



PRESSESPIEGEL 2023

BR²⁴

DER SPIEGEL

münchen.tv

Münchener
Wochen
Anzeiger
wochenanzeiger.de

Münchener Merkur

Münchener Merkur

zdf_heute

Süddeutsche Zeitung

COSMOPOLITAN

DIE WELT

IMMOBILIEN ZEITUNG.de
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

AZ

HALLO
Die lokale Wochenzeitung



Deutschlandfunk

Bild

tz

HALLO
münchen

immostar.de

BR

BR BAYERN 2

IHK Das IHK-Magazin für München und Oberbayern

Wohnungswirtschaft
und Mietrecht

Radio
Arabella
105.2

tz BÜRGER
ANWALT
DAS FORUM

Frau
im
Trend





Unser Team



Reihe vorne: RA Bernhard Stocker, RA Simon Koch, Christina Schenker, RAin Martina Westner, RAin Claudia Finsterlin^{1 4}, RAin Birgit Noack – stellvertr. Vorsitzende (*verstorben am 05.09.2023), RA Rudolf Stürzer – Vorsitzender, Eva Stürzer, Sabine Grasarevic, Ruzica Milicevic, Renate Nesslauer, Karina Popescu, RAin Florentina Mantscheff³, RAin Katharina Rößler, RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer⁴

Reihe mitte: Nicolaus Ziegelmayer, Vera Person-Böhm, RA Alexander Schulze-Schönherr^{3 5}, RA Martin Sauer³, RA Heiko Wagener⁵, RA Georg Hopfensperger³, StB Andreas Jovanic¹, RA Nicolai Utz⁴, RA Dr. Benjamin Merkel, RA Harald Spöth^{3 5}, RA Detlef L. Sterns⁵, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer

Reihe hinten: Dipl.-Ing. Andreas Heisler^{6 7}, Katharina Lazovic, RA Martin Seydel, RAin Andrea Nasemann, RAin Melanie Sterns-Kolbeck³, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, RAin Astrid Congiu-Wehle², RAin Ariane Schlegel³, StBin/WPin Regine Funke-Lachotzki¹, Kathrin Gerber^{1 3 4}, Dipl.- Arch. Eth Andrea Lange⁸

¹ Fachanwältin für Steuerrecht,

² Fachanwältin für Familien- und Steuerrecht,

³ Fachanwalt/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,

⁴ Fachanwältin für Erbrecht,

⁵ Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht,

⁶ Energieberater,

⁷ Bauberater,

⁸ Architektin



Pressewesen und Öffentlichkeitsarbeit

- Presse, Rundfunk und Fernsehen berichteten ausführlich über die Jahreshauptversammlung am 25. April 2023, auf der Herr **Prof. Dr. Hans-Werner Sinn**, emeritierter Präsident des ifo Instituts zum Thema „Stagflation, Krieg und Energiewende: Ein schwieriges Umfeld für die Wohnungswirtschaft „ referierte.
- Sämtliche Münchener Tageszeitungen berichteten über die erneute **Auszeichnung** des Vereins als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.
- **Fachseminare** des Vereins zu miet- und steuerrechtlichen Fragen sowie zum Gebäudeenergiegesetz, die auch von Nichtmitgliedern gebucht werden können, mussten wegen der großen Nachfrage von den Referenten des Vereins mehrmals wiederholt werden.
- Bei der turnusmäßig stattfindenden Arbeitsgruppe der Landeshauptstadt München „**Analyse der Innenstadt**“ war der Verein durch RA Bernhard Stocker vertreten.
- In mehreren Münchner Tageszeitungen, in Stadtteilblättern sowie bei regionalen Rundfunk- und Fernsehsendern wurden zahlreiche **Spots, Inserate und Anzeigen** geschaltet.
- Der Immobilienteil der **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichte unter der Rubrik „Die Expertenrunde“ regelmäßig **Interviews** mit Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten des Vereins zu aktuellen Rechtsfragen.
- Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlichte regelmäßig **Interviews** mit Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten des Vereins zu aktuellen Themen.
- In zahlreichen **öffentlichen Veranstaltungen** u.a. auf dem Mietgerichtstag sowie auf Podiumsdiskussionen konnte der Verein die Interessen und Belange der Mitglieder nachhaltig zum Ausdruck bringen.
- **Presse, Rundfunk und Fernsehen** zeigten reges Interesse an der Meinung des Vereins zu den verschiedensten Themen. Dementsprechend nahmen Vorstand und Mitarbeiter in zahlreichen Interviews und Stellungnahmen die Gelegenheit wahr, der Öffentlichkeit die Auffassung des Vereins zu vermitteln.



Im Einzelnen:

4.1.: Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RA Simon Koch** zur Frage, ob ein Grundstückseigentümer vom Nachbarn verlangen kann, dass er seine Katze nicht mehr frei laufen lässt.

7.1.: **RAin Birgit Noack** erläutert in der **Süddeutschen Zeitung**, von welchen Kriterien die Höhe der CO²-Abgabe abhängig ist und bis zu welchem Zeitpunkt dem Mieter die Betriebskostenabrechnung übermittelt werden muss.

11.1.: **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **tz**, wie sich steigende Zinsen und verminderte Bautätigkeit auf die Mietentwicklung auswirken.

Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO**, wie eine Hausverwaltung zur Umsetzung der Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft veranlasst werden kann.

RA Rudolf Stürzer erläutert im **Münchner Merkur**, warum steigende Zinsen und der Ukraine-Krieg die Mieten in die Höhe treiben.

13.1.: **RA Rudolf Stürzer** nimmt in der **tz** Stellung zu einer Studie, wonach auch in München die Löhne und Gehälter in den letzten Jahren stärker gestiegen sind als die Mieten.

Der **Immostar** veröffentlicht eine Presseinformation von HAUS + GRUND MÜNCHEN zu den wichtigsten steuerlichen Neuregelungen des Jahres 2023.

Die **Verbandszeitung** von **Haus und Grund Köln** berichtet in der Januar-Ausgabe über die Neuauflage des von **RAin Kathrin Gerber** und **RAin Andrea Nasemann** verfassten Buches „Nachbarschaftsrecht“.

16.1.: Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Problemen bei der Umwandlung von Gewerbe – in Wohnraum.

17.1.: **RA Rudolf Stürzer** erläutert in **BR24**, was Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer bei der Abgabe der Grundsteuererklärung beachten müssen.

Münchner Merkur und **tz** veröffentlichen ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Gründen für das Sinken der Immobilienpreise bei gleichzeitigem Anstieg der Mieten.

18.1.: **RAin Martina Westner** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** das gesetzliche Wirtschaftlichkeitsgebot, das Vermieter u.a. beim Abschluss von Verträgen mit Versicherungen, Dienstleistern etc. beachten müssen.

Die **Abendzeitung** berichtet über die Empfehlung von HAUS + GRUND, gegen die Feststellungsbescheide zur Grundsteuer vorsorglich Einspruch zu erheben.



Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Rundschau** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, ob Hauseigentümer gegen Bescheide des Finanzamtes über die neue Grundsteuer vorsorglich Einspruch einlegen sollen.

RA Rudolf Stürzer ist Studiogast bei **München TV** zum Thema „Erbsteuer“ und erläutert die Forderungen von Haus + Grund nach Erleichterungen für Erben von Immobilien.

20.1.: **RA Rudolf Stürzer** nimmt in der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ Stellung zur Frage, ob der Vermieter die bestehende Klingelanlage eines Mehrfamilienhauses gegen eine digitale Anlage austauschen darf.

25.1.: Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer** zum Widerruf eines notariellen Testaments.

28.1.: In der **tz** erläutert **RA Rudolf Stürzer** die Räum- und Streupflicht von Hauseigentümern und Mietern sowie die Voraussetzungen für den Ansatz von aufgewendeten Kosten in der Steuererklärung.

31.1.: **Radio Arabella** sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Verlängerung der Abgabefrist für die Grundsteuererklärung.

Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Rundschau** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Verlängerung der Abgabefrist für die Grundsteuererklärung.

1.2.: Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RAin Melanie Sterns-Kolbeck** zur Frage, ob ein in der Gebäudeversicherung einer Wohnungseigentümergeinschaft vereinbarter Selbstbehalt auch dann von allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu tragen ist, wenn ein Schaden (z.B. ein Wasserschaden) ausschließlich oder teilweise im Sondereigentum eines Miteigentümers eingetreten ist.

Die Wochenzeitung **HALLO** berichtet über die Presseinformation von HAUS + GRUND MÜNCHEN zur Verlängerung der Frist für die Abgabe der Grundsteuererklärung sowie über die Empfehlung, gegen den Feststellungsbescheid zur Grundsteuer vorsorglich Einspruch einzulegen.

3.2.: Die **Immostar** berichtet über die Presseinformation von HAUS + GRUND MÜNCHEN zur Verlängerung der Frist für die Abgabe der Grundsteuererklärung sowie über die Empfehlung, gegen den Feststellungsbescheid zur Grundsteuer vorsorglich Einspruch einzulegen.

8.2.: Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** zur Frage, ob sich Wohnungseigentümer auch dann an den Sanierungskosten der Tiefgarage beteiligen müssen, wenn sie selbst nicht Eigentümer eines Stellplatzes sind.



- 10.2.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“, ob sich in einer Wohnungseigentümergeinschaft der Eigentümer eines Tiefgaragenstellplatzes auch dann an den Betriebskosten der Wohnungen wie z.B. Wasser, Abwasser, Müll beteiligen muss, wenn er selbst nicht auch Eigentümer einer Wohnung ist.
- 15.2.:** **RAin Birgit Noack** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, wer nach einem Eigentümerwechsel für die Abrechnung der Betriebskosten zuständig ist.
- Die **Verbandszeitung** von **Haus und Grund Köln** berichtet in der Februar-Ausgabe über die Neuauflage des von **RAin Birgit Noack** verfassten Buches „Vermieterwissen 2023“ sowie über das Buch „Steuern sparen für Immobilieneigentümer“ von **RAin Claudia Finsterlin** und **Dr. Ulrike Kirchhoff**.
- 18.2.:** Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über die Empfehlungen von **RA Rudolf Stürzer** zum Umgang mit Indexmietverträgen, bei denen die Mieten aufgrund des stark gestiegenen Verbraucherpreisindex erheblich erhöht werden könnten.
- 22.2.:** In der Wochenzeitung **HALLO** erläutert **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** die Rechtslage bei der Montage von sog. Balkonkraftwerken durch Mieter in einer Eigentumswohnanlage.
- 1.3.:** **RA Georg Hopfensperger** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Frage, ob der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft auf Schadensersatz oder Durchführung einer Eigentümerversammlung verklagt werden kann, wenn er seit drei Jahren keine Eigentümerversammlung mehr einberufen hat.
- 2.3.:** Im **Münchner Merkur** und der **tz** erläutert **RA Rudolf Stürzer** die Folgen des von Wirtschaftsminister Robert Habeck geplanten Verbots des Einbaus von neuen Öl- und Gasheizungen für Eigentümer und Mieter.
- 8.3.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RA Simon Koch** zur Frage, ob ein Grundstückseigentümer von seinem Nachbarn verlangen kann, dafür zu sorgen, dass dessen Katze nicht weiter sein Grundstück betritt und verunreinigt.
- 9.3.:** **RA Rudolf Stürzer** nimmt in der **Süddeutschen Zeitung** Stellung zum neu erschienenen Münchner Mietspiegel 2023 und dessen Auswirkungen auf die Entwicklung der Münchner Mieten.
- 10.3.:** Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu Rechtsfragen rund um den neuen Münchner Mietspiegel 2023.
- 15.3.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zur Frage, ob eine Wohnung auch wegen Eigenbedarfs für die Cousine gekündigt werden kann.



- 17.3.:** *RA Rudolf Stürzer* erläutert in der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“, ob der Kaltwasserverbrauch in einem Mehrfamilienhaus auf die einzelnen Mieter nach der Größe der Wohnung umgelegt werden darf und Mieter einen Anspruch auf Einbau eines eigenen Kaltwasserzählers zur Erfassung des tatsächlichen Verbrauchs haben.
- Der **Immostar** veröffentlicht ein Interview mit *RA Rudolf Stürzer* zur Entwicklung des Münchner Kauf- und Mietmarkts sowie zur Frage, ob und welchen Umfang sich Vermieter gem. dem neuen „Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz“, an den Kohlendioxidkosten beteiligen müssen.
- Ferner berichtet der **Immostar** über den Ratgeber zur neuen Grundsteuer, der von *RAin Claudia Finsterlin* und *RA Rudolf Stürzer* verfasst wurde.
- 22.3.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit *Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer* zur Frage, welche Sondervorschriften bei der Untervermietung eines Zimmers z.B. einer 3-Zimmer-Wohnung gelten und was dabei beachtet werden sollte.
- 26.3.:** Der **Bayerische Rundfunk** sendet ein Interview mit *RA Rudolf Stürzer* zu einem neuen Urteil des LG München I zur Einschränkung des Grillens auf Balkonen und Terrassen.
- 29.3.:** *RAin Martina Westner* erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, ob der Zugang einer Kündigung um 22:30 Uhr am dritten Werktag eines Monats noch rechtzeitig ist.
- 30.3.:** *RA Rudolf Stürzer* erläutert im **Münchner Merkur** und der **tz** die Ursachen und Folgen des laufend steigenden Pro-Kopf-Verbrauchs an Wohnfläche auf den Miet- und Wohnungsmarkt.
- 31.3.:** *RA Rudolf Stürzer* nimmt in der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ Stellung zu einer Leserfrage, ob Wohnungsnutzer gegenüber dem Nachbarn zur Vermeidung sog. ästhetischer Emissionen verpflichtet sind, bei der Körperpflege im Bad die Vorhänge zu schließen.
- 5.4.:** *RAin Martina Westner* erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO** das sog. Wirtschaftlichkeitsgebot bei der Umlegung von Betriebskosten auf den Mieter.
- 12.4.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit *RA Dr. Benjamin Merkel* zur Frage, ob der Eigentümer eines Gebäudes trotz Bedenken bezüglich Datenschutz und Strahlenbelastung dulden muss, dass der örtliche Wasserversorger sein Gebäude mit funkablesbaren Wasserzählern ausstattet.
- 18.4.:** *RA Rudolf Stürzer* weist im **Münchner Merkur** und der **tz** anlässlich einer Studie zum Immobilienmarkt auf die Fehlbelegung von Sozialwohnungen hin.



- 19.4.:** *RAin Melanie Sterns-Kolbeck* erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO** die Frage, ob ein Wohnungseigentümer die Selbstbeteiligung der Wohnungseigentümergeinschaft bei einem Versicherungsfall übernehmen muss, wenn festgestellt wird, dass der Rohrbruch, der zu dem Versicherungsfall geführt hat, in seiner Wohnung entstanden ist.
- 21.4.:** In der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ erläutert *RA Rudolf Stürzer*, ob der Mieter einer Altbauwohnung wegen Salzausblühungen die Miete mindern und vom Vermieter die Beseitigung der Ausblühungen verlangen kann.
- 26.4.:** Die **Süddeutsche Zeitung** und die **Abendzeitung** berichten über die Pressekonferenz anlässlich der Jahreshauptversammlung, auf der *RA Rudolf Stürzer* u.a. erläutert, warum die Zahl der von privaten Hauseigentümern zum Kauf angebotenen Mehrfamilienhäuser binnen eines Jahres um mehr als 50 % gestiegen ist.
- Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit *RA Georg Hopfensperger* zur Frage, ob in gewerblich genutzten Räumen einer Wohnungseigentümergeinschaft, die in der Teilungserklärung als Laden bezeichnet sind, statt eines Büchergeschäfts ein Döner-Imbiss betrieben werden darf.
- 30.4.:** Der **Bayerische Rundfunk** sendet ein Interview mit *RA Rudolf Stürzer* zu den Rechten des Vermieters, wenn der Mieter in großem Umfang Gerümpel im Garten, auf dem Balkon oder der Terrasse lagert.
- 1.-7.5.:** **München TV** berichtet über die Jahreshauptversammlung mit Prof. Dr. Hans-Werner Sinn und sendet ein Interview mit *RA Rudolf Stürzer* zu den Themen der Pressekonferenz:
1. Neuer Mietspiegel – Starke Zunahme von Mieterhöhungen
Moderate Erhöhungen bei Indexmieten
 2. Münchner Mietshäuser – Immer mehr Eigentümer wollen verkaufen
 3. Habeck – Gesetz und EU-Wahnsinn
Die Folgen für die Münchner Wohnungsmieten
- 3.5.:** *RAin Birgit Noack* erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO**, wer beim Verkauf einer vermieteten Eigentumswohnung für die Betriebskostenabrechnung im Jahr des Verkaufs zuständig ist.
- 4.5.:** Die **Immobilien Zeitung** berichtet über die Pressekonferenz anlässlich der Jahreshauptversammlung, auf der *RA Rudolf Stürzer* u.a. erläutert, warum die Zahl der von privaten Hauseigentümern zum Kauf angebotenen Mehrfamilienhäuser binnen eines Jahres um mehr als 50 % gestiegen ist.
- 5.5.:** *RA Rudolf Stürzer* erläutert in der **tz**, ob bei einer schriftlichen Kündigung, die ein Mieter erst um 22:30 Uhr in den Briefkasten des Vermieters eingeworfen hat, dieser Tag bei Berechnung der Kündigungsfrist noch zu berücksichtigen ist.



- 10.5.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zur Frage, ob bei Wohnungseigentümergeinschaften mit mehr als 25 Wohnungen der Hausverwalter künftig zertifiziert sein muss.
- 11.5.:** **RA Rudolf Stürzer** gibt in der **Abendzeitung** Tipps, in welchen Gegenden rund um München die Kaufpreise für Häuser und Wohnungen noch niedriger sind als im Stadtgebiet München.
- 17.5.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zur Frage, ob der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft auf Schadensersatz oder Durchführung Eigentümerversammlung verklagt werden kann, wenn er seit drei Jahren keine Eigentümerversammlung mehr einberufen hat.
- 18.5.:** **Haus und Grund Köln** berichtet in der Mai-Ausgabe der **Verbandszeitschrift** über die Neuauflagen der Bücher „Betriebskosten in der Praxis“ von **RAin Birgit Noack** und **RAin Martina Westner** sowie „Nachbarschaftsrecht“ von **RAin Kathrin Gerber** und **RAin Andrea Nasemann**.
- 20.5.:** In der **Süddeutschen Zeitung** erläutert **RAin Martina Westner** das sog. Wirtschaftlichkeitsgebot bei der Abrechnung von Betriebskosten gegenüber dem Mieter und die Folgen bei dessen Nichtbeachtung durch den Vermieter.
- 24.5.:** **RAin Florentina Mantscheff** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, ob es auch für Eigentümer, die ihr Haus mit Öl beheizen, staatliche Hilfen entsprechend der sog. Gaspreisbremse gibt.
- 25.5.:** **RA Rudolf Stürzer** nimmt im **Bayerischen Rundfunk** Stellung zu den Plänen der Ampel-Koalition für eine flächendeckende kommunale Wärmeplanung.
- 31.5.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zur Frage, ob der Vermieter eine Wohnung wegen Eigenbedarfs für seine Cousine kündigen kann.
- 1.6.:** **RA Rudolf Stürzer** schildert in der Sendung **quer** des **Bayerischen Fernsehens** die Probleme von Vermietern und Verkäufern von Mietshäusern mit dem Finanzamt, wenn sie zu niedrige Mieten bzw. einen zu niedrigen Kaufpreis verlangen.
- 2.6.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert im **München Merkur** und der **tz** die Nachteile für die Mieter, wenn Erben von privaten Hauseigentümern das Haus verkaufen müssen, um die Erbschaftsteuer bezahlen zu können.
- 4.6.:** **RA Rudolf Stürzer** nimmt in der **tz** Stellung zu konkreten Fällen, in denen die Erben von Hauseigentümern das geerbte Haus verkaufen müssen, um die in den letzten Jahren exorbitant gestiegene Erbschaftsteuer bezahlen zu können.



- 7.6.:** *RA Dr. Benjamin Merkel* erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, ob die Kosten für die durch Verstöße der Mieter gegen die Mülltrennung notwendig gewordene Nachsortierung von Müll auf die Mieter umgelegt werden dürfen.
- 9.6.:** Der **Immostar** berichtet über die Jahreshauptversammlung von HAUS + GRUND MÜNCHEN mit Prof. Dr. Hans-Werner Sinn sowie über die Themen der Pressekonferenz:
1. Neuer Mietspiegel – Starke Zunahme von Mieterhöhungen
Moderate Erhöhungen bei Indexmieten
 2. Münchner Mietshäuser – Immer mehr Eigentümer wollen verkaufen
 3. Habeck – Gesetz und EU-Wahnsinn
Die Folgen für die Münchner Wohnungsmieten
- Ferner berichtet der **Immostar** über die erneute Auszeichnung von HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.
- In der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ beantwortet *RA Rudolf Stürzer* die Leserfrage, ob in einer Betriebskostenabrechnung bei der Position „Tiefgarage“ die darin enthaltenen Positionen einzeln aufgezählt werden müssen.
- 10.6.:** Die **Verbandszeitschrift** von **Haus und Grund Köln** berichtet in der Juni-Ausgabe über die Neuauflage des Vermietet-Lexikons von *RA Rudolf Stürzer / RA Michael Koch* sowie des Praxishandbuchs Wohnungseigentum von *RA Rudolf Stürzer, RA Georg Hopfensperger, RAin Melanie Sterns-Kolbeck, RA Detlef L. Sterns* und *RAin Claudia Finsterlin*.
- 14.6.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit *RAin Martina Westner* zur Frage, ob der Zugang einer Kündigung um 22:30 Uhr am dritten Werktag eines Monats noch rechtzeitig ist.
- 17.6.:** Die **Süddeutsche Zeitung**, **Münchner Merkur** und **tz** berichten über die Jahreshauptversammlung von HAUS + GRUND MÜNCHEN mit Prof. Dr. Hans-Werner Sinn sowie über die Kritik von HAUS + GRUND MÜNCHEN an der Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes (sog. Habeck-Gesetz) und der EU-Gebäuderichtlinie.
- 18.6.:** *RA Rudolf Stürzer* schildert in der **Welt am Sonntag**, wie sich die Sanierungspflichten für Hauseigentümer nach der EU-Gebäuderichtlinie auf die Nachfrage und den Verkehrswert insbesondere von älteren Immobilien auswirken.
- 21.6.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit *RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke* zur Frage, ob Mietsteigerungen aufgrund einer Indexmieterhöhung über der nach der Mietpreisbremse zulässigen Miethöhe liegen dürfen.



- 27.6.:** In der **Süddeutschen Zeitung** nimmt **RA Rudolf Stürzer** Stellung zu den Beschwerden von Kunden der Stadtwerke München über den schon seit längerem nicht durchgeführten Einzug von Abschlagszahlungen durch die Stadtwerke.
- 28.6.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RA Dr. Benjamin Merkel** zur Frage, ob der Eigentümer eines Gebäudes trotz Bedenken bezüglich Datenschutz und Strahlenbelastung dulden muss, dass der örtliche Wasserversorger sein Gebäude mit funkablesbaren Wasserzählern ausstattet.
- 29.6.:** **RA Rudolf Stürzer** kritisiert in der **Abendzeitung** einen Expertenbericht, der zu dem Ergebnis kommt, dass in Berlin eine Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen möglich wäre.
- 5.7.:** **Münchner Merkur** und **tz** berichten über die Kritik von **RA Rudolf Stürzer** an den EU-Plänen zur energetischen Sanierungspflicht von Gebäuden.

Das **IHK Magazin für München und Oberbayern** berichtet in der Juli-Ausgabe über die Jahreshauptversammlung von HAUS + GRUND MÜNCHEN mit Prof. Dr. Hans-Werner Sinn sowie über die erneute Auszeichnung von HAUS + GRUND MÜNCHEN zum 16. Mal in Folge als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** zur Frage, ob Vermieter im Gegenzug für ihr Einverständnis mit der Hundehaltung vom Mieter eine zusätzliche, über drei Monatsmieten hinausgehende Kautions verlangen dürfen.

- 11.7.:** Die **Abendzeitung** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** über die Ursachen des Einbruchs in der Baubranche und zur Frage, wie man sich beim Bau mit einem Bauträger absichern soll.
- 12.7.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zur Frage, ob in gewerblich genutzten Räumen einer Wohnungseigentümergeinschaft, die in der Teilungserklärung als Laden bezeichnet sind, statt eines Büchergeschäfts ein Döner-Imbiss betrieben werden darf.
- 13.7.:** Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der Sendung **quer** mit Christoph Süß ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Auswirkungen der derzeitigen Krise im Wohnungsbau für Hauseigentümer und Mieter.
- 14.7.:** Der **Immostar** berichtet über die erneute Auszeichnung von HAUS + GRUND MÜNCHEN zum 16. Mal in Folge als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

In der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ erläutert **RA Rudolf Stürzer** wie Wohnungseigentümer bei Untätigkeit der Hausverwaltung z.B. nach einem Wasserschaden vorgehen sollen.



Die **Verbandszeitschrift** von **Haus und Grund Köln** berichtet über die Neuauflagen der Bücher „Das Vermieter-Praxishandbuch“ von **RA Rudolf Stürzer, RA Michael Koch, RAin Birgit Noack** und **RAin Martina Westner** und „Die Eigentümerversammlung“ von **RAin Melanie Sterns-Kolbeck** und **RA Georg Hopfensperger**.

- 15.7.:** Die **Abendzeitung** berichtet über die Jahreshauptversammlung von HAUS + GRUND MÜNCHEN mit Prof. Dr. Hans-Werner Sinn sowie über die Kritik von HAUS + GRUND MÜNCHEN an der Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes (sog. Habeck-Gesetz) und der EU-Gebäuderichtlinie.
- 19.7.:** **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** erläutert im Interview mit den **Münchener Wochenanzeigern** die Rechtsfolgen für den Lebensgefährten einer Mieterin, der den Tod der Mieterin erst über ein Jahr später dem Vermieter anzeigt.
- 20.7.:** Der **Bayerische Rundfunk** sendet im Notizbuch in einem Beitrag zum Thema Zwangsversteigerung ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Gründen für die Zunahme von Teilungsversteigerungen.
- 21.7.:** **Münchener Merkur** und **tz** veröffentlichen ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, wie sich Hauseigentümer mit Verkaufsabsichten bei den derzeit fallenden Immobilienpreisen verhalten sollen.
- 26.7.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RA Georg Hopfensperger** zur Frage, ob bei Wohnungseigentümergeinschaften mit mehr als 25 Wohnungen der Hausverwalter künftig zertifiziert sein muss.
- 2.8.:** Die **Münchener Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** zur Frage, wie Forderungen gegen einen aus der Wohnung unbekannt verzogenen Mieter geltend gemacht werden können.
- 7.8.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **tz** wie sich die stark gestiegenen Hypothekenzinsen und Baupreise auf den Immobilienmarkt und die Entwicklung der Mieten auswirken.
- 9.8.:** **RAin Florentina Mantscheff** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO**, ob es auch für Eigentümer, die ihr Haus mit Öl beheizen, staatliche Hilfen entsprechend der sog. Gaspreisbremse gibt.
- 11.8.:** In der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ beantwortet **RA Rudolf Stürzer** eine Leserfrage, ob Eigentümern und Mietern von der Hausverwaltung bzw. vom Vermieter das Füttern von Vögeln innerhalb des Grundstücks verboten werden kann.

Die **Verbandszeitschrift** von **Haus und Grund Köln** berichtet in der August-Ausgabe über die Neuauflagen der Bücher „Streitfall Eigenbedarf“ (**Gerber/Nasemann**) sowie „Wohnungseigentümer-Lexikon“ (**Sterns-Kolbeck/Sterns/Denk**).



- 16.8.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RA Simon Koch** zur Frage, ob der Hausverwalter verpflichtet ist, den Wohnungseigentümern eine Eigentümerliste zu zusenden.
- 18.8.:** **RA Rudolf Stürzer** beantwortet im **Münchner Merkur** Fragen zum Nachbarschaftsrecht.
- Der **Immostar** veröffentlicht Presseinformationen von HAUS + GRUND MÜNCHEN zur aktuellen Urteilen aus dem Miet- und Wohnungsrecht.
- 19.8.:** **RAin Martina Westner** erläutert in der **Süddeutschen Zeitung**, wie Vermieter vorgehen können, wenn Mieter auf Gemeinschaftsflächen Gegenstände lagern oder nach ihrem Auszug aus der Wohnung zurücklassen.
- 21.8.:** Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Abendschau** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Gründen für die stark gestiegenen Baukosten.
- 23.8.:** **RA Dr. Benjamin Merkel** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO**, ob Kosten für das durch Verstöße der Mieter gegen die Mülltrennung notwendig gewordene Nachsortieren von Müll auf die Mieter umgelegt werden dürfen.
- 25.8.:** In der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ erläutert **RA Rudolf Stürzer**, ob einem Mieter wegen Verursachung eines Wasserschadens gekündigt werden kann.
- 30.8.:** **RAin Florentina Mantscheff** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, ob es auch für Eigentümer, die ihr Haus mit Öl beheizen staatliche Hilfen entsprechend der sog. Gaspreisbremse gibt.
- Die Fachzeitschrift des **Deutschen Mieterbundes (DMB) Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WuM)** berichtet in der August-Ausgabe über die Neuauflage des Buches „Betriebskosten in der Praxis“ von **RAin Birgit Noack** und **RAin Martina Westner**.
- 1.9.:** Der **Immostar** veröffentlicht den Kommentar von **RA Rudolf Stürzer** zum neuen Heizungsgesetz: „Eine Kugel Eis für die Vermieter“.
- In der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ beantwortet **RA Rudolf Stürzer** eine Leserfrage, ob Mieter bei ihrem Auszug zur Beseitigung von Dübellöchern verpflichtet sind.
- 2.9.:** **Süddeutsche Zeitung, Münchner Merkur, tz** und **Bild** berichten über die neue Energieberatung bei HAUS + GRUND MÜNCHEN.
- 6.9.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** zur Frage, ob Mietsteigerungen aufgrund einer Indexmieterhöhung über der nach der Mietpreisbremse zulässigen Miethöhe liegen dürfen.



- 8.9.:** *RA Rudolf Stürzer* kritisiert im **Bayerischen Rundfunk** die unzureichenden Umlagemöglichkeiten von Kosten für energetische Maßnahmen auf die Mieter und erläutert die Auswirkungen auf die Modernisierungsbereitschaft von Hauseigentümern.
- 12.9.:** **Süddeutsche Zeitung, Münchner Merkur** und **tz** berichten über die Abweisung der Popularklage der Stadt München gegen das von HAUS + GRUND MÜNCHEN erstrittene Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs, wonach Bauherrn bei Abriss eines alten Gebäudes nicht verpflichtet werden können, die neu entstehenden Wohnungen zur Mietspiegelmiete zu vermieten.
- 13.9.:** Die **Abendzeitung** berichtet zum gleichen Thema.
- Die **Münchner Wochenanzeiger** sowie die Wochenzeitung **HALLO** berichten über die neue Energieberatung bei HAUS + GRUND MÜNCHEN sowie über die erneute Auszeichnung als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.
- RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke* erörtert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Frage, ob Mieter bei Schimmelbefall zur Minderung der Miete berechtigt sind.
- 20.9.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit *RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke* zur Frage, ob Vermieter im Gegenzug für ihr Einverständnis mit der Hundehaltung vom Mieter eine zusätzliche, über drei Monatsmieten hinausgehende Kautionszahlung verlangen dürfen.
- 22.9.:** In der **tz**-Serie „Bürgeranwalt“ erläutert *RA Rudolf Stürzer* Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Sanierung einer undichten Dachterrasse.
- 25.9.:** Im täglichen **tz**-Ratgeber erläutert *RA Rudolf Stürzer* die Rechtslage, wenn sich der Miteigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft weigert, sich anteilig an den Reparaturkosten einer Duplexparker-Anlage zu beteiligen, zu der er laut Teilungserklärung verpflichtet ist.
- 26.9.:** **Münchner Merkur** und **tz** berichten über die Kritik von HAUS + GRUND MÜNCHEN an den Ergebnissen des Bau- und Wohnungsgipfels im Kanzleramt.
- 27.9.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit *Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer* zur Rechtslage, wenn der Mieter einer unzulässigen Mieterhöhung vorbehaltlos zugestimmt und die erhöhte Miete bezahlt hat.

Anlässlich der zahlreichen Untervermietungen von Wohnungen zur Wieszeit veröffentlicht die **Abendzeitung** ein Interview mit *RA Rudolf Stürzer* zur Rechtslage bei der Untervermietung von Wohnungen.



- 2.10.:** Auf **ZDF heute** erläutert **RA Rudolf Stürzer** die Rechtslage bei energetischen Sanierungen und Instandhaltungsarbeiten durch den Vermieter und gibt Tipps für die richtige Vorgehensweise.
- 4.10.:** **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **HALLO** die Rechtsfolgen für den Lebensgefährten einer Mieterin, der den Tod der Mieterin erst über ein Jahr später dem Vermieter anzeigt.
- Der **Münchener Merkur** veröffentlicht einen Leserbrief von **RA Rudolf Stürzer** mit dessen Kritik an unzutreffenden Aussagen über die Zusammensetzung des Münchner Mietspiegels.
- 11.10.:** Die **Münchener Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer** zur Entwicklung der Immobilienpreise.
- 15.10.:** **DER SPIEGEL** berichtet über die Jahreshauptversammlung von HAUS + GRUND MÜNCHEN mit Hauptredner Prof. Dr. Hans-Werner Sinn zum Thema „Stagflation, Krieg und Energiewende“ sowie über die erneute Auszeichnung von HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.
- 17.10.:** Die **Süddeutsche Zeitung** kündigt die Podiumsdiskussion „SZ im Dialog: Wer soll das noch bezahlen?“ an, auf der **RA Rudolf Stürzer** mit Politikern und Vertretern der Wohnungswirtschaft diskutiert.
- 18.10.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RA Simon Koch** zur Frage, ob der Hausverwalter verpflichtet ist, den Wohnungseigentümern eine Eigentümerliste zu zusenden.
- 20.10.:** Der **Immostar** veröffentlicht das Grußwort von **RA Rudolf Stürzer** zur Münchner Immobilienmesse.
- In der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ beantwortet **RA Rudolf Stürzer** die Frage eines Lesers, ob der Vermieter dem Mieter wegen beleidigenden Äußerungen kündigen kann.
- Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** erläutert im **Immostar** die neuen Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes, das am 01.01.2024 in Kraft tritt.
- 25.10.:** Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet ausführlich über die Veranstaltung „SZ im Dialog“ im Verlagshaus der **Süddeutschen Zeitung** zum Thema „Mieten in München. Wer soll das noch bezahlen?“, auf der **RA Rudolf Stürzer** mit Politikern und Vertretern der Wohnungswirtschaft diskutiert hat.
- Die **Münchener Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** zur Frage, wer für die Beseitigung eines Wespennestes im Rollladenkasten zuständig ist und wer die Kosten tragen muss.



Die **Verbandszeitung** von **Haus und Grund Köln** berichtet in der Oktober-Ausgabe über die von Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von HAUS + GRUND MÜNCHEN verfassten Bücher „Einbruchsicherung“ (**Stürzer/Onischke**), „Mietrecht für Vermieter von A-Z“ (**Stürzer/Koch**) und „Sicherer Umgang mit Handwerkern“ (**Gerber/Nasemann**).

Die Zeitschrift **Cosmopolitan** veröffentlicht in der November-Ausgabe ein Interview mit **RAin Martina Westner** zur Frage, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang Mieter zur Minderung der Miete berechtigt sind.

2.11.: Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** zur Frage, wie Forderungen gegen einen aus der Wohnung unbekannt verzogenen Mieter geltend gemacht werden können.

8.11.: **RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer** erläutert im Interview mit den **Münchener Wochenanzeigern**, was beim Erwerb einer Immobilie zur Selbstnutzung zu beachten ist.

10.11.: Der **Immostar** veröffentlicht Presseinformationen von HAUS + GRUND MÜNCHEN zu aktuellen Urteilen aus dem Miet- und Wohnungsrecht.

15.11.: Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** zur Rechtslage, wenn der Mieter einer unzulässigen Mieterhöhung vorbehaltlos zugestimmt und die erhöhte Miete bezahlt hat.

16.11.: Der **Bayerische Rundfunk** sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zum Unterschied von Hypotheken und Grundschulden sowie zur Frage, ob eine Grundschuld nach vollständiger Rückzahlung des Darlehens, das für den Kauf der Wohnung aufgenommen wurde, im Grundbuch gelöscht werden sollte.

21.11.: Der **Bayerische Rundfunk** sendet auf **Bayern 1** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Neufassung des Telekommunikationsgesetzes, wonach ab 1.7.2024 die Gebühren für den Kabelanschluss nicht mehr als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können.

22.11.: **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** erläutert im Interview mit den **Münchener Wochenanzeigern**, wie die Kosten von Frisch- und Abwasser zwischen den Parteien eines Mehrfamilienhauses aufzuteilen und abzurechnen sind, wenn der Verbrauch in einer Wohnung wegen eines defekten Wasserzählers nicht korrekt ermittelt werden konnte.

Münchener Merkur und **tz** veröffentlichen eine Stellungnahme von **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, in welchen Regionen außerhalb des Stadtgebietes München die Kaufpreise für Immobilien besonders stark nachgegeben haben.

23.11.: Der **Deutschlandfunk** sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Kosten sowie den Vor- und Nachteilen eines Fernwärmeanschlusses für Münchens Hauseigentümer.



Die Fachzeitschrift des **Deutschen Mieterbundes (DMB) Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WuM)** stellt in der November-Ausgabe die Neuauflage des von **RAin Melanie Sterns-Kolbeck, RA Detlef L. Sterns** und **Justin Denk** verfassten Wohnungseigentümer-Lexikon vor.

29.11.: **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **Süddeutschen Zeitung** die Probleme von Eigentümern von Mehrfamilienhäusern und Vermietern, wenn sie ihre Mieter mit Mieterstrom d.h. mit selbsterzeugtem Strom z.B. aus einer Photovoltaik-Anlage versorgen wollen.

Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer** zur Entwicklung der Immobilienpreise.

Die **Verbandszeitschrift** von **Haus und Grund Köln** berichtet in der November-Ausgabe des von **RAin Claudia Finsterlin** und **RA Georg Hopfensperger** verfassten Buches „Energiesparen für Immobilieneigentümer und Verwalter“.

30.11.: **RA Rudolf Stürzer** beantwortet in einer Telefon-Aktion der Zeitschrift „**Frau im Trend**“ Leserfragen zur Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes.

2.12.: Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht ein Interview mit **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** zu den Auswirkungen der am 01.01.2024 in Kraft tretenden Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes auf Eigentümer und Mieter.

RAin Martina Westner erläutert in der **Süddeutschen Zeitung**, für welche Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen Mieter die vorherige Zustimmung des Vermieters einholen müssen.

4.12.: **RA Rudolf Stürzer** erläutert im **Bayerischen Rundfunk** die Räum- und Streupflicht von Hauseigentümern und Mietern sowie die Frage, welche Vorkehrungen Hauseigentümer gegen drohenden Schneebruch bei Bäumen und Dachlawinen treffen müssen.

6.12.: **RA Georg Hopfensperger** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Frage, ob Vermieter damit einverstanden sein müssen, dass Mieter in der vermieteten Garage eine Wall-Box installieren.

8.12.: Der **Immostar** veröffentlicht ein Interview mit **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** zu den Auswirkungen der am 01.01.2024 in Kraft tretenden Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes auf Eigentümer und Mieter.

RA Rudolf Stürzer erläutert im **Immostar** die Räum- und Streupflicht von Hauseigentümern und Mietern.

9.12.: Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht eine Stellungnahme von **RA Rudolf Stürzer** zur Räum- und Streupflicht von Hauseigentümern und Gemeinden sowie zur Eigenverantwortung von Fußgängern.



- 13.12.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** zur Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen Mieter wegen Schimmelbefall in der Wohnung zur Minderung der Miete berechtigt sind.
- 14.12.:** Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht eine Stellungnahme von **RA Rudolf Stürzer** zu einem Urteil des Amtsgerichts München, wonach im Rechtsstreit über eine Mieterhöhung bei Bestimmung der ortsüblichen Miete ein Stichtagszuschlag d.h. ein Inflationsausgleich zu den Mietwerten des Münchner Mietspiegels hinzuzurechnen ist.
- 15.12.:** **Münchner Merkur, tz** und **Abendzeitung** berichten über die Stellungnahme von **RA Rudolf Stürzer** zu dem Urteil des Amtsgerichts München über einen Stichtagszuschlag.
- Die **Verbandszeitung** von **Haus und Grund Köln** berichtet über die soeben erschienene Neuauflage des Vermieter-Lexikons von **RA Rudolf Stürzer** und **RA Michael Koch**.
- 20.12.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer** zur Frage, welche steuerlichen Förderungen Hauseigentümer bei der Sanierung ihres eigengenutzten Hauses in Anspruch nehmen können.
- 21.12.:** Die **Immobilien Zeitung** berichtet über die Stellungnahme von **RA Rudolf Stürzer** zu dem Urteil des Amtsgericht München über einen Stichtagszuschlag zum Münchner Mietspiegel.
- 22.12.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **tz**-Serie „**Bürgeranwalt**“ ein Urteil des OLG Brandenburg zu den Ansprüchen des Vermieters gegen den Mieter bei Abhandenkommen eines Schlüssels einer zentralen Schließanlage.
- 23.12.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **Süddeutschen Zeitung** die Entwicklung des Münchner Mietwohnungsmarktes sowie die Gründe für die Wohnungsknappheit und die steigenden Mieten.
- 26.12.:** Der **Bayerische Rundfunk** sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Neuregelungen für Haus- und Wohnungseigentümer im Jahr 2024.
- 27.12.:** Die Wochenzeitung **HALLO** veröffentlicht ein Interview mit **Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer** zur Frage, wer für die Beseitigung eines Wespennestes im Rollladenkasten zuständig ist und wer die Kosten tragen muss.
- 28.12.:** Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Rundschau-BR24** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den ab 01.01.2024 geltenden Bestimmungen des sog. Heizungsgesetzes.



Stichwortverzeichnis

	Fundstelle	Datum	
A nzeige H + G MÜNCHEN	A&D Golf	02.05.2023	
	Immostar	09.06.2023	
	Münchner Merkur + tz	17.06.2023	
	Süddeutsche Zeitung	17.06.2023	
	Neuhauser Werkstätten	01.07.2023	
	IHK	01.07.2023	
	Immostar	14.07.2023	
	Münchner Wochenanzeiger	13.09.2023	
	Wochenzeitung HALLO	13.09.2023	
	Neuhauser Werkstätten	15.12.2023	
	Anzeige H + G MÜNCHEN - Jahreshauptversammlung	Immostar	28.04.2023
		München TV	01.-07.05.2023
		Immostar	09.06.2023
DER SPIEGEL		15.10.2023	
<hr/>			
B alkon Betriebskosten / -abrechnung / -umlage	tz-Serie „Bürgeranwalt“	11.08.2023	
	Münchner Wochenanzeiger	18.01.2023	
	Immostar	20.01.2023	
	Münchner Wochenanzeiger	15.02.2023	
	Immostar	17.03.2023	
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	17.03.2023	
	Wochenzeitung HALLO	05.04.2023	
	Immostar	28.04.2023	
	Wochenzeitung HALLO	03.05.2023	
	Süddeutsche Zeitung	20.05.2023	
	Münchner Wochenanzeiger	07.06.2023	
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	09.06.2023	
	Wochenzeitung HALLO	23.08.2023	
	Münchner Wochenanzeiger	22.11.2023	
<hr/>			
B ücher (Vorstellung/Besprechung) Betriebskosten in der Praxis Das Vermieter-Praxishandbuch Die Eigentümerversammlung Energiesparen für Immobilieneigentümer und Verwalter Einbruchsicherung Nachbarschaftsrecht Praxishandbuch Wohnungseigentum Sicherer Umgang mit Handwerkern So vermieten Sie Ihre Immobilie mit Gewinn Steuern sparen für die Immobilien-Eigentümer Streitfall Eigenbedarf Wohnungseigentümer-Lexikon Vermieter-Lexikon Vermieter-Praxishandbuch Vermieterwissen 2023	Kölner HuG	15.05.2023	
	Wohnungswirtschaft und Mietrecht	26.08.2023	
	Kölner HuG	15.07.2023	
	Kölner HuG	15.07.2023	
	Kölner HuG	15.11.2023	
	Kölner HuG	15.10.2023	
	Kölner HuG	15.01.2023	
	Kölner HuG	15.05.2023	
	Kölner HuG	15.06.2023	
	Kölner HuG	15.10.2023	
	Kölner HuG	15.10.2023	
	Kölner HuG	15.02.2023	
	Kölner HuG	15.08.2023	
	Kölner HuG	15.08.2023	
	Wohnungswirtschaft und Mietrecht	30.11.2023	
	Kölner HuG	15.06.2023	
	Fränkischer Hausbesitz	15.12.2023	
	Kölner HuG	15.07.2023	
	Kölner HuG	15.02.2023	
	<hr/>		
	E -Auto / Ladestation / Elektromobilität Erbschaft- und Schenkungssteuer	Immostar	28.04.2023
		München TV	18.01.2023
		Wochenzeitung HALLO	25.01.2023



Stichwortverzeichnis

	Fundstelle	Datum
Fernwärme Funkablesbare Zähler	Münchner Merkur	02.06.2023
	tz	02.06.2023
	tz	04.06.2023
	Deutschlandfunk	23.11.2023
	Münchner Wochenanzeiger Wochenzeitung HALLO	12.04.2023 28.06.2023
<hr/>		
Grundsteuer / -erklärung	Immostar	13.01.2023
	Bayerischer Rundfunk	17.01.2023
	Abendzeitung	18.01.2023
	Bayerisches Fernsehen	18.01.2023
	Bayerisches Fernsehen	31.01.2023
	Radio Arabella	31.01.2023
	Wochenzeitung HALLO	01.02.2023
	Immostar	03.02.2023
	Immostar	17.03.2023
	Gewerbe Grußworte Immobilienmesse	Wochenzeitung HALLO Immostar
<hr/>		
Heizungsgesetz (GEG): Energiepreise / Energetische Sanierung / Klima / Wohnungsbau	Süddeutsche Zeitung	07.01.2023
	Münchner Merkur	02.03.2023
	tz	02.03.2023
	Immostar	28.04.2023
	Münchner Wochenanzeiger	24.05.2023
	Süddeutsche Zeitung	26.04.2023
	Bayerischer Rundfunk	25.05.2023
	Süddeutsche Zeitung	27.06.2023
	Abendzeitung	29.06.2023
	Münchner Merkur	05.07.2023
	tz	05.07.2023
	Abendzeitung	11.07.2023
	Bayerisches Fernsehen	13.07.2023
	Abendzeitung	15.07.2023
	tz	07.08.2023
	Wochenzeitung HALLO	09.08.2023
	Bayerisches Fernsehen	21.08.2023
	Münchner Wochenanzeiger	30.08.2023
	Immostar	01.09.2023
	Süddeutsche Zeitung	02.09.2023
	Münchner Merkur	02.09.2023
	tz	02.09.2023
	Bild	02.09.2023
	Bayerischer Rundfunk	08.09.2023
	ZDF	02.10.2023
	Immostar	20.10.2023
Frau im Trend	30.11.2023	
Süddeutsche Zeitung	02.12.2023	
Immostar	08.12.2023	
Münchner Wochenanzeiger	20.12.2023	
Hypotheken und Grundschuld	Bayerischer Rundfunk	16.11.2023
<hr/>		
Indexmiete	Süddeutsche Zeitung	18.02.2023
	Wochenzeitung HALLO	06.09.2023
Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht	Wochenzeitung HALLO	08.02.2023



Stichwortverzeichnis

	Fundstelle	Datum
	Immostar	28.04.2023
	Immostar	18.08.2023
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	22.09.2023
K aufen oder Mieten	Münchner Merkur	21.07.2023
	tz	21.07.2023
	Münchner Wochenanzeiger	08.11.2023
Kaution	Immostar	28.04.2023
	Münchner Wochenanzeiger	05.07.2023
	Wochenzeitung HALLO	20.09.2023
Kündigung	Immostar	28.04.2023
	tz	05.05.2023
	Wochenzeitung HALLO	14.06.2023
	Immostar	23.06.2023
	Immostar	18.08.2023
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	25.08.2023
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	20.10.2023
Kündigung wegen Eigenbedarf	Immostar	10.11.2023
	Immostar	20.01.2023
	Münchner Wochenanzeiger	15.03.2023
	Immostar	17.03.2023
	Wochenzeitung HALLO	31.05.2023
	Immostar	23.06.2023
	Immostar	18.08.2023
	Immostar	01.09.2023
	Immostar	10.11.2023
M ängel	Immostar	28.04.2023
	Münchner Wochenanzeiger	25.10.2023
	Wochenzeitung HALLO	27.12.2023
Mieten und Preise / Mietspiegel	Münchner Merkur	11.01.2023
	tz	11.01.2023
	Münchner Merkur	17.01.2023
	tz	17.01.2023
	Süddeutsche Zeitung	09.03.2023
	Süddeutsche Zeitung	10.03.2023
	Immostar	17.03.2023
	Münchner Merkur	30.03.2023
	tz	30.03.2023
	Süddeutsche Zeitung	25.04.2023
	Abendzeitung	26.04.2023
	Immostar	28.04.2023
	Welt am Sonntag	18.06.2023
	Münchner Merkur	04.10.2023
	Münchner Wochenanzeiger	11.10.2023
	Süddeutsche Zeitung	17.10.2023
	Immostar	10.11.2023
	Münchner Merkur	22.11.2023
	tz	22.11.2023
	Wochenzeitung HALLO	29.11.2023
	Süddeutsche Zeitung	24.12.2023
Mietminderung u. -erhöhung	Immostar	20.01.2023
	Immostar	17.03.2023
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	21.04.2023
	Immostar	28.04.2023
	Immostar	23.06.2023
	Immostar	23.06.2023



Stichwortverzeichnis

	Fundstelle	Datum
	Immostar	18.08.2023
	Münchner Wochenanzeiger	27.09.2023
	Cosmopolitan	02.11.2023
	Immostar	10.11.2023
	Wochenzeitung HALLO	15.11.2023
	tz	15.12.2023
	Münchner Merkur	15.12.2023
	Abendzeitung	15.12.2023
	Immobilien Zeitung	21.12.2023
Mietpreisbremse	Immostar	28.04.2023
	Münchner Wochenanzeiger	21.06.2023
	Immostar	23.06.2023
	Immostar	18.08.2023
	Immostar	01.09.2023
Mietrecht	Bayerischer Rundfunk	30.04.2023
	Münchner Wochenanzeiger	19.07.2023
	Wochenzeitung HALLO	04.10.2023
	Immostar	10.11.2023
	Immostar	10.11.2023
	Süddeutsche Zeitung	02.12.2023
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	22.12.2023
Modernisierung	Immostar	20.01.2023
	Münchner Wochenanzeiger	06.12.2023
<hr/>		
N achbarschaftsrecht	Münchner Wochenanzeiger	04.01.2023
	Wochenzeitung HALLO	08.03.2023
	Bayerischer Rundfunk	26.03.2023
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	31.03.2023
	Münchner Merkur	18.08.2023
Neuregelungen 2023 und 2024	Immostar	13.01.2023
	Bayerischer Rundfunk	26.12.2023
	Bayerischer Rundfunk	28.12.2023
<hr/>		
Ö ffentliche Zustellung	Münchner Wochenanzeiger	02.08.2023
	Wochenzeitung HALLO	02.11.2023
<hr/>		
P hotovoltaik / Balkonkraftwerk	Wochenzeitung HALLO	22.02.2023
	Süddeutsche Zeitung	28.11.2023
	Süddeutsche Zeitung	29.11.2023
<hr/>		
R äum-und Streupflicht	tz	28.01.2023
	Abendzeitung	27.09.2023
	Bayerischer Rundfunk	04.12.2023
	Immostar	08.12.2023
	Wochenzeitung HALLO	09.12.2023
<hr/>		
S oziale Vermieter	Bayerisches Fernsehen	01.06.2023
<hr/>		
S chadensersatzanspruch	Immostar	18.08.2023
	Immostar	10.11.2023
Schimmel	Münchner Wochenanzeiger	13.09.2023
	Wochenzeitung HALLO	13.12.2023



Stichwortverzeichnis	Fundstelle	Datum
Schönheitsreparaturen	tz-Serie „Bürgeranwalt“	01.09.2023
T elekommunikationsgesetz	Bayerisches Fernsehen	21.11.2023
U mwandlung	Süddeutsche Zeitung	16.01.2023
Untervermietung	Immostar	17.03.2023
	Wochenzeitung HALLO	22.03.2023
	Immostar	10.11.2023
V erkehrssicherungspflicht	Immostar	10.11.2023
W ohngebäudeversicherung	Wochenzeitung HALLO	19.04.2023
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	Wochenzeitung HALLO	11.01.2023
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	20.01.2023
	Immostar	20.01.2023
	Münchner Wochenanzeiger	01.02.2023
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	10.02.2023
	Münchner Wochenanzeiger	01.03.2023
	Münchner Wochenanzeiger	26.04.2023
	Münchner Wochenanzeiger	10.05.2023
	Wochenzeitung HALLO	17.05.2023
	tz-Serie „Bürgeranwalt“	14.07.2023
	Wochenzeitung HALLO	26.07.2023
	Münchner Wochenanzeiger	16.08.2023
	Süddeutsche Zeitung	19.08.2023
	tz	25.09.2023
	Wochenzeitung HALLO	18.10.2023
Wohnungsmarkt	tz	13.01.2023
	Münchner Merkur	18.04.2023
	tz	18.04.2023
	Immobilien Zeitung	04.05.2023
	Abendzeitung	11.05.2023
	tz	26.09.2023
	Münchner Merkur	26.09.2023
	Immostar	20.10.2023
	Süddeutsche Zeitung	24.10.2023
	Süddeutsche Zeitung	25.10.2023
Wohnungsbau (siehe energetische Sanierung)		
Z wangsversteigerung	Bayerischer Rundfunk	20.07.2023
Zweckentfremdung	Münchner Merkur	12.09.2023
	tz	12.09.2023
	Süddeutsche Zeitung	12.09.2023
	Abendzeitung	13.09.2023



City-light Poster

Hauptbahnhof / 1. UG U-Bahn / Ausg. Schillerstr.

Stachus Zwischengeschoß

Sendlinger Tor / Ausgang Sonnenstr.

