren Makler die Immobilie einem Interessenten für einen bestimmten Zeitraum und verpflichten sich, diese keinem anderen Inte-

ressenten mehr anzubieten. Trotz einer solchen verbindlichen Reservierung kann der Interessent nicht zum Abschluss des notariellen Vertrages verpflichtet werden; der Makler kann gegebenenfalls lediglich Schadensersatz verlangen.

Die Kosten der notariellen Beurkundung sind gesetzlich nach der Höhe des Kaufpreises gestaffelt und werden in der Re-

gel vom Käufer getragen, der auch den Notar auswählt. Dieser soll beide Parteien neutral beraten und über erkennbare Risiken aufklären. Er fertigt einen Vertragsentwurf an, den die Parteien in Ruhe gegebenenfalls zusammen mit einem Fachanwalt für Immobilienrecht prüfen und dabei alle offenen Fragen klären können. Beim Beurkundungstermin, frühestens

zwei Wochen nach Übergabe des Entwurfs, sollten zur Vermeidung von Überrumpelungseffekten keine einseitigen Änderungen mehr vorgenommen werden.

Bei gebrauchten Immobilien sind Klauseln über einen Gewährleistungsausschluss wegen Mängeln üblich und zulässig. Käufer sollten die Immobilie daher einschließlich des Gemeinschaftseigentums (zum Beispiel Dach, Balkone und Ähnliches) genau unter die Lupe nehmen. Beim vereinbarten Kaufpreis muss klar geregelt sein, was mitver-

kauft ist: die Markise auf der Terrasse, die Einbauküche, der Schwedenofen, das Heizöl im Tank? Werden solche Dinge aus dem Kaufpreis herausgerechnet und privatschriftlich verkauft, spart der Käufer Grunderwerbssteuer.

Der Kaufpreis wird nicht bereits mit der notariellen Beurkundung fällig, sondern erst dann, wenn der Eigentumsübergang auf den Käufer durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert ist. Dies dauert zirka zwei bis vier Wochen. Dann gehen auch Besitz, Nutzen und Lasten über; das heißt, der Käufer kann die Wohnung nutzen beziehungsweise bei vermieteten Wohnungen stehen ihm die Mieten zu. Er ist ab diesem Zeitpunkt aber auch zur Zahlung der Betriebs- und Verwaltungskosten verpflichtet.

Foto: dpa Themendienst



Rudolf Stürzer
Geschäftsführer der
Eigentümer-Initiative
Haus und Grund München

VON HERBERT GRÄBER

Vom 1. Juli an haben Millionen Immobilienbesitzer eine ungeliebte Pflicht am Hals: Jeder, der ein Grundstück oder ein Gebäude besitzt, muss in den kommenden Wochen eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts beim Finanzamt einreichen – also eine neue Grundsteuererklärung machen. Für jedes Objekt eine separat, und das noch recht elektronisch. Ignorieren geht nicht. Bis Ende Oktober muss die Sache erledigt sein, denn die Grundsteuer für fast 35 Millionen Gebäude, Wohnungen und Grundstücke wird dann neu berechnet. Viele betroffene Bürger sind sich unsicher, ob sie die Aufgabe selbst wagen können – oder sich nicht doch lieber Unterstützung von Profis holen und dafür zahlen sollten. Vor allem Senioren fürchten, der Aufgabe nicht gewachsen zu sein. Je nach Bundesland werden unterschiedliche Daten abgefragt. „Was auf den ersten Blick kompliziert aussieht, muss es nicht sein“, erinnert Michael Nack, Jurist beim Bonner Verband Wohnen im Eigentum (WIE), zum Do-it-yourself-Verfahren. Einen Versuch ist es allemal wert.

Wer muss jetzt ran?

Jeder, der eine Immobilie oder ein Grundstück besitzt – egal ob selbstgenutzt oder vermietet – ist ab sofort zur Grundsteuererklärung verpflichtet. Außerdem alle Eigentümer von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie von Grundstücken im Erbbaurecht. Auch Besitzer von verwalteten Eigentumswohnungen müssen aktiv werden, die Hausverwaltungen sind nicht zuständig. Wohnungsgemeinschaften müssen eine gemeinsame Grundsteuererklärung abgeben. Wer viel besitzt, hat also viel zu tun, denn in jedem Fall muss für jedes Objekt eine eigene Steuererklärung gemacht werden. Aufwendig kann es werden, wenn das Eigentum auf mehrere Bundesländer verteilt ist.

Wo gibt es Unterstützung?

Der Staat fordert zwar Mithilfe an, viele Eigentümer, vor allem ältere, fühlen sich mit der Aufgabe einer rustikalsten Steuererklärung aber überfordert. Lohnsteuerhilfevereine dürfen in dieser Sache nicht unterstützen, kommerzielle Anbieter wie etwa kostenpflichtige Online-Steuerprogramme aber schon. Wer Mitglied beim Eigentümerverband Haus + Grund ist, kann sich dort hat helfen. In jedem Fall ist es möglich, einen Steuerberater zu beauftragen. Viele bieten ihre Dienste an, mal zu Pauschalpreisen, mal ohne exakte Preisangabe. Die Kamkassen erfordern dann die Steuererklärung und können notfalls auch bei der Datenbeschaffung helfen. Wie teuer der Service wird, hängt dabei vom Aufwand ab, wie Hartmut Schwab, Präsident der Bundessteuerberaterkammer, erklärt. „Die Kosten variieren stark und lassen sich nicht allgemein beziffern.“ Bei hohen Stundenlöhnen und komplexen Fällen kann die Unterstützung rasch ins Geld gehen. Nur individuelle Kostenaufträge beim Steuerberater der Wahl bringen hier Klarheit.

Steuerberater oder lieber selbst machen?

Bevor Eigentümer viel Geld für den Steuerberater ausgeben, sollten sie prüfen, ob sie das Vorhaben nicht doch selbst hinkriegen, hat Jurist Michael Nack. Denn: Auch die Profis sind darauf angewiesen, dass Eigentümer die Daten zur Immobilie erst einmal eigenständig aus ihren Unterlagen herausuchen. Die meiste Arbeit ist damit dann sowieso schon getan. Wer sich also gut informiert und es sich zutraut, kann seine Grundsteuererklärung ohne Weiteres selbst machen, sagt auch Daniela Karbe-Geller vom Bund der Steuerzahler in

Berlin. Und wer es doch nicht alleine schafft, kann sich immer noch Hilfe vom Profi holen. Aber: Rechtzeitiges Klammern ist wichtig, da die verfügbaren Termine knapp werden könnten, gibt der Präsident der Bundessteuerberaterkammer, Hartmut Schwab, zu bedenken.

Was will das Finanzamt eigentlich wissen?

Was genau abgefragt wird, hängt vom Bundesland ab, in dem das Grundstück oder die Immobilie sich befindet. Mal sind unter anderem Grundbucheinträge, Bodenrichtwert und Baujahr gefragt, mal Daten aus Kaufverträgen oder einer Teilungserklärung. Nicht alle Länder bewerten gleich. Dem sogenannten Bundesmodell, bei dem der Wert einer Grundstücks im Vordergrund steht, haben sich unter anderem Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen und Thüringen angeschlossen. Viele Bundesländer gehen aber eigene Wege. Beispiel Bayern: Hier müssen nur die Flächen von Grundstück und Gebäude sowie die Nutzung, Wert und Lage sowie Alter und Zu-

Wie geht man die Sache an besten an?

Wer beispielsweise ein Haus in Bayern besitzt und zusätzlich eine Wohnung in Niedersachsen, sollte sich zuerst über die Modelle der jeweiligen Bundesländer schlau machen. Einen Überblick, was vor Ort gilt, bieten etwa die Internetseiten grundsteuerreform.de oder grundsteuer.de. Viele Steuerbehörden bieten zudem Mustersteuereklärungen oder Videos zur Vorbereitungsphase. Die verlangten Angaben zu Grundstück und Gebäude, also Flächennummer, anzuleiche Fläche, Gemarkungsnummer sind in den eigenen Unterlagen zu finden. Falls keine kann man sich Kopien vom Grundbuchamt schicken lassen. Kompliziert kann es werden, wenn der Bodenrichtwert verlangt wird. Anlaufstelle sind dann die jeweiligen Landesämter für Steuern

oder örtliche Gutachterausschüsse. Auch Flächenangaben können notwendig werden – und Aufwand verursachen, den auch Steuerberater nicht abschätzen können. Wer zum Beispiel einen Wintergarten angebaut und den Wohnraum vergrößert hat, muss natürlich selbst messen. Die Fläche: Was genau zur Wohnfläche zählt und was nicht, regeln die Länder teilweise unterschiedlich.

Wie kommen die Daten zum Finanzamt?

Die Steuererklärung muss online über die Steuerplattform einfach.de ans Finanzamt geschickt werden. Wer bereits ein Zertifikat hat, kann es auch in diesem Fall nutzen, sagt Karbe-Geller. Wer noch nie bei Elster war, sollte sich rechtzeitig anmelden. Bis der Zugang freigeschaltet ist, können bis zu zwei Wochen ins Land gehen. Senioren und Eigentümer ohne Computer können sich helfen lassen, so Nack. Verwandte dürfen mit ihrem Elster-Zugang die Erklärung für Angehörige abgeben. Auf Antrag darf die Grundsteuererklärung zur Not auch handschriftlich in Papierform eingereicht werden, sagt Stürzer.

„Was auf den ersten Blick kompliziert aussieht, muss es nicht sein.“

MICHAEL NACK,
JURIST BEIM BONNER VERBAND
WOHNEN IM EIGENTUM (WIE)

Die neue Grundsteuer – so geht's

Millionen Immobilien- und Grundbesitzer sind vom 1. Juli an zur Abgabe einer Extra-Steuererklärung verpflichtet. Ein Leitfaden mit den wichtigsten Fragen und Antworten



Mit der Grundsteuer-Reform sollen alle Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden. Eigentümer müssen dafür viele Angaben beim Finanzamt machen.

FOTO: SHUTTERSTOCK/BLUDKIN/IMAGO

Wozu der ganze Aufwand?

Experten sprechen von einem der größten Steuerprojekte der Nachkriegsgeschichte in Deutschland. Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 die Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. In den alten Ländern wird noch nach Einheitswerten auf dem Stand von 1964 berechnet, in den neuen gelten Werte von 1935, was zu einer ungezählten Wertsteigerung geführt hat. Jetzt müssen die Immobilienbesitzer daher mithelfen, die Steuerberechnung neu auf die Beine zu stellen. Bis 31. Oktober bleibt ihnen dafür Zeit. Die Frist ist nicht gerade großzügig bemessen. Die Sache anzupacken, tut jetzt also not. Eine Fristverlängerung wurde es kaum geben, auch nicht bei Abgabe über Steuerprofis, betont Schwab. Bei Verspätungen warten Strafgebühren. Wie hoch die neue Grundsteuer am Ende ausfällt, hängt nicht zuletzt vom Standort der Immobilie und den Hektaren der Kommune ab. Experten erwarten, dass es in Großstädten künftig teurer werden dürfte, in strukturschwachen Regionen günstiger. Fällig wird die neue Grundsteuer vom Jahr 2025 an.



Nr. 27 vom 06.07.2022



www.muenchenweit.de

in Kooperation mit



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

Die Expertenrunde

zum Thema:

Corona Kündigungsmoratorium endet am 30.06.2022

Frau Müller aus München fragt:

Der Mieter meiner Wohnung hat bis heute die Miete für April 2020 nicht bezahlt. Er beruft sich auf die Coronapandemie und meint, er müsse die Miete nicht mehr bezahlen. Muss der Mieter seine Mietrückstände wirklich nicht nachbezahlen?



RA Georg Hopfensperger
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Antwort:

Nein.

Es ist nach wie vor ein weit verbreiteter Irrtum, dass ein Mieter die Mieten im Zeitraum April 2020 bis Juli 2020 nicht bezahlen muss. Der Gesetzgeber hat vielmehr nur geregelt, dass ein Mietverhältnis wegen rückständiger Mieten im Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.06.2020 nicht gekündigt werden kann, sofern die Nichtleistung dieser Mieten auf den Auswirkungen der Covid19 Pandemie beruht.

Der Mieter muss hierzu glaubhaft machen, dass er die Zahlung pandemiebedingt nicht leisten konnte.

Die Vorschrift führt aber nicht dazu, dass die Mieten nicht fällig wurden. Lediglich die Kündigung wegen Zahlungsverzuges mit solchen Rückständen ist ausgeschlossen. Dieses Kündigungsmoratorium gilt aber nur noch bis zum 30.06.2022.

Befindet sich der Mieter ab 01.07.2022 weiterhin mit Mieten des Zeitraums von April 2020 bis Juni 2020 in Zahlungsverzug, so kann der Vermieter nun das Mietverhältnis auch wegen dieser Zahlungsrückstände wieder kündigen. Die vorübergehende gesetzliche Regelung hatte nicht zum Inhalt, dass die Mieten nicht fällig wurden, d. h. der Mieter schuldet auch für die nicht geleisteten Mieten von April 2020 bis Juni 2020 Verzugszinsen.

**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@haus-und-grund-muenchen.de





IMMOBILIENBESITZER IN DER PFLICHT

Der Zeitraum zur Abgabe der NEUEN GRUNDSTEUERERKLÄRUNG läuft seit dem 1. Juli

Das Finanzamt ruft, und es gibt kein Entrinnen: Seit diesem Monat werden die Daten zur Berechnung der reformierten Grundsteuer erhoben, von der Millionen Haus- und Grundstückseigentümer betroffen sind. Rechtsanwalt Rudolf Stürzer ist der Vorstandsvorsitzende von „Haus + Grund München“ und beantwortet im aktuellen Interview die wichtigsten Fragen dazu.

Herr Stürzer, warum müssen Immobilienbesitzer seit dem 1. Juli 2022 eine Grundsteuererklärung abgeben und wie soll diese eingereicht werden?

Rudolf Stürzer: Bereits im Jahre 1996 hatte das Bundesverfassungsgericht in seinem Vermögenssteuer-Urteil die veralteten Einheitswerte von 1935 beziehungsweise 1964, nach denen auch die Grundsteuer bemessen wird, für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber schließlich mit Urteil vom 10. April 2018 zur Reform der Grundsteuer verpflichtet. Die Finanzämter versenden seit April Informationsschreiben, mit denen die Eigentümer über ihre Verpflichtung zur Abgabe der Grundsteuererklärung bis spätestens 31. Oktober 2022 informiert werden. In den Schreiben wird auch darauf hingewiesen, dass die Erklärung grundsätzlich elektronisch über das Portal ELSTER abzugeben ist. Ist dies dem Eigentümer nicht

möglich, weil er etwa nicht über einen PC oder die dafür notwendigen Kenntnisse verfügt, kann die Grundsteuererklärung ausnahmsweise auch in Papierform eingereicht werden. Die Vordrucke gibt es im Internet, beim Finanzamt oder der Stadt und der Gemeinde.

Kann ich die Erledigung der Erklärung auch meinem Steuerberater übertragen?

Selbstverständlich kann – wie bei allen anderen Steuererklärungen auch – ein Steuerberater oder Rechtsanwalt mit der Erstellung der Erklärung beauftragt werden.

Warum ist die Grundsteuererklärung denn überhaupt nötig, und gibt es eine Chance sich zu weigern mit dem Verweis darauf, dass die relevanten Daten schon längst bekannt sind?

Der steuerpflichtige Bürger muss bei Bestehen einer entsprechenden Rechtsgrundlage, hier dem Bayerischen Grundsteuergesetz vom 10. Dezember 2021, die vom Gesetzgeber geforderten Angaben auch dann machen, wenn sich

die Finanzämter die Daten auch anderweitig selbst beschaffen könnten.

Wie sieht es denn bei Eigentümer- oder Erbengemeinschaften aus? Da muss doch nicht im Ernst jeder Einzelne eine Grundsteuererklärung abgeben, oder?

Bei einer Mehrheit von Eigentümern muss die Steuererklärung nur von einem, von der Eigentümergemeinschaft dafür bevollmächtigten Eigentümer abgegeben werden. Dieser ist dann auch bevollmächtigt, den Grundsteuerbescheid in Empfang zu nehmen.

Wie ist Ihre Einschätzung? Kann das bayerische Modell der (neuen) Grundsteuererklärung nachteilig für Immobilienbesitzer sein?

Die Höhe der neuen Grundsteuer hängt letztlich entscheidend vom Hebesatz der Städte und Gemeinden ab, die von den Stadt- und Gemeinderäten voraussichtlich erst 2023 oder 2024 beschlossen werden. Das wertunabhängige Modell in Bayern führt – im Gegensatz zum Bundesmodell – bei steigenden Immobilienwerten nicht zur laufenden Erhöhung der Grundsteuer. Dies kommt nicht nur Eigentümern, sondern auch Mietern zugute, auf die die Grundsteuer in der Regel als Betriebskosten umgelegt wird.

Fachbuch zur Grundsteuerreform

Begehrtes Steuerwerk

Haufe Publishing. Diese Nachricht wird so manchen nicht ganz verwaltungsaffinen Häusle- oder Wohnungsbesitzer beunruhigen, zumal bei Nichteinhalten ein Zwangsgeld von bis zu 25.000 Euro droht: Im Zuge der Grundsteuer-Reform müssen rund 36 Millionen Wohnimmobilien neu bewertet werden und ab sofort sind Eigentümer*innen gehalten, bis 31. Oktober diesen Jahres eine Erklärung beim Finanzamt einzureichen. Das ist ein Thema, das ausnahmslos jeden Grundstücks-, Haus- und Wohnungseigentümer betrifft – dabei sind die erforderlichen Angaben nicht so einfach zu ermitteln und das Vorgehen schwierig zu durchschauen.

Die Neuerscheinung *Grundsteuer für Immobilieneigentümer und Verwalter* will hier helfen. Claudia Finsterlin und Rudolf Stürzer bieten einen „rechtssicheren“ Überblick über die aktuellen Grundsteuer-Regelungen und erklären, was jetzt auf Hausbesitzer*innen und Verwalter zukommt; was die sogenannte Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte für sie bedeutet, welche Daten benötigt, welche Unterlagen an das Finanzamt übermittelt werden müssen und was bei Verzug passiert. Dabei gehen die Expert*innen auch



Dieses Buch beantwortet alle Fragen: Die Grundsteuer-Reform betrifft alle Immobilien- oder Grundstücksbesitzer

auf die verschiedenen Berechnungsmodelle in den einzelnen Bundesländern ein. Neben der Bewertung des Grundvermögens werden auch das Feststellungsverfahren für die Grundstückswerte und die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens betrachtet. Die Ermittlung und Ermäßigung der Steuermesszahl sowie die Erklärungs- und Anzeigepflicht sind ergänzende thematische Schwerpunkte. Beispiele aus der täglichen Arbeit des Verbandes Haus & Grund gewähren Praxiseinblicke.

Die digitalen Extras umfassen die Wohnflächenverordnung und das Bewertungsgesetz sowie Kurzanleitungen zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts und dazu gibt es außerdem eine Checkliste für die elektronische Erklärungsabgabe mit MeinElster.

VON BERND KÄSTNER
UND SEBASTIAN KRASS

Zum Beispiel Lechstraße 53: Die Fensterläden sind geschlossen, der Rasen im Garten ist schon lange nicht mehr gemäht worden, der Grünstreifen vor dem Haus ist verwildert.

Oder Waldhornstraße 40: Die Klingelanlage wirkt recht neu, doch die Gartentür daneben ist verspermt, mit einer Eisenkette und einem Vorhängeschloss.

Oder Haldenbergerstraße 12: Der Briefkasten war mal zugeklebt mit Kreppband, inzwischen löst es sich. Neben der Klingel klebt der Aufkleber einer Bewachungsfirma mit der Nummer einer Notrufstelle. „Objekt gesichert.“

Die drei Häuser verbindet, dass sie unbewohnt sind. Es sind drei von insgesamt 29 Häusern in Hartmannshofen, die leer stehen. Und es verbindet sie, dass sie allesamt Eigentum des Freistaats Bayern sind. Der Staat, der behauptet, alles in seiner Macht stehende gegen die Wohnungsnot zu tun, lässt eigene Häuser verfallen. Hartmannshofen, ein Stadtteil der Aland-Kolonie.

Eva Koschade-Bronner steht in der Vermittlungszone am Rand der Fritschstraße, in der Hand eine Heckenkühne, als hat sich viel vorgenommen für diesen Tag. Ob man sie kurz stören dürfe? Als sie das Stichwort Leerstand hört, legt sie die Schere beiseite und bittet: Hinteres Haus auf die Terrasse. Ihr Mann spannt den Sonnenschirm auf, und sie sagt: „Ich finde das ganz schrecklich.“

Sie lebt seit acht Jahren in ihrem Elternhaus, bevor hat ihre Mutter bis ins hohe Alter dort gewohnt. Es ist eines der typischen Hartmannshofer Häuschen: Gebaut in den 1930er-Jahren, klein, spitzgiebelig, drumherum ein riesiger Garten, 1700 Quadratmeter. Noch bis 2008 läuft ihr Erb-pachtvertrag mit dem Freistaat, sie überweisen ihm um die 540 Euro im Monat, sagt Eva Koschade-Bronner. In den vergangenen Jahren haben sie das Haus renoviert, für eine überschaubare Summe, wenn man das Alter des Gebäudes berücksichtigt.

Die meisten der Grundstücke im Viertel gehören dem Freistaat, rund 350 sind es. Nach Auslaufen von Erbverträgen hat der Freistaat viele Häuser nicht weiter genutzt, hat sie auch nicht vorübergehend vermietet, obwohl so viele Menschen eine Bleibe suchen. „Familien würden Schlangen stehen“, sagt Koschade-Bronner. Bei diesen tollen Gärten! Die riesigen Grundstücke sind charakteristisch für die Gartenstadt Hartmannshofen, nämlich vom Nymphenburger Schlosspark gelegen. Vor etwa 100 Jahren hat der Freistaat die Grundstücke an Staatsbodenstücke vergeben, zur Selbstversorgung mit Obst, Gemüse und Tierhaltung.

Eva Koschade-Bronner hat sich viele Gedanken über das Agieren des Freistaats gemacht: „Für mich nicht das aus Wirtschaft-

lation.“ Mit jedem Jahr, das vergeht, steigt der Wert der Grundstücke des Staates. Stets, sagt Stephan Kippes vom Immobilienverband IVI, aber an bewusste Spekulationsläufe ist er nicht. Er vermutet eher Unfähigkeit der staatlichen Immobilienverwaltung als Ursache für den Leerstand. Dass der Staat die Anwesen nicht mal zur Zwischenvermietung vermietet und den vorübergehenden Bewohnern erlaubt, die Häuschen kreativ herzurichten, das sei „himmlisch-brennend“ und „ein Fall für den Rechnungshof“.

Vertieft angesichts des Leerstands ist auch Rudolf Stürzer, Chef von Haus und Grund. „Was sich der Staat herausnimmt, ist den Bürgern nicht erlaubt. Da wird leider mit zweifelhafte Mäßigkeit.“ Leerstand ist Zwischenfrage, darauf steht Bußgeld. Innerhalb, die Stadt hat inzwischen ein Verfahren gegen den Freistaat eingeleitet; mittels Anordnungen wolle man ihn zwingen, die leeren Häuser zu nutzen. Man habe den Freistaat „wiederholt daran erinnert“, dass er eine „Verbildung“ habe und deshalb zügig planen solle. Den Vorschlag der grün-roten Fraktionen im Stadtrat, keine Häuser für soziale

„Wenn ich's lange genug stehen lasse, werden auch die schönsten Häuser marode.“

Wohnen zu nutzen, für Seniorenwohngruppen, junge Menschen in Ausbildung oder wohnungslose Familien, findet München Sozialreferentin Dorethea Schwyg gut. Allein, die Projektplanung dafür geht beim Freistaat „leider nur sehr schleppend voran“. Man erkenne „keine priorisierte Bearbeitung“, Vorbildwirkung?

Was sich aus einem alten Hartmannshofer Haus machen lässt, ist bei Familie Dodig zu sehen. Hans und Svetlana Dodig haben es vor etwa 15 Jahren gekauft, da sei es „eine Ruine“ gewesen. Sie haben es nicht abgerissen, sondern bergebracht, haben eine Doppelgarage neu gebaut, sie wohnen dort mit ihren inzwischen zwei erwachsenen Kindern. Die Eltern führen durch ihren Garten, der Rasen wirkt englich, kurz und gepflegt. „Idylle“, sagt Svetlana Dodig. Um ihr Grundstück herum ist viel Wildnis. Drei der umgrenzten Häuser, erzählen sie, stünden leer.

Florian von Brun, Chef der SPD-Landtagsfraktion, hat beim Bauministerium nachgefragt, das ihm eine Tabelle erstellt hat. In der Spalte „Status“ ist die häufigste Vokabel „leerstehend“, in einer anderen ist vermerkt, seit wann dieser Status gilt. Da stehen exakte Daten, die Verwaltung dokumentiert den Leerstand akribisch. Die Jahreszahlen in dieser Spalte lauten, chronologisch sortiert: 2002, 2003, 2020, 2009, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014, 2013.

Eva Koschade-Bronner fragt: auf ihrer Terrasse, ob man schon das Haus in der

Stadtteil der Absurditäten

In Hartmannshofen stehen Dutzende Häuser im Besitz des Freistaats leer.

Sie verrotten seit Jahren und nichts geschieht. Was steckt dahinter – Unfähigkeit oder Spekulation?



Wildnis statt Wohnraum: In Hartmannshofen verrotten Häuser, weil der Freistaat sie leer stehen lässt. „Ich finde das ganz schrecklich“, sagt Eva Koschade-Bronner (ganz rechts). Auf dem Dach eines der Häuser wächst bereits ein Büschchen (ganz rechts). 2008, 2009, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021



Lechstraße gewohnt habe, das mit dem Baum auf dem Dach? Sie spaziert ein paar Hundert Meter mit, und ja, tatsächlich, da ist es. Die Fassade wirkt frisch, hell und gelblich, unter der Hausnummer 41 hängen als Keramik Sonne und Mond an der Wand, nur das hohe Gras und die wachsenden Blätter lassen ahnen, dass hier niemand mehr wohnt. Und das Büschchen oben, auf dem Dach, es wächst direkt neben dem Kamin. „Wenn ich's lange genug stehen lasse, werden auch die schönsten Häuser marode“, sagt Koschade-Bronner. „Ich finde das unsinnig. Bei dieser Wohnraumnot!“ Vor dem Hausausverkauf schiedet sie sich. In der ministeriellen Leerstands-Verwaltungs-Liste ist zur Nummer 41 notiert, dass das Haus seit sieben Jahren leer steht und man es eine Zwischenvermietung prüfe, zugunsten der Flüchtlinge aus der Ukraine.

Geme würde man sehen, was es in diesen staatsgetragenen Immobilien innen aussieht. Das Bauministerium aber lehnt den Besichtigungsvorschlag der SZ ab. Die Sprecherin teilt mit, dass man „grundsätzlich“ Besichtigungen von Gebäuden im Rahmen von Presseausfahrten ablehne. Eine Begründung nennt sie nicht.

Auf zahlreiche konkrete Fragen reagiert das Ministerium mit einem oberflächlichen, vagen Statement: Die meisten Erb-pachtverträge endeten zwischen 2030 und 2050. Die bereits an den Freistaat zurückgefallenen Anwesen seien „regelmäßig“ in sanierungsbedürftigem Zustand, weil die Baukosten „offiziell“ einfach und sehr niedrig seien. „Teile“ seien die Häuser nicht mehr leistungsfähig oder von Schimmel befallen. Sofern nicht ein Abriss wirtschaftlicher wäre, wäre eine grundlegende Sanierung nötig, auch bei einer Zwischenvermietung wären „entsprechende Maßnahmen erforderlich“.

Auch künftig werde man staatliche Grundstücke in Hartmannshofen aus-schreiben und veräußern oder in Erb-pacht vergeben. Verkauf habe man „immer wieder“. Wie viele Grundstücke? Und wie viel hat der Freistaat eingenommen? Er liege „kein statistisches Material“ über die Verkäufe vor. Der Freistaat veräußert staatliche Grundstücke, hat aber keinen Überblick, wie viele das waren und zu welchem Preis?

Was man kennt, ist der Wert der Grundstücke. Haus- und Grund-Chief Stürzer schaut in der amtlichen Bodenrichtwertkarte nach: 2100 Euro pro Quadratmeter waren es in den Straßen mit den meisten Leerständen Ende 2020; heute dürfe der Wert bei annähernd 2500 Euro liegen, schätzt er. Immobilienmarktexperte Kippes denkt eher in Richtung 3000 Euro, durchschnittlich.

Sicher ist, wer vor einigen Jahren beim Verkauf eines Hartmannshofer Anwesens zum Zug kam, darf sich heute über eine Art Lotteriegewinn freuen. Ein Bewohner berichtet, dass er vor etwa 15 Jahren

400.000 Euro bezahlt habe, mit Rabatt, weil kein Mieter drin wohnte. Heute ist alles das Grundstück gut drei Millionen wert, zurückhaltend gerechnet.

Und jetzt? Wie geht es weiter unter den großen Bäumen? Man habe ein Gesamtkonzept für das Erbvertragsgebiet Hartmannshofen entworfen, heißt es aus dem Ministerium. Es sei der Verkauf einzelner Grundstücke vor oder deren „Entwicklung“. Entwicklung bedeutet: Abriss und Neubau von Geschosswohnungsbau, also eine deutliche Verdichtung samt Tiefgaragen. Das Problem ist, dass der Freistaat etwas geplant hat, was nicht mit dem Bebauungsplan der Stadt München kompatibel ist. Diese müsste den Plan ändern, will das aber nicht, um den Charakter Hartmannshofens als grüne Lunge zu erhalten. Der Freistaat „absperrt“ dies, erklärt die Ministerkammerpräsidentin, und übt hinzu: „Dringender notwendiger weiterer Wohnungsbau wird hierdurch allerdings erschwert und verzögert.“

Bei der Stadt München sind knapp 23.000 Haushalte als wohnungssuchend registriert

Der Spaziergang durch Hartmannshofen wird in der Waldhornstraße zum Suchspiel. Wo ist das Haus mit der Nummer 3? Kein anderes Haus im Viertel steht tiefer als dieses. Im vergangenen Jahr hatte es das Bauministerium noch als Abbruchhaus tituliert. Man soll es abbrechen, das Erwerber das Gebäude aber abreißen als sanieren, heißt es. Inzwischen prüft man, dort Flüchtlings unterzubringen.

Wo versteckt sich das Haus mit der Nummer 3? Hier ist Hartmannshofen keine Waldstadt, so hoch die Bäume, so dicht der Bewuchs entlang der Straße. Da, ein Zaun, dahinter eine Wiese mit großen Bäumen. Zwischen den Blättern erkennt man ein rotes Fleckchen, es muss ein Dach sein. Durch den Wald führt ein Trampelpfad am Zaun entlang. Irgendwann ein Hausnummernschild, „Zugang am die Ecke“. Man sieht ein auffallend geräumig wirkendes Einfamilienhaus. Auf den Wegen zur Haustür und zur Doppelgarage liegen durchwachsene Zettelchen, Rote eines Werbeblättchens habe, auf der bemosten Säule der Gartentür Halle München.

Im Dickicht verdichtet sich die Absurdität. Bei der Stadt sind knapp 23.000 Haushalte als wohnungssuchend registriert. Das Bauministerium teilt mit: Das Schaffen von Wohnraum sei „eine unserer dringenden Aufgaben“, dem Freistaat sei es ein „Anliegen“, staatliche Immobilien so gut wie möglich zu nutzen. In seiner Leerstandstabelle hat das Ministerium für die Waldhornstraße 3 notiert, dass das Anwesen eine Fläche von 3321 Quadratmetern habe, und dass es seit 12. April 2013 leer stehe. Seit gut neun Jahren.



HAUS + GR

IHR BERATER in allen Fragen

Neue Grundsteuer - In München müssen 800.000 Wohnungen und Grundstücke neu bewertet werden

Bayern hat sich bei der vom Bundesverfassungsgericht bereits im Jahre 2018 geforderten Neuregelung der Grundsteuer für das sog. Flächenmodell entschieden. Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist danach ausschließlich die Fläche des Grundstücks sowie die Flächen des Gebäudes und die Art der Nutzung. Wert und Lage des Grundstücks sowie Alter und Zustand des Gebäudes spielen keine Rolle.

Flächenmodell kontra Bundesmodell

Im Gegensatz dazu werden die wertabhängigen Modelle in anderen Bundesländern bei steigenden Immobilienpreisen zu laufenden Steuererhöhungen führen und infolge der ständigen Veränderung der Preise einen immensen Verwaltungsaufwand durch laufende Neubewertungen der Grundstücke erfordern. Gerade weil es die Verwaltung schon bisher nicht geschafft hat, die insgesamt 36 Millionen Immobilien im Bundesgebiet neu zu bewerten, hat das Bundesverfassungsgericht die derzeitige Grundsteuerregelung wegen den nicht aktualisierten und daher veralteten Werten für verfassungswidrig erklärt.

Auch Mieter profitieren vom Flächenmodell

Ferner hätte ein wertabhängiges Modell in Bayern zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer; in Gebieten mit hohen Bodenwerten wie z.B. im Großraum München zu einer Vervielfachung geführt. Dies hätte auch die Mieter in Bayern und insbesondere im Großraum München mit hohen und ständig steigenden Bodenwerten stark belastet, da die Grundsteuer als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden kann. Hauseigentümer und Mieter dürften sich daher darüber einig sein, dass das bayerische Flächenmodell die sozial verträglichere Alternative zum Bundesmodell ist. Zur Ermittlung der neuen Grundsteuer müssen aber auch in Bayern sämtliche Grundstücke und Wohnungen neu bewertet werden. Wann und auf welche Weise dies zu erfolgen hat, ist im Bayerischen Grundsteuergesetz (BayGrStG) vom 10.12.2021 (GVBl 2021 S. 638) festgelegt. Allein im Stadtgebiet München stehen ca. 800.000 Wohnungen und Grundstücke zur Neuberechnung aus.

Hauptfeststellung zum 01.01.2022

Obwohl die derzeitige Grundsteuer noch knapp drei Jahre bis zum 31.12.2024 gilt, wurde die Bemessungsgrundlage für die neue Grundsteuer einmalig zum Stichtag 01.01.2022 festgesetzt (sog. Hauptfeststellung). Sie muss allerdings nur dann angepasst werden, wenn sich Flächengröße oder Grundstücksnutzung ändern (Art. 6 Abs. 1 BayGrStG). Änderungen der Verkehrswerte des Bodens oder des Gebäudes erfordern keine Anpassung. Die Finanzämter versenden seit April Informationsschreiben, mit denen die Eigentümer auf ihre Verpflichtung zur Abgabe der Grundsteuererklärung bis spätestens 31.10.2022 hingewiesen werden. In diesen Schreiben wird auch darauf hingewiesen, dass die Erklärung grundsätzlich elektronisch über das Portal ELSTER abzugeben ist. Ist dies dem Eigentümer nicht möglich z.B. weil er nicht über einen PC oder die dafür notwendigen Kenntnisse verfügt, kann die Grundsteuererklärung ausnahmsweise auch in Papierform eingereicht werden. Die bayerischen Vordrucke stehen ab 01.07.2021 im Internet sowie in den Servicezentren der bayerischen Finanzämter bereit. Mustervordrucke können schon jetzt unter <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymb/2022/162/baymb/2022-162.pdf> abgerufen werden.

HAUS + GRUND München wird seine Mitglieder bei der Erstellung der Steuererklärung beraten und unterstützen: Bei Nicht- oder verspäteter Abgabe der

Steuererklärung kann ein Verspätungszuschlag festgesetzt (§ 152 AO) und / oder die Besteuerungsgrundlagen geschätzt werden (§ 162 AO).

Welche Daten müssen angegeben werden?

Anzugeben in der Erklärung ist die **Fläche des Grundstücks**, die Fläche des Gebäudes sowie die **Art der Nutzung**. Die Fläche des Grundstücks ist i.d.R. dem Grundbuchauszug bzw. dem notariellen Kaufvertrag zu entnehmen; bei Eigentumswohnungen anteilig aus dem 1.000-Anteil laut Teilungserklärung zu errechnen. Die Fläche des Gebäudes ist bei Wohnnutzung die **Wohnfläche** i.S.d. Wohnflächenverordnung. Danach sind Wohnflächen alle Flächen innerhalb der Wohnung sowie Wintergärten, Balkone und Terrassen. Ferner gilt als Wohnfläche auch das häusliche Arbeitszimmer. Nicht zur Wohnfläche gehören grundsätzlich Kellerräume, Abstellräume, Waschräume, Heizungsräume u.Ä. Flächen unter einer lichten Höhe von mindestens 2 m sind voll, Flächen unter einer lichten Höhe zwischen 1 m und 2 m sind zur Hälfte anzurechnen. Balkon- und Terrassenflächen werden i.d.R. mit einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte der Wohnfläche zugerechnet.

Wo findet man die Daten?

Die maßgeblichen Wohnflächen können, soweit zwischenzeitlich keine baulichen Änderungen vorgenommen worden sind, der i.d.R. dem Bauantrag beiliegenden Wohnflächenberechnung entnommen werden; bei Eigentumswohnungen sind sie i.d.R. in der Teilungserklärung genannt oder aus den Hausgeldabrechnungen der Verwaltung ersichtlich. Bei einer Nutzung nicht zu Wohnzwecken ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Die jeweiligen Flächen werden auf volle Quadratmeter nach unten abgerundet (Art. 2 Abs. 5). Nutzflächen von Garagen, die in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnung zu stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind, bleiben bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m² außer Ansatz (Art. 2 Abs. 1, 2).

Daten im Internet – Der Bayern Atlas

Die Vermessungsverwaltung stellt vom 01.07. bis 31.12.2022 Daten der Flurstücke zum Hauptfeststellungszeitpunkt kostenlos über den sog. **Bayern Atlas** (www.bayernatlas.de) d.h. eine allgemein zugängliche Internetanwendung zur Verfügung, der u.a. die Flurstücksnummer, die amtliche Fläche sowie die tatsächliche Nutzung mit den zugehörigen Flächenanteilen (Art. 10 a Abs. 2 S. 1) entnommen werden kann. Dabei hat der Eigentümer das Recht, jederzeit ohne Angabe von Gründen gegen die Veröffentlichung von Daten seines Flurstücks Widerspruch einzulegen. Widerspricht der Eigentümer, hat eine Veröffentlichung der entsprechenden Daten des Eigentümers durch die Vermessungsverwaltung in der Internetanwendung für die Zukunft zu unterbleiben (Art. 10 a Abs. 2 S. 2, 3).

Weiterer (voraussichtlicher) Ablauf:

Bis Ende 2023: Erlass der Grundsteuerwertbescheide auf Basis der abgegebenen Erklärungen. Bei Einspruch gegen eine zu hohe Bewertung muss die gesetzliche Monatsfrist beachtet werden. Vorsicht: Nicht auf den späteren Grundsteuerbescheid der Stadt bzw. Gemeinde warten.

1. Halbjahr 2024: Anpassung der weiteren Rechengrundlagen an die Bewertungsergebnisse (Steuerermesszahlen, Hebesätze)

2. Halbjahr 2024: Neue Messbetrags- und Grundsteuerbescheide

Ab 1. Januar 2025: Grundsteuer bestimmt sich ausschließlich auf Grundlage der neuen Berechnungen.

UND MÜNCHEN

rund um HAUS + GRUND

www.hug-m.de

Jahreshauptversammlung 2022

Über 1.000 Mitglieder konnte Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender der HAUS + GRUND MÜNCHEN bei der diesjährigen Jahreshauptversammlung im vollbesetzten Festsaal des Löwenbräukellers begrüßen. Hauptthema des Abends war die Preisexplosion auf dem Immobilienmarkt im Großraum München; aber auch die stark gestiegenen Lebenshaltungskosten infolge der exorbitanten Steigerung insbesondere der Energiepreise. Diese treffen nicht nur die Mieter, sondern auch die Eigentümer, die zusätzlich durch die ebenfalls enorm gestiegenen Preise u.a. für handwerkliche Leistungen und Baumaterial belastet sind.

Eine erfreuliche Ausnahme in diesen Zeiten: Die Mitgliederbeiträge des Vereins sind seit 20 Jahren konstant. Sie wurden keinen Cent erhöht - jeglichen Preissteigerungen zum Trotz. Ursächlich sei so der Vorsitzende nicht nur das sparsame Wirtschaften der Geschäftsleitung, sondern insbesondere die Solidarität der Mitglieder, die dem Verein schon seit Jahrzehnten die Treue halten - auch dann, wenn sie aktuell keine Dienstleistungen benötigen. Daher sei der Verein auch völlig unbeschadet durch die Corona-Pandemie gekommen und konnte auch in den letzten 2 Jahren jährlich um ca. 1.000 Mitglieder zulegen - ähnlich wie schon in den 20 Jahren davor. Für diese große Solidarität bedankte sich der Vorsitzende bei den Mitgliedern ausdrücklich und gab seiner Hoffnung Ausdruck, die Beiträge auch in den nächsten Jahren stabil halten zu können.

Ganz anders die Entwicklung auf dem Münchner Immobilienmarkt, die von Albert Fittkau dem Vorsitzenden des Münchner Gutachterausschusses in seinem Referat eindrucksvoll dargestellt wurde. Die Eingangsfrage, welchen Einfluss die Corona-Pandemie auf dem Münchner Immobilienmarkt gehabt habe, konnte Albert Fittkau kurz und deutlich beantworten: Keinen! Die Preise seien auch während der Pandemie in dem seit Jahren gewohnten Umfang weiter gestiegen.

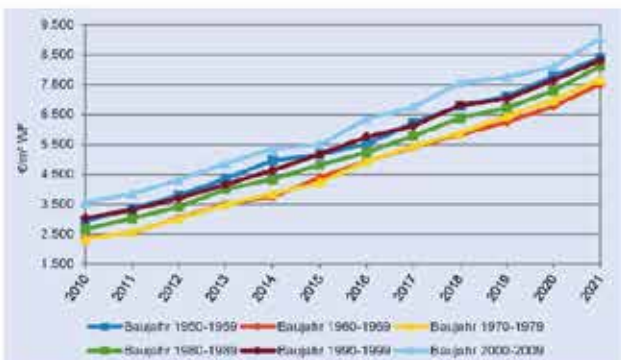


Gut gelaunt und immer ein offenes Ohr für die vielen Belange von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern: Albert Fittkau, Vorsitzender des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus + Grund München, RÄin Birgit Noack, stellv. Vorsitzende von Haus + Grund München, RA Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland (von links nach rechts).

Beispielhaft aus dem Frühjahrsticker 2022 des Münchner Gutachterausschusses die Preisentwicklungen von Wohnbaugrundstücken und wiederverkaufte Wohnungen seit 2010:

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2010

Durchschnittliche Kaufpreise für durchschnittliche und gute Wohnlagen



Beispiel: Der Kaufpreis für eine gebrauchte 3-Zimmer-Wohnung aus den 70er Jahren hat sich in den letzten 10 Jahren **verdreifacht**. Er stieg von € 2.500/m² (2011) auf € 7.500/m² (2021); d.h. um ca. 20 %/Jahr.

Quelle beider Grafiken: Gutachterausschuss München - Frühjahrsticker 2022

Entwicklung der Preise von Wohnbaugrundstücken

Durchschnittliche und gute Wohnlagen - Index (Basis 2010 = 100)



Beispiel: Der Kaufpreis von Grundstücken zum Bau von Ein-/Zwei- und kleinen Mehrfamilienhäusern (z.B. am Stadtrand) stieg von € 1.100/m² (2011) auf € 3.200/m² (2021); der Preis von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau (z.B. in Neuhausen, GFZ 2,0) stieg von € 2.800/m² (2011) auf € 11.000/m² (2021) d.h. der Wert hat sich in den letzten 10 Jahren mehr als **verdreifacht**.



HAUS + GR

IHR BERATER in allen Fragen



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.

24 h erreichbar.



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



Online Seminare

Online-Seminare

- Unser Seminarangebot für 2022 finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“
- Anmeldung jetzt Online



Präsenzseminare

Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

- Unser Seminarangebot für 2022 finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“
- Anmeldung jetzt Online

Neuer Mitgliederservice:

Telefonische Abendsprechstunde

Der Mitgliederservice von HAUS + GRUND MÜNCHEN wurde nochmals erweitert. Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten können sich die Mitglieder ab sofort montags bis freitags (außer donnerstags) in der Zeit von 16:00 bis 19:00 Uhr telefonisch beraten lassen. Telefonische Beratung unter **089/55141-300**

Vormittag:	Montag bis Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr
Nachmittag:	Montag bis Donnerstag	13:30 bis 16:00 Uhr
	Freitag	13:30 bis 15:45 Uhr
Neu:	Montag bis Freitag (außer Donnerstag)	16:00 bis 19:00 Uhr

Persönliche Beratung

Eine persönliche Beratung findet aufgrund der aktuellen Situation nur nach telefonischer Terminvereinbarung (Telefon 089/55141-371) statt.



UNSER TEAM

Reihe oben (v.l.n.r.): RA Martin Sauer; Martin Seydel; RA Georg Hopfensperger; RA Dr. Benjamin Merkel; RA Bernhard Stocker; RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer; RAin Andrea Nasemann; Dipl.-Ing. Andreas Heisler; Karina Popescu; RAin Astrid Congiu-Wehle; Dipl.-Arch. Andrea Lange; Sabine Gasarevic; RAin Claudia Finsterlin; Christina Schenker.

Reihe mitte: RAin Florentina Mantscheff; RA Simon Koch; RAin Kathrin Gerber; Andreas Stürzer; RAin Birgit Noack, stellvertr. Vorsitzende; RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender; RAin Melanie Sterns-Kolbeck; EvaStürzer; RAin Ariane Schlegel; Katharina Rößler; Andrea Oswald; Ruzica Milicevic.

Reihe unten: RA Francesco di Pace; Renate Nesslau; RAin Martina Westner; Vera Person-Böhm; RA HeikoWagener; Katharina Lazovic; RA Harald Spöth; RA Detlef L. Sterns.

UND MÜNCHEN

rund um HAUS + GRUND

www.hug-m.de



Der Ratgeber zur neuen Grundsteuer

Mit diesem Buch informieren wir Sie u.a. darüber, welche Daten Ihrer Immobilie Sie für Ihre Grundsteuererklärung benötigen, wie Sie diese beschaffen können und in Ihre Steuererklärung eintragen, die vollständig und fristgerecht bis spätestens 31.10.2022 an das Finanzamt übermittelt werden muss.

Autor:innen

Claudia Finsterlin, Fachanwältin für Steuerrecht, Beraterin bei Haus + Grund München
Rudolf Stürzer, Rechtsanwalt und Vorsitzender von Haus + Grund München

ISBN 978-3-648-16634-5 | Bestell-Nr. E16092

200 Seiten | Buch: 39,95 €

Erhältlich bei HAUS + GRUND MÜNCHEN, in Ihrer Buchhandlung oder im Haufe Shop unter:

www.haufe.de/fachbuch

0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.

Zum 15. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2021 konnte die Zahl der Mitglieder um 820 auf insgesamt 37.258 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als doppelt so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus & Grund Stuttgart) und durch 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 12. Mai 2022 vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet.

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

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- // Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- // 24 Stunden Sofort-Mieter-Bonitätscheck
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr – seit 20 Jahren unverändert

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

Zum 15. Mal in Folge ausgezeichnet als **bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung** der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

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



		Zuwachs	Gesamt
01 München	Bayern	820	37.258
02 Stuttgart	Württemberg	329	22.359
03 Ingolstadt	Bayern	294	4.388
04 Düsseldorf	Nordrhein Westfalen	200	17.721
05 Heilbronn	Württemberg	198	6.642
06 Freiburg	Baden	196	5.763
07 Heidelberg	Baden	192	5.916
08 Gießen	Hessen	185	4.081
09 Darmstadt	Hessen	185	5.305
10 Moers	Nordrhein Westfalen	160	3.699



40.000
Kostenfreie Rechts-
beratungen jährlich



22
Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater



38.000
Mitglieder in München
und Umgebung



11
Neue Mitglieder pro
Werktag im Durchschnitt



420.000
Wohnungen und Ge-
schäftsräume



39.000.000
Datenbankeinträge für
Mieter-Bonitätscheck

Ratgeber für die neuen Grundsteuerregelungen

Es droht ein hohes Zwangsgeld

Im Zuge der Grundsteuerreform 2025 müssen rund 36 Millionen Wohnimmobilien neu bewertet werden. Bereits seit 1. Juli 2022 sind Immobilieneigentümer*in-

nen gehalten, bis 31. Oktober 2022 eine Feststellungserklärung beim Finanzamt einzureichen. Bei Nichteinhalten droht ein Zwangsgeld von bis zu 25 000 Euro. Die erforderlichen Angaben sind jedoch nicht so einfach zu ermitteln und das Vorgehen schwierig zu durchschauen.

„Es gibt nicht viele Themen, die ausnahmslos jeden Grundstücks-, Haus- und Wohnungseigentümer betreffen. Eines davon ist die Reform der Grundsteuer“, so Claudia Finsterlin und Rudolf Stürzer in ihrem Ratgeber *Grundsteuer für Immobilieneigentümer und Verwalter. Feststellungserklärung, Bundesmodell, Immobilienbewertung*. Die beiden Autoren bieten darin einen rechtssicheren Überblick über die aktuellen Grundsteuerregelungen und erklären, was jetzt auf Hausbesitzer*innen und Verwalter*innen zukommt und was die sogenannte Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte für sie bedeutet.

Immobilieneigentümer und Verwalter erfahren, welche Daten be-

nötigt, welche Unterlagen an das Finanzamt übermittelt werden müssen und was bei Verzug passiert. Dabei gehen die beiden Experten auch auf die verschiedenen Berechnungsmodelle in den einzelnen Bundesländern (unter anderem Bundesmodell und Ländermodelle) ein. Neben der Bewertung des Grundvermögens werden auch das Feststellungsverfahren für die Grundstückswerte sowie die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens betrachtet.

Die Ermittlung und Ermäßigung der Steuermesszahl sowie die Erklärungs- und Anzeigepflicht bilden ergänzende thematische Schwerpunkte. Zahlreiche Beispiele aus der täglichen Arbeit der beiden Anwälte gewähren unmittelbare Praxiseinblicke. Die digitalen Extras umfassen die Wohnflächenverordnung und das Bewertungsgesetz sowie Kurzanleitungen zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (HmbGrSt kurz) und eine Checkliste für die Elektronische Erklärungsabgabe mit MeinElster. > FHH



Claudia Finsterlin, Rudolf Stürzer, *Grundsteuer für Immobilieneigentümer und Verwalter*, Haufe Group, Freiburg, München, Stuttgart, 2022, 200 Seiten, 39,95 Euro. ISBN 978-3-648-16634-5

SCHÖNHEITSREPARATUR

Lackiert oder gebeizt?

Nach meinem Auszug gibt es Streit mit meinem Vermieter. Der verlangt Schadenersatz, weil ich die abgebeizten Türen mit weißer Farbe überstrichen hatte. Im Mietvertrag steht aber nur etwas von Schönheitsreparaturen. UTE. SCH. (46), MÜNCHEN

Diese Frage leiteten wir weiter an Rudolf Stürzer. Der Rechtsanwalt ist Vorsitzender des Münchner Vereins Haus und Grund. Er



schrieb uns: „Werden dem Mieter abgeschliffene/abgebeizte Türen übergeben und enthält die vertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen die Verpflichtung zum Streichen der Innentüren, erfüllt der Mieter seine Verpflichtungen durch ein Streichen der Innentüren und Rahmen durch einen zurückhaltenden, üblicherweise weißen Anstrich; ein Ölen der Türen kann der Vermieter mangels explizierter anderer Absprachen nicht erwarten.“ Nicht unüblich sei es, dass der Mieter turnusgemäß zur Durchführung sogenannter Schönheitsreparaturen verpflichtet sei, schreibt Rudolf Stürzer weiter. Diese Malerarbeiten müsse der Mieter zumindest in mittlerer Art und Güte ausführen und die Farben so wählen, „dass sie für einen möglichst großen Interessentenkreis akzeptabel“ seien, also hell und dezent. Eine Ausführung durch einen Fachbetrieb kann nicht verlangt werden. Wenn es im Mietvertrag nicht ausdrücklich und eindeutig geregelt sei, dass die Türen nicht gestrichen, sondern gebeizt oder geölt werden müssen, dürfe der Mieter davon ausgehen, dass ein weißer Anstrich vertragsgemäß ist. Foto: imago

Stromvertrag

„Mein Mieter ist vor zwei Jahren in meine Mietwohnung eingezogen. Der vorherige Mieter hat sich beim Stromlieferanten abgemeldet. Der neu einziehende Mieter hat jedoch mit dem Stromlieferant keinen Vertrag abgeschlossen. Dennoch wurde der neue Mieter mit Strom beliefert. Erst nach zwei Jahren hat der Stromlieferant bemerkt, dass der neue Mieter zwar Strom geliefert bekommt, aber keine Zahlungen leistet. Da der Mieter Zahlungsschwierigkeiten hat, möchte der Stromlieferant nunmehr Geld von mir als Vermieterin.“



RAIN Ariane Schlegel
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Zu Recht möchte Frau von Galli wissen?

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 27.11.2019 Az.: VIII ZR 165/18 entschieden, dass der Eigentümer nicht für rückständige Strom- und Gaskosten des Mieters haftet, wenn die Kosten für die vermietete Wohnung über einen eigenen Zähler erfasst werden. Die Bereitstellung von Strom stellt eine Realofferte des Versorgungsunternehmens dar, welche der Mieter durch die seinerseits erfolgte Stromentnahme schlüssig annimmt. Dementsprechend kommt der Stromlieferungsvertrag nur zwischen dem Mieter und dem Stromlieferanten zustande, nicht aber zwischen Vermieter und Stromlieferant. Daher kann sich dieser nur an seinen Vertragspartner, den Mieter halten. Dies gilt unabhängig davon, ob dem Versorger die Identität des Mieters bekannt ist oder er überhaupt weiß, dass die Wohnung vermietet ist. Entscheidend ist nur, dass über diesen Zähler nur der Stromverbrauch der konkreten Wohnung erfasst wird. Unerheblich ist ferner, ob sich der Stromzähler räumlich in der jeweiligen Wohnung befindet.