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**



Nr. 1 vom 04.01.2023

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

Die Expertenrunde

zum Thema:
Freilaufende Katzen

Frau Emerson aus Trudering stellt folgende Frage: Wir wohnen in einer von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern geprägten Siedlung in Trudering. Aufgrund der ruhigen Wohnlage, ohne viel Verkehr, haben wir unsere Katze, wie einige anderer Bewohner der Siedlung, bisher frei laufen lassen. Neulich hat mich ein Nachbar aufgefordert, dafür zu sorgen, dass unsere Katze sein Grundstück nicht mehr betritt. Es sei ihm nicht zumutbar, dass unsere Katze auf seinem Grundstück Kot und Urin absetzt. Kann der Nachbar verlangen, dass wir unsere Katze einsperren?



RA Simon Koch
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Sehr geehrte Frau Emerson,
vielen Dank für Ihre Frage! Nach dem Urteil des AG Ahrensburg vom 15. Juni 2022, Aktenzeichen 49b C 505/21, sind in einem Wohngebiet, in dem eine Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und Gärten vorherrscht, die Beeinträchtigung durch freilaufende Katzen ortsüblich. Zu diesen üblichen Beeinträchtigungen durch Katzen gehören das Setzen und Klettern der Katzen auf Gartenmöbel und in Blumenbeete, aber auch das Hinterlassen von Katzenkot und -urin. Ebenso das Jagen von Vögeln und das kurze Eindringen ins Haus. Aus dem nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnis folge eine Duldungspflicht des Grundstückseigentümers zum Betreten seines Grundstücks durch eine Katze des Nachbarn, soweit nicht darüberhinausgehende konkrete schwerwiegende Beeinträchtigungen dargelegt sind. Die Beweislast für das Vorliegen von schwerwiegenden Beeinträchtigungen trägt der Nachbar. Der Beweis, dass gerade Ihre Katze sein Grundstück verunreinigt, dürfte von dem Nachbar kaum zu erbringen sein. Sie können Ihre Katze deshalb grundsätzlich weiterhin frei laufen lassen. Allerdings sind einige Gerichte der Ansicht, dass Verschmutzungen und das Eindringen ins Haus durch fremde Katzen nicht geduldet werden müssen.

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



Studie zeigt: Quadratmeter-Preis um vier Prozent rauf Mieter müssen noch mehr zahlen!

Wohnen in München ist schon wieder teurer geworden – dabei ist die Landeshauptstadt sowieso schon das mit Abstand kostspieligste Pflaster unter den deutschen Großstädten. Eine Untersuchung des Onlineportals ImmoWelt zeigt: Die Mieten sind von 2021 auf 2022 wieder um vier Prozent gestiegen. Und das in einer Situation, in der Energie- und Lebenshaltungskosten durch die Decke gehen! Viele Münchner fragen sich: Wer soll das noch bezahlen?

Pro Quadratmeter wurden bei Neuvermietungen satte 18,70 Euro aufgerufen. Im Mittel wohlgerneht! Je nach Lage gibt es in München auch

deutlich teurere Wohnungen. Dabei waren die 18 Euro zuvorschon Höchstwert unter den Großstädten. Auf Platz zwei folgte damals Frankfurt mit 13,60 Euro. Der Unterschied: Am Main sind die Preise zuletzt um ein Prozent auf 13,50 Euro gefallen.

Abgesehen von der Main-Metropole kennen die Mietpreise aber auch weiter nur eine Richtung: nach oben. Die Gründe dafür sind laut ImmoWelt beim Ukraine-Krieg und der Zinswende zu suchen.

Zum einen drängen ukrainische Flüchtlinge auf den Mietmarkt – laut Kreisverwaltungsreferat in München rund 16 000 Menschen, die irgendwo unterkommen müssen. Zum anderen können es sich immer weniger Menschen leisten, selbst zu bauen oder Wohneigentum zu kaufen.

Das treibt die Preise in die Höhe, wie auch Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München, bestätigt. „Ich habe schon vor einem

Jahr eine Flucht in den Mietmarkt prophezeit“, sagt er. Tatsächlich habe die Bautätigkeit in München massiv abgenommen.

Dazu kommt: Wer eine Immobilie bauen oder kaufen will, zahlt inzwischen wieder richtig Zinsen. „Das hat die Kalkulation potenzieller Immobilienkäufer durcheinandergewirbelt“, sagt Stürzer. Diese Menschen drängen nun auch auf den Wohnungsmarkt und suchen vor allem bei den hochpreisigen Angeboten. Bei den

billigeren Wohnungen machen sich indessen die wohnungssuchenden Kriegsflüchtlinge bemerkbar.

Beim Mieterverein München haben die Krise und die steigenden Mieten auch Auswirkungen: Der Beratungsbedarf bei den Mietern ist stark gestiegen. „2022 hatten wir 500 Neumitglieder mehr als üblich“, sagt Geschäftsführerin Angela Lutz-Plank. „Und auch heuer sind es bislang schon wieder mehr Neumitglieder als sonst.“ In Zeiten knapper Finanzen würden die Mieter genauer auf ihre Nebenkostenabrechnung schauen und sich dafür Hilfe holen.

Wie es mit den Mieten weitergeht, ist laut Stürzer angesichts fehlender Wohnungen indessen kaum abzusehen. Er sagt: „Beim Wohnungsbau wird das Umland einspringen müssen.“ ANDREAS DASCHNER

18,70

Euro Miet pro Quadratmeter müssen Münchner im Mittel bei Neuvermietungen bezahlen



München ist bei den Mieten das teuerste Pflaster unter den deutschen Großstädten
Foto: Marcus Schlauf



Dagmar und Peter Neiser ächzen unter den gestiegenen Kosten fürs Wohnen F. A. Schmidt

„Ohne fremde Hilfe geht's nicht mehr“

Um satte 140 Euro wurde Sieglinde A. jüngst die Warmmiete erhöht. Für die Seniorin ein herber Schlag. Mit ihrer kleinen Rente „langt das Geld gerade noch so, dass ich über die Runden komme“, sagt die Münchnerin. Über die Runden kommen, das heißt, dass sie beim Essen und der Kleidung sparen muss.

Früher ging es noch besser. Da lebte Sieglinde A. noch mit ihrem Lebenspartner zusammen. Die beiden hatten zwei Renten zur Verfügung. Doch mittlerweile ist ihr Partner verstorben – und Sieglinde A. auf fremde Hilfe angewiesen. „Das war ich mein ganzes Leben nicht“, sagt die Münchnerin, die

vier Kinder großgezogen hat. Unterstützt wird Sieglinde A. vom Verein Lichtblick – und trotzdem bleibt kaum Geld übrig. Was, wenn die Mieten noch weiter steigen? „Dann kann ich das irgendwann nicht mehr bezahlen“, sagt sie.

Ähnlich sieht es bei Dagmar (71) und Peter Neiser (88) aus, die eine Mieterhöhung von 50 Euro erhalten. Auch das Ehepaar braucht fremde Hilfe – zumal auch die Abschlagszahlungen für den Strom von 80 auf mehr als 150 Euro erhöht wurden. „Wir bekommen Grundversicherung, das hilft bei der Miete“, sagt sie. Dennoch: „Die Preissteigerungen sind für uns extrem.“ AND

Wohnen schon wieder teurer

Ukraine-Krieg und Zinswende treiben Mieten in die Höhe

Nicht nur die Preise für Energie und Lebensmittel steigen. Auch Wohnen wird immer teurer. Von 2021 auf 2022 sind die Mieten wieder um vier Prozent gestiegen – und das, wo München ohnehin schon das teuerste Pflaster unter den deutschen Großstädten ist. Das geht aus einer Untersuchung des Onlineportals immowelt hervor.

Im Mittel 18,70 Euro pro Quadratmeter werden demnach bei Neuvermietungen aufgerufen – 70 Cent mehr als noch 2021. Der Grund für die Steigerung ist laut immowelt beim Ukraine-Krieg und der Zinswende zu suchen. Zum einen drängen ukrainische Flüchtlinge auf den Mietmarkt – laut Kreisverwaltungsreferat in München rund 16 000 Menschen, die irgendwo wohnen müssen. Zum anderen können es sich immer weniger Menschen leisten, selbst zu bauen oder Wohneigentum zu kaufen. Auch sie suchen nach Mietwohnungen.

Das treibt die Preise in die Höhe, wie auch Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München, bestätigt. „Ich habe schon vor einem Jahr eine Flucht in den Mietmarkt prophezeit“, sagt er. Tatsächlich habe die Bautätigkeit in München massiv abgenommen. „Das liegt auch an den gestiegenen Baupreisen“, sagt Stürzer. Laut Statistischem Bundesamt lag der Zuwachs im vergangenen August bereits bei satten 16,5 Prozent, bis November sind die Baupreise um weitere 2,5 Prozent gestiegen.

Die gestiegenen Zinsen für Baudarlehen würden zudem die Kalkulation potenzieller

Immobilienkäufer durcheinanderwirbeln. „Die drängen nun im oberen Preissegment auf den Mietmarkt“, sagt Stürzer. Bei den billigeren Wohnungen machen sich die wohnungssuchenden Kriegsflüchtlinge bemerkbar.

Beim Mieterverein München haben die Krise und die steigenden Mieten auch Auswirkungen: Der Beratungsbedarf bei den Mietern ist stark gestiegen. „2022 hatten wir 500 Neumitglieder mehr als üblich“, sagt Geschäftsführerin Angela Lutz-Plank. „Und auch heuer sind es bislang schon wieder mehr Neumitglieder als sonst.“ In Zeiten knapper Finanzen würden die Mieter zum Beispiel genauer auf ihre Nebenkostenabrechnung schauen und sich Hilfe beim Verein holen.

Wie es mit den Mieten weitergeht, ist laut Stürzer angesichts fehlender Wohnungen indessen kaum abzusehen. Er sagt: „Beim Wohnungsbau wird das Umland einspringen müssen.“ **ANDREAS DASCHNER**

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?



*Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Antwort: 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 herrühren 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- 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**





Nachbarschaftsrecht

Streit mit Nachbarn vermeiden oder klären

In rund 10.000 Fällen pro Jahr streiten sich Nachbarn vor Gericht. Dieses Buch erklärt, wie sich Streitigkeiten auch ohne Gerichtsverfahren lösen lassen. Und es erläutert, wie Sie zu Ihrem Recht kommen, wenn es zum Gerichtsverfahren keine Alternative gibt.

Hier erhalten Sie rechtssichere und leicht verständliche Antworten auf alle Fragen zum Nachbarschaftsrecht. Zwei erfahrene Rechtsexpertinnen und Beraterinnen beschreiben, welche Rechte und Pflichten Nachbarn haben.

Das Buch ist übersichtlich nach Themen geordnet: Baunachbarrecht, Geruchsbelästigung, Grenzverlauf, Lärm, Tierhaltung, Wegerecht etc. So können Sie sich schnell über Schlichtungsverfahren und deren Ablauf informieren und bekommen praktische Unterstützung für alle Aufgaben und Probleme, die bei Streitigkeiten anfallen.



*Autorinnen:
Kathrin Gerber,
Andrea Nase-
mann,
3., aktualisierte
Auflage 2021,
219 Seiten
Preis: 24,95 €*

Hunderttausende Apartments zu wenig!

Immobilien-Experten schlagen Alarm – Polit-Luftschlösser statt echter Neubauten

Es sind alarmierende Zahlen: Das Bündnis Soziales Wohnen rechnet für heuer mit einem Rekord beim Wohnungsmangel. Mehr als 700 000 Apartments fehlen laut einer neuen Studie in Deutschland: das größte Wohnungsdefizit seit über zwanzig Jahren. Am heftigsten ist der Notstand ausgerechnet bei Sozialbauten und bezahlbaren Bleiben.



Hauptgründe für diese Lage: Es wird zu wenig gebaut, gleichzeitig brauchen mehr Menschen eine Bleibe – dabei spielt auch die Zuwanderung wegen des Ukraine-Kriegs eine Rolle. Zu diesem Schluss kommen Wissenschaftler des PESTEL-Instituts und eines Kieler Bauforschungsinstituts. Und klar ist auch: Bei uns in München ist die Lage extremer als im Bundes-Durch-

schnitt. Die Stadt ist dicht bebaut, die Mieten sind höher als irgendwo sonst, Wohnraum ist seit Jahrzehnten ein begehrtes Gut.

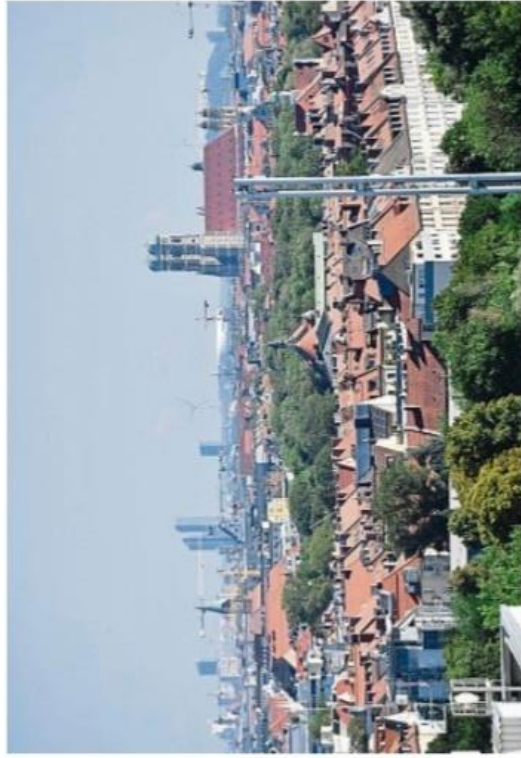
Erstaunlich wirken vor diesem Hintergrund Zahlen, die der Verband Haus und Grund gestern vorstellte. Das Fazit einer neuen Studie: Die Mieten in Deutschland – und auch in München – seien zuletzt be- zahlbarer geworden. Grund hierfür seien steigende Löhne. Das „ist auf den ersten Blick zwar überraschend, lässt sich jedoch eindeutig durch mehrere Statistiken belegen“, sagt Rudolf Stürzer von Haus und Grund München.

Das Papier hat Lohn- und Mietentwicklung von 2015 bis 2021 zum Thema. Im Schnitt seien die Median-Löhne in dieser Zeit stärker gestiegen

als die Nettokaltmieten (für München: 18 Prozent mehr Einkommen, zwölf bis 15 Prozent höhere Mieten). Allerdings: Davon hat ein Normalverdiener wenig, wenn er – wie aus jüngsten Untersuchungen ersichtlich – mit Miet-Angeboten von 18,70 Euro pro Quadratmeter konfrontiert ist.

„Für uns stehen die Beobachtungen des Mieterbundes und der Baugewerkschaft nicht in Konkurrenz zu den von uns erhobenen Daten“, sagt aber Jakob Grimm von Haus und Grund. Er spricht von einem „Sichtbarkeitsproblem bei Wohnungsangeboten“. Ein Großteil der Wohnungen werde nicht auf Portalen inseriert, sondern etwa per Warteliste oder durch Empfehlungen vergeben. So komme es, dass bezahlbare Wohnungen nicht auf dem Markt landen.

Was niemand bestreitet, ist, dass das Wohnen auch unabhängig von der Miete immer größere Teile des Einkommens auffrisst. Denn: Die Neben-



Schön – und schön teuer: München ist für seine hohen Mieten berüchtigt
Fotos: Marcus Schlarf, Michael Westermann

kosten sind explodiert. Auch das trifft die Münchner besonders hart. Unsere Stadtwerke haben die Energie-Preise heftig angehoben, gehören zu den teuersten Deutschlands. Haus und Grund verweist außerdem auf gestiegene Gebühren wie etwa für die Müllabfuhr.

Grundbesitzer und Sozialverbände sind sich in einem 20 000 entstanden. L. BILLINA



Die wichtigsten Steuer-Neuregelungen des Jahres 2023

Das Jahressteuergesetz 2023, eine Art „Wundertüte“ mit zahlreichen und z.T. in der Öffentlichkeit wenig bekannten und diskutierten, aber weitreichenden Änderungen u.a. für Immobilieneigentümer, Bauherrn, Betreiber von Photovoltaikanlagen, Arbeitnehmern und Rentnern, wurde vom Deutschen Bundestag ziemlich hektisch und gerade noch vor Jahresende beschlossen. HAUS + GRUND MÜNCHEN informiert im Einzelnen:

Gebäudeabschreibung: Für Gebäude, die ab 01.01.2023 fertiggestellt werden, wird die lineare Abschreibung (AfA) von derzeit 2 % auf 3 % angehoben. Ferner gilt von 2023 bis 2026 eine Sonder-AfA für den Mietwohnungsbau. Danach können für vier Jahre je 5 % der Herstellungskosten für neugeschaffene Mietwohnungen steuerlich abgesetzt werden – allerdings nur für Gebäude, die den Gebäudestandard Effizienzhaus 40/Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) einhalten. Zusätzliche Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Abschreibung ist die Einhaltung einer Baukostengrenze von € 4.800/m². Davon können maximal € 2.500/m² steuerlich geltend gemacht werden.

Je höher die anzusetzende AfA ist, desto niedriger fallen die zu versteuernden Mieteinkünfte und die dafür zu zahlende Einkommensteuer aus.

Photovoltaik-Anlagen: Für Betreiber kleinerer Photovoltaik (PV)-Anlagen (bis zu einer Bruttonennleistung von 30 kWp auf Einfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien sowie bis 15 kWp je Wohn- und Gewerbeinheit auf Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Gebäuden) sieht das Gesetz Erleichterungen bei der Einkommen- und Umsatzsteuer vor. Einnahmen aus solchen Anlagen z.B. aus der Einspeisung von Strom in das Netz, sind rückwirkend zum 01.01.2022 sowohl bei Neu- als auch bei Bestandsanlagen steuerfrei. Ferner entfällt beim Kauf von kleinen PV-Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen auch die 19 %-ige Umsatzsteuer.

Immobilienbewertung: Die Anpassung des Bewertungsgesetzes an die bereits 2021 in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung führt zu einer erneuten Höherbewertung von Immobilien. Aufgrund der Weigerung der Ampel-Regierung, die seit 13 Jahren unveränderten Steuerfreibeträge anzupassen, wird dies zu einer weiteren Erhöhung von Erbschaft- und Schenkungssteuer führen.

Homeoffice und Arbeitszimmer: Die Homeofficepauschale, eingeführt anlässlich der Corona-Pandemie, wird entfristet und auf € 6 je Homeoffice-Tag, maximal für 210 Tage pro Jahr angehoben. Damit können ab 2023 maximal € 1.260 statt bisher € 600 geltend gemacht werden. Die Regelung gilt auch, wenn kein häusliches Arbeitszimmer zur Verfügung steht. Ferner wird der Abzug von Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer ab dem Jahr 2023 neu geregelt. Steht für die berufliche Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung, ist künftig unabhängig von der Höhe der tatsächlichen Kosten für das Arbeitszimmer eine Jahrespauschale von € 1.250 steuerlich absetzbar.

Steuerliche Entlastungen für Arbeitnehmer, Sparer und Rentner: Der Arbeitnehmerpauschbetrag bei den Werbungskosten wird von € 1.200 auf € 1.230 angehoben. Der Sparerpauschbetrag steigt von derzeit € 801 auf € 1.000 für Singles und von € 1.602 auf € 2.000 für Paare. Der steuerliche Entlastungsbetrag für Alleinerziehende steigt um € 252 auf nunmehr € 4.260. Rentenbeiträge können ab 2023 vollständig als Sonderausgaben in der Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden. Der Grundrentenzuschlag wird steuerfrei gestellt. Allerdings bestimmt das Jahressteuergesetz auch, das Rentner die Energiepreispauschale versteuern müssen. Entsprechendes gilt für Einkommensbezieher, die den Solidaritätszuschlag zahlen, für die Entlastungen durch die Dezember-Hilfe sowie die Strom- und Gaspreisbremse.

Übergewinnsteuer: Gewinne von Energieunternehmen der Jahre 2022 und 2023, die mehr als 20 % über dem Durchschnitt der Vorjahre liegen, werden mit 33 % besteuert. Mit den zusätzlichen Steuereinnahmen von ca. € 1 Milliarde soll die Strompreisbremse finanziert werden.

Auch wichtig (unabhängig vom Jahressteuergesetz) Grundsteuer: Achtung! Ablauf der (verlängerten) Frist zur Abgabe der Grundsteuererklärung ist der 31.01.2023. Ausführliche Informationen zur Grundsteuererklärung finden Sie auf der Homepage von HAUS + GRUND MÜNCHEN unter www.hug-m.de (Pressebereich, Stichwort Grundsteuer) sowie in der immostar-Ausgabe Nr. 487 (Nov./Dez. 2022) noch einmal nachzulesen im immostar-Archiv: www.mein-immostar.de/archiv

Mieterhöhung bei Sozialwohnungen: Die Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen, die bei öffentlich geförderten Wohnungen, z. B. Sozialwohnungen in die Berechnung der Kostenmiete einfließen, sind seit 1.1.2002 indiziert, d.h. sie erhöhen sich alle 3 Jahre entsprechend der Steigerung des Lebenshaltungsindex. Zuletzt haben sich die Pauschalen zum 1.1.2017 um 1,89 % und zum 1.1.2020 um 4,84 % erhöht.

Die jetzt anstehende Erhöhung zum 1.1.2023 fällt infolge des stark gestiegenen Verbraucherpreisindex deutlich höher aus. Maßgeblich ist die Erhöhung, die im Oktober 2022 gegenüber dem Oktober 2019 eingetreten ist. Nach den aktuellen Berichten des Statistischen Landesamtes beträgt die Erhöhung 15,17 %.

Die konkrete ab 01.01.2023 zulässige Mieterhöhung muss dem Mieter in jedem Einzelfall grundsätzlich durch eine Zusatzberechnung zur letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung erläutert werden. Ausführliche Informationen finden Sie dazu auch auf der Homepage von HAUS + GRUND MÜNCHEN unter www.hug-m.de

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN



vom 16.01.2023

Wohnen statt werkeln

Nicht mal mehr Yogastudios sind in München vor Gentrifizierung sicher. Immer wieder werden Gewerbeeinheiten zu Wohnungen umgewandelt

„Gewerbeinheit mit Möglichkeit zur Nutzungsänderung“, Inserate mit ähnlich klingenden Titeln werden immer wieder auf Immobilienportalen geschaltet. Was die etw. was umständliche Umschreibung meint: Das Kleingewerbe kann weg, damit hier künftig jemand wohnen kann. Eine vermeintlich kreative Idee, wie sie auch in Münchens Innenstadtvierteln immer wieder angepriesen wird, um dem Wohnraum-mangel beizukommen. Profitieren davon nicht alle, wenn der haarende Hundesalon, die stinkende Werkstatt oder der frittierende Gastronom durch eine ruhigere Nachbarschaft ersetzt wird?

Im Gegensatz zu anderen deutschen Städten ist München nie ein überdurchschnittlich dreckiger Industriemoloch gewesen. Dementsprechend wenig brachliegende Fabrikgelände gibt es innerhalb des Mittleren Rings. Dagegen dominierten landwirtschaftliche Betriebe in den Hinterhöfen, kleine Läden im Erdgeschoss oder rauchgeschwängerte Eckboazn. Solange der Zuzug nach München ungebremst ist und noch immer Wohnungen fehlen, laufen Handwerker, Wirte und Künstler Gefahr, in der Konkurrenz um die Flächen zerrieben zu werden.

1586 540 Menschen waren Ende November mit Hauptwohnsitz in München gemeldet, gut 20 000 mehr als zu Silvester 2021. Sie alle wollen irgendwo – bestenfalls nicht allzu dicht aufeinander – wohnen. Trotz hoher Baukosten, starker Inflation und steigender Kreditzinsen sind die Preise für neue Ein- und Zweifamilienhäuser nach einer Auswertung des Finanzdienstleisters Europace als einziges Immobiliensegment in ganz Deutschland stabil. Für Familien heißt das: Neu bauen in der Vorstadt oder im Umland ist noch immer sehr teuer.

Doch auch wer Geld hat und sich in München vergrößern will, wird zuweilen erfindersich: Aus Zwei mach Eins, lautet die Devise. Dafür werden zwei kleinere Wohnun-

gen zu einer großen zusammengelegt oder eine angrenzende Ladenfläche einer Wohnung zugeschlagen. So wird etwa auf einem Immobilienportal gerade eine Hinterhofwerkstatt an der Theresienhöhe inseriert, die bald zum „Townhouse“ werden soll. Oder das frühere Yogastudio mit angrenzendem Apartment am Ostbahnhof, bei dem die „flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten“ angepriesen werden. Sogar ein ehemaliges Tonstudio, dessen Räume fast alle ohne Tageslicht unter der Erde liegen, steht als Wohnimmobilie zum Verkauf. Bei einem ehemaligen Bierlokal mit Hinterzimmer können potenzielle Käufer, der Annonce nach, ebenfalls ihrer Kreativität freien Lauf lassen.

Jede Umwidmung von Gewerbe in Wohnraum muss von der Behörde genehmigt werden

Wer sich durch die Kaufangebote klickt, könnte meinen, Doppelwohnungen und Gewerbewohnen seien in der Mode. „Einen Trend in diese Richtung sehen wir nicht. Das wäre auch traurig“, sagt Cornelia Mager, Leiterin von Münchens oberster Baubehörde, der Lokalbaukommission (LBK). Zahlen über eingangs genannte Umgestaltungen zu bekommen, ist schwierig. Zwar muss die Baubehörde Umwidmungen von Gewerbe in Wohnraum genehmigen, sie werden allerdings nicht gesondert von ihr erfasst. Beim Zusammenlegen von zwei Wohnungen ist es noch schwieriger. Gibt es keine statischen Bedenken, dürfen Eigentümer in der Regel so viele ihrer eigenen vier Wände einreißen, wie sie wollen. Werde eine Wohnung erweitert, sei das natürlich kein Beitrag, um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten, sagt LBK-Chef Mager.

Um Münchens Wachstum in geregelte Bahnen zu lenken, hat die Stadt daher vor

Jahren das Projekt der „Langfristigen Siedlungsentwicklung“ gestartet. Darin sind Ziele und Strategien definiert, wie langfristig mehr Wohnraum geschaffen werden kann. Teil davon ist auch die Umstrukturierung von Gewerbeflächen. „Damit ist allerdings nicht gemeint, dass Ladeneinheiten zu Wohnungen werden. Damit würden wir ja die Urbanität aus der Stadt bringen, und das kann keine Strategie sein“, sagt Mager. Vielmehr gehe es darum, die Nachverdichtung bewusst mithilfe von Verwaltungsinstrumenten zu steuern, wie es bei den aufgegebenen Kasernenflächen der Fall sei.

In Gebieten, in denen es keine solchen

hof in Milbertshofen soll mit Wohnungen bebaut werden. In Johanneskirchen hatte ein Immobilieninvestor ein verwahrlostes Einkaufszentrum gekauft, um es in Wohnungen umzuwandeln. Nach größerem Protest ist nun vorgesehen, dass zumindest einige Ladeneinheiten in das umgebte Wohnhaus integriert werden sollen. Der ehemalige „Freisichtgarten“, der jetzt „An den Winterlinden“ heißt, liegt im Rohbau.

Dabei sollte sich die Stadt gerade mit größeren, leerstehenden Bürostandorten beschäftigen, findet Rudolf Stürzer, Vorsitzender von „Haus und Grund“. Er vertritt die Interessen der Münchner Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer und weiß, dass einige Eigentümer von Gewerbeimmobilien Interesse an einer Umwidmung hätten. „Seit der Corona-Pandemie steigen die Anfragen, weil durch die zunehmende Verlagerung ins Home-Office Gewerberäume nicht mehr so nachgefragt sind und längere Zeit leer stehen“, sagt er.

Das Problem sei allerdings, dass für Wohnräume andere baurechtliche Vorschriften gelten würden als für Büros. Bei Lärm- und Schallschutz, den Fluchtwegen, aber auch bei der Anzahl der Parkplätze oder der Ausstattung mit Spielplätzen. „Da ist die Verwaltung oft sehr unflexibel“, sagt Stürzer. Und wenn die Eigentümer dann noch von der Zweckenfremdungssatzung hören: „Das ist das K.o.-Kriterium“. Wer seine Büros nämlich ein Mal in Wohnraum umgewandelt hat, kann das später kaum noch rückgängig machen. In München ist es nämlich verboten, Wohnungen anders als zum Wohnen zu nutzen. Wer dieses Verbot nicht beachtet, kann mit einem Bußgeld von bis zu 500 000 Euro bestraft werden. „Viele Eigentümer rechnen sich dann aus, was sie alles aufwenden müssten, um umzuwandeln und da kommt dann raus: Das rechnet sich nicht“, sagt

Stürzer. **Lea Kramer**



Umgedacht: Ein Teil des Johanneskirchner Bauprojekts Freisichtgarten stand leer, nun baut man dort Wohnungen statt Gewerberäume. FOTO: ALESSANDRA SCHELLNEGER

Preise für Immobilien sinken um 6 Prozent

Kaum Käufer wegen hoher Zinsen – Mieten steigen

Über Jahre kannten die Kaufpreise von Immobilien in München nur eine Richtung: steil nach oben. Doch damit ist Schluss – vergangenes Jahr sanken die Preise teils deutlich: Ganze sechs Prozent weniger als im Vorjahr mussten Käufer in München für eine Bestandswohnung (75 Quadratmeter) im Dezember 2022 zahlen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Auswertung des Immobilienportals ImmoWelt.

Im vergangenen Dezember lag der Preis pro Quadratmeter in der Isarmetropole mit 8953 Euro sogar wieder unter der Marke von 9000 Euro. Zum Vergleich: Ende 2021 zahlte man dafür noch 9482 Euro. Bayerns Landeshauptstadt bleibt damit zwar weiterhin die teuerste Metropole Deutschlands. Allerdings: In keiner anderen Millionenstadt – außer Hamburg mit ebenfalls sechs Prozent – sanken die Preise ähnlich stark wie an der Isar. Der Grund: Die hohen Zinsen hemmen die Kaufbereitschaft.

Der Auftakt einer anhaltenden Abwärtsspirale? Immobilienexperte Stephan Kippes vom Immobilienverband Deutschland (IVD) hält das für unwahr-



Rudolf Stürzer von Haus und Grund



Volker Rastätter vom Mieterverein



Gestiegene Zinsen hemmen das Kaufinteresse für Wohnungen in München Foto: dpa

scheinlich: „Das ist nicht der Beginn einer langen Talfahrt“, schätzt er. Die nächsten ein bis zwei Jahre sei ein Rückgang der Preise weiterhin denkbar, langfristig pendle sich das Niveau jedoch wieder ein.

Ähnlich sieht es Rudolf Stürzer, Vorsitzender vom Haus- und Grundbesitzerverein in München: „Was wir derzeit erleben, ist ein Schockzustand.“ Ausgelöst von zwei Entwicklungen, die viele ganz unerwartet trafen: die hohen Energiepreise und der Zinssprung. So stiegen die Bauzinsen ab dem vergangenen Jahr von rund einem Prozent (je nach Laufzeit) auf rund vier Prozent – Kredite wer-

den dadurch deutlich teurer. „Das bringt die Planungen vieler potenzieller Käufer derzeit durcheinander“, sagt Stürzer. Allerdings: Gänzlich verworfen hätten viele ihren Kaufwunsch nicht: „Es dauert ein wenig, bis sich Käufer an die neuen Bedingungen gewöhnen, derzeit warten viele erst mal ab.“ Im historischen Vergleich seien die Zinsen jedoch immer noch moderat. Hinzu kommt: Im Zuge der Krise sei die Bautätigkeit in München ins Stocken geraten. Der Zuzug geht mit prognostizierten 0,71 Prozent

mehr Münchnern pro Jahr jedoch ungebremst weiter. All das führe langfristig zu keinem Preisverfall, sondern eher wieder zu einem Anstieg, so Stürzer. Jedoch: Derartig hohe Preissprünge wie in den Jahren vor der Krise – ausgelöst durch niedrige Zinsen – seien nicht mehr zu erwarten.

Für Mieter heißt das mittelfristig jedoch nichts Gutes: Denn viele, die beim Wohnungskauf erstmal abwarten, drängen nun auf den Mietmarkt: „Die Konkurrenz wächst, das erhitzt den Markt zusätzlich“, sagt Volker Rastätter vom Mieterverein München. Das heißt: Die Mieten steigen also weiter an. J. LIMMER

vom 17.01.2023

Preise für Immobilien sinken um sechs Prozent

Weniger Käufer wegen steigender Zinsen – Mieten werden jetzt wohl auch deswegen weiter ansteigen

Über Jahre kamnten die Kaufpreise von Immobilien in München nur eine Richtung: steil nach oben. Doch damit ist Schluss – vergangenes Jahr sanken die Preise teilweise deutlich: Ganze sechs Prozent weniger als im Vorjahr mussten Käufer im Dezember in München für eine Bestandswohnung (75 Quadratmeter) zahlen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Auswertung des Immobilienportals Immowelt.

Im vergangenen Dezember lag der Preis pro Quadratmeter in der Isarmetropole mit 8953 Euro sogar wieder unter der Marke von 9000 Euro. Zum Vergleich: Ende 2021 zahlte man dafür noch 9482 Euro. Bayerns Landeshauptstadt bleibt damit zwar weiterhin die teuerste Metropole Deutschlands. Allerdings san-

jedoch ungebremst weiter. All das führe langfristig zu keinem Preisverfall, sondern eher wieder zu einem Anstieg, so Stürzer. Jedoch: Derartig hohe Preissprünge wie in den Jahren vor der Krise – ausgelöst durch niedrige Zinsen – seien nicht mehr zu erwarten.

Für Mieter heißt das mittelfristig jedoch nichts Gutes: Denn viele, die beim Wohnungskauf erst mal abwarten, drängen nun auf den Mietmarkt: „Die Konkurrenz wächst, das erhitzt den Markt zusätzlich“, sagt Volker Rastätter vom Mieterverein München. Das bedeutet: Die Mieten steigen weiter an. Im vergangenen Jahr erhöhten sich die Mieten laut Immobilienwelt um vier Prozent – im Mittel auf 18,70 Euro pro Quadratmeter. **JULIAN LUMMER**



Ein Blick auf die Altstadt mit der Hauptfeuerwache und dem Technischen Rathaus FOTO: LÖHR

von zwei Entwicklungen, die viele ganz unerwartet trafen: die hohen Energiepreise und der Zinssprung. So stiegen die Bauzinsen ab dem vergangenen Jahr von rund einem Prozent (je nach Laufzeit) auf rund vier Prozent – Kredite werden dadurch deutlich teurer. „Das bringt die Planungen vieler potenzieller Käufer derzeit durcheinander“, sagt Stürzer. Allerdings: Gänzlich verworfen hätten viele ihren Kaufwunsch nicht: „Es dauert ein wenig, bis sich Käufer an die neuen Bedingungen gewöhnen, derzeit warten viele

erst mal ab.“ Im historischen Vergleich seien die Zinsen jedoch immer noch moderat. Hinzu kommt: Im Zuge der Krise sei die Bautätigkeit in München ins Stocken geraten. Der Zuzug geht mit prognostizierten 0,71 Prozent mehr Münchnern pro Jahr

Von Tom Fleckenstein



Die Zeit drängt: Nur noch bis zum 31. Januar haben Immobilienbesitzer Zeit, ihre Grundsteuererklärung abzugeben. Gerade einmal die Hälfte der 36 Millionen Steuerpflichtigen in Deutschland hat das bislang erledigt – oft mit falschen Angaben.

In Bayern wurden bislang über 3,4 Millionen Grundsteuererklärungen abgegeben, meldet das Bayerische Landesamt für Steuern. Das entspricht einer Quote von 53 Prozent. Die meisten werden elektronisch online erledigt, nur ein Drittel auf Papier. Die Abgabefrist: 31. Januar 2023. Danach haben Städte und Gemeinden rund ein Jahr Zeit, die neuen Hebesätze zu berechnen. Ab 2025 werden die neuen Grundsteuerbescheide verschickt.

Sanktionen bei verspäteter Grundsteuererklärung

Wird der Abgabetermin Ende Januar von den Steuerpflichtigen nicht eingehalten, drohen Verspätungszuschläge. Das Finanzamt kann die Grundsteuer dann auch schätzen. Eine Verlängerung der Frist ist nur in begründeten Einzelfällen möglich. Die Zahl der Einsprüche ist derzeit vergleichsweise gering: Bislang haben 50.000 Steuerpflichtige in Bayern Einspruch gegen den Bescheid eingelegt.

Drittel der abgegebenen Grundsteuererklärungen falsch

In ihrer Starnberger Steuerkanzlei hat Sabine Oettinger eine Task Force für die Grundsteuer eingerichtet. Viele ihrer Mandanten haben dort ihre Bescheide vom Finanzamt schon zurückerhalten. Die meisten haben die Formulare selbst ausgefüllt. Was der Expertin auffällt: "Viele Mandanten haben den Fehler gemacht, Nutzflächen wie zum Beispiel den Keller anzugeben, obwohl nur die Wohnflächen zählen," sagt sie.

Zur Wohnfläche gehört nur die bewohnte Fläche. Abziehen kann man Abstellkammern, den Keller oder den Dachboden. Ebenso die Garage bis zu 50 Quadratmeter. Wer jedoch seine Wohnung kurzfristig vermietet, zum Beispiel über Airbnb, der muss anteilig die Kellerräume angeben.

Mindestens ein Drittel der bislang abgegebenen Grundsteuererklärungen sei falsch, heißt es beim Immobilienverband IVD. Da hätten auch die zahlreichen Erklärvideos auf den Seiten des Finanzamts nichts genutzt. Das Behördendeutsch wird oft nicht richtig verstanden. Hilfe bieten spezielle Softwareprogramme, die allerdings rund 40 Euro kosten.



vom 17.01.2023

Wenn nach einigen Monaten das Finanzamt den Bescheid schickt, ist es wichtig, die Angaben nochmal genau zu überprüfen. Stimmen sie nicht, hat man nur einen Monat lang Zeit, Einspruch einzulegen. Im Internet gibt es dafür Musterbriefe. Später ist das nur noch mit großem zeitlichem und finanziellem Aufwand möglich, aber nicht garantiert.

Steuerexperten raten zu Einspruch

Die Steuerberaterin Sabine Oettinger, die auch Vizepräsidentin im Landesverband der steuerberatenden Berufe in Bayern ist, rät, grundsätzlich Einspruch einzulegen, denn es gäbe bundesweit verfassungsrechtliche Bedenken.

So ist das Modell in Bayern, wo nur nach Flächen berechnet wird, zwar bürokratisch leichter zu meistern, da die Grundsteuer nicht jedes Jahr neu berechnet werden muss. "Es werden aber Grundstücke extrem ungleich behandelt. Zum Beispiel spielt es keine Rolle, ob das Grundstück in Niederbayern oder im teuren Starnberg liegt", sagt die Steuerberaterin.

Beim Bundesmodell gebe es hingegen keine Möglichkeit, einen niedrigeren Wert anhand eines Gutachtens nachzuweisen und in Baden-Württemberg werde ein Bürokomplex mit hunderten Mitarbeitern gleich eingestuft wie ein unbebautes Grundstück.

Haus- und Grundbesitzerverein empfiehlt Papierformular

Der Vorsitzende des Haus- und Grundbesitzerverein München, **Rudolf Stürzer**, rät seinen Mitgliedern ebenfalls zum Einspruch, sowie die Daten auf dem Papierformular auszufüllen, was in Bayern problemlos möglich ist. Online gäbe es zu viele Fehlerquellen. Rechtsanwalt Stürzer glaubt, dass viele Erklärungen noch auf den letzten Drücker abgegeben werden. Hält man den Abgabetermin nicht ein, ist man auf den guten Willen des Finanzamts angewiesen.

"Wer es nicht schafft rechtzeitig abzugeben, kann beim Finanzministerium Verlängerung beantragen," sagt Stürzer. "Ob die gewährt wird, entscheiden jedoch die jeweiligen Sachbearbeiter nur in begründeten Einzelfällen."

Daher ist Eile geboten. Bis zum 31. Januar haben alle Eigentümer noch Zeit, die Grundsteuerdaten abzugeben. Sie können übrigens die Grundsteuer auf Mieter umlegen, sollten jedoch den Schriftverkehr und die Bescheide nachweisen können.



Nr. 3 vom 18.01.2023

**Münchener
Wochen
Anzeiger**
www.wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Wirtschaftlichkeitsgebot

In Zeiten, in denen Preise eine enorme Steigerung erfahren, wird von den Vertragsparteien besonderes Augenmerk auf die Abrechnung der Betriebskosten gelegt. Vermieter haben oft keinen Einfluss auf die Kostensteigerungen und Mieter zweifeln diese an. Wie kann man mit dieser Situation umgehen? Fragt eine Vermieterin aus Gauting



RAin Martina Westner
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Nicht nur die Energiepreise erfahren einen rasanten Anstieg auch andere Positionen sind von den aktuellen Preisentwicklungen nicht verschont. Vermieter die aufgrund vertraglicher Vereinbarungen verpflichtet sind, abzurechnen haben das sog. Wirtschaftlichkeitsgebot zu beachten. Dieses besagt, dass „nur solche Kosten umgelegt werden dürfen, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind.“ Aus Sicht eines vernünftigen Vermieters muss sich ein angemessenes Kosten-Nutzen Verhältnis ergeben, wobei ihm aber ein gewisser Ermessensspielraum bei der Entscheidung, welche Verträge er abschließt oder welchen Dienstleister er beauftragt zusteht. Ob dieses Ermessen ordnungsgemäß ausgeübt wurde, richtet sich nach den Umständen des konkreten Einzelfalls, z.B. nach Lage, Art und Größe des Mietobjekts. Vermieter sollten daher vor Vergabe von Aufträgen oder Abschluss von Versicherungen, Vergleichsangebote einholen. Genaue Leistungsbeschreibungen für Hauswartverträge vornehmen, bei Regiearbeiten Tätigkeitsnachweise verlangen und prüfen. Auch ist es empfehlenswert regelmäßige Arbeitskontrollen von Dienstleistern durchzuführen, damit keine unnötigen Kosten durch Schlecht- oder Nichtleistungen entstehen. Diese Maßnahmen erleichtern es dem Vermieter die Kostenstruktur den Mietern gegenüber verständlich zu machen und gleichzeitig eine Kontrolle über die Bewirtschaftungskosten des Objekts zu erhalten.

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

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





RA Rudolf Stürzer ist Studiogast bei **München TV** zum Thema „Erbchaftsteuer“ und erläutert die Forderungen von Haus + Grund nach Erleichterungen für Erben von Immobilien.



Wer hier in München ein Grundstück oder eine Wohnung besitzt, hat Glück – muss aber auch die Grundsteuererklärung abgeben. Zwei Wochen haben Betroffene dafür noch Zeit. Wer Fragen hat, kann bei verschiedenen Stellen Hilfe bekommen. Foto: Heinz Gebhardt/imag

Jetzt aber schnell!

An die Arbeit: Die Frist für die Abgabe der Grundsteuererklärung läuft am 31. Januar ab. Was Sie nun noch wissen müssen

Und, haben Sie's schon hinter sich gebracht? So schlimm ist es gar nicht, wenn man erst einmal angefangen hat, sagen jene, die die Grundsteuererklärung bereits abgegeben haben. Für die, die noch ranmüssen, hier zur Erinnerung einige Tipps:

☞ Auf welche Weise kann ich die Erklärung überhaupt abgeben? Drei Möglichkeiten gibt es: über das Steuerportal Elster, das man vielleicht bereits von der Steuererklärung kennt, online am heimischen Computer oder sogar handschriftlich.

☞ Wo kann ich mich informieren? Das Bayerische Landesamt für Steuern bietet auf der Internetseite www.grundsteuer.bayern.de Informationen. Wessen Fragen nicht beantwortet werden, der kann sich an die Hotline des Landesamtes unter **☎ 089/3070 00 77** wenden

(Montag bis Donnerstag von 8 bis 18 Uhr, Freitag von 8 bis 16 Uhr). Auch auf elster.de wird beraten – per Chatbot.

☞ Ich hatte um eine Fristverlängerung für die Abgabe gebeten, die aber abgelehnt wurde. Was nun? Die Ablehnung „hat sich erledigt“, gibt das Landesamt an. Der 31. Januar ist der gültige letzte Tag der Abgabefrist.

☞ Ich habe meine Immobilie erst kürzlich erworben – bin ich betroffen? Verpflichtet zur Abgabe der Grundsteuererklärung ist, wer am Stichtag 1. Januar 2022 Eigentümer des Grundstücks oder des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft war.

☞ Wo bekomme ich Katasterdaten her, wenn ich diese nicht vorliegen habe? Noch bis zum 31. März (so lange sollte man natürlich nicht warten) kann man kostenlos auf die Daten aus dem Liegenschaftskataster (BayernAtlas-Grundsteuer) zugreifen. Dies geht auch wieder über Elster (Formular Grundsteuer für Bayern), www.grundsteuer.bayern.de oder über eine Internetsuche nach BayernAtlasGrundsteuer.

☞ Worauf sollte ich besonders achten? Ein oft gemachter

Fehler, so gibt es das Landesamt an, ist die Nichtberücksichtigung von Freibeträgen für Garagen (50 m²) oder Nebengebäude (30 m²). Nur über diese Flächen hinausgehende Bereiche seien als Nutzfläche einzutragen, wenn Eigentümern ein Freibetrag zusteht. Oft werde bei Gebäuden, die nur Wohnzwecken dienen, eine Nutzfläche angegeben.

☞ Ab wann muss ich die neue Grundsteuer zahlen? Wer seine Erklärung bereits abgegeben und einen Bescheid erhalten hat, der nichts Neues enthielt, muss sich nicht wundern. Die aktuell bestehende Regelung gilt bis 2025, erst ab dann müssen die neu berechneten Beträge gezahlt werden.

☞ Macht Bayern etwas anders als andere Bundesländer? Selbstverständlich. „Bayern war das Bundesmodell zu bürokratisch“, so das Landesamt. Etwa die Pflicht, alle sieben Jahre eine Neubewertung der Grundstücke vorzunehmen, missfiel dem Freistaat. Mit dem Flächenmodell in Bayern werde eine automatische Steigerung der Grundsteuer verhindert. Grundstückswert und -lage spielen keine Rolle. Ein wertabhängiges Modell hätte „zu einer

deutlichen Erhöhung der Grundsteuer, in Gebieten mit hohen Bodenwerten wie zum Beispiel im Großraum München zu einer Vervielfachung geführt“, schreibt der Verband Haus + Grund München.

Bayerns Ausscheren hatte schon 2019 für Kritik gesorgt. Der damalige Linke-Fraktionsvize Fabio De Masi sagte im Bundestag: „Dann wird ein Quadratmeter Wohnfläche in einer Villa am Starnberger See kaum mehr Grundsteuer kosten als eine Sozialwohnung in München.“ **Martina Scheffler**

IVD-RAT

Einspruch!

Einspruch einlegen: Das empfiehlt der Immobilienverband IVD Eigentümern, wenn der erste Feststellungsbescheid da ist. Denn dieser sei bindend für den späteren Grundsteuerbescheid. Auch einige Steuerexperten verweisen auf bundesweite verfassungsrechtliche Bedenken gegen die neue Grundsteuer und raten daher zum Einspruch.



Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Rundschau** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, ob Hauseigentümer gegen Bescheide des Finanzamtes über die neue Grundsteuer vorsorglich Einspruch einlegen sollen.

AUSTAUSCH DER KLINGELANLAGE

Darf der Vermieter das?

Unser Vermieter hat einfach die bisherige Klingelanlage gegen eine digitale Anlage ausgetauscht. Nun müssen wir für die Bedienung (Sprechanlage, Türöffnen) zum Telefon oder Handy greifen. Das ist für uns sehr umständlich. Müssen wir uns das gefallen lassen?

WILLI W. (72), MÜNCHEN

Diese Frage kennt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München, da es dazu in Berlin einen Prozess gab. Ein Ver-



mieter hatte trotz der verweigerten Zustimmung des Mieters die Klingelanlage austauschen lassen. Dagegen legte der Mieter Widerspruch ein, es kam zu einer Verhandlung vor dem Amtsgericht Charlottenburg (Az. 202 C 105/22). „Das Gericht hat in seinem Urteil vom 6. Oktober 2022 darauf hingewiesen, dass der Mieter gegen den Vermieter einen Anspruch auf Wiederherstellung einer vollständigen und funktionstüchtigen Klingelanlage hat“, so Rudolf Stürzer. Die Veränderung an der Klingelanlage hat nämlich dazu geführt, dass in der Wohnung des Mieters keine vollständige und funktionstüchtige Klingelanlage mehr zur Verfügung steht. Dabei ist es unerheblich, dass der Mieter eine vollständige und funktionstüchtige Klingelanlage gewissermaßen selbst herstellen könnte, indem er ein Smartphone, ein Festnetztelefon oder einen Laptop zur Verfügung stellt. Gegen den Willen des Mieters darf der Vermieter keine digitale Klingelanlage mit Videofunktion statt der analogen Anlage einbauen. Eine Modernisierungsmaßnahme liegt nicht vor, weil die Veränderung dazu geführt hat, dass keine funktionstüchtige Klingelanlage mehr zur Verfügung steht.

Foto: Boris Roessler/dpa

Die Räum- und Streupflicht für Mieter und Hausbesitzer

Wer macht den Schnee weg ?



Kann man Steuern sparen?

Wer für das Räumen und Streuen einen Dienstleister beauftragt, kann Teile der Kosten von der Steuer absetzen. Bis zu 20 Prozent der Kosten, maximal aber 4000 Euro für den Winterdienst können als haushaltsnahe Dienstleistung berücksichtigt werden. Absetzbar sind Arbeits-, Maschinen- und Fahrtkosten. Diese müssen überwiesen werden.



Ist man im Winter versichert?

Mieter und Eigentümer selbst genutzter Immobilien können sich vor Ansprüchen bei Verstößen gegen die Räum- und Streupflicht schützen. Für Haus- und Grundbesitzer gibt es eine entsprechende Haftpflichtversicherung, Mieter schützen sich mit einer Privathaftpflicht. Etwaige Bußgelder werden von den Versicherungen aber nicht übernommen.

Winterfreuden, Winterleid. Aber: Wer muss wann räumen? Sobald die Flocken vom Himmel rieseln oder Wege glatt werden, muss gehandelt werden. Wer wann Gehwege von Schnee und Eis befreien muss, erklärt Rudolf Stürzer, Geschäftsführer Vorsitzender von Haus + Grund München.



Wer muss räumen? Rudolf Stürzer von Haus + Grund München erklärt es.

Die meisten Kommunen übertragen die Räum- und Streupflicht für Gehwege auf die angrenzenden Grundstückseigentümer. Doch auch die können ihrerseits weiterdelegieren. 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. „Andernfalls drohen Schadensersatzansprüche, sobald sich ein Passant bei einem Sturz verletzt.“

Eigentümer können die Räumpflicht auf Dritte übertragen – sei es durch eine Klausel im Mietvertrag an die Mieter oder durch Fremdvergabe auf einen professionellen Räumdienst. Bestehen bleibt aber die Pflicht, zumindest stichprobenartig zu kontrollieren, ob den übertragenen Pflichten angemessen nachgekommen wird.

In welcher Breite der Gehweg vor dem Haus zu räumen ist, legen die

Kommunen fest. Laut Rudolf Stürzer sind 80 Zentimeter bis 1,50 Meter üblich. Der Zugang zur eigenen Haustüre oder Garage muss nur auf einer Breite von rund 50 Zentimetern schneefrei sein.

Werktags sind die Abschnitte zwischen 7 und 20 Uhr passierbar zu halten, an Sonn- und Feiertagen zwischen 8 und 20 Uhr. Bei starkem Schneefall muss mehrmals am Tag geräumt werden, bei Glatteisbildung besicht sogar eine sofortige Streupflicht.

Salz sollte dabei nicht zum Einsatz kommen. Aufgrund seiner schädigenden Auswirkung auf Pflanzen, Böden und Grundwasser ist der Einsatz von Salz in den meisten Kommunen verboten. Erlaubt sind hingegen Sand, Asche, Splitt oder Granulat.

Übertragen Eigentümer die Räum- und Streupflicht auf ein spezialisiertes Unternehmen oder den eigenen Hausmeister, können die Ausgaben dafür auf die Mieter umgelegt werden, sagt Rudolf Stürzer. Diese finden sich dann auf der Betriebskostenabrechnung wieder.

Liegt die Pflicht bei Mietern, müssen diese selbst bei Berufstätigkeit, im Urlaubs- oder Krankheitsfall dafür Sorge tragen, dass ordnungsgemäß geräumt und gestreut wird. Sind sie selbst verhindert, müssen sie sich eine Vertretung suchen. Wer seine Pflicht wiederholt verletzt, riskiert eine Kündigung des Mietverhältnisses.

VOLKER PFAU



Hier kommt der Profi mit der Fräse: Man kann die Räumpflicht auch auf Unternehmen übertragen.

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Testament einmal widerrufen immer widerrufen

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, so dass 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

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**





**Grundsteuererklärung: Bayern verlängert
die Frist bis Ende April**

Radio Arabella sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Verlängerung der Abgabefrist für die Grundsteuererklärung.



Nr. 5 vom 01.02.2023

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Wohnungseigentumsrecht: Selbstbeteiligung der Wohngebäudeversicherung

Frau Bauer aus München fragt:

„Letzten Monat gab es in unserer WEG in der Wohnung eines Miteigentümers im Bad einen Rohrbruch. Für die Leckortung und Beseitigung des Schadens fallen hohe Kosten an, diese die Wohngebäudeversicherung übernehmen wird. Der Versicherer hat jedoch darauf

hingewiesen, dass unser Versicherungstarif auch eine hohe Selbstbeteiligung enthält. Kann diese Selbstbeteiligung auf den Miteigentümer dieser Wohnung umgelegt werden?“



RAin Melanie Sterns-Kolbeck

Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

Antwort:

Nein, dies ist nicht möglich. Selbstbeteiligungen bei Versicherungen kennt man üblicherweise bei Kfz-Versicherungen, aber auch die Wohngebäude-Versicherer führen zunehmend bei ihren Tarifen Selbstbeteiligungen ein. Die WEG hat die Möglichkeit, einen Beschluss herbeizuführen, welchen Tarif – mit oder ohne Selbstbeteiligung – sie wünscht. Hierbei wird bei Wohngebäudeversicherungen im Schadensfall von Leitungswasserschäden nicht nur das Gemeinschaftseigentum versichert, sondern insbesondere auch das Sondereigentum. Einer neueren Entscheidung des BGH (Urteil vom 16.9.2022, AZ: V ZR 69/21) lag der Fall zugrunde, dass sich der Eigentümer einer größeren gewerblichen Einheit nicht an der Selbstbeteiligung für den Schaden in einer anderen Einheit beteiligen wollte. Der BGH hat jedoch klargestellt, dass ein in der Gebäudeversicherung vereinbarter Selbstbehalt auch dann von allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu tragen ist, wenn ein Schaden ausschließlich oder teilweise im Sondereigentum eines Miteigentümers eingetreten 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@hug-m.de





Das Bayerische Fernsehen sendet in der *Rundschau* ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Verlängerung der Abgabefrist für die Grundsteuererklärung.

Bayern verlängert Frist zur Abgabe der Grundsteuererklärung

Haus + Grund München begrüßt die Verlängerung der Frist zur Abgabe der Grundsteuererklärung um drei Monate bis 30. April 2023. 30 % der Haus- und Wohnungseigentümer hatten bis 31.01.2023 die Grundsteuererklärung noch nicht abgegeben. Nachdem auch der Bund bereits angekündigt hatte, dass er die Erklärungen für seine Bundesimmobilien nicht fristgerecht abgeben kann, ist es nur folgerichtig, dass auch die Frist für die privaten Haus- und Wohnungseigentümer verlängert wird.

Unabhängig davon raten wir Haus- und Wohnungseigentümer weiterhin gegen den Steuermessbescheid d.h. den Grundlagenbescheid vorsorglich Einspruch zu erheben und das Ruhen des Verfahrens zu beantragen. Wird nämlich der Grundlagenbescheid bestandskräftig, können gegen den nachfolgend von der Stadt aufgrund der beschlossenen Hebesätze erlassenen Grundsteuerbescheid grundsätzlich keine Rechtsmittel mehr eingesetzt werden. Der Einspruch muss innerhalb eines Monats nach Zustellung des Grundlagenbescheids eingelegt werden.



Foto: Andrey Popov/shutterstock.com/akz-o

Der Einspruch kann wie folgt formuliert werden:

Gegen den Grundsteuerwertbescheid und die Grundsteuerermesszahl vom lege ich fristgerecht Einspruch ein.

Zur Begründung darf ich Folgendes vortragen:

„Der Gesetzgeber hat bei der Neuregelung des Grundsteuergesetzes vorgegeben, dass es sich hier um ein steuerneutrales Aufkommen handeln soll. Da die Hebesätze der Gemeinden erst im Jahr 2024 festgesetzt werden, kann ich derzeit

die Steuerneutralität nicht überprüfen. Ich lege daher gegen die oben benannten Bescheide fristgerecht Einspruch ein und bitte, den Einspruch offen zu halten bis die Grundsteuer berechnet werden kann. Hinzu kommt, dass ich überprüfen möchte, ob mein Grundstück durch die Neuregelung benachteiligt wird. In diesem Fall möchte ich einen Erlassantrag stellen, so dass auch hier der Bescheid noch nicht endgültig verbescheidet werden kann“.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender Haus + Grund München



Bayern verlängert Frist zur Abgabe der Grundsteuererklärung

Haus + Grund München begrüßt die Verlängerung der Frist zur Abgabe der Grundsteuererklärung um drei Monate bis 30. April 2023. 30 % der Haus- und Wohnungseigentümer hatten bis 31.01.2023 die Grundsteuererklärung noch nicht abgegeben. Nachdem auch der Bund bereits angekündigt hatte, dass er die Erklärungen für seine Bundesimmobilien nicht fristgerecht abgeben kann, ist es nur folgerichtig, dass auch die Frist für die privaten Haus- und Wohnungseigentümer verlängert wird.



HAUS + GRUND rät weiterhin Haus- und Wohnungseigentümer, gegen den Steuer- messbescheid, d.h. den Grundlagenbescheid vorsorglich Einspruch zu erheben und das Ruhen des Verfahrens zu beantragen.

Unabhängig davon raten wir Haus- und Wohnungseigentümer weiterhin gegen den Steuer messbescheid , d.h. den Grundlagenbescheid vorsorglich Einspruch zu erheben und das Ruhen des Verfahrens zu beantragen. Wird nämlich der Grundlagenbescheid bestandskräftig, können gegen den nachfolgenden von der Stadtaufgrund der beschlossenen Hebesätze erlassenen Grundsteuerbescheid grundsätzlich keine Rechtsmittel mehr eingesetzt werden. Der Einspruch muss innerhalb eines Monats nach Zustellung des Grundlagenbescheids eingelegt werden.

Der Einspruch kann wie folgt formuliert werden:

"Gegen den Grundsteuerwertbescheid und die Grundsteuermesszahl vom lege ich fristgerecht Einspruch ein.
Zur Begründung darf ich Folgendes vortragen: Der Gesetzgeber hat bei der Neuregelung des Grundsteuergesetzes vorgegeben, dass es sich hier um ein steuerneutrales Aufkommen handeln soll. Da die Hebesätze der Gemeinden erst im Jahr 2024 festgesetzt werden, kann ich derzeit die Steuerneutralität nicht überprüfen. Ich lege daher gegen die oben benannten Bescheide fristgerecht Einspruch ein und bitte, den Einspruch offen zu halten bis die Grundsteuer berechnet werden kann.

Hinzu kommt, dass ich überprüfen möchte, ob mein Grundstück durch die Neuregelung benachteiligt wird. In diesem Fall möchte ich einen Erlassantrag stellen, so dass auch hier der Bescheid noch nicht endgültig verbeschiedet werden kann".

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

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

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Kostenbeteiligung an der Tiefgaragen-Instandsetzung

Frau K. aus München fragt Folgendes an: Ich bin Eigentümer 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 rech- tens? Muss ich wirklich mitzahlen?



*Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Antwort: 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- 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**



Münchner muss an den Kosten fürs ganze Haus mitzahlen So teuer ist meine Garage!

Ich bin Besitzer eines Tiergaragen-Duplex-Parkers, wohne aber selbst nicht in diesem Haus, verursacht also weder Kosten für Wasser, Abwasser, Müll etc. Laut der Teilungserklärung sind alle Kosten von Wohnungseigentümern zu tragen, was durch mich aus korrekt ist. Da ich aber lediglich Besitzer von Sonderigentum (also der Garage) bin, stellt sich mir die Frage, inwieweit ich für die Umlagekosten, die nicht die Garage betreffen, belastet werden darf. Es steht für mich außer Frage, dass ich die anteiligen Kosten wie Alltagsstrom, Hausmeister, Garagenwartung etc. mittragen muss. Aber alle anderen Kosten sehe ich nicht als gerechtfertigt an.

ROMAN BECKMANN
AUS MÜNCHEN

Die Frage kann uns der Rechtsanwalt und Vorsitzende von Haus und Grund München, Rudolf Stürzer, beantworten. Wir legten ihm also die Frage unseres Lesers vor. Er schrieb uns:

„Enthält die Teilungserklärung der Eigentümergeinschaft keine klare und eindeutige Regelung, dass Instandhaltungs- und Nebenkosten getrennt nach Wohnungs- und Teileigentum (z. B. Garagenanteil) abzurechnen sind, müssen sich Wohnungseigentümer an den Kosten der Garage und umgekehrt Garagenigentümer an den Kosten für die Wohnungen beteiligen.“

selbstständige Teileigentumsrechte begründet worden sind. Die Garagenigentümer müssen sich deshalb an den Kosten des Wohngebäudes ebenso beteiligen wie umgekehrt die Wohnungseigentümer an den Garagenkosten.

Roman Beckmann muss also bezahlen, auch wenn er bestimmte Leistungen nicht in Anspruch nimmt. Diese Regel gilt aber auch umgekehrt. Es kann durchaus auch für Wohnungseigentümer teuer werden, die keine Garage besitzen, wenn etwa bei der Tiefgarage eine aufwendige Betonsanierung durchgeführt werden muss oder an der Hebebühne der Tiefgarage Wartungs- und Reparaturarbeiten vorgenommen werden. Rudolf Stürzer weiß: „Nach der Rechtsprechung zahlt der Mechanismus von Parkwippen immer zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft. Daher sind Wartungs- und Reparaturkosten an dieser Wippe immer von allen Eigentümern, also auch von den Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Eigentumsanteile zu tragen.“



Teure Garage: Roman Beckmann muss sich an der gesamten Umlage beteiligen. F. Westermann

Auch die Bestimmung in einer Teilungserklärung, die die „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ anteilig mit den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums belastet, ist dahingehend auszulegen, dass sich dieser Verteilungsschlüssel auf sämtliche Sondereigentümer und damit auch auf die Eigentümer von Garagen bezieht, an denen



Nr. 7 vom 15.02.2023

**Münchener
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Betriebskostenabrechnung und Eigentümerwechsel

Fr. Schneider aus Solln fragt:

*Ich habe im Jahr 2022 eine vermietete
Eigentumswohnung gekauft. Seit Juli
2022 bin ich im Grundbuch eingetragen.
Wer ist für die Abrechnung der Betriebs-
kosten 2022 zuständig?*



Birgit Noack,
Rechtsanwältin
Stellv. Vorsitzende HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Sehr geehrte Frau Schneider,
bei Verkauf einer vermieteten Wohnung
tritt der Käufer in den bestehenden
Mietvertrag ein. Es gilt der Grundsatz nach § 566 BGB: Kauf
bricht nicht Miete.

Wenn im bestehenden Mietvertrag keine Abrechnung der Be-
triebskosten vereinbart wurde, hat der Erwerber und neue Ver-
mieter auch keinen Rechtsanspruch auf Abschluss eines
neuen Mietvertrags oder auf Änderung der Mietstruktur.

Wenn eine mietvertragliche Regelung besteht, dass der Mieter
eine monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten zu zah-
len hat und eine Abrechnung der Betriebskosten vereinbart
wurde, gilt bei Vermieterwechsel Folgendes: Erfolgt der Ver-
mieterwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraums, ist der
Käufer zur Abrechnung der Betriebskosten für den gesamten
Abrechnungszeitraum verpflichtet, nicht nur ab dem Zeit-
punkt ab Eigentumsübergang (BGH, Urteil vom 14.9.2000, III
ZR 211/99). Maßgeblich ist die Eintragung des Erwerbers als
neuer Eigentümer ins Grundbuch, nicht der Zeitpunkt der Ein-
tragung der Auflassungsvormerkung oder die bloße Vereinba-
rung der Kaufvertragsparteien über den Übergang von Nutzen
und Lasten im Kaufvertrag. Rechnen Alt- und Neuvermieter
entsprechend ihren Anteilen der Zeit ihres jeweiligen Eigen-
tums ab, ist die Abrechnung formell unwirksam.

Wenn im konkreten Sachverhalt die Betriebskosten nach dem
Kalenderjahr abgerechnet werden, sind Sie, sehr geehrte Frau
Schneider, zur Abrechnung der Betriebskosten für den gesam-
ten Abrechnungszeitraum (1.1.2022 bis 31.12.2022) verant-
wortlich.

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

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



Kostenfalle Indexmiete

Mieter mit einem an die Inflationsrate gekoppelten Vertrag fürchten Erhöhungen. Wie man sich dagegen wehren kann

Von Berrit Gräber

Nicolas und Laura Müller aus München sind immer noch geschockt: Kurz vor Weihnachten, genau ein Jahr nach ihrem Einzug, hat die Vermieterin ihre Indexmiete aus dem Stand um zehn Prozent erhöht. Ausgerechnet in der Phase, als die Inflationsrate einen Rekordstand erreichte. Seit Februar muss das junge Paar monatlich 178 Euro mehr für die ohnehin schon teure Altbauwohnung aufbringen – zusätzlich zu den steigenden Ausgaben für Lebensmittel, Sprit, Gas, Strom.

Ähnlich ergeht es Millionen anderen Mietern mit Indexverträgen, die inflationsbedingt Mieterhöhungen ins Haus bekamen und jetzt meist zwischen fünf bis zwölf Prozent mehr fürs Wohnen zahlen müssen. Auch wenn sich die Inflationsrate inzwischen etwas abschwächte, ist die Kostenfalle für sie erst einmal zugeschnappt, wie Jutta Hartmann, Sprecherin des Deutschen Mieterbunds in Berlin, beklagt. In den Beratungsstellen der örtlichen Mietervereine stehen die Telefone nicht mehr still. Was Verbraucher über diese Art der Mietvereinbarung wissen sollten:

Worin bestehen die Unterschiede zu Standard-Mietverträgen?

Vor allem in Großstädten sind Indexmietverträge immer häufiger üblich. Jeder dritte neu abgeschlossene Mietvertrag enthalte mittlerweile eine Indexierung, so Hartmann. In Berlin seien es schon bis zu 70 Prozent. Ähnlich sieht es in München aus, wie Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Eigentümerverbands Haus & Grund München, berichtet. In diesen begehrten Wohnlagen sind die Mieten bereits auf hohem Niveau. Will der Vermieter weiter anheben, muss er sich bei klassischen Mietverträgen an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren, Kappungsgrenzen beachten und gegebenenfalls Ärger mit Mietern aufsuchen.

Bei Indexverträgen spielt der Mietspiegel dagegen keine Rolle. Die Miethöhe steht und fällt mit dem amtlichen Verbraucherpreisindex. Tatsächlich führen Mieter mit einem indexierten Vertrag in den vergangenen 20 Jahren gut, weil die Inflation zwischen 1,5 und zwei Prozent pendelte und kaum spürbar war. Ein Vorteil, der nach wie vor gilt: Der Vermieter darf bei Indexmietverträgen nur dann die Kosten für eine Modernisierung auf den Mieter umlegen, wenn der Gesetzgeber die bauliche Maßnahme angeordnet hat. Auch darin besteht ein wesentlicher Unterschied zu klassischen Mietverträgen.

Doch spätestens 2022 hat sich das Blatt schlagartig gewendet. Die Inflationsrate zog mit Beginn des Ukraine-Kriegs kontinuierlich an und erreichte mit 10,4 Prozent im Oktober und zehn Prozent im November einen Höhepunkt. Im Dezember ging sie überraschend deutlich auf 8,6 Prozent zurück, im Januar 2023 lag sie bei 8,7 Prozent, so das Statistische Bundesamt.

Warum sind Indexmietverträge plötzlich heikel?

Viele Mieter wie auch die Müllers haben ihren Indexvertrag unterschrieben, ohne genau zu wissen, was dahintersteckt. Als die Inflation in Deutschland dann so richtig

Fahrt aufnahm, wurde plötzlich klar: Ein Indexmietvertrag kann die Grundmiete schnell massiv verteuern. Denn sie orientiert sich an der Entwicklung der Verbraucherpreise, die monatlich vom Statistischen Bundesamt ermittelt werden. Also an den Preisen für Lebensmittel, Kleidung, Freizeit, Energie und vieles mehr. Steigen diese Lebenshaltungskosten und damit die Inflation, wie es in den vergangenen Monaten der Fall war, zieht das auch die Berechnungsbasis für die Grundmiete mit in die Höhe. Wichtig zu wissen: Die Miete steigt nicht automatisch, sondern nur dann, wenn der Vermieter aktiv eine Erhöhung verlangt. „Genau das haben viele Vermieter im Jahr 2022 leider getan und die Chance auf Inflationsanpassung voll genutzt“, erklärt Hartmann. Viele Mieter seien dadurch in finanzielle Schieflage geraten. So mancher sucht notgedrungen schon eine billigere Bleibe.

Für viele war der Indexmietvertrag lange ein guter Deal. Das änderte sich mit der steigenden Inflation

Wie wird die Indexmiete berechnet?

Um die neue Höhe der Miete zu berechnen, wendet der Vermieter eine der beiden folgenden Formeln an. Variante eins: Der neue Indexstand wird durch den alten Indexstand dividiert. Das Ergebnis multipliziert man mit 100. Im Anschluss wird der Wert 100 subtrahiert. Variante zwei: neuer Index minus alter Index, dann geteilt durch alten Index. Das Ergebnis wird mit der Zahl 100 multipliziert. So erhält man jeweils die prozentuale Indexsteigerung. Der Vermieter muss dem Mieter in Textform erklären, dass die Miete dementsprechend steigt, und dabei den alten und den neuen Indexstand nennen. Beide werden in Punkten angegeben. Übersichten, wie sich der Verbraucherpreisindex in Deutschland in den vergangenen Jahren entwickelt hat, bietet das Statistische Bundesamt.

Wie können Mieter die Berechnung der neuen Miete nachvollziehen?

Eine Mieterhöhung gehört in jedem Fall geprüft, betont Hartmann. Die Vermieter brauchen zwar nicht die Zustimmung des Mieters. Sie müssen jedoch bestimmte Regeln einhalten, sonst ist die Anhebung nicht wirksam. Dazu gehört auch, dass die letzte Mieterhöhung mindestens ein volles Jahr zurückliegt. Ist die Erhöhung

schriftlich angekündigt, kann sie erst zum übernächsten Monat wirksam werden, nicht etwa sofort. Zur Basis für die Anhebung wird der Verbraucherpreisindex im Monat der jüngsten Mieterhöhung. Oder aber der Index zu Beginn des Mietverhältnisses, wenn sich an der Miethöhe mindestens ein Jahr nichts geändert hat.

Für die Müllers etwa heißt das: Binnen eines Jahres nach Einzug stieg die Inflationsrate auf zehn Prozent, also von November 2021 bis November 2022. Ihre Kaltmiete erhöht sich damit um 178 Euro auf jetzt 1958 Euro monatlich. Mieter sollten stets checken, ob die Erhöhung auch korrekt berechnet ist, rät Hartmann. Die Zahlen lassen sich leicht nachvollziehen. Zum Beispiel über den kostenfreien Online-Rechner des Statistischen Bundesamts oder mithilfe des Hamburger Eigentümerverbands.

Muss man die Erhöhung der Miete akzeptieren?

Bei Indexmietverträgen kann man eine Erhöhung nicht ablehnen, sofern die Berechnung und die Erklärung über die Änderung der Miete korrekt sind. Jutta Hartmann gibt aber zu bedenken, dass Mieter, die ihre finanzielle Situation verbessern wollen, nicht chancenlos seien. „Wir raten dazu, in jedem Fall mit dem Vermieter zu sprechen und um Aufschub der Mietanhebung zu bitten, bis die Inflation wieder etwas abflaut“, sagt die Sprecherin des Deutschen Mieterbunds. Auch Rudolf Stürzer empfiehlt, in dieser Weise auf den Vermieter zuzugehen. Alternative: An den Vermieter appellieren, nicht die volle Inflationsrate auszuschöpfen. Ob bei der Erhöhung mit einer Rate von fünf oder sechs Prozent gerechnet wird statt beispielsweise mit zehn, macht einen Riesenunterschied, betont auch Stürzer: „Wir empfehlen unseren Mitgliedern, nicht die volle Teuerung anzusetzen und eine tragbare, vernünftige Lösung mit dem Mieter zu finden.“ Überschreiten Indexmieten plötzlich deutlich das ortsübliche Niveau, „ziehen auch solvente Mieter bald weg, das kann ja nicht im Sinne der Vermieter sein“, so der Rechtsanwalt.

Welche Entwicklungen sind künftig denkbar?

Sollte die Inflationsrate weiter rückläufig sein, sind die Mieter am Zug. Sie haben dann grundsätzlich das Recht, den Spieß umzudrehen und nach Ablauf eines Jahres beim Vermieter eine Anpassung der Miethöhe nach unten einzufordern. Ob solch ein Schritt bald Realität und Wohnen dann wieder billiger werden kann, ist momentan ungewiss. Niemand weiß, wie sich die Lebenshaltungskosten in nächster Zeit entwickeln. Um Mieter vor weiteren Mieterhöhungen zu schützen, fordert der Deutsche Mieterbund, für bestehende Indexmietverträge eine Kappungsgrenze einzuführen. Der Deckel solle sich an der von der Bundesregierung geplanten Kappungsgrenze für normale Mieten orientieren und klar unter vier Prozent im Jahr liegen. Außerdem müsse die Indexierung von Neuverträgen komplett verboten werden, betont Hartmann: „Wir appellieren an die Bundesregierung, bald tätig zu werden, und den Beschlüssen der Konferenz der Justizministerinnen und Justizminister der Länder und des Bundesrates zu folgen.“

Vermieterwissen 2023

Alles Wichtige für die Vermietung und Verwaltung

Als Vermieter und Verwalter müssen Sie stets auf dem Laufenden sein. Damit Sie Ihre Rechte und Pflichten kennen, sollten Sie über Themen wie Mietpreisbremse, Kappungsgrenze, Indexmiete, Rauchwarnmelder, Legionellenprüfung, Wärmezähler, Eichfristen oder Wohnungsgeberbescheinigung Bescheid wissen. Ein praktischer Kalender gibt Praxistipps und führt Sie durchs Jahr. Das Standardwerk in der neuen Ausgabe 2023!

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



Inhalte:

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

Birgit Noack
27. Auflage 2023,
516 Seiten
Preis: 29,99 €

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.



*Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

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



vom Februar 2023

Steuern sparen für Immobilien-Eigentümer

In diesem Ratgeber werden für alle Eigentümer die steuerlichen und rechtlichen Fragen für selbst genutzter sowie vermieteter 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, Darlehens- und Arbeitsverträge,
- Vererbung und Erbschaftsteuer sowie vieles mehr

Zahlreiche Beispiele und Tipps aus der Praxis erleichtern die praktische Umsetzung und helfen Fallstricke zu vermeiden.

Autoredigiert:
Ulrike Kirchhoff,
Claudia Finsterlin
3. Auflage 2022,
333 Seiten
Preis: 29,90 €



vom 02.03.2023

Heiz-Hammer erhitzt die Gemüter

Schluss mit Öl und Gas: Was Habecks Plan für Münchner bedeuten könnte

VON DANIELA POHL
UND ANDREAS HÖSS

Wirtschaftsminister Robert Habeck will den Einbau von Öl- und Gasheizungen verbieten (wir berichteten). Was die Pläne für München bedeuten könnten, wo die Probleme liegen – eine Übersicht.

Welche Heizungen sollen ab 2024 noch erlaubt sein? Wenn es nach den bisherigen Konzepten geht, dürfen Hauseigentümer schon ab 2024 nur noch Heizungen einbauen, die zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Was sind das für Anlagen? Ab 2024 wären nur noch wenige Heizungen erlaubt: Wärmepumpen, Biomasse-Kessel (zum Beispiel für Holzpellets) oder Fernwärme.

Wann muss ich die alte Öl- oder Gasheizung stilllegen?

Bereits eingebaute Heizungen mit fossilen Brennstoffen, die mehr als 30 Jahre alt sind, dürfen laut den Plänen in der Regel nicht weitergenutzt werden. Ab 2045 sollen alle Heizungen mit fossilen Brennstoffen verboten sein.

Welche Probleme erwarten die Kritiker? Rudolf Stürzer von „Haus und Grund“ sieht große Probleme beim Einbau der neuen Anlagen. Denn: „Es gibt kein Material und keine Handwerker.“ Bereits jetzt gebe es lange Wartezeiten für Hauseigentümer, die ihr System (freiwillig) umrüsten. Des Weiteren müssten Hauseigentümer „mit dem Doppelten bis Dreifachen der Kosten“ im Vergleich zu einer konventionellen Anlage rechnen. Hinzu kämen räumliche Probleme: Während der Einbau einer Wärmepumpe oder PV-Anlage bei Einfamilienhäusern gut möglich sei, gebe es im dicht bebauten In-



Die alte Ölheizung soll verschwinden. Doch noch sind viele Fragen ungeklärt. SYMBOLFOTO: WARNECK/DPA

nenstadtbereich weder genügend Platz auf dem Dach, um ein Mietshaus mit grüner Energie zu versorgen, noch geeignete Standorte, um eine Wärmepumpe zu installieren. Und: Die schlechte Dämmung vieler Häuser führe zu einem „exorbitanten Stromverbrauch“, so Stürzer.

Was sollen Eigentümer also jetzt tun? „Das hängt von den

tuierte Eigentümer könnten „durch direkte Zuschüsse, Kredite und durch steuerliche Förderung“ unterstützt werden, heißt es aus dem Ministerium. Konkrete Pläne gibt es aber noch nicht.

Werden auch die Mieter zur Kasse gebeten? Der Deutsche Mieterbund will das vermeiden: Ein Heizungstausch solle nicht als Modernisierungsumlage gelten, der von den Mietern getragen werden müsse, sondern als Instandhaltung gewertet werden, heißt es von der Bundesdirektion in Berlin. Damit wären die Vermieter in der Pflicht.

Stürzer hält indes dagegen: „Umweltschutz ist eine staatsbürgerliche Pflicht. Auch Mieter sind Staatsbürger.“ Er fordert, dass sich die Mieter an den Kosten beteiligen – und warnt: „Wenn der Staat zu wenig fördert, werden die Mietkosten gewaltig steigen.“



Nr. 9 vom 01.03.2023

**Münchener
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Eigentümerversammlung

*Herr Meyer aus Unterhaching fragt:
Unser Verwalter hat nun schon seit 3
Jahren keine Eigentümerversammlung
mehr einberufen. Kann ich den Verwalter
auf Schadensersatz oder auf Durchfüh-
rung einer Eigentümerversammlung ver-
klagen?*



RA Georg Hopfensperger
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Antwort: Nein. Direkte vertragliche Ansprüche gegen den Verwalter bestehen nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes vom Dezember 2020 praktisch nicht mehr. Wenn der Verwalter sich nach früherem Recht geweigert hat, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, so konnte jeder einzelne Wohnungseigentümer den Verwalter auf Durchführung der Versammlung verklagen. Dies ist nun nicht mehr möglich. Verklagt werden muss vielmehr die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband, vertreten durch den Verwalter.

Grundsätzlich gibt es auch keine Schadensersatzansprüche mehr, die der einzelne Eigentümer gegen den Verwalter geltend machen könnte. Auch hier ist die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband zu verklagen. Der Hausverwalter hat nämlich nur einen Vertrag mit der Wohnungseigentümergeinschaft, sodass vertragliche Ansprüche nur zwischen dem Verband und dem Verwalter als vertretungsbefugten Organ bestehen. Dies hat auch kostenrechtliche Konsequenzen. Selbst wenn ein Eigentümer nach neuem Recht im Rahmen einer Klage vollständig gewinnt, so wird er dennoch an den Prozesskosten beteiligt. Denn er ist gleichzeitig auch Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft. Die WEG hat die für ein Klageverfahren anfallenden Kosten zu tragen. Im Innenverhältnis werden diese Kosten nach dem gültigen Kostenverteilungsschlüssel auf alle Wohnungseigentümer verteilt, somit auch auf einen obsiegenden Kläger. Der Einzeleigentümer zahlt also – begrenzt auf die Höhe seines Miteigentumsanteils – mit, obwohl er den Prozess gewonnen hat.

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

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



Umrüsten fürs Klima – derzeit werden bundesweit noch fast 80 Prozent der Wohnungen mit Öl und Gas beheizt. Auch in München ist der Anteil hoch
Foto: D. Bader, S. Jantz, H. Haag, SWM



Verbot von Gas- & Öl-Heizungen

Das kommt auf Hausbesitzer und Mieter zu!

SEITE 4

Der Heiz-Hammer für Mieter und Vermieter

Schluss mit Öl & Gas! Die tz erklärt Folgen des Regierungs-Plans

Ein neuer Plan aus dem Wirtschaftsministerium erhitzt die Gemüter: Minister Robert Habeck (Grüne) will den Einbau von Öl- und Gasheizungen verbieten (tz berichtet). Doch was bedeutet dieser Vorstoß für die Bürger? Wäre der Plan in der Praxis überhaupt umsetzbar? Wer soll die Kosten tragen? Die tz klärt die wichtigsten Fragen rund um den Heiz-Hammer.



Zukunft Erdwärme (Foto oben). Doch Rudolf Stürzer (li.) kritisiert den „Schnellschuss“. Olaf Zimmermann (re.) ist indes optimistisch

► Welche Heizungen sollen ab 2024 noch erlaubt sein?

Wenn es nach den bisherigen Konzepten geht, dürfen Hauseigentümer schon ab 2024 nur noch Heizungen einbauen, die zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien gedeckt werden.

► Was sind das für Anlagen?

Ab 2024 wären nur noch wenige Heizungen erlaubt: Wärmepumpen, Biomasse-Kessel (zum Beispiel für Holzpellets) oder Fernwärme.

► Wann muss ich meine alte Öl- oder Gasheizung stilllegen?

Bereits eingebaute Heizungen mit fossilen Brennstoffen, die schon mehr als 30 Jahre alt sind, dürfen laut den Plänen in der Regel nicht mehr weitergenutzt werden. Ab 2045 sollen alle Heizungen mit fossilen Brennstoffen verboten sein.

► Was, wenn meine Öl- oder Gasheizung kaputtgeht?

Dann darf auch eine andere Heizungsanlage mit fossilen Brennstoffen als Übergangslösung angeschafft und drei Jahre lang betrieben werden.

► Ist der Umstieg technisch immer möglich?

„Technisch gesehen gibt es fast für jede Immobilie eine Lösung“, sagt Olaf Zimmermann von der Innung für Spengler, Sanitär- und Heizungstechnik in München. So biete sich bei Mehrfamilienhäusern in der Stadt oft der Anschluss an das Fernwärmenetz an, das ausgebaut werden soll. Bei Einfamilienhäusern auf dem Land seien hingegen meist Wärmepumpen das Mittel der Wahl.

► Welche Probleme erwarten die Kritiker des Plans?

Rudolf Stürzer von Haus und Grund sieht „massive Probleme“ beim Einbau der neuen Anlagen. Denn: „Es gibt kein Material und keine Handwerker“, sagt er. Bereits jetzt gebe es lange Wartezeiten für Hauseigentümer, die ihr System (freiwillig) umrüsten.

Olaf Zimmermann relativiert: Zwar gebe es bei Wärmepumpen wegen der großen Nachfrage Lieferprobleme, die

würden sich aber lösen: „Die Branche hat einen Hochlauf der Produktion versprochen und wir gehen davon aus, dass der auch kommt.“

Des Weiteren müssten Hauseigentümer „mit dem Doppelten bis Dreifachen der Kosten“ im Vergleich zu einer konventionellen Anlage rechnen, befürchtet Stürzer. Hinzu kämen „erhebliche räumliche Probleme“: Während der Einbau einer Wärmepumpe oder PV-Anlage bei Einfamilienhäusern gut möglich sei, gebe es im dicht bebauten Innenstadtbereich weder genügend Platz auf dem Dach, um ein Mietshaus mit grüner Energie zu versorgen, noch geeignete Standorte, um eine Wärmepumpe zu installieren. Und: Die schlechte Dämmung vieler Häuser führe zu einem „exorbitanten Stromverbrauch“.

► Was sollen Eigentümer also jetzt tun?

„Das hängt von den individuellen Möglichkeiten ab“, sagt Stürzer. Wer das Geld ha-

be und sein Haus energetisch sanieren wolle, dem rät er zur Umrüstung. „Wir haben aber auch Mitglieder, die die hohen Kosten nicht tragen können und ihren alten Gaskessel gegen einen neuen austauschen, damit sie die nächsten Jahre Ruhe haben.“ Denn: Bereits eingebaute Heizungen mit fossilen Brennstoffen dürfen weiter betrieben werden, wenn sie eben nicht zu alt sind.

► Wie hoch werden die Kosten für den Einbau veranschlagt?

Laut Zimmermann können pro Haus mehrere Zehntausend Euro zusammenkommen. Denn neben den Kosten für die Wärmepumpe selbst (20 000 bis 25 000 Euro), müssen gerade ältere Häuser oft erst effizienter aufgerüstet werden.

► Wird es Förderungen vom Staat geben?

Weniger gut situierte Eigentümer könnten „durch direkte Zuschüsse, Kredite und durch steuerliche Förderung“ unterstützt werden, heißt es

aus dem Ministerium. Konkrete Pläne gibt es aber noch nicht. Zudem könnten Härtefälle nach individueller Prüfung von den Regeln ausgenommen werden.

► Werden auch die Mieter zur Kasse gebeten?

Ein Heizungsaustausch zur Energieeinsparung gelte im laufenden Mietverhältnis als Modernisierung und könne zum Teil auf die Miete umgelegt werden, erklärt Angela Lutz-Plank vom Mieterverein München. „Jedes Jahr darf der Vermieter acht Prozent der Modernisierungskosten auf die Miete draufschlagen, maximal aber drei Euro pro Quadratmeter.“ Das gelte auch, wenn der Vermieter per Gesetz gezwungen werde, diesen Austausch vorzunehmen.

Der Deutsche Mieterbund fordert eine „sozialverträgliche Ausgestaltung“ des Gesetzes. Ein Heizungstausch solle nicht als Modernisierungsumlage gehen, der von den Mietern getragen werden müsse, sondern als Instandhaltung gewertet werden, heißt es aus der Bundesdirektion in Berlin. Damit wären die Vermieter in der Pflicht.

Stürzer hält indes dagegen: „Umweltschutz ist eine staatsbürgerliche Pflicht. Auch Mieter sind Staatsbürger.“ Er fordert, dass sich die Mieter an den Kosten beteiligen – und warnt: „Wenn der Staat zu wenig fördert, werden die Mietkosten gewaltig steigen.“

DANIELA POHL, ANDREAS HÖSS

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA: Freilaufende Katzen

Frau Emerson aus Trudering stellt folgende Frage: Wir wohnen in einer von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern geprägten Siedlung in Trudering. Aufgrund der ruhigen Wohnlage, ohne viel Verkehr, haben wir unsere Katze, wie einige andere Bewohner der Siedlung, bisher frei laufen lassen. Neulich hat mich ein Nachbar aufgefordert, dafür zu sorgen, dass unsere Katze sein Grundstück nicht mehr betritt. Es sei ihm nicht zumutbar, dass unsere Katze auf seinem Grundstück Kot und Urin absetzt. Kann der Nachbar verlangen, dass wir unsere Katze einsperren?



RA Simon Koch
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Sehr geehrte Frau Emerson, vielen Dank für Ihre Frage! Nach dem Urteil des AG Ahrensburg vom 15. Juni 2022, Aktenzeichen 49b C 505/21, sind in einem Wohngebiet, in dem eine Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und Gärten vorherrscht, die Beeinträchtigung durch freilaufende Katzen ortsüblich. Zu diesen üblichen Beeinträchtigungen durch Katzen gehören das Setzen und Klettern der Katzen auf Gartenmöbel und in Blumenbeete, aber auch das Hinterlassen von Katzenkot und -urin. Ebenso das Jagen von Vögeln und das kurze Eindringen ins Haus. Aus dem nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnis folge eine Duldungspflicht des Grundstückseigentümers zum Betreten seines Grundstücks durch eine Katze des Nachbarn, soweit nicht darüberhinausgehende konkrete schwerwiegende Beeinträchtigungen dargelegt sind. Die Beweislast für das Vorliegen von schwerwiegenden Beeinträchtigungen trägt der Nachbar. Der Beweis, dass gerade Ihre Katze sein Grundstück verunreinigt, dürfte von dem Nachbar kaum zu erbringen sein. Sie können Ihre Katze deshalb grundsätzlich weiterhin frei laufen lassen. Allerdings sind einige Gerichte der Ansicht, dass Verschmutzungen und das Eindringen ins Haus durch fremde Katzen nicht geduldet werden müssen.

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 09.03.2023



Mieten in München drastisch gestiegen

Bewohner müssen im Durchschnitt 21 Prozent mehr bezahlen als noch vor zwei Jahren. Das ist die höchste Steigerung in der Geschichte des Mietspiegels. Das Ergebnis der Befragung könnte die Entwicklung am Wohnungsmarkt weiter anheizen

Von Sebastian Krass

Rekord-Anstieg der Mieten in München: Die Kosten für eine Wohnung sind binnen zwei Jahren um 21 Prozent gestiegen. Das haben Oberbürgermeister Dieter Reiter und Sozialreferentin Dorothee Schiwy bei der Vorstellung des neuen Mietspiegels am Mittwochvormittag bekannt gegeben. Es ist die höchste Steigerung in der Geschichte des Mietspiegels. Demnach liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete aktuell bei 14,58 Euro pro Quadratmeter, bei der jüngsten, nur bedingt aussagekräftigen Erhebung für den Mietspiegel 2021 waren es 12,05 Euro. Der letzte reguläre Mietspiegel 2019 hatte einen Wert von 11,69 Euro ergeben (im Vergleich zu 2023 ein Plus von 24,7 Prozent).

Die Ergebnisse sind einigermassen niederschwerm, aber erwartbar, sagte OB Reiter auf der Pressekonferenz. Er verband seine Analyse mit deutlicher Kritik an der Bundesregierung, auch namentlich an seinem SPD-Parteifreund und Bundeskanzler Olaf Scholz. Er wisse seit vielen Jahren darauf hin, dass der Bund die gesetzlichen Regelungen für den Mietspiegel verändern müsse, so Reiter.

Aktuell dürfen in die Erhebung nur Mietverträge einfließen, die in den vergangenen sechs Jahren abgeschlossen oder verändert wurden. Zudem dürfen geförderte Wohnungen nicht berücksichtigt werden. Damit bilde der Mietspiegel automatisch die Steigerung der Wohnkosten ab und befördere diese sogar noch, er sei in Wahrheit ein „Mieterhöhungs Spiegel“, so Reiter. „Wenn daraus ein richtiger Mietspiegel werden soll, müssen alle Wohnungen rein, auch die mit alten Verträgen für sechs, sieben oder acht Euro pro Quadratmeter.“ Der Mietspiegel ist ein wichtiges Instrument



Innerhalb von zwei Jahren ist es noch einmal deutlich teurer geworden, in München zu leben. FOTO: SVEN HOPPE/DPA

Menschen mit wenig Geld, insbesondere von Rentnerinnen und Rentnern.

Der Oberbürgermeister verwies darauf, dass er sich im Herbst 2022 bei der Bundesregierung dafür eingesetzt habe, dass der Mietspiegel wegen der gestiegenen Energiekosten und der Inflation eingefroren wird. Zudem habe er gefordert, dass in Ballungsräumen wie München die Geltungsdauer von Mietspiegeln um bis zu drei Jahre verlängert wird. „Leider hatte ich damit keinen Erfolg“, so Reiter. Das zuständige Bundesjustizministerium sei ja in Person von Marco Buschmann FDP-geführt, diese Partei stehe „nun mal eher auf der Eigentümerseite“.

Reiter griff in diesem Zusammenhang die Bundesregierung insgesamt an. Er habe

be sich von ihr beim Thema Bauen und Wohnen mehr erhofft. „Wir müssen alles tun, dass das Thema Mieten in den Ballungsräumen nicht aus dem Ruder läuft“, sagte Reiter. Seinen Parteifreunden im Kabinett warf er indirekt mangelnde Durchsetzungskraft vor. „Ich erwarte vom sozialdemokratischen Bundeskanzler und der sozialdemokratisch geführten Bundesregierung mehr als die Erklärung, dass die FDP blockiert.“

Bei neuen Verträgen werden durchschnittlich 16,07 Euro pro Quadratmeter fällig

Einen neuen Mietspiegel erstellt die Stadt München alle zwei Jahre. Erhoben werden die repräsentativen Daten vom Marktforschungsinstitut Kantar gemeinsam mit dem Lehrstuhl für Statistik an der Ludwig-Maximilians-Universität München. Eine Ausnahme war der Mietspiegel 2021. Er wurde lediglich mit Hilfe des Verbraucherpreisindexes fortgeschrieben, da befürchtet wurde, dass die Ergebnisse der Befragung wegen der Corona-Pandemie zu wenig aussagekräftig sein könnten.

Für den Mietspiegel 2023 wurden im vergangenen Jahr 3185 Interviews mit Münchner Haushalten geführt und ausgewertet, zudem wurden 834 Wohnungen anhand der Angaben von Vermieterinnen und Vermietern analysiert.

Der Mietspiegel unterscheidet auch zwischen Bestandsmieten und Neuvermietungen. Die Miete im Bestand liegt in der aktuellen Erhebung bei 13,72 Euro pro Quadratmeter (2021: 11,31 Euro, 2019: 10,97 Euro). Für neue Verträge werden durchschnittlich 16,07 Euro fällig (2021: 13,90 Euro, 2019: 13,48). Direkte Rückschlüsse auf einzelne

Wohnungen lassen sich daraus aber nicht schließen. Die dafür relevante Größe ist die ortsübliche Vergleichsmiete, für die auf Basis des Mietspiegels Faktoren wie Lage, Baujahr und Ausstattung einer einzelnen Wohnung mit eingerechnet werden. Diese Vergleichsmiete darf zum Beispiel bei Neuvermietungen nur um maximal zehn Prozent überschritten werden, das sieht die Mietpreisbremse vor.

Es gibt auch Kritiker des Mietspiegels, einer davon ist Rudolf Stürzer, Vorsitzender der Vermietervereinigung Haus und Grund. Der städtische Mietspiegel zeichne aus politischem Kalkül ein verzerrtes Bild mit Werten, die 30 Prozent unter dem wahren Geschehen lägen, so hat Stürzer seit Jahren argumentiert. Die neuen Zahlen nennt er „überraschend realistisch“. Haus und Grund befrage auch die eigenen Mitglieder und komme für München auf Basis von 8000 Mietverträgen auf eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 15,90 Euro. Mit ihren 14,58 Euro habe die Stadt nur noch eine Abweichung von unter zehn Prozent.

Die Forderung von OB Reiter, nicht nur Verträge aus den vergangenen sechs Jahren zu berücksichtigen, lehnt Stürzer ab. Denn wenn auch jahrzehntealte Mietverträge einfließen, „dann entfernt sich der Mietspiegel von der ortsüblichen Vergleichsmiete“, sagt Stürzer, und könne nicht mehr als Richtschnur für neue Mietverträge oder Mieterhöhungen dienen. Zudem verweist Stürzer darauf, dass der Mietspiegel Jahr für Jahr an Bedeutung verliere: „Zwei Drittel der Neuabschlüsse sind Index-Mietverträge, für die der Mietspiegel nicht gilt.“ Diese Verträge, die Mieterhöhungen nach der Entwicklung des Verbraucherpreisindex ermöglichen, sind zu einem sozialpolitischen Problem geworden, seit die Inflation drastisch gestiegen ist. > **Kommentar**



Nr. 11 vom 15.03.2023

**Münchener
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Eigenbedarfskündigung

Frau Huber aus München fragt: meine Cousine verliert ihre Wohnung, weil deren Vermieter wegen Eigenbedarfes gekündigt hat. Ich habe selbst eine vermietete Wohnung. Kann ich diese für meine Cousine ebenfalls wegen Eigenbedarfes kündigen?



RA Georg Hopfensperger
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Antwort: Es kommt darauf an. Der Vermieter kann ein Mietverhältnis kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat, § 573 BGB. Ein berechtigtes Interesse im Sinne dieser Vorschrift liegt vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich oder seine Familienangehörigen benötigt, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Es genügt dabei nicht, dass eine Verwandtschaft in irgendeiner Form besteht. Die Kündigung wegen Eigenbedarfes ist vielmehr in der Regel nur für nahe Angehörige möglich. Dazu gehören Kinder, auch Stiefkinder, Eltern, Enkel, Urenkel Geschwister. Ehegatten sind ebenfalls ausreichende Bedarfspersonen, selbst wenn diese in Trennung leben, sogar wenn die Ehe bereits geschieden ist. Für eine sogenannte Nebenfrau eines ausländischen Vermieters wurde der Eigenbedarf jedoch verneint. Zum berechtigten Personenkreis gehören aber die Schwiegereltern sowie Nichten und Neffen. Auch der Schwager kann eine geeignete Eigenbedarfsperson sein, wenn zu diesem ein besonders enger Kontakt besteht. Bei den entfernteren Verwandten, wie zum Beispiel einer Cousine muss zu der bestehenden Verwandtschaft noch ein soziales Näheverhältnis hinzukommen. Ein solches kann darin liegen, dass Sie sich aufgrund persönlicher Umstände seit vielen Jahren persönlich um ihre Cousine kümmern und dieser zum Beispiel auch Unterhalt gewähren. Bei Vorliegen eines solchen Näheverhältnisses kann auch eine Eigenbedarfskündigung für ihre Cousine erfolgen.

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

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



Von Joachim Möller

Der Mietspiegel ist nicht erst seit seiner jüngsten Veröffentlichung am Mittwoch ein Streitthema, das in München höchst unterschiedlich interpretiert wird. Während Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) von einem „Mieterhöhungsspiegel“ spricht, der die Wohnungsmieten automatisch in die Höhe treibe, hält ihn Rudolf Stürzer, der Vorsitzende der Vermietervereinigung Haus und Grund, für einen „Mietverkleinerungsspiegel“, der berechtigte Preiserhöhungen blockiere. Was folgt nun aus dem Rekord-Anstieg des neuen Mietspiegels? Die SZ versucht, die wichtigsten Fragen zu beantworten.

Welche Bedeutung hat der neue Mietspiegel für die weitere Entwicklung von Mieten in der Stadt?

Durch die Art, wie er erhoben werde, kenne der Mietspiegel nur eine Richtung: nach oben. Fürchtet zumindest Angela Lutz-Plank, die Geschäftsführerin des Mietervereins München. Ihr Gegenüber Rudolf Stürzer glaubt indes nicht, dass neue Mietverträge dramatisch höher ausfallen als bisher. Die Mieten seien seit Jahren schon sehr hoch, der aktuelle Spiegel bilde die Zahlen nur realistischer ab als in der Vergangenheit.

Die Mietspiegel-Steigerung liegt mit knapp 25 Prozent im Vergleich zu 2019 erstmals über der gesetzlichen Kappungsgrenze von maximal 15 Prozent Mieterhöhung in drei Jahren. Können Vermieter und Vermieterinnen nun mit Berufung auf den Mietspiegel über diese Kappungsgrenze hinausgehen?

Nein. Eine Mieterhöhung um mehr als 15 Prozent innerhalb von drei Jahren ist in keinem Fall zulässig.

Wie wirkt sich der Mietspiegel auf die Mietpreisbremse aus?

In der Theorie gibt die Mietpreisbremse vor, dass der Mietzins bei Neuvermietungen maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Mit dem neuen Mietspiegel steigt nun die ortsübliche Miete um mehr als 20 Prozent. Und darauf dürfen Vermieter bei Neuvermietungen künftig nochmals zehn Prozent draufschlagen. In der Praxis haben sich freilich viele Vermieter in der Vergangenheit nicht an die Mietpreisbremse gehalten, und die meisten Mieter sich auch nicht getraut, die Bremse zu betätigen.

Wann und wie könnten Mieter und Mieterinnen die Mietpreisbremse geltend machen?

Die Mietpreisbremse kann erst nach Abschluss eines Mietvertrags angewendet werden mittels einer Klage, die am besten von juristischen Experten verfasst wird. Sie kann auch nur bei Neuvermietungen geltend gemacht werden, nicht aber bei der Erstvermietung einer Neubauwohnung. Da können Vermieter den Mietpreis ohne Beschränkung festlegen. Die Mietpreisbindung entfällt auch, wenn eine Immobilie nach einer umfassenden Modernisierung neu vermietet wird.

Wirkt sich der Mietspiegel auch auf Indexmietverträge aus, für die er ja nicht direkt gilt?

Der Mietspiegel hat im Grunde mit den Indexmieten nichts zu tun: Eine Mieterhöhung nach Index wird nach dem aktuellen Lebenshaltungszindex berechnet, die Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete mit dem Mietspiegel. Auf bestehende Indexmietverträge hat der Miet-



Wohnen in München: Mieter und Mieterinnen müssen im Durchschnitt 21 Prozent mehr bezahlen als noch vor zwei Jahren. Das ist die höchste Steigerung in der Geschichte des Mietspiegels. FOTO: IMAGO/WINFRIED ROSEMERL

Wie die Mieten sich entwickeln werden

Treibt der neue Mietspiegel die Preise in die Höhe und welche Chancen liegen in der Mietpreisbremse? Was man jetzt über seine Rechte auf dem Wohnungsmarkt in München wissen muss

spiegel also keinen Einfluss, nur wer jetzt einen neuen abschließt, ist einmalig an den Mietspiegel gebunden, den er um nicht mehr als zehn Prozent überschreiten darf.

Und welche Auswirkungen hat er eventuell auf Mieten in Genossenschaften?

Auch dort gilt bei Erhöhungen der Mietspiegel als Orientierung. In Genossenschaften sind die Nutzungsentgelte für Wohnungen jedoch in aller Regel günstiger und zum Teil weit unter dem Durchschnitt. Wie groß ist das Problem mit Indexmietverträgen wegen der Inflation? Der Mieterverein München schätzt, dass mittlerweile vier von zehn neu abgeschlossenen Mietverträgen in der Stadt Indexverträge sind. Für Vermieter sind sie interessant, weil sie eine gewisse Rechtsicherheit bieten sowie die Möglichkeit einer stetig steigenden Miete. Weil die Inflation in den vergangenen Jahren relativ niedrig war (2020 zum Beispiel nur 0,5 Prozent über der Teuerungsrate von 2019), hinkten manche Verträge der ortsüblichen Miete nun hinterher.

Sie könnten nun durchaus erhöht werden, findet der Vermieter-Anwalt Rudolf Stürzer. Zwar nicht gleich um bis zu 30 Prozent, wie der Mieterverein schätzt und



Angela Lutz-Plank, Geschäftsführerin des Mietervereins München, fürchtet, dass die Mieten nach oben gehen. Rudolf Stürzer, Chef des Haus- und Grundbesitzervereins, glaubt nicht daran. FOTOS: DND MIETERVEREIN MÜNCHEN/UNA ZABEL, ROBERT HAAS



fürchtet; bei der Vermietervereinigung Haus und Grund ist eher von 15 Prozent die Rede. Stürzer rät seinen Mitgliedern dennoch nicht unbedingt dazu, den maximal möglichen Erhöhungsrahmen auszu-

schöpfen – zumal wenn die Ausgangsmiete ohnehin schon sehr hoch war. Dann steige die Gefahr einer Kündigung durch die Mieter. Was den Mieterverein in diesem Zusammenhang Sorgen macht: Da die In-

flationsrate sich auch aus der Miete berechnet, heizen Indexmietverträge die Inflation weiter an. Und auch Mieter mit Indexklausel sind natürlich von den gestiegenen Energiekosten betroffen.

Wie könnte der Mietspiegel verbessert werden?

Beatrix Zurek, die Vorsitzende des Mietervereins München, fordert einen sofortigen Mietstopp auf Bundesebene, das heißt: „Die Mieten in einem angespannten Wohnungsmarkt wie München würden für sechs Jahre eingefroren. Und: Die ortsübliche Vergleichsmiete, die der Mietspiegel abbildet, muss auf eine breite Basis gestellt werden. Es müssen alle Mieten in die Berechnung einbezogen werden und nicht nur die letzten sechs Jahre. Wenn wir nicht rasch handeln, gefährden wir den sozialen Frieden in unseren Städten.“ Dies müsste auf Bundesebene geändert werden, damit der nächste Mietspiegel nicht wieder so extreme Steigerungen abbilde. Während der Mieterverein fordert, dass alle Mieten in die Berechnung einbezogen werden müssen, insbesondere Altmietverträge mit günstigen Preisen, plädieren die Vermieter eher für einen ausgeglichenen Mix aus niedrigen, mittleren und hohen Mieten, die im richtigen Verhältnis einfließen müssten.

DIE NEUE GRUNDSTEUER

Buchtipp: Der Ratgeber zur neuen Grundsteuer



HAUS + GRUND MÜNCHEN hat sofort die Verlängerung der Frist zur Abgabe der Grundsteuererklärung um drei Monate bis 30. April 2023 begrüßt, denn 30 % der Haus- und Wohnungseigentümer hatten bis 31. Januar 2023 die Grundsteuererklärung noch nicht abgegeben. Nachdem auch der Bund bereits angekündigt hatte, dass er die Erklärungen für seine Bundesimmobilien nicht fristgerecht abgeben kann, ist es nur folgerichtig, dass auch die Frist für die privaten Haus- und Wohnungseigentümer verlängert wird.

Unabhängig davon rät HAUS + GRUND MÜNCHEN Haus- und Wohnungseigentümer weiterhin gegen den Steuermessbescheid, d.h. den Grundlagenbescheid vorsorglich Einspruch zu erheben und das Ruhen des Verfahrens zu beantragen. Wird nämlich der Grundlagenbescheid bestandskräftig, können gegen den nachfolgend von der Stadt aufgrund der beschlossenen Hebesätze erlassenen Grundsteuerbescheid grundsätzlich keine Rechtsmittel mehr eingesetzt werden. Der Einspruch muss innerhalb eines Monats nach Zustellung des Grundlagenbescheids eingelegt werden.

Der Einspruch kann wie folgt formuliert werden:

"Gegen den Grundsteuerwertbescheid und die Grundsteuermesszahl vom lege ich fristgerecht Einspruch ein.

Zur Begründung darf ich Folgendes vortragen: Der Gesetzgeber hat bei der Neuregelung des Grundsteuergesetzes vorgegeben, dass es sich hier um ein steuerneutrales Aufkommen handeln soll. Da die Hebesätze der Gemeinden erst im Jahr 2024 festgesetzt werden, kann ich derzeit die Steuerneutralität nicht überprüfen. Ich lege daher gegen die oben benannten Bescheide fristgerecht Einspruch ein und bitte, den Einspruch offen zu halten bis die Grundsteuer berechnet werden kann.

Hinzu kommt, dass ich überprüfen möchte, ob mein Grundstück durch die Neuregelung benachteiligt wird. In diesem Fall möchte ich einen Erlassantrag stellen, so dass auch hier der Bescheid noch nicht endgültig verbeschiedet werden kann".



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)

Mit diesem Buch informiert HAUS + GRUND MÜNCHEN u.a. darüber, welche Daten Ihrer Immobilie Sie für Ihre Grundsteuererklärung benötigen, wo Sie diese beschaffen können und in Ihre Steuererklärung eintragen, die jetzt fristgerecht bis spätestens 30.04.2023 an das Finanzamt übermittelt werden muss. HAUS + GRUND rät weiterhin Haus- und Wohnungseigentümer, gegen den Steuermessbescheid, d.h. den Grundlagenbescheid vorsorglich Einspruch zu erheben und das Ruhen des Verfahrens zu beantragen.