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 + GRUND

Die neue Grundsteuer in Bayern

Neue Grundsteuer – In München müssen 800.000 Wohnungen und Grundstücke neu bewertet werden

Bayern hat sich bei der vom Bundesverfassungsgericht bereits im Jahre 2019 geforderten Neuregelung der Grundsteuer für das sog. Flächenmodell entschieden. Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist demnach ausschließlich die Fläche des Grundstücks sowie die Fläche des Gebäudes und die Art der Nutzung. Wert und Lage des Grundstücks sowie Alter und Zustand des Gebäudes spielen keine Rolle.

Flächenmodell kontra Bundesmodell
Im Gegensatz dazu werden die veralteten Modelle in anderen Bundesländern bei steigenden Immobilienpreisen zu laufenden Steuererhöhungen führen und infolge der ständigen Veränderung der Preise einen immensen Verwaltungsaufwand durch laufende Neubewertungen der Grundstücke erfordern. Gerade weil es die Verwaltung schon bisher nicht geschafft hat, die insgesamt 36 Millionen Immobilien im Bundesgebiet neu zu bewerten, hat das Bundesverfassungsgericht die derzeitige Grundsteuerregelung wegen der nicht aktualisierten und daher veralteten Werten für verfassungswidrig erklärt.

Auch Mieter profitieren vom Flächenmodell
Ferner hätte ein veraltetes Modell in Bayern zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer, in Gebieten mit hohen Bodenpreisen wie z.B. in Großraum München zu einer Vervielfachung führt. Dies hätte auch die Mieter in Bayern und insbesondere im Großraum München mit ihren und ständig steigenden Bodenwerten stark belastet, da die Grundsteuer als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden kann. Hausvermieter und Mieter dürfen sich daher darüber einig sein, dass das bayernische Flächenmodell die sozial verträglichere Alternative zum Bundesmodell ist.

Welche Daten müssen angegeben werden?
Anzugeben in der Erklärung ist die Fläche des Grundstücks, die Fläche des Gebäudes sowie die Art der Nutzung. Die Fläche des Grundstücks ist i.d.R. dem Grundbuchauszug bzw. dem statischen Kaufvertrag zu entnehmen; bei Eigentumswohnungen anteilig aus dem 1:000 Anteil laut Teilageerklärung zu errechnen. Die Fläche des Gebäudes ist bei Wohnnutzung die Wohnfläche i.S.d. Wohnflächenverordnung. Danach sind Wohnflächen alle Flächen innerhalb der Wohnung sowie Wintergärten, Balkone und Terrassen. Ferner gilt als Wohnfläche auch das häusliche Arbeitszimmer. Nicht zur Wohnfläche gehören grundstücklich Kellerräume, Abstellräume, Waschküchen, Heizungsräume u.ä. Flächen unter einer lichten Höhe von mindestens 2 m sind voll, Flächen unter einer lichten Höhe zwischen 1 m und 2 m sind zur Hälfte anzurechnen. Balkon- und Terrassenflächen werden i.d.R. mit einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte der Wohnfläche zugerechnet.

Wo findet man die Daten?
Die maßgeblichen Wohnflächen können, soweit zwischenmenschlich keine baulichen Änderungen vorgenommen worden sind, dem d.R. dem Bautrag oder dem Grundbuchauszug entnommen werden; bei Eigentumswohnungen sind die i.d.R. im



(v.l.) Albert Titkau, Vorsitzender des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München, RA Rudolf Störzer, Vorsitzender von Haus + Grund München, RA Dr. Ingrid Neack, stellv. Vorsitzende von Haus + Grund München, RA Dr. Kai Wemmes, Präsident von Haus + Grund Deutschland

Jahreshauptversammlung 2022

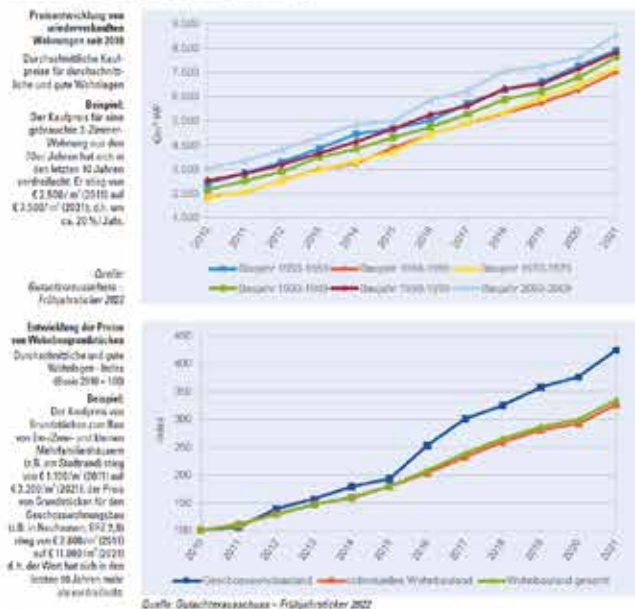
Über 1.000 Mitglieder konnte RA Rudolf Störzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN bei der diesjährigen Jahreshauptversammlung im weltberühmten Festival des Löwenbräukellers begrüßen. Hauptthema des Abends war die Preissteigerung auf dem Immobilienmarkt im Großraum München, aber auch die stark gestiegenen Lebenshaltungskosten infolge der erhöhten Energiepreise insbesondere der Energiereste. Diese betreffen nicht nur die Mieter, sondern auch die Eigentümer, die zusätzlich durch die ebenfalls enorm gestiegenen Preise u.a. für handwerkliche Leistungen und Baumaterial belastet sind.

Eine erfreuliche Ausnahme in diesen Zeiten: Die Mitgliederbeiträge des Vereins sind seit 20 Jahren konstant. Sie wurden keinen Cent erhöht – jähliches Preissteigerungen zum Trotz. Ursächlich sei so der Vorsitzende nicht nur das sparsame Wirtschaften der Geschäftsleitung, sondern insbesondere die Solidarität der Mitglieder, die dem Verein schon seit Jahrzehnten die Treue halten – auch dann, wenn sie aktuell keine Dienstleistungen benötigen. Daher sei der Verein auch völlig unbeschadet durch die Corona-Pandemie gekommen und

konnte auch in den letzten 2 Jahren jährlich um ca. 1.000 Mitglieder zulegen – ähnlich wie schon in den 20 Jahren davor. Für diese große Solidarität bedankte sich der Vorsitzende bei den Mitgliedern ausdrücklich und gab seiner Hoffnung Ausdruck, die Beiträge auch in den nächsten Jahren stabil halten zu können.

Ganz anders die Entwicklung auf dem Münchner Immobilienmarkt, die von Albert Titkau, dem Vorsitzenden des Münchner Gutachterausschusses in seinem Referat eindrücklich dargestellt wurde. Die Eingangsfrage, welchen Einfluss die Corona-Pandemie auf den Münchner Immobilienmarkt gehabt habe, konnte Albert Titkau kurz und deutlich beantworten: Keines! Die Preise seien auch während der Pandemie in dem seit Jahren gewohnten Umfang weiter gestiegen.

Beispielhaft aus dem Frühjahrstrichter 2022 des Münchner Gutachterausschusses die Preisentwicklungen von Wohngrundstücken und wiederverkaufte Wohnungen von 2019



Der Ratgeber zur neuen Grundsteuer

Mit diesem Buch informieren wir Sie u. a. darüber, welche Daten Ihrer Immobilie Sie für Ihre Grundsteuererklärung benötigen, wie Sie diese beschaffen können und in Ihre Steuererklärung eintragen, die vollständig und fristgerecht bis spätestens 31.10.2022 an das Finanzamt übermittelt werden muss.

Autorinnen:
Doris Festschick, Fachanwältin für Steuerrecht, Beraterin bei Haus + Grund München; Rudolf Störzer, Rechtsanwalt und Vorsitzender von Haus + Grund München

ISBN: 978-3-848-10834-5
Bestell-Nr.: ES002
200 Seiten
Buch € 9,95 €

Erhältlich bei HAUS + GRUND MÜNCHEN,
in Ihrer Buchhandlung oder im HaUG-Shop unter:
www.haug.de/buchbuch
0800 50 40 445 (Anruf kostenlos)

Zur Ermittlung der neuen Grundsteuer müssen aber auch ein Bayern sämtliche Grundstücke und Wohnungen neu bewertet werden. Wann und auf welche Weise dies zu erfolgen hat, ist im bayrischen Grundsteuergesetz (BayStStG) vom 10.12.2021 (GVBl. 2021 S. 839) festgelegt. Allein im Stadtgebiet München stehen ca. 800.000 Wohnungen und Grundstücke zur Neubewertung an.

Hauptfeststellung zum 01.01.2022

Obwohl die derzeitige Grundsteuer noch knapp ein Jahr bis zum 31.12.2024 gilt, wurde die Bemessungsgrundlage für die neue Grundsteuer nämlich zum 01.01.2022 festgesetzt (sog. Hauptfeststellung). Sie muss allerdings nur dann angepasst werden, wenn sich Flächengröße oder Grundstückskategorie ändern (Art. 6 Abs. 1 BayStStG). Änderungen der Verkehrswerte des Bodens oder des Gebäudes erfordern keine Anpassung.

Die Finanzämter werden ab April Informationschreiben, mit denen die Eigentümer auf ihre Verpflichtung zur Abgabe der Grundsteuererklärung bis spätestens 31.10.2022 hingewiesen werden. In diesen Schreiben wird auch darauf hingewiesen, dass die Erklärung grundsätzlich elektronisch über das Portal ELSTER abzugeben ist. In die dem Eigentümer nicht möglich z.B. weil er nicht über einen PC oder die dafür notwendigen Kenntnisse verfügt, kann die Grundsteuererklärung ebenfalls auch in Papierform eingereicht werden. Die bayrischen Finanzämter stehen ab 01.07.2021 im Internet sowie in den Servicezentren der bayrischen Finanzämter bereit. Musterdrucke können schon jetzt unter <https://www.verkennung-bayern.de/haug/baym/2022/162/haugm/2022-162.pdf> abgerufen werden. HAUS + GRUND München wird seine Mitglieder bei der Erstellung der Steuererklärung beraten und unterstützen. Bei Nicht- oder verspäteter Abgabe der Steuererklärung kann ein Vergütungsanspruch festgesetzt (§ 152 AO) und / oder die Bemessungsgrundlage geschätzt werden (§ 142 AO).

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.

Zum 15. Mai in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als konstituente erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Grundbuch 2021 konnte die Zahl der Mitglieder um 500 auf insgesamt 17.250 Mitglieder steigen und damit die stärkste Mitgliederzahl der mehr als 100 Haus- und Grundbesitzervereine in Bayern. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als doppelt so viele Mitglieder, geworben als der zweitgrößte Haus + Grund Stuttgart und lockert seine Stellung als traditionsreicher Eigentümerverband weiter ausgebaut. Im diesem Erfolg waren für die umfangreichen Serviceleistungen die abgesehenen, ehrenamtlichen Mitglieder und die vollständige Verbundenheit der Interessen der Mitglieder sowie HAUS + GRUND MÜNCHEN ein

ALLE NEWS UNTER:

12. Mai 2022 wird zum Zentralverband Haus + Grund Deutschland als repräsentative Interessenvertretung ausgerufen.
Dr. Kai Wemmes, Präsident von Haus + Grund Deutschland, wird die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbands in Leipzig im Hotel Marriott Resort St. Moritz, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- 1. Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberater durch 22 Spezialisten
- 2. 24 Stunden Sofort-Mieter-Berufshilfen
- 3. Mietervereine und Mietervereine
- 4. Lokale Vertreter im Kreis um Haus + Grund München
- 5. Alle Leistungen bereits ab 80 Euro pro Jahr – seit 20 Jahren unverändert

Sonnenstraße 13/III | 80331 München | ☎ 089/55141-0 | ☎ 089/55141-365 | ✉ info@haug-m.de | www.haug-m.de

Nr. 28 vom 13.07.2022

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Neue Grundsteuer

In München müssen 800.000 Wohnungen und Grundstücke neu bewertet werden

des erfordern keine Anpassung.

Die Teilnehmer werden seit April Informationen zu den verschiedenen Modellen der Veranschaulichung zur Angabe der Grundumsenkung bis spätestens 31.10.2007 zugewiesen werden. In diesem Zusammenhang werden die Teilnehmer, die das Panel ELUSTAR abgeben ist, das dem Eigentümer nicht möglich ist, weil er nicht einen PC oder die dafür notwendigen Kenntnisse verfügt, kann in Grundumsenkung zugewiesen werden. Grundumsenkung zugewiesen werden, wenn die Teilnehmer die folgenden Schritte vorab aufbauen ab 01.01.2007 im Internet

Auch Mieter profitieren vom Flächenmodell
 Mieter hätte ein werbungs- und werbungs-Model in Bayern unter <https://www.verkueundung-bayern.de/files/bayml/2022/162/bayml-2022-162.pdf> abgerufen werden.

HAUS + GRUND München wird seine Mitglieder bei der Erstellung der Steuererklärung beraten und unterstützen.

Bei Nicht- oder verspäteter Abgabe der Steuererklärung kann ein Verzugschaden festgestellt (§ 152 AO) und/oder die Besteuerungsgrundlagen geschätzt werden (§ 162 AO).

Welche Daten müssen angegeben werden?

Anzugeben in der Erklärung ist die Fläche des Grundstücks, die Fläche des Gebäudes sowie die Art der Nutzung.

Die Höhe des Grundstückerlöses ist i.d.R. dem Grundbuchauszug bzw. dem notariellen Kaufvertrag zu entnehmen; bei Eigentumswohnungen anteilig aus dem 1.000-Anteil laut Teilungserklärung zu entnehmen.

[illegible][illegible]

seiner lichten Höhe zwischen 1 m und 2 m sind zur Hälfte anzurechnen. Balkon- und Terrassenflächen werden i.d.R. mit einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte der Wohnfläche zugerechnet.

Die maßgeblichen Wohnflächen können, soweit zwischenzeitlich keine baulichen Änderungen vorgenommen worden sind, der i.d.R. dem Bauantrag beiliegenden Wohnflächenberechnung entnommen werden; bei Eigentumswohnungen sind sie i.d.R. in der Teilungskurzung genannt oder aus den Haus- und Grundbuchrechnungen der Verwaltung ersichtlich.

Bei einer Nutzung nicht zu Wohnzwecken ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Die jeweiligen Flächen werden auf volle Quadratmeter nach unten abgerundet (Art. 2 Abs. 5). Nutzflächen von Garagen, die in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnung zu stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind, bleiben aus einer Fläche von insgesamt 50 m² außer Acht (Art. 2 Abs. 1, 2).

Die Vermessungsverwaltung stellt vom 01.07. bis 31.12.2022 Daten der Flurstücke zum Hauptfeststellungszeitpunkt kostenlos über den sog. Bayern Atlas (www.bayernatlas.de) d.h. eine allgemein

MIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG
DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.

Was in Folge wurde HAUT + BRUST MÜSCHEN als
weit erfolgreichste Interessengruppe der Haus-
- und Grundbesitzer ausgerechnet.

Im Januar 2007 konnte die Zahl der Mitglieder um 120 auf 37.258 Mitglieder steigen und damit der höchste Stand erreicht, der mehr als 800 Haus- und Grundbesitzervereine

insgesamt nicht werden. HÄSS - GRUND MÜNCHEN hat
er die Arbeit so sein Meinung oder persönlich an der
Seite (Haus & Grund Stuttgart) und darüber seine Stellung
nicht größer (Grund) weiter ausgeben.

Einmal mehr für die langfristigen Servicegäste, die eine Kontinuität und die verbindliche Verankerung der Mitglieder wurde 1910: GRUND MÄCHTEN am

Postfach 12/III | 80331 München | ☎ 089,551

...

enstraße 13/III

הכרזת המלכות



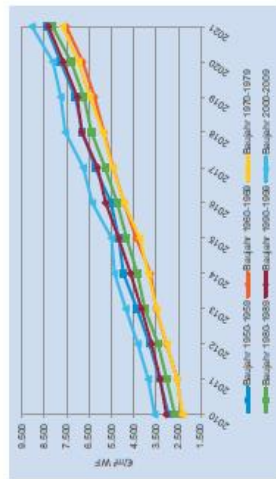
Jahreshauptversammlung 2022

Über 1.000 Mitglieder konnte RA Rudolf Kersch, Vorsitzender der HAUS + GRUND AG, bei der Tagung der designtoys ausbauen. Die Teilnehmer des Tagungsprogramms wurden von den Ausstellern im vollstehenden Festsaal des Lowerdortellers begrüßt. Hauptthema des Abends war die Preisexplosion auf dem Immobilienmarkt im Großraum München; aber auch die stark gestiegenen Lebenshaltungskosten infolge der exponentiellen Steigerung insbesondere der Energiepreise. Diese treffen nicht nur die Mieter, sondern auch die Eigentümer, die zusätzlich noch der ebenfalls enorm gestiegenen Preise u.a. für handwerkliche Leistungen und Baumaterial belastet sind.

[illegible]

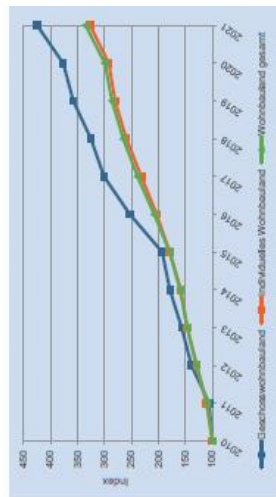
(v.l.) Albert Fittkau, Vorsitzender des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus + Grund München, RA In Brigitt Noack, stelm. Vorsitzende von Haus + Grund München, RA Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus + Grund Deutschland

Beispielhaft aus dem Frühjahrster 2022
des Münchner Gutachterausschusses die
Präsentationen von Wohngrund-
stücksangeboten und wiederverkaufte Wohnungen
seit 2016.



Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2010

Durchschnittliche Kaufpreise für durchschnittliche und gute Wohnlagen
Beispiel: Der Kaufpreis für eine gebrauchte 3-Zimmer-Wohnung aus den
70er Jahren hat sich in den letzten 10 Jahren verdreifacht.
Er stieg von € 2.500/m² (2011) auf € 7.500/m² (2021);
d.h. um 200 %/Jahr



Entwicklung der Preise von Wohnbaugrundstücken

Beispiel: Der Kaufpreis von Grundstücken zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern (z.B. am Stadtrand) stieg von € 1.100/m² (2011) auf € 3.200/m² (2021); der Preis von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau (z.B. in Neuhausen, GFZ 2,0) stieg von € 2.800/m² (2011) auf € 11.000/m² (2021) d.h. der Wert hat sich in den letzten 10 Jahren mehr als verdreifacht.

Quelle: Gutachten des Sachverständigen – Bericht vom 20.7.2022

Quelle: Gutachterausschuss München – Prüfungsjahr 2022

WIRTSCHAFT

Wenn das Leben zu teuer wird

Lieferprobleme, Gasknappheit, Inflation: Deutschland steht vor der **Rezession**. Schon jetzt kosten uns Krieg und Krise Wohlstand. Eine Reise durch eine verunsicherte Republik

TEXT VON PAUL GÄBLER, KATHARINA HORBAN, PHILLIPKA VON KLEIST, LUKAS MÜLLER UND CARLA NEUHAUS



TITEL

Reihenweise Probleme
Die steigenden Preise treffen jene zuerst, bei denen das Geld schon vor Pandemie und Krieg knapp war. Zum Beispiel Studierende

»Mit meinen Freunden einen trinken zu gehen geht nicht mehr so oft. So schade es ist. Sorgen bereitet mir, wie es im Winter weitergeht«

Marc Sandmann, 21, Student

Emden Von seinen Eltern bekommt Marc Sandmann 650 Euro im Monat, 400 Euro verdient er dazu. Trotzdem muss er sich aufgrund der steigenden Lebenskosten einschränken. Verabredungen fürs Kino oder in der Bar muss er immer öfter absagen. Zum Essen geht er nach Möglichkeit in die Mensa oder kauft im Supermarkt, was gerade günstig ist. Von der Politik hat er sich mehr Hilfe erhofft. „Wir werden aber nicht gesehen.“ Die wenigsten Studierenden bekämen BAföG. Das heiße aber nicht, dass die anderen gut über die Runden kommen.

WIRTSCHAFT

Kürzlich, an der Kasse vom Norma, wären Stephanie Mrowczynski fast die Tränen gekommen. Sie hatte nur ein paar Kleinigkeiten kaufen wollen. Gurken, körnigen Frischkäse, Cornflakes, Avocados im Netz, Äpfel, Eier, Milch, dazu zwei Bettlaken aus dem Angebot. In zwei Tragetaschen passte ihr Einkauf. Zahlen musste sie 70 Euro. „Danach bin ich den Kassenzettel durchgegangen“, sagt sie, „ob irgendwas doppelt berechnet wurde.“ Wurde es aber nicht. „Ich dachte, mich haut es vom Hocker.“

Mrowczynski, 34, ist alleinerziehend und von Beruf „Büroante“, wie sie sagt. Und sie ist eine von vielen Deutschen, die in diesen Tagen an ihre Grenzen stoßen. Die genau überlegen müssen, was sie sich leisten können und was nicht. „Fleisch gibt es nur noch, wenn es im Angebot ist“, sagt Mrowczynski. „Das ist vielleicht einmal im Monat der Fall, dafür nehme ich zwei Packungen und friere eine ein.“ Auch das Kaktus-Eis, das ihre Tochter Emi so gerne isst, kauft sie nur noch zum Sonderpreis: elf Stück für einen Euro. Oft ruft Emi ihr hinterher: „Mama, vergiss mein Eis nicht!“ Doch das ist nicht immer drin. Kürzlich war sie im Aldi, da kostete die Salatgurke einen Euro das Stück. „Eine Gurke!“, sagt Mrowczynski. „Die habe ich nicht gekauft.“

Mit der achtjährigen Tochter und drei Katzen lebt sie in Markt Schwaben bei München. Eigentlich ist sie gelernte Kinderpflegerin, ihr Traumjob. Doch dann bekam sie chronische Rückenschmerzen, hatte drei Bandscheibenvorfälle. Heute arbeitet sie 30 Stunden die Woche als Verwaltungsangestellte, verdient 1600 Euro netto im Monat. Dazu kommen 219 Euro Kindergeld und 236 Euro Unterhaltsvorschuss. Schon vor dem Krieg, vor dem hohen Preisanstieg, war es für sie nicht leicht, über die Runden zu kommen. Nun sagt sie: „Ich mache mir um jeden Cent Gedanken.“

Deutschland im Jahr 2022, das ist ein Land, das sich sorgt um die hohen Ausgaben für Lebensmittel, die steigenden Energiepreise. Bei über sieben Prozent liegt die Inflation, so hoch wie seit Jahrzehnten nicht. Lebensmittel verteuerten sich im Juni im Vergleich zum Vorjahresmonat sogar um fast 13 Prozent. Und so schnell wird die Lage

wohl nicht besser. Am Donnerstag will die Europäische Zentralbank im Kampf gegen die Inflation die Zinsen anheben. Doch ihr Handlungsspielraum ist begrenzt. Hebt sie die Zinsen zu stark an, läuft sie Gefahr, die ohnehin angeschlagene Wirtschaft abzuwürgen: Unternehmen können sich dann keine Kredite mehr leisten. Anders als in der Finanzkrise hat die Geldpolitik heute kaum ein Instrument, das uns retten könnte.

Eine Krise überlagert die nächste

Zumal die Inflation nur das Symptom einer größeren Krise ist, an der die Zentralbank wenig ändern kann: die Gaskrise. Und die kommt zur Unzeit. Die Folgen der Pandemie sind längst nicht überwunden, die Lieferprobleme nicht beseitigt, da bringen Krieg und Gasknappheit das System an seine Grenzen. Jede einzelne dieser Krisen wäre für sich schlimm genug. Zusammen sind sie ein teuflischer Mix. Lange war die wirtschaftliche Lage nicht so heikel wie heute.

Das Gas ist so knapp, dass unklar ist, ob es über den Winter für alle reichen wird. Russland hat seine Gaslieferungen nach Europa zurückgefahren. Derzeit fließt durch die wichtigste Pipeline Nord Stream 1 nichts mehr. Das liegt an der jährlichen Wartung. Und die Sorge ist groß, dass aus dem technischen Grund ein politischer wird. Dass auf längere Sicht kein Gas mehr kommt, Russland Europa auf einen kalten Entzug setzt – mit allen Nebenwirkungen.

Wirtschaftsminister Robert Habeck wird deshalb nicht müde zu betonen, wie ernst die Lage ist. „Wir müssen uns auf das Schlimmste einstellen“, sagt er. Und das, obwohl es sich für manche noch nicht so anfühlt. Sie haben während der Pandemie gespart, wollen nachholen, worauf sie lange verzichtet haben. Derzeit wollen zum Beispiel so viele verreisen, dass an den Flughäfen aufgrund fehlenden Personals das Chaos ausgebrochen ist. Doch auch wenn die Gegenwart für einige nicht

»Fleisch und Fisch kaufe ich nur noch alle 14 Tage. Bis vor Kurzem konnte ich mir das jede Woche leisten«

Jutta Herpich, 77, Rentnerin

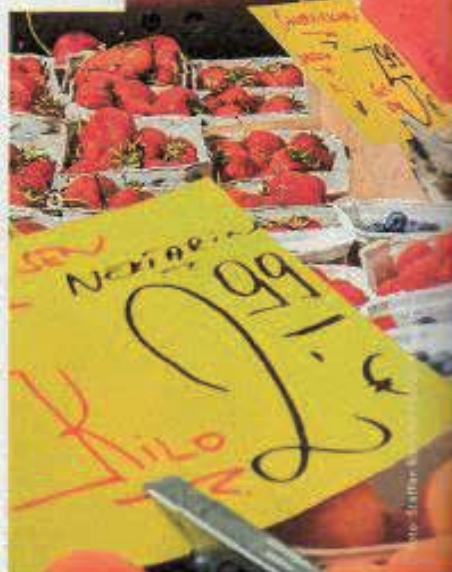
Berlin Mit einer Rente von 1000 Euro im Monat gilt Jutta Herpich offiziell nicht als bedürftig. Doch sie sagt: „Miete, Strom, Gas, Versicherung: Da bleibt unterm Strich nicht mehr viel übrig.“ Sich gesund zu ernähren ist ihr wichtig. Doch regionale Produkte oder Waren von der Frischetheke sind besonders teuer geworden. Der Gang auf den Markt: für sie ein Luxus. Herpich ist froh, wenn bei der Tafel, bei der sie aushilft, etwas übrig bleibt. „Das kann ich mir dann mitnehmen.“ Doch weil die Zahl der Bedürftigen steigt, ist das immer seltener der Fall.

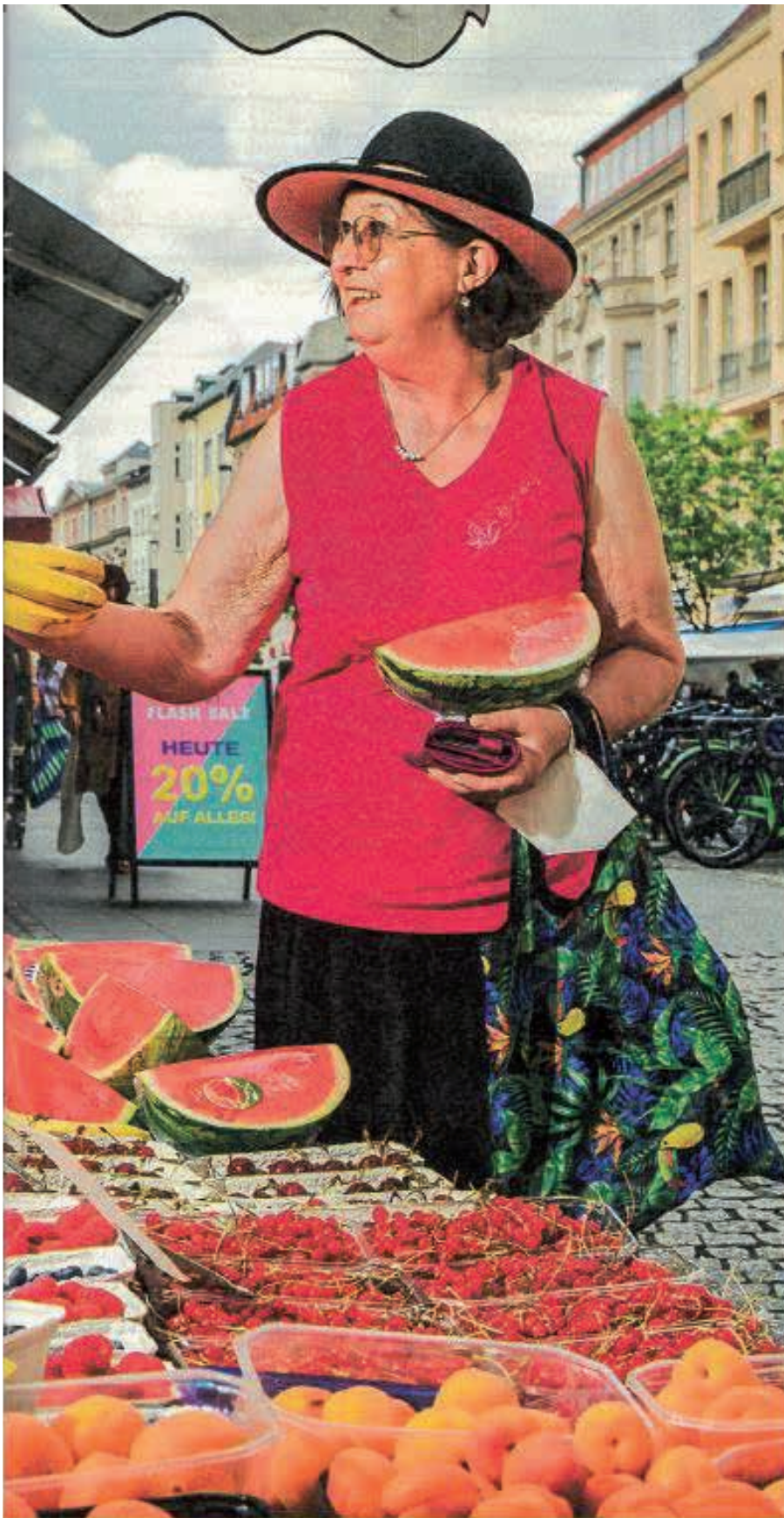
-12,7

Prozent

So stark könnte die Wirtschaft einbrechen, sollte im zweiten Halbjahr kein Gas aus Russland kommen

Quelle: VWG





so schlecht ist, warnt Habeck: „Die Angst vor der Rezession ist überwältigend groß.“

Da ist es also, das R-Wort. Die Rezession. So nennen Volkswirte einen andauernden Wirtschaftsabschwung. Technisch gesehen ist ein Land in der Rezession, wenn das Bruttoinlandsprodukt zwei Quartale hintereinander sinkt. Wenn der Wert der Waren und Dienstleistungen, die wir produzieren, immer weiter zurückgeht. Es ist das realistische Szenario, sollte auf längere Sicht kein Gas aus Russland kommen. „Tritt dieser Fall ein, kommen wir um eine schwere Rezession nicht herum“, sagt Ökonom Jens Südekum.

Wie schlimm es werden kann, hat kürzlich die Vereinigung der Bayerischen Wirtschaft (VBW) vom Prognos-Institut durchrechnen lassen. Bleibt das Gas aus Russland im zweiten Halbjahr aus, könnte die deutsche Wirtschaft um 12,7 Prozent einbrechen. Das wäre ein historischer Absturz. Weder nach der Finanzkrise (-5,7 Prozent) noch zu Beginn der Pandemie (-4,6 Prozent) hat es Deutschland so hart getroffen. Entsprechend viel steht auf dem Spiel. 5,6 Millionen Arbeitsplätze, so die Studie, wären bedroht.

Besonders hart träfe das all jene, die schon jetzt arm dran sind. Die arm sind. Deutschland gilt als reiches Land, als Land der Mittelschicht. Doch die Pandemie hat auch hier Spuren hinterlassen. 13,8 Millionen Menschen zählten 2021 hierzulande bereits als arm. Ein rasanter Anstieg – und das lange vor Ausbruch des Ukraine-Kriegs. Die steigende Inflation hat die Lage verschlimmert. Das spüren etwa die Tafeln im Land, die kaum noch wissen, wie sie all die Bedürftigen versorgen sollen. Etwa in Berlin-Steglitz.

Wenn Lebensmittel zu teuer sind

Dort, im Gemeindezentrum hinter der Matthäus-Kirche, hat an diesem Mittag die Tafel von Laib und Seele geöffnet. Im Innenhof drängen sich Menschen mit leeren Einkaufstrolleys und Plastiktüten. Männer und Frauen, von jung bis alt, stehen in Schlangen neben der Hauswand. Hier haben sie Schatten, müssen nicht in der prallen Sonne warten.

Klaus Bräuer war schon dran. Der 66-Jährige kommt fast jeden Donnerstag hierher. Vor drei Jahren ist er in Rente gegangen. Weil die aber kaum zum Leben reicht, erhält er zusätzlich Grundversicherung. Doch auch damit kommt er nur knapp über die Runden. Mit den Lebensmitteln, die er bei der Tafel

WIRTSCHAFT

»Ich brauche das Auto, um zum Job zu kommen. Die hohen Spritpreise tun da weh«

Florian Demler, 49, Sozialarbeiter

Bad Schwalbach Als Sozialarbeiter begleitet Florian Demler Menschen mit Behinderung im Alltag. Viermal die Woche fährt er dafür 60 Kilometer nach Frankfurt am Main und wieder zurück. Um Geld zu sparen, beschleunigt er kaum noch, bei 100 km/h ist Schluss. Trotzdem zahlt er mehr als früher: 50 Euro kostet ihn eine Tankfüllung, vor dem Krieg kam er mit 35 Euro hin. Ein Tempolimit fände er gut – er hält sich eh schon dran.



bekommt, versucht er, möglichst lange auszukommen. Das wird aber immer schwieriger. „Auch wenn die Tafel kein Ersatz für den Supermarkt ist: Früher gab es auch mal zwei Tüten, jetzt kriegt man nur noch eine, manchmal auch nur eine halbe.“ Auf Fleisch muss er immer öfter verzichten. Bei der Tafel gibt es das nur noch selten. Und: „Im Supermarkt ist das überhaupt nicht mehr zu bezahlen.“ Bräuer hat Sorge, dass das Angebot der Tafel noch knapper wird, wenn die Preise weiter steigen. „Dann wird es richtig übel.“

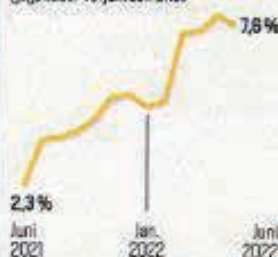
Das fürchtet auch Eva-Maria Stöck, die die Ausgabestelle in Steglitz leitet. Seit Wochen bekomme sie immer weniger Lebensmittel, dabei wachse der Bedarf. Aktuell versorgt ihr Team 600 Menschen aus 180 Haushalten. Das sind etwa 60 mehr als zu Jahresbeginn. „Vor vier Wochen haben wir sogar 240 Haushalte versorgt. Ich habe auf dem Hof nur noch Menschen gesehen.“ Unter den neuen Kunden seien viele ukrainische Flüchtlinge, Rentner und Alleinerziehende, aber auch Menschen, die es wegen der Teuerungen

13,8 Millionen Deutsche lebten 2021 in Armut. Das ist ein Höchststand von 16,8 Prozent
Quelle: Paritätischer Wohlfahrtsverband

52%

der Deutschen mit einem Haushaltseinkommen bis 2000 Euro netto im Monat sagen, sie kaufen aufgrund der hohen Energiepreise weniger Lebensmittel
Quelle: Hans-Böckler-Stiftung

Inflationsrate in Deutschland
Steigerung des Verbraucherpreisindex gegenüber Vorjahresmonat



Teurer leben So hoch wie zuletzt war die Inflation seit Jahrzehnten nicht

nicht mehr alleine schaffen. Frau Stöck glaubt, das werden noch mehr.

Die 68-Jährige kommt mit ihrer Rente selbst kaum hin. Gegen einen Obolus von zwei Euro kann sie sich, wie ihre Kunden, eine Tüte mit Lebensmitteln mitnehmen. „Vor zwei Jahren bekam man die noch für einen Euro“, sagt Stöck. Dann kam Corona, die Inflation. Beide Male stieg der Unkostenbeitrag um 50 Cent. Und obwohl die Bedürftigen mehr bezahlen, wird die Ausgabe rationiert. „Auch die Supermärkte kalkulieren anders“, sagt Stöck. Durch die Preissteigerungen würden die Menschen weniger einkaufen, die Märkte weniger bestellen. „Viel bleibt für uns dann nicht mehr übrig.“ Fünf Ausgabestellen in Berlin öffnen deshalb nur noch alle 14 Tage. „Wenn es so weitergeht, kommt das auch auf uns zu“, sagt Stöck. Neue Anmeldungen nimmt sie schon keine mehr an.

Und die finanzielle Lage vieler Deutscher dürfte sich weiter verschärfen. Vor allem beim Gas müssen Verbraucher mit Aufschlägen rechnen. „Die Folgen der aktuellen Gasknappheit sind bei den Ver-

brauchern noch gar nicht angekommen", sagt Klaus Müller, Chef der Bundesnetzagentur. Die Mehrbelastung für Familien geht in die Tausende. Nicht einmalig, sondern dauerhaft. Selbst wenn es zu keiner Gasnotlage kommt, es nicht rationiert werden muss, bleiben die Preise hoch. „Wir werden stärker auf Flüssiggas angewiesen sein, und das kostet nun mal“, sagt Müller. Seine Prognose: „Manche Menschen werden ihre Rechnungen fürs Gas nicht bezahlen können. Uns droht eine Gasarmut.“

Die Scham, über Geld zu sprechen

Marc Sandmann hat bereits eine Mieterhöhung bekommen aufgrund der steigenden Strom- und Gaskosten. „Zwar nur um die zehn Euro“, sagt er. Doch die Preissteigerungen im Alltag summieren sich. Vor allem, wenn man wie er als Student mit wenig Geld auskommen muss. Sandmann, 21, studiert im fünften Semester Wirtschaftspsychologie an der Hochschule in Emden-Leer. Seine Eltern unterstützen ihn mit 650 Euro im Monat. Doch Miete, Essen, Handyvertrag und sonstige Kosten wie Semesterbeiträge, Bücher oder Laptop sind damit nicht zu decken. 400 Euro verdient er dazu.

Trotzdem muss er Abstriche machen. Also schaut er im Supermarkt, welche Produkte gerade günstig sind. „Auf die weiche ich dann aus.“ Bei Gemüse ist das gerade Paprika. Auch geht er öfter in die Mensa. Am Essen zu sparen falle ihm leichter, als sich in seiner Freizeit einzuschränken. Dennoch muss er immer wieder Verabredungen absagen: „Mit meinen Freunden einen zu trinken geht nicht mehr so oft.“ Er vermutet, dass es anderen ähnlich geht wie ihm. „Das auszusprechen ist bei vielen mit Scham behaftet.“

Schon jetzt überzieht bundesweit jeder Fünfte aufgrund steigender Preise sein Konto. Unter den 25- bis 34-Jährigen ist sogar jeder Dritte im Dispo. Sandmann hätte sich von der Bundesregierung mehr erhofft. „Für die Politik sind Studierende oft nur jene, die BAföG bekommen. Dabei trifft das auf nur etwa zehn Prozent zu.“ Zwar hat die Bundesregierung zuletzt eine Energiepreispause eingeführt. Die aber erhalten nur Arbeitnehmer. Studierende bleiben da ebenso außen vor wie Rentner.

Der Mieterbund warnt bereits, der starke Anstieg der Energiepreise „könnte nicht weniger als den Ruin für Millionen Mieter bedeuten“. Die Bundesregierung müsse „kurzfristig erheb-



**»Für mich ist klar:
Bis zur Rente
will ich in dieser
Wohnung bleiben.
Danach aber wird
es schwierig«**

**Claudia Strucks, 62,
pädagogische Fachkraft**

München Als Claudia Strucks beruflich in die bayerische Hauptstadt zog, war sie froh, so schnell eine Wohnung gefunden zu haben. Dass sie dabei einen Index-Mietvertrag schloss, bei dem die Miete an die Inflation gebunden ist, war anfangs sogar von Vorteil. Weil die allgemeine Preissteigerung niedrig war, legten ihre monatlichen Kosten nur gering zu. Nun aber muss sie ab Herbst wohl 80 bis 100 Euro mehr zahlen. Als Rentnerin, sagt sie, wird sie sich die Wohnung nicht mehr leisten können.

WIRTSCHAFT

»Ohne die Hilfe von Freunden wäre die Hälfte des Monats kein Geld für Essen da«

Dominic Stanich, 37, Hartz-IV-Empfänger

liche Heizkostenzuschüsse für die Menschen auf den Weg bringen, die sonst eine geheizte Wohnung nicht mehr bezahlen können". Die SPD wiederum sieht die Vermieter in der Pflicht: Sie will einen Kündigungsstopp durchsetzen. Den hat es schon zu Beginn der Pandemie gegeben, als Mietschulden zeitweise nicht mehr als Grund für die Kündigung anerkannt wurden. Zahlen mussten die Mieter zwar trotzdem, nur eben nicht sofort.

Probleme bekommen vor allem jene, die einen Index-Mietvertrag haben. Bei ihnen ist die monatlich fällige Summe an die Inflation gekoppelt. Alle 15 Monate kann der Vermieter den Betrag entsprechend nach oben anpassen. Solange das Preisniveau stabil war, war das kein Problem. Im Gegenteil. Da hatte solch ein Vertrag sogar Vorteile. Etwa in München. „In den vergangenen zehn Jahren hatten wir eine Indexerhöhung von 14 Prozent, also 1,4 Prozent im Jahr“, sagt Rudolf Stürzer vom Verband Haus und Grund. „Die Marktmieten in München sind im selben Zeitraum um 29 Prozent gestiegen, also um 2,9 Prozent jährlich.“ Jetzt aber hat sich das Blatt gewendet. Dieses Jahr könnten die Vermieter sieben bis acht Prozent mehr verlangen, sagt Beatrix Zurek, Vorsitzende des Mietervereins München.

Allein in der bayerischen Hauptstadt haben 240 000 Menschen einen Index-Mietvertrag abgeschlossen. So wie Claudia Strucks. Zum Gespräch bringt die 62-Jährige einen grünen Ordner mit, schlägt ihn

Haßloch Weil seine Hand kaputt ist, kann Dominic Stanich nicht mehr als Gas-Wasser-Installateur arbeiten. Seinen Sohn Leon zieht er alleine groß. Keine leichte Situation, zumal die beiden auch noch auf Wohnungssuche sind. Spielplatz und Baggersee: Das ist das Programm für den Sommer. Im Supermarkt schaut Stanich angesichts der hohen Preise genau hin. Statt Fruchtwiegen ist nur der Billigpudding drin.



auf und fährt mit dem Finger über verschiedene Zahlen, die sie mit Textmarker umkreist hat. 2015 ist sie aus beruflichen Gründen nach München gezogen. Über Kontakte ihres vorherigen Vermieters fand sie eine Wohnung in Obersendling. Was eine Index-Miete war, musste sie erst mal googeln. Und doch unterschrieb sie, so froh war sie, überhaupt etwas gefunden zu haben. Damals stagnierte die Inflation bei zwei Prozent. „In meinem ersten Jahr in München hatte ich eine Mieterhöhung

von 2,54 Euro“, sagt sie. Seitdem wurde es zwar immer mehr, zuletzt stieg die Miete um 27 Euro. Doch Strucks sagt: „Für mich war klar, bis zur Rente will ich in dieser Wohnung bleiben.“

Nur was dann? Strucks ist pädagogische Fachkraft in der kooperativen Ganztagsbildung einer Grundschule. Weil sie viele Jahre in Teilzeit gearbeitet hat, rechnet sie mit keiner allzu hohen Rente. Eigentlich wollte sie deshalb sparen. Doch das fällt ihr angesichts der hohen

5074

Euro

So viel könnte eine vierköpfige Familie im Jahr für Energie draufzahlen müssen

Quelle: GdW

Inflation und der steigenden Miete schwer. Aktuell zahlt sie für ihre Wohnung – zwei Zimmer, Balkon, zweiter Stock – 933,53 Euro im Monat. Ab Herbst rechnet sie mit einem Aufschlag von 80 bis 100 Euro. „Viele resignieren einfach und fügen sich. Aber das entspricht nicht meiner Mentalität“, sagt sie. „Ich war schon immer etwas kämpferischer.“

Sie denkt darüber nach, als Rentnerin aus München wegzuziehen. „Ich habe mich mal ein bisschen umgesehen auf dem freien Markt. In der Größenordnung meiner Wohnung bekommt man neue Wohnungen zu einem Kaltbetrag, wie ich ihn jetzt warm bezahle. Das ist der Horror“, sagt sie. Einen Umzug nach Bremerhaven könnte sich Strucks vorstellen. Die Stadt gehöre zu denen mit den günstigsten Mieten in Deutschland.

Dominic Stanich aus Haßloch in Rheinland-Pfalz wäre hingegen froh, wenn er überhaupt eine Wohnung hätte. Der 37-Jährige ist gelernter Gas-Wasser-

Installateur, musste den Beruf aber aufgeben. Seine Hand ist kaputt. Heute bezieht er Hartz IV. Zusammen mit seinem Sohn, den er alleine großzieht, wohnt er vorübergehend bei Freunden. Über Monate hatte er eine Wohnung gesucht. Doch ohne Erfolg. Ein alleinerziehender Hartz-IV-Empfänger? „Das hat nicht jeder so locker gesehen.“

Jetzt im Sommer ist er mit Sohn Leon viel mit dem Rad unterwegs, verbringt ganze Tage auf dem Spielplatz oder am Baggersee. In ihrer provisorischen Unterkunft seien sie eigentlich nur zum Schlafen. Vor Leon erwähnt Stanich seine Probleme lieber nicht. „Hauptsache, es steht Essen auf dem Tisch und schmeckt ihm.“ Auch wenn es Billigpudding gibt statt der teureren Fruchtzwerges.

Für Hartz-IV-Bezieher wird es eng

Was die Inflation für Menschen bedeutet, die wie Stanich auf Hartz IV angewiesen sind, weiß Helena Steinhaus nur allzu

gut. Die 34-Jährige ist Gründerin von Sanktionsfrei e.V., einem Verein, der sich für die Abschaffung der Hartz-IV-Sanktionen einsetzt und gesetzwidriges Verhalten der Jobcenter öffentlich macht. Um drei Euro wurde der Regelsatz im letzten Januar erhöht, eine Steigerung fast im Promillebereich. Bei Inflationsraten um die sieben Prozent bedeutet das, dass ALG-II-Empfänger viel weniger in der Tasche haben als noch im letzten Jahr.

„Die Menschen, die sich an uns wenden, haben unglaubliche Angst“, sagt Steinhaus. „Ich habe von Betroffenen gehört, dass sie weniger kochen aus Angst vor den Strompreisen. Wenn die Jahresendabrechnungen eintrudeln, sind die bereits für viele nicht zu stemmen.“ Das könnte im schlimmsten Fall Stromsperrungen zur Folge haben. Denn die Stromkosten werden nicht wie die Miete oder die Sozialversicherung zusätzlich zum Regelbedarf ausbezahlt, sondern sind in den 449 Euro pro Monat bereits enthalten. Auch für Gas gibt es eine Angemessenheitsgrenze, die allerdings schon jetzt für die meisten zu niedrig ausfalle.

Wenn die Gaspreise, wie von einigen befürchtet, im Winter um das Drei- oder Vierfache steigen, rechnet Steinhaus mit dem Schlimmsten. „Ich fürchte, dass manche Hartz-IV-Empfänger diesen Winter im Kalten sitzen werden.“ Wenn ein Haushalt eine Stromnachzahlung bekommt, kann er das Jobcenter dafür zwar um ein zinsfreies Darlehen bitten, muss das dann aber vom Regelsatz abstottern. „Und selbst das verweigern die Jobcenter manchmal.“

Hartz-IV-Bezieher und Geringverdiener leiden besonders unter den steigenden Gaspreisen. Dabei glaubt Bundesnetzagenturchef Müller, dass die Regierung nicht nur ihnen wird helfen müssen. Er sagt: „Auch Menschen mit mittleren Einkommen werden unter Umständen Entlastungen brauchen.“

Der Exportweltmeister schwächelt

Schon jetzt ist aber klar, dass die Politik nicht alle wird retten können. Das betonte Wirtschaftsminister Habeck bereits im April, als er sagte: „Wir werden ärmer werden.“ Ein Satz, den in Deutschland lange kein Minister mehr hat aussprechen müssen. In einem Land, ▶



»Fleisch und Wurst sind im Supermarkt nicht mehr zu bezahlen. Ich schränke mich deshalb ein«

Klaus Bräuer, 66, Rentner

Berlin Weil seine Rente als früherer Schauspieler mickrig ausfällt, erhält Klaus Bräuer zusätzlich Grundsicherung. Doch davon die Wocheneinkäufe zu bezahlen, fällt ihm immer schwerer. Gedanken macht er sich, wie das werden soll, wenn im Winter alles noch teurer wird. Er ist froh, Lebensmittel von der Tafel zu bekommen. Doch was er da erhält, wird immer weniger. Manchmal reicht es nur für eine Mahlzeit.

Fotos: Ivo Michah Müller, Staffen Roth/Reade für FOCUS-Magazin

WIRTSCHAFT

das dank seiner starken Wirtschaft über Jahrzehnte im Wohlstand gelebt hat. Nun aber steht dieser Wohlstand auf dem Spiel. Die billige Energie aus Russland war lange ein Standortvorteil – jetzt wird diese Abhängigkeit zum Problem. In den USA, Kanada oder Japan sind die Preise für Gas längst nicht so hoch wie in Deutschland, das neuerdings auf die Lieferungen von teurem Flüssiggas angewiesen ist. Produkte „made in Germany“ machen es teurer.

Wie sagt man's den Kindern?

„Der Exportabschwung ist eingeläutet“, sagt Volker Treier, Außenwirtschaftschef des Deutschen Industrie- und Handelskammertags (DIHK). „Die Exporteure sind immer weniger in der Lage, die durch Lieferketten bedingten Kostensteigerungen an internationale Kunden weiterzureichen.“ Im Mai ist Deutschlands Handelsbilanz bereits negativ ausgefallen – zum ersten Mal seit 14 Jahren. Das heißt, wir haben mehr importiert als exportiert. Das liegt zwar auch an den hohen Kosten für Gas, das die Bundes-

5,6 Millionen Arbeitsplätze könnten verloren gehen, wenn das Gas aus Russland das gesamte zweite Halbjahr ausbleibt Quelle: IWH

Zuerwartende Produktionsrückgänge im Falle einer Lieferunterbrechung 1. Juli, zweites Halbjahr 2022

Glas, Glaswaren	-47,8%
Rohisen, Stahl	-34,0%
Keramik, beap, Steine/Erden	-32,5%
Nahrungsmittel, Getränke, Tabak	-32,0%
Druckerei, Datenträger	-31,4%
Chemie	-31,4%
Textilien, Bekleidung, Leder	-31,0%
Gummi-/Kunststoffwaren	-26,7%
Pharmazie	-24,3%
Holz, Holzwaren	-21,5%
Geißlerzeugnisse	-20,4%
NE-Metalle	-20,4%
Kraftwagen/-teile	-17,5%
Metallerzeugnisse	-15,7%
sonstige Fahrzeuge	-13,0%
DI-Geräte, elektr. Erzeugnisse	-8,9%
Möbel, sonstige Waren	-8,2%
elektrische Ausrüstungen	-8,5%
Papier, Pappe	-6,7%
Maschinen	-5,8%

Knappes Gas Liefert Russland auch nach dem Ende der Wartung von Nord Stream 1 kein Gas mehr, trifft das vor allem die Industrie Quelle: VEW

republik teurer aus dem Ausland einkauft. Aber eben nicht nur.

Ein Exportabschwung in der Exportnation, das heißt nichts Gutes. Auch nicht für Stephanie Mrowczynski. Sie nimmt bewusst hin und wieder ihre Tochter mit in den Supermarkt. „Einmal standen wir vor dem Kühlregal, und ich habe ihr gezeigt, wie viel der Monte-Joghurt kostet, und dann, wie viel die No-Name-Billigversion daneben kostet.“ Ob sie den billigeren Joghurt nehmen dürfe, fragte sie. Emi war einverstanden. „Sie ist jetzt am Ende der zweiten Klasse und kann schon Preise vergleichen“, sagt Mrowczynski. Ja, sie redet offen mit Emi über Geld. So offen, wie das in dem Alter eben geht.

Mrowczynski spart, wo sie kann. „Wir brauchen dringend eine Mikrowelle“, sagt sie. „Nenn mich geizig, aber 45 Euro sind mir zu teuer. Weil ich denke, das Geld könnte ich woanders besser brauchen.“ Zum Beispiel für Emis Reitstunden. Einmal die Woche fährt sie die Tochter zu einem Reiterhof. Für die Tochter ein Highlight. Für die Mutter ein Luxus. Eine weitere Rechnung, die sie bezahlen muss. ■

»Auch die Supermärkte rechnen anders. Sie kaufen weniger ein – da bleibt für uns weniger übrig«

Eva-Maria Stöck, 68, Leiterin einer Tafel

Berlin Für die Tüte mit Lebensmitteln muss Eva-Maria Stöck bei der Tafel in Steglitz inzwischen zwei Euro nehmen, doppelt so viel wie vor Corona. Und doch ist weniger drin. Zum einen steigt die Zahl der Bedürftigen, die auf die Tafel angewiesen sind. Zum anderen geben die Supermärkte weniger ab. Und die Lebensmittel, die sie dank Spenden zukaufen, werden teurer. Manche Tafeln können da nur noch alle zwei Wochen öffnen.