„Druck wird weiter steigen“



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

eine Entwicklung, die es im Großraum München schon lange nicht mehr gegeben hat: Sinkende Immobilienpreise bei langer Vermarktungsdauer zumindest in Teilbereichen des Marktes. Haben Kaufinteressenten jetzt eine bessere Verhandlungsposition? Werden Immobilien jetzt erschwinglicher? Sicherlich für diejenigen, die in der komfortablen Lage sind und den Kaufpreis überwiegend aus Eigenkapital bezahlen können. Die meisten Käufer müssen allerdings einen großen Teil finanzieren und haben jetzt das Problem, dass die aufgrund der langen Niedrigzinsphase explosionsartig gestiegenen Kaufpreise auch in Zukunft nicht annähernd in dem Maß nachgeben werden, wie die Zinsen für eine Finanzierung gestiegen sind. Im Gegenteil: Zu befürchten ist ein weiterer Zinsanstieg. Heißt: Die monatliche Belastung ist deutlich höher als noch vor ein oder zwei Jahren. Also den Traum von der eigenen Immobilie endgültig beerdigen oder zumindest zurückstellen? Nur wenn es wirtschaftlich überhaupt nicht mehr darstellbar ist. Wenn es lediglich teurer oder belastender wird, muss berücksichtigt werden, dass auch Mieten teurer werden wird. Der Wohnungsbau stagniert, d.h. das Angebot bleibt knapp; dagegen steigt die Nachfrage durch unverändert starken Zuzug, durch immer noch zunehmende Pro-Kopf-Wohnfläche und insbesondere auch durch die zahlreichen Gutverdiener, die den beabsichtigten Immobilienkauf aufgegeben bzw. zurückgestellt haben, jetzt in den Mietmarkt „flüchten“ und dort die Preise hochtreiben. Dabei kann sich ein Mieter auch nie sicher sein, ob er in der Wohnung bleiben kann, solange er will. Das Restrisiko für den Mieter – Eigenbedarf des Vermieters – verwirklicht sich gerade in diesen schwierigen Zeiten immer häufiger. Ein großes Problem gerade im Alter, wenn beim Eintritt in die Rente die Einkünfte meist drastisch sinken, die Mieten aber weiter steigen und es daher immer schwieriger wird, eine neue Wohnung zu finden. Die Entscheidung für Kauf oder Miete erfordert gerade jetzt eine besonders sorgfältige Abwägung aller Für und Wider.

Bei allen Fragen rund um Haus und Wohnung sind Immobilieneigentümer und solche, die es werden wollen, bei HAUS + GRUND MÜNCHEN mit seinen inzwischen ca. 40.000 Mitgliedern gut aufgehoben. 26 Rechtsanwälte, Steuerberater und Architekten helfen Bauherren, Eigentümern und Vermietern bei der Klärung von Fragen und Bewältigung ihrer kleinen und großen Probleme.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

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?



*Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Antwort: 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- 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 17.03.2023

Ärger um Nebenkosten in einem Münchner Wohnblock

Ich zahle das Wasser der anderen!

Mir ist bewusst, wie wertvoll unsere Ressource Wasser ist. Ich wohne in einem großen Haus mit vielen Wohnungen und spare sehr beim Wasser. Auch weil ich es viel zu wertvoll finde, um es zu verschwenden. Nicht alle Mieter handeln so wie ich. Ich muss aber deren Wasserverbrauch mitbezahlen, denn der Verbrauch wird entsprechend der Größe der Wohnungen auf alle Mieter gleichmäßig umgelegt. Das finde ich äußerst ungerecht. Deshalb möchte ich vom Bürgeranwalt wissen, ob ich mir einen eigenen Wasserzähler einbauen kann, so dass ich nur noch bezahle, was ich auch verbrauche.

MANUELA PLESKE AUS MÜNCHEN

Tatsächlich kann eine gewisse Ungerechtigkeit entstehen, wenn der Kaltwasserverbrauch für die Mieter pro Quadratmeter berechnet und nicht mit einer separaten Wasseruhr gemessen wird. Aber leider ist das Mietrecht nicht immer einfach. Deswegen fragten wir den Rechtsanwalt Rudolf Stürzer. Er ist auch Vorsitzender von Haus und Grund München und entsprechend bewandert im Mietrecht. Rudolf Stürzer schrieb uns: „Der Vermieter ist gesetzlich nicht zur Montage von Kaltwasserzählern verpflichtet. Ein Anspruch des Mieters auf Erfassung seines Kaltwasserverbrauchs durch Zähler und Abrechnung nach Ver-

brauch besteht nach der Rechtsprechung nur ausnahmsweise dann, wenn der tatsächliche Verbrauch und die Umlage nach den Wohnflächen in einem evidenten und erheblichen Missverhältnis stehen.“

Unsere Leserin könnte also auf einen eigenen Zähler bestehen, wenn beispielsweise im Haus ein gewerblicher Betrieb mit einem großen Wasserverbrauch, wie etwa eine Wäscherei, wäre, der etwa so viel Wasser verbraucht wie alle anderen Mieter zusammen.

Rudolf Stürzer schreibt weiter: „Besteht dieses evidente und erhebliche Missverhältnis zwischen dem tatsächlichen Verbrauch und der Umlage nach der Wohnfläche wegen des Sonderverbrauchs von nur einer Wohnung, haben die anderen Wohnungsmieter gegen einen Vermieter aber auch nur einen Anspruch auf besondere Erfassung und Abrechnung der Kaltwasserkosten des Sonderverbrauchs dieser Wohnung. Die Umlage des (un- auffälligen) Differenzbetrags nach Abzug des Sonderverbrauchs auf die anderen Mieter nach Wohnfläche wird von den Gerichten nicht beanstandet (so z.B. LG Stuttgart, Urteil v. 24.04.2013, 13 S 26/13, NZM 2014, S. 75).“



Sparen und trotzdem zahlen: Manuela Pleske mit ihren Abrechnungen.

Foto: WidoMare



Nr. 13 vom 29.03.2023

**Münchener
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Rechtzeitiger Zugang einer Kündigung

Mein Mieter hat gekündigt. Die Kündigung hatte er aber erst am dritten Werktag spät abends um 22.30 Uhr in meinen Briefkasten eingeworfen, worüber er mich auch informierte. Er behauptet nun die Kündigung sei noch rechtzeitig zugestellt, so dass das Mietverhältnis zum Ende des übernächsten Monats endet. Hat mein Mieter Recht?



RAin Martina Westner
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Nach § 568 BGB bedarf die Kündigung des Mietverhältnisses der Schriftform. Die bloß mündliche Information über den Einwurf der Kündigung genügt dem Schriftformerfordernis nicht. Die Kündigung stellt eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung dar, die dem Empfänger rechtzeitig, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zugegangen sein muss. Das Mietverhältnis endet dann zum Ablauf des übernächsten Monats (§ 573 c Abs. 1 BGB). Rechtzeitigkeit bedeutet, dass die Kündigung in den Machtbereich des Empfängers gelangt ist und dieser nach den gewöhnlichen Verhältnissen vom Inhalt Kenntnis nehmen konnte. Einen Einwurf zur Nachtzeit, wie vorliegend, muss der Vermieter jedoch nicht gegen sich gelten lassen. Das LG Krefeld (U.v.21.9.2022, 2 S 27/21) hat hierzu in einem Urteil erläutert, dass es dem Empfänger nicht zumutbar ist, sich zu jeder Tageszeit zu versichern, ob rechtserhebliche Erklärungen in seinen Machtbereich gelangt sind. Zu Recht kann sich ein Empfänger zur Nachtzeit der Kenntnisnahme geschäftlicher Erklärungen entziehen. Daran ändert auch die Vorabinformation durch den Mieter nichts. Nach allgemeiner Auffassung gelten Briefe, die bis um 18.00 in den Briefkasten eingeworfen werden noch als am selben Tag zugestellt.

Vorliegend ist dieser Zeitpunkt jedoch bei Weitem überschritten, die Kündigung ist daher erst am vierten Werktag zugestellt, mit der Folge, dass das Mietverhältnis nicht rechtzeitig gekündigt wurde. Der Mieter schuldet die Miete daher für einen weiteren Monat.

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

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



von Nico Kellner



Nur einmal pro Wochenende: Landgericht schränkt das Grillen ein

Vor allem in den Sommermonaten stellt sich immer wieder die Frage, wie oft man Grillen darf, ohne den Nachbarn zu sehr zu stören. Ein Urteil des Landgerichts München legt nun fest: Nicht öfter als vier Mal monatlich.

Im vergangenen Sommer war der Kläger noch am Amtsgericht Wolfratshausen gescheitert. In einem Berufungsverfahren gab ihm das Landgericht München I nun recht und verurteilte den Nachbarn des Klägers dazu, ein zu häufiges Grillen zu unterlassen.

Nicht mehr erlaubt ist demnach das Grillen an zwei aufeinanderfolgenden Wochenendtagen sowie an zwei Sonn- oder Feiertagen nacheinander. Außerdem wird eine monatliche Begrenzung festgesetzt – auf vier Mal im Monat. Zuwiderhandlungen können mit bis zu 250.000 Euro Ordnungsgeld bestraft werden.

Bisherige Rechtsprechung strenger

Für Beobachter scheint dies zunächst ein starker Eingriff in die Handlungsfreiheit aller Grillliebhaber zu sein. **Rechtsanwalt Rudolf Stürzer** ordnet das Urteil allerdings als "sehr großzügig" ein. In bisherigen Entscheidungen seien Gerichte restriktiver mit dieser immer wieder auftretenden Streitfrage umgegangen, berichtet der Vorsitzende des Vereins "Haus und Grund München".

Das bayerische Oberste Landesgericht hatte in einer Entscheidung aus dem Jahr 1999 einer Streitpartei untersagt, öfter als fünfmal jährlich zu grillen. Damals hatte das Gericht bereits darauf hingewiesen, dass eine Einschränkung des Grillens von den jeweiligen Umständen vor Ort abhängig sei. Neben der Anzahl der Tage an denen gegrillt wird, ist auch die Größe des Gartens und die Art des Grills entscheidend.

Wird auf einer Dachterrasse gegrillt, kommt es in der Regel weniger zu Auseinandersetzungen, "als im Erdgeschoss mit fünf Balkonen drüber", bestätigt auch Rechtsanwalt Rudolf Stürzer. Im Gesetz stehe freilich nicht, wie oft man grillen darf. Das neu ergangene Urteil sei darum eine "reine Einzelfallentscheidung". Vor einem anderen Gericht könne ein ähnlicher Fall mit nur geringfügig anderen Umständen "jederzeit anders ausfallen".

Grillverbot in Mietverträgen zulässig

Anders sehe es allerdings in einem Mietverhältnis aus. Bei der Ausgestaltung eines Mietvertrags könne auch ein generelles Grillverbot erteilt werden, sagt Rechtsanwalt Rudolf Stürzer und verweist auf eine dahingehende Entscheidung des Landgerichts Essen. Hält sich ein Mieter nicht daran, drohen ihm Abmahnung und Kündigung.

Ebenso könnten Eigentümergemeinschaften einen Mehrheitsbeschluss fassen, um das Grillen in ihrer Wohnanlage grundsätzlich zu untersagen. Es empfiehlt sich daher in jedem Fall, beim Grillen Rücksicht auf die Nachbarn zu nehmen, um von einem Rechtsstreit abzusehen.

Neuer Stadtviertel-Check

So wohnt München



► Wo jetzt gebaut wird

SEITE 4

Neue tz-Serie – Wie wir wohnen und wo neu gebaut wird



Mini-Zimmer oder geräumiges Domizil – die Wohn-Unterschiede in München sind groß

Jeder Quadratmeter zählt

Wohnen wir noch – oder leben wir schon? Oder stimmt vielleicht beides? Antworten auf solche Fragen gibt's in einer neuen Analyse der Stadt München – aufgliedert nach allen 25 Stadtbezirken. Die tz hat sich durch den Zahlenwust gearbeitet und stellt in einer neuen Serie die wichtigsten Erkenntnisse der Untersuchung vor. Zum Auftakt zeigen wir heute, in welchen Vierteln die Menschen die meiste Wohnfläche pro Kopf zur Verfügung haben. Und wir werfen einen Blick auf die Neubauten. Die Unterschiede sind riesig! So verzeichnet die Liste zum Beispiel für die Schwantalerhöhe lediglich neun neu gebaute Wohnungen (registriert im Berichtsjahr 2021), während der Wert in Pasing bei 823 lag.

Stadtbaurätin Elisabeth Merk sagt: „Wohnen ist eines der zentralen Themen der Stadtentwicklungsplanung.“ Auch weiterhin müsse man mit einem angespannten Markt rechnen. Merk: „Gerade vor diesem Hintergrund ist es wichtig, die Entwicklungen zu beobachten und Informationen bereitzustellen.“ Diese Infos bietet eben die neue Analyse. Sie zeigt etwa, dass ausge-rechnet in der Altstadt die



In München entstehen zwar neue Wohnungen – aber bei Weitem nicht genug

Fotos: M. Gätzfried, J. Hartmann, Maurice

Wohnfläche pro Kopf mit 47,2 qm am größten ist.

Deutlich enger geht's beispielsweise in Milbertshofen-Am Hart zu. Woher kommen die Unterschiede? Laut Rudolf Stürzer von Haus und Grund ist es zum einen eine Frage des Einkommens: „Wo mehr Geld zur Verfügung steht, sind auch die Wohnflächen größer.“ Zweiter wichtiger Faktor ist die Zahl der Single-Haushalte. „Einer alleine verbraucht proportional mehr Fläche als eine mehrköpfige Familie.“

Aus der neuen Analyse geht hervor, dass die Altstadt von eher kleinen, kinderlosen Haushalten geprägt ist. In der Maxvorstadt sind es Studenten, die die Bevölkerung ausmachen – die leben ebenfalls oft in Single-Haushalten. Am un-

teren Ende der Skala finden sich Viertel mit tendenziell geringeren Einkommen.

Die dortigen Wohnflächen sind im Vergleich zu früher aber gar nicht so klein, betont Stürzer. „Die Wohnfläche pro Kopf hat sich in den zurückliegenden 40 Jahren mehr als verdoppelt. Die Ansprüche der Menschen sind gestiegen.“ Und, so der Experte: „Wir können gar nicht so viele Wohnungen bauen, wie Wohnfläche verbraucht wird.“

Der Versuch ist aber da: Große Bauprojekte laufen jetzt oder bald in Freiham und auf dem Gebiet der ehemaligen Bayernkaserne. A. DASCHNER

►► Lesen Sie morgen:

Wo wahre Münchner wohnen

► Die Stadtteile im Überblick

Viertel	Wohnfläche	Neue Wohnungen
Altstadt-Lehel	47,2 qm	25
Bogenhausen	39,8 qm	778
Maxvorstadt	37,7 qm	105
Au-Haidhausen	37,6 qm	159
Ludwigs-/Isarvorstadt	37,5 qm	38
Untergiesing-Harl	37,5 qm	401
Schwabing-West	36,5 qm	61
Neuhausen-Nymphenburg	36,4 qm	145
Pasing-Obermenzing	36,2 qm	823
Thalkirchen-Obensand...	35,7 qm	538
Allach-Untermenzing	34,7 qm	474
Schwabing-Freimann	34,7 qm	219
Sending	34,1 qm	119
Haidern	34,1 qm	134
Trudering-Riem	34,0 qm	688
Laim	33,4 qm	37
Sending-Westpark	32,9 qm	111
Schwantalerhöhe	32,0 qm	9
Moosach	32,0 qm	223
Ramsdorf-Perlach	31,5 qm	281
Aubing-Lochthorn...	31,2 qm	423
Obergiesing-Fasang...	30,9 qm	316
Feldmoching-Hasenb...	30,5 qm	258
Berg am Laim	30,1 qm	144
Milbertshofen-Am Hart	28,2 qm	670

Angaben sind die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf und die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen im Jahr 2021

Jeder Quadratmeter zählt

SERIE So wohnt München – Heute: Wo die meiste Wohnfläche pro Kopf zur Verfügung steht

VON ANDREAS DASCHNER

Wohnen wir noch – oder leben wir schon? Oder stimmt vielleicht beides? Antworten auf solche Fragen gibt's in einer neuen Analyse der Stadt München – aufgeschlüsselt nach allen 25 Stadtbezirken. Unsere Zeitung hat sich durch die Daten gearbeitet und stellt in einer neuen Serie die wichtigsten Erkenntnisse der Untersuchung vor.

Zum Auftakt zeigen wir heute, in welchen Vierteln die Menschen die meiste Wohnfläche pro Kopf zur Verfügung haben. Und wir werfen einen Blick auf die Neubauten. Die Unterschiede sind riesig. So verzehnet die Liste zum Beispiel für die Schwanthalhöhe lediglich neun neu gebaute Wohnungen (registriert im Berichtsjahr 2021), während der Wert in Pasing bei 823 lag.

Stadtbaurätin Elisabeth Merk sagt: „Wohnen ist eines der zentralen Themen der Stadtentwicklungsplanung.“ Auch weiterhin müsse man mit einem angespannten Markt rechnen. Merk: „Gerade vor diesem Hintergrund ist es wichtig, die Entwicklungen zu beobachten und Informationen bereitzustellen.“ Diese Infos bietet eben die neue Analyse. Sie zeigt etwa, dass ausgerechnet in der Altstadt die Wohnfläche pro Kopf mit 47,2 Quadratmetern am größten ist.

Deutlich enger geht's beispielsweise in Milbertshofen-Am Hart zu. Woher kommen die Unterschiede? Laut Rudolf Stürzer von Haus und Grund



Mini-Zimmer (o.) oder geräumiges Domizil (u.): Die Wohn-Unterschiede in Münchens Stadtvierteln sind groß. FOTOS: MARKUS GÖTZFRED, ALAMY STOCK PICTURES

ist es zum einen eine Frage des Einkommens: „Wo mehr Geld zur Verfügung steht, sind auch die Wohnflächen größer.“ Zweiter wichtiger Faktor ist die Zahl der Single-Haushalte. „Einer alleine ver-

braucht proportional mehr Fläche als eine mehrköpfige Familie.“ Aus der neuen Analyse geht hervor, dass die Altstadt ebenfalls oft in Single-Haushalten.

Am unteren Ende der Skala finden sich Viertel mit ten-

> Die Stadtteile im Überblick		
Viertel	Wohnfläche	Neue Wohnungen
Altstadt-Lehel	47,2 qm	25
Bogenhausen	39,8 qm	778
Maxvorstadt	37,7 qm	105
Au-Haidhausen	37,6 qm	159
Ludwigs-/Isarvorstadt	37,5 qm	38
Untergiesing-Harl.	37,5 qm	401
Schwabing-West	36,5 qm	61
Neuhasn.-Nymphenb.	36,4 qm	145
Pasing-Obermenzing	36,2 qm	823
Thalk.-Obersendling...	35,7 qm	538
Allach-Untermenzing	34,7 qm	474
Schwabing-Freimann	34,7 qm	219
Sendling	34,1 qm	119
Hadern	34,1 qm	134
Trudering-Riem	34,0 qm	688
Laim	33,4 qm	37
Sendling-Westpark	32,9 qm	111
Schwanthalhöhe	32,0 qm	9
Moosach	32,0 qm	223
Ramersdorf-Perlach	31,5 qm	281
Aubing-Lothb...	31,2 qm	423
Obergiesing-Fasang.	30,9 qm	316
Feldmoching-Hasenb.	30,5 qm	258
Berg am Laim	30,1 qm	144
Milbertshofen-Am Hart	28,2 qm	670

Angaben sind die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf und die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2021.

Wohnfläche pro Kopf: In der Altstadt sind es 47,2, in Milbertshofen-Am Hart nur 28,2 Quadratmeter.

denziell geringeren Einkommen. Die dortigen Wohnflächen sind im Vergleich zu früher aber gar nicht so klein, Expert: „Wir können nicht so viele Wohnungen bauen, wie Wohnfläche ver-

braucht wird.“

Körperpflege bei offenem Fenster stört den Nachbarn

Der Mann im Bad nebenan

Wir brauchen dringend Hilfe in einem etwas anderen Nachbarchaftsstreit! Vor einiger Zeit ist ins Nachbarhaus ein neuer Mieter eingezogen, der seine Morgentoilette im Bad macht, ohne den Vorhang zuzuziehen. Da von unserem, leider nicht verrückbaren, Esstisch der Blick direkt auf das Badfenster gegenüber fällt, müssen wir das jeden Morgen mit ansehen. Wir haben dem Nachbarn auch schon geschrieben und gebeten, sein Verhalten zu ändern, aber es geschieht nichts. Durch sein Verhalten fühlen wir uns provoziert und in unseren Persönlichkeitsrechten verletzt. Bitte sagen Sie uns, ob wir juristisch dagegen vorgehen können.

MARKUS S. AUS LANDSBERG

Die Erfolgsaussichten eines juristischen Verfahrens gegen den Nachbarn, der den Vorhang im Bad nicht zuzieht, sind leider gering. Das ist das Fazit der Anfrage an den



Vom Nachbarn gestört: Markus S.

Rechtsanwalt und Vorsitzenden von Haus und Grund München, Rudolf Stürzer. Er schreibt uns zu dem Fall von Markus S.:

„Grundsätzlich dürfen Bewohner in ihren eigenen vier Wänden tun und lassen, was sie möchten – solange

es nicht gegen ein Gesetz oder die Hausordnung verstößt. Daher kann einem Bewohner nicht verboten werden, nackt in seiner Wohnung herumzulaufen. Dies gilt grundsätzlich auch im Garten oder auf dem Balkon. Juristischen Schritten gegen sog. ästhetische Immissionen – also unerwünschte Anblicke auf den Nachbargrundstücken – hat die Rechtsprechung bereits mehrfach eine Absage erteilt. So hat z.B. das AG Merzig (Urteil v. 5.8.2005, 23 C 1282/04) entschieden, dass hüllenloses Sonnenbaden auf dem Balkon kein Grund zur Beanstandung durch den Nachbarn oder den Vermieter ist. Auch wenn ein Bewohner nach einem Saunagang nackt durch seinen Garten spaziert, muss dies vom



So ein Mann: Körperpflege im eigenen Bad muss nicht im Verborgenen erfolgen Foto: Panthermedia

Nachbarn hingenommen werden – so das LG Dortmund, Urteil v. 5.7.2016, 1 S 13/16.“

Mit anderen Worten: Die Richter empfehlen in solchen Fällen, einfach wegzuschauen und sich nicht provozieren zu lassen.

Rudolf Stürzer ist ein Anwalt, der häufig mit Nachbarschafts-Streitigkeiten zu tun hat. Er rät unseren Lesern, dem Nachbarn nicht allein schriftliche Nachrichten zukommen zu lassen, sondern das Gespräch mit ihm zu su-

chen. Möglicherweise lässt sich so eine Lösung finden. Außerdem zeigt die Erfahrung, dass die Angelegenheit für den Nachbarn uninteressanter wird, je weniger Aufmerksamkeit man seinem Verhalten schenkt.

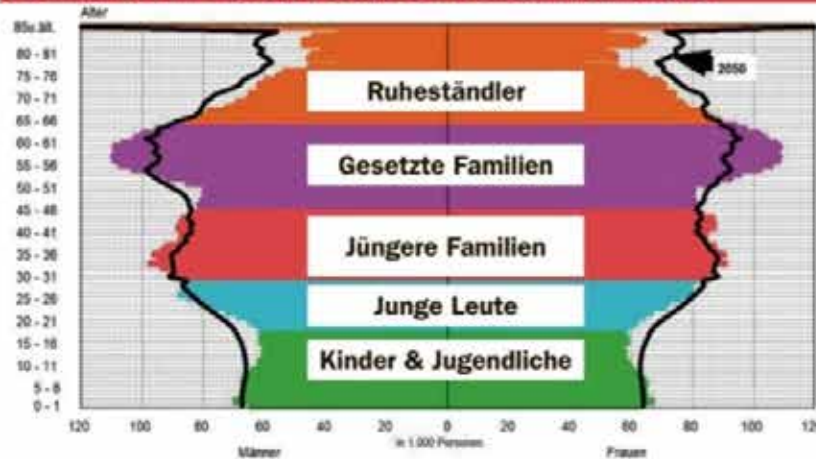
Studie: Immobilienmarkt wird für Senioren noch härter

Uns graut vor der Wohnungsnot

Im Gesicht von Hildegard F. zeichnen sich Sorgenfalten ab, wenn sie über die Münchner Mieten spricht. Um das zu bezahlen, reicht die kleine Rente der Seniorin (66, Foto unten) schon jetzt nicht. Das erzählt sie, als die tz sie gestern in ihrer Wohnung in Neuperlach besucht. „Zum Glück kriege ich Hilfe“, erzählt sie. Aber viele andere Senioren sind verzweifelt, weil sie keine bezahlbare, altersgerechte Bleibe finden. Und die Zukunft sieht noch düsterer aus! Denn nach und nach kommen die geburtenstarken Babyboomer-Jahrgänge (geboren ab den 50er- und 60er-Jahren) ins Rentenalter – das wird die Not verschärfen. Darauf deutet die neue Studie „Wohnen im Alter“ hin, die gestern auf der Internationalen Bau-Messe in München vorgestellt wurde. Sie befasst sich mit dem Phänomen der „grauen Wohnungsnot“.

2,2 Millionen altersgerechte und barrierearme Wohnungen fehlen schon heute bundesweit, sagt Matthias Günther. Er arbeitet am Pestel-Institut, das die Studie erstellt hat. Die Zahlen sind dramatisch: Drei Viertel der Wohnungen, in denen Menschen ab 65 leben, haben Schwellen oder Stufen. Es fehlen also schon jetzt barrierefreie Wohnungen – und dabei ist klar, dass der Bedarf weiter wachsen wird. Denn in 20 Jahren werden mehr als 21 Millionen Menschen 67 Jahre und älter sein – das sind rund 3,6 Millionen mehr als heute. Experte Günther: „Deutschland rast gerade mit 100 Sachen in die graue Wohnungsnot!“ Denn die Menschen werden immer

► Bevölkerungs-Grafik zeigt: Die Gruppe der über 70-Jährigen wird immer größer



Diese Grafik steht für die deutsche Bevölkerung: Die bunten Balken zeigen, wie viele Männer (links) und Frauen (rechts) es in welcher Altersgruppe gibt. Die schwarze Kurve zeichnet die Prognose für 2050 vor. Klar zu sehen ist dabei: Die Zahl der Senioren wird deutlich ansteigen. Das hat Auswirkungen auf den Mietmarkt.

älter – und die Alten immer ärmer.

Die Experten glauben: Wenn die Lebenskosten im Tempo der letzten Jahre weiter steigen, werden in den nächsten 15 Jahren viel mehr Senioren Sozialhilfe brauchen. In München mit seinen extremen Mieten und ebenso extremen Steigerungen gilt das besonders. Die Leute müssten eigentlich in kleinere, günsti-

gere Wohnungen umziehen – aber die sind Mangelware. In München gab es zuletzt häufig sogar das Phänomen, dass die kleineren Wohnungen für umzugswillige Senioren teurer wären als die größeren bisherigen. Bleiben mit alten Mietverträgen.

Rudolf Stürzer kennt die Probleme in München. Er ist Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins. Stürzer

sagt, es gebe zwar Sozialwohnungen – nur lebten darin zu 50 Prozent Menschen, die dazu nicht berechtigt sind. Oder besser: nicht mehr berechtigt. Denn auch wenn sie durch gestiegenes Einkommen nicht mehr bedürftig seien, könnten sie nicht gekündigt werden. Sie blockierten also geförderten Wohnraum.

Der Staat fördert falsch, findet Stürzer. Und er fordert:

Anstatt nur Wohnraum zu bezuschussen (in Form von Sozialwohnungen), sollten vielmehr die Bürger bezuschusst werden. Und zwar jene, die ein niedriges Einkommen nachweisen können.

Unabhängig davon gibt's ein Zins-Problem: Die Zahl der Neubauten geht zurück, weil sich kaum noch jemand Kredite leisten kann. Auch deshalb steigen die Mieten. **RM**



Hildegard F. in ihrer Wohnung in Neuperlach

Foto: Markus Götzfried

Wenn das Nötigste fehlt

40 Jahre ist es jetzt her, dass Hildegard F. in ihre Neuperlacher Wohnung gezogen ist – damals noch mit ihrer Familie, heute wohnt sie darin allein. Seit rund zwei Jahren lebt sie von ihrer kleinen Rente von etwa 880 Euro. Für ihre Wohnung muss sie allerdings gut 1100 Euro Warmmiete hinblättern. Die Rechnung geht nicht auf, deshalb bekommt sie knapp 800 Euro Grundsicherung. Hohe Mietkosten, Inflation und gestiegene Energiepreise ziehen Hildegard F. das Geld aus der Tasche. Weil es oft nicht fürs Nötigste reicht, kriegt sie zusätzlich finanzielle Hilfe von der Seniorenhilfe Lichtblick. „Das sind meine Engel ohne Flügel.“

Hildegard F. ist gelernte Rechtsanwaltsgehilfin. Nach ihrer Ausbildung hat sie lange in einem Büro gearbeitet. Dass ihre Rente jetzt nicht reicht, frustriert sie. Und für die Zukunft sieht sie schwarz: „Unsere Politiker können oder wollen anscheinend nichts für die Armen tun!“ Hildegard hofft, dass sie ihre Wohnung behalten kann – so lange es geht.

EXPERTENRUNDE ZUM THEMA: Wirtschaftlichkeitsgebot

Eine Vermieterin aus Gauting fragt: In Zeiten, in denen Preise eine enorme Steigerung erfahren, wird von den Vertragsparteien besonderes Augenmerk auf die Abrechnung der Betriebskosten gelegt. Vermieter haben oft keinen Einfluss auf die Kostensteigerungen und Mieter zweifeln diese an. Wie kann man mit dieser Situation umgehen?

Antwort:

Nicht nur die Energiepreise erfahren einen rasanten Anstieg auch andere Positionen sind von den aktuellen Preisentwicklungen nicht verschont. Vermieter die aufgrund vertraglicher Vereinbarungen verpflichtet sind, abzurechnen haben das sog. **Wirtschaftlichkeitsgebot** zu beachten. Dieses besagt, dass „nur solche Kosten umgelegt werden dürfen, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind.“ Aus Sicht eines vernünftigen Vermieters muss sich ein **angemessenes Kosten-Nutzen** Verhältnis ergeben, wobei ihm aber ein gewisser Ermessensspielraum bei der Entscheidung, welche Verträge er abschließt oder welchen Dienstleister er beauftragt zusteht. Ob dieses Ermessen ordnungsgemäß ausgeübt wurde, richtet sich nach den Umständen des konkreten Einzelfalls, z.B. nach Lage, Art und Größe des Mietobjekts. Vermieter sollten daher vor Vergabe von Aufträgen oder Abschluss von Versicherungen, Vergleichsangebote einholen. Genaue Leistungsbeschreibungen für Hauswartverträge vornehmen, bei Regiearbeiten Tätigkeitsnachweise verlangen und prüfen. Auch ist es empfehlenswert regelmäßige Arbeitskontrollen von Dienstleistern durchzuführen, damit keine unnötigen Kosten durch Schlecht- oder Nichtleistungen entstehen. Diese Maßnahmen erleichtern es dem Vermieter die Kostenstruktur den Mietern gegenüber verständlich zu machen und gleichzeitig eine Kontrolle über die Bewirtschaftungskosten des Objekts zu erhalten.



*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**





Zu wenig Wohnungen für Senioren

Studie warnt vor Problemen für geburtenstarke Jahrgänge

München – Rentner werden immer ärmer – Mieten und Renovierungen aber immer teurer. Eine Studie warnt deshalb vor einem massiven Mangel altersgerechter Wohnungen in Deutschland. Der Wohnungsmarkt sei auf die kommende Rentnergeneration der geburtenstarken Jahrgänge „ganz und gar nicht vorbereitet“, erklärte Matthias Günther, Leiter des Hannover PESTEL-Instituts,

gestern in München. Es gebe zwei Komponenten des Problems: den Mangel an altersgerechten Wohnungen und Altersarmut durchs Wohnen.

Nur rund jede siebte Wohnung sei altersgerecht und ein Großteil davon werde nicht von Senioren bewohnt, erklärte Günther. „Rund 2,2 Millionen altersgerechte Wohnungen fehlen aktuell. Das wird sich in den nächsten Jahren allerdings

noch enorm verschlimmern.“ 2040 würden 3,3 Millionen altersgerechte Wohnungen gebraucht.

Doch der Bund bremse den altersgerechten Umbau von Wohnungen geradezu aus: Von der Förderbank KfW gebe es keine Zuschüsse mehr, sondern lediglich Kredite mit mindestens drei Prozent Zinsen und Laufzeiten von bis zu 30 Jahren. » MÜNCHEN

40 Jahre ist es jetzt her, dass Hildegard F. in ihre Neuperlacher Wohnung gezogen ist – damals noch mit ihrer Familie, heute wohnt sie darin allein. Seit rund zwei Jahren lebt sie von ihrer kleinen Rente von etwa 880 Euro. Für ihre Wohnung muss sie allerdings gut 1100 Euro Warmmiete hinblättern. Die Rechnung geht nicht auf, deshalb bekommt sie knapp 800 Euro Grundsicherung. Hohe Mietkosten, Inflation und gestiegene Energiepreise ziehen Hildegard F. das Geld aus der Tasche. Weil es oft nicht fürs Nötigste reicht, kriegt sie zusätzlich finanzielle Hilfe von der Seniorenhilfe Lichtblick. „Das sind meine Engel ohne Flügel.“ Hildegard F. ist gelernte Rechtsanwaltsgehilfin. Nach ihrer Ausbildung hat sie lange in einem Büro gearbeitet. Dass ihre Rente jetzt nicht reicht, frustriert sie. Und für die Zukunft sieht sie schwarz: „Unsere Politiker können oder wollen anscheinend nichts für die Armen tun.“ Hildegard hofft, dass sie ihre Wohnung behalten kann – so lange es geht.

FOTO: MARKUS GÖTZFRIED

Sorge vor Wohnungsnot im Alter

Das Leben in München muss man sich leisten können. Viele Menschen fürchten schon jetzt den Wohnungsmarkt in der Stadt – aber die Zukunft könnte noch düsterer sein. Denn eine neue Studie zeigt: Die Not wird sich weiter verschärfen und der Immobilienmarkt wird immer härter werden – ganz besonders für Senioren.

VON REGINA MITTERMEIER

Im Gesicht von Hildegard F. zeichnen sich Sorgenfalten ab, wenn sie über die hohen Münchner Mieten spricht. Um das zu bezahlen, reicht die kleine Rente der Seniorin (66, Foto oben) schon jetzt hinten und vorne nicht. Das erzählt sie, als unsere Zeitung sie gestern in ihrer Wohnung in Neuperlach besucht. „Zum Glück kriege ich Hilfe“, erzählt sie.

Aber viele andere Senioren in München und anderen deutschen Großstädten sind verzweifelt. Denn sie finden keine bezahlbare, altersgerechte Bleibe. Und die Zukunft sieht noch viel düsterer aus. Der Grund dafür: Nach

und nach kommen die geburtenstarken Babyboomer-Jahrgänge (geboren ab den 50er- und 60er-Jahren) ins Rentenalter – das wird die Not verschärfen. Darauf deutet die neue Studie „Wohnen im Alter“ hin, die gestern auf der Internationalen Bau-Messe in München vorgestellt wurde. Sie befasst sich mit dem Phänomen der „grauen Wohnungsnot“.

Rund 2,2 Millionen altersgerechte und barrierearme

Wohnungen fehlen schon heute bundesweit, sagt Matthias Günther. Er arbeitet am PESTEL-Institut, das die Studie erstellt hat. Die Zahlen sind dramatisch: Drei Viertel der Wohnungen, in denen Menschen ab 65 leben, haben Schwellen oder Stufen. Es fehlen also schon jetzt barrierefreie Wohnungen – und vereits jetzt ist klar, dass der Bedarf weiter wachsen wird. Denn in 20 Jahren werden mehr als 21 Millionen Men-

schen 67 Jahre und älter sein – das sind rund 3,6 Millionen mehr als heute.

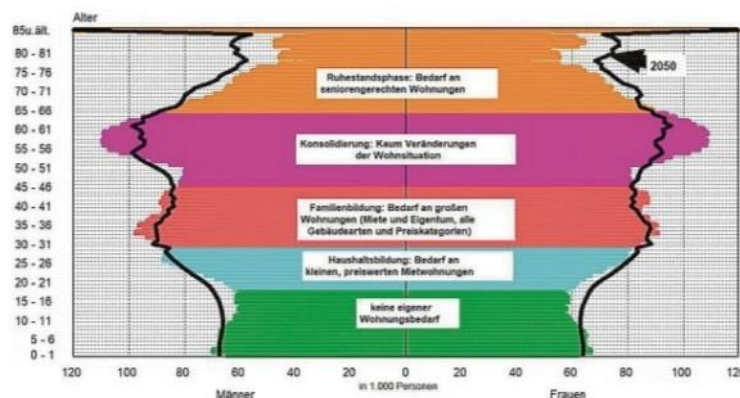
Die Studie kommt außerdem zu dem Ergebnis: Wir wohnen uns immer ärmer. Denn die Experten glauben: Wenn die Lebenskosten weiter im Tempo der letzten Jahre steigen, werden in den nächsten 15 Jahren viel mehr Senioren Sozialhilfe brauchen. Sie müssten eigentlich in kleinere, günstigere Wohnungen umziehen – aber die

sind ja Mangelware. In München gab es zuletzt häufig sogar das Phänomen, dass die kleineren Wohnungen für umzugswillige Senioren sogar teurer wären als die größeren bisherigen. Bleiben mit altem Mietvertrag.

Rudolf Stürzer kennt die Probleme in München. Er ist Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins. Stürzer sagt, es gebe zwar Sozialwohnungen in München – nur lebten darin zu 50 Prozent Menschen, die dazu nicht berechtigt sind. Oder besser: nicht mehr berechtigt. Denn auch wenn sie durch gestiegenes Einkommen nicht mehr bedürftig seien, könnten sie nicht gekündigt werden. Sie „blockierten“ also quasi den geforderten Wohnraum. Stürzer kritisiert, dass das möglich ist.

Der Staat fördert falsch, findet er. Und er fordert: Anstatt nur Wohnraum zu bezuschussen (in Form von Sozialwohnungen), sollten vielmehr die Bürger bezuschusst werden. Und zwar jene, die ein niedriges Einkommen nachweisen können.

Unabhängig davon gibt's ein Zinsproblem: Die Zahl der Neubauten geht zurück, weil sich kaum noch jemand Bank-Kredite leisten kann.



Diese Grafik steht für die deutsche Bevölkerung: Die bunten Balken zeigen, wie viele Männer (links) und Frauen (rechts) es in welcher Altersgruppe gibt. Die schwarze Kurve zeichnet die Prognose für 2050 vor. Klar zu sehen ist dabei: Die Zahl der Senioren wird deutlich ansteigen, vor allem die Gruppe der über 70-Jährigen wird größer. Das hat Auswirkungen auf den Mietmarkt.

SCHADEN IM ALTBAU

Können wir Miete mindern?

In unserer Altbauwohnungen haben wir Salzausblühungen entdeckt. Muss unser Vermieter diese beseitigen und können wir die Miete mindern? *ERWIN K. (56), MÜNCHEN*

Rudolf Stürzer ist der Vorsitzende von Haus und Grund München und als Jurist unser Experte für derartige Fragen. Er schreibt: „Ein



Mietmangel liegt vor, wenn die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder gemindert ist. Mangels besonderer Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache liegt ein Mietmangel dann nicht vor, wenn der vorgefundene Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften im Einklang steht. Sind dem Mieter bei Vertragsabschluss Alter und Ausstattung der Wohnung bekannt, können im Hinblick auf den im Zeitpunkt der Errichtung der Wohnung geltenden Baustandard bestimmte Mängel als vertragsgemäße Beschaffenheit angesehen werden.“ Rudolf Stürzer verweist auf ein Urteil des Amtsgerichts Paderborn. Dort hatte ein Mieter geklagt, weil es zu Salzausblühungen im Sockelbereich gekommen war. Laut eines Sachverständiger lagen zum Zeitpunkt der Errichtung des besagten Gebäudes Mitte der 1920er-Jahre keine verbindlichen Abdichtungsvorschriften vor, hohe Feuchtigkeitswerte seien bauzeit- und bauarttypisch. Sind die Wände eines Mietobjekts dieses Baujahres im Sockelbereich und z. T. bis zur Höhe von einem Meter feucht mit Salzausblühungen, jedoch ohne Auftreten von Schwarzsimmel, ist die Mietsache nicht mangelhaft. Der Mieter kann weder die Miete mindern noch Beseitigung der Salzausblühungen verlangen (Az. 51 C 90/21).

Symbolfoto: ISOTEC



Nr. 15 vom 12.04.2023

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
www.wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Funkablesbare Wasser- zähler – Duldungspflicht?

Frau Regine S. aus Dachau möchte wissen: Der Betreiber der örtlichen Wasserversorgung will mein Gebäude mit funkablesbaren Wasserzählern ausstatten. Ich habe Bedenken wegen möglicher Verstöße gegen den Datenschutz bzw. einer eventuellen Strahlenbelastung. Muss ich den Einbau trotzdem dulden?



RA Benjamin Merkel
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Ja, Sie sind zur Duldung verpflichtet. So hat zumindest der VGH München mit Beschluss vom 07.03.2022 (4 CS 21.2254) entschieden. Nach Auffassung des Gerichts liegt weder ein Verstoß gegen datenschutzrechtliche Vorgaben vor noch gibt es Anhaltspunkte für eine Gesundheitsgefährdung. Eine (auch datenschutzrechtliche) Ermächtigungsgrundlage zum Einbau funkablesbarer Wasserzähler findet sich in Art. 24 Abs.4 S.1 Bay. Gemeindeordnung. Aus der Verwendung elektronischer Wasserzähler mit aktivierter Funkfunktion ergeben sich ersichtlich auch keine nach Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG unzulässigen Gefährdungen der menschlichen Gesundheit. Vielmehr sei der Einsatz dieser Geräte effizient und ressourcenschonend, ohne dass er hinsichtlich der erfassten und verarbeiteten Daten über das gebotene Maß hinaus in die Rechte der Bewohner eingreife. Darüber hinaus handele sich um eine besonders schonende Art der Verbrauchserfassung.

Ähnlich wird das im Übrigen auch beim Einbau und Betrieb von funkablesbaren Rauchwarnmeldern im Verhältnis Vermieter und Mieter gesehen. Auch dies müssen Mieter dulden, da weder eine Gesundheitsgefährdung vorläge (z.B.: LG Heidelberg, Urteil vom 28.06.2018, 5 S 40/17) noch datenschutzrechtliche Bedenken bestünden (BVerfG, Beschluss v. 8.12.2015, 1 BvR 2921/15).

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München,

Sonnenstraße 13 III, 80331 München

Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366

www.haus-und-grund-muenchen.de

info@hug-m.de



DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA: **Selbstbeteiligung der Wohngebäudeversicherung**



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

Frau Bauer aus München fragt: „Letzten Monat gab es in unserer WEG in der Wohnung eines Miteigentümers im Bad einen Rohrbruch. Für die Leckortung und Beseitigung des Schadens fallen hohe Kosten an, diese die Wohngebäudeversicherung übernehmen wird. Der Versicherer hat jedoch darauf hingewiesen, dass unser Versicherungstarif auch eine hohe Selbstbeteiligung enthält. Kann diese Selbstbeteiligung auf den Miteigentümer dieser Wohnung umgelegt werden?“

Antwort: Nein, dies ist nicht möglich. Selbstbeteiligungen bei Versicherungen kennt man üblicherweise bei Kfz-Versicherungen, aber auch die Wohngebäude-Versicherer führen zunehmend bei ihren Tarifen Selbstbeteiligungen ein. Die WEG hat die Möglichkeit, einen Beschluss herbeizuführen, welchen Tarif – mit oder ohne Selbstbeteiligung – sie wünscht. Hierbei wird bei Wohngebäudeversicherungen im Schadensfall von Leitungswasserschäden nicht nur das Gemeinschaftseigentum versichert, sondern insbesondere auch das Sondereigentum. Einer neueren Entscheidung des BGH (Urteil vom 16.9.2022, AZ: V ZR 69/21) lag der Fall zugrunde, dass sich der Eigentümer einer größeren gewerblichen Einheit nicht an der Selbstbeteiligung für den Schaden in einer anderen Einheit beteiligen wollte. Der BGH hat jedoch klargestellt, dass ein in der Gebäudeversicherung vereinbarter Selbstbehalt auch dann von allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu tragen ist, wenn ein Schaden ausschließlich oder teilweise im Sondereigentum eines Miteigentümers eingetreten 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**



Immobilienmarkt München: "Die Hauseigentümer sind total beunruhigt"



Verzeichnet viel Unsicherheit: der Vorsitzende des Haus- und Grundbesitzervereins, Rudolf Stürzer.
(Foto: Robert Haas)

Haus-und-Grund-Chef Rudolf Stürzer rechnet damit, dass die Preise wegen verschärfter Klimagesetze und wegen des Mietspiegels weiter nach oben gehen.

Von Bernd Kastner

Die Mieten in München werden in den kommenden Jahren weiter drastisch steigen: Das prognostiziert der Haus- und Grundbesitzerverein. Dessen Vorsitzender Rudolf Stürzer führt bei einem Pressegespräch mehrere Gründe an: den jüngst stark gestiegenen Mietspiegel, den vermehrten Verkauf von Mietshäusern und geplante energetische Regelungen von Bund und Europäischer Union.

Mit dem neuen Mietspiegel, der eine Steigerung von 21 Prozent in den vergangenen zwei Jahren verzeichnet, zeigt sich Stürzer erstmals zufrieden. Er bilde nun "zumindest annähernd realistische Mietwerte" ab. Seit Erscheinen im März registrierte Haus und Grund eine deutlich erhöhte Nachfrage nach Beratungen der Mitglieder wegen Mieterhöhung. Stürzer sieht darin einen "Nachholeffekt", weil der Mietspiegel 2021 seiner Meinung nach von der Stadt künstlich niedrig gehalten worden sei.

Weil nach Stürzers Schätzung etwa 40 Prozent der Mietverträge in München an den Preisindex, also die Inflation, gekoppelt seien, müssten auch diese Mieter mit teils stark steigenden Kosten rechnen. Bei Indexverträgen gilt weder der Mietspiegel als Maximum noch die Kappungsgrenze von maximal 15 Prozent plus in drei Jahren.

Einen weiteren preistreibenden Effekt erwartet Stürzer, weil nach seiner Berechnung spürbar mehr private Eigentümer klassischer Mietshäuser verkaufen wollten. Die Zahl der angebotenen Einheiten sei binnen eines Jahres um gut 50 Prozent gestiegen - auf gut 1800 im vergangenen Januar. Den Grund dafür sieht Stürzer in der schlechten Stimmung: "Unter Münchens Hausbesitzern gärt es schon lange." Viele seien verärgert ob der aus ihrer Sicht für sie nachteiligen Gesetzgebung und Rechtsprechung, des Verwaltungsaufwands und erwarteter Sanierungsvorgaben.

Zugleich nehme die emotionale Bindung zu den Häusern ab - vor allem, wenn ein Anwesen an die nächste Generation vererbt werde. Wenn die neuen Eigentümer Ärger mit ihrer Immobilie befürchteten, entschieden sie sich gern für einen Verkauf, sagt Stürzer. Immer wieder werde er

gefragt: Wissen Sie jemanden, der Häuser kaufen will? In der Regel gingen diese Objekte dann an Investoren, die auf höchstmögliche Ausschüttungen und Renditen aus seien. "Dann weht ein anderer Wind in Münchens Mietshäusern", sagt Stürzer.

Eigentümer sind aus dem Häuschen: Wer weiß, was denen noch alles einfällt

Oft höre er von genervten Eigentümern auch diesen Satz: Wer weiß, was denen noch alles einfällt. Gemeint sei der Staat mit seinen Regelungen. Zwei davon kritisiert der Haus-und-Grund-Chef massiv: das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und die Gebäuderichtlinie der EU. Das GEG wird derzeit diskutiert, es sieht nach derzeitigem Stand vor, dass von 2024 an nur noch solche Heizungen neu eingebaut werden dürfen, die zu mindestens 65 Prozent regenerativ betrieben werden. Details, auch zur staatlichen Förderung, sind noch nicht endgültig geklärt, geschweige denn beschlossen.

"Die Hauseigentümer sind total beunruhigt", sie seien "aus dem Häuschen": So fasst Stürzer die Stimmung in seiner Mitgliedschaft zusammen. Die Debatte verunsichere stark. Ein Grund seien die zu erwartenden Kosten für eine neue Hybridheizung inklusive Wärmepumpe. Bei einem Einfamilienhaus seien sie etwa dreimal so hoch wie der bisher übliche Austausch des Öl- oder Gaskessels. Man müsse künftig mit rund 50 000 Euro rechnen. Wenn es in einem Mietshaus bisher Gasetagenheizungen gibt und eine davon irreparabel ausfalle, wären für eine Hybridanlage umfangreiche Umbauten nötig.



Wärmepumpen sind nicht die kostengünstigste Lösung für Hauseigentümer.
(Foto: Silas Stein/dpa)

Noch größere Auswirkungen befürchtet Stürzer durch die geplante Verschärfung der EU-Gebäuderichtlinie. Nach Vorschlag des EU-Parlaments, der mit den Mitgliedsstaaten erst noch verhandelt wird, müsste binnen zehn Jahren die Energieeffizienzklasse vieler Gebäude verbessert werden. In München seien laut Stürzers Schätzung etwa 400 000 Wohneinheiten betroffen, ungefähr die Hälfte des Bestands. Um Häuser energieeffizienter zu machen, seien meist eine umfangreiche Dämmung oder neue Fenster erforderlich. Viele Eigentümer wären überfordert; würden die Kosten auf die Mieter umgelegt, hätten diese Probleme.

Stürzer fordert, die Vorgaben des GEG und der EU-Richtlinie um mindestens zehn Jahre zu strecken. Zudem brauche es höhere staatliche Zuschüsse. Generell würde Stürzer mit Verschärfungen zugunsten des Klimaschutzes gerne warten, bis der Strom weitgehend aus erneuerbaren Quellen komme. Derzeit nutzten Wärmepumpen aufgrund des hohen Kohleanteils bei der Stromerzeugung kaum dem Klima. Werde der Strom regenerativ erzeugt, sagt Stürzer, lasse zugleich der Druck nach, Häuser teuer zu dämmen, weil dann ein Wärmeverlust nicht mehr so negativ für das Klima wäre.



vom 26.04.2023

„Die Hauseigentümer sind aus dem Häuschen“

Haus-und-Grund-Chef Rudolf Stürzer rechnet damit, dass die Preise wegen verschärfter Klimasetze und wegen des Mietpiegels weiter klettern

Die Mieten in München werden in den kommenden Jahren weiter drastisch steigen. Das prognostiziert der Haus- und Grundbesitzerverein. Dessen Vorsitzender Rudolf Stürzer führt bei einem Pressegespräch mehrere Gründe an: Den jüngst stark gestiegenen Mietpiegel, den vermehrten Verkauf von Mietshäusern und geplante energetische Regelungen von Bund und Europäischer Union.

Mit dem neuen Mietpiegel, der eine Steigerung von 21 Prozent in den vergangenen zwei Jahren verzeichnet, zeigt sich Stürzer erstmals zufrieden. Er bilde nun „zumindest annähernd realistische Mietwerte“ ab. Seit Erscheinen im März registrierte Haus und Grund eine deutlich erhöhte Nachfrage nach Beratungen der Mitglieder wegen Mieterhöhung. Stürzer sieht darin einen „Nachholerffekt“, weil der Mietpiegel 2021 seiner Ansicht nach von der Stadt künstlich niedrig gehalten worden sei.

Weil nach Stürzers Schätzung etwa 40 Prozent der Mietverträge in München an den Preisindex, also die Inflation, gekoppelt

seien, müssten auch diese Mieter teilweise stark steigenden Kosten erweichen. Bei Indexverträgen gilt weder der Mietpiegel als Maximum noch die Kappungsgrenze von maximal 15 Prozent plus in drei Jahren. Einen weiteren preistreibenden Effekt erwartet Stürzer, weil nach seiner Berechnung spürbar mehr private Eigentümer klassischer Mietshäuser verkaufen wollten. Die Zahl der angebotenen Einheiten sei binnen eines Jahres um gut 50 Prozent gestiegen – auf gut 1800 im vergangenen Januar. Den Grund dafür sieht Stürzer in der schlechten Stimmung. „Unter Münchens Hausbesitzern gärt es schon lange.“ Viele seien verärgert ob der aus ihrer Sicht für sie nachträglichen Gesetzgebung und Rechtsprechung, des Verwaltungsaufwands und erwarteter Sanierungsvorgaben.

Zugleich nehme die emotionale Bindung zu den Häusern ab – vor allem, wenn ein Anrufer an die nächste Generation vererbt werde. Wenn die neuen Eigentümer Ärger mit ihrer Immobilien befürchteten,

entschieden sie sich gern für einen Verkauf, sagt Stürzer. Immer wieder werde er gefragt: Wissen Sie jemanden, der Häuser kaufen will? In der Regel gingen diese Objekte dann an Investoren, die auf höchstmögliche Ausschüttungen und Renditen aus seien. „Dann weht ein anderer Wind in Münchens Mietshäusern“, sagt Stürzer.

Immer mehr Privateigentümer sind geneigt und verkaufen an Investoren

Ob hier er von geneigten Eigentümern auch diesen Satz: Wer weiß, was denen noch alles einfällt. Gemeint sei der Staat mit seinen Regelungen. Zwei davon kritisiert der Haus-und-Grund-Chef massiv: das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und die Gebäuderichtlinie der EU. Das GEG wird derzeit diskutiert, es sieht nach derzeitigem Stand vor, dass von 2024 an nur noch solche Heizungen neu eingebaut werden dürfen, die zu mindestens 65 Prozent nege-

nerativ betrieben werden. Details, auch zur staatlichen Förderung, sind noch nicht endgültig geklärt, geschweige denn beschlossen.

„Die Hauseigentümer sind total besorgt“, sie seien „aus dem Häuschen“. So fasst Stürzer die Stimmung in seiner Mitgliedschaft zusammen. Die Debatte verunsichere stark. Ein Grund seien die zu erwartenden Kosten für eine neue Hybridheizung inklusive Wärmepumpe. Bei einem Einfamilienhaus seien sie etwa dreimal so hoch wie der bisher übliche Austausch des Öl- oder Gaskessels. Man müsse künftig mit rund 50 000 Euro rechnen. Wenn es in einem Mietshaus bisher Gasheizungen gab, wären für eine Hybridanlage umfangreiche Umbauten nötig.

Noch größere Auswirkungen befürchtet Stürzer durch die geplante Verschärfung der EU-Gebäuderichtlinie. Nach Vorschlag des EU-Parlaments, der mit den Mitgliedsstaaten erst noch verhandelt wird, müsste binnen zehn Jahren die Energieeffizienz-

klasse vieler Gebäude verbessert werden. In München seien laut Stürzers Schätzung etwa 400 000 Wohnflächen betroffen, ungefähr die Hälfte des Bestands. Um Häuser energieeffizienter zu machen, seien meist eine umfangreiche Dämmung oder neue Fenster erforderlich. Viele Eigentümer wären überfordert, würden die Kosten auf die Mieter umgelegt, hätten diese Probleme.