Fotos: Steffen Neth für FOCUS-Magazin, Jina Mai/F. A. Z.

Finsterlin/Stürzer, Grundsteuer für Immobilieneigentümer und Verwalter (209 Seiten, 39,95 Euro, Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Munzinger Str. 9, 79111 Freiburg; Tel. 0761/898-0, Fax 0761/898-3990; buchhandel@haufe-lexware.com)

Im Zuge der Grundsteuer-Reform 2025 müssen rund 36 Millionen Wohnimmobilien neu bewertet werden. Bereits ab 1. Juli 2022 sind Immobilieneigentümer:innen gehalten, bis 31. Oktober 2022 eine Feststellungserklärung beim Finanzamt einzureichen. Bei Nichteinhaltung droht ein Zwangsgeld bis zu Euro 25.000. Mit diesem Buch erhalten Sie einen rechtssicheren Überblick. Die Expert:innen von Haus + Grund informieren Sie, welche Daten Ihrer Immobilie Sie benötigen, wie Sie diese beschaffen können und in Ihre Steuererklärung eintragen. Inhalte:

- Bewertung des Grundvermögens bebauter und unbebauter Grundstücke
- Erklärungs- und Aufzeichnungspflichten
- Feststellungsverfahren für die Grundstückswerte
- Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens
- Erläuterung Bundesmodell und Ländermodelle
- Digitale Extras: Richtlinien, Anlagen zum Bewertungsgesetz, Kurzanleitungen mit Checklisten zur Abgabe der Feststellungserklärung



Nr. 29 vom 20.07.2022



Die Expertenrunde

zum Thema:

Die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung Familienheim

Frau F. aus München hatte folgende Frage: Ich habe nach dem Tod meiner Mutter die Steuerbefreiung „Familienheim“ geltend gemacht. Ich würde nun gerne ukrainische Flüchtlinge aufnehmen. Gefährde ich damit diese Steuerbefreiung?



RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer
Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

Sehr geehrte Frau F., das ist eine sehr gute Frage. Nachdem Sie das Familienheim Ihrer Mutter von Todes wegen erhalten haben, können Sie die Befreiung geltend machen, wenn Sie innerhalb einer bestimmten Frist nach dem Tod eingezogen sind, die Wohnfläche 200 m² nicht übersteigt und Sie innerhalb der nächsten 10 Jahre nach dem Tod diese Nutzung aufrecht erhalten. Diese 10-Jahres Frist würde Ihrerseits nicht eingehalten werden, wenn Sie beispielsweise das Familienheim vermieten oder veräußern.

Eine entgeltliche Aufnahme (also mit Vereinbarung eines Mietvertrags) wird die Steuerbefreiung in jedem Fall gefährden. Auch eine Kostenerstattung ob durch die Flüchtlinge oder durch eine Behörde oder Dritte sehen wir als kritisch.

Einen ähnlichen Fall hatten wir in unserer Kanzleiberatung. Wir haben in diesem Fall vor der Umsetzung direkt mit dem zuständigen Finanzamt Erbschaftsteuerstelle Kontakt aufgenommen. Dort wurde mitgeteilt, dass es keine allgemeine Anweisung geben würde. Nachdem die Mandantin bereit war, auch keine Kostenerstattung geltend zu machen, würde man in diesem individuellen Fall kein schädliches Ereignis unterstellen, die Steuerbefreiung würde weiterhin gewährt werden. Anlässlich dieses Gesprächs wurden wir darauf hingewiesen, dass stets mit dem zuständigen Sachbearbeiter Kontakt aufgenommen werden sollte, um dies im Vorfeld zu klären. Das würden wir auch in Ihrem Fall dringend anraten. Das schädliche Ereignis führt dazu, dass die Steuerbefreiung für immer wegfällt. Aufgrund der immens hohen Steuerwerte kann dies zu einem finanziellen Desaster führen, das trotz der gebotenen Hilfsbereitschaft in jedem Fall vermieden werden sollte.

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@haus-und-grund-muenchen.de





Seit dem 1. Juli ist die Grundsteuer-Reform 2025 in aller Munde und viele Eigenheim-Besitzer fragen sich, was auf sie zukommt. Der neue Ratgeber „Grundsteuer für Immobilieneigentümer und Verwalter“ gibt wichtige Tipps. Daneben verlosen wir auch noch das Buch „100 Steuertipps und -tricks“. Beide Ratgeber sind im Haufe-Verlag erschienen.

„Grundsteuer für Immobilieneigentümer und Verwalter“

Im Zuge der Grundsteuer-Reform 2025 müssen rund 36 Millionen Wohnimmobilien neu bewertet werden. Bereits seit dem 1. Juli sind Immobilieneigentümer angehalten, bis 31. Oktober 2022 eine Feststellungserklärung beim Finanzamt einzureichen. Bei Nichteinhalten droht ein Zwangsgeld von bis zu 25.000 Euro. Die erforderlichen Angaben sind jedoch nicht so einfach zu ermitteln und das Vorgehen schwierig zu durchschauen. Der Ratgeber „Grundsteuer für Immobilieneigentümer und Verwalter“ von Claudia Finsterlin und Rudolf Stürzer bietet einen rechtssicheren Überblick über die aktuellen Grundsteuer-Regelungen und erklärt, was jetzt auf Hausbesitzer und -verwalter zukommt und was die sogenannte Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte für sie bedeutet. Man erfährt, welche Daten benötigt, welche Unterlagen an das Finanzamt übermittelt werden müssen und was bei Verzug passiert. Dabei gehen die Fachleute auch auf die verschiedenen Berechnungsmodelle in den einzelnen Bundesländern ein. Die digitalen Extras umfassen die Wohnflächenverordnung und das Bewertungsgesetz sowie Kurzanleitungen zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts und eine Checkliste für die Elektronische Erklärungsabgabe mit MeinElster.



Zum Thema: Corona Kündigungsmoratorium endet am 30.06.2022

Frau Müller aus München fragt: Der Mieter meiner Wohnung hat bis heute die Miete für April 2020 nicht bezahlt. Er beruft sich auf die Coronapandemie und meint, er müsse die Miete nicht mehr bezahlen. Muss der Mieter seine Mietrückstände wirklich nicht nachbezahlen?

Antwort:

Nein.

Es ist nach wie vor ein weit verbreiteter Irrtum, dass ein Mieter die Mieten im Zeitraum April 2020 bis Juli 2020 nicht bezahlen muss. Der Gesetzgeber hat vielmehr nur geregelt, dass ein Mietverhältnis wegen rückständiger Mieten im Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.06.2020 nicht gekündigt werden kann, sofern die Nichtleistung dieser Mieten auf den Auswirkungen der Covid-19 Pandemie beruht.

Der Mieter muss hierzu glaubhaft machen, dass er die Zahlung pandemiebedingt nicht leisten konnte.

Die Vorschrift führt aber nicht dazu, dass die Mieten nicht fällig wurden. Lediglich die Kündigung wegen Zahlungsverzuges mit solchen Rückständen ist ausgeschlossen. Dieses Kündigungsmoratorium galt aber nur noch bis zum 30.06.2022.

Befindet sich der Mieter ab 01.07.2022 weiterhin mit Mieten des Zeitraums von April 2020 bis Juni 2020 in Zahlungsverzug, so kann der Vermieter nun das Mietverhältnis auch wegen dieser Zahlungsrückstände wieder kündigen. Die vorübergehende gesetzliche Regelung hatte nicht zum Inhalt, dass die Mieten nicht fällig wurden, d. h. der Mieter schuldet auch für die nicht geleisteten Mieten von April 2020 bis Juni 2020 Verzugszinsen.

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**



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





Lektüretipp: Grundsteuer für Immobilieneigentümer und Verwalter - Rechtzeitig informieren über die aktuellen Grundsteuer-Regelungen mit „Grundsteuer für Immobilieneigentümer und Verwalter“

Im Zuge der Grundsteuer-Reform 2025 müssen rund 36 Millionen Wohnimmobilien neu bewertet werden. Bereits ab 1. Juli 2022 sind Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer gehalten, bis 31. Oktober 2022 eine Feststellungserklärung beim Finanzamt einzureichen. Bei Nichteinhalten droht ein Zwangsgeld von bis zu 25.000 Euro. Die erforderlichen Angaben sind jedoch nicht so einfach zu ermitteln und das Vorgehen schwierig zu durchschauen.

Die Neuerscheinung „Grundsteuer für Immobilieneigentümer und Verwalter“ von Claudia Finsterlin und Rudolf Stürzer bietet einen rechtssicheren Überblick über die aktuellen neuen Grundsteuer-Regelungen und erklärt, was jetzt auf Grundstücks-, Wohn- und Hauseigentümer*innen sowie Verwalter*innen zukommt und was die sogenannte Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte für sie bedeutet. Die Leser erfahren, welche Daten benötigt, welche Unterlagen an das Finanzamt übermittelt werden müssen und was bei Verzug passiert. Dabei gehen die beiden Expert*innen auch auf die verschiedenen Berechnungsmodelle in den einzelnen Bundesländern (u. a. Bundesmodell und Ländermodelle) ein.

Neben der Bewertung des Grundvermögens werden das Feststellungsverfahren für die Grundstückswerte und die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens betrachtet. Die Ermittlung und Ermäßigung der Steuermesszahl sowie die Erklärungs- und Anzeigepflicht bilden ergänzende thematische Schwerpunkte. Zahlreiche Beispiele gewähren unmittelbare Praxiseinblicke. Die digitalen Extras umfassen die Wohnflächenverordnung und das Bewertungsgesetz sowie Kurzanleitungen zur Erklärung der Feststellung des Grundsteuerwerts und eine Checkliste für die Elektronische Erklärungsabgabe mit MeinElster.

Claudia Finsterlin / Rudolf Stürzer: Grundsteuer für Immobilieneigentümer und Verwalter - Feststellungserklärung, Bundesmodell, Immobilienbewertung
2022, 200 Seiten, Broschur, Haufe, ISBN 978-3-648-16634-5, (D) € 39,95



Mieterhöhungen

Comeback der Indexmieten

Wegen der hohen Inflation stellen viele Vermieter die Verträge um – zum Ärger der Mieter.

Thorsten Firlus Düsseldorf

Jahrelang haben sie ein Nischendasein gefristet, doch jetzt sind sie gefragt: Indexmietverträge. Zwar waren diese Verträge im gewerblichen Bereich üblich, aber nicht bei privaten Vermietern. Das ändert sich wegen der steigenden Inflation nun.

Immer mehr Vermieter wollen mit diesen Verträgen eine bessere Rendite erzielen. Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Vermieterverbands Haus und Grund in München, sagt, dass das nicht der einzige Vorteil der Vertragskonstruktion sei: „Das Instrument schafft Transparenz und verhindert Streitigkeiten, die anfallen, wenn der Mietspiegel als Grundlage herangezogen wird.“

Egal ob kleiner Privatvermieter oder Immobilienkonzern, das Prinzip ist dasselbe: Eine Indexmiete koppelt die Höhe der Miete an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten. Grundlage für die Berechnung ist der Verbraucherpreis-Index (VPI) des Statistischen Bundesamts, der als Basis für die Inflationsrate dient.

Wenn also der Verbraucherpreis-Index steigt, steigt auch die Kaltmiete. Für manche Vermieter haben Indexmieten aber einen besonderen Vorteil: Die Vertragsparteien können die Mietpreisbremse umgehen, die die Mietpreissteigerung in vielen deutschen Städten deckelt. Zwar müssen die Mieten bei Vertragsschluss die Vorgaben des Gesetzgebers erfüllen. Für spätere Anpassungen gilt das aber nicht.

Die Mieterseite kritisiert die Indexverträge. Jutta Hartmann vom Deutschen Mieterbund sagt, das Instrument sei für Mieter ein Risiko. Diese müssten sich bei gleichbleibend steigender Inflation mit massiven Mieterhöhungen auseinandersetzen. Hartmann warnt zudem vor einer indirekten Wirkung der Indexmieten: „Steigen die an, hat das auch Auswirkungen auf den Mietspiegel, was wiederum Mieter betrifft, die einen normalen Mietvertrag haben.“ München gehört zu den Städten, in de-

nen ein signifikanter Anteil der Mietverträge auf dem Inflationsindex beruht. Haus und Grund München vertritt nach eigenen Angaben rund 420.000 Wohneinheiten. Das sind etwa 70 Prozent des Bestands an Wohnimmobilien in München.

Der Anteil von Indexmietverträgen bei Neuabschlüssen lag hier lange bei 40 Prozent. Haus- und Grund-Vorsitzender Stürzer geht davon aus, dass die Zahl nun auf 60 Prozent gestiegen ist. „Es gab in München immer Streitigkeiten über den Mietspiegel und Prozesse, deswegen raten wir schon seit Langem unseren Mitgliedern, sich des Indexmietvertrags zu bedienen.“

In einzelnen Märkten häufiger vertreten

Exakte Zahlen über Indexmietverträge in Deutschland liegen nicht vor. Das hängt damit zusammen, dass Vermieter nicht verpflichtet sind, dies anzugeben. Auch Onlineportale wie Immo24 erfassen nicht die Art der Mietverträge. Belegt ist lediglich, dass sie in einzelnen Märkten häufiger vertreten sind. Nach Angaben der Verbände sind es meist Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt, wie zum Beispiel Hamburg. Die Indexmietverträge sind für Vermieter mit der steigenden Inflation wichtiger geworden.

Auch der schwedische Immobilienkonzern Heimstadn setzt sich mit den Indexmietverträgen auseinander. Der Großvermieter hat nach dem Kauf von 17.600 Wohneinheiten von Akelius – rund 14.000 davon in Berlin und 3600 in Hamburg – einen hohen Anteil an bestehenden Indexmietverträgen übernommen. Heimstadn „tauscht sich intensiv mit den Mieterinnen und Mietern aus“ und will „rechtzeitig Preissprünge kommunizieren, um böse Überraschungen zu vermeiden“, teilt der Konzern zu den Indexmietverträgen mit.

In der Hansestadt ist laut Rolf Bosse vom Mieterverein Hamburg die Zahl der Indexmietverträge in den vergangenen drei Jahren gestiegen: „Mitt-

lerweile sind 50 Prozent der Neuverträge mit Ausnahme der kommunalen SAGA und der Genossenschaften indexiert“, sagt er. Bosse schätzt die Gesamtzahl auf 70.000 bis 90.000 Verträge und durch Mieterwechsel kämen jährlich 12.000 hinzu. Der Immobilienkonzern Heimstadn wollte mit dem Handelsblatt nicht über seine Strategie bezüglich künftiger Mietverträge sprechen. Das könnte damit zusammenhängen, dass der Konkurrent Vonovia Mitte Juni für Aufsehen sorgte. Die Aussagen des Finanzchefs Philip Grosse in einem Interview mit der „Börsen-Zeitung“ werteten Medien als Ankündigung, die Zahl der Indexmietverträge zu erhöhen.

Aktuell machen Indexmietverträge Grosse zufolge weniger als ein Prozent der insgesamt über 550.000 Wohnungsmietverträge des Bochumer Wohnungsgiganten aus. „Ihr Anteil wird auch künftig überschaubar bleiben“, beteuerte er in dem Interview. Gleichwohl betonte er, dass Vonovia die steigenden Kosten nicht ignorieren könne. In einer Präsentation für Analysten hatte der Dax-Konzern erklärt, dass bis zu 140.000 Wohnungen von Vonovia für einen Indexmietvertrag geeignet wären. Stürzer von Haus und Grund sieht auch mögliche Nachteile: Neben der Transparenz gebe es das Risiko, dass Mieter bei maximal ausgeschöpften Erhöhungen an ihre finanzielle Grenze stoßen.

Seit dem massiven Anstieg der Verbraucherpreise hat Stürzer die Empfehlungen für Vermieter in seinem Verein ergänzt: „Wir raten unseren Mitgliedern zu Kappungsgrenzen, die den Index als Instrument beinhalten, dem Mieter aber die Sicherheit über die maximale Höhe geben.“ Denn auch Vermieter hätten ein Interesse daran, gute Mieter nicht zu vergraulen. Eventuell häufige Mieterwechsel wegen der Miethöhe seien nicht immer im Interesse von Vermietern, die „die möglichen Erhöhungen ja nicht einfordern müssen“.



Grundsteuer für Immobilien- eigentümer und Verwalter

FESTSTELLUNGSERKLÄRUNG, BUNDESMODELL,
IMMOBILIENBEWERTUNG

Im November 2019 hat der Gesetzgeber das Grundsteuer-Reformgesetz verabschiedet. Im Zuge dieser Reform müssen rund 36 Millionen Wohnimmobilien neu bewertet werden. Auf Grundlage der von den Finanzämtern festgestellten Werte erheben die Städte und Gemeinden ab 2025 dann die neue Grundsteuer. Bis zum 31.10.2022 haben Immobilieneigentümer nun Zeit, eine Feststellungserklärung beim Finanzamt einzureichen. Die erforderlichen Angaben sind jedoch nicht so einfach ermittelbar und das Vorgehen schwierig zu durchschauen. In ihrem neuen Buch erläutern die Experten Claudia Finsterlin und Rudolf Stürzer, was nun auf Hausbesitzer und Verwalter zukommt und was die sogenannte Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte bedeutet. Die Leser erfahren, welche Daten sie an das Finanzamt übermitteln müssen und was bei Verzug passiert. Dabei gehen die Autoren auch auf die verschiedenen Berechnungsmodelle in den einzelnen Bundesländern und auf das Bundesmodell ein. (AC)

AUTOREN: Claudia Finsterlin, Rudolf Stürzer

VERLAG: Haufe

UMFANG: 216 Seiten

PREIS: 39,95 Euro

ISBN: 978-3-648-16634-5



Nr. 31 vom 03.08.2022



Die Expertenrunde

zum Thema:

Grillvergnügen?

„Seit Mai habe ich neue Nachbarn, die gerne ihre Koch- und Essaktivitäten nach draußen verlagern. So wird fast an jedem Wochenende und auch während der Woche der Grill angeheizt. Mein Balkon ist direkt über der Terrasse, so dass ich die Gerüche und den Rauch direkt abbekomme. Was kann ich unternehmen?“ fragt Frau Wille.



RAin Martina Westner
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Wenn die Grillsaison startet und die Grillgeräte angeheizt werden, fühlen sich Mitbewohner oder Nachbarn durch die Gerüche, den Rauch oder andere Immissionen gestört. Eine gesetzliche Grundlage, die Regelungen über das Grillen oder gar ein Grillverbot enthält, existiert nicht. Wie so oft entscheiden daher die Umstände des Einzelfalls über das weitere Vorgehen. Zunächst hilft ein Blick in die Hausordnung, Gemeinschaftsordnung oder den Mietvertrag, um zu prüfen, ob entsprechende Regelungen existieren. Gerichtsurteile orientieren sich an Kriterien wie Lage, Größe des Gartens/ Grundstücks, die Häufigkeit des Grillens und Art des verwendeten Grillgeräts. Nach Ansicht des AG Bonn (29.4.1997, 6C 545/ 96) darf z.B. in Mehrfamilienhäusern in der Zeit von April bis September einmal monatlich auf Balkon und Terrasse gegrillt werden. Allerdings sind die übrigen Bewohner 48 Stunden vorher darüber zu informieren. Das LG Stuttgart (14.8.1996, 10T 359/ 96) urteilte in einem Fall, dass das Betreiben eines Grillgeräts auf der einem Sondernutzungsrecht unterliegenden Terrasse dann keinen Nachteil im Sinne des WEG § 14 Nr. 1 darstellt, wenn nur dreimal im Jahr gegrillt wird. Nach AG Halle (11.12.2012, 10C 1126/12) soll die Grillsaison von März bis Oktober dauern, es dürfe 3 Mal pro Monat gegrillt werden und eine Ankündigungsfrist von 24 Stunden soll ausreichen.

Frau Wille sollte zunächst das Gespräch mit den Nachbarn suchen. Auf Antrag kann auch ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümer über eine vernünftige Regelung gefasst werden. Bei erheblichen Belästigungen ist an eine Unterlassungsklage zu denken.

**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@haus-und-grund-muenchen.de**





Der Griff nach Omas Häuschen

Der Immobilienboom macht zu vererbende Häuser wertvoller. Die steigende Steuerlast droht Erben finanziell zu überfordern. Wer Vermögen zu übertragen hat, sollte daher früh handeln. Sieben Strategien helfen, die Erbschaftsteuer für die Familie zu mindern.

TEXT MARTIN GERTH, JULIA GROTH

Zwei Mietshäuser in München sollten die Altersvorsorge für Robert Petsche sein. Eigentümlich. Daraus aber wird wohl nichts. Denn die Steuer, die für zahlen müsste, der Selbstständige das für zahlen müsste, wäre zu hoch: 2,5 Millionen Euro. Ohne Kredit wäre das nicht zu finanzieren. 15 Jahre lang würden die Mieteinnahmen nur in die Tilgung des Darlehens fließen. Eine Sanierung der Immobilien wäre erst danach möglich. Pötsche, der eigentlich anders heißt, will einen Notverkauf vermeiden: „Ob uns das gelingt, bleibt fraglich.“

Für manchen mag es wirken wie ein Luxusproblem, für Betroffene aus der Mittelschicht, die dann verzweifelt nach Liquidität suchen, ist es extrem belastend: Der Immobilienboom hat den Wert von Häusern nach oben getrieben, sodass bei Vererbung enorme Steuern fällig werden. Sichtbar wird das vor allem in den Metropolen. „In München hat sich der Verkehrswert von Mietshäusern seit 2009 verdreifacht“, sagt Rudolf Stürzer, Vorstand des Eigentümerverbands Haus und Grund in München.

Das treibt die Steuerlast für die Erben und freut den Fiskus. Von 2009 bis 2021 stieg das steuerpflichtige Grundvermögen der Deutschen um 251 Prozent, schneller als das Vermögen insgesamt mit plus 195 Pro-

zent. Trotz dieses enormen Zuwachses sind die steuerlichen Freibeträge seit 2009 konstant. Damals hieß der Finanzminister noch Peer Steinbrück (SPD). Lang ist's her.

Was sich zu Steinbrücks Zeiten an Häusern und Wohnungen noch steuerfrei an Verwandte übertragen ließ, ist jetzt eine teure Hypothek für die Erben. Der Handlungsdruck wächst. Bei Haus und Grund in München häufen sich die Beratungstermine wegen der Erbschaftsteuer, sagt Stürzer.

Ampel lehnt höhere Freibeträge ab
Zwar macht sich die Union für höhere Freibeträge stark. So stellte die CSU-Bundestagsabgeordnete Katrin Staffler kürzlich eine Anfrage an die Bundesregierung. Die Koalition will die Freibeträge jedoch nicht erhöhen. „Es ist schade, dass sie den dringenden Handlungsbedarf nicht erkennt“, sagt Staffler.

Wie dramatisch die Lage ist, zeigt ein Rechenbeispiel (siehe Grafik): Eine Immobilie, die 2009 noch 400.000 Euro wert war, ließ sich damals steuerfrei an Kinder ver-schenken oder vererben. Heute wäre, gemessen am bundesweiten Häuserpreisindex, 752.000 Euro wert. Kinder müssten nach Abzug des Freibetrags 352.000 Euro versteuern. Bei einem Steuersatz von 15 Prozent wären 52.800 Euro an Erbschaftsteuer fällig. Viele Normalverdiener können solche Summen kaum schultern.

Der Boom hat hier eine Schieflage aus-gelöst. Früher trafen Erbschaft- und Schenkungssteuer vor allem Vermögende. Durch den enormen Wertzuwachs fürs Familienhaus treffen sie nun auch die Mittelschicht. Vielen fehlt das Geld für die Steuer, ein Ver-kauf kommt aus emotionalen Gründen oder weil die Restsumme nur mit viel Aufwand wieder angelegt werden kann, nicht infrage. Dabei könnte der Staat ohne große Einbußen für Erleichterung sorgen. Mit rund zehn Mil-liarden Euro Einnahmen pro Jahr sind Erb-schaft- und Schenkungssteuer für den Fiskus Peanuts. Politiker zögern dennoch, um nicht als Reichenversteher attackiert zu werden.

Weil die Regierung aber nichts tun will, muss sich, wer etwas zu vererben hat, selbst Gedanken um die Steuerlast machen. Darauf zu vertrauen, dass die Freibeträge schon rei-chen werden, um das Vermögen ohne finan-zielle Schäden an die nächste Generation weiterzureichen, kann böse Folgen haben.

Die gute Nachricht: Eltern müssen nicht hilflos zusehen, wie ihre Kinder an der Erb-schaft- oder Schenkungssteuer verzweifeln. Wer frühzeitig handelt, kann die Steuerlast minimieren. Wie das geht, zeigen sieben Strategien zur Steueroptimierung.

1. Salamiaktik anwenden
Bis Anfang Juli war die Wolt für Stefan Schickinger noch halbwegs in Ordnung. Dann veröffentlichte der Landkreis Dachau die neuen Bodenrichtwerte für Grundstücke. Die Zahlen waren für Schickinger ein Schock: Seine 697 Quadratmeter in Günding waren über Nacht 27 Prozent mehr wert. „In München sind die Immobilienpreise schon lange irrsinnig“, sagt Schickinger. Inzwi-schen sei es auf dem Land fast genauso schlimm.

Das Problem daran: Ursprünglich wollte der IT-Fachmann das Grundstück neben Zweifelhäusern seinem Sohn schenken, als vorgezogene Erbe. Doch der Freibetrag von 400.000 Euro reicht nicht, um die Im-mobiliare im Wert von nun 1,2 Millionen Euro steuerfrei zu übertragen. „Als sich mein Sohn ausrechnen ließ, was er an Schenkungs-steuer zahlen müsste, hat er sich erschro-cken“, sagt Hauseigentümer Schickinger.

Freibeträge bei Schenkung und Erbe sind dieselben. Verschenken hat gegenüber Vererben allerdings einen entscheidenden Vorteil: Nach zehn Jahren geht die Steueruhr zurück auf null. Die Freibeträge lassen sich dann erneut nutzen. Gerade bei Immobilien, deren Wert inzwischen oft deutlich über den Freibeträgen liegt, kann es sich deshalb loh-nen, Anteile sukzessive zu übertragen.

Hauseigentümer Schickinger fand mit sei-nem Anwalt und Steuerberater eine Lösung: Zunächst wird er seiner Ehefrau einen An-teil am Haus von 400.000 Euro schenken. Ein halbes Jahr später schenken Schickinger und seine Frau dem Sohn jeweils einen An-teil von 400.000, die restlichen Anteile im heutigen Wert von 400.000 Euro bekommt der Sohn in zehn Jahren – aller Voraussicht nach steuerfrei.

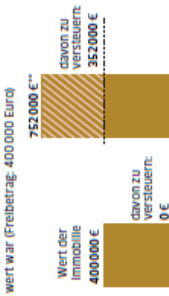
2. Familienheim erhalten
Häuser wie das der Familie Schickinger ließen sich auch auf einen Schlag steuerfrei vererben. Ganz ohne Freibetrag. Dafür müsste der Erbe nach dem Tod des ur-sprünglichen Besitzers dort zehn Jahre woh-nen bleiben. Das setzt allerdings voraus, dass die Erben unverzüglich einziehen und sich so lange an das Haus binden wollen. Für Kin-der oder Enkel, die in der gleichen Region wohnen und arbeiten, ist das machbar.

Die Konstruktion des steuerfreien Fa-milienheims soll „Oma ihr klein Häuschen“ vor dem Zugriff des Fiskus schützen. Bis zu 200 Quadratmeter Wohnfläche sind er-laubt. Für Häuser in der Stadt reicht das al-lemal. Die sind oft nur bis zu 150 Quadrat-meter groß. Allerdings passt dieses Limit nicht überall.

VERERBTE IMMOBILIEN STEIGEN IM WERT ...
Zuwachs des vererbten, steuerpflichtigen Vermögens 2009 bis 2021



... FREIBETRÄGE BLEIBEN JEDOCH KONSTANT*
Kind erbt Immobilie, die 2009 rund 400.000 Euro wert war (Freibetrag: 400.000 Euro)



* Freibeträge der Erbschaftsteuer sind seit 2009 unverändert. ** Wertzuwachs nach Häuserpreisindex für bayerische Gebiete; Quelle: destatis, eigene Berechnungen



Unter der Freilichtbrücke

Peer Steinbrück (SPD, r.), damals Finanzminister, führte 2009 die derzeit geltenden Freibeträge für die Erbschaftsteuer ein. Christian Lindner (FDP), aktueller Finanzminister, will sie nicht erhöhen.

3. Gesellschaft gründen

2. Wohnhaus, 19. Jahrhundert
Das Wohnhaus von Familie Bogner aus Rottach-Egern am Tegernsee hat, wie viele Häuser im ländlichen Bayern, mehr als 200 Quadratmeter Wohnfläche und beherbergt unter seinem Dach mehrere Ferienwohnungen. Beides hat zur Folge, dass für das Haus Erbschaftsteuer fällig wird, selbst wenn die Erben es weiterhin bewohnen. Jupp Bogner und seine Frau begannen deshalb früh damit, Teile des Hauses an ihren Sohn Josef Wolfgang Bogner zu übertragen. „Mit 18 Jahren habe ich den ersten Teil bekommen“, erzählt der heute 37-jährige. Die Idee war gut. Die Bogners hatten allerdings nicht mit den nach oben schießenden Bodenrichtwerten am Tegernsee gerechnet.

In Rottach-Egern kostete ein Grundstück am Regenseegelände.

Euro pro Quadratmeter. Damit war der Bodenniveau innerhalb von nur drei Jahren um 600 Euro gestiegen. Je nach Lage liegen die Preise für einen Quadratmeter rund um das Tegenrosee sogar noch höher, bei 3000 oder 4000 Euro. „Normale Menschen können sich die Häuser hier nicht mehr leisten“, klagt Bogner senior. „Die Alteingesessenen können zwar verkaufen. Aber wer verkauft schon sein seine Heimat?“

Bei den Schenkungen an Bognner junior wurde noch ein Bodenrichtwert von rund 7000 Euro angesetzt. Er gilt seitdem für jeden weiteren Anteil am Haus, den er von seinen Eltern geschenkt bekommt. Bei der Weitergabe an die dritte Generation, den Sohn von Josef Wolfgang Bognner, sähe das anders aus. Bognner junior rechnet mit rund 30000 Euro pro Quadratmeter. Ich müsste anfangen

111

Milliarden Euro bringt die **Erbschaft- und Schenkungssteuer** dem deutschen Staat fürs Steuerjahr 2021 ein. Das sind 30 Prozent mehr als im Jahr 2020.

als im Jahr 2020



Mehr Käufe, weniger Steuern

Einzelne Vermögenswerte wie Goldbarren oder Oldtimer lassen sich über Vermächtnisse weiteren Verwandten zuordnen. Damit steigt die Summe an Freibeträgen, mit der sich steuerfrei vererben lässt.

meinem Sohn das Haus zu übertragen, ehe es mir überhaupt gehört", sagt er. Selbst dann würde der Sohn, der heute ein Teenager ist, das Haus erst mit rund 90 Jahren komplett besitzen – kaum noch Zeit, es an seine eigenen Kinder weiterzugeben.

Die Bogners gründeten deshalb für die Familie eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Das Haus gehört nun keiner Privatperson mehr, die irgendwann stirbt, sondern der GbR. Die Kosten für die Gründung, den Notar, die Eintragung ins Grundbuch: rund 40 000 Euro. Deutlich weniger, als an Erbschaftsteuer fällig geworden wäre.

Durch eine GbR verhindern Familien, dass die Immobilie aufgeteilt wird. Gleichzeitig können sie den Einfluss der Familienmitglieder auf das Vermögen individuell gestalten. Im Gesellschaftsvertrag lassen sich

die Stimmrechte unabhängig von den Gesellschaftsanteilen regeln.

Alle zehn Jahre kann derjenige, der das Immobilienvermögen in die GbR eingebracht hat, Anteile an der Gesellschaft denjenigen übertragen, dem die Immobilie einst gehören soll. So wird der Freibetrag optimal genutzt. Der Vorteil dieser Konstruktion: Man muss nicht immer wieder den Grundbucheintrag ändern. Denn das kann je nach Wert des Hauses mehrere Tausend Euro kosten.

Es ist nicht so, als wollten die Familien am Tegernsee auf Biegen und Brechen Erbschaftsteuer sparen. Viele können die Steuerlast schlicht nicht schultern. „Nur, weil Grundstücke so teuer geworden sind, verdienen wir ja nicht mehr“, sagt Josef Wolfgang Bogner. Viele Erben müssten deshalb

BONUS FÜR DIE FAMILIE

BONUS FÜR DIE FAMILIE

Personengruppe	Reinertrag (in Euro)
Elternteil/Lebenspartner	500 000
Kinder	400 000
Enkel	200 000
Übrige Verwandte	100 000
Sonstige Personen	20 000

MURPHY-BRUE

verkaufen. In der Folge wichen die Bauernhäuser immer häufiger Neubauten, die für Tausende Euro im Monat zur Miete angeboten wurden. Die Folgen: Familien ziehen weg. Die freiwillige Feuerwehr hat ein Nachwuchsproblem. Betriebe finden keine Arbeitskräfte mehr. „Langfristig geht alles den Bach runter“, sagt Bognor junior düster.

4. Mietshaus aufteilen

In Deutschland gibt es rund fünf Millionen private Vermieter. Davon sind 28 Prozent über 65 Jahre alt. Für sie gilt erst recht, dass sie ihren Nachlass früh regeln sollten. Denn anders als beim selbst genutzten Einfamilienhaus gibt es bei Mietshäusern keine Sonderregelung, mit der sich die Immobilien steuerfrei übertragen ließen. Und die Freibeträge reichen oft nicht aus, um Mietshäuser schon zu Lebzeiten steuerfrei an die Kinder zu verschenken.

Eigentümer von Mietshäusern müssen sich daher andere Strategien zurechtlegen. Sie sollten dabei berücksichtigen, dass es problematisch sein kann, ein Haus als Ganzes an mehrere Erben zu verschenken. Denn nicht jeder Begünstigte will seinen Anteil an der Immobilie behalten, einige wollen lieber Bargeld und verkaufen. Die übrigen Beschenkten müssen diesen Miteigentümer dann auszahlen.

Das Problem lässt sich lösen, indem die Besitzer das Mietshaus in Eigentumswohnungen aufteilen. Die beschenkten Familienmitglieder erhalten dann jeweils eine oder mehrere Wohnungen und bilden eine Eigentümergemeinschaft. Wer seine Wohnung nicht behalten will, kann sie verkaufen. Durch die Aufteilung in Eigentumseinheiten lässt sich leichter so viel Immobilienbesitz übertragen, wie der steuerliche Freibetrag des Beschenkten hergibt.

Bei einem bereits aufgeteilten Mietshaus lässt sich die Steuerlast mit einem Kniff senken: Wenn die Eltern das Nutzungsrecht an den Mieteinnahmen (Nießbrauch) weiter für sich beanspruchen, sinkt der steuerliche Wert der Immobilie beträchtlich. Da viele Hauseigentümer im Alter ihre gewohnte Umgebung nicht verlassen, ist es sinnvoll, zusätzlich ein lebenslanges Wohnrecht in dem Mietshaus zu vereinbaren. Auch dieses Wohnrecht drückt den zu versteuernden Wert des Hauses.

Achtung: Hauseigentümer sollten zu erst herausfinden, ob die Gemeinde am Standort ihrer Immobilie eine Umwandlung in Eigentumswohnungen reglementiert. Über Erhaltungssatzungen können Kommunen das Umwandeln von Mietshäusern in Eigentum beschränken. „In München ist das

Umwandeln in Innenstadtlagen, wo mehrheitlich Private vermieten, fast unmöglich“, sagt Eigentümervertreter Stürzer.

5. Geldvermögen verschoben

Immobilien sind in vielen Familien zwar der größte Vermögenswert. Allerdings gibt es in Deutschland auch fünf Millionen private Aktionäre. Weitere Millionen Anleger investieren ihr Geld in Fonds mit Aktien und Anleihen. Dieses Geldvermögen steckt meist in Wertpapierdepots. Es kann in der Gesamtrechnung des Finanzants über alle Vermögenswerte den Unterschied zwischen steuerfrei oder zu versteuern machen.

Wer sich bei seiner Steuerstrategie zu sehr auf Immobilien konzentriert, nimmt sich Flexibilität. Die ist aber nötig, wenn sich beispielsweise die Eltern nicht frühzeitig vom Familienhaus trennen wollen. Dann ist es sinnvoll, andere Vermögenswerte wie Wertpapiere zu Lebzeiten zu übertragen. Und Zeit ist Geld. „Ab einem gewissen Alter ist die Umsetzung von komplexeren Nachfolgelösungen schwierig, manchmal auch gar nicht mehr möglich“, warnt Jasper von Hoerner, Spezialist für Erbrecht bei der Rechtsanwaltskanzlei LK&C.

Wer ein Wertpapierdepot zu Lebzeiten übertragen will, sollte einen klar abgefassten Schenkungsvertrag aufsetzen, rät von Hoerner. Denn: Kinder können sich auch in eine Richtung entwickeln, die gar nicht passt.“ Alkoholismus oder Spielsucht beispielsweise. Für solche Notfälle lässt sich im Vertrag ein Widerrufsrecht vereinbaren. Auch für den Fall, dass ein Kind vor seinen Eltern stirbt, gibt es Optionen. Mit einer entsprechenden Klausel im Schenkungsvertrag geht das Depot dann nicht an den Ehepartner des Kindes, sondern fällt zurück an die Eltern.

Sollten Freibeträge nicht reichen, um das Depot steuerfrei den Kindern zu schen-

MAXIMAL DIE HALBTE

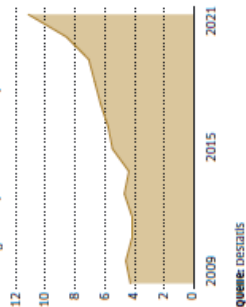
Steuersätze bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer
Wert des steuerpflichtigen Erbes oder Schenkung (in Euro)

	Steuersatz nach Steuerklasse (in Prozent)		
	I Ehepartner, Lebenspartner, Kinder, Enkel, Stiefkinder	II Geschwister, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, Stiefgeschwister, Stiefeltern	III Dritte Personen
75 000	7	15	30
300 000	11	20	30
600 000	15	25	30
600 000	19	30	30
13 000 000	23	35	50
26 000 000	27	40	50
über 26 000 000	30	43	50

Steuerpflichtung und mit dem Satz zu versteuern (a der Teil, der den jeweiligen Freibetrag übersteigt, Quelle: BMF

FISKUS KASST MEHR VON ERBEN

Einnahmen aus der Erbschaft- und Schenkungsteuer (in Milliarden Euro)



Quelle: Destatis

ken, können Eltern das Nutzungsrecht an Kapitalerträgen, Zinsen und Dividenden behalten. Durch den Nießbrauch verringert sich der zu versteuernde Wert des Depots, sodass die Übertragung steuerlich günstiger wird. Nießbrauchdepots sind bisher selten, weil für Banken kompliziert zu handhaben. Normalerweise behalten sie für den Inhaber des Depots nach Abzug des Sparsparbetrags die Abgeltungssteuer ein. Bei Nießbrauchdepots müssen aber diejenigen Zinsen und Dividenden versteuern, die das Nutzungsrecht haben.

Bei wohlhabenden Anlegern werden solche Depots zunehmend beliebter. „Wir machen das quasi serienmäßig“, sagt Maik Bolsmann, Co-Gründer der Vermögensverwaltung B&K Vermögen in Köln. Zuletzt etwa für eine Unternehmerin Mitte 50, die ihren zwei Kindern je ein Depot zu knapp einer Million Euro übertragen wollte. „Da sind wir deutlich unter den Freibetrag gekommen“, sagt Bolsmann. Möglich war das, weil die Depotträge, die der Mutter zustehen, den steuerpflichtigen Wert stark gesenkt haben.

6. Versicherungsmantel nutzen

Anleger können Wertpapierdepots auch in Versicherungsmäntel verpacken, um sie später zu verschenken oder zu vererben. Berater, die dieses Modell favorisieren, argumentieren mit höheren Steuervorteilen. „Elementar ist die Versicherungslösung nach dem Tod des Vererbten ist steuerfrei“, sagt Stefan Brähler, Geschäftsführer der Beratung Confidema. Ein Versicherungsmantel lohne sich für Vermögen ab 250 000 Euro. Dann lasse sich die jährliche Gebühr auf 0,6 bis 0,8 Prozent pro Jahr beschränken.

Nachteile: Der ursprüngliche Eigentümer kann bis zu seinem Tod nicht mehr frei mit Aktien und Anleihen handeln, sondern nur Fonds und Indexfonds (ETFs) kaufen und verkaufen. Einzelaktien müssen über einen Vermögensverwalter laufen. Der verlangt für seine Arbeit ebenfalls eine Gebühr. Diese Kosten können die Steuersparnis erheblich schmälern. Inhaber von Wertpapierdepots sollten sich diese Variante daher von ihrem Steuerberater durchrechnen lassen.

7. Testament optimieren

Auch ihr Testament können Erblasser optimieren. So lassen sich neben Kindern und Enkeln weitere Personen über Vermächtnisse berücksichtigen. Sie erhalten einzelne Vermögensgegenstände wie Oldtimer oder Gemälde. Für diese Vermögensstelle lassen sich weitere Freibeträge einsetzen.

Steuerlich nicht zu empfehlen ist dagegen das nach wie vor verbreitete Berliner Testament. Es wurde in den Zwanzigerjahren entwickelt und sollte die Ehefrau versorgen, wenn ihr Mann stirbt. Nach dem Berliner Testament geht das Vermögen komplett an den hinterbliebenen Ehepartner. Die Kinder gehen leer aus, ihre Freibeträge werden nicht genutzt. Der Alleinerbe muss dann eine höhere Steuerlast schultern.

Erbrechtsexperte Christoph Meyer rät, beim Testament die Besteuerung der Vermögenswerte zu beachten: „Eine Immobilie lässt sich als Familienheim steuerfrei übertragen. Depots dagegen sind meist steuerpflichtig.“ Für die Erben sei entscheidend, was netto für sie übrig bleibt. Wenn der Fiskus fürs Geldvermögen mehr abziehe, fühlen sich diese Erben benachteiligt.

Auch IT-Manager Schickinger will sein Erbe gerecht verteilen. Seine Tochter soll sein zweites Haus erhalten. Allerdings erst, wenn die erste Runde der Übergabe an den Sohn erledigt ist. Er wolle es vermeiden, mögliche Fehler zweimal zu begehen.

Viel Zeit sollte er sich aber nicht lassen: Steuerberater argwöhnen schon, dass die Ampel die Freibeträge abschaffen könnte. ■

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Zündstoff CO²

Auf Mieter kommt ab Beginn nächsten Jahres eine für sie ungewohnte Aufgabe zu: Sie können ihrem Vermieter eine Rechnung über die anteiligen CO²-Kosten stellen, die sie an ihren Öllieferanten oder Gasversorger z.B. bei einer Gasetagenheizung oder einem Einfamilienhaus gezahlt haben.

So steht's im neuen Regierungsentwurf zum sog. Kohlendioxidkostenaufteilungsge-
setz. In der Tat ungewöhnlich für jeden Mieter, der sich bislang darauf beschränken
konnte, Abrechnungen seines Vermieters z.B. über die Betriebskosten als fehlerhaft,
unverständlich, unvollständig etc. zu kritisieren, ohne sagen zu müssen, wie man es
besser machen könnte. Jetzt muss der Mieter, wenn er die anteiligen CO²-Kosten auch
formal richtig geltend machen will, den spezifischen CO²-Ausstoß seiner Wohnung
ermitteln, die Wohnung in die gesetzliche CO²-Tabelle einstufen und kann dann bis zu
90 % der ihm von seinem Versorger angegebenen CO²-Kosten von seinem Vermieter
einfordern. Maßstab dafür ist aber nicht etwa – wie jeder vernünftig denkende
Mensch vermuten würde – der energetische Zustand des Gebäudes, für den ja der
Vermieter verantwortlich ist; sondern ausschließlich der Öl- oder Gasverbrauch des
Mieters. Heißt: Je mehr der Mieter heizt und je öfters die Mieter duschen, desto höher
der Anteil, den der Mieter seinem Vermieter in Rechnung stellen kann. Dass dies
beim Vermieter auf wenig Begeisterung stoßen wird, liegt auf der Hand; abgesehen
davon, dass die mit der CO²-Abgabe angestrebte Lenkungswirkung – Anreiz zum
Sanieren für Vermieter sowie Anreiz für Mieter zum Energiesparen – damit völlig
verfehlt wird. Absehbar ist vielmehr, dass diese von Haus + Grund mehrfach und mit
Nachdruck kritisierte Regelung für zusätzlichen Zündstoff zwischen den Mietparteien
sorgen wird. In Zeiten explodierender Energiepreise betätigt sich der Staat mit der
CO²-Abgabe nicht nur als zusätzlicher Preistreiber. Er öffnet mit unausgewogenen
Regelungen auch ein weiteres Fass für Mietstreitigkeiten – ganz im Gegensatz zu den
Sonntagsreden von Politikern, in denen regelmäßig das gute und einvernehmliche
Miteinander der Mietparteien beschworen wird.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

Elektromobilität Teil 2 – Der Einbau einer Wallbox in der WEG

Alexandra J. ruft erneut an und schildert folgenden Fall: Der Mieter meiner Eigentumswohnung möchte an dem mit der Wohnung vermieteten Garagenstellplatz eine Wallbox anbringen. Muss ich ihm das gestatten und wenn ja, was muss ich beachten?

Dieser Fall, liebe Frau J., ist nicht ganz so klar zu bejahen. Zwar streitet auch hier grundsätzlich das Mietrecht für Ihren Mieter und der zum 01.12.2020 in Kraft getretene § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB sieht insofern ja vor, dass der Vermieter dem Mieter bauliche Veränderungen der Mietsache zu gestatten hat, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen. Allerdings ist die mietrechtliche Vorschrift mit dem Wohnungseigentumsrecht in Einklang zu bringen, denn der vermietende Wohnungseigentümer kann ja nicht mehr Rechte einräumen, als ihm im Verhältnis zur Gemeinschaft selbst zustehen. Im Bereich von Eigentumsanlagen geht es vielmehr um drei Fragen, die miteinander in Einklang gebracht werden müssen. Hierbei handelt es sich zunächst um die Interessenabwägung nach § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB. Denn der Anspruch des Mieters besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Weiter geht es um eine Angemessenheitsprüfung, die nach § 20 Abs. 2 WEG, der Parallelvorschrift zu § 554 BGB, vorgeschrieben ist. Diese Angemessenheitsprüfung verlangt die Abwägung der negativen Folgen gegen den privilegierten Zweck. Die Eigentümer haben somit zur Frage des „ob“ der Maßnahme kein Ermessen und keinen Entscheidungsspielraum, da der Einbau einer Wallbox dem privilegierten Zweck des Ladens elektrisch betriebener Fahrzeuge dient. Dagegen beschließen die Eigentümer – und das ist der dritte Prüfungsschritt – über das „wie“ der Maßnahme, also die Art deren Durchführung. Hier ist der Entscheidungsspielraum deutlich größer. So können die Eigentümer etwa die Durchführung durch einen Fachbetrieb vorsehen. Bei diesem letzten Prüfungsschritt kann es nun vorkommen, dass die Eigentümergemeinschaft Vorgaben zur Durchführung macht, die die vom Mieter geplante Maßnahme ändern würden, sodass unter Umständen der vermietende Eigentümer die konkret von seinem Mieter geplante Maßnahme doch verweigern darf.



**RAin Florentina
Mantscheff**
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**





vom 10.08.2022

Die Immobilienpreise in Bayern



Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der ***Rundschau*** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, ob die gestiegenen Hypothekenzinsen und die starken Energiepreissteigerungen zu einem Rückgang der Kaufpreise von Immobilien führen werden.

Wer bezahlt das CO₂?

Eigentümerinnen und Mieter streiten über neues Gesetz

Für die Freisetzung von Kohlendioxid bei Verbrennungsprozessen muss in vielen Bereichen ein CO₂-Preis gezahlt werden. Dieser soll die Motivation erhöhen, möglichst sparsam mit dem Ausstoß des klimaschädlichen Gases umzugehen. An sich eine gute Sache – sollte man meinen. Infolge eines neuen Gesetzes treffen allerdings aktuell zwei Fronten aufeinander – die der Eigentümer und der Mieter.

Ablehnung auf beiden Seiten

Konkret geht es um das Anfang 2023 kommende Kohlendioxid-kostenaufteilungsgesetz. Während Eigentümerinnen bisher die über Gas- und Ölheizung anfallenden CO₂-Kosten in der Regel zu 100 Prozent an die Mieterinnen weiterreichen, soll dieses Gesetz nun über eine Aufteilung dieser Kosten mehr Gerechtigkeit herstellen. Obwohl Mieter an sich durch dieses neue Gesetz profitieren, ist die Ablehnung groß – und das auf beiden Seiten.

Dass nicht jeder Eigentümer das neue Gesetz und die damit für ihn einhergehenden höheren Kosten befürwortet, ist dabei noch am wenigsten verwunderlich. Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Eigentümervereins Haus + Grund München, kritisiert allerdings nicht den Umstand der Kostenaufteilung an sich, sondern deren Parameter. Der Maßstab der Kosten, die der Mieter an den Eigentümer weiterreichen könne, orientiert sich laut Stürzer nicht am energetischen Zustand des Gebäudes, sondern ausschließlich am konkreten Gas- oder Ölverbrauch des Mieters. Für die Ei-



Muss der Eigentümer oder die Eigentümerin in Zukunft für die überlange heiße Dusche der Mietenden draufzahlen?

FOTO: PANTHERMEDIA/KRYZHOV

gentümerin entstünden so keine Anreize, ihr Haus energiesparend aufzurüsten, wenn die Mieterin mit ausgiebigen heißen Duschen oder übermäßigem Aufdrehen der Heizung den CO₂-Verbrauch sowieso in die Höhe schraube.

Mieterentlastung geht nicht weit genug

Der Deutsche Mieterbund (DMB) sieht die Sachlage komplett anders. „Aktuelle Studien zeigen, dass Mieter und Mieterinnen deutlich mehr für Heiz- und Warmwasserkosten

pro Quadratmeter ausgeben müssen als Eigentümer und Eigentümerinnen und dass dieser Anteil in der einkommensschwächsten Gruppe mit Abstand am höchsten ist“, erklärt DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. Die kommende CO₂-Umlage ginge dabei schlicht nicht weit genug, um Mieterinnen tatsächlich effektiv zu entlasten.

Ein Beispiel des DMB: Aufgrund der massiv gestiegenen Heizkosten mache die CO₂-Bepreisung nur etwa fünf Prozent der gesamten Heizkosten aus. Dem Argument Stürzers, der Eigentümer sei vom

Energieverbrauch des Mieters abhängig, stellt der DMB entgegen, dass besonders in schlecht sanierten Wohnungen die Mieterin mehr heizen müsse, um die Wohntemperatur gerade im Winter erträglich zu gestalten.

In einem Punkt sind sich beide Parteien allerdings einig: Die Motivation, CO₂ einzusparen – entweder durch Sanierungen des Eigentümers oder konkrete Einsparungsmaßnahmen der Mieterin – würde durch das kommende Gesetz nur unzureichend gefördert.

CHRISTOPH KASTENBAUER



RA Rudolf Stürzer nimmt in der **ARD** Stellung zum Fall eines Hauseigentümers, von dem das Finanzamt eine Steuernachzahlung von € 41.445 fordert, weil er nach Auffassung der Behörde mehrere Wohnungen zu billig vermietet hat.



Nr. 33 vom 17.08.2022



Die Expertenrunde

zum Thema:

Schonfristzahlung muss alle offenen Mietzahlungen umfassen

Ich habe meinem Mieter fristlos wegen Zahlungsverzugs gekündigt, da er die Mieten für November und Dezember 2021 nicht bezahlt hat. Im Anschluss habe ich Räumungsklage erhoben. Der Mieter hat außerdem noch Mietzahlungsrückstände aus dem Jahre 2020, die ich in meinem Kündigungsschreiben jedoch nicht erwähnt habe. Mein Mieter hat innerhalb der Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB (zwei Monate nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs) die Mieten für November und Dezember 2021, nicht jedoch die Mietrückstände aus dem Jahr 2020 getilgt. Er ist der Auffassung damit die Kündigung unwirksam gemacht zu haben, da es hierfür ausreiche, alle im Kündigungsschreiben bezeichneten Mietrückstände zu tilgen. Hat der Mieter Recht?



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

Gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB kann der Mieter von Wohnraum eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam machen, wenn er den Vermieter spätestens bis zum Ablauf von 2 Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit der Räumungsklage hinsichtlich der fälligen Mieten befriedigt. Eine wirksame Schonfristzahlung liegt allerdings nur vor, wenn alle offenen Forderungen des Vermieters getilgt werden. Dies umfasst auch Mietforderungen, die im Zeitpunkt der Kündigung offen, aber im Kündigungsschreiben nicht erwähnt wurden. Es ist Sache des Mieters, sich nach Zugang einer wirksamen Zahlungsverzugskündigung einen Überblick über die eigenen Mietzahlungen zu verschaffen und die Gesamtheit seiner Mietschulden zu ermitteln. Abweichendes mag nur dann gelten, wenn der Mieter nach den Gesamtumständen des Einzelfalls darauf vertrauen durfte, dass die Mietrückstände im Kündigungsschreiben vollständig bezeichnet sind, vgl. LG Berlin vom 2.6.2022, AZ: 64 S 209/21.

Expertentipp: Will der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs unbedingt beenden, sollte er neben der fristlosen zusätzlich und hilfsweise auch die ordentliche Kündigung gemäß § 573 Abs. 3 Nr. 1 BGB aussprechen, da der Mieter die ordentliche Kündigung nach ständiger Rechtsprechung nicht durch Nachzahlung der Mieten unwirksam machen 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@haus-und-grund-muenchen.de



Zur Mieterhöhung gezwungen

Wie sozial Denkende vom Fiskus ausgebremst werden

Die Menschen in Bayern ächzen unter ständig steigenden Mieten. In München liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis inzwischen bei über 20 Euro – 3 Prozent mehr als noch vor drei Jahren. Das geht selbst manchen Vermieter*innen zu weit. „Menschen sind keine Investitionen, sondern brauchen ein sicheres Zuhause“, lautet zum Beispiel das Credo von Wolfgang Fischer. Der Schauspieler könnte für sein geerbtes Mietshaus in bester Münchner Innenstadtlage 30 bis 40 Euro pro Quadratmeter kassieren, er verlangt von seinen Mieter*innen aber nur zwölf. Das bringt ihm und anderen sozial Denkenden Ärger mit dem Finanzamt ein.

Aus Sicht des Fiskus ist eine Miete von 66 Prozent unter der ortsüblichen Miete sogenannte Liebhaberei. Das Bundeseinkommensteuergesetz verlangt eine „Gewinnabsicht“. Die Gründe für die verbilligte Miete sind unerheblich, Spielräume haben die Finanzämter nicht. Das führt dazu, dass Reparatur- oder Modernisierungskosten nicht mehr voll steuerlich geltend gemacht werden können. Es soll so verhindert werden, dass Eltern ihre Wohnungen zu günstigen Mieten den Kindern überlassen und sich aus Steuergeldern auch noch die vollen Kosten für Sanierungen erstatten lassen. Seit Einführung dieser Vorschrift hat sich der Mietmarkt allerdings stark verändert. Der Bund hat darauf immerhin ein wenig reagiert und die Schwelle 2021 unter bestimmten Umständen auf 50 Prozent gesenkt.

Dem Münchner Haus- und Grundbesitzerverein geht das nicht weit genug. Der Verband fordert eine ersatzlose Streichung der „nicht mehr zeitgemäßen Vorschrift“. „Die Zahl der Fälle hat gerade in den letzten zehn Jahren stark zugenommen und wird in nächster Zeit noch deutlicher zunehmen“, warnt der Vorsitzende Rudolf Stürzer im Gespräch mit der Staatszeitung. Für die Berechnung der ortsüblichen Miete sind nämlich nur Wohnungen relevant, die neu vermietet wurden oder bei denen in den letzten sechs Jahre die Miete erhöht wurde. Dadurch kennt der Mietspiegel nur eine Richtung: nach oben. Stürzer ist daher als Anwalt gezwungen, betroffenen Vermietenden zu einer Mieterhöhung zu raten. „Alles andere wäre ein Haftungsfall.“

Manche sozial Vermietenden können es sich leisten und bleiben trotz der steuerlichen Nachteile standhaft. Laut Mietspiegel-Experte Göran Kauermann von der Universität München zeigt eine grobe Analyse, dass rund 1 Prozent der Wohnungen unter den Schwellenwert der Finanzämter fallen. Andere sind gezwungen, gegen ihren Willen die Mieten zu erhöhen, weil sie schlicht nicht das Geld für mögliche Steuernachforderungen haben. Letztes Jahr musste ein Münchner Vermieter sogar sein Mietshaus verkaufen, weil er sich die hohen Steuernachzahlungen wegen der aus Sicht des Fiskus zu günstigen Mieten nicht leisten konnte.

Eigentlich wollen das alle: Sozial Vermietende schützen

Die Staatsregierung ist mit der aktuellen Regelung ebenfalls unzufrieden. Sie begrüßt zwar, dass nach einer bayerischen Bundesratsinitiative der Schwellenwert von 66 auf 50 Prozent abgesenkt werden kann. Dafür seien aber aufwendige Prüfungen notwendig. Der Freistaat hatte gefordert, die Grenze ohne weitere Voraussetzungen auf 50 Prozent zu senken. „Wäre Bayerns Vorschlag vollends umgesetzt worden, hätten soziale Vermieter nicht nur mehr Rechtssicherheit erhalten, es hätte auch erheblicher Bürokratieaufwand vermieden werden können“, sagt eine Sprecherin des Bayerischen Landesamts für Steuern auf BSZ-Anfrage.

Änderungen verlangen in Bayern auch die Parteien, die im Bund in der Regierung sitzen. Der Landtagsabgeordnete Jürgen Mistol (Grüne) fordert steuerliche Entlastung von privat Vermietenden, wenn sie über Jahre hinweg Mieten gar nicht oder nur maßvoll erhöhen – ohne starre Prozentgrenzen. Sebastian Körber (FDP) spricht sich dafür aus, nur noch bei Mietverhältnissen unter nahen Angehörigen nicht die vollen Steuervorteile zu gewähren. Steuererleichterungen für faire Vermietende kann sich auch die Münchner SPD/Volt-Stadtratsfraktion vorstellen. Fraktionschef Christian Müller pocht aber vor allem darauf, bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch Bestandsmieten einzuberechnen. Dadurch würde der Mietspiegel in München auf einen Schlag um 8,6 Prozent sinken.

Das Bundesfinanzministerium plant allerdings derzeit keine Überarbeitung der Liebhaberei-Regelung, auch im Koalitionsvertrag sei nichts Entsprechendes vereinbart worden, heißt es aus dem Haus von Finanzminister Christian Lindner (FDP).

Die Menschen in Wolfgang Fischers Mietshaus können die Entwicklung entspannt verfolgen. Nach seinem Tod erbt eine Münchner Genossenschaft die Wohnungen – in der sie automatisch Mitglied sind. Inklusive lebenslangem Wohnrecht und moderaten Mieten.

(David Lohmann)



vom 25.08.2022



Alle Eigentümer und Grundstücksbesitzer in Deutschland müssen bis Ende Oktober eine Erklärung für die Berechnung der neuen Grundsteuer abgeben. Wer das nicht tut, muss mit einer Strafe rechnen. Dennoch halten sich die Betroffenen immer noch zurück.

Bis Ende Oktober müssen alle Eigentümer und Grundstücksbesitzer in Deutschland ihre Erklärung für die Berechnung der neuen Grundsteuer abgeben. Es geht um mehr als 35 Millionen Immobilien. Doch die Bilanz ist bislang mager: Nur die wenigsten haben diese Aufgabe erledigt. Bayern steht mit 11,6 Prozent noch relativ gut da, in Mecklenburg Vorpommern haben einer Umfrage zu Folge nur 4,2 Prozent die Daten geliefert.

Elster-Server laufen nach Anfangsproblemen wieder

Vielleicht liegt es daran, dass Anfang Juli die Server beim Finanzamt versagt haben. Das Steuerportal Elster war dem Andrang nicht gewachsen. Etwa 100.000 Zugriffe gleichzeitig hat die Seite am ersten Wochenende nicht verkraftet. So mancher User schimpfte wieder einmal auf die mangelnde Digitalisierung in Deutschland – und auf ein viel zu kompliziertes Steuersystem. Fast täglich ist die Kritik in den sozialen Medien zu lesen. Die Bürger beschwerten sich auch über Telefon-Hotlines, die schwer zu erreichen seien.

Das Bayerische Landesamt für Steuern bedauert die Start-Störungen bei Elster. Es sei jedoch technisch nachgebessert worden, weshalb es jetzt keine Probleme mehr geben sollte. Außerdem verweist die Finanzverwaltung auf das breite Serviceangebot mit ausführlichen Anleitungen im Internet auf ihrer Webseite.

Hausbesitzer für Verlängerung der Frist zur Grundsteuererklärung

Rudolf Stürzer vom Münchner Verein für Haus- und Grundbesitz, der 40.000 Mitglieder umfasst, meint, die Steuerpflichtigen würden solche Termine oft auf den letzten Drücker erledigen. Der Rechtsanwalt plädiert für eine Verlängerung der Frist. Denn die Behörden würden mit der Bearbeitung Ende des Jahres überlastet. Außerdem werde es zu Rückläufen aufgrund fehlerhafter Meldungen kommen.

In Bayern ist das Ausfüllen der Formulare leichter als in anderen Bundesländern, da im Freistaat nur die Berechnung der Wohn- und Grundstücksflächen zählt. Doch wird es zum Beispiel bei Erbengemeinschaften oder dem Nießbrauchsrecht deutlich komplizierter. Es gibt auf den Seiten des Finanzamts Erklär-Videos und Anleitungen. Aber die Mehrheit der Steuerpflichtigen muss eigentlich nur fünf Prozent des Antrags ausfüllen.

Viele Infos zur Grundsteuererklärung stehen im Kaufvertrag

Die Grundsteuer wird aus dem Grundsteuerwert berechnet, der mit einer Steuermesszahl multipliziert wird. Viel wichtiger für die Verbraucher sind jedoch die Angaben, die sich im notariellen Kaufvertrag oder in der Teilungserklärung finden. Dort oder in der Wohngeldabrechnung steht bei Eigentumsanlagen, wie hoch der Anteil am Grundstück ist. Auch bei Einfamilienhäusern finden sich meistens die relevanten Angaben im Kaufvertrag. Ansonsten hilft das Katasteramt.

Für den Antrag im Internet muss man bei Elster angemeldet sein. Wer nicht online ausfüllen will, erhält die Formulare auf Papier auch bei den Gemeinden oder beim Finanzamt. Weiterhin können Eigentümer die Grundsteuer bei der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umlegen.



vom 25.08.2022

Höhere Grundsteuer für Altbauten erwartet

Die Neuberechnung der Grundsteuer hat das Bundesverfassungsgericht aus Gründen der Steuergerechtigkeit angemahnt. Bislang waren ältere Immobilien bevorzugt, da sich die Grundsteuer fast nicht veränderte. Denn die Finanzämter konnten aufgrund von Personalmangel oft gar nicht neu berechnen. Somit spielte das Baujahr eine große Rolle.

Mit dem neuen Modell und der Berechnung nach der Fläche würden Altbauten wahrscheinlich mehr, Neubauten weniger Grundsteuer bezahlen. Zwei Berechnungsbeispiele des Haus- und Grundbesitzerverein München zeigen dies:

- Eigentumswohnung, München-Sendling (Altbau); 750 m² Grundstücksfläche; 68,26/1000 Miteigentumsanteil; daraus folgt: 51,2 m² Grundanteil, 102 m² Wohnfläche

1. Schritt: Bestimmung des Äquivalenzbetrages 51,2 m² Grund x 0,04 €/m² = 2,05€ 102 m² Wohnfläche x 0,50 €/m² = 51,00€

2. Schritt: Grundsteuermessbetrag Grund: € 2,05 x 100 % = 2,05 € Wohnfläche: € 51 x 70 % = 35,70€
Gesamtbetrag: 37,75€

3. Schritt: Berechnung der Grundsteuer 37,75€ x Hebesatz 535% (München) = 201€ Grundsteuer pro Jahr
(Zum Vergleich: Derzeitige Grundsteuer 99€)

- Eigentumswohnung, München-Laim (Neubau); 2057 m² Grundstücksfläche; 35,49/1000 Miteigentumsanteil; daraus folgt: 73 m² Grundanteil, 84,61 m² Wohnfläche

1. Schritt: Bestimmung des Äquivalenzbetrages 73 m² Grund x 0,04 €/m² = 2,92€ 84,61m² Wohnfläche x 0,50 €/m² = 42,31€

2. Schritt: Grundsteuermessbetrag Grund: € 2,92 x 100 % = 2,92€ Wohnfläche: € 42,31 x 70 % = 29,62€
Gesamtbetrag: 32,54€

3. Schritt: Berechnung der Grundsteuer 32,54€ x Hebesatz 535% (München) = € 174 Grundsteuer pro Jahr
(Zum Vergleich: Derzeitige Grundsteuer 362€)

Ausgleichen sollen die Gemeinden über den sogenannten Hebesatz, den jede Stadt und jede Gemeinde selbst festlegen kann. Denn das Grundsteuervolumen soll laut Bundesverfassungsgericht grundsätzlich gleich bleiben. Eine weitere Herkulesaufgabe für die Verwaltung.

Wer die Grundsteuererklärung nicht einreicht, muss mit Strafen rechnen

Die Meldungen sind für die Eigentümer übrigens Pflicht. Ansonsten sind Verzugszinsen oder sogar Strafen fällig. Während die Bürger bis Ende Oktober die Daten liefern müssen, hat das Finanzamt danach bis 2025 Zeit. Dann werden die neuen Grundsteuerbescheide verschickt.

Grundsteuererklärung beim Steuerberater? Möglich, oft aber nur für Bestandskunden

Auf die Steuerberater in Bayern kommt viel Arbeit zu. Eine Kanzlei bearbeitet im Schnitt mehrere hundert Grundsteuerfälle. "Die Fristen sind knapp, der Zeitaufwand hoch", so Steffen Jahn, Hauptgeschäftsführer im Landesverband der steuerberatenden und wirtschaftsprüfenden Berufe in Bayern.

Die Corona-Krise habe ohnehin zu einem Stau an Steueranträgen geführt, bevorzugt würden nun die Bestandskunden. Man muss jedoch nicht die Erklärung über die Steuerberater machen.

Lohnsteuerhilfe unterstützt dank Kniff bei Grundsteuererklärung

Auch an die Lohnsteuerhilfe Bayern wenden sich derzeit viele Grundsteuerpflichtige und fragen um Hilfe. "Doch der Verein darf die Grundsteuer für seine 700.000 Mitglieder streng genommen gar nicht erledigen", erklärt Vorstand Tobias Gerauer, Steuerberater in München. Dafür müsste erst einmal das Gesetz geändert werden.

Dennoch bemühte sich Gerauer um einen Kompromiss. Die Daten können jetzt über einen externen Partner, eine Steuerberatungsgesellschaft online eingepflegt, geprüft und an das Finanzamt geschickt werden. Die Kosten ab 199 Euro dürften dabei deutlich niedriger als beim Steuerberater liegen.

Kein Anspruch auf Genehmigung des Einbaus einer Privatladestation durch selbstgewählten Anbieter



Rain A. Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Frage: Mein Mieter verlangt von mir die Zustimmung zur Errichtung einer Elektroladestation für Elektrofahrzeuge auf eigene Kosten durch eine von ihm selbst ausgewählte Firma. In dem Mietobjekt befinden sich knapp 200 Tiefgaragenstellplätze, die über 2 Hausanschlüsse mit Strom versorgt werden. Über jeden der beiden Hausanschlüsse können jedoch nur 5-10 Ladestationen angeschlossen werden. 27 Mietparteien haben bereits bis dato Interesse an einer Ladestation bekundet. Allein der städtische Stromversorger kann durch technische Maßnahmen wie z.B. Verlegung von Brückenkabeln, Erstellung eines Trafos etc. eine Versorgung so vieler und mehr Ladestationen ohne Überlastung der Hausanschlüsse gewährleisten. Allerdings ist dessen Angebot langfristig teurer als das Angebot der Firma, die mein Mieter selbst ausgewählt hat. Bin ich verpflichtet, meinem Mieter die begehrte Zustimmung zu erteilen oder kann ich ihn auf das Angebot des städtischen Versorgers verweisen?

Antwort: Gemäß § 554 Abs. 1 BGB kann der Mieter verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.

Grundsätzlich soll der Mieter frei entscheiden können, wen er für die bauliche Veränderung an der Mietsache beauftragt, da er ja auch die Kosten hierfür zu tragen hat. Allerdings darf der Vermieter im Hinblick auf einen friedvollen Umgang der Mieter untereinander die Gleichbehandlung aller Mieter anstreben, die Interesse an einer Ladestation haben. Daher können Sie Ihren Mieter auf das Angebot des städtischen Stromversorgers verweisen. Die privat gewählte Firma Ihres Mieters ist im konkreten Fall nicht akzeptabel, da dies dazu führen würde, dass nach Ausschöpfen der vorhandenen geringen Kapazität weiteren Interessenten das Errichten einer Ladestation versagt werden müsste. Diese Einschränkung ist aus sachlichen Gründen (technische Probleme, Gleichbehandlung) hinzunehmen, vgl. AG München vom 1.9.2021, AZ: 416 C 6002/21.

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**



UNTERVERMIETUNG

Dürfen auch Touristen rein?

Wir haben mitbekommen, dass einer unserer Mieter seine Wohnung an Touristen untervermietet und diese auch im Internet anbietet. Können wir ihm kündigen?

SIEGFRIED WEBER (72), MÜNCHEN

Wenn es um rechtliche Fragen rund ums Thema Wohnen geht, ist Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund, unser An-



sprechpartner. Der Jurist schrieb uns zu der Frage: „Ein wichtiger Grund, der den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, liegt unter anderem dann vor, wenn der Mieter die Wohnung unbefugt einem Dritten überlässt, so zum Beispiel, wenn der Mieter die gemietete Wohnung an Touristen als Ferienwohnung weitervermietet. Dies gilt auch dann, wenn dem Mieter die Untervermietung grundsätzlich erlaubt ist. Die Überlassung der Wohnung an Touristen unterscheidet sich nämlich von einer gewöhnlichen, auf eine gewisse Dauer angelegten Untervermietung, sodass die Untervermietung an Touristen grundsätzlich nicht von einer gewöhnlichen Erlaubnis zur Untervermietung gedeckt ist. Dies hat bereits das BGH im Jahr 2014 so entschieden. Ein Indiz für eine nicht erlaubte Untervermietung kann der Text des Wohnungsangebots im Internet sein. Richtet sich dieser nicht an dauerhafte Mitbewohner, sondern an Touristen für eine tageweise Anmietung, rechtfertigt dies zumindest eine Abmahnung, im wiederholten Fall auch eine fristlose Kündigung. So urteilte jüngst auch das Amtsgericht München (Az. 417 C 7060/21).

Foto: Christian Charisius/dpa



Nr. 35 vom 31.08.2022



www.muenchenweit.de

in Kooperation mit



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

Die Expertenrunde

zum Thema:

Wann die Fassaden- dämmung geduldet werden muss

In Zeiten hoher Energiepreise möchte Fritz G. aus Eching sein Haus mit einer fachgerechten Fassadendämmung ausstatten. Sein Haus steht allerdings direkt auf der Grundstücksgrenze. Eine gedämmte Fassade würde daher auf das Nachbargrundstück ragen. Er fragt sich, ob er sein Haus unter diesen Umständen dämmen darf.



Rechtsanwältin
Andrea Nasemann,
München

Nach der alten Rechtsprechung musste es ein Nachbar grundsätzlich nicht dulden, dass die Wand eines an der Grundstücksgrenze errichteten Gebäudes mit Wärmedämmplatten versehen wird, die in den Luftraum des Nachbarn ragen. Mit Spannung erwartet wurde das Urteil des BGH, in dem die Länderregelungen überprüft wurden. Am 12. November 2021 entschied der BGH, dass die landesrechtlichen Regelungen mit dem Grundgesetz vereinbar sind. Danach waren Dämmungen bis maximal 25 Zentimeter in den Nachbarraum hinein erlaubt (V ZR 115/20). Allerdings darf die Nutzung des Nachbargrundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt werden. Zudem darf nicht eine vergleichbare Wärmedämmung auf andere Weise als durch eine Außendämmung mit vertretbarem Aufwand möglich sein.

Solche Auflagen gab es in Berlin nicht. Der Gesetzgeber hatte dort bewusst auf solche Vorschriften verzichtet, um die Handhabung der Vorschrift möglichst einfach zu gestalten. Der BGH hatte nun erneut zu den Fragen der Wärmedämmung zu entscheiden. Er hielt die Berliner Regelung in § 16a Nachbarschaftsgesetz für verhältnismäßig. Der Ansatz des Berliner Gesetzgebers, den Duldungsanspruch klar und einfach zu regeln, um die Durchführung möglichst vieler und rascher Dämmmaßnahmen zu erreichen, sei noch zulässig, auch wenn damit für den jeweiligen Nachbarn im Einzelfall gewisse – unter Umständen auch erhebliche – Härten verbunden sein mögen (BGH, Urteil vom 1.7.2022, V ZR 23/21).

Tipp: Der Nachteil, der für den Nachbarn entsteht, und den er hinzunehmen hat, muss der Verursacher angemessen durch eine jährlich im Voraus zu entrichtende Überbaurente ausgleichen. Es besteht auch die Möglichkeit, für die überbaute Fläche eine Abfindung in Höhe des ortsüblichen Grundstückspreises zu bezahlen. Die Vereinbarung sollte schriftlich geschlossen und ins Grundbuch eingetragen 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@haus-und-grund-muenchen.de**



Fair sein? Lohnt sich nicht

Soziale Vermieter haben es schwer – auch in München und Bayern. Warum das so ist und welche Änderungen die Politik nun anmahnt

Von David Lohmann

Die Menschen in Bayern ächzen unter ständig steigenden Mieten. In München liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis inzwischen bei über 20 Euro – drei Prozent mehr als noch vor drei Jahren. Das geht selbst manchen Vermietern zu weit. „Menschen sind keine Investitionen, sondern brauchen ein sicheres Zuhause“, lautet zum Beispiel das Credo von Wolfgang Fischer.

Der Schauspieler könnte für sein geerbtes Mietshaus in bester Münchner Innenstadtlage 30 bis 40 Euro pro Quadratmeter kassieren, er verlangt von seinen Mietern aber nur zwölf. Das bringt ihm und anderen sozial Denkenden Ärger mit dem Finanzamt ein.



Wolfgang Fischer.

überlassen und sich aus Steuergeldern auch noch die vollen Kosten für Sanierungen erstatten lassen.

Seit Einführung dieser Vorschrift hat sich der Mietmarkt aber stark verändert. Der Bund hat darauf immerhin ein wenig reagiert und die Schwelle 2021 unter bestimmten Umständen auf 50 Prozent gesenkt.

Dem Münchner Haus- und Grundbesitzerverein geht das nicht weit genug. Der Verband fordert eine ersatzlose Streichung der „nicht mehr zeitgemäßen Vorschrift“. „Die Zahl der Fälle hat gerade in den letzten zehn Jahren stark zugenommen und wird in nächster Zeit noch deutlicher zunehmen“, warnt der Vorsitzende Rudolf Stürzer.

Für die Berechnung der ortsüblichen Miete sind nämlich nur Wohnungen relevant, die neu vermietet wurden oder bei denen in den letzten sechs Jahre die Miete erhöht wurde. Dadurch kennt der Mietspiegel nur eine Richtung: nach oben. Stürzer ist daher als Anwalt gezwungen, betroffenen Vermietenden

zu einer Mieterhöhung zu raten. „Alles andere wäre ein Haftungsfall.“

Manche sozialen Vermieter können es sich leisten und bleiben trotz der steuerlichen Nachteile standhaft. Laut Mietspiegel-Experte Göran Kauer mann von der Universität München zeigt eine grobe Analyse, dass rund ein Prozent der Wohnungen unter den Schwellenwert der Finanzämter fallen. Andere sind gezwungen, gegen ihren Willen die Mieten zu erhöhen, weil sie schlicht nicht das Geld für mögliche Steuernachforderungen haben.

Die Staatsregierung ist mit der aktuellen Regelung ebenfalls unzufrieden. Sie begrüßt zwar, dass nach einer bayerischen Bundesratsinitiative der Schwellenwert von 66 auf 50 Prozent abgesenkt werden kann. Dafür seien aber aufwendige Prüfungen notwendig. Der Freistaat hatte gefordert, die Grenze ohne weitere Voraussetzungen auf 50 Prozent zu senken.

„Wäre Bayerns Vorschlag vollends umgesetzt worden, hätten soziale Vermieter nicht nur mehr Rechtssicherheit erhalten, es hätte auch erheblicher Bürokratieaufwand vermieden werden können“, sagt

eine Sprecherin des Bayerischen Landesamts für Steuern.

Änderungen verlangen in Bayern auch die Parteien, die im Bund in der Regierung sitzen. Der Landtagsabgeordnete Jürgen Mistol (Grüne) fordert steuerliche Entlastung von privaten Vermietern, wenn sie über Jahre Mieten gar nicht oder nur maßvoll erhöhen – ohne starre Prozentgrenzen.

Im Koalitionsvertrag steht nichts zum Thema Liebhaberei

Sebastian Körber (FDP) spricht sich dafür aus, nur noch bei Mietverhältnissen unter nahen Angehörigen nicht die vollen Steuervorteile zu gewähren. Steuererleichterungen für faire Vermietende kann sich auch die Münchner SPD/Volt-Stadtratsfraktion vorstellen.

Fraktionschef Christian Müller pocht aber vor allem darauf, bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch Bestandsmieten einzuberechnen. Dadurch würde der Mietspiegel in München auf einen Schlag um 8,6 Prozent sinken.

Das Bundesfinanzministerium plant allerdings derzeit keine Überarbeitung der Liebhaberei-Regelung, auch im Koalitionsvertrag sei nichts Entsprechendes vereinbart worden, heißt es aus dem Haus von Finanzminister Christian Lindner (FDP).

Die Menschen in Wolfgang Fischers Mietshaus können die Entwicklung entspannt verfolgen. Nach seinem Tod erbt eine Genossenschaft die Wohnungen – in der sie automatisch Mitglied sind. Inklusiv lebenslangem Wohnrecht und moderaten Mieten. Alle anderen müssen weiter bangen.

Aus Sicht des Fiskus ist eine Miete von 66 Prozent unter der ortsüblichen Miete sogenannte Liebhaberei. Das Bundeseinkommensteuergesetz verlangt eine „Gewinnabsicht“. Die Gründe für die verbilligte Miete sind unerheblich, Spielräume haben die Finanzämter nicht. Das führt dazu, dass Reparatur- oder Modernisierungskosten nicht mehr voll steuerlich geltend gemacht werden können. Es soll so verhindert werden, dass Eltern ihre Wohnungen zu günstigen Mieten den Kindern

IMMOBILIEN-KAUF

München nach Paris am teuersten

Die Mieten und Immobilienpreise in Deutschland werden laut einer am Freitag veröffentlichten Branchenstudie der Unternehmensberatung Deloitte auch nächstes Jahr weiter steigen. Für Käufer sei München inzwischen die zweit-teuerste Stadt in Europa, nach Paris und vor London.

In München mussten Käufer einer neuen Wohnung laut Deloitte im vergangenen Jahr durchschnittlich 10 500 Euro pro Quadratmeter zahlen. Nur Paris war mit 13 462 Euro noch teurer. In Hamburg bezahlten Käufer laut Deloitte 6900, in Berlin 6500 Euro pro Quadratmeter.

BLOCKIERTER PARKPLATZ

Wann darf man abschleppen?

Auf dem Stellplatz an unserem Haus stellt immer wieder ein Nachbar sein Auto ab. Mehrfache freundliche Hinweise, dass das nicht geht, haben bis jetzt nichts genützt. Dürfen wir das Auto abschleppen lassen?

REINHOLD M. (55), MÜNCHEN

Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München, hat zu diesem Problem eine klare Auskunft:

„Unbefugtes Parken auf einem fremden Stellplatz stellt rechtlich eine Besitzstörung dar. Der berechtigte Besitzer des Parkplatzes (Eigentümer oder Mieter) ist daher berechtigt, auf Kosten des Störers ein Abschleppunternehmen mit der Beseitigung des Fahrzeugs zu beauftragen.“ Der Jurist empfiehlt, den Falschparker auf ein Urteil des Landgerichts München vom 23. Juni 2022 hinzuweisen (Az. 31 S 10277/19). Das Gericht verurteilte einen Falschparker, der seinen Wagen beim Eintreffen des Abschleppunternehmens bereits weggefahren hatte, dennoch dazu, die Kosten einer Leerfahrt des Abschleppunternehmens zu ersetzen. Ein unbefugt auf einem fremden Grundstück abgestelltes Fahrzeug darf nach Rechtsprechung des BGH (Az V ZR 144/08) auch ohne konkrete Behinderung entfernt werden. Ferner besteht laut Rudolf Stürzer auch keine Wartepflicht bis zum Rufen des Abschleppunternehmens, da es das Risiko des Besitzstörers ist, dass der Berechtigte sogleich ein Abschleppunternehmen beauftragt; insbesondere dann, wenn keine Anhaltspunkte dafür vorhanden sind, dass das Fahrzeug demnächst wieder entfernt wird. Foto: Roland Holschneider/dpa



Corona, Krieg & Co.: Baustellen-Ärger in München



Bilder von der Baustelle: Das Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses ist noch nicht komplett gemauert



Bernd K. vor dem Baugrund in Obermenzing. Jetzt hat er das Warten satt

Fotos: S. Janitz

Ewig warten auf die Wohnung

Es sollte der neue Familiensitz werden und ein richtiges Zuhause: Für mehr als eine Million Euro wollte Bernd K. (41) in Obermenzing eine Wohnung kaufen. „5000 Euro Reservationsgebühr hatte ich im Juni schon angezahlt“, sagt der Lehrer. Sein Traum vom Eigenheim: rund 85 Quadratmeter mit hochwertigen Böden in einem Mehrfamilienhaus. Doch in der Dr.-Blaich-Straße ging seither wenig voran – Arbeiter sah man auf der Baustelle dort „eher selten“, wie Anwohner bestätigen.

„Für uns war das ein Schock“, sagt Bernd K. Denn Mitte August sollte eigentlich der Rohbau stehen und geziegelt werden. „So hatte es uns der Bauherr im Mai versprochen. Zweimal hatten wir den Bauplatz gemeinsam besichtigt.“ Doch aktuell ist nicht mal das Erdgeschoss ganz fer-

tig. „Im Januar wollten mein Mann und ich eigentlich einziehen. Doch das ist komplett unrealistisch“, sagt Bernd K. Mehrfach war er im Sommer an der Baustelle gewesen und wunderte sich, dass dort offenbar kaum jemand werkelt. Der Lehrer verlor schließlich das Vertrauen in das Bauprojekt und kündigte seine Reservierung vorsichtshalber auf.

Nach wochenlangem Ärger erhielt er immerhin die Hälfte des Geldes zurück. Doch das Entsetzen bleibt. „Der Druck, wenn man in München eine Immobilie kaufen will, ist enorm hoch geworden“, sagt Bernd K. „Es gibt nur wenige Objekte, die oft sehr teuer sind – und es muss schnell gehen“. So erklärt Bernd K. sich im Nachhinein seine Zusage für die Eigentumswohnung. „Ein Blick ins Internet hätte gezeigt, dass dort eventuell etwas nicht stimmt.“

Denn dort beschwerten sich diverse unzufriedene Kunden über Baumängel und Verzögerungen. Die tz hat den Bauherrn mit der Situation konfrontiert. „Das Projekt befindet sich in der Bauphase, da es noch keine Fertigstellung oder eine Abnahme vom Gebäude gab, sind keine Mängel vorhanden. Sollte sich nach der Abnahme ein Mangel aufzeigen, wird dieser von einer Fachfirma beseitigt“, sagt Steffen Bünger von der Kiefer Vermögensverwaltung mit Sitz in Königsbrunn bei Augsburg.

In Obermenzing entstehen insgesamt zehn Wohnungen, alle zehn seien bereits verkauft. Die Fertigstellung des Hauses sei nun für März 2023 geplant. Gründe seien „neben der politischen und pandemischen Lage eine massive Aufwertung des Hauses und die damit einhergehende Umplanung“, sagt Bünger. „Wir sind

von einem Neubau-Standard auf ein Effizienzhaus KfW 55 umgestiegen und mussten hier alle Stockwerke neu planen – zusätzlich wurde die Energieversorgung neu gewählt, um ebenfalls zeitgemäß, kostengünstig und klimafreundlich zu heizen. Die damit einherge-

hende verlängerte Bauzeit wurde von jedem Käufer akzeptiert und angenommen. Zusätzlich erhält jeder Käufer nun eine Prämie von 26.500 Euro.“ Bleibt zu hoffen, dass die Käufer im Frühjahr tatsächlich in ihr neues Zuhause ziehen können. A. THIEME

› Wann können Sie vom Kauf zurücktreten?

Bei Verzögerungen am Bau denken verärgerte Käufer teils über einen Rücktritt von ihrem Kaufvertrag nach, der in München oft Millionen wert ist – doch rechtlich ist das nicht so einfach. Denn viele Bauträger drücken sich um einen festen Fertigstellungstermin. Erst, wenn dieser überschritten ist, handelt es sich aber offiziell um einen Verzug am Bau, den man beanstanden kann. „Hier gilt es, eine angemessene Nachfrist für die noch ausstehenden Arbeiten zu setzen“, sagt Rudolf Stürzer von Haus&Grund München. Läuft die Frist ab, kann der Käufer vom Vertrag zurücktreten oder Schadensersatz verlangen. Inbegriffen sind hier auch unverschuldete Umzugs- oder Hotelkosten. „Ich rate trotz Verzugs aber eher zur Einigung, vorausgesetzt, dem Käufer werden seine Schäden ersetzt.“ THIEME



WEBIMMOBILIEN vom 03.09.2022

Zündstoff CO₂



HAUS + GRUND MÜNCHEN

Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

Auf Mieter kommt ab Beginn nächsten Jahres eine für sie ungewohnte Aufgabe zu: Sie können ihrem Vermieter eine Rechnung über die anteiligen CO₂-Kosten stellen, die sie an ihren Öllieferanten oder Gasversorger, z. B. bei einer Gasetagenheizung oder einem Einfamilienhaus gezahlt haben.

So steht's im neuen Regierungsentwurf zum sog. Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz. In der Tat ungewöhnlich für jeden Mieter, der sich bislang darauf beschränken konnte, Abrechnungen seines Vermieters z. B. über die Betriebskosten als fehlerhaft, unverständlich, unvollständig etc. zu kritisieren, ohne sagen zu müssen, wie man es besser machen könnte. Jetzt muss der Mieter, wenn er die anteiligen CO₂-Kosten auch formal richtig geltend machen will, die spezifischen CO₂-Ausstoß seiner Wohnung ermitteln, die Wohnung in die gesetzliche CO₂-Tabelle einstufen und kann dann bis zu 90 % der ihm von seinem Versorger angegebenen CO₂-Kosten von seinem Vermieter einfordern. Maßstab dafür ist aber nicht etwa wie jeder vernünftig

denkende Mensch vermuten würde – der energetische Zustand des Gebäudes, für den ja der Vermieter verantwortlich ist, sondern ausschließlich der Öl- oder Gasverbrauch des Mieters. Heißt: Je mehr der Mieter heizt und je öfter die Mieter duschen, desto höher der Anteil, den der Mieter seinem Vermieter in Rechnung stellen kann. Dass dies beim Vermieter auf wenig Begeisterung stoßen wird, liegt auf der Hand; abgesehen davon, dass die mit der CO₂-Abgabe angestrebte Lenkungswirkung – Anreiz zum Sanieren für Vermieter sowie Anreiz für Mieter zum Energiesparen – damit völlig verfehlt wird. Absehbar ist vielmehr, dass diese von Haus + Grund mehrfach und mit Nachdruck kritisierte Regelung für zusätzlichen Zündstoff zwischen den Mietparteien sorgen

wird. In Zeiten explodierender Energiepreise betätigt sich der Staat mit der CO₂-Abgabe nicht nur als zusätzlicher Preistreiber. Er öffnet mit unausgewogenen Regelungen auch ein weiteres Fass für Mietstreitigkeiten – ganz im Gegensatz zu den Sonntagsreden von Politikern, in denen regelmäßig das gute und einvernehmliche Miteinander der Mietparteien beschworen wird.



**Rechtsanwalt
Rudolf Stürzer**

Vorsitzender
HAUS + GRUND MÜNCHEN

Immo-Markt steht unter Schock



Seltenes Phänomen in München: Ein Makler senkt die Preise seiner Immobilien, die er aktuell nicht verkauft bekommt. Was hat es damit auf sich?

Von Leonie Fuchs

Zu verkaufen: moderne Drei-Zimmer-Wohnung mit Garten, 73 Quadratmeter Wohnfläche, Tiefgaragenstellplatz – und all das in Obergiesing, zentral gelegen. Die Immobilie ist bei Makler Reinhart Klessinger (56) derzeit für den reduzierten Preis von 690 000 Euro statt zuvor 750 000 Euro zu haben. Ein wahres „Schnäppchen“ – na ja, für Münchner Immobilienpreise eben.

Was für den ein oder anderen Kaufinteressenten bis vor ein paar Monaten noch wie ein verlockendes Objekt klang, ist jetzt schwer loszukriegen. Es herrscht Flaute am Immobilienmarkt, die Nachfrage hat nachgelassen. Die Gründe für das Tief: hohe Zinsen, steigende Energiepreise und Corona.

Die Umsätze des 56-jährigen Maklers sind stark eingebrochen. Normalerweise erhält er täglich zehn neue Kundenanfragen auf seine Inserate, erzählt er. Jetzt

seien es noch etwa ein bis zwei pro Woche. Besichtigungstermine gebe es entsprechend kaum noch welche. Um seine Objekte in München und im Umland trotzdem an die Verbraucher zu bringen, habe er reagiert und die Kaufpreise für seine 15 Immobilien gesenkt. Als einen Grund dafür nennt er im Inserat die Zinserhöhung.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hatte im Juli den Leitzins erstmals seit elf Jahren angehoben (AZ berichtet). So sollen Konjunktur und Preissteigerungen gedämpft werden. Auf mittlere Sicht strebt die EZB eine Inflationsrate von zwei Prozent an. Im August stieg diese um 7,9 Prozent gegenüber dem Niveau des Vorjahresmonats, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. Die Erhöhung des Leitzinses wirkte sich nun extrem auf den Immobilienmarkt aus, so Klessinger. „Er hat eine leichte Delle bekommen.“

„Ein junges Pärchen entscheidet sich jetzt natürlich fürs Mieten“

Woran das liegt, erklärt Klessinger, der auch die Marktanalysen für den Immobilienverband Deutschland macht, anhand eines Beispiels: Vor der Anhebung des Leitzinses, konnten Banken ihren Kunden



Reinhart Klessinger. Foto: privat

günstige Kredite geben. Davon profitierten etwa Familien, die ein Haus kaufen wollten, aber denen das nötige Startkapital fehlte. Für Sparer hingegen hatten die niedrigen Zinsen eher Nachteile, weil sie entsprechend auch weniger Zinsen auf ihr Ersparnis erhielten.

Genau anders herum verhält es sich jedoch, wenn der Leitzins hoch ist, wie aktuell der Fall. Anleger erhalten höhere Zinsen. Privathaushalte allerdings, die sich Geld bei der Bank leihen möchten, müssen mit erheblichen Mehrkosten rechnen. „Wollte man vor vier Monaten bei der Bank einen Kredit von 500 000 Euro aufnehmen, lag der Zinssatz bei 0,8 Prozent. Jetzt liegt er bei 3,8 Prozent.“ Zudem verlangen viele Kreditgeber Eigenkapital von ihren Kunden. Die Stadtparkasse etwa empfiehlt auf ihrer Web-

seite: „Mindestens 20 bis 30 Prozent der Gesamtkosten für den Erwerb Ihrer Immobilie sollten durch eigenes Kapital abgedeckt werden.“ Viele Kunden könnten sich den Hauskauf nicht mehr leisten, sagt Klessinger. „Ein junges Pärchen nimmt natürlich den Taschenrechner in die Hand und entscheidet sich in dieser aktuellen Lage lieber fürs Mieten.“

Andere Kunden wiederum, die das passende Vermögen auf dem Konto haben, spekulierten nun darauf, dass im kommenden Jahr der Markt noch weiter einbricht und die Immobilienpreise weiter tiefer fallen.

Zum Glück hat der Makler vor der Zinserhöhung noch Grundstücke verkauft und nun einen Finanzpuffer, erklärt er. Das letzte Corona-Jahr 2021 sei „der Wahnsinn“ gewesen – „jeder wollte kaufen!“ Durch die Coronapandemie seien viele Menschen daheim geblieben und hätten häufiger über eine räumliche Vergrößerung nachgedacht, vermutet er. „2021 war das beste Immobilienjahr seit meiner 16-jährigen Laufbahn als Immobilienmakler.“ Klessinger habe 30 Prozent mehr Umsatz gemacht als in den Vorjahren.

Doch bereits im April 2022 – vor der EZB-Leitzinserhöhung – seien viele Banken nervös geworden und hätten ihre Zinsen erhöht. „Seitdem läuft's träge.“

Neben dem Zinsanstieg sind viele Menschen auch durch die explodierten Energiepreise und die Pandemie verunsichert. „Sich räumlich zu vergrößern und ein Haus zu kaufen, bedeutet natürlich in Zeiten von hohen Energiepreisen auch, dass mehr Kosten auf einen Käufer zukommen“, sagt Rudolf Stürzer, Rechtsanwalt und Vorsitzender vom Immobilien-Verband „Haus + Grund München“. Auch Corona trage nach wie vor zur allgemeinen Verunsicherung bei und drücke auf die Stimmung.

„Schnäppchenpreise“ bei Immobilien seien vorübergehender Trend

In den Inseraten achtet Makler Klessinger bereits darauf, Besonderheiten eines Grundstücks, die für seine Kunden aktuell besonders interessant sein könnten, mit anzugeben. In der Obergiesinger Drei-Zimmer-Wohnung sei etwa ein modernes Blockheizkraftwerk verbaut worden, das Wärme und Strom produziert. Somit sind Bewohner unabhängig vom Gas. „So etwas muss man in Zeiten des Ukraine-Krieges und hohen Energiekosten natürlich mit reinschreiben.“

Er verkaufe auch Objekte, in denen eine Gasheizung eingebaut sei. „Da sagt der Kunde in-

zwischen freilich 'das bringt ma' nix'.“ Auf der anderen Seite seien Häuser mit Ölheizung nun plötzlich wieder angesagt.

Die „Schnäppchenpreise“ bei Häusern seien jedoch ein vorübergehender Trend, so Stürzer. Der Experte rät Immobilienbesitzern, die ein Haus verkaufen möchten, abzuwarten. „Der Markt ist im Augenblick im Schockzustand. Die Menschen sind geschockt von den Zinsen, den Energiepreisen und Corona.“

Die Lage werde sich beruhigen, meint der Experte. Denn gerade in Ballungszentren wie München, in denen in den nächsten Jahren ein großer Bevölkerungszuwachs erwartet wird, bleibe die Nachfrage nach Grund immer groß. Im Gegenteil: problematisch sei auf Dauer die Wohnungsknappheit. Und bei großem Zuwachs sei die Nachfrage wieder hoch. In der Folge steigen auch die Immobilienpreise wieder an.

Auch Makler Klessinger empfiehlt, den Markt zu beobachten und erst im Frühjahr nächsten Jahres wieder Objekte zu verkaufen. Doch über die Entwicklung kann man nur spekulieren: „Ich kann mir auch gut vorstellen, dass der Leitzins wieder fällt. Dann kann es für Kaufinteressenten wiederum kontraproduktiv sein, zu warten. Dann steigen die Immobilienpreise wieder.“ Er zumindest hoffe darauf.



Die Drei-Zimmer-Wohnung mit Garten und Terrasse in Obergiesing von außen. Sie kostet derzeit „nur“ 690 000 Euro.

Foto: Klessinger Immobilien

BEISPIELRECHNUNG

„12 800 Euro Mehrbelastung“

Mit wie viel Mehrkosten müssen Privathaushalte durch steigende Energiepreise und erhöhten Leitzins rechnen? Der Vorsitzende des Eigentümer-Verbandes „Haus + Grund München“ Rudolf Stürzer rechnet's vor:

Angenommene Familie interessiert sich für eine 80-Quadratmeter-Wohnung in München, die etwa 10 000 Euro pro Quadratmeter kostet, dann sei mit einem Kaufpreis von 800 000 Euro zu rechnen. „20 Prozent an Eigenkapital sollte man für einen Kredit bei der Bank vorweisen können.“

Bis zu der Anhebung des Leitzinses durch die EZB, betrug der durchschnittliche Zins für ein zehnjähriges Hy-

potheken-Darlehen circa einen Prozent, so Stürzer.

Bisher lag die Zinsbelastung der Privathaushalte also bei 6400 Euro jährlich. Nun liegt der Zinssatz bei circa drei Prozent, die Zinsbelastung ist auf 19 200 Euro pro Jahr angestiegen. Das entspricht einer Mehrbelastung von 12 800 Euro – „allein durch die Zinsen.“ Geht's dann also noch gar nichts.

Hinzu kämen die Extrakosten durch die höheren Gas- und Ölpreise, die sich verdreifacht haben. Statt bislang einen Euro pro Monat und Quadratmeter sind nun 2,50 Euro fällig – bei 80 Quadratmetern ein Ausgaben-Plus von etwa 120 Euro pro Monat.

Thema: Gesetzliche Erbfolge

Frage: Wir sind seit über 40 Jahren verheiratet und haben zwei Kinder und je 2 Enkelkinder. Wir haben uns vor Jahren eine Eigentumswohnung gekauft, in der wir selbst wohnen. Des Weiteren haben wir noch gemeinsam eine vermietete Eigentumswohnung. Wir haben gehört, man sollte immer ein Testament machen. Unsere Kinder werden doch einmal unsere Erben werden. Nachdem wir uns alle so gut verstehen, sehen wir keinen Grund, ein Testament zu erstellen. Ist das richtig?

Antwort: Soweit kein Testament (oder allgemein letztwillige Verfügung) vorhanden ist, richtet sich die Erbfolge nach den gesetzlichen Regelungen.

Wenn Sie im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft verheiratet sind, ist mit dem ersten Erbfall der überlebende Ehegatte mit einem Anteil von ein Halb erbberechtigt, Ihre beiden Kinder teilen sich die andere Hälfte.

Das bedeutet aber auch, dass der überlebende Ehegatte mit Ihren beiden Kindern eine Erbengemeinschaft bildet. Soweit Sie sich gut verstehen, mag diese Erbengemeinschaft zu keinem Problem führen. Sollte aber beispielsweise ein Kind schon vorverstorben sein, dann erben in Ihrem Fall die beiden Enkelkinder. Wenn diese noch minderjährig sind, sind Vereinbarungen mit den Enkelkindern in der Regel nur unter Beteiligung eines – fremden – Ergänzungspflegers und mit familiengerichtlicher Genehmigung möglich. Dies betrifft Sie vor allem für Ihre eigengenutzte Wohnung. Nachdem die Zusammensetzung der Erbengemeinschaft vorab nicht klar ist, werden Erbengemeinschaften auch als Zufallsgemeinschaften bezeichnet.

Das Testament hat u.a. auch die Aufgabe, die Versorgung des überlebenden Ehegatten zu sichern, aber auch eine Verteilungsregelung nach dem Tod von Ihnen beiden vorzunehmen, um künftigen Streit zwischen den Geschwistern zu vermeiden. In Ihrem Fall wäre es beispielsweise anzuraten, mit den Kindern darüber zu reden, ob sie jeder Ihrer Eigentumswohnungen jeweils zur Hälfte erben wollen, oder ob nicht jedes Kind eine eigene Wohnung erhält. Eventuell muss dann auch über einen Ausgleich nachgedacht werden, wenn die Werte der Wohnungen unterschiedlich hoch sind.

Es gilt also durchaus über viele Punkte nachzudenken.

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**



**RAin/StBin Agnes
Fischl-Obermayer**
Rechtsabteilung
**HAUS + GRUND
MÜNCHEN**



vom 06.09.2022



„Es gibt auf die Münchner Mieter Feuer von allen Seiten“

Indexverträge, die an die

Fast alles ist relativ, auch auf dem Münchner Immobilienmarkt. Und sogar in diesen Zeiten, da viele Mieterinnen und Mieter sich fragen, welche Klausel sie vereinbart haben, und erschrecken, wenn sie sich erinnern: Indexmietvertrag. Das ist für viele Mieter ein Problem, bloß, ein Problem war es auch davor schon – für die Vermieter. Was bedeutet so ein Indexmietvertrag in Zeiten, da die Inflation so hoch ist, dass die Lebenshaltungskosten und damit auch der offizielle Verbraucherpreisindex steigen, auf dem wiederum die Indexmiete basiert?

Der Mieterverein vermittelt ein Gespräch mit einem seiner Mitglieder. Die Frau will namentlich nicht genannt werden, um es sich mit ihrem Vermieter nicht zu verschmerzen, trotz allem. Sie und ihr Partner, beide in den Dreißigern, sind vor zwei Jahren nach München gezogen, er zählt sie. In einem der besonders beliebten Viertel fanden sie eine Wohnung, Altbau, sie waren begeistert. Deshalb akzeptierten sie die Miete, um die 24 Euro den Quadratmeter, kalt. Beide arbeiten sie in der Wirtschaft, verdienen gut, sie können es sich leisten, erzählt die Frau. Jetzt aber überlegen sie, ob sie sich das immer noch leisten können und wollen, der nächste Urlaub steht zur Disposition. Denn ihr Vermieter, eine Privatperson, hat eine Erhöhung angekündigt, um gut zehn Prozent. Das Paar

hat beim Mieterverein gefragt, ob das erlaubt ist. Die Antwort: ja, ganz legal.

Volker Rastätter ist als Geschäftsführer des Mietervereins zwar in Rente, aber er erklärt nach wie vor gern das Geschehen. So ein Indexmietvertrag sei bis vor kurzem „eine gute Sache“ gewesen, für Mieter, bisher sei die Zahl dieser Verträge sehr gering gewesen. Seit Jahresanfang aber registrierte der Verein eine deutliche Zunahme, Rastätter schätzt, dass seither vier von zehn Verträgen so gestaltet seien. Seit die Inflation so weit oben ist, bevorzugen viele Eigentümer einen Indexvertrag. Sie können dann

Für Indexmieten gilt die sonst übliche Kappungsgrenze nicht

fast automatisch jedes Jahr erhöhen, nötig ist nur die formale Ankündigung. Eine Gruppe von Mietern treffe das besonders: Wer aktuell einen neuen Vertrag abschließt, steigt in der Regel bei Marktpreisen ein, das sind in München locker 20 Euro pro Quadratmeter, und dieser Preis steigt dann parallel zur Inflationsrate. Natürlich ist niemand gezwungen, solch einen Vertrag abzuschließen, aber wer hat in München schon die Wahl zwischen mehreren Wohnungen? Zwischen teuer und günstig? Also akzeptieren die meisten Mieter ei-

nen Indexvertrag, auch jetzt, sagt Rastätter.

Ansonsten, und das ist das Relative an den Indexerhöhungen, halte sich der Schrecken in Grenzen. Wer schon vor Jahren so einen Vertrag schloss, hat bis vor kurzem von den geringen Steigerungen profitiert. Während Menschen mit gewöhnlichem Vertrag eine Erhöhung bis zu den Vermögenswerten akzeptieren müssen, können jene mit Indexvertrag gut davon. Ihnen drohe nun aber eine starke Erhöhung auf einen Schlag: Wenn ein Vermieter viele Jahre nichts draufgeschlagen habe, könne er jetzt um bis zu 30 Prozent erhöhen, auf einen Schlag, sagt Rastätter. Gewiss, das seien Ausnahmefälle, aber durchaus möglich. Denn für eine Indexmiete gelte nicht die sonst übliche Kappungsgrenze von maximal plus 15 Prozent in drei Jahren.

Dass in den vergangenen Jahren eher Mieter von den Indexverträgen profitierten, brachte Rudolf Stürzer etwas Ärger ein. Der Chef des Haus- und Grundbesitzervereins berichtet, dass sein Haus schon seit vielen Jahren den Mitgliedern empfohlen sei, einen Indexvertrag abzuschließen, um Konflikte im Verhältnis zu den Mietern zu vermeiden. Für eine Indexsteigerung braucht man nur den Taschenrechner. Eine Erhöhung bei gewöhnlichen Verträgen auf Basis des Mietpreises führe dagegen oft zu Streit, weil es so viele den Preis be-

stimmende Details zur Wohnung gibt, über die sich diskutieren lasse. Stürzer lehnt bekanntlich den Münchner Mietpreisindex ab, auch deshalb sein Rat an die Vermieter, sich erst gar nicht darauf einzulassen.

So befriedend ein Indexvertrag sein mag, Haus und Grund, sagt Stürzer, sei dafür immer wieder kritisiert worden, weil Vermieter auf dieser Grundlage die letzten Jahre wesentlich weniger erhöhen konnten als solche mit gewöhnlichem Vertrag. Inzwischen wende sich das Blatt, aber selbst jetzt hätten Mieter nicht bloß Nachteile, betont Stürzer: Ein Indexvertrag bedeute, dass die Umlage der meisten Modernisierungskosten ausgeschlossen sei. Mieterschlitzer Rastätter berichtet von einer deutlichen Zunahme der Indexverträge in diesem Jahr, Botschaft: Die Vermieter nutzen ihre Chance. Aber auch bei dieser Frage kommt es auf die Perspektive an: Vermietervertreter Stürzer beobachtet keine Zunahme, weil Haus und Grund ja seit Jahren solche Verträge empföhle.

Nun gibt es nicht nur Wohnungsmieter, denen der Index Sorgen bereitet, sondern auch Hauseigentümer. Jene, die ein Haus auf einem Erbschaftsgrundstück gekauft oder gekauft haben und deren Pachtvertrag an den Index gekoppelt ist. Die Zahl ist im Vergleich zu den vermieteten Wohnungen natürlich gering, die Ängste ähneln sich aber. Die Erdbebenzone München und

sei der Index nur gut fünf Prozent nach oben gegangen. Und überhaupt, die Kirche müsse nachhaltig wirtschaften, um ihre Aufgaben zu erfüllen, auch im Sozialen. Zugleich setze man sich für bezahlbares Wohnen ein, weshalb man im Oktober 2019 beschlossen habe, drei Jahre lang keine Mieten zu erhöhen. Weil die drei Jahre nun aber um sind, endet in wenigen Wochen der Erhöhungstopp.