Stürzer fordert, die Vorgaben des GEG und der EU-Richtlinie um mindestens zehn Jahre zu strecken. Zudem brauche es höhere Zuschüsse. Generell würde Stürzer mit Verschärfungen zugunsten des Klimaschutzes gerne warten, bis der Strom weitgehend aus erneuerbaren Quellen komme. Darnach nutzen Wärmepumpen aufgrund des hohen Kohlenpreises bei der Stromerzeugung kaum dem Klima. Würde der Strom regenerativ erzeugt, sagt Stürzer, lasse zugleich der Druck nach, Häuser treuer zu dämmen, weil dann ein Wärmeverlust nicht mehr so negativ für das Klima wäre.

→ **Kommunalarbeiter**



Nr. 17 vom 26.04.2023

**Münchener
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger@rfa



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Duldung einer Gewerbeeinheit

Frau Schenker aus München fragt: In der Einheit unter meiner Wohnung befindet sich eine gewerbliche Einheit, die gemäß Teilungserklärung als Laden bezeichnet ist. Bisher befand sich dort ein Büchergeschäft. Der neue Mieter betreibt nun in der Einheit einen Dönerimbiss. Muss ich dies dulden?



RA Georg Hopfensperger
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Antwort: Nein. Das Landgericht München I hat für einen Dönerimbiss entschieden, dass ein solcher in einer Ladeneinheit nicht betrieben werden darf. Die Bezeichnung in der Teilungserklärung als Laden ist eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter. Das Landgericht hat unter Hinweis auf die Rechtsprechung des BGH zum Betrieb einer Eisdiele entschieden, dass bei dem Laden der Verkauf, d.h. die Abgabe von Waren im Vordergrund steht. Sowohl bei einem Dönerimbiss als auch bei einer Eisdiele wird der Kunde aber zum Verweilen und zum Verzehr der angebotenen Waren vor Ort eingeladen. Es steht nicht mehr der bloße Verkauf im Vordergrund, sondern der Genuss, bzw. Verbrauch der Speisen und Getränke vor Ort und die Kommunikation mit anderen Gästen. Bei der gebotenen, sogenannten typisierenden Betrachtung stört die Nutzung der Teileigentumseinheit als Dönerimbiss, bzw. Eisdiele mehr als die zulässige Nutzung eines Ladens. Typisierende Betrachtung bedeutet dabei, dass nicht die ganz konkrete Nutzung betrachtet wird, sondern darauf abzustellen ist, welche Störungen üblicherweise und allgemein von einem Dönerimbiss ausgehen. Es wurde daher festgestellt, dass allgemein ein Dönerimbiss nicht an die Beschränkung der Öffnungszeiten nach dem Ladenschlussgesetz gebunden ist. Deshalb brachte es dem Betreiber des Dönerimbiss auch nichts, im Laufe des Rechtsstreits seine Öffnungszeiten an das Ladenschlussgesetz anzupassen. Die Nutzung wurde daher durch das Landgericht untersagt, LG München I, Beschluss vom 20.04.2020 - 1 S 17319/19 WEG.

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

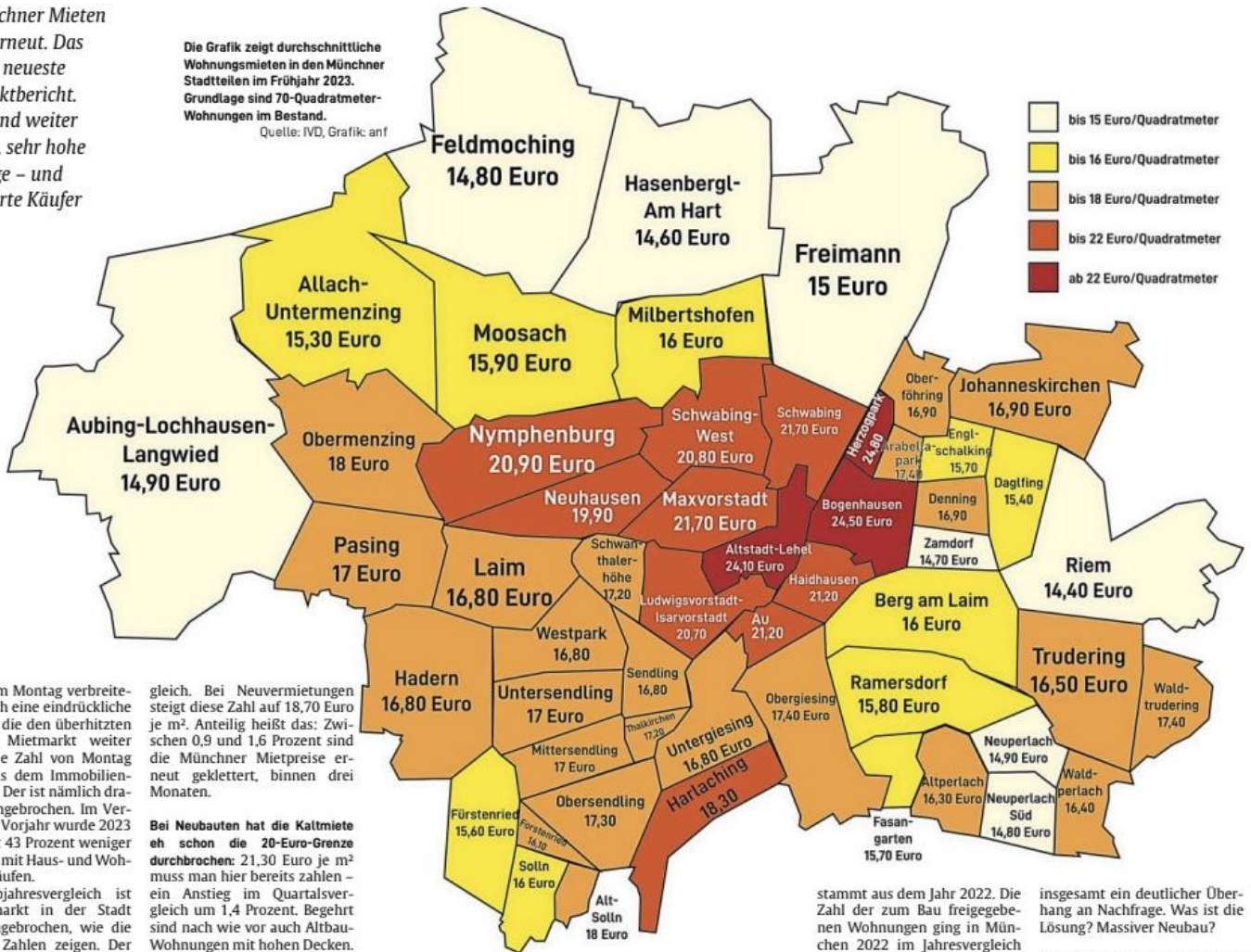
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de



„Der Freistaat ist in der Pflicht“

Die Münchner Mieten steigen erneut. Das zeigt der neueste IVD-Marktbericht. Schuld sind weiter Inflation, sehr hohe Nachfrage – und verhinderte Käufer

Die Grafik zeigt durchschnittliche Wohnungsmieten in den Münchner Stadtteilen im Frühjahr 2023. Grundlage sind 70-Quadratmeter-Wohnungen im Bestand. Quelle: IVD, Grafik: anf



Erst am Montag verbreitete sich eine eindruckliche Zahl, die den überhitzten Münchner Mietmarkt weiter anfanct. Die Zahl von Montag stammt aus dem Immobilien-Kaufmarkt. Der ist nämlich dramatisch eingebrochen. Im Vergleich zum Vorjahr wurde 2023 bayernweit 43 Prozent weniger umgesetzt, mit Haus- und Wohnungsverkäufen.

Im Halbjahresvergleich ist der Kaufmarkt in der Stadt ebenso eingebrochen, wie die Münchner Zahlen zeigen. Der Wert der Verkäufe sank um etwa zehn Prozent. Und zwar bei dem Objekt, das normalerweise am heißesten gehandelt wird: die Eigentumswohnung im Bestand.

Und das ist die Folge für den Mietmarkt: All die Leute, die eigentlich gerne kaufen würden, trauen sich nicht, wegen steigender Zinskosten für Kredite. Sie mieten lieber. „Die monatlichen Raten für eine Baufinanzierung sind aktuell substanzuell höher als die monatlichen Mietzahlungen“, erklärt Stephan Kippes, Geschäftsführer des Marktforschungsinstituts IVD Süd. Gebaut wird auch nicht mehr so schnell, wegen teils dramatisch steigender Kosten. „Das alles treibt die Mietpreise an“, sagt IVD-Chef Stephan Kippes.

Von 18,40 Euro auf 18,70 Euro je m² ist der durchschnittliche Kaltmietpreis in München gestiegen – und zwar im Quartalsver-

gleich. Bei Neuvermietungen steigt diese Zahl auf 18,70 Euro je m². Anteilig heißt das: Zwischen 0,9 und 1,6 Prozent sind die Münchner Mietpreise erneut geklettert, binnen drei Monaten.

Bei Neubauten hat die Kaltmiete oh schon die 20-Euro-Grenze durchbrochen: 21,30 Euro je m² muss man hier bereits zahlen – ein Anstieg im Quartalsvergleich um 1,4 Prozent. Begehrt sind nach wie vor auch Altbau-Wohnungen mit hohen Decken. Ihr Mietpreis steigt im Drei-Monats-Vergleich um 1,6 Prozent auf 19,40 Euro je m².

Ein paar weitere Zahlen für Besserverdiener: Reihemittelhäuser kosten jetzt im Schnitt 2650 Euro Kaltmiete (Bestand, plus 1,9 Prozent) sowie 2900 Euro bei Neubauten. Und ein zusätzlicher Trend in München, der die Situation rund um den Mietmarkt auch befeuert: „Die Leute wollen mehr Fläche, wegen Homeoffice. So wird dem Wohnmarkt Fläche entzogen, die früher auf dem Büromarkt stattgefunden hat“, sagt der Münchner Immobilienexperte Paul Schmidmaier.

Der Druck auf den Mietmarkt nimmt also weiter zu – ganz zu schweigen von der Nebenkostenexplosion, die Immobilienfachleute für die Abrechnung 2023 erwarten. Eine gleichzeitige, problematische Entwicklung seit ein paar Jahren: Der IVD stellt fest, dass gleichzeitig

HAUS UND GRUND

„Privateigentümer wollen verkaufen“

Die Zahl der zum Kauf angebotenen Häuser und Wohnungen ist in München innerhalb eines Jahres um 55 Prozent gestiegen, von 1184 im Januar 2022 auf 1839 im Januar 2023. Das berichtet der Münchner Eigentümerverein „Haus und Grund“. Der Stadt seien demnach bis zu 2000 Wohnungen und damit 60 Häuser angeboten worden. Grund für den Verkauf sei-

en hoher Verwaltungsaufwand mit immer höheren Anforderungen, wie etwa bei Abrechnungen, Steuererklärungen sowie die Pflicht zum Einbau funktionsfähiger Geräte. Eigentümer würden über die CO₂-Steuer zu teuren Energiesanierungen gezwungen. Viele Mehrfamilienhäuser seien auf dem Markt. Häufige Käufer seien mangels privatem Interesse ausländische Investoren. **inc**

deutlich weniger Baugenehmigungen ausgestellt werden.

„Bauträger halten sich zurück, viele Baugrundstücke werden hin- und hergeschoben“, erzählt Kippes. Und hört man ihm zu, denkt man sich: So

wird das wohl nichts mit massivem Wohnungsbau in der Stadt, der den Markt besser ausbalancieren, ja irgendwann die Mietpreise vielleicht mal senken soll.

Der aktuellste Wert hierzu

stammt aus dem Jahr 2022. Die Zahl der zum Bau freigegebenen Wohnungen ging in München 2022 im Jahresvergleich um 14 Prozent zurück und lag bei rund 6700. Für Frühjahr 2023 gibt es offenbar noch keine Daten. Aber der abnehmende Trend sei laut Kippes schon deutlich festzustellen.

Bayern muss um die Infrastruktur kämpfen

Der Münchner Mietwohnungsmarkt ist bekanntlich schon lange nicht mehr im Gleichgewicht. Weiterhin Zuzug von Tausenden Neu-Münchnern pro Jahr (nach einem kurzen Corona-Einbruch), steigende Zinsen –

insgesamt ein deutlicher Übergang an Nachfrage. Was ist die Lösung? Massiver Neubau?

IVD-Experte Kippes glaubt genau daran nicht. Für ihn ist die Lage klar: „Der Freistaat ist in der Pflicht, im ländlichen Raum eine gute Strukturpolitik zu machen und zu investieren“, sagt er. In Zeiten von Homeoffice müsse man den Arbeitgebern auch schmackhaft machen, sich im ländlichen Raum niederzulassen und nicht immer in der Metropole. „Schließlich kommen die meisten Neu-Münchner wegen der großen Auswahl an Arbeit“, sagt Kippes.

Die Rechnung also: Internet, öffentlicher Nahverkehr, Gastronomie, Kliniken, Schulen, Hochschulk Kooperationen... all das dürfte auf dem Land nicht vernachlässigt werden. Langfristig würden dann weniger Menschen nach München und ähnliche Metropolregionen ziehen. „So könnte sich der Mietmarkt entspannen“, sagt Kippes.

Hüseyin Ince

von Elke Schmidhuber



Im Lauf eines Lebens kann sich ganz schön viel Zeug ansammeln. Und so stapelt mancher Mieter die Turnschuhe schon im Treppenhaus und die Bierkisten auf dem Balkon. Aber darf man das überhaupt? Was erlaubt ist und was nicht – wir haben nachgefragt.

Ob Mieter nur kahle Aufgänge verschönern wollen oder einfach Dinge vor die Wohnungstür stellen, die in der Wohnung keinen Platz finden. Klar ist: das Treppenhaus ist nicht mitgemietet und daher dürfen dort Schuhe, Möbel oder Koffer nicht abgestellt werden. Aber wie sieht es mit einem Vorgarten, dem Balkon und einer Terrasse aus? Alles Orte, die mit zum Mietobjekt gehören. Darf dort alles gelagert werden, was dem Mieter in den Sinn kommt?

Urteil zu Gerümpel gibt Mietern viel Freiheit bei der Lagerung

Wer dort jede Menge Gerümpel anhäuft, darf das auch. So urteilte das Amtsgericht Gießen 2021. Ein Vermieter hatte einem Mieter fristlos gekündigt. Und das ist nicht zulässig.

Der Fall: Ein Mieter hatte früher einen Handel mit Trödel betrieben. Überreste davon bewahrte er in Kartons auf dem Dachboden und im Keller auf sowie auf den Treppen dorthin, ebenso im Vorgarten des Hauses. Der Vermieter sprach dem Mieter wegen der gelagerten Gegenstände eine Kündigung aus. Durch diese sei der Zugang zum Haus erschwert, so die Begründung. Insgesamt liege ein vertragswidriger Gebrauch des Objekts vor. Der Vertrag sehe eine Nutzung nur zu Wohnzwecken vor.

Gemietete Flächen nutzen wie man will

Ganz so einfach ist das aber nicht, wie auch Anja Franz vom Mieterverein München erklärt. "Grundsätzlich darf ich den Vorgarten, den Balkon, den Garten, die Garage, die ich ja mitgemietet habe, so nutzen wie ich es will." Die Grenze sei aber da, wo Nachbarn gestört würden oder wenn von dem, was auf den Flächen lagere, eine Gefahr ausgehe.

Das Urteil bestätigt das. Darin heißt es: Es stehe dem Beklagten frei, im Rahmen des Mietverhältnisses angemietete Räume zu nutzen und hierbei auch Kartons und Gegenstände dort abzustellen und zu lagern.



vom 30.04.2023

Und dennoch gibt es Grenzen, so Mieterschützerin Franz. "Wenn der Balkon eine Abstellkammer ist, darf der Vermieter nur etwas sagen, wenn das äußere Erscheinungsbild gestört ist." Dann könne der Vermieter sagen, dass der Balkon aufgeräumt werden muss. "Wenn das dann nicht passiert, muss der Vermieter abmahnen und erst dann kann er kündigen." Ob das tatsächlich aber ein Kündigungsgrund ist, sei die Frage.

Grenzen gibt es fürs Gerümpel aber trotzdem

Doch wo genau sind die Grenzen, für Fahrräder, Bierkästen, Kühlschränke, Schuhe? An sich gehe von einem Kühlschrank keine Gefahr aus, so Franz, wenn dort beispielsweise ein Stromanschluss sei. "Es kommt auf die Größe an und ob das äußere Erscheinungsbild gestört ist." Natürlich dürfe man einen Bierkasten auf einen Balkon stellen, davon gehe keine Gefahr aus. "Ich kann auch Schuhe rausstellen. Aber alles in Maßen und nicht als Abstellkammer nutzen." Was wohl nicht gelagert werden dürfe, ist Essen oder Küchenmüll. Davon könne Ungeziefer angelockt werden.

Im Garten keine alten Autos abstellen

Unter Abfall wird aber einiges mehr gesehen als Essbares. So dürfen im Garten oder Vorgarten keine Autos abgestellt werden, wenn diese nicht mehr fahrbereit sind. Sogenannte Altagos stellen Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes dar. Sie müssen anerkannten Annahmestellen überlassen werden, so urteilte das Verwaltungsgericht Cottbus.

Vermieter kann in bestimmten Fällen Entrümpelung verlangen

Auch wenn Schäden an Gebäuden und für die Umwelt zu befürchten sind, kann der Vermieter die Entrümpelung einfordern, so **Rudolf Stürzer** vom Eigentümerverband Haus und Grund. "Wenn ein Mieter auf seiner Terrasse oder Balkon in erheblichem Umfang Gerümpel lagert, dann stellt das schon einen unsachgemäßen Gebrauch der Mietsache da. Der Vermieter kann ihn daher zur Beseitigung der Gegenstände auffordern und ihn auch notfalls, wenn der Mieter der Aufforderung nicht nachkommt, auch gerichtlich in Anspruch nehmen." Eine Kündigung sei erst dann möglich wenn der Mieter dem Urteil des Gerichts auch nicht nachkommen sollte oder, wenn durch den Unrat die Substanz des Hauses geschädigt werde, z.B. wenn es zu Feuchtigkeitsschäden an dem Gebäude komme.

Ebenso wenn eine Gefahrensituation der Nachbarschaft durch die gelagerten Gegenstände gegeben ist. Zum Beispiel bei der Lagerung von Benzin, Lacken oder Lösungsmitteln. Dann können Mieter zur Beseitigung aufgefordert und nach Abmahnung auch gekündigt werden.

Kündigung des Mieters möglich – Hürden sind aber hoch

Das Amtsgericht Gießen urteilte dazu: Erst beim Vorliegen einer erheblichen Belästigung der Nachbarn oder bei einer konkreten Gefährdung ist eine Kündigung nach vorheriger Aufforderung zur Beseitigung möglich. Grundsätzlich dürfen Mieter alle Orte zustellen, die sie zum alleinigen Gebrauch angemietet haben. Dazu zählen Vorgarten, Terrasse und auch Balkon.

In Mehrfamilienhäusern hat das aber Grenzen, wie Anja Franz vom Mieterverein München erklärt. "In einem Mehrfamilienhaus herrscht immer der Grundsatz der Rücksichtnahme. Das besagt, dass ich natürlich meine Wohnung und den Balkon so nutzen kann wie ich will, aber so, dass der Nachbar und die Mitbewohner nicht beeinträchtigt werden."

Als Beeinträchtigung kann hier auch die Störung des Gesamtbilds eines Gebäudes gesehen werden. Darum sollte ein Balkon besser nicht als Lagerstätte für Gerümpel genutzt werden.

KOMMENTAR

Klimaschutz kostet, aber lohnt sich

Von Bernd Kastner

Die Apokalypse steht bevor. Sie beginnt schon morgen, weil die Mieten in München steigen, immer schneller, immer höher. Und das ist so, weil die Klimagesetze scharf und schärfer werden. Hauseigentümer stehen vor dem Kollaps, und mit ihnen geht es allen schlecht.

Gemach, gemacht. Die Mieten in München steigen weiter, das ist zutreffend. Bloß, ist diese Tatsache neu? Sie steigen schon immer, München liegt seit Jahr und Tag in der Mietpreislige uneinholbar auf Platz eins. Da lag die Stadt auch schon, als ein Wort wie Wärmepumpe nur Ökofreaks aussprachen und der grüne Wirtschaftsminister Robert Habeck noch nicht das Feindbild der technologieoffenen Porschefans war.

Und ja, es stimmt, Klimaschutz kostet Geld. Er kommt Hauseigentümer und Mieter teuer, und wenn eine neue Heizung eingebaut werden muss, kann es verdammt eng werden. Ist daran ein „Klimaschutz mit der Brechstange“ schuld, wie es beim Haus- und Grundbesitzerverein heißt? In der Tat, schuld ist der Klimaschutz. Aber nicht der übereilte, sondern der verspätete Klimaschutz. Verantwortlich sind die Regierenden, die über Jahrzehnte viel zu wenig fürs Klima getan haben. Diese verschenkte Zeit ist jetzt aufzuholen, und dabei geht manches drunter und drüber, wie so oft, wenn man einem Ziel hinterherhetzt. Die Debatte um das Gebäudeenergiegesetz, das den Einbau neuer Heizungen regeln soll, ist ein Beispiel für politisches Verstolpern. Wobei das Stolpern von jenen, die die Brisanz der Lage nicht wahrhaben wollen, gefördert wird. Zum Beispiel mit ein bisschen viel Aufregung.

Selbstverständlich muss über Klimapolitik diskutiert werden, natürlich darf jede Interessenvertretung auf Härten hinweisen und fragen, ob Wärmepumpen der Weisheit letzter Schluss sind, wenn so viel Strom aus Kohle kommt. Allein, diese Debatte sollte ruhiger und sachlicher geführt werden, Nerven und Klima zuliebe. Haus und Grund München, der größte derartige Verein in der ganzen Republik, kann seinen Teil beitragen, indem er seine aufgeregten Mitglieder sachlich informiert. Wenn die Europäische Union über die Energieeffizienz von Gebäuden berät, dann ist das ein normaler politischer Vorgang, kein „EU-Wahnsinn“, wie es der Haus-und-Grund-Chef nennt. Populistische Zuspitzungen helfen nicht. Jetzt ist Klimaschutz teuer. Bald aber wird er noch viel teurer werden. Wenn weiter politisch zu wenig geschieht und deshalb in absehbarer Zeit Häuser und ganze Städte massiv umgebaut werden müssen, um im Zeitalter der Klima-Katastrophen zu überleben.



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

1. Neuer Mietspiegel – Starke Zunahme von Mieterhöhungen
Moderate Erhöhungen bei Indexmieten
2. Münchner Mietshäuser – Immer mehr Eigentümer wollen verkaufen
3. Habeck – Gesetz und EU-Wahnsinn
Die Folgen für die Münchner Wohnungsmieten



München, den 31.05.2023

Münchner Mietshäuser – Immer mehr Eigentümer wollen verkaufen

Schlechte Stimmung bei Münchens Hausbesitzer. Immer mehr Eigentümer insb. von Mehrfamilienhäusern wollen in nächster Zeit verkaufen. Die Zahl der zum Kauf angebotenen Häuser und Wohnungen ist in München innerhalb eines Jahres um **55 %** gestiegen (von 1184 im Januar 2022 auf 1839 im Januar 2023). Der Stadt München sind inzwischen über 60 Häuser mit insgesamt ca. 2.000 Wohnungen zum Kauf angeboten worden. OB Dieter Reiter kann sich das nach Presseberichten nicht erklären. Wir schon. Unter Münchens Hausbesitzern gärt es schon lange. Eine zunehmend einseitige auf den Mieter ausgerichtete Gesetzgebung und Rechtsprechung konnte – weil dadurch auch die Schaffung von neuen Wohnraum verhindert wurde – den Anstieg der Mieten in Ballungsräumen wie München zwar nicht verhindern; frustriert und verärgert aber zunehmend Hauseigentümer und Vermieter u.a. durch einen ausufernden Verwaltungsaufwand mit immer höheren Anforderungen u.a. an Betriebskostenabrechnungen, Steuererklärungen, Pflicht zum Einbau funktionsfähiger Geräte etc. etc. Die Liste ließe sich beliebig verlängern. Neuestes Beispiel: „Daumenschraube“ CO₂-Steuer, die immer stärker angezogen wird, um Eigentümer zu teuren energetischen Sanierungen zu zwingen.

Hinzukommt die Angst gerade älterer Hauseigentümer, sich die umfangreichen energetischen Sanierungen nicht leisten zu können, zu denen sie in den nächsten Jahren durch die Verschärfung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) u.a. Verpflichtung zu Hybridheizungen, Wärmepumpen etc. und EU-Bestimmungen (umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen etc.) gezwungen werden sollen. Daher können die Vermieter auch nicht ernsthaft mit einer zumindest teilweisen Umlage der Kosten auf die Mieter rechnen. Diese Modernisierungsumlage wurde bereits in der Vergangenheit kontinuierlich reduziert - von früher 14 % auf 11 %, jetzt auf 8 % und nach dem Willen von Mieterverbänden soll sie für energetische Sanierungen ganz abgeschafft werden. Dann bleibt der Hauseigentümer vollends auf den Sanierungskosten von mehreren € 100.000 für ein Mietshaus sitzen. Auf die Frage, wie insb. ältere Eigentümer diese Kosten finanzieren sollen, hat die Politik bisher nur ausweichende Antworten geliefert. „Wer weiß, was denen noch alles einfällt“, höre ich oft von Eigentümern. Dann jetzt lieber schnell verkaufen. Dementsprechend registrieren auch Makler einen stark gestiegenen Beratungsbedarf bei Eigentümern von Mehrfamilienhäusern, die sich über einen Verkauf informieren möchten.

Das Problem für die Mieter: Die Stadt kann aus finanziellen Gründen nicht alle angebotenen Häuser kaufen. Private Eigentümer wollen sie nicht kaufen. Bleibt nur der gewerbliche, häufig ausländische Investor, dessen Finanzierer und Anleger höchstmögliche Ausschüttungen und Renditen sehen wollen. Dann aber „weht ein anderer Wind“ in Münchens Mietshäusern mit den allseits bekannten Folgen.

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 25.04.2023

Neuer Mietspiegel – Starke Zunahme von Mieterhöhungen **Moderate Erhöhungen bei Indexmieten**

Die Rechtsabteilung von HAUS + GRUND München registriert seit Erscheinen des neuen Münchner Mietspiegels 2023 eine deutliche Zunahme von Mieterhöhungen. Die 25 Juristinnen/Juristen mit ca. 50.000 Rechtsberatungen pro Jahr berichten von einem Anstieg bei der Beratung und Durchführung von Mieterhöhungen zwischen 50 und 100 %.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete ist seit dem letzten Mietspiegel 2021 von € 12,05/m² auf € 14,58/m², d.h. um 21 %, in zwei Jahren gestiegen. Dies sorgte im Münchner Sozialreferat und bei Mieterverbänden für große Aufregung und einer erneuten Forderung nach einem Mietenstopp durch den Gesetzgeber. OB Reiter nannte die Zahlen „niederschmetternd“.

Verkannt wird dabei allerdings, dass seit dem letzten Mietspiegel 2021 nicht die Mieten, sondern lediglich die Mietspiegelwerte stark gestiegen sind. Der Grund: Die Stadt hatte bereits für den Mietspiegel 2021 die Daten durch ein Marktforschungsunternehmen erheben und vom Statistik-Lehrstuhl der Uni München auswerten lassen. Das Ergebnis der damaligen Auswertungen, für das der Stadt, d.h. dem Steuerzahler, Kosten in Höhe von mehreren € 100.000 entstanden sind, ließ die Stadt vernichten, da ihr die Mietwerte zu hoch waren. Die Corona-Pandemie habe das Ergebnis zu Ungunsten der Mieter verfälscht – so die fadenscheinige Begründung, die sich jetzt als unzutreffend erwiesen hat. Nach unseren Daten betrug die Durchschnittsmiete 2021 bereits € 13,80/m². Mit der dann von der Stadt nachträglich in Auftrag angegebenen – wieder Kosten verursachenden – Fortschreibung des Mietspiegels 2019 durch den damals schwachen Lebenshaltungskostenindex von 1,6 %/Jahr konnte die Stadt die durchschnittliche Mietspiegelmiete 2021 künstlich auf € 12,05/m² drücken.

Eine nochmalige Fortschreibung nach dem Lebenshaltungskostenindex war für 2023 gesetzlich nicht mehr zulässig und wäre bei der derzeitigen Indexentwicklung auch nicht im Sinne der Stadtverwaltung. Daher mussten die Daten – wie schon für den Mietspiegel 2021 geschehen – für 2023 nochmal erhoben und nach dem von HAUS + GRUND München vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof 2019 erstrittenen Urteil auch veröffentlicht werden. Diese Umstände führen nun zu dem starken Anstieg auf zumindest annähernd realistische Mietwerte. Vermieter, die durch die vorherigen Mietspiegel mit realitätsfernen Werten blockiert waren, holen dies jetzt nach.

Moderate Erhöhungen bei Indexmieten

Entsprechendes ist bei Wohnungsmieten bei Indexmietklauseln zu beobachten, die in ca. 40 % aller Münchner Wohnungsmietverträge enthalten sind. Bei diesen Mietverträgen richten sich Mieterhöhungen nicht nach dem Mietspiegel, sondern

ausschließlich nach dem Lebenshaltungskostenindex. Dieser ist in den letzten 10 Jahren um lediglich 20 % gestiegen. Dagegen stiegen die Mieten in diesem Zeitraum um 30 %. Dadurch liegen die Mieten von älteren, d.h. z.B. vor 10 oder 15 Jahren abgeschlossenen Index-Mietverträgen, z.T. deutlich unter der ortsüblichen Miete. Diese Mieten werden derzeit am häufigsten erhöht. Dabei ist allerdings zu beobachten, dass insb. Vermieter, die in den letzten Jahren eine Indexmiete mit einer ortsüblichen Miete abgeschlossen haben – entsprechend unserer Beratungen und Empfehlungen – nur einen Teil der gesetzlich zulässigen Indexsteigerung verlangen.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender Haus + Grund München



Presseinformation

Habeck – Gesetz und EU-Gebäuderichtlinie

Die Folgen für Hauseigentümer und Mieter

Die von der Bundesregierung geplante Verschärfung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sieht vor, dass ab 1.1.2024 – von wenigen Ausnahmen abgesehen – nur noch sog. Hybridheizungen eingebaut werden dürfen, d.h. Heizungen mit fossilen Brennstoffen (z.B. Gas) müssen zwingend zu 65 % mit erneuerbaren Energien (z.B. Wärmepumpe) kombiniert werden.

Die Kosten hierfür belaufen sich auf das **Dreifache** dessen, was die Erneuerung eines Öl-/Gaskessels bisher gekostet hat (ca. € 50.000 statt ca. € 15.000 – € 20.000 bei einem Einfamilienhaus; € 100.000 statt € 30.000 bei einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen). Richtig teuer wird es, wenn die Hybrid-Anlage infolge einer schlechten Wärmedämmung des Hauses ineffizient arbeitet (hoher Stromverbrauch der Wärmepumpe) und deshalb umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen erforderlich werden; ferner, wenn aufgrund der niedrigen Vorlauftemperaturen der neuen Anlage eine Vergrößerung der Heizflächen (Wand-/Fußbodenheizung statt Heizkörper) erforderlich wird, um die Erreichung angenehmer Raumtemperaturen sicherzustellen. Dann können Kosten im 6-stelligen Bereich anfallen.

Gleiches gilt bei den in älteren Mietshäusern weit verbreiteten **Gasetagenheizungen**. Fällt die Anlage in nur einer Wohnung irreparabel aus, muss für das gesamte Haus eine Zentralheizung mit Hybrid-Technik eingebaut werden. Für diese Fälle hat die Ampel-Koalition die Frist für den Umbau von Etagen- auf Zentralheizung von 6 auf 13 Jahre verlängert. Dies bedeutet allerdings, dass auch eine neu eingebaute Gastherme noch vor Ablauf ihrer Lebensdauer einer Zentralheizung weichen und entsorgt werden muss. Auch das Problem der exorbitanten Kosten der Umstellung auf Zentralheizung (u.a. Verlegung der Heizleitungen von der Zentrale in jede einzelne Wohnung, eventuell Umbau auf Fußbodenheizung wegen der niedrigen Vorlauftemperatur) im 6-stelligen Bereich für ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus ist damit nicht gelöst.

EU-Gebäuderichtlinie

Diese Vorgaben des GEG werden allerdings noch übertroffen durch das, was aufgrund der EU-Gebäuderichtlinie auf Eigentümer und Mieter zukommt. Danach sollen alle Wohnhäuser bis 2030 mindestens die Energieeffizienzklasse „E“ und bis 2033 mindestens die mittlere Energieeffizienzklasse „D“ erreichen. Die Energieeffizienzklasse „E“ erreichen derzeit nur neuere Wohngebäude. 48 % der Wohngebäude sind in die schlechteren Effizienzklassen F, G und H eingestuft. Dies betrifft Wohnungen und Häuser mit einem Verbrauch von mehr als 160 kWh pro Quadratmeter und Jahr. Dies bedeutet: Liegt der Verbrauch einer 80 m² großen Wohnung über 1.300 m³ Gas bzw. 1.300 Liter Öl/Jahr oder eines 120 m² großen Einfamilienhauses über 2.000 m³ Gas bzw. 2.000 Liter Öl/Jahr liegt ein Sanierungsfall vor. Dies betrifft in **München** schätzungsweise **ca. 400.000 Wohnungen und Häuser**, die unsaniert oder nur teilsaniert sind.

Die von der EU-Richtlinie geforderte Aufrüstung auf die Effizienzklasse „E“ setzt umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen voraus; abhängig davon, wie schlecht der energetische Zustand im Einzelfall ist. Regelmäßig werden aber umfangreiche Dämmmaßnahmen an der Fassade, des Daches und der Geschoßdecken wie auch der Einbau neuer Fenster und Türen mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung erforderlich sein.

Bei einem Mehrfamilienhaus aus den 50er/60er Jahren mit bauzeittypischem Standard können dabei inklusiv eventuell notwendiger Zusatzarbeiten (z.B. Dacheindeckung, Malerarbeiten) und Nebenkosten (Energieberater, Architekt) Kosten von € 500 bis € 1.000/m² Wohnfläche – im Einzelfall auch darüber – entstehen, d.h. für ein Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohnungen und

800 m² Wohnfläche € 400.000 bis € 800.000. Nach Abzug einer z. Zt. noch nicht festgelegten staatlichen Förderung von evtl. 30 % bleiben € 280.000 bis € 560.000.

Unbezahlbar für Eigentümer, Mieter und WEGs

Für Eigentümer von selbstgenutzten Häusern und Wohnungen ist dies ebenso unbezahlbar wie für Wohnungseigentümergeinschaften. Nach einer Umfrage des Verwalterverbandes VDIV unter 1.600 Hausverwaltern sind 96 % der WEGs nicht in der Lage, umfassende energetische Sanierungen vorzunehmen, weil die Instandhaltungsrücklagen dafür nicht annähernd ausreichen und die Eigentümer nicht in der Lage sind, deutlich höhere Rücklagen zu leisten oder Sonderumlagen zu zahlen.

Gleiches gilt für Mieter. Erneuert der Vermieter die Heizungsanlage freiwillig, d.h. nicht anlässlich eines Defekts oder aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung, kann er die aufgewendeten Kosten wie auch die Kosten für Wärmedämmmaßnahmen etc. gem. § 559 BGB als Modernisierungskosten auf die Miete umlegen, d.h. die Jahresmiete um 8 % der auf die Wohnung entfallenden Kosten erhöhen; max. um monatlich € 3/m².

Beispiel: Muss der Vermieter nächstes Jahr nach dem „Habeck-Gesetz“ (GEG) die Gasheizung gegen eine Hybridanlage mit Wärmepumpe tauschen und im Jahr 2030 nach der EU-Gebäuderichtlinie umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen durchführen (Gesamtkosten nach Abzug der staatlichen Förderung ca. € 900/m² Wohnfläche) betragen die anteiligen Kosten für eine 80 m² große Wohnung € 72.000 (€ 900/m² x 80 m²). Diese Kosten kann der Vermieter gem. § 559 BGB in zwei Schritten auf die Miete aufschlagen (€ 72.000 x 8 % / 12 = € 480 monatlich, d.h. plus € 6/m² monatlich).

Dementsprechend kann der Vermieter die Miete im Jahr 2024 um € 3/m² und nochmals im Jahr 2030 um weitere € 3/m² d.h. insgesamt um € 6/m² erhöhen. Die durchschnittliche Nettomiete für eine 80 m² große Wohnung aus den 50er/60er Jahren würde somit von derzeit € 893 (€ 11,17/m² gem. Münchner Mietspiegel 2023) um € 480 auf **€ 1.373**, d.h. um mehr als **50 %** steigen.

Die voraussichtliche **Halbierung der Heiz- und Warmwasserkosten** aufgrund der energetischen Sanierungsmaßnahmen von derzeit ca. € 150 auf € 70 € monatlich ist dabei der „Tropfen auf den heißen Stein“.

Praktische Probleme mit Wärmepumpen

Neben den exorbitanten Kosten, die mit dem Umbau einer herkömmlichen Gas-/Ölheizung auf eine Hybridanlage mit Wärmepumpe verbunden sein können, werden die Bürger über Probleme, die mit Wärmepumpen bereits jetzt zahlreich auftreten, nicht aufgeklärt:

- Deutlich steigende Heizkosten

Insbesondere bei älteren Gebäuden mit einer Wärmedämmung, die nicht neuem Standard entspricht, arbeiten Wärmepumpen ineffektiv mit extrem hohem Verbrauch von Strom. Dies betrifft nach einer Studie des Forschungsinstituts für Wärmeschutz München im Jahre 2022 etwa die Hälfte aller Wohngebäude. Mit der Hybridanlage wird zwar einerseits Gas eingespart, weil ein Teil der Wärme von der Wärmepumpe erzeugt wird. Diese benötigt ihrerseits jedoch Strom, der im Durchschnitt dreimal so teuer ist wie Gas (Gas: € 0,12/kWh; Strom: € 0,36/kWh). Dies hat für die Nutzer von nicht optimal gedämmten Gebäuden **deutlich steigende Heizkosten** zur Folge.

- Klimaschädliche Stromproduktion

Der für die Wärmepumpen erforderliche Strom wird derzeit noch überwiegend durch nicht erneuerbare Energien (insbes. klimaschädliche Kohle- und Gaskraftwerke) erzeugt. Auf das Klima werden Hybridanlagen daher erst dann positive Auswirkungen haben, wenn der für die Wärmepumpen benötigte Strom aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik, Wind-, Wasserkraft etc.) kommt.

- Umweltschädliches Kältemittel

Giftiges, durch Microplastikanteile krebserregendes Kältemittel (R410a), das immer noch überwiegend verbaut wird, da natürliche Kältemittel (R290) um ein Vielfaches teurer sind. Daher

will das EU-Parlament und Wirtschaftsminister Robert Habeck sog. F-Gase (Fluorierte Kältemittel) verbieten. Die meisten Wärmepumpen nutzen bislang aber genau dieses Kältemittel.

- Überlastung der Stromnetze

Auf die politisch gewünschte schnelle Verbreitung von Wärmepumpen auf über 500.000 Stück pro Jahr sind insbes. auch in Verbindung mit dem gleichzeitig geforderten Ausbau der Elektromobilität weder die öffentlichen noch die hausinternen Stromnetze ausgelegt. **Beispiel:** Bereits jetzt kann Deutschlands größter Immobilienkonzern Vonovia in verschiedenen Städten 70 % seiner bereits installierten Wärmepumpen nicht in Betrieb nehmen, weil wegen zu schwacher Netzkapazitäten nicht genügend Strom zur Verfügung steht – obwohl die Umstellung auf Wärmepumpen erst am Anfang steht.

- Hohe Zusatzkosten

Zusätzlich zu stark steigenden Heizkosten entstehen hohe individuelle Kosten durch eine evtl. notwendige **Verstärkung des Strom-Hausanschlusses** mit Erneuerung des Sicherungskastens aufgrund der zusätzlichen hohen Stromlast der Wärmepumpe. Ferner weitere Kosten durch Umlage der Allgemekosten für den notwendigen Ausbau des öffentlichen Stromnetzes auf die Stromkunden.

- Erhöhte Betriebskosten

Ferner entstehen erhöhte Betriebskosten durch die bei bestimmten Typen gesetzlich vorgeschriebene, jährlich durchzuführende Druckprüfung der Wärmepumpe.

- Zunehmende Nachbarstreitigkeiten

Bereits jetzt ist eine deutliche Zunahme von **Nachbarstreitigkeiten** aufgrund der Geräuschbelästigung insb. durch Luftwärmepumpen festzustellen.

Öffentliche Gebäude

Öffentliche Gebäude und Nicht-Wohngebäude sollen bereits bis 2027 die Energieeffizienzklasse „E“ und bis 2030 die Energieeffizienzklasse „D“ erreichen. Vorgesehen ist darüber hinaus, dass die Mitgliedstaaten sicherstellen müssen, dass neue Gebäude, die von öffentlichen Behörden genutzt werden, ab dem 1.1.2026 und alle anderen neuen Gebäude ab 1.1.2028 als Null-Emissions-Gebäude ausgeführt werden.

Die Folge: Eigentümer und Mieter werden damit nicht nur mit exorbitanten Kosten der von ihnen genutzten Immobilie belastet. Sie zahlen zusätzlich mit ihren Steuern die notwendigen energetischen Sanierungsmaßnahmen aller öffentlichen Gebäude, d.h. u.a. der Schulen, Krankenhäuser, Verwaltungsgebäude etc., die sich meist in einem schlechteren energetischen Zustand befinden als die Gebäude privater Eigentümer und daher einen noch gigantischeren Sanierungsaufwand erfordern.

Kommunale Wärmeplanung und Förderung

Die Vorgaben des GEG sowie der EU-Richtlinie in der jetzigen Form sind von der Mehrheit der Bürger nicht bezahlbar und bei einem Großteil der Bestandsgebäude technisch auch nicht umsetzbar. HAUS + GRUND lehnt daher die Vorgaben in der jetzigen Fassung ab – im Sinne der Eigentümer, aber auch der Mieter und fordert dazu auf, die energetischen Vorgaben auf ein bezahlbares und technisches Maß zu reduzieren, das auf eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung stößt, ohne die die Energiewende nicht gelingen wird. Dazu müssen auch die Zeiträume für die Umsetzung von energetischen Vorgaben deutlich gestreckt werden.

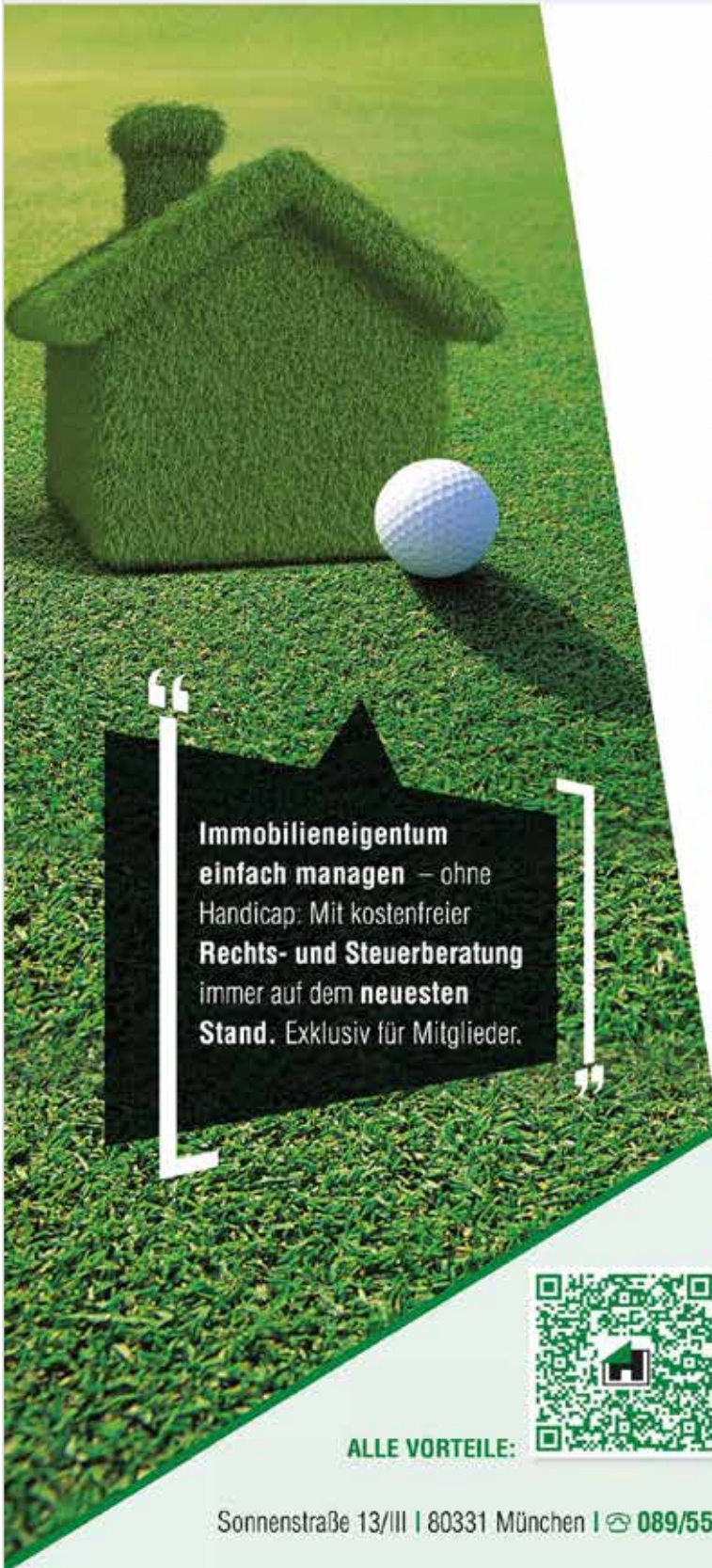
Insbesondere ist für Hauseigentümer eine Umsetzung vor Abschluss von kommunalen Wärmeplanungen nicht zumutbar. Eigentümer müssen u.a. wissen, ob und wann als Alternative zu einer neuen Heizung der Anschluss des Anwesens an ein Nah- oder Fernwärmenetz möglich ist. Ferner müssen Förderprogramme und Zuschüsse deutlich erhöht werden und durch attraktive steuerliche Abschreibungen Anreize zu einer freiwilligen früheren Umsetzung geschaffen werden.

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG
DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.



HAUS+GRUND MÜNCHEN

Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.



“
Immobilieneigentum
einfach managen – ohne
Handicap: Mit kostenfreier
Rechts- und Steuerberatung
immer auf dem **neuesten**
Stand. Exklusiv für Mitglieder.
”

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 39.000 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!**



50.000

Kostenfreie Rechts-
beratungen jährlich



26

Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater



12

Neue Mitglieder pro
Werktag im Durchschnitt



39.000

Mitglieder in München
und Umgebung



420.000

Wohnungen und
Geschäftsräume



39.000.000

Datenbankbeiträge für
Mieter-Bonitätscheck



ALLE VORTEILE:

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

"Wenn etwas Ärger macht, kommt es weg"

Von Alexander Heintze



Wohn- und Geschäftshäuser waren lange Zeit auf dem Münchner Markt ein seltenes Gut. Das könnte sich bald ändern.

München. Dem Münchner Zinshausmarkt könnte ein Ausverkauf bevorstehen. Der Eigenheimverband Haus & Grund sieht frustrierte Hausbesitzer und rechnet wegen der verschärften Sanierungsaufgaben mit einer Verkaufswelle sowie drastisch steigenden Mieten.

Jahrelang war es auf dem Münchner Markt für Zinshäuser ruhig. Doch seit 2018 steigt die Zahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser. Nach Angaben des Maklerunternehmens Engel & Völkers wurden im vergangenen Jahr 169 Mehrfamilienhäuser im Wert von 2,15 Mrd. Euro verkauft. Das Angebot könnte künftig deutlich größer werden, schätzt **Rudolf Stürzer**, Vorstand der Münchner Hausbesitzervereinigung Haus & Grund. "Bei Münchens Hausbesitzern gärt es schon lange", erklärt Stürzer. Immer mehr Eigentümer, insbesondere von Mehrfamilienhäusern, wollten in nächster Zeit verkaufen, berichtet er aus seinen Gesprächen mit Immobilienbesitzern.

Hauptgrund dafür seien die Vorhaben zur energetischen Sanierung der Bundesregierung und der Europäischen Union. Die mieterfreundlichen Gesetze, immer höhere Anforderungen und der zunehmende Verwaltungsaufwand frustriere und verärgere die Hausbesitzer. Hinzu komme die Angst gerade älterer Eigentümer, sich die anstehenden energetischen Sanierungen nicht leisten zu können.

Stürzer kritisiert dabei vor allem das von der Bundesregierung geplante Gebäudeenergiegesetz (GEG) und die vom europäischen Parlament beschlossene Gebäuderichtlinie. Allein das GEG führe bei einem durchschnittlichen Mehrfamilienhaus zu Investitionen im sechsstelligen Bereich. "Noch dramatischer ist, was durch die EU-Richtlinie droht", warnt Stürzer. Nach dem Willen der EU sollen alle Wohnhäuser bis 2030 mindestens die Energieeffizienzklasse E und bis 2033 die Energieeffizienzklasse D erreichen.

Die Hausbesitzervereinigung rechnet vor, dass bei einem unsanierten Mietshaus aus den 1950er Jahren Kosten zwischen 500 Euro/qm und 1.000 Euro/qm anfallen können. "Das ist nicht leistbar von den Hauseigentümern und nicht bezahlbar von den Mietern", resümiert Stürzer. Er geht davon aus, dass die Sanierungspläne zu "gewaltigen Mieterhöhungen" führen werden. Nach Schätzung des Verbands sind von den Sanierungsaufgaben in München etwa 400.000 Wohnungen betroffen, die nicht oder nur teilweise saniert sind. Das entspricht fast der Hälfte des Wohnungsbestands in der Landeshauptstadt.

Mehr noch als die momentan diskutierten Gesetze beschäftige die Eigentümer die Unsicherheit. "Wer weiß, was denen noch alles einfällt", höre er oft von Eigentümern, so Stürzer. Daher würden viele über einen Verkauf nachdenken. Ein weiterer Grund für die steigende Zahl an Angeboten ist laut Stürzer, dass bei der erbenden Generation keine emotionale Bindung an die Immobilie vorhanden sei. "Wenn etwas Ärger macht, kommt es weg", fasst Stürzer die Einstellung zusammen. Er fürchtet, dass mangels inländischer Interessenten vermehrt ausländische Investoren in diese Lücke stoßen werden. Dann aber "weht in Münchens Mietshäusern ein anderer Wind".



vom 05.05.2023

KORREKTE KÜNDIGUNG

Wann endet die Frist?

Ein Mieter von uns hat die schriftliche Kündigung seiner Wohnung nachts in unseren Briefkasten geworfen, wo wir sie am nächsten Morgen gefunden haben. Das war aber einen Tag nach der Kündigungsfrist. Muss er dann für den Monat noch Miete bezahlen?
BERND G. (71), MÜNCHEN

Eine zu spät übermittelte Kündigung kann viel Geld kosten, weiß Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München. Der



Rechtsanwalt erklärt, dass eine schriftlich auszusprechende Kündigung eines Wohnraummietvertrages nicht fristgerecht zugeht, wenn der Kündigende sie erst um 22.30 Uhr in den Briefkasten des Empfängers wirft. Dies gilt nach einem Urteil des Landgerichts Krefeld auch dann, wenn der Empfänger mündlich informiert wird. Zugegangen ist die Kündigung, wenn sie so in den Bereich des Empfängers gelangt ist, dass dieser unter normalen Umständen die Möglichkeit hat, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen. Daher geht z.B. eine nachts – wenn auch noch vor 24 Uhr – in den Briefkasten geworfene Kündigung erst am nächsten Morgen zu, da erst in diesem Zeitpunkt mit einer Leerung des Briefkastens zu rechnen ist. Bei einem Briefkasten ist die Zeit der Leerung durch den Empfänger nach den gewöhnlichen Verhältnissen maßgeblich. Dies ist bei einem Einwurf erst um 22.30 Uhr nicht der Fall. Daran ändert auch die behauptete mündliche Information über den Einwurf nichts. Das Gericht verurteilte die Mieterin, die Miete für einen weiteren Monat zu bezahlen (Az. 2 S 27/21).

Symbolfoto: Franziska Gabbert/dpa

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Betriebskostenabrechnung und Eigentümerwechsel

Fr. Schneider aus Solln fragt:

Ich habe im Jahr 2022 eine vermietete Eigentumswohnung gekauft. Seit Juli 2022 bin ich im Grundbuch eingetragen. Wer ist für die Abrechnung der Betriebskosten 2022 zuständig?

Sehr geehrte Frau Schneider, bei Verkauf einer vermieteten Wohnung tritt der Käufer in den bestehenden Mietvertrag ein. Es gilt der Grundsatz nach § 566 BGB: Kauf bricht nicht Miete.

Wenn im bestehenden Mietvertrag keine Abrechnung der Betriebskosten vereinbart wurde, hat der Erwerber und neue Vermieter auch keinen Rechtsanspruch auf Abschluss eines neuen Mietvertrags oder auf Änderung der Mietstruktur.

Wenn eine mietvertragliche Regelung besteht, dass der Mieter eine monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten zu zahlen hat und eine Abrechnung der Betriebskosten vereinbart wurde, gilt bei Vermieterwechsel Folgendes: Erfolgt der Vermieterwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraums, ist der Käufer zur Abrechnung der Betriebskosten für den gesamten Abrechnungszeitraum verpflichtet, nicht nur ab dem Zeitpunkt ab Eigentumsübergang (BGH, Urteil vom 14.9.2000, III ZR 211/99). Maßgeblich ist die Eintragung des Erwerbers als neuer Eigentümer ins Grundbuch, nicht der Zeitpunkt der Eintragung der Auflassungsvormerkung oder die bloße Vereinbarung der Kaufvertragsparteien über den Übergang von Nutzen und Lasten im Kaufvertrag. Rechnen Alt- und Neuvermieter entsprechend ihren Anteilen der Zeit ihres jeweiligen Eigentums ab, ist die Abrechnung formell unwirksam.