Und noch eine weitere spürbare Erhöhung steht bald an, erwartet Volker Rastätter vom Mieterverein. Im kommenden Jahr wird ein neuer Mietpreisindex veröffentlicht, auf dessen Grundlage sich Vergleichsmieten berechnen lassen, die wiederum Basis für Erhöhungen sind, wenn kein Index vereinbart wurde. Rastätter rechnet damit, dass die Werte im Mietpreisindex deutlich steigen werden. Egal ob Mieten aufgrund von Index oder Mietpreis steigen, für Menschen mit mittlerem Einkommen sei das ein immer größeres Problem, sagt Rastätter: „Es gibt auf die Münchner Mieter Feuer von allen Seiten. Das sind keine rosigen Zeiten.“ Die Mieterin aus der teuren Altbau-Wohnung muss jetzt schon mit der empfindlichen, aber legalen Index-Erhöhung leben. Das Paar werde statt 24 Euro pro Quadratmeter 27 Euro zahlen, sagt die Frau. Das mache gut 2400 Euro kalt für 90 Quadratmeter, was selbst für München relativ hoch ist.

BERND KASTNER

DER TÄGLICHE **tz**-RATGEBER heute: Ihr gutes Recht

Wann muss man Häuser sanieren?

Immobilien sind in München heiß begehrt. Gerade ältere Besitzer können sich aber nicht immer angemessen um ihre Häuser kümmern, in denen sie selbst nicht leben – hier scheitert die notwendige Sanierung an Krankheit oder den Finanzen. Was in solchen Fällen zu tun ist und was rechtlich gilt, erklärt ein Experte.



Bei vermieteten Häusern und Wohnungen ist der Vermieter gesetzlich zur Instandhaltung verpflichtet. Er muss auf seine Kosten alle notwendigen Reparaturen ausführen lassen, um die Mietsache in vertragsgemäßem Zustand zu erhalten. Eine Ausnahme besteht nur für Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von 125 Euro, soweit dies vertraglich vereinbart wurde. Die

Instandhaltungspflicht des Vermieters ist unabhängig von der Höhe der notwendigen Aufwendungen. Eine Berufung des Vermieters auf die sogenannte Opfergrenze ist nur in eng begrenzten Ausnahmefällen möglich. Unzumutbar ist der Renovierungsaufwand für den Vermieter in der Regel erst dann, wenn er nicht innerhalb von zehn Jahren durch eine erzielbare Rendite

aus dem Mietobjekt ausgeglichen werden kann (OLG Hamburg, 2002) oder der Reparaturaufwand mehr als das Dreifache des Verkehrswerts des Mietobjekts betragen würde (BGH, 2010).

Das am 2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) verpflichtet Eigentümer von Bestandsimmobilien nur in sehr beschränktem Umfang zu Modernisierungsmaßnahmen

(Heizkessel, ältere Kachelöfen, Kamine sowie Dämmung der obersten Geschossdecken von Gebäuden). Keine Verpflichtung besteht jedoch zur Dämmung von Außenwänden sowie zur Erneuerung von Fenstern oder der sanitären Anlagen.

Der Verfall eines Hauses bis hin zur Schrottimmoblie beginnt meist mit längerem Leerstand. Nach der Münchner Zweckentfremdungssatzung darf Wohnraum maximal drei Monate leer stehen; es sei denn, es liegt ein triftiger Grund

vor wie umfangreiche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen. Ein Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden. Schwierig wird es für die Stadt, wenn der Eigentümer aus finanziellen Gründen nicht zur Instandsetzung des Gebäudes in der Lage ist und wegen hohen Alters kein Darlehen bekommt. Eine behördliche Verpflichtung zur Sanierung würde dann ins Leere laufen. Auch ein Zwang zum Verkauf des Hauses oder eine Enteignung ist in diesen Fällen kaum durchsetzbar. Das BGH-Urteil zur Sanierungspflicht vom 15.10.2021 betrifft den speziellen Fall einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese kann nicht mit Mehrheit beschließen, aufgrund des desolaten Zustandes des Gebäudes (hier Parkhaus) ein Nutzungsverbot zu beschließen und das Gebäude verfallen zu lassen.

Foto: dpa/tmn



Rudolf Stürzer

Geschäftsführer bei der Eigentümer-Initiative Haus und Grund München



vom 07.09.2022



Der **Bayerische Rundfunk** sendet in der **Radio Welt** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur neuen Grundsteuer insbesondere zur Frage, warum die Abgabe der Steuererklärungen so schleppend läuft und welche Probleme die Eigentümer mit der Grundsteuererklärung haben.



Nr. 37 vom 14.09.2022



www.muenchenweit.de

in Kooperation mit



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

Die Expertenrunde

zum Thema:

Entwicklung der Immobilienpreise

Vor kurzem stellte mir eine Mandantin die folgende Frage:

Stimmt es, dass die Immobilienpreise in München auch im letzten Jahr gestiegen sind?



RAln/StBin Agnes
Fischl-Obermayer

Vor wenigen Wochen wurde der Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München 2021 veröffentlicht. Dieser Bericht wird jedes Jahr neu erstellt und gibt u.a. einen Überblick über die Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungspreise in München. Auch letztes Jahr gab es eine anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilien. Dadurch sind die Immobilienpreise erneut gestiegen. Apartments und Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 45 m² sind im Jahr 2021 in der durchschnittlichen Lage abhängig vom Baujahr mit einem Mittelwert von € 8.000/m² bis € 10.250/m² verkauft worden. Im Marktbericht 2020 ergaben sich Mittelwerte von € 7.600/m² bis € 9.850/m².

Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 72 m² sind letztes Jahr in der durchschnittlichen Lage abhängig vom Baujahr mit einem Mittelwert von € 7.250/m² bis € 9.500/m² veräußert worden. Die Wertsteigerung dieser Wohnungen in durchschnittlicher Lage mit Baujahr 1970 bis 1979 wird sehr deutlich, wenn man die Marktberichte von 2012 (€ 2.850/m²), 2018 (€ 5.650/m²), 2020 (€ 6.650/m²) und 2021 (€ 7.450/m²) miteinander vergleicht.

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@haus-und-grund-muenchen.de



Zum Thema: Kündigung Gewerberaum

„Mein Gewerbemietler hat den Mietvertrag mit sechsmonatiger Frist gekündigt, obwohl mietvertraglich eine Laufzeit von 10 Jahren vereinbart wurde. Mein Mieter ist der Auffassung, dass die Schriftform nicht eingehalten wurde, weil wir uns im letzten Jahr mündlich auf eine 50-%-ige Mietminderung für einen Zeitraum von sechs Monaten wegen der Corona-Pandemie geeinigt haben. Dies stelle einen Verstoß gegen das Schriftformgebot gemäß § 550 BGB dar und deshalb können er mit der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen.“

Frau Rose aus Freimann möchte wissen, ob das zutreffend ist.

Sehr geehrte Frau Rose, das ist nicht zu treffend. Ihr Mieter kann nicht mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von sechs Monaten kündigen und die Laufzeit des Mietvertrages von 10 Jahren ist einzuhalten.

In seinem Beschluss vom 15.09.2021, Az.: XII ZR 60/20 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass eine Änderung von vertragswesentlichen Vereinbarungen nur dann gemäß § 550 Satz 1 BGB schriftformbedürftig ist, wenn sie für einen ein Jahr übersteigenden Zeitraum Geltung beansprucht.

Die Vorschrift des § 550 BGB soll den Erwerber eines Objektes davor schützen, bei Eintritt in einen Mietvertrag, dessen Bedingungen er mangels Schriftlichkeit nicht zuverlässig erkennen kann, an die vertraglichen Regelungen länger als ein Jahr gebunden zu sein. Daneben dient § 550 BGB dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden auch zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien zu gewährleisten und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen, wobei der Gesetzgeber mit dem einen Jahr die Grenze benannt hat, bis zu der nicht von einer Langfristigkeit auszugehen ist.

Aus diesen Gesetzeszwecken folgt, dass eine Änderung auch von vertragswesentlichen Vereinbarungen wie etwa zur Miethöhe nur dann schriftformbedürftig ist, wenn sie für einen ein Jahr übersteigenden Zeitraum Geltung beansprucht. Die von Ihnen getroffene Vereinbarung zur Minderung hatte nur eine Laufzeit von sechs Monaten, mithin deutlich unter einem Jahr, sodass für diese Vereinbarung keine Schriftform erforderlich war. Es liegt folglich kein Verstoß gegen das Schriftformgebot vor und eine vorzeitige Kündigung des Mietvertrages ist nicht möglich.

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**



**RAIN Ariane
Schlegel**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN



Die Reform der Grundsteuer: Jetzt Grundsteuererklärung einreichen!

Im Zuge der Grundsteuer-Reform 2025 müssen rund 36 Mio. Wohnimmobilien neu bewertet werden. Bereits seit dem 1. Juli 2022 sind Immobilieneigentümer:innen gehalten, bis 31. Oktober 2022 eine Feststellungserklärung beim Finanzamt einzureichen. Bei Nichteinhalten droht ein Zwangsgeld bis zu 25.000 Euro. Die erforderlichen Angaben sind jedoch nicht so einfach ermittelbar und das Vorgehen schwierig zu durchschauen. Dieses Buch bietet einen rechtssicheren Überblick. Es erklärt, was jetzt auf Hausbesitzer:innen und Verwalter:innen zukommt und was die sog. Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte für sie bedeutet. Sie erfahren, welche Daten sie benötigen und an das Finanzamt übermitteln müssen und was bei Verzug passiert. Dabei gehen die Expert:innen von Haus + Grund München auch auf die verschiedenen Berechnungsmodelle in den einzelnen Bundesländern und auf das Bundesmodell ein. Mit zahlreichen Beispielen aus der täglichen Praxis des Verbandes.



Inhalte:

- Einführung in die Grundsteuerreform
- Bewertung des Grundvermögens
- Erläuterung Bundesmodell und Ländermodelle
- Erklärungs- und Anzeigepflichten
- Feststellungsverfahren für die Grundstückswerte
- Bewertung des Grundvermögens bebauter bzw. unbebauter Grundstücke
- Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens
- Ermittlung und Ermäßigung der Steuermesszahl
- Allgemeines Verfahrensrecht, Steuerentstehung, Steuerschuldner

Digitale Extras:

- Formulare und Muster
- Wohnflächenverordnung, Bewertungsgesetz
- Kurzanleitungen zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (HmbGrSt Kurz)
- Checkliste Elektronische Erklärungsabgabe mit MeinElster

Autoren:
Claudia Finsterlin/Rudolf Stürzer,
1. Auflage, 2022;
209 Seiten
Preis: 39,95 €

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG
DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.



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

Zum **15. Mal** in Folge aus-
gezeichnet als **bundesweit
erfolgreichste Interessen-
vertretung** der Haus-, Woh-
nungs- und Grundeigentümer.

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



**Zum 15. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit
erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümer ausgezeichnet.**

Im Geschäftsjahr 2021 konnte die Zahl der Mitglieder um 820 auf insgesamt
37.258 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der
mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden.
HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als doppelt so viele Neumitglieder
gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus & Grund Stuttgart) und dadurch seine
Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut.
Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende
Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder
wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN am 12. Mai 2022 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 Leipzig an
Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- // 24 Stunden **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr – seit 20 Jahren unverändert

		Zuwachs	Gesamt
01 München	Bayern	820	37.258
02 Stuttgart	Württemberg	329	22.359
03 Ingolstadt	Bayern	294	4.388
04 Düsseldorf	Nordrhein Westfalen	200	17.721
05 Heilbronn	Württemberg	198	6.642
06 Freiburg	Baden	196	5.763
07 Heidelberg	Baden	192	5.916
08 Gießen	Hessen	185	4.081
09 Darmstadt	Hessen	185	5.305
10 Moers	Nordrhein Westfalen	160	3.699



40.000

Kostenfreie Rechts-
beratungen jährlich



22

Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater



38.000

Mitglieder in München
und Umgebung



11

Neue Mitglieder pro
Werktag im Durchschnitt



420.000

Wohnungen und Ge-
schäftsräume



39.000.000

Datenbankeinträge für
Mieter-Bonitätscheck



Nr. 39 vom 28.09.2022



www.muenchenweit.de

in Kooperation mit

**HAUS + GRUND MÜNCHEN**
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Vergleichs-, Staffel- oder Indexmiete?

Frau S. aus München möchte wissen, ob sie bei der Vermietung ihrer 60 qm-Wohnung eine Staffelmiete oder eine Indexmiete vereinbaren soll.



Andreas Stürzer
Wirtschaftsjurist
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Insbesondere mit Blick auf künftige Mietanpassungen erreicht uns diese Frage sehr häufig. Bei Neuabschluss eines Mietvertrages darf die Miete – von Ausnahmen abgesehen – max. 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Lag die Miete des vorangegangenen Mietverhältnisses (sog. Vormiete) bereits darüber, darf diese unverändert wieder verlangt werden. Grundsätzlich wird die zulässige Miethöhe in München durch Berechnung anhand des Münchner Mietspiegels ermittelt. Ist nichts Spezielles vereinbart, ist eine Mieterhöhung nur möglich, wenn der Mietspiegel eine höhere Vergleichsmiete ausweist. Bei der Staffelmiete werden entweder festgesetzte Miethöhen zu bestimmten Zeitpunkten oder turnusmäßige Mietanpassungen vereinbart. Hier muss bei der Durchsetzung jeder Staffel geprüft werden, ob die Miethöhe noch vom Mietspiegel gedeckt ist, andernfalls ist die Durchsetzung trotz Vereinbarung im Mietvertrag nicht möglich. Liegt die Miete bereits bei Abschluss über dem Mietspiegel, kann es sowohl bei der Vergleichs- als auch bei der Staffelmiete zu einer jahrelangen Stagnation der Miete kommen. Bei der Indexmiete richtet sich dagegen ein Mieterhöhungsverlangen nach dem „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“. Hier bleibt der Mietspiegel bei einer Mieterhöhung außer Betracht. Auch eine Kappungsgrenze für Indexerhöhungen existiert nicht. Sind künftig Modernisierungen am Objekt wie etwa zur Einsparung von Energie (Wärmedämmung, Solaranlage o.ä.) geplant, ist allerdings zu beachten, dass bei Index- und Staffelmiete die Mieterhöhung wegen Modernisierung weitestgehend ausgeschlossen ist.

**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@haus-und-grund-muenchen.de



Expertenrunde:
Zum Thema: „Mitteilung von Verbrauchsinformationen gem. § 6a Abs.1 HeizKV“

Nach den neuen Bestimmungen der HeizKV muss ich meinem Mieter jetzt regelmäßig Informationen zukommen lassen. Meine Mieter sind ältere Herrschaften, so dass diese über keine E-Mail Adresse verfügen. Mir entstehen zusätzliche Kosten für den Briefverkehr. Kann ich diese Kosten weitergeben, fragt Herr Luke.



RAIN Martina Westner
 Rechtsabteilung
 HAUS + GRUND
 MÜNCHEN

Antwort:

Diese Frage wird derzeit in der Praxis sehr häufig gestellt. Durch die Novellierung der Heizkostenverordnung ergeben sich nämlich neue Pflichten für Vermieter, die weitere Kosten verursachen. Die Regelungen des neuen § 6a HeizKV enthalten eine sog. monatliche **Mitteilungspflicht** für bestimmte Verbrauchsinformationen, § 6a Abs.1 HeizKV, sowie eine Verpflichtung bestimmte Informationen dem Mieter **zugänglich zu machen**, Abs.2 HeizKV. Während letztere Pflicht dem Vermieter nur auferlegt, den Mieter z.B. über WEB-Portale Informationen zur Verfügung zu stellen, so dass dieser die Informationen abrufen kann, verlangt die Mitteilungspflicht, dass der Mieter aktiv über die erforderlichen Verbrauchsinformationen unterrichtet wird, z.B. per Fax, E-Mail oder wie im Fall von Herrn Luke per Brief. Werden diese Pflichten nicht befolgt, so kann der Mieter von seinem Kürzungsrecht gem. § 12 HeizKV Gebrauch machen. Selbstverständlich entstehen durch diese seit 1.12.2021 neu eingeführten Informationspflichten weitere Kosten, so z.B. Portokosten, diese sind Bestandteil der Heizkosten und nach dem ausdrücklichen Wortlaut des Gesetzes umlagefähig, §7 Abs. 2 S.1 HeizKV. Herr Luke kann daher diese Kosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung an seine Mieter weitergeben.

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





RA Rudolf Stürzer widerspricht im Interview mit der **Rundschau** des **Bayerischen Fernsehens** der Forderung des Mieterbundes nach einer allgemeinen Deckelung der Indexmieten.



Nr. 41 vom 12.10.2022



www.muenchenwelt.de

in Kooperation mit



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

Die Expertenrunde

zum Thema:

Entlastungsbeschluss anfechten?

Herr S. aus Krailling möchte Folgendes wissen: Ich bin Eigentümer einer Wohnung in München-Westend. Es gibt verschiedene Beschlüsse, die vom Hausverwalter nicht durchgeführt wurden. Dennoch haben meine Miteigentümer den Verwalter auf der letzten Eigentümerversammlung mehrheitlich entlastet. Wie bewege ich den Hausverwalter zur Umsetzung der Beschlüsse? Muss ich den Entlastungsbeschluss anfechten?



Andreas Stürzer
Wirtschaftsjurist
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Die Durchführung eines Beschlusses zählt zur ordnungsgemäßen Verwaltung. Früher konnte der einzelne Wohnungseigentümer den Verwalter direkt auf Vornahme einer bestimmten Handlung z.B. der Durchführung eines Beschlusses verklagen. Durch den neu gefassten § 18 WEG obliegt dieses Recht nun der Wohnungseigentümergeinschaft. Der einzelne Eigentümer kann nunmehr lediglich von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die ordnungsgemäße Verwaltung verlangen. Infolge dessen muss diese gegen den Verwalter vorgehen. Ein langwieriger, umständlicher und teurer Weg, den die WEG-Reform mit sich bringt. Der Entlastungsbeschluss hingegen entbindet den Hausverwalter nicht von seiner Pflicht zur Durchführung der Beschlüsse, aber von möglichen Schadensersatzforderungen, die auch aus der Nichtdurchführung des Beschlusses herühren können. Sollte also ein Schaden drohen, weil etwa der Beschluss zur Dachsanierung nicht durchgeführt wurde und dadurch Feuchtigkeitsschäden entstehen, sollte der Entlastungsbeschluss angefochten werden. Die Klage muss innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung erhoben 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@haus-und-grund-muenchen.de





SCHUTZVEREIN FORDERT:

„Mietendeckel für die Indexverträge“

München – Nicht nur die Strompreise, auch die Mieten sind dieses Jahr stark gestiegen.

Davon besonders betroffen sind „Indexmietverträge“, denn dort sind die Preise an die Inflation gekoppelt.

„Wir brauchen sofort einen Mietendeckel für Indexverträge!“ fordert daher Simone Burger (43) vom Mieterverein München. Für diese gilt die Mietpreis-

bremse bisher nämlich nicht.

Und auch allgemein brauchen es jetzt einen „Mietenstopp“ für 6 Jahre. „Denn durch die gleichzeitig steigenden Nebenkosten können viele ihre Miete einfach nicht mehr stemmen!“, so Burger.

„Wenn die Mieten steigen, muss ich wegziehen!“ fürchtet auch

Sabine von der Ahl (64), die seit 38 Jahren in München

wohnt. „Mit meiner Rente könnte ich mir das nicht mehr leisten.“

Rudolf Stürzer (67) vom Grundbesitzerverein München könne die Sorgen der Mieter vor Preissteigerungen verstehen – gerade bei neuen Indexverträgen. „Daher plädieren wir dafür, dort die Indexerhöhung als Vermieter freiwillig zu deckeln“, sagt er.

Bei älteren Verträgen hingegen seien Preissteigerungen legitim, denn „auch für Vermieter sind die Kosten enorm gestiegen, während die Mieter jahrelang von einer sehr niedrigen Inflation profitiert haben“, so Stürzer. (ph)



Simone Burger (43) vom Mieterverein fordert einen sofortigen Mietendeckel

Fotos: HANS-RUDOLF SCHULZ

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.

Zum 15. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2021 konnte die Zahl der Mitglieder um 820 auf insgesamt 37.258 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als doppelt so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus & Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut.

Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN am 12. Mai 2022 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 Leipzig an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

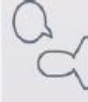
- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- // 24 Stunden **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr – seit 20 Jahren unverändert



**Zum 15. Mal in Folge aus-
gezeichnet als bundesweit
erfolgreichste Interessen-
vertretung der Haus-, Woh-
nungs- und Grundeigentümer.**

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

	Zuwachs	Gesamt
01 München	820	37.258
02 Stuttgart	329	22.359
03 Ingolstadt	294	4.388
04 Düsseldorf	200	17.721
05 Heilbronn	198	6.642
06 Freiburg	196	5.763
07 Heidelberg	192	5.916
08 Gießen	185	4.081
09 Darmstadt	185	5.305
10 Moers	160	3.699



40.000

Kostenfreie Rechts-
beratungen jährlich



22

Spezialisierte Anwälte und
Steuerberater



38.000

Mitglieder in München
& Umgebung



11

Neue Mitglieder pro Werk-
tag im Durchschnitt



420.000

Wohnungen und Ge-
schäftsräume



39.000.000

Darlehensbeiträge für
Mieter-Bonitätscheck



HAUS + GRUND MÜNCHEN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS UND WOHNUNG

Neue Grundsteuer – Fristverlängerung bis 31.01.2023

In München müssen 800.000 Wohnungen und Grundstücke neu bewertet werden

Bayern hat sich bei der vom Bundesverfassungsgericht bereits im Jahre 2018 geurteilten Neuordnung der Grundsteuer für das sog. Flächenmodell entschieden. Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist danach ausschließlich die Fläche des Grundstücks sowie die Fläche des Gebäudes und die Art der Nutzung. Wert und Lage des Grundstücks sowie Alter und Zustand des Gebäudes spielen keine Rolle.

Flächenmodell kontra Bundesmodell

Im Gegensatz dazu werden die wertabhängigen Modelle in anderen Bundesländern bei steigenden Immobilienpreisen zu laufenden Steuererhöhungen führen und infolge der stetigen Veränderung der Preise einen gewissen Veränderungsgeschwind durch laufende Nachverordnungen der Grundsteuer erfordern. Gerade weil es die Vermeidung solcher ständiger Nachverordnungen ist, die das Flächenmodell im Bundesgesetz neu zu bewerten hat. Das Flächenmodell verleiht dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit, die Grundsteuer zu zahlen, ohne dass die Grundsteuer regelmäßig neu bewertet werden muss.

Auch Mieter profitieren vom Flächenmodell

Früher hätte ein wertabhängiges Modell in Bayern zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer, in Gebieten mit hohen Bodenpreisen wie z.B. im Großraum München zu einer Verunsicherung geführt. Das hätte auch die Mieter in Bayern und insbesondere im Großraum München mit hohen und ständig steigenden Bodenpreisen stark belastet, da die Grundsteuer als Betriebskosten auf die Miete umgelegt werden kann. Hausverkäufer und Mieter dürfen sich daher darüber freuen, dass das bayrische Flächenmodell die sozial verträglichere Alternative zum Bundesmodell ist. Zur Erstellung der neuen Grundsteuer müssen auch in Bayern sämtliche Grundstücke und Wohnungen neu bewertet werden. Wann und auf welche Weise das zu erfolgen hat, ist im Bayerischen Grundsteuergesetz (BayGrStG) vom 10.12.2021 (GVBl. 2021 S. 638) festgelegt. Allein im Stadtgebiet München stehen ca. 800.000 Wohnungen und Grundstücke zur Neubewertung an.

Die Fläche des Grundstücks ist i.d.R. dem Grundbuchauszug bzw. dem notariellen Kaufvertrag zu entnehmen; bei Eigentumswohnungen anteilig aus dem 1:1000-Anteil laut Teilungserklärung zu errechnen. Die Fläche des Gebäudes ist bei Wohnhäusern die Wohnfläche i.S.d. Wohnflächenverordnung. Daneben sind Wohnflächen wie Flächen innerhalb der Wohnung sowie Wintergärten, Balkone und Terrassen. Ferner gilt als Wohnfläche auch das bloßliche Anstellzimmer. Nicht zur Wohnfläche gehören grundsätzlich Kellerkellern, Abstellräume, Waschküchen, Heizungskeller u.a. Flächen unter einer leichten Höhe von mindestens 2 m sind voll, Flächen unter einer leichten Höhe zwischen 1 m und 2 m sind zur Hälfte anzurechnen. Balkon- und Terrassenflächen werden i.d.R. mit einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte der Wohnfläche zugerechnet.

Wo findet man die Daten?

Die maßgebenden Wohnflächen können, soweit zwischenzeitlich keine baulichen Änderungen vorgenommen worden sind, der i.d.R. dem Bewertung bedingenden Wohnflächenberechnung entnommen werden; bei Eigentumswohnungen sind sie i.d.R. in der Teilungserklärung genannt oder aus den Hausgeldabrechnungen der Verwaltung ersichtlich. Bei einer Nutzung nicht zu Wohnzwecken ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Die jeweiligen Flächen werden auf volle Quadratmeter nach unten abgerundet (Art. 2 Abs. 5). Nutzflächen von Garagen, die in räumlichem Zusammenhang mit der Wohnung stehen, die der rechtlich zugehörig sind, fließen bis zu einer Fläche von insgesamt 50 qm bei der Bemessung (Art. 2 Abs. 1, 2).

Der Ratgeber zur neuen Grundsteuer

Mit diesem Buch informieren wir Sie u.a. darüber, welche Daten Ihrer Immobilie Sie für Ihre Grundsteuererklärung benötigen, wie Sie diese beschaffen können und in Ihre Steuererklärung eintragen, die vollständig und fristgerecht bis spätestens 31.01.2023 an das Finanzamt übermittelt werden muss.

Autorinnen:
Claudia Fritzsche, Fachanwältin für Steuerrecht, Beraterin bei Haus + Grund München;
Rudolf Störzer, Rechtsanwalt und Vorsitzender von Haus + Grund München

ISBN: 978-3-08-10634-6
Reihe: tzt (14000)
200 Seiten
Geb.: 29,95 €

Erhältlich bei HAUS + GRUND MÜNCHEN,
in Ihrer Buchhandlung oder im Hause Shop unter:
www.hausgrundmuenchen.de
089 55141-0 (Anruf kostenlos)

Hauptfeststellung zum 01.01.2022

Oswald die derzeitige Grundsteuer noch knapp drei Jahre bis zum 31.12.2024 gilt, wurde die Bemessungsgrundlage für die neue Grundsteuer: einmalig am Stichtag 01.01.2022 festgesetzt (sog. Hauptfeststellung). Sie muss allerdings vor dem eingetragenen Stichtag, wenn sich Flächen- oder Grundstücksänderungen ändern (Art. 9 Abs. 1 BayGrStG). Änderungen der Verhältnisse des Bodens oder des Gebäudes erfordern keine Anpassung. Die Aufforderung an die Eigentümer zur Abgabe der Feststellungs-erklärung durch das Bayerische Landesamt für Steuern werden dem zeitlich verschiebt (Art. 6 Abs. 5). Die Steuererklärungen müssen dem ab 01.07. bis spätestens 31.01.2023 über die Steuer-Online-Plattform (ELSTER) oder in Papierform (Hilfssatz) beim zuständigen Finanzamt (ELSTER) eingereicht werden. Die bayrischen Verordnungen stehen ab 01.07.2022 im Internet sowie in den Servicencentern der bayrischen Finanzämter bereit. Musterverträge können schon jetzt unter <https://www.steuern.bayern.de/Steuererklärungen/2022/102/BayGrStG-2022-102.pdf> eingesehen werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN wird seinen Mitgliedern bei der Erstellung der Steuererklärung beraten und unterstützen. Bei Nicht- oder verspäteter Abgabe der Steuererklärung kann ein Vollstreckungsgewalt festgesetzt (§ 152 AO) und/oder die Besteuerungsgrundlage geschätzt werden (§ 152 AO).

Welche Daten müssen angegeben werden?

Anzugeben ist die Erklärung zu der Fläche des Grundstücks, die Fläche des Gebäudes sowie die Art der Nutzung.

Daten im Internet

Die Vermögensverwaltung stellt vom 01.07. bis 31.12.2022 Daten der Flurstücke zur Hauptfeststellungszeitpunkt kostenlos über den sog. Bayern Atlas (www.bayernatlas.de) i.H.v. einer allgemein zugänglichen Internetanwendung zur Verfügung, die u.a. die Flurstücksnummer, die amtliche Fläche sowie die tatsächliche Nutzung mit den zugehörigen Flächenanteilen (Art. 10 Abs. 2 S. 1) extrahieren werden kann. Dabei hat der Eigentümer das Recht, jederzeit ohne Angabe von Gründen gegen die Veröffentlichung von Daten seines Flurstücks Widerspruch einzulegen. Widerspricht der Eigentümer, hat eine Veröffentlichung der entsprechenden Daten des Eigentümers durch die Vermögensverwaltung in der Internetanwendung für die Zukunft zu unterbleiben (Art. 10 Abs. 2 S. 2, 3).

Weitere (voraussetzungen) Ablauf:

Bis Ende 2022: Erfassung der Grundsteuerwertentscheidungen auf Basis der abgelegten ELSTER-Formulare. Bei Einspruch gegen eine zu hohe Bewertung muss die gewählte Monatsfrist beachtet werden. (Versicht): Nicht auf den späteren Grundsteuerbescheid der Stadt bzw. Gemeinde warten.

1. Halbjahr 2024: Anpassung der weiteren Berechnungsgrundlagen an die Bewertungsgrößen (Steuerermessiall, Hebesatz).
2. Halbjahr 2024: Neue Messwerte- und Grundsteuerbescheide.
Ab 1. Januar 2025: Grundsteuer bestimmt sich ausschließlich auf Grundlage der neuen Berechnungen.



Dr. Albert Fritzsche, Vorsitzender des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München, RA Rudolf Störzer, Vorsitzender von Haus + Grund München, RAin Birgit Nöcker, stellv. Vorsitzende von Haus + Grund München, RA Dr. Kai Wernicke, Präsident von Haus + Grund Deutschland

Jahreshauptversammlung 2022 Neue Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2022

Über 1.500 Mitglieder konnte RA Rudolf Störzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN bei der diesjährigen Jahreshauptversammlung im vollbesetzten Festsaal des Löwenbräu-Kellers begrüßen. Hauptthema des Abends war die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt in München, aber auch die stark gestiegenen Lebenshaltungskosten infolge der exorbitanten Steigerung insbesondere der Energiepreise. Diese treffen nicht nur die Mieter, sondern auch die Eigentümer, die zusätzlich durch die ebenfalls enorm gestiegenen Preise u.a. für handwerkliche Leistungen und Baumaterialien belastet sind.

Bis um ca. 1.000 Mitglieder zulegen – ähnlich wie schon in den 20 Jahren davor. Für diese große Solidarität bedankte sich der Vorsitzende bei den Mitgliedern ausdrücklich und gab seiner Hoffnung Ausdruck, die Beiträge auch in den nächsten Jahren stabil halten zu können.

Bereit sind die Mitglieder auf den Münchner Immobilienmarkt, die von Albert Fritzsche dem Vorsitzenden des Münchner Gutachterausschusses in seinem Referat ausdrücklich dargestellt wurde. Die Frage, welche Einfluss die Corona-Pandemie auf den Münchner Immobilienmarkt gehabt habe, konnte Albert Fritzsche kurz und deutlich beantworten: Keiner! Die Preise seien auch während der Pandemie in dem seit Jahren gewohnten Umfang weiter gestiegen.

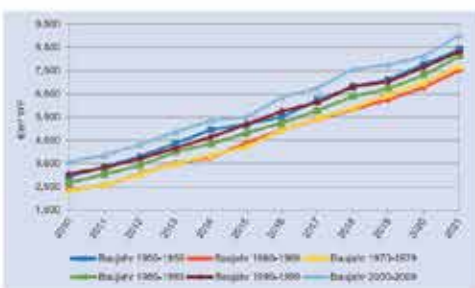
Bereits aus dem Frühjahr 2022 des Münchner Gutachterausschusses die Preisentwicklungen von Wohngrundstücken und wiederverkauften Wohnungen seit 2010. Die Preisentwicklung 2022 erscheinere flächendeckend besetzt diese Entwicklung. Dennoch sei die Bodenpreis allein im Jahr 2021 z.T. um über 15 % gestiegen.

Eine erfreuliche Ausnahme in diesem Zusammenhang: Die Mitgliederbeiträge des Vereins sind seit 20 Jahren konstant. Sie wurden keinen Cent erhöht – zugleich Preissteigerungen zum Trotz. Ursächlich sei es so der Vorsitzende nicht nur das sparsame Wirtschaften der Geschäftsleitung, sondern insbesondere die Solidarität der Mitglieder, die dem Verein schon seit Jahrzehnten die Treue halten – auch dann, wenn es aktuell keine Dienstleistungen bedürfte. Daher sei der Verein auch völlig unbeschadet durch die Corona-Pandemie gekommen und konnte auch in den letzten 2 Jahren jährlich...

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2010

Durchschnittliche Kaufpreise für durchverkaufte und gute Wohnungen

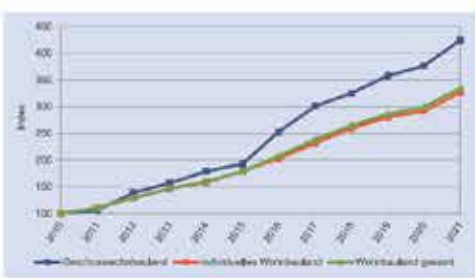
Beispiel: Der Kaufpreis für eine dreizehnjährige 3-Zimmer-Wohnung aus den 1970er Jahren hat sich in den letzten 10 Jahren verdoppelt, er liegt bei € 2.500/m² (2010) auf € 5.000/m² (2021) d.h. um ca. 100 % / Jahr.



Entwicklung der Preise von Wohngrundstücken

Durchschnittliche und gute Wohnlagen - Index (Basis 2010 = 100)

Beispiel: Der Kaufpreis von Grundstücken zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern (z.B. im Stadtgebiet) stieg von € 1.000/m² (2010) auf € 2.000/m² (2021), der Preis von Grundstücken für den Geschäftszweck (z.B. in Neuhardenberg) stieg von € 1.000/m² (2010) auf € 11.000/m² (2021) d.h. der Wert hat sich in den letzten 10 Jahren mehr als verdoppelt.



SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.

HAUS+GRUND MÜNCHEN

Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

Zum 15. Mai in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

In der Geschäftszeit 2021 konnte die Zahl der Mitglieder um 50 auf insgesamt 37.259 Mitglieder gestiegen und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 500 Haus- und Grundbesitzervereine in Deutschland erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit auch als derzeit die größte Haus- und Grundbesitzervereinigung in Deutschland (Haus + Grund Stuttgart) und damit seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut. Für diesen Erfolg sowie für die vielfältigen Serviceangebote, die überregionalen Öffentlichkeitsarbeit und die verstärkte Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN am

17. Mai 2022 von Zentralverband Haus + Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet.

Dr. Kai Wernicke, Präsident von Haus + Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung an den Bundesvorsitzenden des Zentralverbandes in Leipzig im Beisein von Rudolf Störzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN

- ✓ Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung durch 22 spezialisierte Anwälte und Steuerberater
- ✓ 24 Stunden Sofort-Mieter-Beratungsservice
- ✓ Musterverträge und Musterkassenscheine
- ✓ Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- ✓ Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr – seit 20 Jahren unverändert



Zum 15. Mai in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

ALLE NEWS UNTER:



Zum Thema: Parkverbot für E-Autos in der Tiefgarage

Herr Taschenbier aus Großhadern stellt folgende Frage:

Ich habe gelesen, dass Elektroautos bei Bränden kaum zu löschen sind. Ist es möglich, dass wir in unserer nächsten Eigentümerversammlung beschließen, dass das Abstellen von Elektroautos in der Tiefgarage untersagt wird? Als Eigentümer einer Wohnung mit Tiefgarage mache ich mir große Sorgen wegen der Brandgefahr.



RA Simon Koch
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Sehr geehrter Herr Taschenbier, vielen Dank für Ihre Frage! Seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes am 01.12.2020 kann jeder Eigentümer von der Wohnungseigentümergeinschaft die Gestattung von baulichen Veränderungen verlangen, die dem Laden von elektrisch betriebenen Fahrzeugen dienen (§ 20 Absatz 2 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz). Nach dem Urteil des AG Wiesbaden vom 04. Februar 2022, Aktenzeichen 92 C 2541/21, würde dieser individuelle Anspruch durch den Beschluss eines Parkverbots für E-Autos ins Leere laufen. Der einzelne Wohnungseigentümer könnte zwar die Installation einer Lademöglichkeit erzwingen, könnte sie jedoch anschließend nicht nutzen. Damit verstoße ein solcher Beschluss gegen ein wesentliches gesetzgeberisches Ziel der WEG-Reform und mache einen individuellen Rechtsanspruch zunichte. Selbst wenn die behauptete besondere Brandgefahr von Elektrofahrzeugen als wahr unterstellt werde, würde ein solcher Beschluss daher nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Falls Ihre Wohnungseigentümergeinschaft also ein Parkverbot für E-Autos in der Tiefgarage beschließen würde, müssten Sie damit rechnen, dass dieser Beschluss erfolgreich mit einer Anfechtungsklage angegriffen 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 UND WOHNUNG

Neue Grundsteuer – Fristverlängerung bis 31.01.2023

In München müssen 800.000 Wohnungen und Grundstücke neu bewertet werden

Bayern hat sich bei der vom Bundesverfassungsgericht bereits im Jahre 2018 geforderten Neuregelung der Grundsteuer für das sog. Flächenmodell entschieden. Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist danach ausschließlich die Fläche des Grundstücks sowie die Fläche des Gebäudes und die Art der Nutzung. Wert und Lage des Grundstücks sowie Alter und Zustand des Gebäudes spielen keine Rolle.

Flächenmodell kontra Bundesmodell

Im Gegensatz dazu werden die wertabhängigen Modelle in anderen Bundesländern bei steigenden Immobilienpreisen zu laufenden Steuererhöhungen führen und infolge der ständigen Veränderung der Preise einen gewissen Vermögenswachstum durch laufende Neubewertungen der Grundstücke erfassen. Gerade weil es die Verwaltung schon bisher nicht geschafft hat, insgesamt 30 Millionen Immobilien im Bundesgebiet neu zu bewerten, hat das Bundesverfassungsgericht die derzeitige Grundsteuerregelung wegen der nicht aktualisierten und daher veralteten Werten für verfassungswidrig erklärt.

Auch Mieter profitieren vom Flächenmodell

Ferner hätte ein wertabhängiges Modell in Bayern zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer, in Gebieten mit hohen Bodenwerten wie z.B. im Großraum München zu einer Vervielfachung geführt. Dies hätte auch die Mieter in Bayern viel mehr belastet als im Großraum München mit seinen ständig steigenden Bodenwerten stark belastet, da die Grundsteuer als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden kann. Hausseigentümer und Mieter sollten sich daher darüber einig sein, dass das bayrische Flächenmodell die sozial verträgliche Alternative zum Bundesmodell ist. Zur Erzielung der neuen Grundsteuer müssen aber auch in Bayern sämtliche Grundstücke und Wohnungen neu bewertet werden. Wenn und auf welche Weise dies zu erfolgen hat, ist im Bayerischen Grundsteuergesetz (BayrGrStG) vom 16.12.2021 (GVBl. 2021 S. 638) festgelegt. Ab dem 01.01.2023 müssen ca. 800.000 Wohnungen und Grundstücke zur Neubewertung aus.

Die Fläche des Grundstücks ist i.d.R. dem Grundbuchauszug bzw. dem aktuellen Kaufvertrag zu entnehmen; bei Eigentumswohnungen anteilig aus dem 1000-Anteil laut Teilungserklärung zu ermitteln. Die Fläche des Gebäudes ist bei Wohnnutzung die Wohnfläche i.S.v. Wohnflächenverordnung. Danach sind Wohnflächen die Flächen innerhalb der Wohnung sowie Wintergärten, Balkone und Terrassen. Ferner gilt als Wohnfläche auch das kühnbare Aufenthaltsraum, Nicht-Wohnfläche gehören grundsätzlich Kellerräume, Abstellräume, Waschküchen, Heizungsräume u.ä. Flächen unter einer lichten Höhe von mindestens 2 m sind voll, Flächen unter einer lichten Höhe zwischen 1 m und 2 m sind zur Hälfte zu rechnen. Balkone und Terrassenflächen werden i.d.R. mit einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte der Wohnfläche zugerechnet.

Wo findet man die Daten?

Die notwendigen Werte für die Neubewertung sind, soweit zwischenzeitlich keine wesentlichen Änderungen vorgenommen worden sind, der L.R. dem Bauvertrag beiliegenden Wohnflächenberechnung zu entnehmen; bei Eigentumswohnungen sind die L.R. in der Teilungserklärung genannt oder aus der Heidegebührenrechnung der Verwaltung ersichtlich. Bei einer Nutzung nicht zu Wohnzwecken ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Die jeweiligen Flächen werden auf volle Quadratmeter nach unten abgerundet (Art. 2 Abs. 5). Nutzflächen von Garagen, die in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnung zu stehen, die in der Wohnung zugeteilt sind, fließen für die Fläche von insgesamt 50 m² außer Ansatz (Art. 2 Abs. 7, 1).



(v. l.) Albert Fittkau, Vorsitzender des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München, RA Rudolf Störzer, Vorsitzender von Haus + Grund München, Ralf Birgit Noack, stellv. Vorsitzende von Haus + Grund München, RA Dr. Kai Wernicke, Präsident von Haus + Grund Deutschland.

Jahreshauptversammlung 2022 Neue Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2022

Über 1.000 Mitglieder konnte RA Rudolf Störzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN bei der diesjährigen Jahreshauptversammlung im vollbesetzten Festsaal des Löwenbräuhauses begrüßen. Hauptthema des Abends war die Preissteigerung auf dem Immobilienmarkt im Großraum München, aber auch die stark gestiegenen Lebenshaltungskosten infolge der exorbitanten Steigerung insbesondere der Energiepreise. Diese treffen nicht nur die Mieter, sondern auch die Eigentümer, die zusätzlich durch die ebenfalls stark gestiegenen Preise u. a. für handwerkliche Leistungen und Baumaterial belastet sind.

Eine erfreuliche Ausnahme in diesen Zeiten: Die Mitglieder der HAUS + GRUND MÜNCHEN sind seit 20 Jahren konstant. Sie wurden nicht nur als Mitglieder, sondern auch als aktive Teilnehmer der Jahreshauptversammlung begrüßt. Die Vorstande sind stolz auf die Treue der Mitglieder, die dem Verein schon seit Jahrzehnten die Treue halten – auch dann, wenn sie aktuell keine Grunddienstleistungen benötigen. Daher ist der Verein auch völlig unberührt durch die Corona-Pandemie gekommen und konnte auch in den letzten 2 Jahren jährlich

lich um ca. 1.000 Mitglieder zulegen – ähnlich wie schon in den 20 Jahren davor. Für diese große Solidarität bedankte sich der Vorsitzende bei den Mitgliedern ausdrücklich und gab seiner Meinung Ausdruck, die Beiträge auch in den nächsten Jahren stabil halten zu können.

Ganz anders die Entwicklung auf dem Münchner Immobilienmarkt, die von Albert Fittkau dem Vorsitzenden des Münchner Gutachterausschusses in seinem Referat eindrücklich dargestellt wurde. Die Eingangsfrage, welches Einfluss die Corona-Pandemie auf den Münchner Immobilienmarkt gehabt habe, konnte Albert Fittkau kurz und deutlich beantworten: Keinen! Die Preise seien auch während der Pandemie in dem seit Jahren gewohnten Umfang weiter gestiegen.

Beispielsweise aus dem Frühjahr 2022 des Münchner Gutachterausschusses die Preisentwicklung von Wohngrundstücken und wiederverkauften Wohnungen seit 2010. Die neue, im September 2022 erschienene Bodenrichtwertkarte bestätigt diese Entwicklung. Danach sind die Bodenpreise allein im Jahr 2021 um über 10 % gestiegen.

Der Ratgeber zur neuen Grundsteuer

Mit diesem Buch informieren wir Sie u.a. darüber, welche Daten Ihrer Immobilie Sie für Ihre Grundsteuererklärung benötigen, wie Sie diese beschaffen können und in Ihre Steuererklärung eintragen, die vollständig und fristgerecht bis spätestens 31.01.2023 an das Finanzamt überreicht werden muss.

Autoren: Claudia Thielecke, Fachanwältin für Steuerrecht, Beraterin bei Haus + Grund München, Rudolf Störzer, Rechtsanwalt und Vorsitzender von Haus + Grund München.

ISBN: 978-3-948-18334-5
Bestell-Nr.: E183025
208 Seiten
Buch: 36,95 €

Erhältlich bei HAUS + GRUND MÜNCHEN, in Ihrer Buchhandlung oder im Media Shop unter: www.haus-grund-muenchen.de
089 55141-40 (Kauf kostenlos)

Hauptfeststellung zum 01.01.2022

Oswald die derzeitige Grundsteuer noch knapp drei Jahre bis zum 31.12.2024 gilt, wurde die Bemessungsgrundlage für die neue Grundsteuer einmalig vom Stichtag 01.01.2022 festgesetzt (sog. Hauptfeststellung). Sie muss allerdings nur dann angepasst werden, wenn sich Flächen- oder Grundstücksveränderungen (Art. 4 Abs. 1 BayGrStG) oder Änderungen der Verkehrswerte des Bodens oder des Gebäudes ereignen, die eine Anpassung der Grundsteuer erforderlich machen. Die Aufhebung der Abgabe der Feststellungsbescheid durch das Bayerische Landesamt für Steuern werden dem Zeit verzeichnet (Art. 6 Abs. 5). Die Steuerbefreiungen müssen dem als 01.07. bis spätestens 31.01.2023 über die Steuer-Online-Plattform (ELSTER) oder in Papierform (Hauptfeststellung) beim zuständigen Finanzamt (erforderlich) eingereicht werden. Die bayerischen Vorstände stehen ab 01.07.2021 im Internet sowie in den Steuerzeitschriften des bayerischen Finanzministeriums, Musterordnungen können schon jetzt unter <https://www.verkeidungsbayern.de/FinStG/FinStG/2022/102/bayrGrStG-2022-102.pdf> abgerufen werden.

HAUS + GRUND MÜNCHEN wird seine Mitglieder bei der Erstellung der Steuererklärung beraten und unterstützen. Bei Nicht- oder verspäteter Abgabe der Steuererklärung kann ein Verpöschungsgeld festgesetzt (§ 152 Abs. 1 und 2) oder die Besteuerungsgrundlage geschätzt werden (§ 152 Abs. 2).

Welche Daten müssen angegeben werden?

Anzugeben in der Erklärung ist die Fläche des Grundstücks, die Fläche des Gebäudes sowie die Art der Nutzung.

Daten im Internet

Die Verwaltungsverwaltung stellt von 01.07. bis 31.12.2022 Daten der Flurstücke zum Hauptfeststellungszeitpunkt kostenlos über den sog. **BayerAtlas** (www.bayeratlas.de) d.h. eine allgemein zugängliche Internetanwendung zur Verfügung, der u.a. die Flurstücksnr., die amtliche Fläche sowie die tatsächliche Nutzung mit den zugehörigen Flächenanteilen (Art. 10 Abs. 2 S. 1) extrahieren werden kann. Dabei hat der Eigentümer das Recht, jederzeit ohne Angabe von Gründen gegen die Veröffentlichung von Daten seines Flurstücks Widerspruch einzulegen. Widerspricht der Eigentümer, hat eine Veröffentlichung der entsprechenden Daten des Eigentümers durch die Verwaltungsverwaltung in der Internetanwendung für die Zukunft zu unterbleiben (Art. 10 Abs. 2 S. 2, 3).

Weitere (voraussichtliche) Abkürzungen:

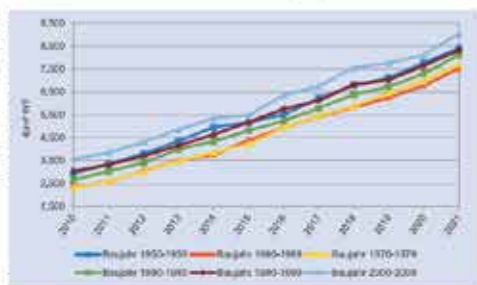
Bis Ende 2023: Erlass der Grundsteuerwertbescheide auf Basis der abgeordneten Erklärungen. Bei Einspruch gegen eine zu hohe Bewertung muss die gesetzliche Monatsfrist beachtet werden. Verzicht: Nicht auf den späteren Grundsteuerbescheid der Stadt bzw. Gemeinde warten.

1. Halbjahr 2024: Anpassung der weiteren Rechengrundlagen an die Bewertungsergebnisse (Steuermaximalen, Hebesätze).
2. Halbjahr 2024: Neue Messbegriffe- und Grundsteuerbescheide.
- Ab 1. Januar 2025: Neue Grundsteuer bestimmt sich ausschließlich auf Grundlage der neuen Berechnungen.

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2010

Durchschnittliche Kaufpreise für durchschnittliche und gute Wohnlagen

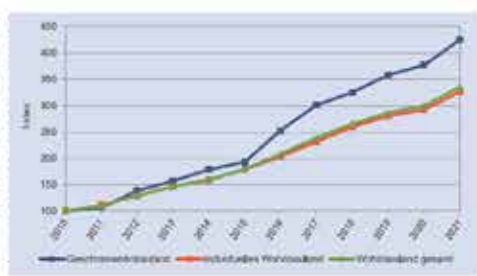
Beispiel: Der Kaufpreis für eine gute/wichtige 3-Zimmer-Wohnung aus den 1970er Jahren hat sich in den letzten 10 Jahren verdreifacht, d.h. steigt von € 2.000/- (2011) auf € 7.500/- (2021) d.h. um ca. 25 % / Jahr.



Entwicklung der Preise von Wohngrundstücken

Durchschnittliche Kaufpreise für gute Wohnlagen - Index (Basis 2010 = 100)

Beispiel: Der Kaufpreis von Grundstücken aus den 1950er Jahren (z.B. im Stadtteil) stieg von € 1.000/- (2011) auf € 2.000/- (2021) d.h. der Preis von Grundstücken für den Gesamtverkaufswert ist in München, € 72,50 stieg von € 2.000/- (2011) auf € 11.000/- (2021) d.h. der Wert hat sich in den letzten 10 Jahren mehr als verdreifacht.



SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.

Zum 15. Mai in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgerufen.

Im Geschäftsjahr 2021 konnte die Zahl der Mitglieder um 50 auf insgesamt 31.254 Mitglieder gestiegen und damit die stärkste Mitgliederzunahme der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als doppelt so viele Neumitglieder gewonnen als der zweitgrößte Haus- & Grundbesitzer und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut. Für diesen Erfolg sowie für das umfangreiche Serviceangebot, die hervorragende Öffentlichkeitsarbeit und die vollständige Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN am

HAUS+GRUND MÜNCHEN

Haus- und Grundbesitzervereine München und Umgebung e.V.

12. Mai 2022 vom Zentralverband Haus + Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet. Dr. Kai Wernicke, Präsident von Haus + Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung an den Bundesvorsitzenden des Zentralverbandes in Leipzig an Rechtsanwalt Rudolf Störzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- Kostenlose Rechts-, Steuer- und Bauberatung durch 22 spezialisierte Anwälte und Steuerberater
- 24 Stunden Sofort-Mieter-Beratungsservice
- Mietverträge und Mietrechtshilfe
- Lokaler katechese lokales über einen Online-Beratungsservice
- Alle Leistungen bereits ab 50 Euro pro Jahr – seit 20 Jahren unverändert!

ALLE NEWS UNTER:

Zum 15. Mai in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgerufen.

Die Reform der Grundsteuer: jetzt Grundsteuererklärung einreichen!

Im Zuge der Grundsteuerreform 2025 müssen rund 36 Millionen Wohnimmobilien neu bewertet werden. Bereits ab 1. Juli 2022 sind Immobilieneigentümer:innen gehalten, bis 31. Oktober 2022 eine Feststellungserklärung beim Finanzamt einzureichen. Bei Nichteinhalten droht ein Zwangsgeld bis zu € 25.000. Die erforderlichen Angaben sind jedoch nicht so einfach ermittelbar und das Vorgehen schwierig zu durchschauen. Dieses Buch bietet einen rechtssicheren Überblick. Es erklärt, was jetzt auf Hausbesitzer:innen und Verwalter:innen zukommt und was die sog. Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte für sie bedeutet. Sie erfahren, welche Daten Sie benötigen und an das Finanzamt übermitteln müssen und was bei Verzug passiert. Dabei gehen die Expert:innen von Haus + Grund München auch auf die verschiedenen Berechnungsmodelle in den einzelnen Bundesländern und auf das Bundesmodell ein. Mit zahlreichen Beispielen aus der täglichen Praxis des Verbandes.

Inhalte:

- Einführung in die Grundsteuerreform
- Bewertung des Grundvermögens
- Erläuterung Bundesmodell und Ländermodelle
- Erklärungs- und Anzeigepflichten
- Feststellungsverfahren für die Grundstückswerte
- Bewertung des Grundvermögens bebauter bzw. unbebauter Grundstücke
- Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens
- Ermittlung und Ermäßigung der Steuermesszahl
- Allgemeines Verfahrensrecht, Steuerentstehung, Steuerschuldner

Digitale Extras:

- Formulare und Muster
- Wohnflächenverordnung, Bewertungsgesetz
- Kurzanleitungen zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (HmbGrSt kurz)
- Checkliste Elektronische Erklärungsabgabe mit MeinElster



Autoren:
Claudia Finsterlin, Rudolf Stürzer
1. Auflage 2022
216 Seiten
Preis: 39,95 €

Mieter stehen im Regen

Die bloßen Zahlen können nicht beschreiben, wie schwer es Wohnungssuchende in München tatsächlich haben. In unserer Zeitung erzählt eine Frau vom Fach vom tagtäglichen Wahnsinn am Mietmarkt.

VON NINA BAUTZ

Das Tröpfeln verwandelt sich in einen Schauer. Glücklicherweise ist, wer einen Regenschirm dabei hat. Denn so schnell kommen die rund 40 Bewerber heute nicht ins Trockene. Bei einer Wohnungsbesichtigung am Montag an der Schwabinger Rümmanstraße 35 erscheint der Vermieter nämlich einfach nicht. Wieder einmal ein Beispiel dafür, wie Wohnungssuchende in München im Regen stehen. „In dieser Stadt hat die Wohnungssuche menschenunwürdige Verhältnisse erreicht“, sagt Mirella B. (50). Die Diplom-Kauffrau war früher Maklerin und vermittelt mittlerweile nebenberuflich Wohnungen – vorrangig an ausländische Bürger, die sich auf dem hiesigen Mietmarkt nicht auskennen. Auch im Fall Rümmanstraße ist sie am Montag um 15 Uhr für einen Klienten vor Ort. Knapp über 1000 Euro warm soll die Zweizimmerwohnung (55 Quadratmeter) kosten. Klar, dass da viele Interessenten Schlange stehen.

Als nach 15 Minuten niemand vom Vermieter, der Bayerischen Versorgungskammer, auftaucht, ruft sie dort an. Warteschleife. Als sie um 15.30 Uhr immer noch nicht durchkommt, versucht sie es telefonisch beim ihr genannten Ansprechpartner. Auch da nur Warteschleife. Immer mehr Wohnungsin-



Sie wurden einfach versetzt: Wohnungsinteressenten warten am Montag vergebens im Regen auf die Besichtigung einer Schwabinger Zweizimmerwohnung.

FOTOS: PRIVAT (2), SÖK JANTZ, SEBASTIAN KRAWCZYK



Mirella B.
Wohnungsvermittlerin



Rudolf Stürzer
Haus & Grund



Volker Rastätter
Münchner Mieterverein

ressenten verlassen genervt den vereinbarten Ort. Nach 40 Minuten reicht es auch Mirella B. „Das ist unprofessionell und darf einem solch großen Unternehmen nicht passieren. Die meisten dort haben sich extra freige-

nommen – und werden dann einfach stehen gelassen.“

Man bedauere den Vorfall „außerordentlich“, sagt die Bayerische Versorgungskammer auf Anfrage. Der zuständige Hausmeister sei leider so schwer erkrankt, dass der

Besichtigungstermin nicht kurzfristig an eine Vertretung übergeben werden konnte. Die Problematik der telefonischen Erreichbarkeit mit Wartepositionen sei bekannt. „Deshalb arbeiten wir an einer Verbesserung, um

wieder eine gute Erreichbarkeit sicherzustellen.“

Diese Erfahrung ist bei Weitem nicht die schlimmste, die die Wohnungsvermittlerin B. gemacht hat. „Es wird immer dramatischer auf dem Mietmarkt. Familien mit Kindern, Bewerber mit ausländischem Namen oder Alleinerziehende haben kaum mehr eine Chance.“ Sie vermittele oft Handwerker – und selbst wenn diese an die 2000 Euro netto verdienen würden, würden sie schikaniert. „Bei 100 Bewerbungen bekommen sie vielleicht zwei oder drei Besichtigungstermine.“

Die Nachfrage steige und steige. „Selbst wenn man sich drei Mal am Tag vom Immobilienportal benachrichtigen lässt, verpasst man die Hälfte der attraktiven Anzeigen, weil diese wegen der hohen Nachfrage bereits nach zwei Stunden wieder herausgenommen werden. Eigentlich muss man stündlich nachsehen...“ Ohne eine Plus-Mitgliedschaft beim gängigen Immobilien-Portal hätten Mieter heutzutage kaum eine Chance, sich überhaupt auf die Anzeige zu bewerben – und die kostet im günstigsten Fall 12,99 Euro monatlich.

Auch Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus & Grund, bestätigt: „Viele stellen einen Immobilienkauf derzeit wegen der politischen Weltlage, der Energiekrise und der gestiegenen Zinsen zurück. Diese Personen drängen nun auch auf den Mietmarkt.“ Hinzu komme, dass viele Bauvorhaben gerade pausierten. „Das verstärkt die Wohnungsnot zusätzlich.“ 100 Interessenten oder mehr bei einer Wohnungsbesichtigung seien keine Seltenheit.

In der Not erfüllen Wohnungssuchende fast alle Forderungen der Makler. Dennoch gebe es juristische Grenzen, mahnt Volker Rastätter vom Münchner Mieterverein. „Oft wird der Mieter nach Nationalität, Religion oder persönlichen Dingen wie Kinderwunsch befragt. Das muss der Mieter nicht beantworten.“ Er müsse nur darüber Auskunft geben, ob er mit weiteren Personen einzieht.

Es gibt nichts, was es nicht gibt beim Münchner Mietmarkt-Wahnsinn, berichtet Mirella B.: „Mir wurde schon von einem Makler gesagt, dass ich die Wohnung bekäme, wenn ich ein, zwei Monatsmieten für ihn obendrauf lege.“



Steuern sparen für Immobilien-Eigentümer

ALLES, WAS RECHT IST

Zuverlässige Antworten von renommierten Autorinnen und Autoren auf alle Rechtsfragen. Beck-Rechtsberater im dtv

LEICHT VERSTÄNDLICH

Die rechtlichen Themen sind einfach aufbereitet sowie in einer verständlichen Sprache übersichtlich dargestellt.

ANSCHAULICH

Zahlreiche Beispiele, zusätzliche Infos, Formulierungsvorschläge, praktische Tipps, Musterberechnungen und Checklisten machen die Ausführungen anschaulich.

ÜBERSICHTLICH

Schnell und gezielt zur gesuchten Information durch klaren Aufbau und ausführliches Sachverzeichnis. Grafiken und Hervorhebungen machen die Darstellung leicht zugänglich.

AKTUELL

Auf dem neuesten Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung.

In diesem Ratgeber werden für alle Eigentümer die steuerlichen und rechtlichen Fragen für selbst genutzte sowie vermietete Immobilien erläutert. Eingehend sind unter anderem nachfolgende Themen behandelt:

- Bau und Kauf von Immobilien,
- steuerliche Förderung von Wohneigentum,
- Besteuerung der Vermietung,
- Verkauf sowie Steuern auf die Veräußerung von Immobilien,
- Verträge mit nahen Angehörigen: Mietverträge, Darlehen und Arbeitsverträge,
- Vererbung und Erbschaftssteuer sowie vieles mehr

Zahlreiche Beispiele und Tipps aus der Praxis erleichtern die praktische Umsetzung und helfen Fallstricke zu vermeiden.

Autorinnen:

Dr. Ulrike Kirchhoff ist Vorsitzende des Landesverbands bayrischer Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer e.V. und hat bereits zahlreiche Beiträge zu Themen rund um Immobilien veröffentlicht.

Claudia Finsterlin (vormals Ziegelmayer) ist Fachanwältin für Steuerrecht und Partnerin in der Kanzlei Finsterlin & Hopfensperger in München. Sie ist seit über 25 Jahren Beraterin im Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V. mit Schwerpunkt Erb- und Steuerrecht.

Ulrike Kirchhoff / Claudia Finsterlin

Steuern sparen für Immobilien-Eigentümer

So machen Sie alle Kosten und Aufwendungen richtig geltend



Beck-Rechtsberater im dtv

Haus & Grund

Autorinnen:
Claudia Finsterlin
(vormals Ziegelmayer),
Ulrike Kirchhoff,
3. Auflage 2022,
333 Seiten,
29,90 Euro



Schikane bei der Wohnungssuche – Insiderin berichtet

Das Tröpfeln verwandelt sich in einen fieses Schauer. Glücklicherweise hat. Denn so schnell kommen die rund 40 Bewerber heute nicht ins Trockene. Bei einer Wohnungsbesichtigung am Montag in der Schwabinger Rummelstraße 35 erschien nämlich der Vermieter einfach nicht. Wieder einmal ein Beispiel dafür, wie Wohnungssuchende in München im Regen stehen.



Vermittlerin Mirella B.

„In dieser Stadt hat die Wohnungssuche menschenunwürdige Verhältnisse erreicht“, sagt Mirella B. (50). Die Diplom-Kauffrau war früher Maklerin und vermittelt mittlerweile nebenberuflich Wohnungen – vorrangig an ausländische Bürger, die sich auf dem hiesigen Mietmarkt nicht auskennen. Auch im Fall der Rummelstraße war sie am Montag um 15 Uhr für einen Klienten vor Ort. Knapp über 1000 Euro warm soll die Zwei-Zimmer-Wohnung (55 Quadratmeter) kosten. Klar, dass da viele Interessenten Schlange stehen...

Als nach 15 Minuten niemand vom Vermieter, der Bayerischen Versorgungskammer, auftaucht, ruft sie dort an. Warteschleife. Als sie um 15.30 Uhr immer noch nicht durchkommt, versucht sie es telefonisch beim ihr genannten Ansprechpartner. Auch da nur Warteschleife. Immer mehr Wohnungsinteressenten verlassen genervt den vereinbarten Ort. Nach 40 Minuten reicht es auch Mirella B. „Das ist unprofessionell und darf einem solch großen Unternehmen nicht passieren. Die meisten dort haben sich extra freigegeben – und werden dann einfach stehen gelassen...“

Man bedauere den Vorfall „außerordentlich“, sagt die Bayerische Versorgungskammer auf tz-Anfrage. Der zuständige Hausmeister sei leider so schwer erkrankt, dass der anstehende Besichtigungstermin nicht kurzfristig an eine Vertretung übergeben werden konnte. Die Problematik der telefonischen Erreichbarkeit mit Warteschleifen sei bekannt. „Deshalb arbeiten wir an einer Verbesserung (...), um wieder eine gute Erreichbarkeit sicherzustellen.“

Diese Erfahrung ist bei Weitem nicht die schlimmste, die die Wohnungsmittlerin gemacht hat. „Es wird immer

Münchner Mieter stehen im Regen



Einfach versetzt: Interessenten bei dem Besichtigungstermin am Montag
F: privat

Münchner Experten erklären: Das sind die Rechte der Interessenten

Auch Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus & Grund, bestätigt die immer schlimmer werdenden Zustände am Münchner Mietmarkt. „Viele stellen einen Immobilienkauf derzeit wegen der politischen Weltlage, der Energiekrise und der gestiegenen Zinsen zurück. Diese Personen drängen nun auch auf den Mietmarkt.“ Hinzu käme, dass viele Bauvorhaben gerade pausierten. „Das verstärkt die Wohnungsnot zusätzlich.“ 100 Interessenten oder mehr bei einer Wohnungsbesichtigung seien keine Seltenheit. In



Links: Rudolf Stürzer, rechts: Volker Rastätter



Fotos: Jantzi, Krawczyk

der Not erfüllen Wohnungssuchende fast alle Forderungen der Makler. Dennoch gebe es juristische Grenzen, mahnt Volker Rastätter vom Münchner Mieterverein. „Oft wird der Mieter nach Nationalität, Religion oder persönlichen Dingen wie Kinderwunsch befragt. Das muss der Mieter nicht beantworten.“ Er müsse nur darüber Auskunft geben, ob er mit weiteren Personen einzieht. Im Finanzbereich dürfe der Makler lediglich nach Verdienst und Festanstellung fragen sowie eine Schufa-Auskunft verlangen. NINA

dramatischer auf dem Münchner Mietmarkt. Familien mit Kindern, Bewerber mit ausländischem Namen oder Alleinziehende haben kaum mehr eine Chance.“ Sie vermittelt oft Handwerker – und selbst wenn diese an die 2000 Euro netto verdienen würden, würden sie schikaniert. „Bei 100 Bewerbungen bekommen

sie vielleicht zwei oder drei Besichtigungstermine.“

Die Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt steige immer weiter. „Selbst wenn man sich dreimal am Tag vom Immobilienportal benachrichtigen lässt, verpasst man die Hälfte der attraktiven Anzeigen, weil diese wegen der hohen Nachfrage bereits nach

zwei Stunden wieder herausgenommen werden. Eigentlich muss man stündlich nachsehen...“

Ohne eine Plus-Mitgliedschaft beim gängigen Immobilien-Portal hätten Mieter heutzutage kaum eine Chance, sich überhaupt auf die Anzeige zu bewerben – und die kostet im günstigsten Fall 12,99 Euro

monatlich!

Es gibt nichts, was es nicht gibt beim Münchner Mietmarkt-Wahnsinn – berichtet jedenfalls Mirella B.: „Mir wurde schon von einem Makler gesagt, dass ich die Wohnung bekäme, wenn ich ein, zwei Monatsmieten für ihn obendrauf lege...“

NINA BAUTZ



Nr. 43 vom 26.10.2022



Die Expertenrunde

zum Thema:

Testament

Herr F. hat folgende Frage: Ich hatte ein notarielles Testament erstellt. Nachdem ich inhaltlich nicht mehr einverstanden war, habe ich es widerrufen. Jetzt wäre ich mit dem Inhalt doch wieder einverstanden möchte aber nicht noch einmal Beurkundungskosten auf mich nehmen. Reicht es, wenn ich unter das damalige notarielle Testament wieder meine Unterschrift setze.



RAin/StBin
Agnes Fischl-Obermayer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Diese Frage kann mit einem Beschluss des Oberlandesgerichts (OLG) München (26.1.2022 31 Wx 441/21) beantwortet werden. Der Widerruf eines Testaments – ob ein handschriftliches und damit eigenhändiges Testament oder ein notariell beurkundetes Testament – führt in jedem Fall dazu, dass dieser darin geäußerte Wille nicht mehr wirksam ist. Soweit man diesen Willen wieder „aufleben“ lassen möchte, muss man ein „neues“ Testament erstellen und dabei die gesetzlich vorgeschriebenen Formvorschriften beachten. Soweit Sie sich die erneut anfallenden Beurkundungskosten ersparen wollen, ist es notwendig, den gesamten damals erstellten Text des notariellen Testaments insgesamt handschriftlich nieder zu schreiben und zu unterschreiben. Wie das OLG auch entschieden hat, kann ein notarielles Testament durch Unterschrift nicht mehr aufleben, wird also nie mehr wieder wirksam.

In dem zu entscheidenden Fall lag mit Ausnahme des unwirksamen Testaments kein Testament mehr vor, sodass das Nachlassgericht den Erbfall nach den gesetzlichen Erbfolgeregelungen entschieden hat. Ob diese Erbfolge im Sinne des Erblassers war, ist nicht bekannt. Die Unwirksamkeit von letztwilligen Verfügungen (Testament) wird leider erst nach Ihrem Tod festgestellt, also zu einem Zeitpunkt, wo Sie keinen Einfluss mehr nehmen können. Um dies zu verhindern, sollten Sie bei Unsicherheit in jedem Fall zu Ihren Lebzeiten einen Fachmann konsultieren.

**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@haus-und-grund-muenchen.de



So schützen Sie Ihr Eigentum

HAUS + GRUND: Neues Buch „Einbruchsisicherung“

MÜNCHEN – HAUS + GRUND MÜNCHEN und der Haufe Verlag haben das Buch „Einbruchsisicherung“ herausgebracht. Das Vorwort stammt vom ehemaligen Münchner Polizeipräsidenten Hubertus Andrä.

„Von besorgten Bürgerinnen und Bürgern wird immer häufiger die Frage gestellt, wie man sich effektiv vor einem Einbruch schützen kann“, berichtet Mitautor Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN. Die Befolgung bestimmter Grundregeln, so z. B. bei jedem Verlassen der Wohnung Fenster und Türen zu verschließen, sollte eine Selbstverständlichkeit sein – nützt aber wenig, wenn Türen und Fenster einem Einbrecher keinen Widerstand bieten. „Eine normale Terrassentüre ist in 10 Sekunden auf“, so ein Experte der Münchner Polizei. Solche „normalen“ Türen und Fenster d. h. ohne besonderen Einbruchschutz sind in über 90% der Häuser und Wohnungen verbaut. „Da es bei uns – anderes als z. B. in den Niederlanden – auch für neu hergestellte Türen und Fenster keine gesetzlichen Vorgaben für einen bestimmten Einbruchschutz gibt, können die Hersteller hier unauffällig sparen“.

Dieses Buch soll Eigentümer, Vermieter und Mieter animieren, den Einbruchschutz ihres An-



Die Autoren – Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, (rechts), Vorsitzender von HAUS + GRUND MÜNCHEN, und Dipl.-Ing. Stefan Onischke. Fotos: fkn

wesens kritisch zu prüfen z. B. ob bei Türen und Fenstern hochwertige Pilzkopfverriegelungen oder nur wirkungslose Rollzapfen verbaut sind. Der Unterschied wird auf Seite 54 ff. u. a. mit Videos über simulierte Aufbruchversuche erläutert. Darüber hinaus informiert das Buch über sämtliche Möglichkeiten und die Kosten von mechanischen und elektronischen Sicherungen, wie diese Kosten mit staatlichen Zuschüssen und steuerlichen Vorteilen gesenkt werden können und was bei Nachrüstungen, z. B. mit einer Videoüberwachung in rechtlicher Hinsicht zu beachten ist. Ferner, wie durch geschicktes Verhalten einem Einbruch vorgebeugt werden kann; aber auch darüber, was im Schadensfall zu tun ist, um einen evtl. Versicherungsschutz nicht zu gefährden.

54.236 Wohnungseinbrüche wurden im Jahr 2021 bundesweit registriert. Die Bekämpfung der Wohnungseinbruchkriminalität genießt nach wie vor hohe Priorität bei der täglichen polizeilichen Arbeit. Mittlerweile gehört eine länderübergreifende und auch internationale Zusammenarbeit in diesem Bereich zur gängigen Praxis. Der Gesetzgeber reagierte auf die steigende Zahl von Wohnungseinbrüchen mit einer Strafverschärfung. Seit 22. Juli 2017 wird diese Straftat mit einer Freiheitsstrafe von mindestens einem Jahr geahndet.



Einbruchsisicherung,
Autoren:
RA Rudolf Stürzer,
Dipl.-Ing. Stefan
Onischke,
160 Seiten,
14,95 Euro,
Bestell-Nr.: 16052-
0001, ISBN 978-3-
648-10768-3
Haufe-Medien-
gruppe Freiburg
München,
www.haufe.de



HAUS + GRUND

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM

Neue Grundsteuer: Fristverlängerung bis zum 31. Januar 2023 In München müssen 800.000 Wohnungen und Grundstücke neu bewertet werden

Bayern hat sich bei der vom Bundesverfassungsgericht bereits im Jahre 2018 geforderten Neuordnung der Grundsteuer für das sog. Flächenmodell entschieden. Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist danach ausschließlich die Fläche des Grundstücks sowie die Flächen des Gebäudes und die Art der Nutzung. Wert und Lage des Grundstücks sowie Alter und Zustand des Gebäudes spielen keine Rolle. Jetzt ist die Frist für die Abgabe bis zum 31. Januar 2023 verlängert worden.

Flächenmodell kontra Bundesmodell

Im Gegensatz dazu werden die wertabhängigen Modelle in anderen Bundesländern bei steigenden Immobilienpreisen zu laufenden Steuererhöhungen führen und infolge der ständigen Veränderung der Preise einen immensen Verwaltungsaufwand durch laufende Neubewertungen der Grundstücke erfordern. Gerade weil es die Verwaltung schon bisher nicht geschafft hat, die insgesamt 36 Millionen Immobilien im Bundesgebiet neu zu bewerten, hat das Bundesverfassungsgericht die derzeitige Grundsteuerregelung wegen den nicht aktualisierten und daher veralteten Werten für verfassungswidrig erklärt.

Auch Mieter profitieren vom Flächenmodell

Ferner hätte ein wertabhängiges Modell in Bayern zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer, in Gebieten mit hohen Bodenwerten wie z.B. im Großraum München zu einer Vervielfachung geführt. Dies hätte auch die Mieter in Bayern und insbesondere im Großraum München mit hohen und ständig steigenden Bodenwerten stark belastet, da die Grundsteuer als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden kann. Hauseigentümer und Mieter dürften sich daher darüber einig sein, dass das bayerische Flächenmodell die sozial verträglichere Alternative zum Bundesmodell ist. Zur Ermittlung der neuen Grundsteuer müssen aber auch in Bayern sämtliche Grundstücke und Wohnungen neu bewertet werden. Wann und auf welche Weise dies zu erfolgen hat, ist im Bayerischen Grundsteuergesetz

(BayGrStG) vom 10.12.2021 (GVBl 2021 S. 638) festgelegt. Allein im Stadtgebiet München stehen ca. 800.000 Wohnungen und Grundstücke zur Neuberechnung an.

Hauptfeststellung zum 01.01.2022

Obwohl die derzeitige Grundsteuer noch knapp drei Jahre bis zum 31.12.2024 gilt, wurde die Bemessungsgrundlage für die neue Grundsteuer einmalig zum Stichtag 01.01.2022 festgesetzt (sog. Hauptfeststellung). Sie muss allerdings nur dann angepasst werden, wenn sich Flächengröße oder Grundstücksnutzung ändern (Art. 6 Abs. 1 BayGrStG). Änderungen der Verkehrswerte des Bodens oder des Gebäudes erfordern keine Anpassung.

Die Aufforderung an die Eigentümer zur Abgabe der Feststellungserklärung durch das Bayerische Landesamt für Steuern werden derzeit verschickt (Art. 6 Abs. 5). Die Steuererklärungen müssen dann ab 01.07. bis spätestens 31.01.2023 über die Steuer-Onlineplattform ELSTER oder in Papierform (Häufefallantrag beim zuständigen Finanzamt erforderlich!) eingereicht werden.

Die bayerischen Vordrucke stehen ab 01.07.2021 im Internet sowie in den Servicezentren der bayerischen Finanzämter bereit. Mustervordrucke können schon jetzt unter <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymb/2022/162/baymb/2022-162.pdf> abgerufen werden.

HAUS + GRUND München wird seine Mitglieder bei der Erstellung der Steuererklärung beraten und unterstützen: Bei Nicht- oder verspäteter Abgabe der Steuererklärung kann ein Verspätungszuschlag festgesetzt (§ 152 AO) und / oder die Besteuerungsgrundlagen geschätzt werden (§ 162 AO).

Welche Daten müssen angegeben werden?

Anzugeben in der Erklärung ist die **Fläche des Grundstücks**, die **Fläche des Gebäudes** sowie die **Art der Nutzung**. Die Fläche des Grundstücks ist i.d.R. dem Grundbuchauszug bzw. dem notariellen Kaufvertrag zu entnehmen; bei Eigentumswohnungen anteilig aus dem 1.000-Anteil laut Teilungserklärung zu



Der Ratgeber zur neuen Grundsteuer

Mit diesem Buch informieren wir Sie u.a. darüber, welche Daten Ihrer Immobilie Sie für Ihre Grundsteuererklärung benötigen, wie Sie diese beschaffen können und in Ihre Steuererklärung eintragen, die vollständig und fristgerecht bis spätestens 31.01.2023 an das Finanzamt übermittelt werden muss.

Autor:innen

Claudia Finsterlin, Fachanwältin für Steuerrecht, Beraterin bei Haus + Grund München
Rudolf Stürzer, Rechtsanwalt und Vorsitzender von Haus + Grund München
ISBN 978-3-648-16634-5 | Bestell-Nr. E16092

200 Seiten | Buch: 39,95 €

Erhältlich bei HAUS + GRUND MÜNCHEN, in Ihrer Buchhandlung oder im Haufe Shop unter:

www.haufe.de/fachbuch

0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)

GRUND MÜNCHEN

HAUS UND WOHNUNG

www.hug-m.de



Januar 2023

Grundstücke neu bewertet werden

errechnen. Die Fläche des **Gebäudes** ist bei Wohnnutzung die **Wohnfläche** i.S.d. Wohnflächenverordnung. Danach sind Wohnflächen alle Flächen innerhalb der Wohnung sowie Wintergärten, Balkone und Terrassen. Ferner gilt als Wohnfläche auch das häusliche Arbeitszimmer. Nicht zur Wohnfläche gehören grundsätzlich Kellerräume, Abstellräume, Waschräume, Heizungsräume u.Ä. Flächen unter einer lichten Höhe von mindestens 2 m sind voll, Flächen unter einer lichten Höhe zwischen 1 m und 2 m sind zur Hälfte anzurechnen. Balkon- und Terrassenflächen werden i.d.R. mit einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte der Wohnfläche zugerechnet.

Wo findet man die Daten?

Die maßgeblichen Wohnflächen können, soweit zwischenzeitlich keine baulichen Änderungen vorgenommen worden sind, der i.d.R. dem Bauantrag beiliegenden Wohnflächenberechnung entnommen werden; bei Eigentumswohnungen sind sie i.d.R. in der Teilungserklärung genannt oder aus den Hausgeldabrechnungen der Verwaltung ersichtlich. Bei einer Nutzung **nicht** zu Wohnzwecken ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Die jeweiligen Flächen werden auf volle Quadratmeter nach unten abgerundet (Art. 2 Abs. 5). Nutzflächen von Garagen, die in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnung zu stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind, bleiben bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m² außer Ansatz (Art. 2 Abs. 1, 2).

Daten im Internet – Der Bayern Atlas

Die Vermessungsverwaltung stellt vom 01.07. bis 31.12.2022 Daten der

Flurstücke zum Hauptfeststellungszeitpunkt kostenlos über den sog. **Bayern Atlas** (www.bayernatlas.de) d.h. eine allgemein zugängliche Internetanwendung zur Verfügung, der u.a. die Flurstücksnummer, die amtliche Fläche sowie die tatsächliche Nutzung mit den zugehörigen Flächenanteilen (Art. 10 a Abs. 2 S. 1) entnommen werden kann. Dabei hat der Eigentümer das Recht, jederzeit ohne Angabe von Gründen gegen die Veröffentlichung von Daten seines Flurstücks Widerspruch einzulegen. Widerspricht der Eigentümer, hat eine Veröffentlichung der entsprechenden Daten des Eigentümers durch die Vermessungsverwaltung in der Internetanwendung für die Zukunft zu unterbleiben (Art. 10 a Abs. 2 S. 2, 3).

Weiterer (voraussichtlicher) Ablauf:

Bis Ende 2023: Erlass der Grundsteuerwertbescheide auf Basis der abgegebenen Erklärungen. Bei Einspruch gegen eine zu hohe Bewertung muss die gesetzliche Monatsfrist beachtet werden. Vorsicht: Nicht auf den späteren Grundsteuerbescheid der Stadt bzw. Gemeinde warten.

1. Halbjahr 2024: Anpassung der weiteren Rechengrundlagen an die Bewertungsergebnisse (Steuerermesszahlen, Hebesätze).

2. Halbjahr 2024: Neue Messbetrags- und Grundsteuerbescheide.

Ab 1. Januar 2025: Grundsteuer bestimmt sich ausschließlich auf Grundlage der neuen Berechnungen.

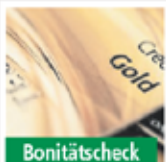


Mietverträge und Musterbriefe zum Download – immer auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung:

- Mietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garage
- Selbstauskunft für Mietinteressenten
- Musterbriefe für Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, Modernisierung, etc.

Mietverträge

24 h erreichbar.



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

Bonitätscheck



Online-Seminare

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

Online Seminare



Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

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

Präsenzseminare

Neuer Mitgliederservice:

Telefonische Abendsprechstunde

Der Mitgliederservice von HAUS + GRUND MÜNCHEN wurde nochmals erweitert. Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten können sich die Mitglieder ab sofort montags bis freitags (außer donnerstags) in der Zeit von 16:00 bis 19:00 Uhr telefonisch beraten lassen. Telefonische Beratung unter **089/55141-300**

Vormittag:	Montag bis Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr
Nachmittag:	Montag bis Donnerstag	13:30 bis 16:00 Uhr
	Freitag	13:30 bis 15:45 Uhr
Neu:	Montag bis Freitag (außer Donnerstag)	16:00 bis 19:00 Uhr

Persönliche Beratung

Eine persönliche Beratung findet aufgrund der aktuellen Situation nur nach telefonischer Terminvereinbarung (Telefon **089/55141-371**) statt.

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung Familienheim

Frau F. aus München hatte folgende Frage:

Ich habe nach dem Tod meiner Mutter die Steuerbefreiung „Familienheim“ geltend gemacht. Ich würde nun gerne ukrainische Flüchtlinge aufnehmen. Gefährde ich damit diese Steuerbefreiung?

Sehr geehrte Frau F., das ist eine sehr gute Frage. Nachdem Sie das Familienheim Ihrer Mutter von Todes wegen erhalten haben, können Sie die Befreiung geltend machen, wenn Sie innerhalb einer bestimmten Frist nach dem Tod eingezogen sind, die Wohnfläche 200 m² nicht übersteigt und Sie innerhalb der nächsten 10 Jahre nach dem Tod diese Nutzung aufrecht erhalten. Diese 10-Jahres-Frist würde Ihrerseits nicht eingehalten werden, wenn Sie beispielsweise das Familienheim vermieten oder veräußern.

Eine entgeltliche Aufnahme (also mit Vereinbarung eines Mietvertrags) wird die Steuerbefreiung in jedem Fall gefährden. Auch eine Kostenerstattung, ob durch die Flüchtlinge oder durch eine Behörde oder Dritte, sehen wir als kritisch.

Einen ähnlichen Fall hatten wir in unserer Kanzleiberatung. Wir haben in diesem Fall vor der Umsetzung direkt mit dem zuständigen Finanzamt Erbschaftsteuerstelle Kontakt aufgenommen. Dort wurde mitgeteilt, dass es keine allgemeine Anweisung geben würde. Nachdem die Mandantin bereit war, auch keine Kostenerstattung geltend zu machen, würde man in diesem individuellen Fall kein schädliches Ereignis unterstellen, die Steuerbefreiung würde weiterhin gewährt werden. Anlässlich dieses Gesprächs wurden wir darauf hingewiesen, dass stets mit dem zuständigen Sachbearbeiter Kontakt aufgenommen werden sollte, um dies im Vorfeld zu klären. Das würden wir auch in Ihrem Fall dringend anraten. Das schädliche Ereignis führt dazu, dass die Steuerbefreiung für immer wegfällt. Aufgrund der immens hohen Steuerwerte kann dies zu einem finanziellen Desaster führen, das trotz der gebotenen Hilfsbereitschaft in jedem Fall vermieden werden sollte.



*RAin/StBin Agnes
Fischl-Obermayer
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**



MIETVERTRÄGE

Darf ein anderer einziehen?

Wir besitzen ein Mietshaus, in dem eine Wohnung frei wurde. Diese hat eine Familie angemietet. Nun haben wir festgestellt, dass diese gar nicht eingezogen ist, sondern die Wohnung einem Verwandten überlassen hat. Den wollen wir aber nicht als Mieter. Können wir den Vertrag kündigen?

ERNA S. (66), MÜNCHEN

Diesen verzwickten Fall legten wir unserem Experten Rudolf Stürzer vor. Der Jurist ist Vorsitzender



von Haus und Grund München. Er schreibt: „Ein wichtiger Grund, der den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, liegt unter anderem dann vor, wenn der Mieter die Wohnung unbefugt einem Dritten überlässt. Mietet ein Mieter eine Wohnung von vornherein mit der Absicht, sie niemals selbst zu bewohnen, sondern einem Dritten – auch einem engen Verwandten – zum Gebrauch zu überlassen, rechtfertigt dies eine Kündigung des Vermieters wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung.“ Rudolf Stürzer verweist auf einen Fall, der kürzlich vor dem Landgericht Berlin verhandelt wurde (Az. 65 S 202/21). Hier hatte eine Mieterin eine Wohnung angemietet, wobei sie bereits zum Zeitpunkt der Anmietung die Absicht hatte, diese ihrem Bruder zu überlassen. Die Mieterin selbst bewohnt gemeinsam mit Ehemann und Kindern eine andere Wohnung. Das Landgericht Berlin stellte klar, dass ein Anspruch auf Genehmigung einer Untervermietung nicht vorliegt, da dieser voraussetzt, dass für den Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung nach Abschluss des Mietvertrages entsteht. Die beklagte Mieterin im verhandelten Fall hatte ihren Lebensmittelpunkt jedoch nie in der gemieteten Wohnung begründen wollen. Dies berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung.

Foto: Armin Weigel/dpa



Nr. 45 vom 09.11.2022

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

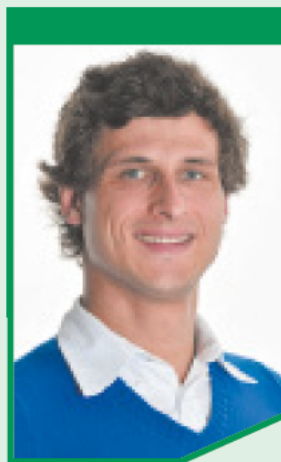
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Kostenbeteiligung an der Tiefgaragen-Instand- setzung

Frau K. aus München fragt Folgendes an: Ich bin Eigentümerin einer Wohnung in einer Wohnanlage, unter der sich eine sanierungsbedürftige Tiefgarage befindet. Ich habe selbst keinen Tiefgaragenstellplatz. Auf der letzten Eigentümerversammlung wurde die Sanierung der Tiefgarage mit Kostenbeteiligung der Wohnungseigentümer beschlossen. Ist diese Kostenbeteiligung rechters? Muss ich wirklich mitzahlen?



Andreas Stürzer
Wirtschaftsjurist
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Bedauerlicherweise lautet die Antwort in Ihrem Fall: Ja, Sie müssen sich an den Kosten der Betonsanierung beteiligen, auch wenn Sie nicht Eigentümer eines Stellplatzes in der Tiefgarage sind. Grund hierfür ist § 5 II WEG. Dieser besagt, dass Teile eines Gebäudes, die für den Bestand oder die Sicherheit erforderlich sind, nicht im Sondereigentum stehen können. Das bedeutet, dass insbesondere tragende Beton-Elemente wie etwa tragende Mauern, Säulen oder Geschossdecken, die für die Statik und die Standsicherheit des Gebäudes notwendig sind, zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen. Damit liegt für diese Gebäudeteile die Gesamtverantwortung sowohl bei den Stellplatz- als auch bei den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich. Die Kosten für die Instandsetzung sind dann entsprechend nach dem jeweils geltenden Kostenverteilungsschlüssel aufzuteilen.

**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@haus-und-grund-muenchen.de**





Hilfe, ich erbe ein Haus

Von 2023 an wird es drastisch teurer, eine Immobilie zu übertragen. Bei Betroffenen, Steuerberatern und Notaren herrscht gerade Torschlusspanik

Die Bundesregierung begründet die Änderung mit der nötigen Anpassung an die „Immobilienwertermittlungsverordnung“, die Mitte 2021 in Kraft trat. Demnach soll die steuerliche Bewertung die Marktlage besser widerspiegeln, da die Immobilienpreise in den vergangenen 20 Jahren enorm gestiegen sind. Für Experten ist das Argument nicht stichhaltig. „Schon jetzt finden laufend Wertanpassungen statt, vor allem beim Baupreisindex und bei den Bodenrichtwerten“, sagt Anwalt Christopeit. Sein Kollege Theiss hält die nötige Anpassung an die Verordnung für vorgeschoben. „Dass der Staat die Bewertung zwischen Tür und Angel so drastisch erhöht, fast heimlich, deutet eher darauf hin, dass er damit seine Kasse füllen will“, sagt er.

Die Immobilienverbände laufen gegen die geplante Änderung Sturm. Doch die Wahrscheinlichkeit, dass in den letzten Zügen noch etwas an dem Gesetz geändert wird, schätzt die Steuerexpertin eines Verbands auf „null Prozent“. Rudolf Stürzer vom Verband Haus und Grund in München registriert, dass die Anfragen von Mitgliedern in den vergangenen Wochen „dramatisch gestiegen“ sind. Viele seien in Sorge, dass sie die Erbschaft- oder Schenkungssteuer nicht tragen können. „Das Problem ist, dass der Wert laufend steigt, während sich die Freibeträge seit 2009 nicht verändert haben“, sagt Stürzer. Jedes Kind hat einen Freibetrag von 400.000 Euro. Gerade in Boomregionen sind schon kleine Einfamilienhäuser oft ein Vielfaches davon wert.

Terminnot und hoher Beratungsbedarf sind eine schlechte Kombination

Die Änderung kommt auch für Anwalt Christopeit zur Unzeit, zumal die Immobilienpreise gerade stagnieren. „Viele Erben haben nicht ausreichend Liquidität, um die Steuer zu bezahlen“, sagt er. Ihnen bleibt oft nur der Weg, das Haus zu verkaufen. Bei vermieteten Immobilien führe der Verkauf am Ende meist zu einer Mieterhöhung. Und bei selbstgenutzten Immobilien gibt es eigentlich den Grundsatz, dass „Omas Häuschen“ möglichst steuerfrei von einer Generation an die andere weitergegeben werden sollte. „Es ist bedenklich, dass das Gesetz da seiner Lenkungsfunktion nicht gerecht wird“, sagt Christopeit.

Klara Obermeier macht sich darüber gerade sehr konkrete Sorgen. „Ich bin in dem Haus aufgewachsen, mein Herz hängt daran, und ich will darin wohnen bleiben“, sagt sie. Die Wertsteigerung sei ihr egal, sie würde es nicht einmal verkaufen, wenn es eine Milliarde brächte. „Dass wir jetzt durch staatliche Regelungen in die Bredouille kommen, ist umso bitterer“, sagt sie.

So wie sie dürften viele Eltern und Kinder von der geplanten Gesetzesänderung aufgeschreckt werden. „Doch wer noch von der alten Regelung profitieren will, muss schnell sein“, sagt die Münchner Rechtsanwältin Julia Roglmeier. Das Problem sei, dass viele Steuerberater heillos überlastet seien.

Terminnot und hoher Beratungsbedarf sind eine schlechte Kombination. Experten raten, bei der Übertragung einer Immobilie nichts zu überstürzen. „Eltern sollten ein selbstbewohntes Haus nie nur aus steuerlichen Gründen an Kinder verschenken“, warnt Anwalt Theiss. Zu groß sei die Gefahr, dass daraus familiäre Konflikte entstehen. „Im schlimmsten Fall landet die alte Mutter in einem minderwertigen Pflegeheim, während die Kinder das Haus verfrachten“, sagt er.

Es gibt eine Reihe rechtlicher Vorkehrungen, mit denen sich das verhindern lässt. Eine davon ist das Nießbrauchrecht, das Eltern weiter in der übertragene Immobilie wohnen lässt; es mindert zugleich den Wert. Ein anderes Mittel ist das „Belastungsverbot“, mit dem Kinder das Haus nicht mit einer Hypothek belasten dürfen. Und über eine „Rückkauflassungsvormerkung“ im Grundbuch können sich die Eltern das Haus zurückholen, sollten die Kinder unvermögend werden. „Solche Fälle sind aber sehr beratungsintensiv“, sagt Anwalt Theiss. Wer sich nicht ganz sicher sei, dem rät er, die Immobilie lieber nicht zu übertragen – unabhängig davon, dass es von 1. Januar an so viel teurer wird.

VON HARALD FREIBERGER

München – Klara Obermeier, 34, wohnt mit ihrem Freund in einem Haus am Ammersee, das ihr Opa vor fast 70 Jahren gebaut hat. Schon seit längerem will ihre Mutter ihr das Haus überschreiben. Denn eine vorzeitige Schenkung spart später Erbschaftsteuer. Vor zwei Wochen gingen beide deswegen zum Steuerberater. „Der sagte uns, dass wir vielleicht gerade noch rechtzeitig gekommen sind“, erzählt Klara Obermeier, die eigentlich anders heißt. Von 1. Januar an würden Immobilien steuerlich viel höher bewertet, und das habe enorme Auswirkungen auf die Erbschaft- und Schenkungssteuer. Deshalb muss jetzt alles sehr schnell gehen: Obermeier und ihre Mutter müssen das Haus bewerten lassen und einen Termin beim Notar ausmachen.

Termine bei Notaren und Steuerberatern sind bereits knapp

Grund für die nötige Eile ist ein neues Gesetz, das von der Öffentlichkeit bisher weitgehend unbeachtet geblieben ist. Erst im September brachte die Bundesregierung das Jahressteuergesetz 2022 auf den Weg. Es enthält neben einigen Wohltaten auch den Passus „Anpassung der Vorschriften der Grundbesitzbewertung“. Und der hat es in sich. Es ändern sich eine Reihe von Stellschrauben, mit denen Häuser und Wohnungen steuerlich bewertet werden. Dadurch wird es von 1. Januar an viel teurer, eine Immobilie zu verschenken oder zu vererben.

Der Münchner Rechtsanwalt Wolfram Theiss ist es gewohnt, dass sein Job stressig wird, wenn es auf das Jahresende zugeht. Diesmal aber ist es besonders

schlimm. „Das kam für uns sehr überraschend“, sagt er. „Wir haben einige Fälle durchgerechnet und sind auf Steigerungen der Immobilienwerte um 30 bis 50 Prozent gekommen.“ Seine Kanzlei Noerr in München hat die Mandanten darüber informiert. „Mancher überlegt jetzt, seine Immobilie noch vor dem 31. Dezember zu übertragen“, sagt er. Die übliche Jahresendralle bei Anwälten und Notaren wird diesmal besonders krass ausfallen. Termine sind bereits knapp: „Zwei Notare in Starnberg haben mir gesagt, dass sie absolut nichts mehr frei haben“, sagt Klara Obermeier.

Sich jetzt zu beeilen, kann lohnend sein: Für Erben und Beschenkte kann der Unterschied einen fünf- oder sogar sechsstelligen Betrag ausmachen, ob sie eine Immobilie vor oder nach dem 1. Januar überschreiben bekommen. Das zeigt ein Beispiel, das der Anwalt und Steuerberater Iring Christopeit von der Kanzlei Peters, Schönberger & Partner in München für die SZ rechnet (siehe Grafik): Ein Einfamilienhaus mit 220 Quadratmeter Wohnfläche und 700 Quadratmeter Grundstück wird nach der alten Regelung mit 487.505 Euro bewertet, von 2023 an sind es 785.704 Euro – eine Steigerung um 61 Prozent. Wird das Haus an ein Kind übertragen, führt dies dazu, dass die Schenkungssteuer von 9625 auf 57.855 Euro steigt.

Vererben oder verschenken Eltern eine selbstgenutzte Immobilie an Kinder, schaut das Finanzamt zunächst, ob es Vergleichswerte aus Verkäufen in der Umgebung gibt. Häufig ist das nicht der Fall. Dann legt das Finanzamt wie in der Beispielrechnung das sogenannte Sachwertverfahren zugrunde. Dabei wird berechnet, wie viel es kosten würde, dieselbe Immobilie heute zu kaufen und zu bebauen. Dieser Wert mit einer Reihe von Faktoren kombiniert.

So nimmt das Finanzamt künftig an, dass eine Wohnimmobilie 80 statt bisher 70 Jahre genutzt wird. Dadurch fällt die Minderung des Alterswerts geringer aus, und der Restwert steigt. Am stärksten wirken sich die Änderungen des sogenannten Sachwertfaktors aus. Dieser soll die Marktlage abbilden und wird am Ende mit dem errechneten Restwert der Immobilie multi-

So wird ein Haus künftig bewertet

Beispielrechnung: Freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 2004, 220 m² Grundfläche, 700 m² Grundstücksfläche, Bodenrichtwert: 500 €/m²

	2022	2023
Gebäudeherstellungswert	259.017 €	259.017 €
- Alterswertminderung	67.344 €	59.573 € ¹⁾
= Gebäudesachwert	191.673 €	199.444 €
+ Bodenwert	350.000 €	350.000 €
= Summe	541.673 €	549.444 €
multipliziert mit Sachwertfaktor	x 0,9	x 1,3
= Summe	487.505 €	714.277 €
multipliziert mit Regionalfaktor	kein	x 1,1 ²⁾
= Summe	487.505 €	785.704 €
Die Wertsteigerung beträgt 62 %		
= Freibetrag (bei 1. Kind)	400.000 €	400.000 €
= zu versteuernde Summe	87.505 €	385.704 €
Steuerfuß	11 %	15 %
zu zahlende Erbschaft- bzw. Schenkungssteuer	9625 €	57.855 €

1) Die Nutzungsdauer wird von 70 auf 80 Jahre erhöht, dadurch fällt die Alterswertminderung geringer aus; 2) angenommen Wert für dieses Rechenbeispiel
Quelle: Peters, Schönberger & Partner

FOTIS MANGIS/COLAGE SZ

Oft bleibt nur der Verkauf

Wenn im teuren München Mietshäuser vererbt werden, fällt die Steuerlast hoch aus. Eigentümer und Verbandsvertreter verdeutlichen der Politik ihr Dilemma

VON SEBASTIAN KRASS

Kürzlich hat Wolfgang Donhärle mit seiner Schwester noch einmal nachgerechnet, und die beiden sind zu einem eindeutigen Ergebnis gekommen: „Wenn unsere Mutter nicht 2017, sondern in diesem Jahr gestorben wäre, dann hätten wir das Haus nicht halten können.“ Sie hätten das Mietshaus an der Aurbacherstraße 1 in der Au verkaufen müssen – nur um die Erbschaftssteuer bezahlen zu können. Vermutlich wäre es an einen Investor gegangen, mit den bekannten Folgen: Sanierung, Mieterhöhung, Verdrängung der alten Hausgemeinschaft. Es ist – das ist wichtig zu betonen – ein Gedankenspiel, das Donhärle keineswegs pietätlos gegenüber der eigenen Mutter meint. Es soll lediglich veranschaulichen, wie Immobilien-eigentum, Erbschaftssteuer und der Schutz von Mieterinnen und Mietern zusammenhängen.

Der Steuerfreibetrag hilft in München angesichts teurer Immobilien wenig

Es ist ein Thema, das Donhärle ebenso umtreibt wie Rudolf Stürzer, den Vorsitzenden des Immobilieneigentümer-Verbands Haus und Grund in München, und – wenn es nach den beiden geht – bald auch die Bundespolitik. Deshalb hatten Donhärle und Stürzer am Montagvormittag einen Ortstermin mit der Münchner SPD-Bundestagsabgeordneten Claudia Tausend.

„Ich denke, dass wir ihr das Problem vermitteln konnten“, sagt Stürzer. „Es ist eine Zeitbombe, die tickt. Wir schätzen, dass allein in den nächsten Jahren in München mehrere hundert Mietshäuser vererbt werden, bei denen die Erben nicht annähernd in der Lage sind, die Erbschaftssteuer zu

bezahlen.“ Durch eine Neuregelung zum Jahreswechsel werde sich das Problem noch verschärfen. Dann setzten Finanzämter den Wert von Immobilien noch höher an, wodurch die Steuerlast deutlich steigen werde.

Zu dem Termin mit Donhärle und Tausend hatte Stürzer ursprünglich Medien eingeladen, musste sie aber wieder ausladen: Anders als ursprünglich vereinbart wollte Tausend keine Journalistinnen und Journalisten dabei haben. Tausend hingegen sagt, es sei von Anfang an klar gewesen, dass der Termin nicht öffentlich sei.

Das Fallbeispiel hat Stürzer mit Bedacht ausgesucht. Wolfgang Donhärle und seine Schwester sind Musterbeispiele sozialer Vermieter. Die SZ hat über ihre Geschichte

vor vier Jahren berichtet. Sie haben einen Kredit aufgenommen, um die Steuerlast von knapp einer Million Euro zu bezahlen, „den zahlen wir mehr als 30 Jahre lang ab“, erzählt Donhärle. Zweimal hätten sie deswegen die ursprünglich niedrigen Mieten erhöhen müssen. Das Problem ist der Bodenrichtwert, der die Grundlage für die Bemessung der Erbschaftssteuer ist. Für das Grundstück der Donhärles hat der Bodenrichtwert sich von 2,5 Millionen Euro im Jahr 2010 über 8,8 Millionen Euro zum Zeitpunkt der Vererbung 2017 auf zuletzt 12,9 Millionen Euro erhöht. „Das Problem ist, dass das Finanzamt immer so tut, als wollten Erben verkaufen“, sagt Donhärle.

Lobbyist Stürzer hat drei Forderungen: „Ein Mehrfamilienhaus darf nicht nach dem Bodenrichtwert besteuert werden, sondern nach dem Ertrag, den es bringt. Damit würden soziale Vermieter viel besser abschneiden.“ Zudem regt Stürzer an, dass Immobilien analog zu Unternehmen vererbt werden: Wenn Erbinnen und Erben einer Firma sich verpflichten, Arbeitsplätze zu erhalten, würden sie steuerlich begünstigt. Solche Vorteile könne man auch gewähren, wenn Immobilienerben sich zu günstigen Mieten verpflichteten. Der dritte Punkt, den Stürzer anspricht, ist der „mickrige Steuerfreibetrag“ von 400 000 Euro. Der helfe in München, wo schon Reihenhäuser 1,2 Millionen Euro wert seien, wenig. „Es muss eine Angleichung der Freibeträge an den Markt und an regionale Faktoren geben.“

Und was sagt die SPD-Wohnungspolitiklerin Tausend zu der Problematik? Wenig. Aus einem nichtöffentlichen Termin werde sie nicht berichten, erklärt Tausend am Telefon. Nur so viel: Es handle sich um ein komplexes Thema, aber sie habe interessante Anregungen aufgenommen und werde überlegen, „wo die Stellschrauben sind, an denen man ansetzen kann“.



Hätte sein ererbtes Haus beinahe verkaufen müssen: Eigentümer Wolfgang Donhärle.

FOTOS: ROBERT HAAS



Arme reiche Erben

Wer in München ein Haus erbt, muss schnell Hunderttausende Euro Erbschaftssteuer zahlen. Einer von ihnen glaubt: Am Ende müssen das die Mieter aushalten – wenn die Eigentümer ihre Immobilien verkaufen

Von Christina Hertel

Vor über 120 Jahren schenkte ein Münchner Ehepaar, das sich mit Pferdehandel und einer Gaststätte einen kleinen Reichtum aufgebaut hatte, seinen zehn Kindern so viel Geld, dass sich jedes von ihnen ein Haus in München bauen konnte. Eines dieser Häuser, ein beiger Altbau mit 13 Wohnungen und drei Ladenflächen, steht in der Au, an der Aurbachstraße 1.

Eine Million muss er an Steuern bezahlen, sagt der Erbe

Wolfgang Donhärl hat dieses Haus, das seine Urgroßeltern errichteten, vor fünf Jahren geerbt – und gleichzeitig einen Haufen Schulden gemacht. Laut Bodenschätzung lag 2017 der Wert für Donhärls Haus bei mehreren Millionen Euro.

Eine Million Euro musste er an Erbschaftssteuer bezahlen, sagt der 56-Jährige. Doch weil er als Chemiker das Geld nicht auf dem Konto herumliegen hatte und weil er das Haus auch nicht verkaufen wollte, nahm er einen Kredit auf, den er die nächsten 30 Jahre zurückzahlen muss. Dann ist er Mitte 80 – und vererbt dann vielleicht selbst bald wieder.

Um den Kredit abzubezahlen, hat Donhärl in den vergangenen fünf Jahren zweimal die Miete erhöht, sagt er. Jedes Mal um 15 Prozent, das höchste, was rechtlich zulässig war.

Eigentlich hätte er das gerne vermieden, meint er. „Doch ich bin praktisch gezwungen, sozial unverträglich zu handeln.“

Bloß das Gejammer reicher Menschen? Wer ein Wohnhaus einfach so bekommt – nur weil er zufällig als Sohn von Eigentümern auf die Welt kam – kann doch ruhig etwas an die Allgemeinheit abgeben. Wert ist so ein Haus in Münchens bester Lage schließlich das zehner- oder



Rudolf Stürzer, Chef des Hauseigentümerverbands zusammen mit dem Erben Wolfgang Donhärl.

Foto: Daniel von Loeper

20-fache. Was ist das schon eine Million an Steuern?

Wenn Ihnen nun solche Gedanken durch den Kopf gehen, ist das ein ganz natürlicher Reflex. Dass die Sache aber doch nicht so einfach ist, das versuchen Donhärl und Rudolf Stürzer vom Eigentümer-Verband „Haus und Grund“ gestern zu erklären. Beide setzen sich

Die Erbschaftssteuer müsste sich nach den Mieteinnahmen richten

nämlich gerade für eine Reform der Erbschaftssteuer ein.

Denn bemessen wird diese momentan nicht nach den Mieten, die Erben einnehmen, sondern nach dem Wert der Immobilie. Gerade in München sind die Bodenpreise exorbi-

tant gestiegen – und damit auch die Erbschaftssteuer.

Donhärl und Stürzer vom Eigentümerverband glauben beide: Wenn Immobilien-Erben, die moderate Mieten verlangen, zu viel an Steuern bezahlen müssen, zwingt sie der Staat quasi die Miete zu erhöhen oder im schlimmsten Fall zu verkaufen.

„Nur: Wer kauft dann?“, fragt Donhärl. Er ist davon überzeugt, dass dann die Häuser, die bis dahin Privatleute vermieten, an große Immobiliengesellschaften gehen – die den maximalen Gewinn aus ihren Gebäuden herauspressen.

Auch Rudolf Stürzer von „Haus und Grund“ bezeichnet das Thema als eine „tickende Zeitbombe“. Hunderte Miethäuser in München könnten in den nächsten Jahren vererbt werden. Und Tausende Mieter

könnten damit ihre netten Vermieter verlieren, so schätzt Stürzer die Lage ein.

Als so einen netten Vermieter, der die Bewohner persönlich kennt und moderate Preise verlangt, stellt Stürzer Wolfgang Donhärl vor. Er selbst sagt, dass manche seiner Mieter schon seit über 30 Jahren in seinem Wohnhaus leben. Vor der Erbschaft sei die Miete jahrelang nicht erhöht worden, erzählt er. Doch wegen der Erbschaftssteuer habe es am Ende keine andere Möglichkeit gegeben.

Dass jemand, der viel erbt, auch etwas an die Allgemeinheit abgeben muss – das sieht Donhärl grundsätzlich auch so. „Ich möchte aber nach dem Besteuert werden, was ich auch erwirtschaften kann.“

Die Erbschaftssteuer müsste sich aus seiner Sicht nach den

Mieteinnahmen richten – und nicht nach dem Wert der Immobilie, zumindest so lange das Haus nicht verkauft wird.