Wenn im konkreten Sachverhalt die Betriebskosten nach dem Kalenderjahr abgerechnet werden, sind Sie, sehr geehrte Frau Schneider, zur Abrechnung der Betriebskosten für den gesamten Abrechnungszeitraum (1.1.2022 bis 31.12.2022) verantwortlich.

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*





Betriebskosten in der Praxis

Schnell und rechts- sicher abrechnen

Dieses Buch beantwortet prägnant und kompakt alle wichtigen Fragen zur Betriebskostenvereinbarung und Abrechnung. Es zeigt, auf was Sie bei der Vertragsgestaltung achten sollten, erläutert mögliche Abrechnungsfristen oder wie Vorauszahlungen und Pauschalen erhöht werden können. Die 10., komplett überarbeitete Auflage berücksichtigt die aktuelle Rechtsprechung und insbesondere die Neuerungen durch die Heizkostennovelle. Zahlreiche Muster, Checklisten und Beispiele helfen Ihnen, die Betriebskostenabrechnung korrekt zu erstellen.



*Autorinnen:
Birgit Nöck,
Martina Westner
10. Auflage 2023,
350 Seiten
Preis: 29,99 €*

Eigenes Heim? Vielerorts ist das gerade für junge Familien nicht in einer Metropole, sondern nur noch im Umland finanzierbar.

Fotos: Westend-61/imago



Ab in den Speckgürtel

Münchner kennen das: Wohnen in den eigenen vier Wänden ist kaum noch erschwinglich. Bundesweit zieht es viele deshalb aufs Land

Idyllisch und günstig auf dem Land oder hip und teuer in der Großstadt – vor allem junge Familien haben oft gar keine Wahl. Weil Wohnen in manchen Metropolen kaum noch erschwinglich ist, zieht es sie in den Speckgürtel.

Doch auch rund um Berlin oder München wird der Kauf einer Immobilie immer teurer, wie eine aktuelle Studie zeigt.

Überall, wo man mit Öffentlichen Verkehrsmitteln oder über die Autobahn gut in die Stadt komme, boome das Umland, sagt Immobilienökonom Pekka Sagner vom Institut der Deutschen Wirtschaft. Das IW hat mit dem Allensbach-Institut im Auftrag der Sparda-Banken Daten und Einschätzungen zum Wohnen in Deutschland zusammengetragen. Ein Ergebnis: Stark gestiegene Zinsen und Unsicherheit rund um Sanierungen zum Klimaschutz machen viele potenzielle Käufer unschlüssig.



Land versus Stadt: Insgesamt sparen Verbraucher der Studie zufolge

beim Erwerb eines Hauses oder einer Eigentumswohnung mehr als ein Drittel des Kaufpreises, wenn sie aufs Land statt in die Stadt ziehen. In den Städten liegt der durchschnittliche Preis bei 4180 Euro, auf dem Land bei 2806 Euro pro Quadratmeter.

In den sieben Metropolen, also den größten Städten, zahle man im Mittel 6038 Euro pro Quadratmeter. Insgesamt sind die Quadratmeterpreise in Städten, Metropolen und auf dem Land in den vergangenen zwei Jahren um durchschnittlich gut ein Fünftel gestiegen.



Metropolen verlieren junge Familien:

Alle sieben Metropolen verlieren Bevölkerung im Alter von 30 bis 50 Jahren, vor allem Frankfurt,

Stuttgart, München und Köln. Die Forscher schließen daraus, dass junge Familien eher ins Umland und aufs Land ziehen, wo Eigentum günstiger ist. Junge Leute unter 30 zieht es weiter in die Groß- und Universitätsstädte wie München und Berlin, aber auch Regensburg oder Erlangen. Die Folge: Im Umland von sechs der sieben Metropolen sind die Preise seit 2017 stärker gestiegen als in der Großstadt selbst.



Wo der Umzug in den Speckgürtel am meisten bringt:

Der Umzug von der Metropole ins Umland lohnt sich der Studie zufolge vor allem in Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg, wo der Immobilienkauf im Speckgürtel

noch 40 bis 45 Prozent günstiger ist als in der Stadt. Rund um Stuttgart und München dagegen sind Häuser und Eigentumswohnungen inzwischen so teuer, dass man weniger als ein Fünftel spart.



Der Preis für ein Eigenheim – und wie es finanziert wird:

Im Schnitt legt ein Käufer für eine Eigentumswohnung oder ein Haus in Deutschland 388 000 Euro auf den Tisch. Das sind knapp acht Jahresnettoeinkommen. Dafür bekomme man je nach Lage unterschiedlich viel Wohnfläche: von der Wohnung mit 44 Quadratmetern in München bis zum Haus mit 451 Quadratmetern im Kyffhäuserkreis in Thüringen. In keiner der sieben Metropolen bekommt man mehr als 90 Quadratmeter.

Zur Finanzierung nehmen die Käufer im Schnitt Darlehen in Höhe von 328 000 Euro auf. 60 000 Euro steuern sie an Eigenkapital hinzu.



Kaufen oder Mieten?

Rund 48 Prozent der Deutschen wohnen in der eigenen Immobilie. Das hängt laut Studie stark mit dem monatlichen Einkommen und der Größe der Stadt zusammen, in der man lebt. Bundesweit stagniert die Eigentumsquote seit zwölf Jahren, EU-weit ist Deutschland damit Schlusslicht. **T. Münch, A. Sturm**

TIPPS VON HAUS+GRUND

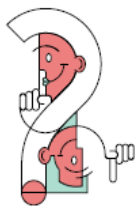
Raus in den Norden!

Wo kann man noch hin, wenn man um München herum zu halbwegs erschwinglichen Preisen kaufen will? „Mehr nach Norden raus“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus+Grund München, der AZ. „Im Süden wird's teurer und im Westen nicht billiger.“ Freising oder Landshut empfiehlt Stürzer noch. Aufgrund der gestiegenen Zin-

sen flüchteten derzeit auch Gutverdiener in den Mietmarkt und trieben dort die Preise hoch, so der Experte.

Daher sei die Immobiliennachfrage in München momentan etwas gedämpft, doch aufgrund der „gigantischen Nachfrage“ werde sich das bald ändern. Sein Rat an Immobilienbesitzer: Wer nicht sofort verkaufen muss, sollte abwarten. **mas**

DARF MAN DAS?



Kosten umlegen

Hausmeister, Putzdienst,
Gartenpflege: Wann
Mieter dafür nicht
bezahlen müssen

In der Regel bietet die Nebenkostenabrechnung keinen Anlass zur Freude. Im Gegenteil. Flattert sie ins Haus, kommt meist eine Nachzahlung heraus. Denn die Kosten für Energie, Hausmeister, Versicherung und Gartenpflege steigen jährlich. Und so ist es kein Wunder, dass manch einem Mieter beim Blick auf die Zahlen schon etwas mulmig wird.

Doch was, wenn einzelne Positionen im Vergleich zur Vorjahres-Abrechnung ungewöhnlich hoch ausfallen? Nicht immer muss der Mieter die Kosten in vollem Umfang bezahlen, zumindest nicht, wenn diese unangemessen oder unwirtschaftlich sind. Denn bei der Abrechnung der Betriebskosten ist gemäß Paragraph 556 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) der sogenannte Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Eine Definition findet sich in Paragraph 20 der Neubaumietenverordnung (NMV): Demnach „dürfen nur solche Kosten umgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind“. Der Vermieter ist also verpflichtet, auf angemessene Preise zu achten. Aufwendungen müssen zudem verhältnismäßig sein.

„Lässt der Vermieter beispielsweise die Müllbehälter zweimal in der Woche ausspülen, stellt dies eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots dar“, erklärt Martina Westner, Rechtsanwältin beim Haus- und Grundbesitzerverein in München. Für die Kosten der unwirtschaftlichen Reinigung muss der Mieter nicht aufkommen.

Anlass für Streit bietet oft die Entlohnung des Hausmeisters. Um nachzuprüfen, ob dessen Vergütung gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstößt, sei es erforderlich, nicht nur den Stundensatz des Hausmeisters mit ortsüblichen Stundenlöhnen zu vergleichen, sondern auch dessen Leistungsumfang zu berücksichtigen. Nicht umlagefähig sind Kosten für Reparaturen oder Instandhaltung: „Wechselt der Hausmeister ein gebrochenes Fensterscharnier, darf der Vermieter dies nicht dem Mieter berechnen“, sagt Westner. Nimmt der Gärtner Ersatzpflanzungen vor, weil jahrelang der Außenbereich vernachlässigt wurde, sind die Kosten auch nicht umlegbar.

Auch die Kosten für die Reinigung des Treppenhauses erscheinen vielen Mietern häufig als zu hoch. Liegen die Stundenlöhne für die Reinigungskraft 20 bis 30 Prozent über dem ortsüblichen Niveau, haben Mieter allen Grund, dies zu monieren. Auch wenn das Reinigungspersonal die Dienstleistung nicht oder nur unzulänglich vollbringt oder nur aus Hilfskräften besteht, kann die Vergütung gekürzt werden. Der Rasen ist nicht gemäht und das Treppenhaus nicht geputzt? „Kommen solche Beschwerden auf, muss der Vermieter dem nachgehen“, sagt Westner. Das Wirtschaftlichkeitsgebot besagt allerdings nicht, dass der Vermieter immer den billigsten Anbieter wählen muss. „Vermieter haben hier einen gewissen Ermessensspielraum“, sagt Westner. Mitunter hat der Vermieter die Verwaltung auch an einen Dienstleister abgegeben. Beschäftigt dieser immer dieselbe Firma, ohne drei Vergleichsangebote einzuholen, können Mieter dies beanstanden. „Bevor der Mieter Geld zurückbehält, muss er aber erst nachweisen, dass es auch günstigere Anbieter gibt“, sagt Westner. Pauschale Behauptungen, etwa, die Kosten seien zu hoch angesetzt, reichen als Beweis nicht aus. Mieter müssen substantielle Einwände zeitnah vorbringen. Die Expertin rät Mietern daher, zuerst die Akten einzusehen, Stundensätze und Leistungskataloge zu vergleichen. Auch Vermieter können Einwände nicht einfach pauschal bestreiten, sondern sollten, um den Vorwürfen zu begegnen, vor Vertragsabschlüssen Vergleichsangebote mit genauer Leistungsbeschreibung einholen. Liegt ein Verstoß vor, hat der Mieter einen Schadenersatzanspruch, überhöhte Kosten muss er nicht bezahlen.

Westner rät generell dazu, eine einvernehmliche Lösung zu suchen: „Es bringt nichts, sich vor Gericht zu streiten. Das ist völliger Irrsinn, wenn dann auch noch wegen zu hoher Kosten ein Gutachter hinzukommen muss.“ **Katharina Wetzell**



Nr. 19 vom 10.05.2023

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Zertifizierter Verwalter

Herr Meyer aus München fragt: Ich bin Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft mit mehr als 25 Wohnungen. Ist es richtig, dass wir nun einen zertifizierten Verwalter brauchen würden?



RA Georg Hopfensperger
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Antwort: Nein. Ursprünglich war zwar gesetzlich vorgesehen, dass ab dem 01.12.2022 jeder Eigentümer als Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung verlangen kann, dass ein zertifizierter Verwalter bestellt wird. Dies war in der WEG-Reform mit Wirkung zum 01.12.2022 vorgesehen. Allerdings wurde die Frist nun um ein Jahr verschoben, nämlich auf den 01.12.2023. Ab diesem Zeitpunkt muss ein zertifizierter Verwalter bestellt werden. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die Gemeinschaft weniger als 9 Sondereigentumsrechte hat, die Verwaltung durch einen Wohnungseigentümer vorgenommen wird und weniger als 1/3 der Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt. Da Ihre Wohnungseigentümergeinschaft über 25 Wohnungen verfügt, liegen die Voraussetzungen der Ausnahme nicht vor, da die drei vorgenannten Ausnahmen kumulativ vorliegen müssten. Es gibt aber Regelungen für sogenannte Altverwalter. Verwalter, die zum 1.12.2020 bereits bestellt wurden, gelten bis zum 1.6.2024 als zertifizierte Verwalter, auch wenn sie noch keine Prüfung abgelegt haben. Im Übrigen können Sie einvernehmlich auch weiterhin einen nicht zertifizierten Verwalter bestimmen. Der Beschluss über die Bestellung eines nicht zertifizierten Verwalters ist aber anfechtbar. Wenn der Beschluss nicht innerhalb der Anfechtungsfrist von einem Monat vor Gericht angefochten wird, wird der Beschluss bestandskräftig. Der nicht zertifizierte Verwalter kann in diesem Fall auch weiterhin im Amt bleiben, da es kein gesetzliches Verbot gibt, einen entsprechenden Verwalter zu bestellen.

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





Nachbarschaftsrecht

Streit mit Nachbarn vermeiden oder klären

In rund 10.000 Fällen pro Jahr streiten sich Nachbarn vor Gericht. Dieses Buch erklärt, wie sich Streitigkeiten auch ohne Gerichtsverfahren lösen lassen. Und es erläutert, wie Sie zu Ihrem Recht kommen, wenn es zum Gerichtsverfahren keine Alternative gibt.

Hier erhalten Sie rechtssichere und leicht verständliche Antworten auf alle Fragen zum Nachbarschaftsrecht. Zwei erfahrene Rechtsexpertinnen und Beraterinnen beschreiben, welche Rechte und Pflichten Nachbarn haben.

Das Buch ist übersichtlich nach Themen geordnet: Baunachbarrecht, Geruchsbelästigung, Grenzverlauf, Lärm, Tierhaltung, Wegerecht etc. So können Sie sich schnell über Schlichtungsverfahren und ihren Ablauf informieren und bekommen praktische Unterstützung für alle Aufgaben und Probleme, die bei Streitigkeiten anfallen.

Inhalte:

- Wo beginnt und endet ein Grundstück? Häufige Probleme und ihre Lösungen
- Das Baunachbarrecht
- Rechte und Pflichten von Wohnungseigentümern
- Ansprüche und Rechte bei Störungen
- Das Schlichtungsverfahren und Hilfen zur Konfliktvermeidung
- Neu in der 3. Auflage: Sondereigentum für Terrassen, Gartenflächen und Stellplätze, Ansprüche auf Elektro-Ladestationen, Barriere-reduzierung und Einbruchschutz

Mit digitalen Extras:

- Nachbarschaftsgesetze der Bundesländer
- Musterbriefe



Autorinnen:
Kathrin Gerber, Andrea Nasemann
3., aktualisierte Auflage 2021,
219 Seiten,
Preis: 24,95 €

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Eigentümerversammlung

Herr Meyer aus Unterhaching fragt: Unser Verwalter hat nun schon seit 3 Jahren keine Eigentümerversammlung mehr einberufen. Kann ich den Verwalter auf Schadensersatz oder auf Durchführung einer Eigentümerversammlung verklagen?



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

Antwort: Nein. Direkte vertragliche Ansprüche gegen den Verwalter bestehen nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes vom Dezember 2020 praktisch nicht mehr. Wenn der Verwalter sich nach früherem Recht geweigert hat, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, so konnte jeder einzelne Wohnungseigentümer den Verwalter auf Durchführung der Versammlung verklagen. Dies ist nun nicht mehr möglich. Verklagt werden muss vielmehr die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband, vertreten durch den Verwalter. Grundsätzlich gibt es auch keine Schadensersatzansprüche mehr, die der einzelne Eigentümer gegen den Verwalter geltend machen könnte. Auch hier ist die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband zu verklagen. Der Hausverwalter hat nämlich nur einen Vertrag mit der Wohnungseigentümergeinschaft, sodass vertragliche Ansprüche nur zwischen dem Verband und dem Verwalter als vertretungsbefugten Organ bestehen.

Dies hat auch kostenrechtliche Konsequenzen. Selbst wenn ein Eigentümer nach neuem Recht im Rahmen einer Klage vollständig gewinnt, so wird er dennoch an den Prozesskosten beteiligt. Denn er ist gleichzeitig auch Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft. Die WEG hat die für ein Klageverfahren anfallenden Kosten zu tragen. Im Innenverhältnis werden diese Kosten nach dem gültigen Kostenverteilungsschlüssel auf alle Wohnungseigentümer verteilt, somit auch auf einen obsiegenden Kläger. Der Einzeleigentümer zahlt also – begrenzt auf die Höhe seines Miteigentumsanteils – mit, obwohl er den Prozess gewonnen hat.

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

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



Von: Lorenz Storch



Angebliche Heizungsspionage: Auch Bayern erhebt Daten

Die CSU kritisiert Pläne für ein Bundesgesetz zur kommunalen Wärmeplanung als "staatliche Heizungsspionage", weil Informationen über die Heizung einzelner Häuser gesammelt werden sollen. Doch auch das CSU-geführte Bayern erhebt solche Daten bereits.

Dieses Gesetz wird schon länger erwartet: ein Rahmen für die kommunale Wärmeplanung. Sie gilt als nötig, damit viele drängende Fragen rund um das Heizen der Zukunft geklärt werden können: Wer darf in seinem Haushalt künftig auf einen Fernwärmeanschluss hoffen? Wo lohnt sich in einem Viertel ein Nahwärmenetz? Wie lange bleibt das Erdgasnetz an welchen Stellen bestehen? Wo kann man künftig per Leitung Wasserstoff beziehen – und wo nicht? Dass diese Wärmeplanung schnell kommt, nennt etwa der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) "entscheidend".

CSU nennt Gesetz zur Wärmeplanung "Heizpranger"

Aus dem Bundesbauministerium ist jetzt ein Referentenentwurf für das Wärmeplanungsgesetz bekannt geworden, das Medienhaus Table.Media hat ihn online veröffentlicht. Nachdem die "Bild"-Zeitung darüber berichtet hatte, kritisierte die CSU in sehr scharfer Form, dass vorgesehen sei, Daten über die Heizgewohnheiten von Bürgern zu sammeln. CSU-Generalsekretär Martin Huber sprach von einem geplanten "Heizpranger", in Social-Media-Äußerungen verkündete die CSU ein "Nein zu staatlicher Heizungsspionage".

Allerdings ist im CSU-geführten Bayern eine ähnliche Regelung ohnehin bereits seit Anfang dieses Jahres in Kraft. Bei den Grünen stieß die heftige CSU-Attacke auf das Wärmeplanungsgesetz der Ampelkoalition deswegen auf Unverständnis. "Das kommt raus, liebe CSU, wenn man seine eigenen Gesetze in Bayern nicht kennt. Absurd," kommentierte etwa Grünen-Fraktionschef Ludwig Hartmann.

CSU nennt Wärmeplanungs-Gesetz "Heizungsspionage" - Grüne weisen auf bayerisches Gesetz hin

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.



vom 25.05.2023

In Bayern erheben Schornsteinfeger die Daten

Die bayerische Regelung sieht so aus: Nach Artikel 6 des Bayerischen Klimaschutzgesetzes müssen die Bezirksschornsteinfeger Daten über jede einzelne Heizung ermitteln und in elektronischer Form an das Landesamt für Statistik schicken, "zum Zweck einer räumlich hochaufgelösten Energie- und Emissionsberichterstattung". Erhoben wird dabei, um welche Heizungsart es sich handelt, welchen Brennstoff sie nutzt, die Nennwärmeleistung, das Alter der Anlage, der Standort und die Anschrift. Außerdem "Angaben über ihren Betrieb".

Tatsächlichen Energieverbrauch will nur Bund wissen

Eine Sprecherin des bayerischen Landesamts für Statistik erläuterte auf BR-Nachfrage, dass damit technische Daten gemeint seien, aber nicht Angaben zum tatsächlichen Energieverbrauch oder Betriebsstunden. Auch das Ergebnis der Kaminkehrer-Prüfung der Feuerstätten werde nicht weiter gemeldet. Tatsächlich erhoben wurden in Bayern bisher noch keine Heizungsdaten, das genaue Verfahren werde noch konzeptioniert.

Der Gesetzesentwurf aus dem Bundesbauministerium sieht dagegen vor, dass auch der Energieverbrauch der vergangenen drei Jahre übermittelt werden soll -hier liegt der wesentliche Unterschied zwischen Bayern und dem Bund, was die Erhebung von Wärmedaten aus Haushalten angeht.

Energiewirtschaft: Sparsam mit Daten umgehen

Der Geschäftsführer des Verbands der bayerischen Energie- und Wasserwirtschaft (VBEW), Detlef Fischer, glaubt nicht, dass diese Verbrauchsdaten für die Planung von Netzen erforderlich sind. Die könnten sich ohnehin schnell ändern, wenn Menschen umziehen oder sich die Lebensumstände wandelten.

Er plädiert dafür, bei der Wärmeplanung möglichst sparsam mit Daten umzugehen: "Die Bundesregierung schießt bei der Datenerhebung über das Ziel hinaus. Wer die Wärmeplanung zügig zu einem Ergebnis bringen will, muss sich auf das Wesentliche konzentrieren."

In Bayern sind kommunale Wärmepläne nur freiwillig

In Bayern werden kommunale Energienutzungspläne bisher von den Städten und Gemeinden nur auf freiwilliger Basis erstellt, der Freistaat bietet dafür eine Förderung an. Bereits Pflicht sind Wärmepläne für Kommunen in den Ländern Baden-Württemberg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Hessen. Nordrhein-Westfalen plant ein solches Landesgesetz. Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein regeln in ihren Klimaschutzgesetzen, dass für die Wärmeplanung auch Daten zum Energieverbrauch der Haushalte erhoben werden.

"Haus und Grund" begrüßt die Pläne grundsätzlich

Der Verband "Haus und Grund München" begrüßt auf Anfrage von BR24 grundsätzlich die Pläne der Ampelkoalition für eine flächendeckende kommunale Wärmeplanung. Hauseigentümer bräuchten im Ergebnis nach Vorstellung des Verbands einen verbindlichen Versorgungsatlas ihrer Kommune.

Darin sollten für jedes Wohngebäude Zeitpunkt und Art der klimaneutralen Wärme- und Energieversorgung ausgewiesen sein. So könnten Immobilienbesitzer dann auch Investitionsentscheidungen für ihre Heizung treffen. Allerdings sollten die Daten nach Vorstellung des Verbands in anonymisierter Form erhoben werden, so dass damit nicht auf das persönliche Verhalten von einzelnen Kunden geschlossen werden kann.



Nr. 21 vom 24.05.2023

**Münchener
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Entlastung für Heizölkunden

Benjamin K. fragt: Die steigenden Energiepreise sind in aller Munde. Ich habe schon von der Entlastung für Gaspreis-kunden gehört. Mein Haus wird mit Öl beheizt. Gibt es hierfür auch eine staatliche Hilfe und, wenn ja, wie funktioniert sie?

Lieber Herr K., die Gaspreisbremse funktioniert in der Tat für den Kunden einfacher und ist mitunter deshalb in aller Munde. Gleichwohl hat der Gesetzgeber schließlich auch an die Heizölkunden gedacht. Man unterscheidet bei der Funktionsweise der Unterstützung zwischen leitungsgebundenen (etwa Gas und Fernwärme) und nicht leitungsgebundenen Energieträgern (etwa Heizöl, Palletts und Flüssiggas). Erstere erhalten die Unterstützung regelmäßig direkt vom Energieversorger, letztere werden einen Antrag stellen müssen. Für die Umsetzung des Härtefallfonds ist in Bayern das Bayerische Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales zuständig. Die konkreten Umsetzungsschritte befinden sich derzeit (Stand 09.02.2023) noch in Vorbereitung, sodass aktuell eine Antragstellung noch nicht möglich ist und auch die weiteren Voraussetzungen für eine Förderung noch nicht bekannt sind. Letztlich soll die staatliche Hilfe für Heizölkunden so funktionieren, dass zwei Heizöl-Kaufvorgänge miteinander verglichen werden. Zunächst müssen Sie also im Jahr 2022 Heizöl bestellt haben. Der Einkaufspreis muss sich sodann im Vergleich zum vorherigen Kauf mindestens verdoppelt haben. Haben Sie etwa 2021 für Ihr Heizöl noch EUR 1.000,00 bezahlt und 2022 beispielhaft EUR 2.500,00, so erhalten Sie auf die mehr als doppelt so hohen Aufwendungen (hier EUR 500,00) vom Staat eine Unterstützung in Höhe von 80%, also hier im Beispiel EUR 400,00. Es soll ferner eine Bagatellgrenze geben, sodass bei Mehrausgaben von unter 100 Euro der Staat nicht hilft. Im vermieteten Mehrfamilienhaus muss sich der Vermieter um die Formalien kümmern und an die Mieter weiterreichen.

In Bayern sind Aktualisierungen zu dem Thema abrufbar unter: <https://stmas.bayern.de/aktuelle-meldungen/haertefallfonds.php>
Es gibt außerdem eine bundesweite Telefon-Hotline mit der Rufnummer 115.



Rechtsanwältin Florentina Mantscheff, LL.M.

Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

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





RA Rudolf Stürzer schildert in der Sendung **quer** des **Bayerischen Fernsehens** die Probleme von Vermietern und Verkäufern von Mietshäusern mit dem Finanzamt, wenn sie zu niedrige Mieten bzw. einen zu niedrigen Kaufpreis verlangen.

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Eigenbedarfskündigung

Frau Huber aus München fragt: Meine Cousine verliert ihre Wohnung, weil deren Vermieter wegen Eigenbedarfes gekündigt hat. Ich habe selbst eine vermietete Wohnung. Kann ich diese für meine Cousine ebenfalls wegen Eigenbedarfes kündigen?



RA Georg Hopfensperger
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort: Es kommt darauf an. Der Vermieter kann ein Mietverhältnis kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat, § 573 BGB. Ein berechtigtes Interesse im Sinne dieser Vorschrift liegt vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich oder seine Familienangehörigen benötigt, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Es genügt dabei nicht, dass eine Verwandtschaft in irgendeiner Form besteht. Die Kündigung wegen Eigenbedarfes ist vielmehr in der Regel nur für nahe Angehörige möglich. Dazu gehören Kinder, auch Stiefkinder, Eltern, Enkel, Urenkel Geschwister. Ehegatten sind ebenfalls ausreichende Bedarfspersonen, selbst wenn diese in Trennung leben, sogar wenn die Ehe bereits geschieden ist. Für eine sogenannte Nebenfrau eines ausländischen Vermieters wurde der Eigenbedarf jedoch verneint. Zum berechtigten Personenkreis gehören aber die Schwiegereltern sowie Nichten und Neffen. Auch der Schwager kann eine geeignete Eigenbedarfsperson sein, wenn zu diesem ein besonders enger Kontakt besteht. Bei den entfernteren Verwandten, wie zum Beispiel einer Cousine muss zu der bestehenden Verwandtschaft noch ein soziales Näheverhältnis hinzukommen. Ein solches kann darin liegen, dass Sie sich aufgrund persönlicher Umstände seit vielen Jahren persönlich um Ihre Cousine kümmern und dieser zum Beispiel auch Unterhalt gewähren. Bei Vorliegen eines solchen Näheverhältnisses kann auch eine Eigenbedarfskündigung für Ihre Cousine erfolgen.

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**



Eine Stadt im Steuer-Schock

Eine Immobilie zu erben, ist für viele eher Fluch als Segen. Die Erbschaftsteuer kann sich kaum einer leisten – vor allem im hochpreisigen München. Deshalb schlägt nun der Haus- und Grundbesitzerverein Alarm.

VON ISABEL WINKLBAUER

Die Erbschaftsteuer ist seit Monaten ein Wahlkampfthema in ganz Bayern – und man darf annehmen, dass gerade die Münchner da hellhörig werden. Hier, wo Immobilien zigfach teurer sind als in manchen ländlichen Regionen, wird auch entsprechend mehr Erbschaftsteuer fällig. Mittlerweile haben die Preise ein Niveau erreicht, das den Haus- und Grundbesitzerverein Alarm schlagen lässt.

Jeden Monat melden sich hier hunderte Immobilienbesitzer, weil sie nicht wissen, wie sie ihr Haus für die Nachkommen retten sollen. „Unsere Rechtsberatungen zum Steuer-Erbrecht haben sich vervielfacht“, sagt der Vorsitzende Rudolf Stürzer. Und: „Die Leute sind in heller Aufregung.“ Die Zahl der zum Kauf angebotenen Häuser und Wohnungen ist in München innerhalb eines Jahres um 55 Prozent gestiegen.

Grund laut Stürzer: die explodierenden Bodenrichtwerte. Damit schießen Erbschaft- und Schenkungsteuer ebenfalls in die Höhe. Oft muss derjenige, der auf diesem Weg ein Haus bekommt, Millionenbeträge zahlen. Geld, das die meisten Erben nicht parat haben. Die aktuellen Freibeträge von 400 000 Euro pro Kind sind nach Meinung vieler Hausbesitzer nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Folge: Die Erben müssen verkaufen. Wenn es um vermietete Wohnungen geht, steigen in der Regel die Preise. „Denn solche Erbhäuser kaufen keine Privatleute, sondern ausländische gewerbliche Investoren. Und die erhöhen die Mieten, wie es nur geht“, sagt Stürzer. Letztes Jahr seien 60 Immobilien mit zusammen 2000 Wohnungen der Stadt zum Kauf angeboten worden. Doch auch die Stadt könne ja nicht alles kaufen, um die Mieten zu retten.

Was die Lage laut Stürzer zusätzlich erschwert, sind die Kreditzinsen. „Sie sind von einem auf vier Prozent gestiegen. Wobei viele Erben aufgrund ihres Alters – meist über 60 – sowieso keinen Kredit mehr bekommen, mit dem sie die Steuer abbezahlen könnten.“

Unsere Zeitung hat mit zwei Münchnern gesprochen, die vom Steuer-Schock betroffen sind.



Will keine Schulden vererben: Wolfgang Mirlich vor seinen Wohnungen im Glockenbachviertel.

FOTO: OLAV KOBBER



Von Investoren angefragt: Michael Rieder vor seinem Acht-Parteien-Haus in der Oberen Au.

Investoren fragen ständig an

Michael Rieder (67) besitzt zusammen mit seiner Schwester ein denkmalgeschütztes Haus in der Oberen Au. Er sagt: „Unser Haus dürfte um die acht Millionen Euro wert sein. Zu viel also, um es in Zehn-Jahres-Häppchen den Erben zu überschreiben. Ich habe zwei, meine Schwester drei Kinder. Wenn die einmal Hunderttausende Erbschaftsteuer zahlen müssen, verkaufen sie. Und dann wäre

Schluss mit den Mieten von derzeit zwölf Euro pro Quadratmeter. Ich würde gerne ein fairer Vermieter bleiben, mir ist eine harmonische Hausgemeinschaft wichtig. In dem Haus befinden sich acht Mietwohnungen zu je 80 Quadratmeter und drei Gewerbeeinheiten. Das Dachgeschoss kann zu zwei Eigentumswohnungen ausgebaut werden: ein Filet für Investoren. Deren Agituren fragen mich zwei Mal im Jahr, ob ich verkaufen will, obwohl ich abgelehnt habe.“

Die Zehn-Jahres-Strategie

Jedes Elternteil kann jedem Kind 400 000 Euro steuerfrei vererben oder schenken. Das heißt, dass ein Paar zwei Kindern 1,6 Millionen vermachen kann. Ehe- und Lebenspartner bekommen 500 000 Euro steuerfrei. Diese Freibeträge können alle zehn Jahre neu genutzt werden. Immobilien verschenkt/vererbt man also am besten in Zehn-Jahres-Stückchen.

Man müsste vererbte Immobilien behandeln wie vererbte Firmen: Wer statt Arbeitsplätzen Wohnungen sichert, wird von der Erbschaftsteuer befreit. Oder man sollte die Steuer verwenden, um Heizungen klimagerecht zu modernisieren. Auch sollte die Bewertungsgrundlage anders sein. Der Bodenrichtwert wird ja von den Verkehrswerten im Umfeld bestimmt, ist also spekulativ getrieben. Fair wäre eine Besteuerung auf Grundlage von Mieterträgen.

Um das Gebäude als Mietshaus zu erhalten, planen wir die Gründung einer Familiengesellschaft. In der kann keiner ohne die Zustimmung der anderen verkaufen.“

Nicht nur Schulden vererben

Wolfgang Mirlich (57) erzählt: „Mir gehören zwei Eigentumswohnungen im Glockenbachviertel, die zusammen ungefähr eine Million Euro wert sind. Der eine Mieter zahlt für 45 Quadratmeter 620 Euro, der andere für 65 Quadratmeter 750. Wenn mein Sohn das einmal erbt, ist das nicht zu halten. Ich weiß eigentlich gar nicht, was dann passieren soll. Ich befürchte, dass er die Woh-

nungen verkaufen müssen wird, um überhaupt nur unser Einfamilienhaus in Sauerlach halten zu können. Auch für dieses wird ja Erbschaftsteuer fällig. Da ich die Wohnungen als Sicherheit für meine Firma brauche, kann ich sie ihm nicht jetzt schon überschreiben. Aber ich will ihm doch nicht nur Schulden vererben!“

Seit der Glockenbach ein In-Viertel geworden ist, haben sich hier die Immobilienwerte vervielfacht. Ich habe meiner Schwester 2007 eine unsanierte Wohnung für 244 000 Euro verkauft – die ist jetzt für 660 000 inseriert. Und es geht immer schneller weiter. Ende letzten Jahres hat meine Schwester eine ihrer Wohnungen an einen Mann verkauft, der angeblich selbst einziehen wollte, für 659 000 Euro. Jetzt ist die Wohnung saniert und steht derzeit für 935 000 Euro zum Verkauf. Dabei hat unser Großvater nach dem Krieg diese Wohnungen gekauft. Unsere Eltern haben mit harter Arbeit die Hypotheken abgearbeitet. Dafür, dass meine Eltern den Buckel krumm gemacht haben, möchte ich für unsere Familie etwas erhalten. Aber wie soll das hier in 20 Jahren aussehen?“



vom 04.06.2023

Erbschaftssteuer frisst München: Der Staat kassiert ab, viele Erben müssen verkaufen

Artikel von Isabel Winklbauer



Die Erbschaftssteuer belastet Münchens Immobilienbesitzer - und befördert den Ausverkauf der Stadt.

Die Erbschaftssteuer ist seit Monaten ein Wahlkampfthema in Bayern – und man darf annehmen, dass gerade die Münchner da hellhörig werden. Hier, wo Immobilien zigfach teurer sind als in manchen ländlichen Regionen, wird auch entsprechend mehr Erbschaftssteuer fällig.

Mittlerweile haben die Preise ein Niveau erreicht, das den Haus- und Grundbesitzerverein Alarm schlagen lässt. Jeden Monat melden sich hier Hunderte Immobilienbesitzer, weil sie nicht wissen, wie sie ihr Haus für die Nachkommen retten sollen. „Unsere Rechtsberatungen zum Steuer-Erbrecht haben sich vervielfacht“, sagt der Vorsitzende Rudolf Stürzer. Und: „Die Leute sind in heller Aufregung.“ Die Zahl der zum Kauf angebotenen Häuser und Wohnungen ist in München innerhalb eines Jahres um 55 Prozent gestiegen.



Rudolf Stürzer, Vorsitzender der Haus und Grund München

Grund laut Stürzer: die explodierenden Bodenrichtwerte. Mit diesen schießen Erbschafts- und Schenkungssteuer ebenfalls in die Höhe. Oft muss derjenige, der auf diesem Weg ein Haus bekommt, Millionenbeträge zahlen. Geld, das die meisten Erben nicht parat haben. Die



vom 04.06.2023

aktuellen Freibeträge von 400 000 Euro pro Kind sind nach Meinung vieler Hausbesitzer nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Folge: Die Erben müssen verkaufen. Und das bedeutet in der Regel, dass die Mieten in diesen Immobilien steigen. „Denn solche Erbhäuser kaufen keine Privatleute, sondern ausländische gewerbliche Investoren aus den USA, Russland, Asien und von anderswo. Und die erhöhen die Mieten, wie es nur geht“, sagt Stürzer. Letztes Jahr seien 60 Immobilien mit zusammen 2000 Wohnungen der Stadt zum Kauf angeboten worden. „Das ist ein Novum“, so Stürzer, „bisher war der Verkauf an die Stadt eine Notlösung.“ Doch auch die Stadt könne ja nicht alles kaufen, um die Mieten zu retten.

Was die Lage laut Stürzer zusätzlich erschwert, sind die Kredit-Zinsen. „Sie sind von einem auf vier Prozent gestiegen. Wobei viele Erben aufgrund ihres Alters – meist über 60 – sowieso keinen Kredit mehr bekommen, mit dem sie die Steuer abbezahlen könnten.“ Außerdem belastet die angekündigte Zwangsmodernisierung der Heizungen die Immobilienerben.

Fazit: „Unsere Forderungen gehen weit über die Erhöhung der Freibeträge hinaus. Am besten wäre es, Immobilienerbschaften wie Firmenerbschaften zu behandeln. Wer Wohnungen und moderate Mieten sichert, sollte finanziell entlastet werden.“



Michael Rieder wird unentwegt von Investoren angeschrieben, obwohl er nicht verkaufen will.



Wolfgang Mirlach vor dem Haus im Glockenbach, in dem er zwei Wohnungen besitzt



Nr. 23 vom 07.06.2023

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
www.wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Kontrolle von Mülltrennung – Umlegbare Betriebskosten?

*Herr M. aus Dornach möchte wissen:
Leider halten sich meine Mieter nicht
alle an die Vorgaben zur Mülltrennung.
Wenn ich jemanden extern zur Kontrolle
und ggfs. zum Nachsortieren beauf-
trage, kann ich dann die Kosten auf die
Mieter umlegen?*



RA Dr. Benjamin Merkel
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Antwort: Ja. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 05.10.2022 (VIII ZR 117/21) entschieden, dass die Kosten eines externen Dienstleisters für die regelmäßige Kontrolle der Müllbehälter eines Mietobjekts auf Einhaltung der kommunalen Vorgaben für die Mülltrennung auf die Mietparteien von Wohnraum als Betriebskosten umlegbar sind. Es handelt sich dabei um grundsätzlich auf den Mieter umlegbare Betriebskosten im Sinne von § 556 Abs.1 S.2 BGB, § 1 Abs.1 S.1 BetrKV. Maßgeblich sei, dass hier Kosten entstünden, die durch die Bewirtschaftung des betreffenden Grundstücks im Rahmen der Vermietung entstehen. Es läge ein regelmäßig wiederkehrend durch die Mietnutzung des Grundstücks veranlasster Aufwand vor, der insbesondere nicht den durch die Grundmiete abgedeckten Verwaltungskosten zuzuordnen sei. Es handelt sich nach Auffassung des BGH um Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 8 BetrKV. Dieser Tatbestand sei weit auszulegen und umfasse auch den privat veranlassten Aufwand des Vermieters für auf die Kontrolle und Sortierung der Müllbehälter gerichtete Tätigkeiten eines externen Dienstleisters.

Sofern Sie als Vermieter die Umlegbarkeit von Betriebskosten im Sinne der BetrKV vereinbart haben und kein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot (angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis) vorliegt, können Sie somit diese Kosten auf Ihre Mieter anteilig umlegen.

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

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



► Steuer-Schock für Hausbesitzer



So kassiert der Staat Erben ab!

Haus-Erben: Staat kassiert ab – Viele müssen verkaufen

Die Erbschaftsteuer ist seit Monaten ein Wahlkampfthema in ganz Bayern – und man darf annehmen, dass gerade die Münchner da heißblütig werden. Hier, wo Immobilien zigfach teurer sind als in manchen ländlichen Regionen, wird auch entsprechend mehr Erbschaftsteuer fällig. Mittlerweile haben die Preise ein Niveau erreicht, das den Haus- und Grundbesitzerverein Alarm schlagen lässt. Jeden Monat melden sich hier hunderte Immobilienbesitzer, weil sie

Eine Stadt im Steuer-Schock

Die Zehn-Jahres-Strategie

Jedes Elternteil kann jedem Kind 400 000 Euro steuerfrei vererben oder schenken. Das heißt, dass ein Paar zwei Kindern 1,6 Millionen vermachen kann. Ehe- und Lebenspartner bekommen 500 000 € steuerfrei. Diese Freibeträge können alle zehn Jahre neu genutzt werden. Immobilien verschenkt/vererbt man also am besten in Zehn-Jahres-Stückchen.

nicht wissen, wie sie ihr Haus für die Nachkommen retten sollen. „Unsere Rechtsberatungen zum Steuer-Erbrecht

haben sich vervielfacht“, sagt der Vorsitzende Rudolf Stürzer. Und: „Die Leute sind in heller Aufregung.“ Die Zahl der zum Kauf angebotenen Häuser und Wohnungen ist in München (innerhalb eines Jahres um 55 Prozent gestiegen. Grund laut Stürzer: die explodierenden Bodenrichtwer-



Rudolf Stürzer.
Foto: Big/Janz

te. Damit schießen Erbschafts- und Schenkungssteuer ebenfalls in die Höhe. Oft muss derjenige, der auf diesem Weg ein Haus bekommt, Millionenbeträge zahlen. Geld, das die meisten Erben nicht parat haben. Die aktuellen Freibeträge von 400 000 Euro pro Kind sind nach Meinung vieler Hausbe-

sitzer nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Folge: Die Erben müssen verkaufen. Wenn es um vermietete Wohnungen geht, steigen in der Regel die Preise. „Denn solche Erbhäuser kaufen keine Privatleute, sondern ausländische gewerbliche Investoren. Und die erhöhen die Mieten, wie es nur geht“, sagt Stürzer. Letztes Jahr seien 60 Immobilien mit zusammen 2000 Wohnungen der Stadt zum Kauf angeboten worden. Doch auch die Stadt könne ja nicht alles kaufen, um die Mieten zu retten.

Was die Lage laut Stürzer zusätzlich erschwert, sind die Kreditzinsen. „Sie sind von einem auf vier Prozent gestiegen. Wobei viele Erben aufgrund ihres Alters – meist über 60 – sowieso keinen Kredit mehr bekommen, mit dem sie die Steuer abbezahlen könnten.“ ISABEL WINGLBAUER



Michael Rieder (67) vor seinem Acht-Parteien-Haus in der Oberen Au.

„Investoren fragen ständig bei mir an“

Michael Rieder (67) besitzt zusammen mit seiner Schwester ein denkmalgeschütztes Haus in der Oberen Au. Er sagt: „Unser Haus dürfte um die acht Millionen Euro wert sein. Zu viel also, um es in Zehn-Jahres-Häppchen den Erben zu überschreiben. Ich habe zwei, meine Schwester drei Kinder. Wenn die einmal Hunderttausende Erbschaftsteuer zahlen müssen, verkaufen sie. Und dann wäre Schluss mit den Mieten von derzeit 12 Euro pro Quadratmeter. Ich würde gerne ein fairer Vermieter

bleiben, mir ist eine harmonische Hausgemeinschaft wichtig. In dem Haus befinden sich acht Mietwohnungen zu je 80 Quadratmeter und drei Gewerbeeinheiten. Das Dachgeschoss kann zu zwei Eigentumswohnungen ausgebaut werden: ein Flööt für Investoren. Deren Agenturen fragen mich zwei Mal im Jahr, ob ich verkaufen will, obwohl ich abgelehnt habe.

Man müsste vererbte Immobilien behandeln wie vererbte Firmen: Wer statt Arbeitsplätzen Wohnungen sichert, wird von der Erbschafts-

steuer befreit. Oder man sollte die Steuer verwenden, um Heizungen klimagerecht zu modernisieren. Auch sollte die Bewertungsgrundlage anders sein. Der Bodenrichtwert wird ja von den Verkehrswerten im Umfeld bestimmt, ist also spekulativ getrieben. Fair wäre eine Besteuerung auf Grundlage von Mieterträgen.

Um das Gebäude als Mietshaus zu erhalten, planen wir die Gründung einer Familiengesellschaft. In der kann keiner ohne die Zustimmung der anderen verkaufen.“



Wolfgang Mirlach (58) vor seinen Wohnungen im Glockenbach.
Foto: GZ/ Oliver Stobben

„Ich will nicht nur Schulden vererben“

Wolfgang Mirlach (57) erzählt: „Mir gehören zwei Eigentumswohnungen im Glockenbachviertel, die zusammen ungefähr eine Million Euro wert sind. Der eine Mieter zahlt für 45 Quadratmeter 620 Euro, der andere für 65 Quadratmeter 750. Wenn mein Sohn das einmal erbt, ist das nicht zu halten. Ich weiß eigentlich gar nicht, was dann passieren soll. Ich befürchte, dass er die Wohnungen verkaufen müssen wird, um überhaupt nur unser Einfamilienhaus in Sautertach halten zu können. Auch für dieses

wird ja Erbschaftsteuer fällig. Da ich die Wohnungen als Sicherheit für meine Firma brauche, kann ich sie ihm nicht jetzt schon überschreiben. Aber ich will ihm doch nicht nur Schulden vererben! Seit der Glockenbach ein In-Viertel geworden ist, haben sich hier die Immobilienwerte vervielfacht. Ich habe meine Schwester 2007 eine unsanierte Wohnung für 244 000 Euro verkauft – die ist jetzt für 660 000 inseriert. Und es geht immer schneller weiter. Ende letzten Jahres hat meine Schwester

eine ihrer Wohnungen an einen Mann verkauft. Der angeblich selbst einzuziehen wollte, für 659 000 Euro. Jetzt ist die Wohnung saniert und steht derzeit für 935 000 Euro zum Verkauf. Dabei hat unser Großvater nach dem Krieg diese Wohnungen gekauft. Unsere Eltern haben mit harter Arbeit die Hypotheken abgearbeitet. Dafür, dass meine Eltern den Ruckel krumm gemacht haben, möchte ich für unsere Familie etwas erhaben. Aber wie soll das hier in 20 Jahren aussehen?“



HAUS + GRUND MÜNCHEN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS UND WOHNUNG www.hug-m.de



1500 Mitglieder auf Jahreshauptversammlung 2023

Vollbesetzter Festsaal - Jetzt auch zum Anschauen auf Video

Über 1.500 Mitglieder konnte Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN, bei der diesjährigen Jahreshauptversammlung im vollbesetzten Festsaal des Löwenbräukellers begrüßen. Hauptthema des Abends war der Vortrag von Prof. Hans-Werner Sinn zum Thema „Stagflation, Krieg und Energiewende: ein schwieriges Umfeld für die Wohnungswirtschaft“.

In der Pandemie kam die Wirtschaft ins Stocken, und die durch die Staatsverschuldung hoch gehaltene Nachfrage entlud sich in der höchsten Inflation, die Deutschland in der Nachkriegszeit erlebte. Die Notenbank antwortet mit einer Zinswende. Bautätigkeit und zum Teil auch die Immobilienpreise brechen ein. Zeitgleich werden immer schärfere energiepolitische Vorgaben gemacht, die die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft untergraben. Der Vortrag versuchte, einen Überblick über das Geschehen und die zugrunde liegenden Wirkungsmechanismen zu verschaffen.

Den Link zum vollständigen Video sehen Sie rechts.



Das Video der Jahreshauptversammlung 2023 finden Sie auf der Webseite von HAUS + GRUND MÜNCHEN unter www.hug-m.de/veranstaltungen/versammlungen Bitte auf das Bild der Jahreshauptversammlung 2023 klicken



Jahreshauptversammlung 2023: Prof. Dr. Hans-Werner Sinn, RAin Birgit Noack, stellv. Vorsitzende von H+G München, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender von H+G München



Engagiert und kompetent: Prof. Dr. Hans-Werner Sinn auf der Jahreshauptversammlung 2023.



HAUS + GRUN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM

Habeck – Gesetz und EU-Gebäude-Richtlinie

Die Folgen für die Münchner Wohnungsmieten

Die von der Bundesregierung geplante Verschärfung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sieht vor, dass ab 1.1.2024 – von wenigen Ausnahmen abgesehen – nur noch sog. Hybridheizungen eingebaut werden dürfen, d.h. Heizungen mit fossilen Brennstoffen (z.B. Gas) müssen zwingend zu 65 % mit erneuerbaren Energien (z.B. Wärmepumpe) kombiniert werden.

Die Kosten hierfür belaufen sich auf das Dreifache dessen, was die Erneuerung eines Öl-/Gaskessels bisher gekostet hat (ca. € 50.000 statt ca. € 15.000 – € 20.000 bei einem Einfamilienhaus; € 100.000 statt € 30.000 bei einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen). Richtig teuer wird es, wenn die Hybrid-Anlage infolge einer schlechten Wärmedämmung des Hauses ineffizient arbeitet (hoher Stromverbrauch der Wärmepumpe) und deshalb umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen erforderlich werden; ferner, wenn aufgrund der niedrigen Vorlauftemperaturen der neuen Anlage eine Vergrößerung der Heizflächen (Wand-/ Fußbodenheizung statt Heizkörper) erforderlich wird, um die Erreichung angenehmer Raumtemperaturen sicherzustellen. Dann können Kosten im 6-stelligen Bereich anfallen.

Gleiches gilt bei den in älteren Mietshäusern weit verbreiteten Gasetagenheizungen. Fällt die Anlage in nur einer Wohnung irreparabel aus, muss für das gesamte Haus eine Zentralheizung mit Hybrid-Technik eingebaut werden. Für diese Fälle hat die Ampel-Koalition die Frist für den Umbau von Etagen- auf Zentralheizung von 6 auf 13 Jahre verlängert. Dies bedeutet allerdings, dass auch eine neu eingebaute Gastherme noch vor Ablauf ihrer Lebensdauer einer Zentralheizung weichen und entsorgt werden muss. Auch das Problem der exorbitanten Kosten der Umstellung auf Zentralheizung (u.a. Verlegung der Heizleitungen von der Zentrale in jede einzelne Wohnung, eventuell Umbau auf Fußbodenheizung wegen der niedrigen Vorlauftemperatur) im 6-stelligen Bereich für ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus ist damit nicht gelöst.

EU-Gebäuderichtlinie

Diese Vorgaben des GEG werden allerdings noch übertroffen durch das, was aufgrund der EU-Gebäuderichtlinie auf Eigentümer und Mieter zukommt. Danach sollen alle Wohnhäuser bis 2030 mindestens die Energieeffizienzklasse „E“ und bis 2033 mindestens die mittlere Energieeffizienzklasse „D“ erreichen. Die Energieeffizienzklasse „E“ erreichen derzeit nur neuere Wohngebäude. 48 % der Wohngebäude sind in die schlechteren Effizienzklassen F, G und H eingestuft. Dies betrifft Wohnungen und Häuser mit einem Verbrauch von mehr als 160 kWh pro Quadratmeter und Jahr. Dies bedeutet: Liegt der Verbrauch einer 80 m² großen Wohnung über 1.300 m³ Gas bzw. 1.300 Liter Öl/Jahr oder eines 120 m² großen Einfamilienhauses über 2.000 m³ Gas bzw. 2.000 Liter Öl/Jahr liegt ein Sanierungsfall vor. Dies betrifft in München schätzungsweise ca. 400.000 Wohnungen und Häuser, die unsaniert oder nur teilsaniert sind.

Die von der EU-Richtlinie geforderte Aufrüstung auf die Effizienzklasse „E“ setzt umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen voraus; abhängig davon, wie schlecht der energetische Zustand im Einzelfall ist. Regel-

mäßig werden aber umfangreiche Dämmmaßnahmen an der Fassade, des Daches und der Geschoßdecken wie auch der Einbau neuer Fenster und Türen mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung erforderlich sein.

Bei einem Mehrfamilienhaus aus den 50er/60er Jahren mit bauzeittypischem Standard können dabei inklusiv eventuell notwendiger Zusatzarbeiten (z.B. Dacheindeckung, Malerarbeiten) und Nebenkosten (Energieberater, Architekt) Kosten von € 500 bis € 1.000/m² Wohnfläche – im Einzelfall auch darüber – entstehen, d.h. für ein Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohnungen und 800 m² Wohnfläche € 400.000 bis € 800.000. Nach Abzug einer z. Zt. noch nicht festgelegten staatlichen Förderung von evtl. 30 % bleiben € 280.000 bis € 560.000.

Unbezahlbar für Eigentümer, Mieter und WEGs

Für Eigentümer von selbstgenutzten Häusern und Wohnungen ist dies ebenso unbezahlbar wie für Wohnungseigentümergeinschaften. Nach einer Umfrage des Verwaltersverbandes VDIV unter 1.600 Hausverwaltern sind 96 % der WEGs nicht in der Lage, umfassende energetische Sanierungen vorzunehmen, weil die Instandhaltungsrücklagen dafür nicht annähernd ausreichen und die Eigentümer nicht in der Lage sind, deutlich höhere Rücklagen zu leisten oder Sonderumlagen zu zahlen.

Gleiches gilt für Mieter. Erneuert der Vermieter die Heizungsanlage freiwillig, d.h. nicht anlässlich eines Defekts oder aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung, kann er die aufgewendeten Kosten wie auch die Kosten für Wärmedämmmaßnahmen etc. gem. § 559 BGB als Modernisierungskosten auf die Miete umlegen, d.h. die Jahresmiete um 8 % der auf die Wohnung entfallenden Kosten erhöhen; max. um monatlich € 3/m².

Beispiel: Muss der Vermieter nächstes Jahr nach dem „Habeck-Gesetz“ (GEG) die Gasheizung gegen eine Hybridanlage mit Wärmepumpe tauschen und im Jahr 2030 nach der EU-Gebäuderichtlinie umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen durchführen (Gesamtkosten nach Abzug der staatlichen Förderung ca. € 900/m² Wohnfläche) betragen die anteiligen Kosten für eine 80 m² große Wohnung € 72.000 (€ 900/m² x 80 m²). Diese Kosten kann der Vermieter gem. § 559 BGB in zwei Schritten auf die Miete aufschlagen (€ 72.000 x 8 % / 12 = € 480 monatlich, d.h. plus € 6/m² monatlich). Dementsprechend kann der Vermieter die Miete im Jahr 2024 um € 3/m² und nochmals im Jahr 2030 um weitere € 3/m² d.h. insgesamt um € 6/m² erhöhen. Die durchschnittliche Nettomiete für eine 80 m² große Wohnung aus den 50er/60er Jahren würde somit von derzeit € 893 (€ 11,17/m² gem. Münchner Mietspiegel 2023) um € 480 auf € 1.373, d.h. um mehr als 50 % steigen.

Die voraussichtliche Halbierung der Heiz- und Warmwasserkosten aufgrund der energetischen Sanierungsmaßnahmen von derzeit ca. € 150 auf € 70 € monatlich ist dabei der „Tropfen auf den heißen Stein“.