„Wer ein Unternehmen erbt, und garantiert, die Jobs zu erhalten, muss schließlich auch weniger Steuer zahlen“, erklärt er. Für eine solche Befreiung spricht sich auch Stürzer aus.

Außerdem fordert er, dass die Freibeträge auf Immobilienerbschaften erhöht werden. Momentan gilt: Leben die Nachkommen nicht selbst im Elternhaus, sondern anderswo, beträgt der Freibetrag pro Kind 400.000 Euro. Doch eine Immobilie in München ist schnell über eine Million Wert, meint Stürzer.

Politische Unterstützung bekommt Stürzer für seine Forderungen von der CSU. Finanzminister Albert Föllmer forderte schon vor

Monaten eine Reform der Erbschaftssteuer. „Das Familienheim muss Familienheim bleiben können. Wenn Kinder das Eigenheim der Eltern verkaufen müssen, weil sie sich die Erbschaftssteuer nicht leisten können, dürfen wir das nicht hinnehmen“, sagte er.

Auch die FDP ist offen für eine Reform. Der Münchner Bundestagsabgeordnete Daniel Föst beobachtet ebenfalls, dass sich Eigentümer in Großstädten die Erbschaftssteuer oft nicht leisten können. Eine charmante Lösung wäre aus seiner Sicht, wenn sich die Erben zu einer günstigen Miete verpflichten. Doch mit ihren Koalitionspartnern der SPD und den Grünen hat sich die FDP bis jetzt nicht geeinigt. Da finden viele eher: Statt weniger sollten Erben eigentlich viel mehr Steuern bezahlen.

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Vergleichs-, Staffel- oder Indexmiete?

Frau S. aus München möchte wissen, ob sie bei der Vermietung ihrer 60qm Wohnung eine Staffelmiete oder eine Indexmiete vereinbaren soll.



Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
 Rechtsabteilung
 HAUS + GRUND
 MÜNCHEN

Antwort: Insbesondere mit Blick auf künftige Mietanpassungen erreicht uns diese Frage sehr häufig. Bei Neuabschluss eines Mietvertrages darf die Miete - von Ausnahmen abgesehen - max. 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Lag die Miete des vorangegangenen Mietverhältnisses (sog. Vormiete) bereits darüber, darf diese unverändert wieder verlangt werden. Grundsätzlich wird die zulässige Miethöhe in München durch Berechnung anhand des Münchner Mietspiegels ermittelt.

Ist nichts Spezielles vereinbart, ist eine Mieterhöhung nur möglich, wenn der Mietspiegel eine höhere Vergleichsmiete ausweist.

Bei der Staffelmiete werden entweder festgesetzte Miethöhen zu bestimmten Zeitpunkten oder turnusmäßige Mietanpassungen vereinbart. Hier muss bei der Durchsetzung jeder Staffel geprüft werden, ob die Miethöhe noch vom Mietspiegel gedeckt ist, andernfalls ist die Durchsetzung trotz Vereinbarung im Mietvertrag nicht möglich.

Liegt die Miete bereits bei Abschluss über dem Mietspiegel, kann es sowohl bei der Vergleichs- als auch bei der Staffelmiete zu einer jahrelangen Stagnation der Miete kommen.

Bei der Indexmiete richtet sich dagegen ein Mieterhöhungsverlangen nach dem „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“. Hier bleibt der Mietspiegel bei einer Mieterhöhung außer Betracht. Auch eine Kappungsgrenze für Indexerhöhungen existiert nicht.

Sind künftig Modernisierungen am Objekt wie etwa zur Einsparung von Energie (Wärmedämmung, Solaranlage o.ä.) geplant, ist allerdings zu beachten, dass bei Index- und Staffelmiete die Mieterhöhung wegen Modernisierung weitestgehend ausgeschlossen ist.

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



vom 15.11.2022

Ein Erbe, das man sich kaum leisten kann

Ein Fall in der Au zeigt: Erbschaftsteuer ist zum Mietpreistreiber geworden

VON LEONI BILLINA

Prächtig sieht es aus, sein Haus. Und dennoch fällt es Wolfgang Donhärl beim Foto-termin vor dem Mehrfamilienblock schwer zu lächeln. Aus gutem Grund: Nach dem Tod der Mutter haben er und seine Schwester im Jahr 2017 das Gebäude an der Aurbacherstraße geerbt. Nun ist Erbschaftsteuer fällig – eine Million Euro! „Dafür musste ich erst mal einen Kredit aufnehmen“, so Donhärl. Die Steuer bemisst sich am Bodenrichtwert. Der lag 2017 für das Haus in der Au bei 8,7 Millionen Euro. Dieser Betrag wurde besteuert.

Eine Million Euro Schulden schleppt Donhärl nun mit sich herum. „Wie will man das als sozialer Vermieter kompensieren?“, fragt er. Der Münchner verlangt von seinen Mietern Beträge unter dem Mietspiegel. Ihm gehe es nicht um Gewinn, sondern um gute und langfristige Mietverhältnisse.

Es ist kein Einzelfall. „Viele Erben können ihre Steuern nicht mehr bezahlen“, sagt Anwalt Rudolf Stürzer vom Verein Haus und Grund. Das hat weitreichende Folgen für die Mieterschaft. „Die Erbschaftsteuer ist zum Mietpreistreiber geworden“, sagt Stürzer. Denn um Darlehen zu bedienen, sind viele Vermieter gezwungen, Mieten zu erhöhen – oder ihr Haus verkaufen. Meist nicht an privat, sondern an einen Investor. „Und dann weht ein anderer Wind im Haus“, so Stürzer.



Wolfgang Donhärl vor seinem Haus an der Aurbacherstraße: 2017 hat er das Mehrfamilienhaus geerbt, rund eine Million Euro Erbschaftsteuer musste der Münchner zahlen.

FOTOS: SOHAI DPA, KBRWITZKE



Anwalt Rudolf Stürzer vom Verein Haus und Grund



Anwalt Volker Rastätter vom Mieterverein München

Stürzer: „Viele denken: Wenn einer ein Mietshaus hat, ist das ja jammern auf hohem Niveau. Aber an die Auswirkungen für die Mieter denken die wenigsten.“ Man müsse die langfristige Entwicklung im Blick haben, sagt Donhärl: „Die Stadt wechselt langsam den Besitzer.“

„Jeder Verkauf an einen Investor führt in der Regel dazu, dass viele Mieter ausziehen müssen, weil sie sich mittelfristig die Miete nicht mehr leisten können“, sagt Volker Rastätter vom Mieterverein München. Eine mögliche Lösung: „Die hohe Erbschaftsteuer kann für faire Vermietung, die für ihre Mieter günstiger Mieten erhalten wollen, dadurch reduziert werden, dass sie gestundet und auch teilweise erlassen wird – solange sie so fair handeln.“

nach den Erträgen, die das Haus abwirft. Verlangt ein Vermieter moderate Mieten, müsse das steuerlich berücksichtigt werden. Zuletz: zu einem Eintrag ins Grundbuch geben – bei Verkauf des Hauses würde dann die gesamte Erbschaftsteuer fallig.

ren. Die Freibeträge werden bundesweit gleich bemessen – in teuren Regionen wie München haben Erben von Immobilien das Nachsehen. Zweitens sollte sich die Erbschaftsteuer nicht nach dem Bodenwert richten, sondern anpassen und regionalisie-



Nr. 47 vom 23.11.2022

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Miete von Rauchmeldern als Betriebskosten

Frau P. aus München fragt bei uns an: Unsere Hausverwaltung hat Rauchmelder für das gesamte WEG-Objekt angemietet und diese in den Wohnungen installieren lassen. Wir haben extra im Mietvertrag vereinbart, dass die Kosten der Rauchmelder von unseren Mietern zu tragen sind. Diese verweigern aber die Zahlung mit der Begründung, dass die Miete der Rauchmelder keine umlagefähigen Betriebskosten sind.



Andreas Stürzer
Wirtschaftsjurist
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Zu Recht! In einem neuen BGH Urteil vom 11. Mai 2022 haben die Karlsruher Richter entschieden, dass die Miete von Rauchmeldern den Kosten eines Kaufs entspricht. Die Anschaffungs- und Installationskosten sind keine umlagefähigen Aufwendungen, da diese nur einmalig anfallen. Insofern handelt es sich bei der Miete von Rauchmeldern zwar um regelmäßig anfallende Kosten, aufgrund der Kostenart allerdings nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV.

Gleiches gilt für den Austausch der Rauchmelder, der nach DIN 14676 alle 10 Jahren zu erfolgen hat. Auch die Austauschkosten sind nicht umlagefähige Betriebskosten, wenngleich diese regelmäßig alle 10 Jahre anfallen.

Wartungskosten sind hingegen umlagefähige Kosten, wenn deren Kostentragung im Mietvertrag vereinbart ist. Allerdings ist auch hierbei darauf zu achten, dass keine Instandhaltungsanteile enthalten sind. Diese sind dann entsprechend herauszurechnen.

**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@haus-und-grund-muenchen.de



Steuer-Schock! Münchner muss für Haus Kredit aufnehmen

Prächtig sieht es aus, sein Haus. Und dennoch fällt es Wolfgang Donhärle beim Fototermin vor dem riesigen Mehrfamilienblock schwer zu lächeln. Aus gutem Grund: Nach dem Tod der Mutter haben er und seine Schwester das Gebäude in der Aurbacherstraße 2017 geerbt. Die Folge: Die Erbschaftsteuer wurde fällig. Und die beträgt eine Million Euro! „Dafür musste ich erst mal einen Kredit aufnehmen.“

Die Steuer bemisst sich am Bodenrichtwert. Der lag 2017 für Donhärles Haus in der Au bei 8,7 Millionen Euro. Dieser Betrag wurde besteuert. Die eine Million Euro Schulden schleppt er nun mit rum. „Wie will man das als sozialer Vermieter kompensieren?“ Er verlangt von seinen Mietern eh Beträge unter dem Mietspiegel. Ihm gehe es nicht um Gewinn, sondern um gute und langfristige Mietverhältnisse.

Donhärles Situation beschreibt ein grundsätzliches Problem für private Vermieter, sagt Anwalt Rudolf Stürzer vom Verein Haus und Grund. „Viele Erben können ihre Steuern nicht mehr bezahlen.“ Was erst klingt wie ein Luxusproblem, hat weitreichende Folgen für die Mieterschaft. „Die Erbschaftsteuer ist zum Mietpreistreiber geworden“, sagt Stürzer. Denn um Darlehen zu bedienen, sind viele Vermieter gezwungen, Mieten zu erhöhen – oder gleich zu verkaufen. Dann kauft in der Regel kein Privater, sondern ein Investor. „Und dann weht ein anderer Wind im Haus“, so Stürzer. „Es ist ein Problem, das viele Politiker nicht sehen“, fügt der Anwalt an. Aus diesem Grund haben sich er und Donhärle am Montag mit der Bundestagsabgeordneten Claudia Tausend (SPD) getroffen – um eine politische Debatte auf Bundesebene anzuregen.

Drei Forderungen formuliert Stürzer: Steuerbefreiungen anpassen

Mein Erbe kostet mich eine Million!



Wolfgang Donhärle vor seinem Haus an der Aurbacherstraße
Foto: Schmitz, Juntz



Anwalt Rudolf Stürzer von Haus und Grund

und regionalisieren. Die Freibeträge werden bundesweit gleich bemessen – in teuren Regionen wie München haben Erben von Immobilien

das Nachsehen. Zweitens sollte sich die Erbschaftsteuer nicht nach dem Bodenwert richten, sondern nach den Erträgen, die das Haus abwirft. Heißt: Verlangt ein Vermieter moderate Mieten, müsse das steuerlich berücksichtigt werden. Zuletzt: Wenn ein Eigentümer sich verpflichtet, die Mieten nach einer Erbschaft nur in bestimmtem Rahmen zu erhöhen, sollte er teils von der Erbschaftsteuer befreit werden. Donhärle

ergänzt: Es könne dazu einen Eintrag ins Grundbuch geben – bei Verkauf des Hauses würde dann die gesamte Erbschaftsteuer fällig.

Stürzer: „Viele denken: Wenn einer ein Mietshaus hat, ist das ja Jammern auf hohem Niveau. Aber an die Auswirkungen für die Mieter denken die wenigsten.“ Und man müsse die langfristige Entwicklung im Blick haben, sagt Donhärle: „Die Stadt wechselt langsam den Besitzer.“ LEO

Das sagt der Mieterverein

Auch Volker Rastätter vom Mieterverein München sieht in der Regelung bei der Erbschaftsteuer ein mögliches Problem für Mieter. „Jeder Verkauf an einen Investor führt in der Regel dazu, dass viele Mieter ausziehen müssen, weil sie sich mittelfristig die Miete nicht mehr leisten können“, sagt Rastätter. Eine mögliche Lösung wäre für ihn: „Die hohe Erbschaftsteuer kann für faire Vermieter, die für ihre Mieter günstige Mieten erhalten wollen, dadurch reduziert werden, dass sie gestundet und auch teilweise erlassen wird – solange sie so fair handeln.“



Wer erbt, der zahlt Erbschaftssteuer. Das klingt gerecht. Wenn aber in den teuren Städten und Landkreisen Bayerns Mietshäuser vererbt werden, fällt die Steuerlast für die Erben mitunter sehr hoch aus. Das zwingt nicht selten zum Verkauf - meist an Investoren, die dann wieder die Mieten erhöhen.

In einem Beitrag der **Radio Welt** des **Bayerischen Rundfunks** kritisiert **RA Rudolf Stürzer** die Bemessung der Erbschaftsteuer nach den Bodenrichtwerten und die seit 13 Jahren unveränderten Steuerfreibeträge.

<https://www.br.de/radio/bayern2/sendungen/radiowelt/soziale-vermieter-entlasten-100.html>



Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Rundschau** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Forderung von HAUS + GRUND MÜNCHEN die für Betriebserben geltenden Verschonungsregelungen bei der Erbschaftsteuer entsprechend auch bei der Erbschaft von Immobilien anzuwenden.

„Und dafür habe ich mich durch Elster gequält?“

Statt 198 Euro künftig 2500 Euro Grundsteuer - für eine Obstwiese



Bayern hat Experten zufolge mit seinem Flächenmodell die Grundsteuer-Reform vorbildlich umgesetzt. Was aber, wenn statt 198 Euro künftig 2550 Euro fällig werden? Auf diesen Betrag kommt ein Grundstückseigentümer aus Niederbayern. Erstmal ein Einzelfall.

„Das Bayerische Grundsteuermodell ist ein Musterbeispiel für ein unbürokratisches Steuergesetz, einfach und transparent.“ Das sagt Albert Füracker. Er ist Finanzminister im Kabinett Söder und somit nicht ganz unparteiisch. „Das Bayerische Modell ist einfach und gut zu handhaben“, sagt aber auch **Rudolf Stürzer**. Er ist Rechtsanwalt und Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung. „Wir sind sehr zufrieden mit dem Modell.“

Ähnlich äußert sich Klaus Grieshaber, ebenfalls Rechtsanwalt und Vizepräsident des Bund der Steuerzahler in Bayern. Er sieht den Freistaat in punkto Grundsteuer als Vorbild für Deutschland. Der renommierte Steuerexperte und Verfassungsrechtler Gregor Kirchhof von der Universität Augsburg betont : „Bayern hat ein einfaches Flächenmodell auf den Weg gebracht, bei dem die Flächen der Gebäude und Grundstücke maßgeblich sind.“

Grundsteuer: Erst durch „Elster gequält“, um dann das 13-Fache zu zahlen?

Richard Huber mag in diese Lobeshymnen nicht einstimmen. Der 70-Jährige hat, nachdem er sich im August „durch Elster gequält hat“, nun Post vom Finanzamt bekommen. In seinem Bescheid über den Grundsteuermessbetrag, der FOCUS online vorliegt, wird dieser mit 749,91 Euro für sein Grundstück ausgewiesen.

Dieser Grundsteuermessbetrag mit dem Faktor 3,4 multipliziert – der aktuelle Hebesatz seiner Gemeinde beträgt 340 Prozent – ergibt einen Betrag von 2549,69 Euro. Bislang musste er 198 Euro Grundsteuer im Jahr zahlen. Es wäre eine Steigerung beinahe um das 13-Fache.

Einheitswerte nicht mehr zeitgemäß

Im Jahr 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass die Grundsteuer in ihrer damaligen Form nicht vereinbar mit dem Grundgesetz ist. Die maßgeblichen Einheitswerte beruhten auf völlig veralteten Daten aus dem Jahr 1964 in Westdeutschland und 1935 im Osten. Die Karlsruher Richter gaben den Parlamentariern auf, eine Gesetzesnovelle zu verabschieden, was diese taten.

Zum 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer deutschlandweit neu festgesetzt. Noch bis Ende Januar 2023 haben Eigentümerinnen und Eigentümer Zeit, die Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte ihrer Grundstücke abzugeben. Einige Bundesländer haben sich dazu entschlossen, abweichend vom Bundesmodell eigene Grundsteuer-Gesetze zu verabschieden. Baden-Württemberg etwa entschied sich so für das sogenannte Bodenrichtwertmodell, Bayern für ein reines Flächenmodell.

Das Flächenmodell fußt auf dem Gedanken, dass ein Grundstück und ein Gebäude umso mehr Aufwand für die öffentlichen Leistungen der Gemeinde verursacht, je größer es ist. Sein Wert hat hingegen keinerlei Auswirkung darauf, in welchem Umfang diese Infrastrukturleistungen in Anspruch genommen werden. Dementsprechend wird die Berechnungsgrundlage in Bayern ab 2025 nur noch nach den physischen Größen Grundstücks- und Gebäudefläche sowie der Nutzung der Flächen bestimmt.

Städte und Gemeinden sollen nicht mehr Grundsteuer kassieren als bislang

Für die Städte und Gemeinden, die sich neben der Gewerbesteuer maßgeblich über die Grundsteuer finanzieren, soll die Reform aufkommensneutral sein. Das heißt, dass sie ab 2025 unterm Strich nicht mehr einnehmen sollen als bislang. Steuern können das die Verwaltungen über den Hebesatz. In München beispielsweise liegt dieser für bebaute und unbebaute Grundstücke bei 535, in Augsburg bei 555, in Gräfelfing bei 200 Prozent.

„Für Grundstücke, die groß sind, kann es teurer werden“, sagt Rudolf Stürzer von Haus+Grund München. Klaus Grieshaber vom Steuerzahlerbund Bayern stellt klar: „Es wird Verschiebungen geben, im Einzelfall kann das problematisch sein.“

Grundstück „ein Naturparadies für Insekten und Vögel“

Richard Huber ist so ein Einzelfall. Sein geerbtes Grundstück ist über 16.000 Quadratmeter groß. Die renovierungsbedürftige Wohnung seiner hochbetagt verstorbenen Mutter hat eine Wohnfläche von 105 Quadratmetern, die Bürofläche für seine Versicherungsagentur zusätzliche 100 Quadratmeter. Er selbst wohnt in einem Reihenhaushaus nicht allzuweit entfernt.

Die Nebenerwerbslandwirtschaft haben seine Eltern bereits 1968 aufgegeben. Ein Großteil des fraglichen Grund und Bodens besteht aus Streuobstwiese und Acker. „Geringstland“ offiziell. Ein „Naturparadies für Insekten und Vögel“, nennt es Huber.

Sicherheitshalber fragt er beim Finanzamt nach, ob ein Rechenfehler vorliegen könnte. In der Hotline wird ihm gesagt, wenn die angegebenen Flächen im Bescheid stimmten, sei das schon in Ordnung so, das sei Gesetz, berichtet er FOCUS online.

A oder B – bei der Grundsteuer durchaus von Bedeutung

Wir fragen beim Bayerischen Landesamt für Steuern (LfSt) nach, bekommen ebenso rasch wie ausführlich Antwort - und Richard Huber womöglich einen wertvollen Tipp:

„Der extreme Anstieg des Grundsteuermessbetrags in dem von Ihnen geschilderten Fall in Niederbayern könnte allenfalls darauf beruhen, dass der Steuerpflichtige selbst die Streuobstwiese bei der Grundsteuer B und nicht wie bisher bei der Grundsteuer A erklärt hat“, heißt es. „Der Wechsel von ehemals Grundsteuer A nach Grundsteuer B führt wie bereits bisher und auch in allen anderen neuen Grundsteuermodellen zu einer Erhöhung des Grundsteuermessbetrages.“

Grundsteuer A steht für „agrarisch“, also Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. B für „baulich“, also bebaute, aber auch unbebaute Grundstücke.

Grundsätzlich gelte, teilt das Landesamt für Steuern weiter mit: „Eine Fläche, die zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehörte, verbleibt grundsätzlich in dieser Zuordnung, bis der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ertragsteuerlich aufgegeben wird oder die Fläche für andere Zwecke genutzt wird. Die Streuobstwiese eines Nebenerwerbslandwirts verbleibt auch in Grundsteuer A. Anders ist es lediglich bei Wohngebäuden, diese unterfallen auch nach für Bayern geltendem Bundesrecht künftig immer der Grundsteuer B.“

Bei sehr großen Grundstücken – insbesondere im ländlichen Raum – sei zunächst die Unterscheidung zwischen der Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) und der Grundsteuer B (Grundstücke des Grundvermögens) entscheidend, da für die Grundsteuer A weiterhin ein Ertragswert gebildet wird und die Einordnung damit im Regelfall günstiger sein dürfte.

Zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören laut LfSt:

- aktive und ruhende Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Weinbau-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe,
- einzelne beziehungsweise mehrere land- und forstwirtschaftliche Flurstücke, die verpachtet, kostenlos überlassen oder ungenutzt sind und
- ehemals land- und forstwirtschaftlich genutzte Hof- und Wirtschaftsgebäude, die nicht anderweitig genutzt werden.

Ermäßigung möglich

Bei einer Zuordnung zum Grundvermögen schaffe Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG) zwei Möglichkeiten zur Ermäßigung der Äquivalenzzahl. Letztere ist ein reiner Rechenwert und beträgt 0,50 EUR/qm für Gebäudeflächen und 0,04 EUR/qm für Flächen des Grund und Bodens.

Dies sei zum einen dann der Fall, wenn das Gebäude zu mindestens 90 Prozent für Wohnzwecke genutzt werde und die Fläche des Grund und Bodens größer als die 10-fache Wohnfläche sei. Zum anderen, wenn die Fläche des Grund und Bodens mindestens 10.000 Quadratmeter groß und zu mindestens 90 Prozent weder bebaut noch befestigt sei.

Hebesätze für 2025 stehen erst 2024 fest

Einfach? Geht so. Immerhin nichts, was der breiten Masse der Eigentümerinnen und Eigentümer der rund sechs Millionen Grundstücke im Freistaat schlaflose Nächte bereiten dürfte. Außerdem hat ja die Bayerische Staatsregierung an alle Gemeinden appelliert, in ihrem Gebiet insgesamt nicht höhere Steuern zu erheben als vor der Reform – und die Hebesätze entsprechend anzupassen.

Die Hebesätze für das Jahr 2025 werden die Gemeinden 2024 festlegen. Dann erst steht final fest, ob es für Richard Huber bei den 2550 Euro für sein Grundstück bleibt.

Bleibt es aber bei dem durch das Finanzamt mitgeteilten Grundsteuermessbetrag von 749,91 Euro, müsste der Hebesatz schon sehr stark reduziert werden, damit Huber auch nur annähernd bei seinen bisherigen 198 Euro Grundsteuer jährlich landen würde. An einen Übermittlungsfehler, also dass er ein A für ein B ausgegeben hat, glaubt der Versicherungsunternehmer indes nicht. „Ich werde jetzt auf jeden Fall Einspruch einlegen“, sagt Huber. „Mal sehen, was passiert.“ FOCUS online wird an dem Fall weiter dranbleiben und berichten.

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Schonfristzahlung muss alle offenen Mietzahlungen umfassen**RAin A. Kretschmer-Tonke**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Frage: Ich habe meinem Mieter fristlos wegen Zahlungsverzugs gekündigt, da er die Mieten für Juli und August 2022 nicht bezahlt hat. Im Anschluss habe ich Räumungsklage erhoben. Der Mieter hat außerdem noch Mietzahlungsrückstände aus dem Jahre 2021, die ich in meinem Kündigungsschreiben jedoch nicht erwähnt habe. Mein Mieter hat innerhalb der Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB (zwei Monate nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs) die Mieten für Juli und August 2022, nicht jedoch die Mietrückstände aus dem Jahr 2021 getilgt. Er ist der Auffassung damit die Kündigung unwirksam gemacht zu haben, da es hierfür ausreiche, alle im Kündigungsschreiben bezeichneten Mietrückstände zu tilgen. Hat der Mieter Recht?

Antwort: Gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB kann der Mieter von Wohnraum eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam machen, wenn er den Vermieter spätestens bis zum Ablauf von 2 Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit der Räumungsklage hinsichtlich der fälligen Mieten befriedigt. Eine wirksame Schonfristzahlung liegt allerdings nur vor, wenn alle offenen Forderungen des Vermieters getilgt werden. Dies umfasst auch Mietforderungen, die im Zeitpunkt der Kündigung offen, aber im Kündigungsschreiben nicht erwähnt wurden. Es ist Sache des Mieters, sich nach Zugang einer wirksamen Zahlungsverzugskündigung einen Überblick über die eigenen Mietzahlungen zu verschaffen und die Gesamtheit seiner Mietschulden zu ermitteln. Abweichendes mag nur dann gelten, wenn der Mieter nach den Gesamtumständen des Einzelfalls darauf vertrauen durfte, dass die Mietrückstände im Kündigungsschreiben vollständig bezeichnet sind, vgl. LG Berlin vom 2.6.2022, AZ: 64 S 209/21.

Expertentipp: Will der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs unbedingt beenden, sollte er neben der fristlosen zusätzlich und hilfsweise auch die ordentliche Kündigung gemäß § 573 Abs. 3 Nr. 1 BGB aussprechen, da der Mieter die ordentliche Kündigung nach ständiger Rechtsprechung nicht durch Nachzahlung der Mieten unwirksam machen 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



Risiken und Nebenkosten

Auf Mieter und Eigentümer kommen spätestens im nächsten Jahr Abrechnungen mit erheblichen Nachforderungen zu. Was man tun kann, um möglichst günstig wegzukommen, und was man auf jeden Fall vermeiden sollte

Von Stephanie Schmidt

Bei Mietervereinen und Wohnungsverbänden laufen seit Wochen die Beratungstelefone heiß: Angesichts der Energiekrise treibt die Sorge vor massiv steigenden Nebenkosten für ihr Zuhause um. Die Anfragen zum Thema Betriebskosten, an der Fachbegriff, dürfen in den nächsten Wochen noch zunehmen. In der Regel wird nach Kalenderjahr abgerechnet. Vermieter müssen in dem Fall ihren Mietern die Betriebskostenabrechnung für 2021 bis 31. Dezember dieses Jahres übermittelt haben. Letztere müssen mit erheblichen Nachforderungen rechnen. Da die Nebenkosten meist zuerst vom Konto des Vermieters abgebucht werden, kann auch ein finanzieller Scherzspiel sein – vor allem dann, wenn auf der Immobilien ein Kredit lastet. Was Mieter und Vermieter tun können, um möglichst gut durch die Krise zu kommen.

Warum müssen Verbraucher bereits für das Jahr 2021 mit einer Nachzahlung rechnen?
Im vergangenen Jahr, also noch vor Beginn des Ukraine-Kriegs, stiegen die Gaspreise für private Haushalte im Vergleich zum Vorjahr bereits spürbar, was an der wachsenden Nachfrage auf dem Weltmarkt lag. Das wirkt sich auf die in diesem Jahr erstellten Abrechnungen aus. „Für 2023 müssen wir mit einer Verdoppelung der Gaspreise im Vergleich zu 2021 rechnen“, sagt Rolf Basse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg. Allerdings gebe es auch Verträge mit Preisgarantie und Laufzeiten bis 2024. Beim Strom müssen sich Verbraucher auf Preissteigerungen in ähnlicher Höhe einstellen.

Einige Vermieter haben ihre Mieter längst zu höheren monatlichen Nebenkosten-Vorauszahlungen aufgefordert. Darf der Mieter das zurückweisen? Ganz bestimmt, solange seine konkreten Zahlen vorliegen, die das rechtfertigen. „Der Vermieter kann erst dann die Vorauszahlungen erhöhen, wenn sich aus der neuesten Abrechnung eine Nachzahlung ergibt“, betont Rudolf Stürmer, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München. „Die monatliche Vorauszahlung darf nur um ein Zehntel der Nachzahlung erhöht werden“, mahnt Rolf Basse. „Viele Vermieter nehmen mehr, um ihre Liquidität zu erhöhen, aber das ist unzulässig.“ Der Vermieter kann allerdings seine Mieter fragen, ob sie zum Beispiel zu einer um 20 oder 30 Prozent erhöhten Vorauszahlung bereit seien. Stürmer erklärt, warum manche Mieter dem zustimmen oder das sogar freiwillig ihrem Vermieter vorschlagen: „Im Frühjahr 2023 wird es ein böses Erwachen geben. Da drohen, je nach individueller Situation, Nachzahlungen von mehreren Tausend Euro pro Haushalt.“ Zahlreiche Hausverwaltungen versenden die Betriebskostenabrechnungen bereits in die ersten Jahreshälfte an Mieter und Eigentümer. Der Rechtsanwalt und Fachbuchautor Ralf Vortwächter dazu, jeden Monat einen bestimmten Betrag auf die hohe Karte zu legen.

Muss man eine hohe Nachforderung auf einen Schlag begleichen?
Wenn die Abrechnung korrekt ist, muss der Mieter oder Eigentümer zahlen. „Aber man kann mit dem Vermieter vereinbaren, dass die Nebenkosten gestundet oder in Raten bezahlt werden“, schlägt Stürmer vor. Dazu seien viele Vermieter auch bereit. Wenn man eine Ratenzahlung mit dem Vermieter vereinbaren könne, „dann ist das top“, stellt Rechtsanwalt Basse fest. Jedem Fall sei es gut, frühzeitig den Dialog mit dem Vermieter zu suchen. Die Nachforderung nicht zu begleichen, ist keine Lösung. Wenn möglich bekommt man dann eine anwaltliche Mahnung. „Die Kosten dafür muss der Mieter zusätzlich bezahlen.“

Welche offiziellen Stellen kann man kontaktieren, wenn man sich außerstandes sieht, die Nachzahlung zu leisten?
„Wir sehen einen riesigen Beratungsbedarf bei diesem Thema“, sagt Basse. „Verzichten Sie nicht auf Scham daraus, Anträge auf Sozialleistungen zu stellen“, ermutigt er Mieter, die sich an ihn wenden. Auf jeden Fall sei es wichtig, sich beim Grundbesitzungsamt, beim Jobcenter oder dem Wohlfahrtsamt zu erkundigen, welche Art von finanziellen Hilfen möglich sind. Auf dem Portal Energie-hilfe.org gibt es Informationen für ganz unterschiedliche Ziel-

Da drohen, je nach individueller Situation, Nachzahlungen von mehreren Tausend Euro pro Haushalt.“

Rudolf Stürmer, Haus- und Grundbesitzerverein München



gruppen, denen die zu erwartenden steigenden Nebenkosten Sorge bereiten.

Was können Verbraucher selbst unternehmen, damit die Nachforderung nicht so drastisch ausfällt wie zunächst befürchtet?
Die Regierung hat beschlossen, von März 2023 an die Preise für Gas auf zwölf Cent pro Kilowattstunde zu deckeln – bezogen auf 80 Prozent des Jahresverbrauchs. Nach neuesten Werten soll die Gaspreisbremse rückwirkend bereits von Januar 2023 an gelten. Auch für Fernwärme wird eine Preisbremse gelten. Nach einer Beispielrechnung des Portals Verivox müsste ein Haushalt mit einem Gasverbrauch von 20.000 Kilowattstunden derzeit 4.000 Euro für Gas bezahlen. Mit der Gaspreisbremse würde dieser Betrag auf 2.742 Euro sinken. Die Ersparnis beträgt in diesem Fall also 1.258 Euro pro Jahr. Unabhängig davon kann es sinnvoll sein, in der Winterzeit die Heiztemperatur zu Hause um ein Grad zu senken. „Das bringt eine Energie-Ersparnis von circa sechs Prozent“, sagt Stürmer. Er empfiehlt Hauseigentümern zudem einen hydraulischen Abgleich der Heizung. Dabei geht es darum, das Zusammenspiel von Pumpenleistung, Heizwasser und Ventilen vollständig auszurichten. Dadurch

könne der Energieverbrauch um bis zu 15 Prozent gesenkt werden.

Müssen Vermieter ihren Mietern Energie-Tipps geben?
Vermieter haben laut Rudolf Stürmer nicht die Pflicht, ihre Mieter detailliert über Möglichkeiten zum Energiesparen aufzuklären. Doch dort, wo schon festinstallierte Messgeräte zur Verbrauchserfassung installiert worden sind, sind Gebäudeeigentümer dazu verpflichtet, ihre Mieter monatlich über den Energieverbrauch zu informieren. Bis Ende 2026 sollen laut der Novelle der Heizkostenverordnung von 2021 alle Messgeräte entsprechend nachgerüstet oder ausgetauscht werden.

Was muss man noch bei den nächsten Abrechnungen einkalkulieren?
In der Abrechnung werden neben den Kosten und den Verbrauchsmengen für Heizung und Warmwasser weitere Beträge aufgeschlüsselt, die Mieter übernehmen müssen. Dazu gehören zum Beispiel traditionell die Grundsteuer, Ausgaben für die Gartenpflege, für Versicherungen wie die Wohngebäudeversicherung – oder den Hausmeister. Betriebskosten wie diese steigen tendenziell. „Die Vermieter haben ihre Preisen massiv erhöht“, berichtet Stürmer.

Wie kann man seine Betriebskostenabrechnung überprüfen?
Angesichts der aktuellen Situation schauen sich viele ihre Abrechnung genauer an als in den Vorjahren. Mieter und Eigentümer haben das Recht, bei der Hausverwaltung die Original-Dokumente einzusehen. Doch ist es überhaupt in Ordnung, wenn der Vermieter auch Kosten aus dem Katalog der „sonstigen Betriebskosten“, zum Beispiel für die Wartung der Hausmehlen oder für die Betriebsunterstützung, geltend macht? „Ja, das darf er“, sagt Stürmer. „Aber nur dann, wenn sie explizit verbis im Mietvertrag aufgeführt sind.“ Wer wissen will, ob eine Abrechnung korrekt ist, kann die Online-Services zum Kosten-Check des Deutschen Mieterbundes oder lokaler Mietervereine nutzen.

Was passiert, wenn der Vermieter die Frist für die Nebenkostenabrechnung verstreichen lässt?
Verstärkt er der Vermieter, seinem Mieter das Dokument fristgerecht zuzustellen, dann kann das künftig sehr teuer für den Vermieter werden. „Der Mieter muss in dem Fall die Nachzahlung nicht leisten, und der Vermieter bleibt auf den Kosten sitzen“, stellt Stürmer klar. Das gilt fürs Wohnen, allerdings nicht für Gewerbe- und Mietverträge.



vom 30.11.2022



Münchner Runde live: Ist unser Wohlstand fair verteilt?

"Erben, Steuern und Vermögen": Darum geht es ab 20.15 Uhr in der Münchner Runde hier auf BR24. Zu Gast sind CSU-Generalsekretär Martin Huber, die Vorsitzende der SPD Bayern, Ronja Endres, die Journalistin Anna Mayr und Luitpold Prinz von Bayern.

Ulrike Bock gehören fünf Prozent an einem mittelständischen Spezialchemieunternehmen. Seit drei Generationen befindet sich die Firma in Familienbesitz. Einen Teil des Vermögens hat Ulrike Bock bereits geerbt. "Im Moment ist es so, dass ich jährlich zehn Prozent meiner Jahreseinkünfte spende und ab und zu größere Beträge einer Stiftung zuführe, wie zum Beispiel der Bewegungsstiftung", erzählt Bock, die als Lateinamerikahistorikerin arbeitet. Diese Stiftung fördert soziale Bewegungen, die sich für Ökologie, Frieden und Menschenrechte einsetzen.

Unternehmenserin Bock fordert höhere Steuern für Reiche

"Erben hat nichts mit der eigenen Leistung zu tun. Das ist immer ein Zufall, in welche Gesellschaft man reingeboren wird. Dafür tut man nichts aktiv", sagt Bock, die auch Mitglied der Initiative "Tax me now" ist. Zusammen mit anderen Vermögenden fordert sie dort höhere Steuern für Reiche und weniger Ausnahmen bei der Erbschaft- und Schenkungssteuer.

Diese Forderung weist Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München, mit der Gegenfrage zurück: "Haben denn der Staat oder die Gesellschaft etwas für die Erbschaft mit der Berechtigung geleistet, große Teile dieser Erbschaft einzufordern?"

"Ja", findet Ulrike Bock auf Nachfrage dazu – und verweist auf den Gedanken, dass der Staat einen Gesellschaftsvertrag zu erfüllen habe. "Ich denke, dass die meisten Menschen eine gerechtere Welt wollen. Man weiß, dass Konflikte auch durch soziale Ungleichheit entstehen. Das kann doch letztendlich für niemanden gut sein, wenn extreme soziale Ungleichheit herrscht", argumentiert die Unternehmenserin.

Um die Erbschaftsteuer und die Verteilung von Vermögen geht es auch heute Abend in der Münchner Runde im BR-Fernsehen und hier auf BR24. "Erben, Steuern und Vermögen: Ist unser Wohlstand fair verteilt?" Darüber diskutieren ab 20.15 Uhr der CSU-Generalsekretär Martin Huber, die Vorsitzende der SPD Bayern, Ronja Endres, die Zeit-Journalistin Anna Mayr und der Landesvorsitzende der bayerischen Familienunternehmer Luitpold Prinz von Bayern.

Norwegen, Schweden und Österreich erheben keine Erbschaftsteuer mehr

Rudolf Stürzer hält dagegen: "Die Generationen haben sehr häufig durch Verzicht auf Annehmlichkeiten des Lebens wie große Reisen oder schicke Autos ein Vermögen geschaffen." Der Staat habe sich daran nur in geringem Maße beteiligt, so Stürzer. Vor diesem Hintergrund bringt er sogar eine Abschaffung der Erbschaftsteuer ins Gespräch – mit Blick auf Norwegen, Schweden oder Österreich. Im Alpenstaat werden seit 2008 weder Erbschafts- noch Schenkungssteuer erhoben. "Darf sich der Staat am Tod seiner Bürger bereichern?", fragt sich Stürzer.



vom 30.11.2022

Durch eine Änderung im Jahressteuergesetz könnten die Immobilienwerte ab dem neuen Jahr höher taxiert werden, weil als Maßstab die aktuellen Bodenrichtwerte herangezogen werden. Durch die deutlich gestiegenen Immobilienpreise der letzten Jahre hätte das höhere Beträge der Erbschaftsteuer zur Folge. Die Spanne der Zunahme könnte bei bis zu 80 Prozent, mindestens aber bei 20 Prozent liegen, schätzt Julia Roglmeier, Fachanwältin für Erbrecht. Sie rät daher: "Jeder, der die günstigere Steuerlage ausnutzen will, sollte das vor Jahresende tun."

Allerdings warnt sie auch vor blindem Aktionismus: Nur wer einen klaren Überblick über sein Vermögen habe und sich schon länger mit dem Thema Erbschaft beschäftige, sollte sein Vorhaben noch vor dem Jahreswechsel durchbringen. "Bei neuen Mandanten, die mit ihren Kindern noch nicht übers Erben gesprochen haben, bin ich eher jemand, der bremst", erzählt Roglmeier aus ihrem Berufsalltag, der aktuell von einem "wahnsinnigen Mandantenaufkommen" geprägt sei.

Nur rund zwei Prozent der jährlichen Erbschaftsumme werden laut DIW-Berechnungen versteuert

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) schätzt die gesamte Höhe der jährlichen Erbschaften und Schenkungen in Deutschland auf 300 bis 400 Milliarden Euro. Das entspricht knapp zehn Prozent der deutschen Wirtschaftsleistung. An Erbschaftsteuer nimmt der Staat davon jedoch laut DIW-Schätzungen nur sechs bis sieben Milliarden Euro ein. Grund dafür sind weitreichende Ausnahmen von der Erbschaftsteuer, durch die große Erbschaften von Unternehmen häufig komplett steuerfrei an die nächste Generation weitergereicht werden können. Das geschieht zum Beispiel, wenn sich ein Betrieb verpflichtet, die Arbeitsplätze langfristig zu erhalten.

Eine andere Stellschraube für Ausnahmen bei der Erbschaftsteuer sind Freibeträge, die aktuell Teil der politischen Diskussion um die Erbschaftsteuer sind. Die Freibeträge betragen bei Erbschaften an Ehepartner 500.000 Euro. Bei den Kindern der Verstorbenen sind es pro Elternteil 400.000 Euro, bei Enkeln jeweils 200.000 Euro. Das bedeutet, dass die Erbschaftsteuer erst für den Wertanteil der Erbschaften gezahlt werden muss, der oberhalb dieser Grenze liegt.

Haus- und Grundbesitzerverein München warnt vor Investoren

Trotzdem seien immer weniger Erben von Hauseigentümern in der Lage, die Erbschaftsteuer zu bezahlen, berichtet Rudolf Stürzer. Gerade bei klassischen Münchner Mietshäusern seien wegen der enorm gestiegenen Bodenrichtwerte häufig Millionenbeträge an Erbschaftsteuer fällig. "Das hat zur Folge, dass das Haus dann in der Regel an einen gewerblichen Investor verkauft wird, was für die Mieterschaft viele Nachteile mit sich bringt", argumentiert Stürzer. Um Fälle wie diese zu verhindern, soll bei der Erbschaftsteuer für Ballungsräume wie München künftig ein regionaler Faktor einfließen.

Die Investoren hätten nur die höchstmögliche Rendite zum Ziel, so Stürzer. "Dann weht ein anderer Wind im Haus. Dann wird der Mieter nicht mehr vom ehemaligen Hauseigentümer betreut, der möglicherweise auf Sorgen und Nöte der Mieter eingeht. Das Haus wird dann knallhart von einer Immobilienverwaltung geführt, die individuelle Probleme des Mieters nicht interessiert", meint Stürzer.

Damit sich Eigentümer nicht verschulden müssten, um die Erbschaftsteuer zu bezahlen, fordert der Haus- und Grundbesitzerverein München höhere Freibeträge für Eigentümer. Die Unternehmenserin Ulrike Bock hält davon aus Gründen der sozialen Gerechtigkeit nichts.

Unternehmenserin Bock fordert Chancengleichheit

Sie stellt grundsätzlich in Frage, große Erbschaften an nachfolgende Generationen weiterzugeben. "Wir wollen doch Chancengleichheit erreichen. Jedes Mitglied der Gesellschaft soll mehr oder weniger vom gleichen Level aus starten können", fordert Bock. Abschließend führt die Unternehmenserin noch ein weiteres Argument an: "Letztendlich weiß man ja auch, dass die Menschen ab einem bestimmten Vermögen auch gar nichts mehr damit anfangen können. Man hat keinen Mehrwert mehr. Man ist nicht glücklicher dadurch, dass man noch 30 Millionen mehr hat. Das ist Quatsch."

Münchner leidet unter den Handwerkern im Nachbarhaus

Der Lärm macht mich krank!

Meine Frau und ich sind am Verzweifeln. Wir sind beide 80 Jahre alt und wohnen seit 44 Jahren in einer Doppelhaushälfte. Die andere Haushälfte wurde verkauft. Der Käufer lässt jetzt das Gebäude völlig entkernen, und dabei entsteht ein unerträglicher Lärm. Das geht nun schon seit Monaten so. Als ich mich erkundigte, wie lange der Umbau noch dauern wird, erfuhr ich, dass bis Ende dieses Jahres nicht mit einer Fertigstellung zu rechnen ist. Muss ich diese Belästigung wirklich noch so lange ertragen? Ich wäre Ihnen sehr dankbar, wenn Sie uns darüber eine Auskunft geben könnten.

WINFRIED WEBER (80)
AUS MÜNCHEN

Das Team des Bürgeranwaltes schaltete den Rechtsanwalt und Vorsitzenden von Haus und Grund München, Rudolf Stürzer, ein. Er schrieb uns: „Lärmende Bauarbeiten in der Nachbarschaft über einen längeren Zeitraum sind für die Betroffenen zwar nervig, juristisch kann mit Erfolg jedoch nur dagegen vorgegangen werden, wenn die vorgeschriebenen Ruhezeiten nicht eingehalten werden.“

Wichtig für das juristische Einschreiten ist, ob die Arbeiten von einem Handwerksbetrieb oder in Eigenregie, zum Beispiel vom Eigentümer mit der Hilfe von Bekannten, durchgeführt werden. Rudolf Stürzer: „Für Handwerksbetriebe gelten nur die allgemeinen Ruhezeiten nach dem Immissionsschutzgesetz, insbesondere ist die Nachtruhe



Ruhe bitte!
Winfried Weber leidet unter dem Baulärm aus dem Nachbarhaus
Foto: Westermann

zwischen 22 und 6 Uhr von Montag bis Samstag und die ganztägige Sonn- und Feiertagsruhe einzuhalten.“ Privatpersonen müssen – im Gegensatz zu Handwerkern – auch Mittagspausen von 12 bis 15 Uhr einhalten.

Der Rechtsanwalt weist außerdem darauf hin, dass Bauarbeiten am Abend erfahrungsgemäß darauf hindeuten, dass keine Handwerker, sondern Privatpersonen tätig sind. Bevor man aber in solchen Fällen juristische Schritte einleitet, sollte man unbedingt das Gespräch mit den Nachbarn suchen. Es könnte sich ja auch um einen Notfall handeln, bei dem schnelles Eingreifen nötig ist. Dann darf auch nach Feierabend Krach gemacht werden.

In dem Fall von Winfried Weber handelt es sich jedoch eindeutig um den Lärm von Handwerkern. Wenn diese die Ruhezeiten einhalten, kann man ihnen die Arbeiten – auch wenn sie laut und störend sind – nicht verbieten.

ZUM JAHRESWECHSEL

Miet-Hammer im Sozialbau?

Die Mieten für preisgebundene Wohnungen (umgangssprachlich Sozialwohnungen) könnten zum Jahreswechsel steigen. Darauf weist der Haus- und Grundbesitzerverein München jetzt hin. Das liegt an den sogenannten Verwaltungs- und Instandhaltungspauschalen, die in die Miete einfließen. Alle drei Jahre können Eigentümer diese Posten entsprechend der Inflation anpassen – und im Vergleich zu 2019 steht da jetzt ein Plus von gut 15 Prozent. Wie stark die tatsächliche Miete dadurch steigen kann, hängt vom Einzelfall ab.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Balkonkraftwerke

Frau E. aus Ismaning fragt an: Meine Mieter möchten an die gemauerte Balkonbrüstung außen ein Photovoltaikmodul, ein sog. „Balkonkraftwerk“ anbringen. Im Sinne der Energiewende habe ich nichts dagegen, ich möchte aber auch keine Probleme mit meiner Wohnungseigentümergeinschaft bekommen. Wie ist die Rechtslage hierzu?

Im Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter hat das AG Stuttgart entschieden, dass es sich um eine bauliche Veränderung handelt, da hier der durch Sonnenlicht gewonnene Strom über neue Leitungen in das vorhandene Stromnetz geleitet wird. Daher steht die Erlaubnis grundsätzlich im Ermessen des Vermieters, allerdings muss nach Treu und Glauben der Vermieter im Zuge der Energiewende eine solche Veränderung dulden, wenn die Anlage fachgerecht installiert ist, leicht zurückgebaut werden kann, die Bausubstanz nicht beeinträchtigt wird, keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, von der Anlage keine erhöhte (Brand-)Gefahr ausgeht und diese keine optische Störung darstellt. Insbesondere der letzte Aspekt ist im Rechtsverhältnis WEG – Eigentümer bzw. Vermieter besonders relevant. Denn wenn das Balkonkraftwerk wie in Ihrem Fall nur außen angebracht werden kann, ist davon auszugehen, dass auch Photovoltaikanlagen ähnlich wie Parabolantennen das architektonische Aussehen der Wohnanlage derart beeinträchtigen, dass eine solche bauliche Veränderung nur mittels Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft gestattet werden kann. Zwar ist nach neuem WEG-Recht ein solcher Beschluss mit einfacher Mehrheit herbeizuführen; wie ein Gericht ein solches Balkonkraftwerk im Lichte der WEG beurteilt, bleibt derzeit allerdings abzuwarten.



Andreas Stürzer
Wirtschaftsjurist
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@haus-und-grund-muenchen.de**





Mo, 05.12.2022, 17:15 Uhr / 05:00

MÜNCHNER WIRTSCHAFT: Erbschaftssteuer: "Haus und Grund München" zur aktuellen Debatte



MÜNCHEN TV sendet in der **Münchner Wirtschaft** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Kritik an der für Immobilienerben exorbitant gestiegenen und zunehmend unbezahlbaren Erbschaftsteuer und zu den Forderungen von HAUS + GRUND nach einer Änderung der Bemessungsgrundlage.

<https://www.muenchen.tv/mediathek/video/muenchner-wirtschaft-7/>



HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT ÜBER RECHTEN UND PFLICHTEN IM WINTER

Jeden Winter wichtig: Die Räum- und Streupflicht

Die Räum- und Streupflicht auf Straßen und Gehwegen bei Schnee und Eis ist grundsätzlich Aufgabe der Städte und Gemeinden. Diese wälzen ihre Pflicht jedoch in der Regel durch Verordnung bzw. Satzung ganz oder teilweise auf die anliegenden Hauseigentümer ab; diese wiederum durch Mietvertrag auf den oder die Mieter des Anwesens. Maßgeblich ist immer die für das jeweilige Gebiet geltende Verordnung bzw. Satzung, die bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung bezogen werden kann. Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von HAUS + GRUND MÜNCHEN, informiert alle Leser*innen von immostar nachfolgend im einzelnen.

Im Bereich des Stadtgebiets München gilt die Münchner Straßenreinigungs- und -sicherungsverordnung vom 17.12.2010. Danach sind grundsätzlich die Eigentümer von Grundstücken, die an öffentliche Straßen angrenzen oder über diese erschlossen werden, zum Räumen und Streuen verpflichtet. Ist an einem Grundstück ein Erbbaurecht oder ein Nießbrauch bestellt, ist anstelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte bzw. der Nießbraucher verpflichtet (§ 3 Abs. 2). Grenzt ein Grundstück an mehrere öffentliche Straßen oder wird es über mehrere öffentliche Straßen erschlossen, so besteht die Verpflichtung für jede dieser Straßen (§ 3 Abs. 3).

Befreit sind Eigentümer, deren Grundstücke im sog. Vollanschlussgebiet der städtischen Straßenreinigung gelegen sind. Dies ist in etwa der Bereich innerhalb des Mittleren Rings. Ein Verzeichnis der entsprechenden Straßen enthält die Straßenreinigungsverordnung. In solchen Bereichen, in denen der Stadt bzw. Gemeinde die Räum- und Streupflicht obliegt, können Hausbewohner jedoch nicht bestimmen, wie die Stadt bzw. Gemeinde ihrer Streupflicht nachkommt (Verwaltungsgericht Aachen, Urteil v. 5.1.2011, 6 L 539/10). Ferner handelt es sich bei den gemeindlichen Räum- und Streupflichten innerhalb geschlossener Ortslage (Art. 51 BayStRWG) um kommunale Verpflichtungen, die lediglich gegenüber der Allgemeinheit bestehen. Sie begründen kein subjektives Recht des einzelnen Straßenbenutzers bzw. Anliegers einer öffentlichen Straße gegenüber der Gemeinde auf Durchführung des Winterdienstes (BayVG, Beschluss v. 13.05.2019, 8 ZB 17.493 BayVBl 2020, S. 18). In diesen Bereichen sind Grundstückseigentümer und Vermieter regelmäßig nicht verpflichtet, über die Grundstücksgrenze hinaus Teile des öffentlichen Gehwegs zu räumen und zu streuen und haften daher auch ihren Mietern gegenüber grundsätzlich nicht für Schäden, die ihnen aufgrund von unzureichendem Räumen und Streuen durch die Stadt entstanden sind (BGH, Urteil v. 21.02.2018, VIII ZR 255/16, WuM 2018 S. 639).

Eigentümer dieser Grundstücke sind zum Räumen und Streuen nur in Ausnahmefällen verpflichtet, so z. B. wenn durch außerordentliche Umstände, wie Unwetterkatastrophen oder Streiks die städtische Straßenreinigung ihren Aufgaben nicht nachkommen kann und Gefahren für Leben, Gesundheit, Eigentum oder Besitz drohen. Auch dann besteht die Räum- und Streupflicht des Grundstückseigentümers aber erst, wenn der Eintritt eines solchen Falles durch Rundfunk, Presse, Anschlag oder auf eine sonstige geeignete Weise bekannt gegeben wurde (§ 12 Abs. 2).

Ein hohes Alter entbindet nicht von der Räum- und Streupflicht, da der Eigentümer bzw. der Mieter, auf den diese Pflichten übertragen wurden, einen Dritten mit den Arbeiten beauftragen muss, wenn er sie selbst nicht mehr verrichten kann (so das Verwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 20.11.2010, AZ: VG 1 L 299.4 für 95-jährige Anwohnerin).

Wann muss geräumt werden?

Grundstückseigentümer außerhalb dieses Gebiets sind verpflichtet, die auf ihr Grundstück entfallenden Sicherungsflächen bei Schnee, Schneeglätte oder Eisbildung in sicherem Zustand zu erhalten (§ 5 Abs. 1). Zu diesem Zweck haben sie an Werktagen (auch Samstag) spätestens bis 7.00 Uhr und an Sonn- und gesetzlichen Feiertagen spätestens bis 8.00 Uhr die Gehbahnen von Schnee zu räumen und bei Winterglätte mit Sand oder anderen geeigneten Mitteln zu bestreuen bzw. das Eis zu beseitigen. Ausreichend ist eine Breite von ca. 1 m – 1,20 m im mittleren Bereich der Gehbahn, so dass 2 Personen gefahrlos aneinander vorbei gehen können (BGH, Urteile v. 21.02.2018, VIII ZR 255/16, WuM 2018 S. 639 und v. 9.10.2003, III ZR 8/03). Die Sicherungsmaßnahmen sind bis 20.00 Uhr so oft zu wiederholen, wie dies zur Verhütung von Gefahren erforderlich ist.

Der Eigentümer eines Wohnhauses muss im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht grundsätzlich auch dafür sorgen, dass Postzusteller den neben dem Hauseingang befindlichen Wohnungsbriefkasten auch bei Schneefall gefahrlos erreichen können. Welche Bereiche eines Fußwegs auf dem Grundstück aus diesem Grund zu Räumen und Streuen sind, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles (OLG Karlsruhe, Beschluss v. 05.01.2016, 9 U 108/14, DWW 2016, S.181).

Bei Straßen ohne Gehweg muss die Satzung zweifelsfrei regeln, auf welcher Seite der Straße gestreut werden muss. Sind die Räum- und Streupflichten für die Anlieger unklar und unbestimmt, kann eine wirksame Übernahme der Verkehrssicherungspflicht nicht entstehen, so dass diese Pflichten bei der Gemeinde/Stadt verbleiben. Bestimmt die Satzung, auf welcher Seite einer Fahrstraße ohne Gehweg geräumt und gestreut werden muss, genügt es, wenn der Verkehrssicherungspflichtige auf einer Seite der Straße einen Streifen von 1 m Breite für Fußgänger räumt und streut (OLG Karlsruhe, Beschluss vom 13.2.2014, 9 U 143/13).

Wird ein Gehweg von einer Überfahrt z.B. zu einem anderen Grundstück gekreuzt, verliert er dadurch nicht seine Eigenschaft als Gehweg. Daher bleibt der für den Gehweg zuständige Hauseigentümer auch im Bereich der Überfahrt verkehrssicherungspflichtig, auch wenn diese zu einem anderen Grundstück führt (OLG Braunschweig, Urteil v. 16.12.2015, 3 U 13/15). Die Anwendung von ätzenden Stoffen, wie z. B. Streusalz u. ä. ist untersagt (§ 5 Abs. 2). Die Anwendung von untauglichen Stoffen, z.B. Hobelspänen, ist zwar nicht untersagt. Allerdings genügt der für eine Verkehrsfläche Räum- und Streupflichtige seiner Pflicht nicht dadurch, dass er die eis- und schneeglätte Fläche mit Hobelspänen bestreut, da diese keine nennenswerte abstumpfende Wirkung entfalten (OLG Hamm, Urteil vom 24.11.2014, 6 U 92/12 GE 2015, S. 321).

Allerdings kann ein Fußgänger nach einem neuen Urteil des BGH keinen durchgängig eisfreien Bürgersteig erwarten. Er muss immer mit Streulücken rechnen und kann keinen lückenlosen Schutz fordern (BGH, Urteil v. 20.6.2013, III ZR 336/12). Ferner können vor Einsetzen des Berufsverkehrs, d. h. vor 7 Uhr morgens nach einem weiteren Urteil des OLG Koblenz (1 U 491/11) geräumte und gestreute Straßen und Gehwege nicht erwartet werden.

Ferner muss in der kalten Jahreszeit bei Tauwetter auch mit überfrierender Nässe gerechnet werden (OLG Naumburg, 10 U 44/11).

Mitverantwortung von Fußgängern

Fußgängern wird von der neueren Rechtsprechung zunehmend eine gewisse Eigenverantwortlichkeit auferlegt. Ist erkennbar, dass ein Gehweg nach Schneefall weder von Schnee und Eis geräumt noch mit abstumpfenden Mitteln gestreut wurde, hat der Benutzer des Weges Anlass zu gesteigerter Aufmerksamkeit und Vorsicht. Kommt er dennoch zu Fall, spricht dies in der Regel dafür, dass er die gebotene Vorsicht außer Acht gelassen hat und ihm ein Mitverschulden anzurechnen ist (OLG Bremen, Beschluss v. 21.8.2013, 3 W 20/13, GE 2014 S. 190). Gleiches gilt, wenn aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalles, insbesondere nach Lage und Ausdehnung der Gefahrenstelle bereits das Bestehen einer Räum- und Streupflicht zweifelhaft ist. Auch dann trägt der Geschädigte, der sich der Gefahr leichtsinnig ausgesetzt hat, den Schaden allein (OLG Naumburg, Urteil vom 19.10.2015, 1 U 34/15, NZM 2016 S. 587). Fußgänger dürfen auch nicht blindlings darauf vertrauen, dass überall lückenlos gestreut wird und können nicht erwarten, dass bei rasch auftretender Glätte einzelne rutschige Stellen unmittelbar nach deren Auftreten komplett beseitigt sind (OLG Rostock, Urteil v. 4.4.2008, AZ: 5 U 10/08). Ferner kann nicht von einer allgemeinen Glättebildung ausgegangen werden, die eine Streupflicht begründen könnte, wenn im Bereich eines Grundstücks nur vereinzelte Glättestellen (hier: 20 x 30 cm große Eisplatte) ohne erkennbare Anhaltspunkte für eine ernsthaft drohende Gefahr vorhanden sind (BGH, Urteil v. 12.6.2012, VI ZR 138/11, NJW 2012, 2727).

Gleiches gilt nach einem neuen BGH-Urteil, wenn sich auf dem Gehweg vor einem Hausgrundstück lediglich eine ca. 1 x 1 m große Glättefläche befindet; der Gehweg aber im Übrigen geräumt war. In diesem Fall liegen die Voraussetzungen einer Räum- und Streupflicht des Grundstückseigen-

von Hauseigentümern und Mietern



tümers bzw. Mieters nicht vor. Diese setzt nämlich voraus, dass entweder eine „allgemeine Glätte“ oder „erkennbare Anhaltspunkte für eine ernsthaft drohende Gefahr“ vorliegen. Bei einer einzelnen Eisplatte ist dies nicht der Fall.

Diese Rechtslage besteht nach dem Urteil des BGH auch dann, wenn die Winterdienstsatzung der Stadt bzw. Gemeinde diesen Sachverhalt nicht ausdrücklich regelt. Solche Satzungen können nämlich keine Leistungspflichten begründen, die über die Grenze der allgemeinen Verkehrssicherungspflichten hinausgehen (BGH, Urteil v. 14.02.2017, VI ZR 254/16). Ein Mitverschulden des Geschädigten kann z.B. auch vorliegen, wenn er mit einem für die Witterungsverhältnisse ungeeigneten Schuhwerk unterwegs war.

Gleiches gilt, wenn ein bestimmter Weg (z. B. zur Mülltonne) erkennbar stark vereist ist, der Geschädigte diesen aber trotz eines vorhandenen und besser begehbaren, aber etwas längeren Ausweichweges benutzt und dort stürzt. Auch in diesem Fall hat der Geschädigte seine Sorgfaltspflicht in hohem Maße verletzt, so dass eine Ersatzpflicht des Räum- und Streupflichtigen entfällt (AG München, Urteil v. 27.7.2012, 212 C 12366/12).

Ein Mitverschulden des Geschädigten ist grundsätzlich anzunehmen, wenn ihm eine gefahrlose Alternative zur Verfügung stand und kein besonderer Anlass das Betreten einer nicht geräumten und gestreuten Fläche (z. B. des Gehwegs) bestand; der Geschädigte aber trotzdem ohne besondere Not und in Kenntnis einer möglichen Glätte den Gehweg betreten hat. Allerdings müssen konkrete Feststellungen getroffen werden; der pauschale Vorwurf, der Geschädigte hätte keine ausreichenden Vorkehrungen zur Beherrschung der Gefahr getroffen, reicht nicht aus (OLG Brandenburg, Urteil v. 23.7.2013, 6 U 95/12, DWW 2013, S. 300).

Dementsprechend besteht auch keine Haftung des Eigentümers, wenn ein Privatgrundstück (hier: Garagenvorplatz) mit Duldung des Eigentümers von Personen aus Bequemlichkeit zur Abkürzung benutzt wird (OLG Hamm, Urteil v. 16.5.2013, 6 U 178/12; OLG München, Beck RS 2009, 86690).

Befreiung von der Räum- und Streupflicht

Eine **vorübergehende** Befreiung von Räum- und Streupflicht besteht nach der Rechtsprechung, wenn und so lange Räumen und Streuen sinnlos wäre, z. B. bei sehr starkem Schneefall. In diesem Fall setzt die Räum- und Streupflicht nach Abklingen der starken Niederschläge wieder ein (so z. B. OLG Celle, 9 U 220/03); allerdings erst nach einer angemessenen Wartezeit, in der der Verkehrssicherungspflichtige prüfen kann, ob der Schneefall nur vorübergehend unterbrochen oder tatsächlich beendet ist. Ferner

besteht eine angemessene Frist zur Erfüllung der Räum- und Streupflicht. Diese richtet sich nach den räumlichen Verhältnissen und der Stärke des Schneefalls: Vom Verkehrssicherungspflichtigen kann nicht in jedem Fall erwartet werden, dass er den Gehweg bereits eine halbe Stunde nach Beendigung des Schneetreibens geräumt hat (so z. B. OLG Naumburg, Urteil v. 6.10.1999, 12 U 144/99, MDR 2000, 520). Dagegen besteht bei anhaltender überfrierender Nässe, z. B. bei gefrierendem Sprühregen nach Auffassung des KG Berlin die wiederholte Verpflichtung zum Streuen, sobald die Wirkung des Streuguts nachgelassen hat (KG Berlin, Urteil v. 30.4.2004, 14 U 159/02). An die Behauptung, Streuen wäre z. B. wegen anhaltenden Schneefalls zwecklos gewesen, sind hohe Anforderungen zu stellen. Ferner muss diese Behauptung vom Verkehrssicherungspflichtigen bewiesen werden (BGH, VI ZR 219/04).

Ferner können **vorbeugende** Sicherungspflichten bestehen, wenn das Auftreten von Glätte in den folgenden Stunden, in denen eine Räum- und Streupflicht nicht besteht, mit hinreichender Sicherheit absehbar ist. Erforderlich für das Bestehen einer solchen vorbeugenden Sicherungspflicht sind allerdings hinreichend konkrete Umstände, dass an dieser Stelle Glättegefahr besteht; allgemeine Angaben in einem Wetterbericht für ganz Deutschland reichen hierfür alleine nicht aus (OLG Brandenburg, Urteil vom 18.1.2007, 5 U 86/06, WuM 2007, 137).

Ohne konkrete Anhaltspunkte für Schneefall oder gefrierenden Regen besteht keine Pflicht des Eigentümers zur Kontrolle des Gehwegs auf Glättebildung. Dementsprechend kann bei trockenem Wetter keine fortlaufende Beseitigung bloßer Tropfeisbildung verlangt werden (OLG Karlsruhe, Urteil v. 10.9.2008, 7 U 237/07).

Keine Sondervorschriften für Radfahrer

Der Verkehrssicherungspflichtige muss im Hinblick auf Fahrradfahrer keine besonderen Vorkehrungen treffen. Auch Radfahrern obliegt es, das Risiko eines Sturzes, z. B. durch Absteigen an gefährlichen Stellen, selbst zu mindern (OLG Celle, Urteil v. 22.11.2000, 9 U 104/00).

Räum- und Streupflicht an privater Garagenzufahrt

Der Umfang der Räum- und Streupflicht bestimmt sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Grundsätzlich sind die bestimmungsgemäßen Zuwege des Mietobjekts (Hauseingang, Wege zum Hof, Garten, Mülltonne, Tiefgarage) schnee- und eisfrei zu halten (OLG Karlsruhe, Urteil v. 30.12.2008, 14 U 107/07). Gleiches gilt für vorhandene Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraußstellflächen. Diese müssen als 2. Rettungsweg (Art. 5 iVm. Art. 31 Abs. 3 BayBO) für die Nutzer bzw. Bewohner des Gebäudes im Winter schneefrei bzw. schneearm gehalten werden.

Fortssetzung nächste Seite



Die Räum- und Streupflicht auf Straßen und Gehwegen bei Schnee und Eis ist grundsätzlich Aufgabe der Städte und Gemeinden. Diese wälzen ihre Pflicht jedoch in der Regel durch Verordnung bzw. Satzung ganz oder teilweise auf die anliegenden Hauseigentümer ab; diese wiederum durch Mietvertrag auf den oder die Mieter des Anwesens. Maßgeblich ist immer die für das jeweilige Gebiet geltende Verordnung bzw. Satzung, die bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung bezogen werden kann.



HAUS + GRUND MÜNCHEN INFOMIERT ÜBER RECHTEN UND PFLICHTEN IM WINTER

Jeden Winter wichtig: Die Räum- und Streupflicht



Der Hauseigentümer kann seine Pflicht für einen Winterdienst auf ein gewerbliches Unternehmen übertragen und in seiner Steuererklärung als Kosten haushaltsnaher Dienstleistungen geltend machen.

Fortsetzung von vorheriger Seite

Ist eine private Garagenzufahrt für den zu erwartenden Besucherverkehr nur von untergeordneter Bedeutung, sind nach Auffassung des OLG Nürnberg in dem betreffenden Bereich keine besonderen Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Verkehrsteilnehmern kann in solchen Fällen und auf kurzen Strecken zugemutet werden, auf winterliche Glätte zu achten, etwaige Gefahren selbst zu meistern und das verhältnismäßig geringe Restrisiko beim Überwinden der kurzen, nicht geräumten Zufahrtsfläche hinzunehmen (OLG Nürnberg, Urteil v. 30.12.2008, 6 U 186/08).

Wohin mit dem Schnee?

Geräumter Schnee muss grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück gelagert werden. Der Schnee darf daher nicht vor die Einfahrt des Nachbarn geschoben oder über den Grundstückszaun geworfen werden. Allerdings stellt es nach einem Urteil des AG München eine nur unerhebliche Beeinträchtigung des eigenen Grundstücks und damit keinen Grund für eine Unterlassungsklage dar, wenn der Nachbar im Winter dreimal ein oder zwei Schaufeln mit Schnee auf das Nachbargrundstück geworfen hat. Ein solches Verhalten sei zwar geeignet, den Nachbar zu provozieren und das Verhältnis weiter zu verschlechtern. Jedoch habe es – so das AG München – keine spürbaren Auswirkungen auf die rechtliche oder tatsächliche Herrschaftsmacht des Grundstückseigentümers, da es sich letztlich nur um ein paar Liter Wasser handelt, die von selbst im Boden verschwinden, sobald die Temperaturen über dem Gefrierpunkt liegen (AG München, Urteil v. 20.07.2017, 213 C 7060/17).

Keine Räum- und Streupflicht zur Nachtzeit

Die Räum- und Streupflicht ist regelmäßig auf den Zeitraum zwischen dem Einsetzen des allgemeinen Verkehrs am Morgen und dessen Ende in den Abendstunden beschränkt. Wer sich außerhalb den in der Verordnung bzw. Satzung festgelegten Räum- und Streuzeiten bewegt, darf eine Verkehrssicherung grundsätzlich nicht erwarten (OLG Koblenz, Urteil v. 20.2.2008, 5 U 101/08, NZM 2008, 687). Wer somit vor 7 Uhr morgens das Haus verlässt, kann sich nicht darauf verlassen, dass Wege und Straßen geräumt sind (OLG München, Urteil v. 1.10.2009, 1 U 3243/09). Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn es der Vermieter zu vertreten hat, dass auf seinem Gelände zur Nachtzeit vertragsgemäß erheblicher Publikumsverkehr stattfindet. Nur dann muss er auch für dessen Sicherheit sorgen (OLG Koblenz, a.a. O.).

Wer trägt die Beweislast?

Grundsätzlich trägt der Geschädigte die Beweislast für die tatsächlichen Voraussetzungen, aus denen nach den Grundsätzen der Verkehrssicherungspflicht eine Streupflicht erwächst. Bei Glätteisunfällen sind nach der Rechtsprechung jedoch die Regeln über den **Anscheinsbeweis** anwendbar, wenn der Verletzte innerhalb der zeitlichen Grenzen der Streupflicht zu Fall gekommen ist (so zuletzt OLG Karlsruhe, Beschluss v. 05.01.2016, 9 U 108/14, DWW 2016, S. 181). Dann spricht – ähnlich wie bei einem Verstoß gegen konkret gefasste Unfallverhütungsvorschriften – nach dem ersten Anschein eine Vermutung dafür, dass es bei Beachtung der Vorschriften über die Streupflicht nicht zu den Verletzungen gekommen wäre, dass sich also in dem Unfall gerade diejenige Gefahr verwirklicht hat, deren Eintritt die Schutzvorschriften verhindern wollten. Diese Beweiserleichterung greift mithin aber erst, wenn zuvor festgestellt worden ist, dass das Unfallereignis in einem Zeitraum stattgefunden hat, währenddessen die Unfallstelle gestreut werden musste. Dies hat der Geschädigte nachzuweisen (BGH, Beschluss v. 26.2.2009, III ZR 225/08, NJW 2009, 3302). Wer nach Ablauf der mit der Streupflicht verbundenen Tageszeit durch Glatte stürzt, muss beweisen, dass sich der Unfall bei Erfüllung der Streupflicht in der vorgeschriebenen Zeit nicht ereignet hätte (BGH, Beschluss v. 11.8.2009, VI ZR 163/08, WuM 2009, 677).

Übertragung auf Mieter ist zulässig

Der Hauseigentümer kann seine Räum- und Streupflichten auf den bzw. die **Mieter** des Anwesens übertragen. Erforderlich ist eine klare und eindeutige Vereinbarung, z. B. im Mietvertrag (BGH, Urteil v. 22.1.2008, VI ZR 126/07, WuM 2008, 235). Das bloße Aufstellen und Einwerfen eines „Schneeräumplans“ in die Briefkästen der Mieter ist nicht ausreichend (OLG Hamm, Urteil v. 21.12.2012, 9 U 38/12, NZM 2013, S. 358). Bei mehreren Mietern muss der Vermieter auch darauf achten, dass es nicht zu unangemessenen Ungleichbehandlungen der Mieter kommt, z. B. dadurch, dass die Überbürdung nur einzelne Mieter (z. B. die Erdgeschossmieter) und nicht alle Mieter eines größeren Mietobjektes betrifft. Daher ist die formularmäßige Überbürdung des Winterdienstes auf nur 3 von 24 Parteien überraschend und damit unwirksam (AG Köln, Urteil v. 14.9.2011, 211 C 170/11, MDR 2012, 395 sowie OLG Hamm, Urteil v. 21.12.2012, a. a. O.). Insofern gibt es auch kein Gewohnheitsrecht, dass Erdgeschossmieter automatisch räumen und streuen müssen (OLG Frankfurt, 16 U 123/87).

von Hauseigentümern und Mietern



Ist die Übertragung lediglich in einer vorformulierten Hausordnung enthalten, ist dies wirksam, wenn die Hausordnung **Bestandteil** des Mietvertrages ist (OLG Frankfurt, WuM 1998, 399). Wird dagegen im Mietvertrag nur auf die Hausordnung verwiesen bzw. ist sie dem Vertrag nur als loser Anhang beigelegt oder lediglich auf der Rückseite des Vertrages abgedruckt, ohne dass sie unterschrieben wurde, handelt es sich nach Auffassung des OLG Frankfurt (a. a. O.) um eine sog. überraschende Klausel i. S. v. § 305 c Abs. 2 BGB, mit der Folge, dass die Räum- und Streupflicht nicht wirksam auf den Mieter übertragen worden ist.

Obliegt mehreren Mietern eines Mehrfamilienhauses die gemeinschaftliche Pflicht zur Durchführung des Winterdienstes und erleidet einer der Mieter auf dem bei Eisglätte nicht gestreuten bzw. sonst abgestumpften Privatweg auf dem Grundstück einen Unfall, kommt ein Schadenersatzanspruch unter den Mitverpflichteten nicht in Betracht. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Gemeinschaft eine klare Aufgabenteilung, z.B. durch Aufstellung eines Winterdienstplans vereinbart hat (OLG Naumburg, Urteil v. 27.2.2014, 2 U 77/13, NJW-RR 2014 S. 1166).

Auch bei wirksamer Übertragung der Räum- und Streupflicht auf den Mieter verbleiben dem Eigentümer **Kontroll- und Überwachungspflichten**. An diese Verpflichtung wird von der Rechtsprechung ein strenger Maßstab angelegt. Danach darf sich der Eigentümer nicht mit einer formellen Übertragung der Verpflichtung auf den Mieter begnügen, sondern muss sich in regelmäßigen Abständen davon überzeugen, dass der Mieter seine Verpflichtungen auch ordnungsgemäß erfüllt.

Im Streitfall obliegt es dem Vermieter, substantiiert darzulegen und zu beweisen, wie er die Übertragung der Räum- und Streupflicht geregelt und die Erfüllung der Pflicht durch den Mieter überwacht hat (so z. B. OLG Köln, Urteil v. 17.11.1995, WuM 1996, 226). Daher sollten Eigentümer die Überwachung von Zeit zu Zeit dokumentieren, z. B. durch Fotos der vom Verpflichteten ordnungsgemäß geräumten Fläche.

Nach Darlegung dieser Umstände durch den Vermieter trägt allerdings der Geschädigte die Beweislast dafür, dass der Vermieter seinen Überwachungspflichten nicht nachgekommen ist (OLG Köln, Beschluss v. 12.1.2012, 19 U 141/11). Kommt ein Passant zu Schaden, weil der Mieter unzureichend geräumt oder gestreut hat, haftet der Eigentümer nur, wenn der Mieter beweisen kann, dass der Eigentümer seine Kontroll- und Überwachungspflichten verletzt hat (OLG Schleswig, Urteil v. 28.02.2012, 11 U 137/11).

Übernimmt ein Mieter den Winterdienst ohne konkrete Absprache mit dem Vermieter und kommt es jahrelang zu keinen Schäden, so ist der Vermieter einem sodann infolge eines Sturzes auf einer vereisten Fläche Geschädigten nicht wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht verantwortlich (LG Hildesheim, Urteil vom 5.6.2007, 3 O 375/06, MDR 2007, 1194).

Übertragung auf Dienstleister

Beim Einsatz von Hilfspersonen und Beauftragten zur Erfüllung der Winterdienstpflichten (z.B. Hausmeisterservice) ist eine sorgfältige Auswahl, eine gründliche Anweisung über die Art des Räumens und Streuens sowie eine Überwachung der bestellten Hilfskräfte notwendig. Allein die Beauftragung einer Hausverwaltung genügt nicht (OLG Hamm, Urteil v. 21.12.2012, a. a. O.). In diesem Fall gibt es für den Geschädigten auch nicht - wie bei Verletzung der primären Räum- und Streupflicht - die Beweiserleichterung des sog. Anscheinsbeweises d.h. es wird nicht vermutet, dass es bei Beachtung der Vorschriften nicht zu Verletzungen gekommen wäre. Vielmehr trägt der Geschädigte die Beweislast für die Kausalität zwischen seinem Schaden und der Pflichtverletzung des Dienstleisters (OLG Frankfurt, Beschluss v. 22.12.2017, 3 U 186/16). Auch eine Wohnungseigentümergemeinschaft kann ihre Räum- und Streupflicht für öffentlich zugängliche Wege (z.B. Zufahrt zur Tiefgarage, die öffentlich zugänglich ist) auf einen Hausmeister delegieren. Im Schadensfall haftet dann der Hausmeister und nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft. Allerdings verbleibt der Wohnungseigentümergemeinschaft auch in diesem Fall eine Überwachungs- und Kontrollpflicht. Bei der Übertragung des Räum- und Streudienstes auf einen professionellen Hausmeisterdienst darf sich die Wohnungseigentü-



Auch ein hohes Alter entbindet nicht von der Räum- und Streupflicht, da der Eigentümer bzw. der Mieter, auf den diese Pflichten übertragen wurden, einen Dritten mit den Arbeiten beauftragen muss, wenn er sie selbst nicht mehr verrichten kann.

mergemeinschaft jedoch im Allgemeinen auf eine Erfüllung der Pflichten verlassen und muss nicht ohne Anlass alle Einzelheiten der Tätigkeit des Hausmeisterdienstes kontrollieren (OLG Karlsruhe, Urteil v. 07.12.2020, 9 U 34/19). Unbeschadet dessen sollte bei Übertragung des Winterdienstes auf einen Dienstleister darauf geachtet werden, dass dieser eine ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung hat.

Steuerbonus für Winterdienst

Hat der Hauseigentümer den Winterdienst auf ein gewerbliches Unternehmen übertragen, kann er die Kosten in seiner Steuererklärung als Kosten haushaltsnaher Dienstleistungen geltend machen und erhält einen **Steuerbonus in Höhe von 20%** der Kosten, höchstens € 4.000, allerdings nur bei bargeldloser Zahlung aufgrund einer ordnungsgemäßen Rechnung. Dies gilt nach einem Urteil des BFH unabhängig davon, ob der Winterdienst innerhalb des eigenen Grundstücks oder auf einem entlang dem Grundstück verlaufenden Grund durchgeführt wurde (BFH, Urteil v. 20.3.2014, VI R 55/12).

Auch Mieter können die Kosten des Winterdienstes in ihrer Steuererklärung geltend machen, wenn diese in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesen sind.

Beispiel: Hat ein Eigentümer/ Mieter € 500,00 für den Winterdienst bezahlt, vermindert sich die zu zahlende Einkommenssteuer um € 100,00.

Eine Vernachlässigung der Räum- und Streupflicht kann für den Grundstückseigentümer teuer werden. In zahlreichen Urteilen hat die Rechtsprechung geschädigten Personen Ansprüche auf **Schadenersatz** u. a. auf Schmerzensgeld, Verdienstausschlag und Behandlungskosten zuerkannt. Dabei ist in jedem Einzelfall aber auch zu prüfen, ob ein Mitverschulden des Geschädigten vorliegt. In diesem Fall werden Ansprüche des Geschädigten entsprechend seinem Mitverschulden gekürzt.

Zu empfehlen ist der Abschluss einer **Haftpflichtversicherung**, die solche zivilrechtlichen Schadensersatzansprüche abdeckt und auch evtl. Prozesskosten übernimmt. Bußgelder nach der Straßenreinigungs- und -sicherungsverordnung bzw. Geldstrafen wegen fahrlässiger Körperverletzung, wenn aufgrund der Vernachlässigung der Räum- und Streupflicht eine Person zu Schaden kommt, werden von der Versicherung allerdings nicht übernommen.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, 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



HAUS + GRUND

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM



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.

24 h erreichbar.



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



Online-Seminare

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



Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

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

Neuer Mitgliederservice:

Telefonische Abendsprechstunde

Der Mitgliederservice von HAUS + GRUND MÜNCHEN wurde nochmals erweitert. Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten können sich die Mitglieder ab sofort montags bis freitags (außer donnerstags) in der Zeit von 16:00 bis 19:00 Uhr telefonisch beraten lassen. Telefonische Beratung unter **089/55141-300**

Vormittag:	Montag bis Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr
Nachmittag:	Montag bis Donnerstag	13:30 bis 16:00 Uhr
	Freitag	13:30 bis 15:45 Uhr
Neu:	Montag bis Freitag (außer Donnerstag)	16:00 bis 19:00 Uhr

Persönliche Beratung

Eine persönliche Beratung findet nur nach telefonischer Terminvereinbarung (Telefon **089/55141-371**) statt.



UNSER TEAM

Reihe oben (v.l.n.r.): RA Martin Sauer; Martin Seydel; RA Georg Hopfensperger; RA Dr. Benjamin Merkel; RA Bernhard Stocker; RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer; RAin Andrea Nasemann; Dipl.-Ing. Andreas Heisler; Karina Popescu; RAin Astrid Congiu-Wehle; Dipl.-Arch. Andrea Lange; Sabine Grasarevic; RAin Claudia Finsterlin; Christina Schenker.

Reihe mitte: RAin Florentina Mantscheff; RA Simon Koch; RAin Kathrin Gerber; Andreas Stürzer; RAin Birgit Noack, stellvertr. Vorsitzende; RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender; RAin Melanie Sterns-Kolbeck; EvaStürzer; RAin Ariane Schlegel; Katharina Rößler; Andrea Oswald; Ruzica Milicevic.

Reihe unten: RA Francesco di Pace; Renate Nesslauer; RAin Martina Westner; Vera Person-Böhm; RA Heiko Wagener; Katharina Lazovic; RA Harald Spöth; RA Detlef L. Sterns.

HUG MÜNCHEN

HAUS UND WOHNUNG

www.hug-m.de



Der Ratgeber zur neuen Grundsteuer

Mit diesem Buch informieren wir Sie u.a. darüber, welche Daten Ihrer Immobilie Sie für Ihre Grundsteuererklärung benötigen, wie Sie diese beschaffen können und in Ihre Steuererklärung eintragen, die vollständig und fristgerecht bis spätestens 31.01.2023 an das Finanzamt übermittelt werden muss.

Autor:innen

Claudia Finsterlin, Fachanwältin für Steuerrecht, Beraterin bei Haus + Grund München
Rudolf Stürzer, Rechtsanwalt und Vorsitzender von Haus + Grund München

ISBN 978-3-648-16634-5 | Bestell-Nr. E16092

200 Seiten | Buch: 39,95 €

Erhältlich bei HAUS + GRUND MÜNCHEN, in Ihrer Buchhandlung oder im Haufe Shop unter:
www.haufe.de/fachbuch

0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.

Zum 15. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2021 konnte die Zahl der Mitglieder um 820 auf insgesamt 37.258 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als doppelt so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus & Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut. Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN am 12. Mai 2022 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 Leipzig an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- // Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- // 24 Stunden **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr – seit 20 Jahren unverändert

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



		Zuwachs	Gesamt
01 München	Bayern	820	37.258
02 Stuttgart	Württemberg	329	22.359
03 Ingolstadt	Bayern	294	4.388
04 Düsseldorf	Nordrhein Westfalen	200	17.721
05 Heilbronn	Württemberg	193	6.642
06 Freiburg	Baden	195	5.763
07 Heidelberg	Baden	192	5.916
08 Gießen	Hessen	185	4.081
09 Darmstadt	Hessen	185	5.305
10 Moers	Nordrhein Westfalen	160	3.699



40.000
Kostenfreie Rechts-
beratungen jährlich



22
Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater



38.000
Mitglieder in München
und Umgebung



11
Neue Mitglieder pro
Werktag im Durchschnitt



420.000
Wohnungen und Ge-
schäftsräume



39.000.000
Datenbankbeiträge für
Mieter-Bonitätscheck

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Wann die Fassadendämmung geduldet werden muss

In Zeiten hoher Energiepreise möchte Fritz G. aus Eching sein Haus mit einer fachgerechten Fassadendämmung ausstatten. Sein Haus steht allerdings direkt auf der Grundstücksgrenze. Eine gedämmte Fassade würde daher auf das Nachbargrundstück ragen. Er fragt sich, ob er sein Haus unter diesen Umständen dämmen darf.

Nach der alten Rechtsprechung musste es ein Nachbar grundsätzlich nicht dulden, dass die Wand eines an der Grundstücksgrenze errichteten Gebäudes mit Wärmedämmplatten versehen wird, die in den Luftraum des Nachbarn ragen. Mit Spannung erwartet wurde das Urteil des BGH, in dem die Länderregelungen überprüft wurden. Am 12. November 2021 entschied der BGH, dass die landesrechtlichen Regelungen mit dem Grundgesetz vereinbar sind. Danach waren Dämmungen bis maximal 25 Zentimeter in den Nachbarraum hinein erlaubt (V ZR 115/20). Allerdings darf die Nutzung des Nachbargrundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt werden. Zudem darf nicht eine vergleichbare Wärmedämmung auf andere Weise als durch eine Außendämmung mit vertretbarem Aufwand möglich sein.

Solche Auflagen gab es in Berlin nicht. Der Gesetzgeber hatte dort bewusst auf solche Vorschriften verzichtet, um die Handhabung der Vorschrift möglichst einfach zu gestalten. Der BGH hatte nun erneut zu den Fragen der Wärmedämmung zu entscheiden. Er hielt die Berliner Regelung in § 16a Nachbarschaftsgesetz für verhältnismäßig. Der Ansatz des Berliner Gesetzgebers, den Duldungsanspruch klar und einfach zu regeln, um die Durchführung möglichst vieler und rascher Dämmmaßnahmen zu erreichen, sei noch zulässig, auch wenn damit für den jeweiligen Nachbarn im Einzelfall gewisse – unter Umständen auch erhebliche – Härten verbunden sein mögen (BGH, Urteil vom 1.7.2022, V ZR 23/21).

Tipp: Den Nachteil, der für den Nachbarn entsteht, und den er hinzunehmen hat, muss der Verursacher angemessen durch eine jährlich im Voraus zu entrichtende Überbaurente ausgleichen. Es besteht auch die Möglichkeit, für die überbaute Fläche eine Abfindung in Höhe des ortsüblichen Grundstückspreises zu bezahlen. Die Vereinbarung sollte schriftlich geschlossen und ins Grundbuch eingetragen werden.

Rechtsanwältin Andrea Nasemann, München



**RAin Andrea
Nasemann**

*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**





Der neue "Beleidigungsspiegel"

Für viele Bereiche des täglichen Lebens gibt es Spiegel und Tabellen, aus denen sich auf einen Blick, jedenfalls aber mit geringem Leseaufwand ergibt, welche Rechte und Ansprüche sich aus bestimmten Sachverhalten ergeben. Allgemein bekannt sind Mietspiegel, Betriebskostenspiegel, Mietminderungstabellen, Heizspiegel, Schmerzensgeldtabellen, Reisepreisminderungstabellen; aber auch „Beleidigungsspiegel“, die, darüber informieren, welche Schimpfwörter und Kraftausdrücke z.B. gegenüber Behördenvertreter oder Polizisten wieviel kosten. Für entsprechende Äußerungen von Mietern gegenüber dem Vermieter, der Hausverwaltung oder den Mitbewohnern gibt es so etwas -soweit ersichtlich- nicht.

Anmerkung der Redaktion: Die Redaktion von immostar hatte durchaus Bedenken, diese zum Teil drastischen Beleidigungen und Formulierungen, im Original auch wiederzugeben. Aber diese Prozesse sind durchaus Alltag in deutschen Gerichten.

Daher nachfolgend ein (nicht ganz ernst gemeinter) „Beleidigungsspiegel“ mit den entsprechenden rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen zur Information darüber, was den Vermieter zur Kündigung berechtigt bzw. was er „aushalten“ muss. Dass die gerichtliche Würdigung ähnlich gravierender Äußerungen höchst unterschiedlich ausfallen kann, liegt ganz einfach daran, dass es keine

gesetzliche Definition gibt (und auch nicht geben kann), welche Äußerungen nun eine Beleidigung darstellen und die Entscheidung daher auch von den konkreten Umständen des Einzelfalles und nicht zuletzt von der „Schmerzempfindlichkeit“ des Gerichts abhängig ist.

Zur Vermeidung von Missverständnissen: Über 95% aller Mietverhältnisse laufen weitgehend reibungslos. Auch wenn es zu Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien kommt, werden diese in aller Regel sachlich – wie es unter erwachsenen Bürgern selbstverständlich sein sollte – ausgetragen. Aber es gibt eben auch Ausnahmen.

Mit „umgekehrten Vorzeichen“: Vorwurf des Vermieters gegenüber dem Mieter, er solle „die ständige Pinkelei im Garten unterlassen“ stellt keine Beleidigung dar und rechtfertigt keine fristlose Kündigung durch den angesprochenen Mieter (AG Bülh, Urteil v. 05.07.2021, 28 C 15/21, ZMR 2022, S. 47). Letztlich noch ein „netter“ Dialog im Treppenhaus anlässlich von Mietrückständen. Der Vermieter: „Mietern, die nicht zahlen, müsste man echt einen Kopfschuss geben“. Antwort des Mieters: „Aber dann wird doch erst recht keine Miete mehr gezahlt“. Darauf der Vermieter: „Dann schieße ich eben ins Knie“ – LG Lübeck, Urteil v. 21.02.2012, 17 O 208/11: Für den Mieter kein Grund zur fristlosen Kündigung.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

Äußerung des Mieters

Bezeichnung der Vermieterin als „Hexe“ nach Eigenbedarfskündigung

„Fuck you“ gegenüber Hausverwalter im Räumungsrechtstreit

„Vermieter regelt Angelegenheiten mit Nazi-Methoden“

„Schlampe, Fotze, Fick dich“ bei Ausstreken des Mittelfingers gegenüber Mitarbeiterinnen des Vermieters

„Scheiß – Deutscher“ gegenüber Mitbewohner

Rassistische und sexistische Beleidigung von Mitbewohnern

Bezeichnung des Vermieters als „Hurensohn“ in sozialen Netzwerken

Bezeichnung der Vermieterin mit russischen Schimpfwörtern für Bastard, Schlampe, Hündin bei gleichzeitigem Schlagen mit der Handtasche

„Fotze“ im Verhältnis Mann/Frau

Tochter der Vermieterin sei „drogensüchtig, weil ihr die Mutter den Mann ausgespannt hätte“

„Illegale türkische Freimaurer“, „Terroristen von Polizei und Justiz“, Vermieter ist „strunzdoof“ und „saublöd“

„Arschloch, Hurensohn“

„Arschloch, Hurensohn“

„Terrorist und nazihäutiger brauner Misthaufen“

Androhung des „Abschneidens von Körperteilen“

„faule, talentfreie Abrissbirne“

„Fette Kaugummidrecksau“

„Sie promovierter Arsch“

Drohung an den Hausmeister, ihm „die Zähne einzuschlagen, sollte er sich noch einmal in

Vorwurf „Vermieter leiste brutale Sterbehilfe“ (wegen zu hoher Raumtemperaturen)

„Hauswartssystem nach Stasi- und Gestapoart“

„Schwein“

Vorwurf von „kriminellen Machenschaften“

Bedrohung von Mitmietern: „Ich schneide euch die Hälse durch“

Im Internet über den Vermieter: „Heuschrecke, Sauverein, Betrüger, Erpresser“

„Vermieter ist dusselig und soll sein Spatzenhirn anstrengen“

„Russische Schlampe“ (zur Mitbewohnerin)

„Drecksau, Arschloch“

„Schelker!“

Kündigung/Gerichtsentscheidung

Nein

LG Berlin, Urteil v. 08.02.2022, 63 S 146/20, GE 2022, S. 521.

Nein

AG Köpenick, Urteil v. 05.10.2020, 3 C 201/19, ZMR 2022, S. 222.

Ja

OLG Koblenz, Beschluss v. 16.06.2020, 12 U 2229/19, MDR 2020, S. 1240.

Ja, auch bei Vorliegen von Hirnschäden des Mieters

AG Pankow, Urteil v. 20.02.2020, 3 C 340/19, GE 2020, S. 878.

Ja

AG Idstein, Urteil v. 14.10.2019, 3 C 72/19, ZMR 2019, S. 968.

Ja

AG München Urteil v. 31.07.2019, 417 C 4799/19.

Ja

AG Düsseldorf, Urteil v. 11.07.2019, 27 C 346/18, GE 2019, S. 1313.

Nein, bei vorausgegangenem Fehlverhalten der Vermieterin

LG Berlin, Urteil v. 12.03.2019, 67 S 345/18, GE 2019, S. 459.

Ja

AG Neur., U. v. 16.04.2019, 43 C 61/18, NJW-RR 2019, S. 1160.

Nein

LG Saarbr., Urteil v. 18.01.2019, 10 S 53/18, WuM 2019, S. 254.

Nein, weil offensichtlich pathologischer Natur

LG Berlin, Beschluss v. 16.01.2018, 67 S 280/17, GE 2018 S.394

Ja

LG München I, Urteil v. 27.09.2017, 14 S 288/17, ZMR 2018 S.47

Nein, nur „allgemeine Sprachverschönerung“

AG München, Urteil v. 06.12.2016, 461 C 10371/16

Nein, weil „nur“ vom Betreuer der pflegebedürftigen Mieterin geäußert

BGH, Urteil v. 09.11.2016, VIII ZR 73/16

Ja

AG Frankfurt/Main, Urteil v. 26.03.2015, 33 C 3506/14, ZMR 2015 S.620

Nein, da „allenfalls im unteren Spektrum der denkbaren Beleidigungen“

AG Berlin, Urteil v. 30.01.2015, 216 C 461/14, GE 2015 S.389

Ja

LG Mü. I, Urteil v. 13.01.2015, 14 S 24161/14, ZMR 2015 S.856

Ja

AG München, Urteil v. 28.11.2014, 474 C 18543/14, WuM 2015 S.355

Ja

AG Köln, Urteil v. 21.11.2014, 208 C 151/14, DWW 2015 S.298

Ja

AG München, Urteil v. 14.11.2014, 452 C 16687/14

Ja

LG Ansbach, Urteil v. 19.12.2013, 1 S 1252/12, ZMR 2014 S.446

Ja

AG München, Urteil v. 09.08.2013, 411 C 8027/13

Nein

LG Berlin, Urteil v.22.03.2013,63 S 298/12, ZMR 2014 S.38

Ja

LG München I, Urteil v. 10.10.2012, 14 S 9204/12, NJW-RR 2013 S.14

Nein, keine Schmähkritik, weil Bezug zum mietrechtlichen Streit

LG Lübeck, Urteil v. 17.06.2011 – 6 O 133/11, WuM 2013 S.530

Ja

AG München, Urteil v. 21.10.2008, 415 C 20663/08

Ja

AG Coburg, Urteil v. 25.09.2008, 11 C 1036/08, ZMR 2009 S.373

Nein

AG Nürnberg, Urteil v.11.05.1994, 26 C 4676/93, DWW 1996 S.87

Nein, weil nur „mittelschwere“ Beleidigung

LG Hamburg, GE 1990 S.305



Neue Immobilienbewertung: Wird erben unbezahlbar?

Gerade in Bayern können viele Erben von Immobilien ihre Steuern nicht mehr bezahlen. Was zunächst wie ein Luxusproblem klingt, kann weitreichende Folgen für die Meterschaft haben. Denn die Erbschaftsteuer kann auch zum Mietpreistreiber werden.

Jurek S. wohnt in einem Haus im Münchner Stadtteil Schwabing. Seit vier Generationen ist es in Familienbesitz und das soll eigentlich auch so bleiben. Jurek S. ist in diesem Haus aufgewachsen, genauso wie sein 76-jähriger Vater Heinz, der im Stockwerk über ihm wohnt, und dessen Vater. Die Familiengeschichte reicht weit zurück.

Doch im Erbfall stehen nun deutlich höhere Steuern an. Kaum zu schultern, notfalls müsste S. dann verkaufen. Der Urgroßvater hatte das Grundstück 1912 gekauft, erzählt Jurek S.. 1959 baute die Familie hier ein neues größeres Haus mit zwölf Wohnungen und zwei Läden.

In vier der zwölf Wohnungen lebt die Familie selbst, Heinz, Jurek und dessen zwei Söhne. Acht Wohnungen sind vermietet zu fairen Preisen um die elf Euro pro Quadratmeter, wie Jurek S. betont. Ihm ist die Hausgemeinschaft wichtig. "Unsere Nachbarin drüben, wenn da der Videorekorder kaputt ist, ruft sich mich an: 'Ja mein Lieblingsnachbar kommen Sie mal!' Da freu ich mich immer", sagt Jurek S.

Wert des Grundes in München enorm gestiegen

Nun ist der Onkel von Jurek S. gestorben, dem eine vermietete Wohnung gehörte. Für das Erbe fallen nach Jurek S. Schätzungen etwa 160.000 Euro Steuer an. Denn die berechnen sich überwiegend nach dem Wert des Grundes und der ist in München in den vergangenen Jahren geradezu explodiert. Erbe Jurek S. weiß jedoch nicht, wie er das bezahlen soll. "Und wenn man sich dann überlegt was man Miete kriegt dafür - passt nicht", fügt er hinzu.

Parallel will Vater Heinz gerne vier Wohnungen und die Läden, die ihm gehören, an die Kinder überschreiben. Das könnte demnächst noch viel mehr Steuern kosten. Denn der Bundestag hat am 2. Dezember das Jahressteuergesetz 2022 verabschiedet. Es enthält neue Bewertungskriterien für Immobilien. Damit könnte Vererben und Verschenken ab Januar 2023 steuerlich deutlich teurer werden. Der Bundesrat muss allerdings noch zustimmen.

Eigentümerverein warnt vor drastischer Erhöhung

Der Haus- und Grundbesitzerverein München schlägt Alarm. "Durch das Jahressteuergesetz könnte sich ab nächstem Jahr die Erbschaftsteuer noch einmal drastisch erhöhen", sagt der Vorsitzende, Rudolf Stürzer. "Wie hoch sie ausfallen wird, hängt vom Einzelfall ab, von der Art von der Lage der Immobilie. Aber in Einzelfällen kann sich die Steuer durchaus auch vervielfachen."



vom 15.12.2022

Iring Christopeit von der Münchner Steuer- und Rechtsanwaltskanzlei PSP hat exemplarisch einen Fall durchgerechnet. Immobilien sollen nun höher bewertet werden. Welche Auswirkungen hat das auf die Erbschaftsteuer? Hier ein stark vereinfachtes Rechenbeispiel zu einem Einfamilienhaus auf dem Land mit 220 Quadratmetern und 700 Quadratmetern Grund:

Bislang wird der Wert des Hauses auf gut 487.000 Euro festgelegt. Ab 2023 würde das Haus wegen der Änderungen mit knapp 786.000 Euro bewertet, also rund 300.000 Euro höher. Für die Erbschaftsteuer nach Freibetrag für ein Kind würde dies eine Steigerung von etwa 9.600 auf rund 57.900 Euro bedeuten – und damit etwa sechsmal so viel.

Kredite aufnehmen um Steuern zu bezahlen?

Jurek und Heinz S. waren beim Anwalt. Vier Wohnungen und einen Laden vom Vater überschreiben zu lassen, würde etwa 300.000 Euro an Steuern bedeuten. Das zu stemmen geht für ihn nur mit hohen Krediten. "Je älter man wird, desto kürzer ist dann die Zeit, in der man so einen Kredit abzahlen kann" sagt Jurek S.. "Und die Mieten sollen ja gleich bleiben. Die oberste Prämisse ist, das Haus in der Familie zu behalten, und die Mieten auf so einem Niveau, dass auch die Rentner und Singles, die wir hier haben, sich das auch leisten können." Das aber rechnet sich nicht. S. müsste die Mieten drastisch anheben.

Haus- und Grundbesitzerverein: Steuer soll sich nach Ertrag richten

Stürzer vom Haus- und Grundbesitzerverein hält die Berechnung der Erbschaftsteuer gerade für Mietshäuser für grundsätzlich falsch. Er fordert "dass sich die Erbschaftsteuer nicht nach den Bodenrichtwerten, sondern nach den Erträgen, das heißt nach den Mieten, richtet. Ferner, dass Immobilienerben mit Betriebserben gleichgestellt werden. Diese werden ja auch von der Erbschaftsteuer verschont, wenn sie Arbeitsplätze erhalten, nichts anderes darf gelten für Erben von Häusern, wenn die sich verpflichten, die Mieten auf sozialverträglichem Niveau für einen bestimmten Zeitraum zu halten."

Zu viel Erbschaftsteuer, zu wenig Entlastung – das Problem sieht auch seit Längerem das bayerische Finanzministerium.

"Es ist so, dass die Freibeträge seit 2009 nicht mehr angepasst wurden, und wir haben Immobilienpreisentwicklung im Großraum München sicher vom doppelten dessen manchmal sogar dreifachen Wert, und deswegen ist es dringend notwendig dass wir jetzt endlich die Freibeträge anpassen." Albert Füracker, Bayerischer Finanzminister

Bayerns Wirtschaftsminister Hubert Aiwanger geht einen Schritt weiter. Bereits im Sommer hatte er getwittert, die Erbschaftsteuer gehöre abgeschafft.

Ich möchte eingebundene Tweets in BR24 sehen. Hierbei werden personenbezogene Daten (IP-Adresse o.ä.) an Twitter übertragen. Diese Einstellung kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft in der Datenschutzerklärung durch Anklicken des Opt-Out-Buttons geändert werden.

Wenn Jurek S. sich die Erbschaftsteuer nicht mehr leisten kann, bliebe ihm als letzte Konsequenz nur der Verkauf. Das ruft selbst den Mieterverein auf den Plan, der Verkäufe von Mietshäusern aus Privatbesitz vermeiden möchte.

Denn dann gehe es in der Regel an einen Investor, wie Volker Rastätter vom Mieterverein München erklärt. "Was bedeutet, dass für die Mieter die Zeiten wesentlich härter werden, und teurer. Deshalb fordern wir für diejenigen, die wirklich sich verpflichten Jahrzehnte lang faire Mieten weiterhin zu verlangen von ihren Mietern, wie das der Erblasser auch getan hat, dass die einfach steuerlich entlastet werden." Die Regierung plädiert inzwischen für höhere Freibeträge. Jetzt müssen noch die Länder mitziehen.



Nr. 51 vom 21.12.2022

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Vermietung eines Zimmers

Herr M. aus München fragt: Ich bewohne derzeit alleine eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung. Da ich nicht so viel Platz benötige, möchte ich ein Zimmer untervermieten. Gibt es spezielle Untermietverträge? Ich habe Bedenken, dass ich im Falle von Unstimmigkeiten den Mieter nicht wieder losbekomme, immerhin teile ich zwangsläufig Bad, Küche und Flur mit ihm. Gibt es hier Sonderregeln?



Andreas Stürzer
Wirtschaftsjurist
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Die Frage nach einem Untermietvertrag wird sehr häufig gestellt. Bei der Untermiete handelt es sich rechtlich um ein reguläres Mietverhältnis, bei dem nicht wie sonst üblich der Eigentümer, sondern ein Mieter als Vermieter auftritt; insofern gibt es keinen speziellen „Untermietvertrag“. In Ihrem Fall, da Sie selbst Eigentümer und nicht Mieter sind, handelt es sich ohnehin nicht um ein Untermietverhältnis. Das BGB sieht die Möglichkeit der erleichterten Kündigung bei einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung vor. Unter Hinweis hierauf können Sie dann sogar ohne Angabe von Gründen kündigen, allerdings verlängert sich die Kündigungsfrist um 3 Monate. Das bedeutet je nach Länge des Mietverhältnisses beträgt diese mindestens 6 Monate. Handelt es sich bei Ihnen allerdings um ein voll möbliertes Zimmer, das an eine Einzelperson vermietet wird, gelten gem. § 549 II Nr. 2 BGB bestimmte Mieterschutzvorschriften ausnahmsweise nicht. Hierbei ist die Kündigung spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig. Um Ihrer Sorge ausreichend Rechnung zu tragen, ist es also empfehlenswert, das Zimmer voll ausgestattet zu vermieten.

**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@haus-und-grund-muenchen.de**





vom 15.12.2022



Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Abendschau** sowie in der Sendung **mehr/wert** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zum Thema: „Neue Immobilienbewertung: Wird erben unbezahlbar?“

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Miete von Rauchmeldern als Betriebskosten

Frau P. aus München fragt bei uns an: Unsere Hausverwaltung hat Rauchmelder für das gesamte WEG-Objekt angemietet und diese in den Wohnungen installieren lassen. Wir haben extra im Mietvertrag vereinbart, dass die Kosten der Rauchmelder von unseren Mietern zu tragen sind. Diese verweigern aber die Zahlung mit der Begründung, dass die Miete der Rauchmelder keine umlagefähigen Betriebskosten sind.



*Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Zu Recht! In einem neuen BGH Urteil vom 11. Mai 2022 haben die Karlsruher Richter entschieden, dass die Miete von Rauchmeldern den Kosten eines Kaufs entspricht. Die Anschaffungs- und Installationskosten sind keine umlagefähigen Aufwendungen, da diese nur einmalig anfallen. Insofern handelt es sich bei der Miete von Rauchmeldern zwar um regelmäßig anfallende Kosten, aufgrund der Kostenart allerdings nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV.

Gleiches gilt für den Austausch der Rauchmelder, der nach DIN 14676 alle 10 Jahren zu erfolgen hat. Auch die Austauschkosten sind nicht umlagefähige Betriebskosten, wenngleich diese regelmäßig alle 10 Jahre anfallen.

Wartungskosten sind hingegen umlagefähige Kosten, wenn deren Kostentragung im Mietvertrag vereinbart ist. Allerdings ist auch hierbei darauf zu achten, dass keine Instandhaltungsanteile enthalten sind. Diese sind dann entsprechend herauszurechnen.

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**





Das *Mittagsmagazin* von **ARD** und **ZDF** sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Forderungen von Haus + Grund München nach einer Senkung der Erbschaftsteuer für Immobilienerben.

City-light Poster

Marienplatz / Marienhof / Ausg. 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



22

Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater



420.000

Wohnungen und Ge-
schäftsräume



39.000.000

Datenbankeinträge für
Mieter-Bonitätscheck



36.000

Mitglieder in München
und Umgebung

Sonnenstraße 13/III | 80331 München | ☎ **089/55141-0**

info@hug-m.de | **www.hug-m.de**



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



24

Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater



420.000

Wohnungen und Ge-
schäftsräume



39.000.000

Datenbankeinträge für
Mieter-Bonitätscheck



38.000

Mitglieder in München
und Umgebung

Sonnenstraße 13/III | 80331 München | ☎ **089/55141-0**

info@hug-m.de | **www.hug-m.de**

City-light Poster

Hauptbahnhof / 1.UG U-Bahn / Ausg. Schillerstr.

Stachus Zwischengeschoß



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



24

Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater



420.000

Wohnungen und Ge-
schäftsräume



39.000.000

Datenbankeinträge für
Mieter-Bonitätscheck



38.000

Mitglieder in München
und Umgebung

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

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