Praktische Probleme mit Wärmepumpen

Neben den exorbitanten Kosten, die mit dem Umbau einer herkömmlichen Gas-/Ölheizung auf eine Hybridanlage mit Wärmepumpe verbunden sein können, werden die Bürger über Probleme, die mit Wärmepumpen bereits jetzt zahlreich auftreten, nicht aufgeklärt:

HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS UND WOHNUNG

www.hug-m.de



- Deutlich steigende Heizkosten

Insbesondere bei älteren Gebäuden mit einer Wärmedämmung, die nicht neuem Standard entspricht, arbeiten Wärmepumpen ineffektiv mit extrem hohen Verbrauch von Strom. Dies betrifft nach einer Studie des Forschungsinstituts für Wärmeschutz München im Jahre 2022 etwa die Hälfte aller Wohngebäude. Mit der Hybridanlage wird zwar einerseits Gas eingespart, weil ein Teil der Wärme von der Wärmepumpe erzeugt wird. Diese benötigt ihrerseits jedoch Strom, der im Durchschnitt dreimal so teuer ist wie Gas (Gas: € 0,12/kWh; Strom: € 0,36/kWh). Dies hat für die Nutzer von nicht optimal gedämmten Gebäuden **deutlich steigende Heizkosten zur Folge**.

- Klimaschädliche Stromproduktion

Der für die Wärmepumpen erforderliche Strom wird derzeit noch überwiegend durch nicht erneuerbare Energien (insbes. klimaschädliche Kohle- und Gaskraftwerke) erzeugt. Auf das Klima werden Hybridanlagen daher erst dann positive Auswirkungen haben, wenn der für die Wärmepumpen benötigte Strom aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik, Wind-, Wasserkraft etc.) kommt.

- Umweltschädliches Kältemittel

Giftiges, durch Microplastikanteile krebserregendes Kältemittel (R410a), das immer noch überwiegend verbaut wird, da natürliche Kältemittel (R290) um ein Vielfaches teurer sind. Daher will das EU-Parlament und Wirtschaftsminister Robert Habeck sog. F-Gase (Fluorierte Kältemittel) verbieten. Die meisten Wärmepumpen nutzen bislang aber genau dieses Kältemittel.

- Überlastung der Stromnetze

Auf die politisch gewünschte schnelle Verbreitung von Wärmepumpen auf über 500.000 Stück pro Jahr sind insbes. auch in Verbindung mit dem gleichzeitig geförderten Ausbau der Elektromobilität weder die öffentlichen noch die hausinternen Stromnetze ausgelegt. Beispiel: Bereits jetzt kann Deutschlands größter Immobilienkonzern Vonovia in verschiedenen Städten 70 % seiner bereits installierten Wärmepumpen nicht in Betrieb nehmen, weil wegen zu schwacher Netzkapazitäten nicht genügend Strom zur Verfügung steht – obwohl die Umstellung auf Wärmepumpen erst am Anfang steht.

- Hohe Zusatzkosten

Zusätzlich zu stark steigenden Heizkosten entstehen hohe individuelle Kosten durch eine evtl. notwendige Verstärkung des Strom-Hausanschlusses mit Erneuerung des Sicherungskastens aufgrund der zusätzlichen hohen Stromlast der Wärmepumpe. Ferner weitere Kosten durch Umlage der Allgemeinkosten für den notwendigen Ausbau des öffentlichen Stromnetzes auf die Stromkunden.

- Erhöhte Betriebskosten

Ferner entstehen erhöhte Betriebskosten durch die bei bestimmten Typen gesetzlich vorgeschriebene, jährlich durchzuführende Druckprüfung der Wärmepumpe.

- Zunehmende Nachbarstreitigkeiten

Bereits jetzt ist eine deutliche Zunahme von **Nachbarstreitigkeiten** aufgrund der Geräuschbelastigung insb. durch Luftwärmepumpen festzustellen.

Öffentliche Gebäude

Öffentliche Gebäude und Nicht-Wohngebäude sollen bereits bis 2027 die

Energieeffizienzklasse „E“ und bis 2030 die Energieeffizienzklasse „D“ erreichen. Vorgesehen ist darüber hinaus, dass die Mitgliedstaaten sicherstellen müssen, dass neue Gebäude, die von öffentlichen Behörden genutzt werden, ab dem 1.1.2026 und alle anderen neuen Gebäude ab 1.1.2028 als Null-Emissions-Gebäude ausgeführt werden.

Die Folge: Eigentümer und Mieter werden damit nicht nur mit exorbitanten Kosten der von ihnen genutzten Immobilie belastet. Sie zahlen zusätzlich mit ihren Steuern die notwendigen energetischen Sanierungsmaßnahmen aller öffentlichen Gebäude, d.h. u.a. der Schulen, Krankenhäuser, Verwaltungsgebäude etc., die sich meist in einem schlechteren energetischen Zustand befinden als die Gebäude privater Eigentümer und daher einen noch gigantischeren Sanierungsaufwand erfordern.

Fördern statt Fordern

Die Vorgaben des GEG sowie der EU-Richtlinie in der jetzigen Form sind von der Mehrheit der Bürger nicht bezahlbar und bei einem Großteil der Bestandsgebäude technisch auch nicht umsetzbar. HAUS + GRUND lehnt daher die Vorgaben in der jetzigen Fassung ab – im Sinne der Eigentümer, aber auch der Mieter und fordert dazu auf, die energetischen Vorgaben auf ein bezahlbares und technisches Maß zu reduzieren, das auf eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung stößt, ohne die die Energie-wende nicht gelingen wird. Dazu müssen auch die Zeiträume für die Umsetzung von energetischen Vorgaben deutlich gestreckt werden; ferner Förderprogramme und Zuschüsse deutlich erhöht werden und durch attraktive steuerliche Abschreibungen Anreize zu einer freiwilligen früheren Umsetzung geschaffen werden.



Die Sonnenstraße 13 ist die Adresse bei allen Fragen rund um ihr Haus und Ihre Wohnung. Hier ist der Sitz HAUS + GRUND MÜNCHEN, dem Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V. Für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS+ GRUND MÜNCHEN am 12. Mai 2023 vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland ausgezeichnet. Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes in Berlin an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS+ GRUND MÜNCHEN. Die Auszeichnung wurde jetzt zum 16. Mal in Folge an HAUS+ GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer überreicht. Wir berichten ausführlich auf der nächsten Seite.

ABRECHNUNG DER NEBENKOSTEN Für die Tiefgarage zahlen?

Auf unserer Nebenkostenabrechnung taucht der Posten „Tiefgarage“ auf, ohne dass genau angegeben ist, wie sich dieser Betrag zusammensetzt. Muss dies nicht detailliert angegeben werden?

PHILIPP K. (43), MÜNCHEN

Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München, schreibt uns zu dieser Frage: „Nach ständiger Rechtsprechung muss eine

Betriebskostenabrechnung unter anderem eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten enthalten. Dies setzt eine exakte Bezeichnung der angesetzten Betriebskostenpositionen voraus. Nicht ausreichend ist z.B. die Angabe „Versicherungen“, da nur Sach- und Haftpflichtversicherungen, nicht aber z.B. eine Rechtschutz- oder Mietausfallversicherung angesetzt werden kann und der Mieter aus der Angabe „Versicherungen“ nicht erkennen kann, welche Versicherungsprämien in dem angesetzten Betrag enthalten sind. Diese Grundsätze gelten nach einem Urteil des LG Krefeld auch bei der Umlage der Betriebskosten einer mitvermieteten Tiefgarage. Daher ist eine Betriebskostenabrechnung bezüglich der Position „Tiefgarage“ formell unwirksam, wenn der Mieter der Angabe ohne nähere Erläuterung nicht entnehmen kann, welche Kosten sich im Einzelnen hinter dieser Position verbergen. Der Mieter kann z.B. nicht erkennen, ob nur umlagefähige Betriebskosten wie Grundsteuer, Strom etc. enthalten sind oder auch nicht umlagefähige Kosten wie Reparaturen, Verwaltungskosten oder die Instandhaltungsrücklage.



Symbolfoto: Andrea Warnecke/dpa

Vermieter-Lexikon

Sicherheit in allen Mietrechtsfragen

Das Standardwerk für alle, die aktuelle und rechtlich zuverlässige Antworten auf Fragen zum Mietrecht benötigen: Das Buch beinhaltet das gesamte Mietrecht von Abmahnung bis Zahlungsverzug.

In diesem Nachschlagewerk finden Sie auf rund 1.000 Seiten umfassend Antwort auf alle wichtigen Rechtsfragen zum Thema Vermietung. Mit insgesamt mehr als 10.000 aktuellen Gerichtsentscheidungen – von Experten ausführlich erläutert. Sie stellen unter Einbeziehung ihrer langjährigen praktischen Erfahrung in Mietsachen das gesamte Wohn- und Geschäftsraummietrecht verständlich und detailliert dar.

Inhalte:

- Abrechnung der Betriebskosten
- Mietverträge
- Mieterhöhung und Mietminderung
- Eigenbedarf
- Kündigung, Kündigungsschutz, Kündigungsfristen
- Räumungsklage
- Modernisierung, Schönheitsreparaturen
- Straßenreinigung
- Untermiete u. v. m.

Digitale Extras:

- Musterbriefe
- Musterverträge
- Musterformulare
- Gerichtsurteile

Aktuell in der 17. Auflage:

- Mietrechtliche Änderungen aufgrund des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG)
- Gebäudeenergiegesetz: aktuelle energetische Anforderungen an Gebäude und Heizungen, geänderte Bestimmungen für die Erstellung von Energieausweisen
- Über 200 neue Urteile, darunter über 100 aktuelle Urteile des BGH (u.a. zur Mietpreisbremse)



Autoren:
Rudolf Stürzer,
Michael Koch,
17., aktualisierte und
erweiterte Auflage 2021,
1122 Seiten
Preis: 39,95 €

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. Die Autoren haben zu allen wichtigen Themen aktuelle rechtliche Fakten, Expertenrat und Tipps zur Umsetzung zusammengestellt.

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





HAUS + GRUND MÜNCHEN
IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + WOHNUNG

HABECK – GESETZ UND EU-GEBÄUDERICHTLINIE

Die Folgen für Hauseigentümer und Mieter

Die von der Bundesregierung geplante Verschärfung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sieht vor, dass ab 1. Januar 2024 – von wenigen Ausnahmen abgesehen – nur noch sogenannte Hybrid-Heizungen eingebaut werden dürfen, das heißt Heizungen mit fossilen Brennstoffen (z.B. Gas) müssen zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien (z.B. Wärmepumpe) kombiniert werden.

Die Kosten hierfür belaufen sich auf die Dreifache dessen, was die Erneuerung eines Ökogasessels bisher gekostet hat (ca. € 50000 statt ca. € 15000 bis € 20000 bei einem Einfamilienhaus, € 100000 statt € 30000 bei einem Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen). Richtig teuer wird es, wenn die Hybrid-Anlage infolge einer schlechten Wärmedämmung des Hauses ineffizient arbeitet (hoher Stromverbrauch der Wärmepumpe) und deshalb umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen erforderlich werden. Ferner, wenn aufgrund der niedrigen Vorlauftemperaturen der neuen Anlage eine Vergrößerung der Heizflächen (Wand-/Fußbodenheizung statt Heizkörper) erforderlich wird, um die bereits eingeregneten Raumtemperatur-schwankungen. Dann können Kosten im sechsstelligen Bereich anfallen.

Gleiches gilt bei den in älteren Mietshäusern weit verbreiteten Gastagenheizungen. Falls die Anlage in nur eine Wohnung im Erdgeschoss, muss für das gesamte Haus eine Zentralheizung mit Hybridbetrieb eingebaut werden. Für diese Fälle hat die Ampel-Koalition die Frist für den Umbau von Etagen- auf Zentralheizungen von 6 auf 13 Jahre verlängert. Dies bedeutet allerdings, dass auch eine neu eingebaute Gastherme noch vor Ablauf ihrer Lebensdauer einer Zentralheizung weichen und ersetzt werden muss. Auch die Problem der exorbitanten Kosten der Umstellung auf Zentralheizung unter anderem Verlegung der Heizleitungen von der Zentrale in jede einzelne Wohnung, eventuell Umbau auf Fußbodenheizung wegen der niedrigen Vorlauftemperatur) im sechsstelligen Bereich für ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus ist damit nicht gelöst.



WILH. Prof. Hans-Werner Sinn, Rechtsanwältin Brigitt Nuack, stellvertretende Vorsitzende von Haus + Grund München und Rechtsanwalt Rudolf Störzer, Vorsitzende von Haus + Grund München.

Wärmeschutzverglasung erforderlich sein. Bei einem Mehrfamilienhaus aus den 50er/60er Jahren mit bauzeitlichem Standard können dabei infolge eventueller notwendiger Zusatzarbeiten (zum Beispiel Dachdämmung, Mälerearbeiten) und Haberkosten (Energieberater, Architekt) Kosten von € 500 bis € 1000/m² Wohnfläche – im Umkreis auch darüber – entstehen, das heißt für ein Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohnungen und 800 m² Wohnfläche € 400000 bis € 800000. Nach Abzug einer zur Zeit noch nicht festgelegten staatlichen Förderung von eventuell 30 Prozent bleiben € 280000 bis € 560000.

- Deutlich steigende Heizkosten: Insbesondere bei älteren Gebäuden mit einer Wärmedämmung, die nicht neuem Standard entspricht, arbeiten Wärmepumpen ineffizient mit einem hohen Verbrauch von Strom. Dies betrifft nach einer Studie des Forschungsinstituts für Wärmeschutz München im Jahre 2022 etwa die Hälfte aller Wohngebäude. Mit der Hybridanlage wird zwar einmittle Gas eingespart, weil ein Teil der Wärme von der Wärmepumpe erzeugt wird. Diese benötigt ebenfalls gasdicht Strom, der im Durchschnitt demselben teuer ist wie Gas (ca. € 0,12/kWh Strom, € 0,36/kWh Gas). Dies hat für die Nutzer von nicht optimal gedämmten Gebäuden deutlich steigende Heizkosten zur Folge.

die hausinternen Stromnetze ausgereiht. Beispiel: Bereits jetzt kann Deutschland größtenteils Immobilienkonzern Vonovia in wiesentener Süden 70 Prozent seiner bereits installierten Wärmepumpen nicht in Betrieb nehmen, weil wegen zu schwacher Heizleistung nicht genügend Strom zur Verfügung steht – obwohl die Umstellung auf Wärmepumpen erst am Anfang steht.
- Hohe Zusatzkosten: Zusätzlich zu stark steigenden Heizkosten entstehen hohe individuelle Kosten durch eine eventuell notwendige Verstärkung des Strom-Hausanschlusses mit Erneuerung der Sicherungskästen aufgrund der zusätzlichen hohen Stromlast der Wärmepumpe. Ferner weitere Kosten durch Umlage der Allgemeinkosten für den notwendigen Ausbau des öffentlichen Stromnetzes auf die Stromkunden.
- Erhöhte Betriebskosten: Ferner entstehen erhöhte Betriebskosten durch die bei bestimmten Typen gesetzlich vorgeschrieben jährlich durchzuführende Druckprüfung der Wärmepumpe.
- Zunehmende Nachrüstpflichten: Bereits jetzt ist eine deutliche Zunahme von Nachrüstpflichten aufgrund der Gebäudeschutzverordnung durch Luftwärmepumpen festzustellen.

Öffentliche Gebäude: Öffentliche Gebäude und Nicht-Wohngebäude sollen bereits ab 2027 die Energieeffizienzklassen „E“ und bis 2030 die Energieeffizienzklassen „D“ erreichen. Vor diesem Hintergrund, dass die Mitgliedstaaten sichertstellen müssen, dass neue Gebäude, die von öffentlichen Behörden genutzt werden, ab 1. Januar 2026 und ab anderen neuen Gebäude ab 1. Januar 2028 als Null-Emission-Gebäude ausgeführt werden.
Die Folge: Eigentümer und Mieter werden damit nicht nur mit exorbitanten Kosten der von ihnen genutzten Immobilie belastet. Sie zahlen zusätzlich mit ihren Steuern die notwendigen energetischen Sanierungsmaßnahmen aller öffentlichen Gebäude, das heißt unter anderem der Schulen, Krankenhäuser, Verwaltungsgebäude etc., die sich meist in einem schlechten energetischen Zustand befinden. Als die Gebäude privater Eigentümer und daher einen niedrigeren Sanierungsaufwand erfordern.

Kommunale Wärmeplanung und Förderung: Die Vorgaben des GEG sowie der EU-Richtlinie in der jetzigen Form sind von der Mehrheit der Bürger nicht bezahlbar und beinhalten ein hohes Maß an Bestandsschutz, technisch auch nicht umsetzbar. Haus + Grund lehnt daher die Vorgaben in der jetzigen Fassung ab – im Sinne der Eigentümer, aber auch der Mieter und fordert dazu auf, die energetischen Vorgaben auf ein bezahlbares und technisches Maß zu reduzieren, das auf eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung stößt, ohne die Energieeffizienz nicht gelindert wird. Dazu müssen auch die Zeiträume für die Umsetzung von energetischen Vorgaben verbindlich geteilt werden. Insbesondere ist die Hausgeplante eine Umsetzung vor Abschluss von kommunalen Wärmeplänen nicht zumutbar.
Eigentümer müssen u.a. wissen, ob und wann als Alternative zu einer neuen Heizung der Anschluss des Anwesens an ein Netz oder Erneuerung möglich ist. Ferner müssen Förderprogramme und Zuschüsse deutlich erhöht werden und durch attraktive steuerliche Abschreibungen Anreize zu einer fröhlichen Söhnern Umsetzung geschaffen werden.



Prof. Hans-Werner Sinn zum Thema „Stagnation, Krieg und Energiegewend“ ein schwieriges Umfeld für die Wohnungswirtschaft. Das Video zum Vortrag finden Sie unter: www.haus-und-grund-muenchen.de/veranstaltungen/jahreshauptversammlung-2023

Unbezahlfür Eigentümer, Mieter und WEG: Für Eigentümer von selbstgenutzten Häusern und Wohnungen ist dies ebenfalls unbezahlbar wie für Wohnungseigentümergemeinschaften. Nach einer Umlage des Verwaltungsvermögens VEG unter 1.000 Hausenwätern sind 96 Prozent der WEGs nicht in der Lage, umfassende energetische Sanierungen vorzunehmen, weil die Instandhaltungskülfgaben dafür nicht anrechenbar zurechen und die Eigentümer nicht in der Lage sind, deutlich höhere Rücklagen zu leisten oder Sonderumlagen zu zahlen. Gleiches gilt für Mieter. Erneuert der Vermieter die Heizungsanlage freiwillig, das heißt nicht infolge eines Defekts oder aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung, kann er die aufgewendeten Kosten wie auch die Kosten für Wärmedämmmaßnahmen etc. gem. § 509 BGB als Modernisierungskosten auf die Mieter umlegen, das heißt die Jahresmiete um acht Prozent der auf die Wohnung entfallenden Kosten erhöhen, maximal um monatlich € 30,-.

Beispiel: Muss der Vermieter nächste Jahr nachdem „Habek-Gesetz“ (GEG) die Gasheizung gegen eine Hybrid-Anlage mit Wärmepumpe tauschen und im Jahr 2030 nach der EU-Gebäude-richtlinie umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen durchführen (Gesamtkosten nach Abzug der staatlichen Förderung ca. € 90000 Wohnfläche) betragen die anfallenden Kosten für eine 80 m² große Wohnung € 72000 (€ 900/m² x 80 m²). Diese Kosten kann der Vermieter gem. § 509 BGB in zwei Schritten auf die Mieter aufschlagen (€ 72000 x 8 Prozent / 12 = € 480 monatlich, das heißt plus € 58,- monatlich). Dementsprechend kann der Vermieter die Miete im Jahr 2024 um € 30,- und nochmal im Jahr 2030 um weitere € 30,- erhöhen, insgesamt um € 60,- erhöhen. Die durchschnittliche Nettomiete für eine 80 m² große Wohnung aus den 50er/60er Jahren würde somit von derzeit € 893,- auf € 1172,- mit dem Münchner Mietpiegel 2023 um € 480 auf € 1.372,- das heißt um mehr als 50 Prozent steigen. Die voraussetzliche Halbierung der Heiz- und Warmwasserkosten aufgrund der energetischen Sanierungsmaßnahmen von derzeit ca. € 150 auf € 70,- monatlich ist dabei der „Trojaner auf den heißen Stein“.

Praktische Probleme mit Wärmepumpen: Neben den exorbitanten Kosten, die mit dem Umbau einer herkömmlichen Gasheizung auf eine Hybrid-Anlage mit Wärmepumpe verbunden sein können, werden die Bürger über Probleme, die mit Wärmepumpen bereits jetzt zahlreich auftreten, nicht aufgeklärt.

JAHRESHAUPTVERSAMMLUNG 2023

Über 1.500 Mitglieder konnte Rechtsanwältin Rudolf Störzer, Vorsitzende Haus+Grund München bei der diesjährigen Jahreshauptversammlung im vollbesetzten Festsaal des Löwenbräuhauses begrüßen. Das Hauptthema des Abends war der Vortrag von Professor Hans-Werner Sinn zum Thema „Stagnation, Krieg und Energiegewend“ ein schwieriges Umfeld für die Wohnungswirtschaft“. In seinem Vortrag veranschaulichte Professor Sinn den Mitgliedern einen Überblick über die wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre und die zugrundeliegenden Wirkungszusammenhänge, unter anderem wie die Wirtschaft in der Pandemie ins Stocken kam und die durch die Staatsverschuldung hochgehende Nachfrage zu der höchsten Inflation führte, die Deutschland in der Nachkriegszeit erlebte. Die Notenbank antwortete mit einer Zinswende, Bautätigkeit und zum Teil auch die Immobilienpreise brechen ein. Zeitgleich werden immer schärfere energetische Vorgaben gemacht, welche die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft untergraben.



Ein volles Haus: Über 1.500 Mitglieder im großen Festsaal des Löwenbräuhauses.

Das Video zum Vortrag finden Sie unter: https://www.haus-und-grund-muenchen.de/veranstaltungen/jahreshauptversammlung-2023

Advertisement for Haus & Grund München, featuring photos of staff and text: 'Zum 16. Mal in Folge erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer'.

Advertisement for Haus + Grund München, featuring text: 'SEIT 1979 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER' and 'HAUS+GRUND MÜNCHEN'.

EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Rechtzeitiger Zugang einer Kündigung

Mein Mieter hat gekündigt. Die Kündigung hatte er aber erst am dritten Werktag spät abends um 22.30 in meinen Briefkasten eingeworfen, worüber er mich auch informierte. Er behauptet nun die Kündigung sei noch rechtzeitig zugestellt, so dass das Mietverhältnis zum Ende des übernächsten Monats endet. Hat mein Mieter Recht?



RAin Martina Westner
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Nach § 568 BGB bedarf die Kündigung des Mietverhältnisses der Schriftform. Die bloß mündliche Information über den Einwurf der Kündigung genügt dem Schriftformerfordernis nicht. Die Kündigung stellt eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung dar, die dem Empfänger rechtzeitig, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zugegangen sein muss. Das Mietverhältnis endet dann zum Ablauf des übernächsten Monats (§ 573 c Abs. 1 BGB). Rechtzeitigkeit bedeutet, dass die Kündigung in den Machtbereich des Empfängers gelangt ist und dieser nach den gewöhnlichen Verhältnissen vom Inhalt Kenntnis nehmen konnte. Einen Einwurf zur Nachtzeit, wie vorliegend, muss der Vermieter jedoch nicht gegen sich gelten lassen. Das LG Krefeld (U.v.21.9.2022, 2 S 27/21) hat hierzu in einem Urteil erläutert, dass es dem Empfänger nicht zumutbar ist, sich zu jeder Tageszeit zu versichern, ob rechtserhebliche Erklärungen in seinen Machtbereich gelangt sind. Zu Recht kann sich ein Empfänger zur Nachtzeit der Kenntnisnahme geschäftlicher Erklärungen entziehen. Daran ändert auch die Vorabinformation durch den Mieter nichts.

Nach allgemeiner Auffassung gelten Briefe, die bis um 18.00 in den Briefkasten eingeworfen werden noch als am selben Tag zugestellt.

Vorliegend ist dieser Zeitpunkt jedoch bei Weitem überschritten, die Kündigung ist daher erst am vierten Werktag zugestellt, mit der Folge, dass das Mietverhältnis nicht rechtzeitig gekündigt wurde. Der Mieter schuldet die Miete daher für ein weiteres Monat.

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 27.06.2023



Banges Warten auf die Abschlagszahlungen

Die Beschwerden von Kunden der Stadtwerke München häufen sich: Fünf Monate lang wurden keinerlei Energiekosten abgebucht. Kommt alles auf einmal, droht vielen ein finanzieller Engpass. Woran das liegt? Die Gründe sind kompliziert, sehr kompliziert

Von Joachim Mölter

Der Platz, an dem man im Moment nicht sitzen möchte, ist am Kundentelefon der Stadtwerke München (SWM) – da kriegt man gerade jede Menge Ärger und Frust ab. „Die Situation ist belastend“, sagt ein Sprecher. Das ist sie freilich am anderen Ende der Leitung auch.

Die Beschwerden von SWM-Kunden häufen sich. Sie vermissen Informationen über die Anpassungen bei den Energiepreisen – ob sie weiter steigen oder doch wieder gesenkt werden können. Sie wissen gern, wie hoch ihre Abschlagszahlungen künftig sind und wie sich die von der Bundesregierung versprochenen Entlastungen auswirken. Vor allem aber fällt immer mehr Kunden auf, dass ihnen schon lange kein Abschlag mehr vom Konto abgebucht worden ist, bei vielen zuletzt im Februar.

Für März, April, Mai, Juni und demnächst Juli stehen also noch Zahlungen aus, und wenn alle fünf Monate auf einmal fällig werden, summiert sich das auf mehrere Hundert Euro. Für Vollkunden, die Strom, Gas und Wasser von den SWM beziehen, geht es sogar in die Tausende. Da ist schnell das ganze Geld weg, das für den

Sommerurlaub gedacht war. Und bei denjenigen, die kein Urlaubsgeld von ihrem Arbeitgeber zu erwarten haben, geht es unter Umständen ans Eingemachte.

Was die ausbleibende Einziehung von Abschlagszahlungen angeht, seien die Münchner Stadtwerke kein Einzelfall, sagt Marion Gaktsch von der Verbraucherzentrale Bayern: „Das haben wir gerade bei ganz vielen Energieversorgern.“ Woran genau das liege, vermag sie nicht zu sagen: „Ich

Rund zwei Drittel der Kunden wurden über die Preisbremsen und ihre Auswirkungen informiert

schätze, dass es wirklich technische Probleme gibt.“ Die vermutet auch Rudolf Stürzer, der Vorsitzende des Haus- und Grundbesitzervereins München: „Ich gehe davon aus, dass sie IT-Probleme haben bei den Stadtwerken.“

Die SWM selbst weist seit März darauf hin, dass die Berechnung der neuen Preise kompliziert sei, angesichts von rund einer Million Kunden und 200 verschiedenen Tarifen, die alle berücksichtigt und neu programmiert werden müssen. Bevor aber die

Kundinnen und Kunden nicht informiert seien über neue Preisgestaltung und aktualisierten Abschlagsplan, dürfe nichts abgebucht werden. In letzter Verantwortung für die Zustände sehen weder Verbraucher noch Grundbesitzer-Vertreter die Stadtwerke. „Der Gesetzgeber sagt, das machen wir so, und die Praktiker müssen schauen, wie sie es umsetzen“, sagt Stürzer. Gaktsch sagt: „Wenn man sich mit den Details der Entlastungspakte befasst, sieht man viele Lücken und Unklarheiten, die man hätte vermeiden können.“

Die werden nun im laufenden Betrieb nachgebessert, was die Berechnung von Preisen und Zahlungen nicht beschleunigt. Ein SWM-Sprecher weist darauf hin, dass weiterhin Änderungsgesetze im Bundestag beraten werden und die Regierungsfaktionen erst am 20. Juni den jüngsten Antrag eingebracht hätten, mit mehr als 100 Seiten. Dabei war alles schon kompliziert genug, als die von der Bundesregierung beschlossenen Preisbremsen für Gas, Wärme und Strom zum 1. März in Kraft getreten sind. Die bis 30. April 2024 befristeten Maßnahmen gelten ja rückwirkend auch für die Monate Januar und Februar, die zum Teil bereits abgerechnet waren.

Nun sind die Preise begrenzt auf 40 Cent pro Kilowattstunde (kWh) bei Strom, zwölf Cent pro kWh bei Gas und 9,5 Cent kWh bei Wärme, allerdings auch nur für 80 Prozent des prognostizierten Energieverbrauchs. Was darüber hinaus verbraucht wird, wird zum ursprünglich vereinbarten Preis abgerechnet. Und in die Berechnungen muss beispielsweise noch einfließen, dass die Umsatzsteuer für Gas von 19 auf sieben Prozent gesenkt worden ist.

Die Summe der ausstehenden Abschlagszahlungen liegt im dreistelligen Millionenbereich

Auf Anfrage teilen die Stadtwerke mit, dass aktuell rund zwei Drittel ihrer Kundinnen und Kunden über die Preisbremsen und ihre Auswirkungen informiert seien, dass von ihnen also jetzt auch Abschlagszahlungen eingezogen oder in Rechnung gestellt werden. Priorität genossen dabei die Tarife mit den meisten Kunden. Ein Drittel, also immer noch etwa dreihunderttausend Kunden, wartet immer noch auf eine Benachrichtigung. Bei den SWM sind sie zuversichtlich, Anfang Juli, also nächs-

te Woche, zumindest alle Privat-Haushalte angeschrieben zu haben. In Sonderfällen sowie bei Geschäfts- und Gewerbekunden könne es sich noch verzögern.

Die Stadtwerke betonen, dass es in ihrem eigenen Interesse sei, den Bearbeitungszustand aufzulösen. „Die Außenstände bezüglich der nicht abgebuchten Abschlagszahlungen liegen aktuell im dreistelligen Millionenbereich“, heißt es. Die Liquidität des städtischen Tochterunternehmens sei aber über entsprechende Kreditlinien bei Finanzinstituten gesichert.

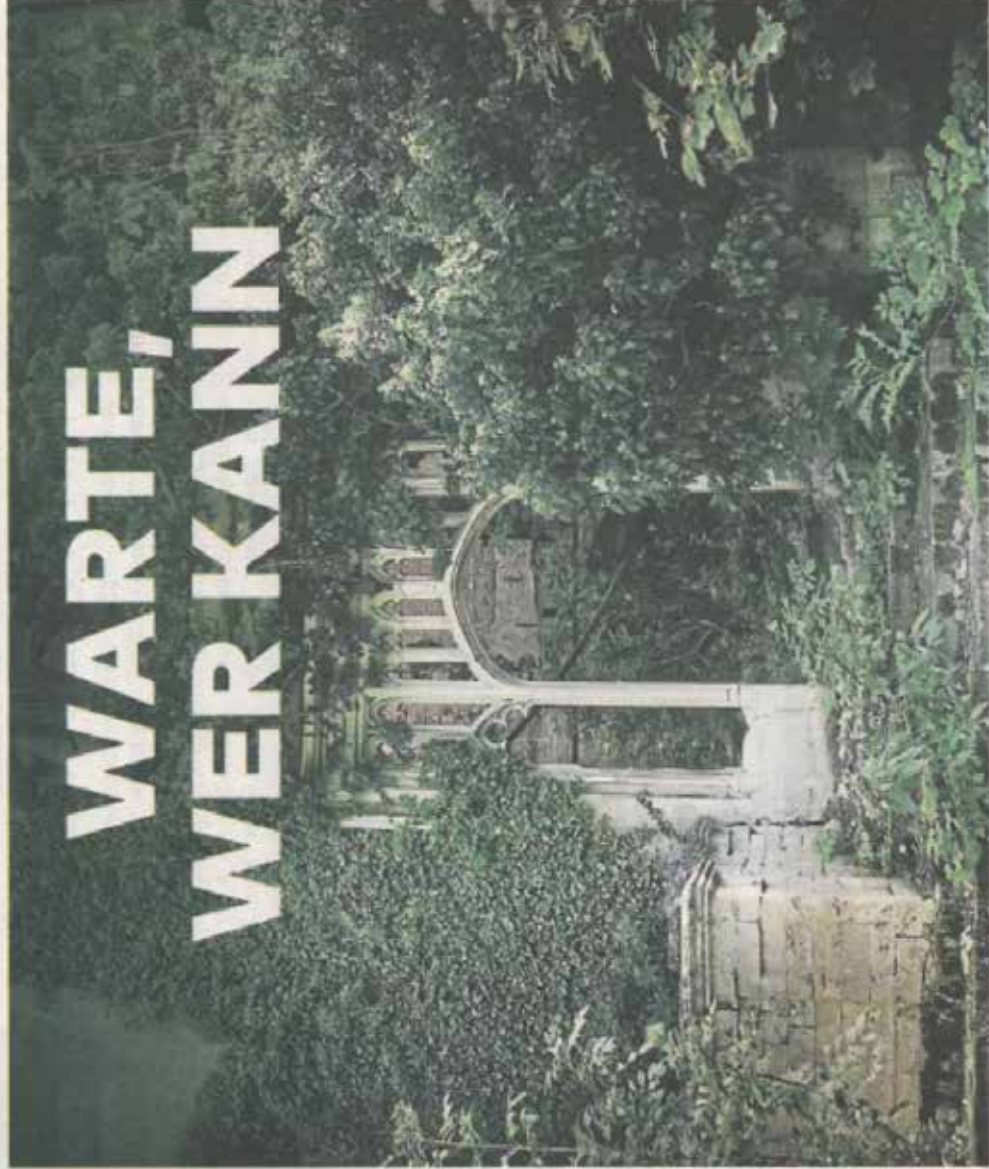
Nicht alle SWM-Kunden verfügen über einen ähnlich großzügigen Kreditrahmen bei ihren Banken, und nicht alle konnten etwas beiseite legen für die Abschläge, so wie es das Unternehmen empfohlen hatte. Bei einkommensschwachen Haushalten zeichnen sich Härtefälle ab, ihnen signalisieren die Stadtwerke ein Entgegenkommen. Bei Zahlungsschwierigkeiten solle man sich umgehend melden. „Redet mit uns“, appelliert ein SWM-Sprecher und verweist auf die Kulanz seines Unternehmens während der Corona-Pandemie, als Stundungen gewährt und Raten-Zahlungen vereinbart wurden. „Wir schauen uns die Situation zusammen an und finden eine Lösung.“

Es ist zum Haierufen. Seit zehn Monaten möchte die 78-jährige Gisela Lotz ihre Ferienimmobilie bei Ruhpolding verkaufen. Das 90-Quadratmeter-Reihen-
 eckhaus aus den 70ern kann mit postkartentreifer Voralpenidylle punkten, mit Kaminofen, großer Fensterfront, einem großzügigen Garten und Waldrandlage. Interessenten gibt es genug. Trotzdem griff bislang niemand zu.

VON BERGT GRÄBER

Mal bekamen die potenziellen Käufer keinen Kredit von der Bank, mal unterschätzten sie die Zinslast oder scheuten vor der Modernisierung zurück. Denn das Haus ist zwar gepflegt, aber nicht besonders energieeffizient. Die Holzfenster könnten erneuert, die Nachtspeicheröfen ersetzt, die Wände gedämmt werden. „Seit der Hängepartie um dieses Heizungssetz sind selbst solvente Leute total verunsichert und warten ab, das ist wie verhext“, klagt die Seniorin. „Ich kriege Wallungen, wenn ich das Wort Wärmepumpe höre.“ Ihr Makler hatte Anfangs noch einen Kaufpreis von 469.000 Euro aufgerufen. Dann ging er um 40.000 Euro runter. Mehr als 350.000 Euro will aktuell aber niemand zahlen.

Anfang 2022, als die Bauzinsen niedrig waren und noch kein Ukraine-Krieg in Sicht, wäre das Häuschen zum Bestpreis weggegangen. Modernisierungsbedarf hin oder her, sagt der Makler von Frau Lotz, Fred Wöndra aus Traunstein. Jetzt herrscht vielfach Stillstand am Immobilienmarkt, und das nicht nur am Alpenrand. Unzählige Eigentümer älterer Ein- und Mehrfamilienhäuser bekommen ihr Objekt schlicht nicht mehr verkauft. Mit Beginn der Diskussion über die Pläne für



WARTET, WER KANN

Ältere Häuser finden kaum noch Käufer. Hapert es an Energieeffizienz, stehen Eigentümer massiv unter Druck. Sollen sie weiter runter mit dem Preis oder selbst in die Sanierung investieren? Für viele Experten ist die Antwort klar

das neue Heizungsgesetz ist die Nachfrage nach Häusern bundesweit um mindestens 30 Prozent eingebrochen im Vergleich zum Jahresbeginn, wie die jüngste Umfrage der Maklerorganisation HomeDay ergab. „Bis Klarheit herrscht, wie die neuen Regeln einzupreisen sind, halten sich Kaufinteressenten verstärkt zurück“, erklärt HomeDay-Geschäftsführer Steffen Wicker. Dass die Ampel-Regierung kurz vor der Sommerpause beim Gebäude-Energie-Gesetz die Notbremse gezogen und zugunsten der kommunalen Wärmeplanung den Zeitrahmen für notwendige Modernisierungen für Hausbesitzer erweitert hat, wird alleine kaum für Entspannung des Marktes sorgen.

Vor allem der Druck auf Eigentümer mit schlechter isolierten Häusern sei größer geworden, hat Dirk Wohltorf beobachtet, Vizepräsident des Immobilienverbands IVD und Makler im Nordwesten Berlins. Die Politik müsse endlich entscheiden, wie die Vorgaben für energetische Umbaumaßnahmen konkret aussehen sollen, wann sie greifen und auch, mit wie viel Förderung konkret zu rechnen ist. Was den Markt zusätzlich belastet, sei „eine drohende EU-Richtlinie, die eine Lawine an Sanierungspflichten für Bestandsgebäude“ bringen könnten, gibt Rudolf Stürzer vom Eigentümerverband Haus & Grund München und Umgebung zu bedenken. Brüssel habe vor, die Netto-Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 55 Prozent zu senken und dafür einheitliche Effizienzklassen für Gebäude einzuführen, die künftig auch hierzulande als Basis für Sanierungsmaßnahmen dienen sollen.

Verkaufswillige müssen sich entscheiden, ob sie mit den Dumpingangeboten potenzieller Käufer leben können und ihre unsaniertere Immobilie jetzt zum

FORTSETZUNG VON SEITE 39

Schnäppchenpreis hergeben. Oder ob sie es riskieren, selbst Geld in die Hand zu nehmen – sofern vorhanden –, das Objekt energetisch auf Vordermann zu bringen und dann vielleicht zu einem höheren Preis verkaufen zu können. Sonst bliebe nur Option drei: nicht verkaufen, Misere aussitzen und auf bessere Zeiten warten.

Wer jetzt Geld braucht und dringend verkaufen muss, sollte sich auf „extreme Preisverhandlungen gefasst machen“, sagt Peter Büger, Geschäftsführer der Bauträgerfirma Büger in München. Aus dem Verkäufermarkt sei ein lupenreiner Käufermarkt geworden, selbst in begehrten Großstadtlagen. Eine unsanierte Immobilie lasse sich aktuell fast nur noch mit empfindlichen Preisabschlägen von 20 Prozent und mehr verkaufen: „Haben Interessenten das nötige Geld im Rücken und müssen nicht teuer über die Bank finanzieren, können sie in aller Ruhe den Preis für ihr Wunschobjekt runterpokern.“ Wer kaufen will und einen Bankkredit braucht, sollte im momentanen Zinsumfeld mindestens 16 Prozent Nachlass aushandeln, rechnet die Baufinanzierungsabteilung von Check24 vor.

Preisverhandlungen für ältere Häuser laufen momentan meist so ab, wie Makler Wondra berichtet: Interessenten lassen die Kosten für die energetische wie auch kosmetische Modernisierung schätzen, ziehen den Betrag vom angesetzten Kaufpreis ab und stellen den Verkäufer vor die Wahl: Schlag zu meinem Niedrigpreis ein oder lass es. Laut Vermittlungsportal Immoscout24 lassen sich energetisch mangelhafte Häuser in der Stadt momentan nur mit Abschlägen von durchschnittlich 19 Prozent verkaufen, auf dem Land mit etwa 20 Prozent Einbuße – die Verkäuferseite bekommt in der Regel viele Zehntausend Euro weniger als erhofft.

Gut 190.000 Euro müsste Gisela Lotz in den Wind schreiben, würde sie ihr Haus in einer der attraktivsten Lagen Oberbayerns jetzt verkaufen. Den rapi-

den Wertverfall binnen zehn Monaten hält sie für inakzeptabel. Zumal ihre Kinder sie ermuntert haben, vielleicht doch Ersparnis einzusetzen, um das Haus in Teilen energetisch aufzumöbeln und besser verkaufen zu können. Laut einer aktuellen YouGov-Umfrage im Auftrag von Postbank Immobilien ist 92 Prozent der Befragten, die in den nächsten Jahren Wohneigentum erwerben wollen, ein guter energetischer Zustand des Kaufobjekts tatsächlich wichtig. Wie die Studie ergab, wäre sogar fast jeder zweite Immobilienverkäufer (46 Prozent) dazu bereit, in eine bessere Energiebilanz seiner Immobilie zu investieren, um die Verkaufschancen zu erhöhen.

Nach Auswertungen von Immoscout24 kann sanierter Wohnraum etwa 30 Prozent teurer verkauft werden, unter dem Strich blieben dem Verkäufer in etwa zehn Prozent mehr Gewinn als unsaniert. Aber lohnt die Investition? Keine Frage, dass dreifach verglaste Fenster, gut gedämmte Außenwände, eine sparsame Heizung plus Photovoltaik auf dem Dach erstklassige Verkaufsargumente sind, betont Jurist

Wie wichtig ist Energieeffizienz?

Heizung, Dämmung, Isolierung



Quelle: YouGov-Online-Umfrage 27. - 30.1.23, 371/743 Befragte

Stürzer. Wer sich dafür entscheidet, müsse jedoch viel Geld in die Hand nehmen. Je nach Gebäude könnten sich die Kosten aktuell auf 1000 bis 1500 Euro pro Quadratmeter summieren. Das hat nicht jeder Eigentümer mal eben so auf der hohen Kante. „Wer Häuser komplett sanieren und energetisch top haben will, muss im Moment sogar noch

mehr investieren“, winkt Bauprofi Büger ab. Dazu kommt: Sanierungsprojekte ziehen sich wegen Handwerkerangel und Lieferengpässen bei Wärmepumpen oder Photovoltaik stark in die Länge. Wer sein Haus umkrempeln will, braucht gute Nerven und einen Zeithorizont von vielen Monaten. Auch einen möglichen Leerstand müssen sich Verkäufer leisten können, vor allem wenn die Immobilie vermietet ist oder ein Teil der Sanierungskosten über die Bank finanziert wird. „Und dann gibt es nicht mal hundertprozentige Sicherheit, dass die Sanierung späteren energetischen Anforderungen genügt“, mahnt Stürzer. Dazu kommt: Aktuell ist noch „weitgehend unklar, welche Maßnahmen künftig in welcher Weise öffentlich gefördert werden“, kritisiert Wohltorf mit Blick auf das umstrittene Heizungsgesetz.

Makler Wondra hält nicht viel davon, ein älteres Haus vor dem Verkauf aufwendig zu sanieren: „Das rechnet sich nicht und trifft auch nicht immer die Wunschvorstellung der Käufer.“ Schönheitsreparaturen ja, umfangreichere Arbeiten nein. Letztere sollten dem Käufer überlassen werden – selbst wenn das den Verkaufspreis spürbar mindern kann. Der Traunsteiner riet seiner Kundin Lotz deshalb, von einer Rundumsanierung Abstand zu nehmen. Fachleute hatten Kosten von bis zu 125.000 Euro veranschlagt. Auf dem Papier würde sich die Investition zwar lohnen. „Was man da an Geld, Zeit und Nerven reinsteckt, kriegt man nie mehr raus“, winkt Wondra trotzdem ab. Baufinanzierungsfachleute rechnen damit, dass der Zinstrend Richtung vier Prozent marschiert. Erst wenn das Heizungsgesetz steht und in jeder Richtung mehr Planungssicherheit da ist, werde die Nachfrage nach älteren Immobilien wieder anspringen, glaubt Homeday-Gründer Wicker. Gisela Lotz hat ihre Sanierungspläne inzwischen aufgegeben. Ein Verkauf liegt auch auf Eis. Die Rentnerin hat sich entschieden, auf bessere Zeiten warten. Und vermietet im Sommer erst mal an Touristen.



Nr. 25 vom 21.06.2023

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Mietpreisbremse und Indexmiete

Vereinbaren Vermieter und Mieter eine Indexmiete, orientiert sich die Entwicklung der Miethöhe am Verbraucherpreisindex. Sinkt der Index, kann der Mieter die Miete reduzieren. Steigt der Index, kann der Vermieter die Miete entsprechend erhöhen. Im letzten Jahr ist der Verbraucherpreisindex aufgrund der hohen Inflation stark gestiegen, daraus folgen saftige Mieterhöhungen. Herr Plötz aus Trudering hat mit seinem Mieter einen Mietvertrag abgeschlossen, dessen Miete bei Vertragsbeginn im Rahmen der Bedingungen der Mietpreisbremse gelegen hat. Herr Plötz hat vor kurzem eine Indexmieterhöhung durchgeführt. Die erhöhte Miete liegt nunmehr über der im Rahmen der Mietpreisbremse maximal zulässigen Miethöhe von ortsüblicher Vergleichsmiete zuzüglich 10 % liegt. Der Mieter rügt einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse und nimmt seinen Vermieter auf Rückzahlung der seiner Meinung nach zu viel gezahlten Miete in Anspruch. Zu Recht, fragt Herr Plötz?



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

Nein, der Mieter hat keine Rückzahlungsansprüche gegen seinen Vermieter. Die Vorschriften über die Indexmiete (§ 557b Abs. 4 BGB) sehen ausdrücklich vor, dass die Regelungen der Mietpreisbremse (§§ 556d-556 g BGB) nur auf die Ausgangsmiete anzuwenden sind. Da diese der Mietpreisbremse entsprochen hat, kann die indexierte Miete im Laufe der Jahre auch über die Maximalmiete nach Mietpreisbremse steigen, vgl. AG Mitte vom 2.11.2022, AZ: 123 C 77/22.

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



Druck auf Wohnungskonzerne

Ein Expertenbericht kommt zu dem Ergebnis, dass in Berlin eine Vergesellschaftung möglich wäre. Was das nun bedeutet

Spannende Entwicklung für Mieter: Eine vom Senat zur Klärung des Themas eingesetzte Expertenkommission hält die Vergesellschaftung von großen Wohnungsunternehmen in Berlin juristisch für möglich. Zu diesem Fazit kommt sie in ihrem Abschlussbericht, den die Kommissionsvorsitzende Herta Däubler-Gmelin am Mittwoch an den Berliner Senat übergeben hat.

Was war die Aufgabe der Kommission? Bei einem Volksentscheid im September 2021 hatten gut 59 Prozent der Wählerinnen und Wähler für die Vergesellschaftung von Immobilienunternehmen mit mehr als 3000 Wohnungen in Berlin gestimmt (AZ berichtete). Innerhalb des damaligen rot-grün-roten Senats gingen die Ansichten zu dem Thema auseinander. SPD, Grüne und Linke einigten sich auf die Einsetzung der Kommission. Sie sollte prüfen, ob und wenn ja wie das Anliegen umgesetzt werden kann.

Wie ist die Kommission zusammengesetzt? Sie hat 13 Mitglieder, fast nur Universitätsprofessorinnen und -professoren, darunter viele Juristen. Vorsitzende ist die frühere Bundesjustizministerin Herta Däubler-Gmelin (SPD).

Zu welchen Einschätzungen ist die Kommission gekommen? Der Kommission zufolge ermöglicht das Grundgesetz dem Land Berlin, die Vergesellschaftung von Grund und Boden in einem Gesetz zu regeln. Die Kommission ist außerdem der Ansicht, dass die Landesverfassung für die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen nicht geändert werden müsste. Sie sieht keinen Widerspruch zum Gleichbehandlungsgebot darin, dass Unternehmen ab einer Grenze von 3000 Wohnungen oder einer vergleichbaren Größenordnung vergesellschaftet

Eine Demonstrantin hält ein Schild mit der Aufschrift „Keine Ausreden mehr! – Vergesellschaftung jetzt!“ während einer Kundgebung vor dem Roten Rathaus nach der Vorstellung des Abschlussberichts der Expertenkommission „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“.

Wolfgang Kumm/dpa



werden sollen und kleinere Unternehmen nicht.

Waren sich die Kommissionsmitglieder bei ihren Einschätzungen einig? Nein, sie haben zum Teil unterschiedliche Ansichten vertreten, etwa bei der Entschädigungsfrage oder der Diskussion über die Verhältnismäßigkeit eines Vergesellschaftungsgesetzes.

Welche Folgen hätte ein Vergesellschaftungsgesetz auf den Wohnungsmarkt? Die Mieten in Berlin sind über mehrere Jahre hinweg deutlich gestiegen. Weil Wohnungen knapp sind und die Stadt wächst, drohen weitere Mietsteigerungen. Die Befürworter der Vergesellschaftung argumentieren, das lasse sich zumindest bremsen, wenn der Anteil der Wohnungen in öffentlicher Hand zunimmt. Kritiker weisen darauf hin, dass

durch Vergesellschaftung keine neuen Wohnungen entstünden und es besser sei, durch mehr Neubau für ein größeres Wohnungsangebot zu sorgen und Mietsteigerungen so zu bremsen.

Müssen die Unternehmen eine Entschädigung erhalten? Ja, daran besteht kein Zweifel. Die meisten Kommissionsmitglieder sind aber der Auffassung, dass die Höhe der Entschädigung für die Vergesellschaftung unter dem Verkehrswert liegen dürfe, also unter dem realistischen Preis einer Immobilie auf dem freien Markt.

Was kostet die Vergesellschaftung? Das ist schwer zu beantworten. In den offiziellen Abstimmungsunterlagen zum Volksentscheid 2021 war von 28,8 bis 36 Milliarden Euro die Rede. Nach Einschätzung der

Berliner Finanzverwaltung ist das aber nicht mehr aktuell. Eine neue Summe hat der Senat bisher nicht veröffentlicht. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ geht von deutlich geringeren Kosten aus.

Geht es um Enteignung oder Vergesellschaftung? Bei der Enteignung geht es um sogenannte konkrete Rechtspositionen, zum Beispiel um ein Grundstück für den Bau einer Autobahn. Die Vergesellschaftung hat dagegen zum Ziel, Unternehmen und ganze Wirtschaftszweige in die Gemeinwirtschaft zu überführen. Im Fall der Wohnungsunternehmen in Berlin geht es um also um Vergesellschaftung.

Wurden anderswo in Deutschland schon Wohnungen vergesellschaftet? Nein, Berlin wäre Vorreiter. Bisher wurde der Artikel 15 im Grundgesetz, der Vergesell-

schaftung ermöglicht, noch nie angewendet.

Muss der Senat sich dann an den Abschlussbericht halten? Nein. Aber der Druck ist groß, die Ergebnisse nicht zu ignorieren, zumal die Expertenkommission eine Idee des Senats war.

Ist davon auszugehen, dass Wohnungsunternehmen in Berlin schon bald vergesellschaftet werden? Wahrscheinlich nicht. Der schwarz-rote Senat, der erst seit Ende April regiert, will zwar auf der Grundlage des

Abschlussberichts über sein weiteres Vorgehen entscheiden. Aber er hat angekündigt, nicht gleich an die Umsetzung der Vergesellschaftung zu gehen, selbst wenn die Kommission grundsätzlich grünes Licht geben würde.

Haben die Gerichte auch noch ein Wort mitzureden? Die Kommission rechnet fest damit, dass ein Vergesellschaftungsgesetz die Gerichte beschäftigen und letztlich vor dem Bundesverfassungsgericht landen wird.

ah, rab, cab

MEINUNG

Claus Schön
Der AZ-Korrespondent über den Bericht aus Berlin
politik@abendzeitung.de



Anreize setzen

Da hatten der neue Berliner CDU-Regierungschef Kai Wegener und seine sozialdemokratische Stellvertreterin Franziska Giffey auf ein anderes Ergebnis gehofft. Sie können das Gutachten der Kommission, die die Enteignung großer Wohnungskonzerne rechtlich für möglich und die Kosten für überschaubar hält, nicht einfach ignorieren. Doch werden sie sich nun auch nicht daran machen, den Volksentscheid rasch umzusetzen. Es gibt gute Gründe dafür, zunächst ein Rahmengesetz auf den Weg zu bringen und vom Bundesverfassungsgericht überprüfen zu lassen. So verständlich der Zorn vieler Berliner ist, die gehofft haben, sich mit ihrer Stimme gegen den Miet-Wahnsinn richten zu können: Es ist zweifelhaft, dass die Wohnungen in öffentlicher Hand besser aufgehoben sind. Sie würde einen Bestand übernehmen, der großenteils sanierungsbedürftig ist. Der Staat sollte sich diesen Klotz nicht ans Bein binden, sondern dafür sorgen, dass Kapital in den Wohnungsbau fließt.

STIMMEN AUS MÜNCHEN

„Würde mir wünschen, dass auch hier Kommunen enteignen dürfen“

Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München, sieht die Debatte um eine mögliche Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen kritisch. „Die Vergangenheit hat gezeigt, dass der Staat in der Regel nie die Lösung, sondern das Problem war“, sagt er der AZ. Auch der Staat könne nicht einfach günstige Mieten schaffen, er müsse ebenfalls kostendeckend arbeiten und etwa Mitarbeiter bezahlen. Hinzu kommt laut Stürzer, dass im Falle einer Vergesellschaftung – die für ihn rechtlich einer Enteignung

gleichkommt – eine entsprechende Entschädigung an die Unternehmen in Höhe des Verkehrswertes gezahlt werden müsse. Dies wiederum müsse auf die Mieter umgelegt werden. „Ob Mieter damit besser fahren, wage ich zu bezweifeln“, so Stürzer.

Deutlich wohlwollender hat dagegen der Münchner Stadtrat Stefan Jagel (Linke) die Geschehnisse in Berlin zur Kenntnis genommen. „Dass eine Vergesellschaftung auch zu Wohnraumzwecken möglich ist, haben wir schon immer gesagt“,



Zurek, Mieterverein

sagt er der AZ. Insofern sei die Entscheidung der Expertenkommission für ihn nicht überraschend. Wäre ein solches Vorgehen auch in München möglich? „Ich würde mir wünschen, dass Kommunen enteignen dürfen“, sagt Jagel – räumt aber ein, dass die Wohnraumzusammensetzung anders ist. „Die großen Wohnungsbaukonzerne spielen auf dem Münchner Mietmarkt eine geringere Rolle als in Berlin.“

Und was sagt der Münchner Mieterverein? Vorsitzende Beatrix Zurek (SPD) teilt auf AZ-An-

frage mit: „Selbstverständlich müssen Kapitalmarkt- oder börsenorientierte Anbieter aus dem Wohnungsmarkt zurückgedrängt werden.“ Vergesellschaftung könne ein mögliches Mittel sein, damit allein bekämpfe man die Wohnungsnot aber nicht.

Zurek: „Der Bestand an öffentlichen Wohnungen, das heißt Wohnungen im Eigentum von Bund, Ländern und Kommunen, muss deutlich erhöht werden.“ Sie verweist darauf, dass die Stadt München immer wieder Wohnungen zurückkaufe.

lma

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Funkablesbare Wasserzähler – Duldungspflicht?

Frage: Frau Regine S. aus Dachau möchte wissen: Der Betreiber der örtlichen Wasserversorgung will mein Gebäude mit funkablesbaren Wasserzählern ausstatten. Ich habe Bedenken wegen möglicher Verstöße gegen den Datenschutz bzw. einer eventuellen Strahlenbelastung. Muss ich den Einbau trotzdem dulden?



*RA Dr. Benjamin
Merkel
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND*

Antwort: Ja, Sie sind zur Duldung verpflichtet. So hat zumindest der VGH München mit Beschluss vom 07.03.2022 (4 CS 21.2254) entschieden. Nach Auffassung des Gerichts liegt weder ein Verstoß gegen datenschutzrechtliche Vorgaben vor noch gibt es Anhaltspunkte für eine Gesundheitsgefährdung. Eine (auch datenschutzrechtliche) Ermächtigungsgrundlage zum Einbau funkablesbarer Wasserzähler findet sich in Art. 24 Abs.4 S.1 Bay. Gemeindeordnung. Aus der Verwendung elektronischer Wasserzähler mit aktivierter Funkfunktion ergeben sich ersichtlich auch keine nach Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG unzulässigen Gefährdungen der menschlichen Gesundheit. Vielmehr sei der Einsatz dieser Geräte effizient und ressourcenschonend, ohne dass er hinsichtlich der erfassten und verarbeiteten Daten über das gebotene Maß hinaus in die Rechte der Bewohner eingreife. Darüber hinaus handele sich um eine besonders schonende Art der Verbrauchserfassung.

Ähnlich wird das im Übrigen auch beim Einbau und Betrieb von funkablesbaren Rauchwarnmeldern im Verhältnis Vermieter und Mieter gesehen. Auch dies müssen Mieter dulden, da weder eine Gesundheitsgefährdung vorläge (z.B.: LG Heidelberg, Urteil vom 28.06.2018, 5 S 40/17) noch datenschutzrechtliche Bedenken bestünden (BVerfG, Beschluss v. 8.12.2015, 1 BvR 2921/15).

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**



Immobilien: Stille Enteignung

EU-Sanierungspflichten – Billionen-Wert steht auf dem Spiel

München – In Deutschland droht eine massive Wertvernichtung bei Immobilien. Sollte sich die EU-Kommission mit einer Sanierungspflicht für ältere Gebäude durchsetzen, müssten die Eigentümer dafür zusammen eine Billionen-Summe aufwenden. Davor hat der Chef der Münchner Wohnungsgesellschaft Dawonia, Claus Lehner, gegenüber unserer Zeitung gewarnt. „Gebäude, die heute noch okay waren, sind künftig ‚schlechte‘ Immobilien“, so Lehner. Das werde zu

dramatischen Verwerfungen führen. „In der Konsequenz findet eine stille Enteignung vieler Immobilienbesitzer statt.“

Branchenexperten zufolge dürfte rund die Hälfte der Wohngebäude in Deutschland über Energieklassen verfügen, die verschärften EU-Vorgaben bald nicht mehr entsprechen. Das bedeute, dass von den 6,5 Billionen Euro, die das Vermögen in Wohnimmobilien zuletzt betrug, 3,25 Billionen Euro einer erheblichen Wertkorrektur unterliegen werden –

auf 20 Jahre könnten das bis zu 75 Prozent sein. Die Korrektur werde bereits in die aktuellen Bewertungen unsanierter Gebäude eingepreist.

„Das ist eine Katastrophe“, sagte Rudolf Stürzer von Haus & Grund München. Auch Mieter müssten angesichts teurer Sanierungen mit höheren Mieten rechnen. Bei einem Münchner Mehrfamilienhaus aus den 50er- oder 60er-Jahren könnten Kosten von 400 000 bis 800 000 Euro entstehen. Besitzer von Einfamilienhäusern auf dem

Land müssten mit Sanierungskosten in Höhe von bis zu 150 000 Euro rechnen.

Ob sich die EU-Kommission durchsetzt, ist aber unklar. 16 EU-Staaten sind strikt gegen die Pläne – darunter Deutschland. „Der von der Kommission geplante Sanierungszwang von Gebäuden darf so nicht kommen“, erklärte Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP) gegenüber unserer Zeitung. Das Eigentumsrecht der Bürger dürfe nicht infrage gestellt werden. **shk/rcd » WIRTSCHAFT**

„Stille Enteignung von Hausbesitzern“

Setzt sich die EU durch, gilt für die Hälfte des deutschen Wohnungsbestandes bald eine Sanierungspflicht. Betroffene Immobilien könnten 75 Prozent ihres Wertes verlieren, fürchtet die Wohnungsbranche, Eigentümerverbände sprechen von einer „Katastrophe“.

VON SEBASTIAN HÖLZLE

München – Was Claus Lehner, Chef des Münchner Wohnungsunternehmens Dawonia, befürchtet, klingt dramatisch: Es drohe eine „stille Enteignung vieler Immobilienbesitzer“. Hintergrund ist eine geplante Vorgabe der EU zum klimagerechten Wohnen (siehe Artikel unten). Noch ist nicht ganz klar, wie das Gesetz einmal aussehen soll, im Kern geht es um folgende Idee: In Zukunft sollen die Gebäudeeffizienzklassen von A bis G reichen. Geplant ist offenbar, dass bis zum Jahr 2030 Gebäude der schlechten Klassen F und G mindestens auf die Effizienzklasse E kommen, im Jahr 2033 soll der Mindeststandard sogar bei D liegen. Die einzige Möglichkeit, in eine höhere Gebäudeklasse aufzusteigen: eine kostspielige Sanierung.

Nach Angaben des Eigentümerverbandes Haus & Grund sollen die schlechtesten 15 Prozent der Gebäude in Deutschland der Klasse G zugeordnet werden. Von den 18,9 Millionen Wohngebäude in Deutschland sind über 40 Millionen Wohnungen drin, darunter knapp drei Millionen Gebäude unter die Sanierungspflicht fallen.

Dawonia-Chef Lehner findet das nicht nachvollziehbar: „Deutschland verfügt über einen vergleichsweise hochwertigen Immobilienbestand, der deutlich besser ist als in vielen anderen europäischen Ländern.“ Nimmt man von diesem eigentlich ganz ordentlichen Gebäudebestand die schlechtesten 15 Prozent, heißt das: „Gebäude, die heute noch okay waren,



Dawonia-Chef Claus Lehner warnt: Durch ein von der EU geplantes Gesetz zum klimagerechten Wohnen dürften etliche Bestandsimmobilien drastisch an Wert verlieren – selbst solche in einem eigentlich guten Zustand. FOTO: MICHAEL SCHULZ

sind zukünftig ‚schlechte‘ Immobilien“, sagt Lehner.

Damit ist die von der EU geplante Sanierungswelle aber längst nicht am Ende. Wenn ab dem Jahr 2033 der Mindeststandard bei D liegen soll, betrifft das laut Eigentümerverband Haus & Grund 48 Prozent der Wohngebäude in Deutschland. In einem Papier des Verbandes heißt es in Zahlen: „Liegt der Verbrauch einer 80 Quadratmeter großen Wohnung über 1300 Kubikmeter Gas beziehungsweise 1300 Liter Öl pro Jahr oder eines 120 Quadratmeter großen Einfamilienhauses über 2000 Kubikmeter Gas beziehungsweise 2000 Liter Öl pro Jahr, liegt ein Sanierungsfall vor.“

Allein in München müssten laut Haus & Grund nach den geplanten EU-Regeln 400 000 Wohnungen und Häuser saniert oder zumindest teil saniert werden. Die Rede ist von umfangreichen Dämmmaßnahmen an der Fassade, des Daches und der Geschosdecken wie auch der

Einbau neuer Fenster und Türen mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung.“

Bei einem Münchner Mehrfamilienhaus aus den 50er- oder 60er-Jahren könnten inklusive notwendiger Zusatzarbeiten Kosten von 400 000 bis 800 000 Euro entstehen. Für die Beispielrechnungen unterstellt Haus & Grund Mehrfamilienhäuser mit zwölf Wohnungen und 800

Quadratmeter Wohnfläche. „Für Eigentümer von selbst genutzten Häusern und Wohnungen ist dies ebenso unbezahlbar wie für Wohnungseigentümergeinschaften“, heißt es in dem Papier.

Rudolf Stürzer von Haus & Grund München sagt: „Das ist eine Katastrophe, die nicht nur Wohnungseigentümer betrifft, sondern auch Mieter.“ Mieter müssten angesichts teurer Sanierungen mit noch höheren Mieten rechnen. Hinzu kommt: „Wird eine Wohnung grund saniert, können Mieter in dieser Zeit nicht in der Wohnung leben“, erläutert Stürzer. Mieter müssten für die Dauer der Sanierung in Hotels oder Ferienwohnungen untergebracht und das Mobiliar müsste eingelagert werden. „Niemand hat sich in Brüssel darüber Gedanken gemacht, wie so ein Gesetz in der Praxis umgesetzt werden soll“, ärgert sich Stürzer.

Auch für Eigentümer älterer Einfamilienhäuser auf dem Land könnte es laut Stürzer teuer werden: „Da können schnell Sanierungskosten von bis zu 150 000 Euro zusammenkommen.“

Sollte das Gesetz in der aktuell diskutierten Form beschlossen werden, rechnet Dawonia-Chef Lehner mit heftigen Verwerfungen auf dem Immobilienmarkt. Er verweist auf Schätzungen, wonach der Wert aller Immobilien in Deutschland bei 6,5

Billionen Euro liege. Wenn rund die Hälfte der Gebäude sanierungspflichtig wird, sind die Folgen seiner Ansicht nach immens. „Das bedeutet, dass von den 6,5 Billionen Euro an Immobilienwerten circa 3,25 Billionen in den nächsten Jahren einer Wertkorrektur, die erheblich ist, unterliegen werden“, rechnet er vor. Insgesamt schätzt er die Sanierungskosten der betroffenen Wohnungsbestände in den kommenden 20 Jahren auf 2,25 bis 3,0 Billionen Euro. „Das allein bedeutet, dass die Eigentümer von Wohnimmobilien niedrigerer Gebäudeenergieklassen bei der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie mindestens 75 Prozent ihrer Gebäudewerte verlieren werden.“

„Im Unterschied zu großen Wohnungsgesellschaften, die bereits mit umfangreichen Sanierungsplänen die Bestände modernisieren und durch ihre Mieterträge refinanzieren – was nicht ohne Belastungen für die Mieterinnen und Mieter bleiben kann – erwischt es den Hauseigentümer oder Wohnungsbesitzer kalt“, sagt Lehner. Da in Deutschland in vielen Gebäuden angesichts des geplanten Heizungsgesetzes zusätzlich der Heizungstausch anstehen dürfte, stehen Immobilienbesitzer vor finanziellen Belastungen, die laut Lehner nicht mehr stemmbar sind.

„Das Eigenheim, das über Generationen das Vermögen von Familien darstellt hat, verliert in diesem Fall seine Funktion als Wertespeicher, der über Generationen weiter gegeben werden könnte“, warnt Lehner. „Die alten Hauseigentümer haben keine Chance, die erforderliche Sanierung mit einem Kredit zu finanzieren.“ Sie verfügten oft auch nicht über die Mittel, Kredite im Alter zu tilgen.

Einen Hoffnungsschimmer gibt es für Betroffene: Noch ist das EU-Gesetz in der Diskussion – und 16 EU-Staaten lehnen die Pläne bisher strikt ab. Auch das von der FDP geführte Bundesjustizministerium in Berlin ist gegen das Gesetz.



Auf Mietshäuser aus der Nachkriegszeit könnten laut Haus & Grund Sanierungskosten in Höhe von 400 000 bis 800 000 Euro zukommen. FOTO: M. SCHULZ/DAWONIA, S.P.A.

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG
DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.

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

Jahreshauptversammlung 2023



v.l.n.r.: Prof. Dr. Hans-Werner Sinn, RAin Birgit Noack, stellv. Vorsitzende von H+G München, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender von H+G München.

Über 1.500 Mitglieder konnte RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN bei der diesjährigen Jahreshauptversammlung im vollbesetzten Festsaal des Löwenbräukellers begrüßen. Hauptthema des Abends war der Vortrag von Prof. Hans-Werner Sinn zum Thema „Stagflation, Krieg und Energiewende: ein schwieriges Umfeld für die Wohnungswirtschaft“.

In seinem Vortrag verschaffte Prof. Sinn den Mitgliedern einen Überblick über die wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre und die zugrundeliegenden Wirkungsmechanismen, u.a. wie die Wirtschaft in der Pandemie ins Stocken kam und die durch die Staatsverschuldung hoch gehaltene Nachfrage zu der höchsten Inflation führte, die Deutschland in der Nachkriegszeit erlebte. Die Notenbank antwortet mit einer Zinswende. Bautätigkeit und zum Teil auch die Immobilienpreise brechen ein. Zeitgleich werden immer schärfere energiepolitische Vorgaben gemacht, die die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft untergraben.

Den Vortrag finden Sie auf unserer Homepage unter:

<https://www.haus-und-grund-muenchen.de/veranstaltungen/versammlungen/jahreshauptversammlung-2023>

Zum 16. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2022 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.263 auf insgesamt 38.521 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als dreimal so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus & Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut.

Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN am 12. Mai 2023 vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet.

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

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- 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 21 Jahren unverändert

Zum 16. Mal in Folge ausgezeichnet als **bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung** der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

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



		Zuwachs	Gesamt
01 München	Bayern	1.263	38.521
02 Stuttgart	Württemberg	379	22.738
03 Kiel	Schleswig-Holstein	297	11.081
04 Heidelberg	Baden	185	6.101
05 Darmstadt	Hessen	184	5.489
06 Heilbronn	Württemberg	170	6.812
07 Husum	Schleswig-Holstein	167	2.485
08 Freiburg	Baden	163	5.926
09 Kempten	Bayern	160	3.521
10 Forchheim	Bayern	157	2.198

40.000
Kostenfreie Rechtsberatungen jährlich

26
Spezialisierte Anwälte und Steuerberater

38.000
Mitglieder in München und Umgebung

11
Neue Mitglieder pro Werktag im Durchschnitt

420.000
Wohnungen und Geschäftsräume

39.000.000
Datenbankbeiträge für Mieter-Bonitätscheck

Der nächste Heizungs-Hammer

SEITE 2

So viel Wert vernichtet die neue EU-Sanierungs-Pflicht Von der Leyens Heiz-Hammer



In Deutschland formiert sich ein Aufstand gegen die von der EU geplante Gebäuderichtlinie und eine neue Heizungs-Richtlinie von Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen. Die FDP fordert zur Rücknahme des Entwurfes auf. „In Deutschland wettern die Herren Söder und Spahn gegen unsere Bemühungen, ein vernünftiges Heizungsgesetz auf den Weg zu bringen, dabei plant CDU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen viel drastischere Einschnitte für die Menschen“, so FDP-Fraktionschef Christian Dürr in der Neuen Osnabrücker Zeitung. „Der in Brüssel geplante Sanierungszwang würde zusammen mit dem ebenfalls geplanten EU-Heizungsverbot für Hausbesitzer und die Volkswirtschaft unfassbar hohe Kosten verursachen und unser eigenes Heizungsgesetz torpedieren“, so Dürr.

Auch Hausbesitzer schlagen Alarm. „Es ist davon auszugehen, dass mindestens die Hälfte der Wohngebäude in Deutschland über Energieklassen verfügen, die aufgrund ihres Baualters den verschärften Normen nicht mehr entsprechen können – mit der Folge, dass sie energetisch einem Sanierungszwang unterliegen“, so Claus Lehner, Geschäftsführer des Immobilienunternehmens Dawa. „Im Unterschied zu großen Wohnungsgesellschaften, die bereits mit umfangreichen Sanierungsplänen die Bestände modernisieren und durch ihre Mieterträge refinanzieren (was nicht ohne Belastungen für die Mieterinnen und Mieter bleiben kann), erwischt es den Hauslehaber oder Wohnungsbesitzer kalt“, glaubt Lehner, der hier „Wertvernichtung“ im großen

36 %
der CO₂-Emissionen und 40 % des Energieverbrauchs in der EU entfallen auf Gebäude.



Fotos: Soriano/afp, epa

Ausmaß wittert: Lehner rechnet mit Sanierungskosten der betroffenen Wohnungsbestände in den nächsten 20 Jahren in Höhe von 2,25 bis 3,0 Billionen Euro.

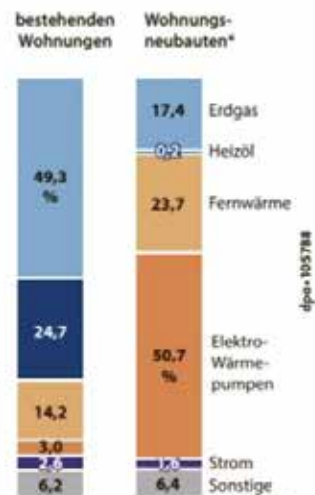
„Das allein bedeutet, dass die Eigentümer von Wohnimmobilien niedrigerer Gebäudeenergieklassen bei der

Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie mindestens 75 Prozent ihrer Gebäudewerte verlieren werden.“

Die EU-Kommission und das EU-Parlament wollen, dass bis 2030 Gebäude der schlechtesten Energieeffizienz-Klassen F und G so saniert werden müssen, dass sie auf mindestens E

> So heizt Deutschland

Anteil der Heizungsarten in deutschen Haushalten im Jahr 2022, in ...



Dämmung, Wärmepumpen: Das sind die EU-Pläne

Die EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen will das Dämmen und Heizen bis 2050 klimaneutral machen. Laut EU-Kommission sollen alle neuen Gebäude ab 2028 emissionsfrei sein. Bestehende Wohngebäude müssten bis 2030 mindestens in die Energieeffizienzklasse E und bis 2033 in die Energieeffizienzklasse D eingestuft werden – auf einer Skala von A bis G, wobei der Buchstabe G den 15 % Gebäuden mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz im nationalen Gebäudebestand entspricht.

Das EU-Parlament segnete die Pläne im Grundsatz am 14. März 2023 in erster Lesung ab. Der Beschluss des EU-Parlaments ist nicht



Bis 2030 müssen Gebäude besser gedämmt werden. Foto: pa/photostock

verbindlich, sondern die Ausgangsposition in den derzeit laufenden Verhandlungen mit den EU-Mitgliedsstaaten. 16 EU-Staaten haben sich bereits zusammengeschlossen, weil sie die verpflichtende Renovierung

für einzelne Gebäude strikt ablehnen. Es wird also bis zur endgültigen Verabschiedung Ende 2023 oder Anfang 2024 noch heftige Diskussionen geben.

Daneben treibt die EU-Kommission noch die Ökodesign-Richtlinie voran, bei der es um höhere Energieeffizienz bei Heizungen geht. Ziel ist es dabei laut EU-Kommission, dass ab 2029 eingebaute neue Heizkessel auf dem neuesten Stand der Technik sind – im Vergleich zu den zehn Jahre alten Normen, die derzeit gelten. Dabei dürfen nicht nur Wärmepumpen, sondern auch Kombi-Lösungen aus Gasheizung plus Wärmepumpe oder Solarthermie eingebaut werden. KR

kommen, während bis 2033 alle Gebäude bei D oder besser liegen sollen. Welche konkreten Maßnahmen für den Aufstieg in eine höhere Klasse erforderlich sind, ist bisher noch nicht klar. Es wird aber auf die Dämmung von Dach und Wänden und eine effiziente Heizungsanlage hinauslaufen.

Nach Angaben des Eigentümerverbandes Haus & Grund sollen die schlechtesten 15 Prozent der Gebäude in Deutschland der Klasse G zugeordnet werden. Das heißt: Knapp drei Millionen der insgesamt 18,9 Millionen Wohngebäude dürften ab dem Jahr 2030 unter die Sanierungspflicht der EU fallen. Allein in München müssten demnach 400 000 Wohnungen und Häuser saniert oder zumindest teil saniert werden. Für Eigentümer älterer Häuser könnte das teuer werden: „Da können schnell Sanierungskosten von bis zu 150 000 Euro zusammenkommen“, so Rudolf Stürzer von Haus & Grund.

„Wird eine Wohnung grundsätzlich, können Mieter in dieser Zeit nicht in der Wohnung leben“, sagt Stürzer. Mieter müssten für die Zeit der Sanierung in Hotels oder Ferienwohnungen untergebracht werden. „Niemand hat sich darüber Gedanken gemacht, wie so ein Gesetz in der Praxis umgesetzt werden soll“, ärgert sich Stürzer. KR, SH



Nr. 27 vom 05.07.2023

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Zusatzkaution für Hundehaltung

Ich habe vor kurzem eine 80 qm große 3-Zimmer-Wohnung in Waldperlach vermietet. Im Mietvertrag haben wir eine Kautionsvereinbarung von drei Nettomieten vereinbart. Außerdem habe ich meinen Mietern auf deren Wunsch hin die Haltung eines mittelgroßen Hundes in der Wohnung gestattet. Meine Wohnung ist mit hochwertigem Holzparkett ausgestattet, daher haben wir eine Zusatzkaution in Höhe von 25 € pro qm Wohnfläche vereinbart. Diese sollte eventuelle Schäden durch die Krallen des Hundes absichern. Die Mieter halten die Zusatzkaution mittlerweile wegen Übersicherung für unwirksam und haben mich zur Rückzahlung aufgefordert. Bin ich verpflichtet, diese zurückbezahlen?

Nein, Sie sind nicht verpflichtet die zusätzliche Kautionsvereinbarung zurückzubezahlen. Richtig ist, dass der Gesetzgeber in § 551 Abs. 1 BGB die Mietsicherheit auf höchstens drei Nettomieten begrenzt. Allerdings sind Sie mit der Gestattung der Hundehaltung ein besonderes Schadensrisiko eingegangen. Da Hunde ihre Krallen nicht einziehen können, besteht für das Parkett grundsätzlich eine erhöhte Beschädigungsgefahr. Dies rechtfertigt Ihre zusätzliche Kautionsvereinbarung, vgl. ausführlich AG Berlin Köpenick vom 13.09.2022, AZ: 7 C 36/22



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

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

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



Erste Bauträger gehen pleite



Baustellen liegen brach



Eigenheim geplant? Das sollten Sie wissen **S. 3**

WENN BAUTRÄGER INSOLVENZ ANMELDEN, PLATZT NICHT NUR DER TRAUM VOM EIGENHEIM – ES GEHT AUCH VIEL GELD VERLOREN

Es hat sich ausgebaut

Die Krise am Bau führt zu ersten Pleiten, auch die Firma 3 Bau hat es erwischt. Allein hier sind 15 Familien betroffen

Von Nina Job

Am Bauzaun des halbfertigen Wohnhauses in der Griegstraße hängt ein Zettel: Ein Betroffener, der bereits etwa die Hälfte des Kaufpreises für sein neues Zuhause in dem Haus gezahlt hat, bittet andere Betroffene, sich zu melden. Eigentlich wollte er – oder sie – bald hier einziehen. Doch die Arbeiten sind eingestellt, schon seit Monaten lässt sich kein Arbeiter mehr blicken.

Bei dem Münchner Bauträger 3 Bau ist das Telefon abgemeldet. Auf der Firmenhomepage erscheint ein gerichtlicher Beschluss. Im Februar hat die Münchner Firma, die ihren Sitz in der Nähe vom Prinzregententheater hatte, Insolvenz angemeldet.

31 Wohnungen in einem energieeffizienten Neubau sollten in der Griegstraße in Milbertshofen entstehen, mit bodentiefen Fenstern, Terrassen und Balkonen, Fußbodenheizung und E-Ladestation im Keller. Für 518 000 bis 1,4 Millionen Euro bot sie der Bauträger an. Doch aus dem geplanten Umzug wird erst mal nichts. Wird er für die Käufer überhaupt noch etwas? Die Bauarbeiten stehen still.

In der Ittisstraße in Waldtrudering ein ähnliches Bild: Auch hier zwei halb fertige Häuser von 3 Bau, Baumaterial liegt noch herum, gearbeitet wird schon lange nicht mehr.

Betroffen seien rund 15 Käufer von 3-Bau-Wohnungen, sagt der zuständige Insolvenzverwalter Axel Bierbach zur AZ: „Wir suchen Investoren, eigentlich Bauträger – mit dem Ziel, dass sie die Objekte fertig bauen und in die bestehenden Verträge

31 Wohnungen sollen in diesem Viergeschossiger in der Griegstraße entstehen. Die Baustelle steht still. Der Insolvenzverwalter sucht nach jemandem, der fertig baut.

Fotos: Nina Job

mit den Käufern eintreten.“ Interessenten gebe es, sagt er. Ob es gelingt? Nicht sicher.

Im Vergleich zu den Käufern von 3-Bau-Wohnungen in München haben Käufer in Freising noch Glück: Dort hat der Bauträger eine ehemalige Brauerei umgebaut. Mittlerweile konnten alle Käufer mit ihren Familien in die 13 neuen Wohnungen einziehen. Nur Zäune, Hecken und Wiesen müssen sie noch finanzieren – obwohl sie eigentlich bereits alles bezahlt hatten.

Axel Bierbach betreut außer 3 Bau noch einen anderen zahlungsunfähigen Bauträger. Und auch

beim Verein Haus + Grund (s. Interview) fällt auf, dass mehr Bauträger ins Trudeln geraten. Ist das erst der Anfang?

Die Baubranche ist in der Krise. Viele potenzielle Immobilienkäufer warten wegen der derzeit hohen Bankzinsen ab – oder sie können sich eine eigene Immobilie nun nicht mehr leisten. Bauträger jedoch müssen früh Käufer finden – diese zahlen Zug um Zug nach Baufortschritt. Werden zu wenige Wohnungen verkauft, fehlt das Geld. Dann kann mit dem Neubau gar nicht erst begonnen werden. Oder Baustellen stehen still – wie in der Griegstraße.



Ein halb fertiges Zweifamilienhaus der Firma 3 Bau in der Ittisstraße.



Der Rohbau für das „Effizienzhaus“ in der Ittisstraße (Waldtrudering) steht seit Juli 2022. Fünf Familien sollten hier einziehen.

„Sehr schwierig, einen zu finden, der's fertigstellt“

Mit Bauträger bauen: Anwalt Rudolf Stürzer rät zu Kontrolle und Vorsicht bei Zahlungen

Lange gespart und viel Geld bei der Bank geliehen – so machen es die meisten, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen wollen. Was aber, wenn der Bauträger, der einem die neue Wohnung oder das Haus schlüsselfertig übergeben wollte, zahlungsunfähig ist?

Der Münchner Haus- und Grundbesitzerverein hat 40 000 Mitglieder, die etwa 420 000 Wohnungen besitzen: Darunter sind Vermieter, die im Jahr rund 10 000 Euro Miete einnehmen, als auch Eigentümer, die Millionenbeträge verdienen.

Der Vorsitzende des Vereins, Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, über die Ursachen des Einbruchs in der Baubranche und München, die mit Bauträger bauen, absichern sollten.

AZ: Herr Stürzer, nach einem langen Bauboom herrscht plötzlich Stillstand auf auffallend vielen Baustellen. Erste Bauträger sind pleite. Was sind die Ursachen?

weder vorübergehend oder endgültig Abstand genommen. **Können Sie mal ein Beispiel nennen, wie die Kosten für jemanden, der bauen will, gestiegen sind?**

Ein Mandant von uns wollte auf einem Grundstück, das er bereits besaß, ein Mehrfamilienhaus mit zehn Mietwohnungen à 70 Quadratmeter bauen. 2021 ergab die Schätzung 2,5 Millionen Baukosten. Unter anderem wegen Corona hat sich der Beginn verzögert. Nun hat er es neu berechnen lassen – und ist bei 3,3 Millionen Baukosten.

Das sind 800 000 Euro mehr. Und das sind nur die Baukosten. Dazu kommt noch die Finanzierung. Bei 2,5 Millionen hätte er für ein zehnjähriges Darlehen ein Prozent Zinsen bezahlt –

also 25 000 Euro Zinsen pro Jahr. Jetzt muss er für 3,3 Millionen vier Prozent zahlen: Das sind 132 000 Euro, eine Verteuerung von 107 000 Euro pro Jahr. Damit kommt man auf eine Mehrbelastung von 8916 Euro im Monat. Legt man das auf die Wohnfläche um, kostet ihn jeder Quadratmeter im Monat 12,73 Euro mehr.

Mit wie viel Mieteinnahmen hatte er gerechnet? Mit der ortsüblichen Miete von 20 Euro pro Quadratmeter für

Neubau. Nun müsste er aber die exorbitante Miete von 32,72 Euro verlangen. Das kann niemand bezahlen. Andererseits ist der Bauherr natürlich nicht gewillt, Tausende draufzulegen.

Dieses Problem haben alle – sowohl die privaten als auch die öffentlichen Bauträger. Und auch die Gemeinden stöhnen. Wenn man nicht zu vernünftigen Preisen bauen kann, kann man auch nicht zu vernünftigen Preisen vermieten. Deswegen wird die Bautätigkeit auch nicht so schnell wieder aus dem Keller kommen. Der Markt für Renditeobjekte ist total eingebrochen.

Denken Sie, dass jetzt viele Bauträger und Immobilienentwickler pleitegehen?

Es wird sicher eine Marktbereinigung geben. Es schaut düster aus. Nur wer genügend Rücklagen hat, wer außerdem zuverlässige und gut ausgebildete Mitarbeiter hat und Qualität liefern kann, wird überleben.

Bekommen Sie mit, wenn Bauträger Insolvenz anmelden? Wir haben auch Bauträger als Kunden. Und da bekomme ich schon immer wieder mit, dass welche die Mitgliedschaft kündigen, weil sie ihren Betrieb aufgeben mussten. Das sind aber bislang eher Kleinere.

Können Sie Zahlen nennen?

Wir führen darüber keine Statistik, aber es sind deutlich mehr als in den letzten Jahren. Wir sehen daran, dass die Anzahl der Bauträger reduziert wird.

Wenn man als Bauherr bzw. Käufer einer noch nicht fertigen Neubau-Wohnung Anzahlungen geleistet hat, und dann geht mein Bauträger pleite, was raten Sie da?

Wir raten jedem, der einen Bauträger beauftragt: Zahlen Sie auf keinen Fall mehr als das, was dem Baufortschritt entspricht!

Kommt das denn häufiger vor?

Leider ja. Der Bauträger macht Vorgaben, und da werden oft auch Zahlungen geleistet, die über den Baufortschritt hinausgehen. Ist das eingetroffen, steht ein Bauherr oder Käufer bei einer Insolvenz schlecht da.

War er eher zurückhaltend mit Zahlungen, kann er unter Umständen einen anderen finden, der ihm das Bauvorhaben zu Ende bringt. Dann kommt er mit einem blauen Auge davon. **Wie schwierig ist es, einen zu finden, der fertig baut?**

Das ist sehr schwierig. Niemand ist begeistert, ein Bauvorhaben fertigzustellen, das ein anderer angefangen hat.

Worum? Es können zum Beispiel Mängel vorhanden sein, für die der Nachfolger haften muss. Darauf ist niemand scharf. Die Pleite des Bauträgers ist der Worst Case für den Bauherrn. Wir raten auch immer zu professioneller Baubegleitung, damit Mängel sofort erkannt werden. Später sieht man nicht mehr, was unter dem Estrich ist. Im Nachhinein ist die Fehlersuche aufwendig und kostenintensiv.

Deshalb sollte man immer sofort jedes Gewerk auf Vollständigkeit und Mangelfreiheit prüfen lassen und erst, wenn das der Fall ist, die nächste Abschlagszahlung leisten.

Wenn der Bauträger zahlungsunfähig ist, bedeutet das für denjenigen, der zum Beispiel für seine Familie ein neues Zuhause bauen wollte, immer, dass er viel Geld verliert?

Er kann nur schauen, dass er jemanden findet, der weiterbaut. Vom ursprünglichen Bauträger ist in der Regel nichts mehr zu holen. Der Insolvenzverwalter wird unter den Gläubigern verteilen, was noch übrig ist. Aber in solchen Fällen ist meist nicht mehr viel zu holen. In der Regel bleibt man da als Betroffener immer mit einem großen Betrag hängen. **Interv.: Nina Job**



Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der Sendung *quer* mit Christoph Süß ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Auswirkungen der derzeitigen Krise im Wohnungsbau für Hauseigentümer und Mieter.

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Duldung einer Gewerbeeinheit

Frau Schenker aus München fragt: In der Einheit unter meiner Wohnung befindet sich eine gewerbliche Einheit, die gemäß Teilungserklärung als Laden bezeichnet ist. Bisher befand sich dort ein Büchergeschäft. Der neue Mieter betreibt nun in der Einheit einen Dönerimbiss. Muss ich dies dulden?

Antwort: Nein. Das Landgericht München I hat für einen Dönerimbiss entschieden, dass ein solcher in einer Ladeneinheit nicht betrieben werden darf. Die Bezeichnung in der Teilungserklärung als Laden ist eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter. Das Landgericht hat unter Hinweis auf die Rechtsprechung des BGH zum Betrieb einer Eisdiele entschieden, dass bei dem Laden der Verkauf, d.h. die Abgabe von Waren im Vordergrund steht. Sowohl bei einem Dönerimbiss als auch bei einer Eisdiele wird der Kunde aber zum Verweilen und zum Verzehr der angebotenen Waren vor Ort eingeladen. Es steht nicht mehr der bloße Verkauf im Vordergrund, sondern der Genuss, bzw. Verbrauch der Speisen und Getränke vor Ort und die Kommunikation mit anderen Gästen. Bei der gebotenen, sogenannten typisierenden Betrachtung stört die Nutzung der Teileigentumseinheit als Dönerimbiss, bzw. Eisdiele mehr als die zulässige Nutzung eines Ladens. Typisierende Betrachtung bedeutet dabei, dass nicht die ganz konkrete Nutzung betrachtet wird, sondern darauf abzustellen ist, welche Störungen üblicherweise und allgemein von einem Dönerimbiss ausgehen. Es wurde daher festgestellt, dass allgemein ein Dönerimbiss nicht an die Beschränkung der Öffnungszeiten nach dem Ladenschlussgesetz gebunden ist. Deshalb brachte es dem Betreiber des Dönerimbiss auch nichts, im Laufe des Rechtsstreits seine Öffnungszeiten an das Ladenschlussgesetz anzupassen. Die Nutzung wurde daher durch das Landgericht untersagt, LG München I, Beschluss vom 20.04.2020 - 1 S 17319/19 WEG.



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

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

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



tz-Experte: So wehren Sie sich bei untätiger Verwaltung

Wasserschaden – und keiner hilft!

Am 20.03.23 entstand in meiner Wohnung ein Wasserschaden. Das Wasser kam über einen Kamin auf dem Dach. Ich wohne im obersten Stockwerk und bin auch die Besitzerin dieser Wohnung. Noch am selben Tag meldete ich den Schaden bei der Hausverwaltung. Als nichts geschah, schrieb mein Sohn E-Mails an die Hausverwaltung, doch bis heute wurde keine Maßnahme ergriffen und kein Reparaturauftrag erteilt. Der Schaden wurde an die Versicherung gemeldet, es wurde alles fotografiert und dokumentiert. Bis heute ist nichts geschehen. Können Sie mir raten, was ich tun soll?

HILDEGARD WIESER (80),
RENTNERIN AUS MÜNCHEN

Um unserer Leserin zu helfen, schalteten wir Rudolf Stürzer ein. Er ist Rechtsanwalt und Vorsitzender von Haus und Grund München. Der Jurist gab folgenden Rat: „Beim Eintritt von Wasser durch eine defekte Kaminabdichtung in die obere Geschosswohnung liegt ein Mangel am Gemeinschaftseigentum vor. Der Hausverwalter ist in diesem Fall verpflichtet, umgehend alle erforderlichen Maßnahmen zur Mängelbeseitigung zu veranlassen. Bei Gefahr in Verzug kann der Verwalter die zur Abwehr der Gefahr erforderlichen Maßnahmen

auch ohne Eigentümerabschluss veranlassen. Bleibt der Verwalter trotz Kenntnis des Mangels untätig, sollte zunächst der Verwaltungsbeirat eingeschaltet und ein Gespräch mit dem Verwalter gesucht werden. Bleibt der Verwalter weiter untätig, sollte ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Veranlassung der erforderlichen Mängelbeseitigungsmaßnahmen gesetzt werden. In diesem Schreiben, das mit Zustellungsnachweis, also per Einschreiben/Rückschein oder Boten zugestellt werden sollte, können dem Verwalter auch Schadens-

Das Übel kam von oben: Hildegard Wieser zeigt die Stelle, an der das Wasser in ihre Wohnung eindrang.
Foto: M. Westermann



satzansprüche für den Fall angedroht werden, dass sich aufgrund einer verzögerten Mängelbeseitigung der Wasserschaden in der betroffenen Wohnung vergrößert. Letztlich kann auch darauf hingewiesen werden, dass die beharrliche Unterlassung der notwendigen Maßnahmen eine erhebliche Pflichtverletzung darstellt, die zur

Abberufung des Verwalters durch die Gemeinschaft führen kann.“

Die Besitzerin der Wohnung hat also durchaus Möglichkeiten, sich zu wehren. Allerdings ist das für die 80-jährige Damen nicht einfach, doch ihr Sohn nimmt sich der Sache an und wird die entsprechenden Schritte einleiten.

Das Vermieter-Praxishandbuch

Das Standardwerk für Vermieter

In diesem Handbuch für die Vermietung informieren Expertinnen und Experten über die Rechtslage und helfen in jeder Phase des Mietverhältnisses, die zulässigen Gestaltungsspielräume auszuschöpfen. Sie erhalten verständlichen Rat für alle Problemfälle.

Gesetzgeber und Rechtsprechung stellen an Vermieterinnen und Vermieter immer höhere Anforderungen. Schon kleine Formfehler haben rechtliche Auswirkungen und können Sie teuer zu stehen kommen. Dieses aktuelle Fachbuch informiert Sie über die Rechtslage bei der Vermietung und hilft Ihnen in jeder Phase des Mietverhältnisses, die zulässigen Gestaltungsspielräume auszuschöpfen. Hierzu finden Sie in diesem Buch zahlreiche Handlungsempfehlungen und Vertragsmuster.

Inhalte:

- Verträge für Wohnraum, Geschäftsräum und Garagen
- Musterbriefe für Mieterhöhungen, Abmahnungen und Kündigungen
- Formulare für Betriebskosten- und Kautionsabrechnungen
- Ankündigung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Mietpreiskontrolle und Modernisierungumlage: Was Sie beachten müssen



Autoren:
Rudolf Stürzer,
Michael Koch,
Birgit Nauck,
Martina Westner,
11., aktualisierte
Auflage 2021,
432 Seiten
Preis: 29,95 €

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 Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG)
- Vorformulierte Musterbeschlüsse



Autoren:
Melanie Sterns-Kolbeck,
Georg Hopfensperger,
4., aktualisierte und
erweiterte Auflage 2021,
385 Seiten
Preis: 39,95 €



HAUS + GRUND MÜNCHEN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + WOHNUNG

HABECK – GESETZ UND EU-GEBÄUDERICHTLINIE

Die Folgen für Hauseigentümer und Mieter

Die von der Bundesregierung geplante Verschärfung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sieht vor dass ab 1. Januar 2024 – von wenigen Ausnahmen abgesehen – nur noch sogenannte Hybrid-Heizungen eingebaut werden dürfen, das heißt Heizungen mit fossilen Brennstoffen (z.B. Gas) müssen zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien (z.B. Wärmepumpe) kombiniert werden.

Die Kosten hierfür belaufen sich auf das Dreifache dessen, was die Erneuerung eines Öl-Kesselzugs bisher gekostet hat (ca. € 9000 statt ca. € 15000 bis € 20000 bei einem Einfamilienhaus, € 100000 statt € 30000 bei einem Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen). Bistig teuer wird es, wenn die Hybrid-Anlage erfolgt ohne schichten Wärmedämmung des Hauses (insbesondere dichter Stromverbrauch der Wärmepumpe) und deshalb umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen erforderlich werden. Ferner, wenn aufgrund der niedrigen Vorlauftemperaturen der neuen Anlage eine Vergrößerung der Heizflächen (Wand-/Fußbodenheizung statt Heizkörper) erforderlich wird, um die Erreichung angestrebter Raumtemperaturen sicherzustellen. Dann können Kosten im sechsfachen Bereich anfallen.

Gleiches gilt bei den in älteren Miethäusern weit verbreiteten Gasheizungen. Fällt die Anlage in nur einer Wohnung insgesamt aus, muss für das gesamte Haus eine Zentralheizung mit Hybrid-Technik eingebaut werden. Für diese Fälle hat die Ampel-Koalition die Frist für den Umbau von Gasgas auf Zentralheizungen von 6 auf 13 Jahre verlängert. Dies bedeutet allerdings, dass auch eine neu eingebaute Gasheizung noch vor Ablauf ihrer Lebensdauer eine Zentralheizung sein und ersetzt werden muss. Auch das Problem der exorbitanten Kosten der Umstellung auf Zentralheizung (unter anderem Verlegung der Heizleitungen von der Zentrale in jede einzelne Wohnung, eventual Umbau auf Fußbodenheizung wegen der niedrigen Vorlauftemperatur) im sechsfachen Bereich für ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus ist damit nicht gelöst.



(v.l.) Professor Hans-Werner Sinn, Rechtsanwältin Brigitt Noack, stellvertretende Vorsitzende von Haus + Grund München und Rechtsanwältin Rudolf Störzer, Vorsitzende von Haus + Grund München. Foto: Haus + Grund München

Wärmeschutzverglasung erforderlich sind. Bei einem Mehrfamilienhaus aus den 50er/60er Jahren mit bauzeitlichem Standard können dabei einzelne eventual notwendige Zusatzarbeiten (zum Beispiel Dachdämmung, Mauerdämmung und Nebenkosten (Energiebesitz, Architekt) Kosten von € 500 bis € 1000/m² Wohnfläche – im Einzelfall auch darüber – entstehen, das heißt für ein Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohnungen und 800 m² Wohnfläche € 400000 bis € 800000. Nach Abzug einer zur Zeit noch nicht festgelegten staatlichen Förderung von eventuell 30 Prozent bleiben € 280000 bis € 560000.

- **Deutsch steigende Heizkosten:** Insbesondere bei älteren Gebäuden mit einer Wärmelösung, die nicht neuem Standard entspricht, arbeiten Wärmepumpen ineffizient mit extrem hohem Verbrauch von Strom. Das betrifft nach einer Studie des Forschungsinstituts für Wärmeschutz München im Jahre 2022 etwa die Hälfte aller Wohngebäude. Mit der Hybridanlage wird zwar einseitig Gas eingeparkt, weil ein Teil der Wärme von der Wärmepumpe erzeugt wird. Diese benötigt ihrerseits jedoch Strom, der im Durchschnitt dreimal so teuer ist wie Gas (d.h. € 0,12/kWh, Strom € 0,36/kWh). Dies hat für die Nutzer von nicht optimal gedämmten Gebäuden deutlich steigende Heizkosten zur Folge.

- **Klimaschädliche Stromproduktion:** Der für die Wärmepumpen erforderliche Strom wird derzeit noch überwiegend durch nicht erneuerbare Energien (insbes. Kohle- und Gas- und Braunkohle) erzeugt. Auf das Klima werden dabei negative Auswirkungen, wenn der für die Wärmepumpen benötigte Strom aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik, Wind, Wasserkraft etc.) kommt.

- **Umwelt-schädliches Kältemittel-Gefüge:** durch Mikroaliskantale krebserregendes Kältemittel (HFO), das immer noch überwiegend verbaut wird, da natürliche Kältemittel (z.B. CO₂) um ein Vielfaches teurer sind. Daher will das EU-Parlament und Wirtschaftsminister Robert Habeck sogenannte F-Gase (fluorierte Kohlenstoffverbindungen) die meisten Wärmepumpen nutzen bislang aber genau dieses Kältemittel verbieten.

- **Überlastung der Stromnetze:** Auf die politisch gewünschte schnelle Verbreitung von Wärmepumpen auf über 500000 Stück pro Jahr sind indes auch in Verbindung mit dem gleichzeitig geplanten Ausbau der Elektromobilität wieder die Ökonomen noch

der härtesten Stromnetze ausgelagt. Beispiel: Bereits jetzt kann Deutschlands größte Immobilienkonzern Vonovia in verschiedenen Städten 70 Prozent seiner bereits installierten Wärmepumpen nicht in Betrieb nehmen, weil wegen zu schwacher Netzkapazitäten nicht genügend Strom zur Verfügung steht – obwohl die Umstellung auf Wärmepumpen erst am Anfang steht.

- **Hohe Zusatzkosten:** Zusätzlich zu stark steigenden Heizkosten entstehen hohe individuelle Kosten durch eine eventual notwendige Verankerung des Strom-Hausanschluss mit Erneuerung des Sicherungsstroms aufgrund der zusätzlichen hohen Stromlast der Wärmepumpe. Ferner weitere Kosten durch Umlegung der Abgabemöglichkeiten für den notwendigen Ausbau des öffentlichen Stromnetzes auf die Stromkunden.

- **Erhöhte Betriebskosten:** Ferner entstehen erhöhte Betriebskosten durch die bei bestimmten Typen gesetzlich vorgeschriebene, jährlich durchzuführende Druckprüfung der Wärmepumpe.

- **Zunehmende Nachbarstreitigkeiten:** Bereits jetzt ist eine deutliche Zunahme von Nachbarstreitigkeiten aufgrund der Geräuschbelastung insb. durch Luftwärmepumpen festzustellen.

Öffentliche Gebäude
Öffentliche Gebäude und Nicht-Wohngebäude sollen bereits bis 2027 die Energieeffizienzklasse „E“ und bis 2030 die Energieeffizienzklasse „D“ erreichen. Bisherigen ist darüber hinaus, dass die Mitgliedstaaten sicherstellen müssen, dass neue Gebäude, die vor öffentlichen Behörden genutzt werden, ab dem 1. Januar 2026 und alle anderen neuen Gebäude ab 1. Januar 2028 als NEA-Emission-Gebäude ausgebaut werden.

Die Folge: Eigentümer und Mieter werden damit nicht nur mit exorbitanten Kosten der von ihnen genutzten Immobilie belastet. Sie zahlen zusätzlich mit ihren Steuern die notwendigen energetischen Sanierungsmaßnahmen an öffentlichen Gebäude, das heißt unter anderem der Schulen, Krankenhäuser, Verwaltungsgebäude etc., die sich meist in einem schlechten energetischen Zustand befinden als die Gebäude privater Eigentümer und daher einen noch geringeren Sanierungsaufwand erfordern.

Kommunale Wärmeplanung und Förderung
Die Vorgaben des GEG sowie der EU-Richtlinie in der jetzigen Form sind von der Mehrheit der Bürger nicht beschaffbar und beinhalten Geiseln der Bestandgebäude technisch auch nicht umsetzbar. Haus + Grund lehnt daher die Vorgaben in der jetzigen Fassung ab – im Sinne der Eigentümer, aber auch der Mieter und fordert dazu, die energetischen Vorgaben auf ein beschaffbares und technisches Maß zu reduzieren, das auf eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung zielt, ohne die die Energieerzeugung nicht möglich wird. Dazu müssen auch die Beiträge für die Umsetzung von energetischen Vorgaben deutlich gemindert werden, insbesondere in für Hauseigentümer eine Umsetzung vor Abschluss von kommunaler Wärmeplanung nicht zumutbar.
Eigentümer müssen u.a. wissen, ob und wenn als Alternative zu einer neuen Heizung der Anschluss an ein Netz- oder Fernwärmenetz möglich ist. Ferner müssen Förderprogramme und Zuschüsse deutlich erhöht werden und durch attraktive steuerliche Abschreibung Anreize zu einer freiwilligen früheren Umsetzung geschaffen werden.



Professor Sinn zum Thema „Stagflation, Krieg und Energiepreise“ ein schwieriges Umfeld für die Wohnungswirtschaft. Das Video zum Vortrag finden Sie unter: www.haus-und-grund-muenchen.de/veranstaltungen/jahreshauptversammlung-2023

EU-Gebäuderichtlinie
Diese Vorgaben des GEG werden allerdings noch überboten durch die, was aufgrund der EU-Gebäuderichtlinie auf Eigentümer und Mieter zukommt. Danach sollen alle Wohnhäuser bis 2030 mindestens die Energieeffizienzklasse „E“ und bis 2035 mindestens die mittlere Energieeffizienzklasse „D“ erreichen. Die Energieeffizienzklasse „E“ erreichen derzeit nur neuere Wohngebäude 48 Prozent der Wohngebäude sind in unterschiedlichen Effizienzklassen E, G und H eingestuft. Das betrifft Wohnungen und Häuser mit einem Verbrauch von mehr als 160 kWh pro Quadratmeter und Jahr. Dies bedeutet: Liegt der Verbrauch einer 80 m² großen Wohnung über 1300 m³ Gas bzw. 1300 Liter Öl/Jahr oder eines 125 m² großen Einfamilienhauses über 2000 m³ Gas bzw. 2000 Liter Öl/Jahr liegt ein Sanierungsfall vor. Dies betrifft in München schätzungsweise rund 400000 Wohnungen und Häuser, die saniert oder nur teilweise sind. Die von der EU-Richtlinie geforderte Ausbesserung auf die Effizienzklasse „E“ erst umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen voraus; abhängig davon, wie schlecht der energetische Zustand im Einzelfall ist. Regelmäßig werden aber umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an der Fassade, des Daches und der Geschosswände wie auch der Einbau neuer Fenster und Türen mit Dichtsch-

Unberechenbar für Eigentümer, Mieter und WG
Für Eigentümer von selbstgenutzten Häusern und Wohnungen ist dies ebenso unberechenbar wie für Wohnungsgemeinschaften. Nach einer Umfrage des Verwaltungsverbands VdWV unter 1600 Hausverwaltungen sind 96 Prozent der VdWV-Mitglieder in der Lage, umfassende energetische Sanierungen vorzunehmen, weil die instandhaltungsgeldlagen dafür nicht ausreichend sind und die Eigentümer nicht in der Lage sind, deutlich höhere Rücklagen zu leisten oder Sonderumlagen zu zahlen. Gleiches gilt für Mieter. Erneuert der Vermieter die Heizungsanlage freiwillig, das heißt nicht aufgrund eines Defektes oder aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung, kann er die aufgewendeten Kosten als auch die Kosten für Wärmedämmmaßnahmen etc. gem. § 535 (2) als Modernisierungskosten auf die Miete umlegen, das heißt der Jahresmiete um acht Prozent der auf die Wohnung entfallenden Kosten einrechnen, maximal um monatlich € 100.

Beispiel: Muss der Vermieter nächstes Jahr nach dem „Habeck-Gesetz“ (GEG) die Gasheizung gegen eine Hybrid-Anlage mit Wärmepumpe tauschen und im Jahr 2030 nach der EU-Gebäuderichtlinie umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen durchführen (Gesamtkosten nach Abzug der staatlichen Förderung ca. € 900/m² Wohnfläche) betragen die anliegenden Kosten für eine 80 m² große Wohnung € 72000 (€ 900/m² x 80 m²). Diese Kosten kann der Vermieter gem. § 535 BGB in zwei Schritten auf die Miete aufschlagen (€ 72000 x 8 Prozent / 12 = € 480 monatlich, das heißt plus € 100 monatlich). Demnach sprechend kann der Vermieter die Miete im Jahr 2024 um € 31m² und normal im Jahr 2030 um weitere € 31m² d.h. insgesamt um € 61m² erhöhen. Die durchschnittliche Nettomiete für eine 80 m² große Wohnung aus der 50er/60er-Jahre würde somit von derzeit € 893 (€ 11,17/m² gem. Münchner Mietgesetz 2023) um € 480 auf € 1373, das heißt um mehr als 50 Prozent steigen. Die voraussichtliche Halbierung der Heiz- und Warmwasserkosten aufgrund der energetischen Sanierungsmaßnahmen von derzeit ca. € 150 auf € 70 € monatlich ist dabei der „Topfen auf den heißen Stein“.

Praktische Probleme mit Wärmepumpen
Neben den exorbitanten Kosten, die mit dem Umbau einer herkömmlichen Gas-Heizung auf eine Hybrid-Anlage mit Wärmepumpe verbunden sein können, werden die Bürger aber Probleme, die mit Wärmepumpen bereits jetzt zahlreich auftreten, nicht aufgelöst:

JAHRESHAUPTVERSAMMLUNG 2023

Über 1500 Mitglieder konnte Rechtsanwältin Rudolf Störzer, Vorsitzende Haus + Grund München bei der diesjährigen Jahreshauptversammlung im vollbesetzten Festsaal des Löwenbräu-Kellers begrüßen. Das Hauptthema des Abends war der Vortrag von Professor Hans-Werner Sinn zum Thema „Stagflation, Krieg und Energiepreise“ ein schwieriges Umfeld für die Wohnungswirtschaft“. In seinem Vortrag verschaffte Professor Sinn den Mitgliedern einen Überblick über die wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre und die zugrundeliegenden Wirkungszusammenhänge, unter anderem wie die Wirtschaft in der Pandemie ins Stocken kam und die durch die Staatseingriffe hoch gehaltene Nachfrage zu der höchsten Inflation führte, die Deutschland in der Nachkriegszeit erlebte. Die Notenbank antwortet mit einer Zinswende. Baustilligkeit und zum Teil auch die Immobilienpreise brechen ein. Zeitgleich werden immer schärfere energiepolitische Vorgaben gemacht, welche die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft untergraben.



Ein volles Haus: Über 1500 Mitglieder im großen Festsaal des Löwenbräu-Kellers.

Das Video zum Vortrag finden Sie unter: <https://www.haus-und-grund-muenchen.de/veranstaltungen/veranstaltungen/jahreshauptversammlung-2023>

Haus & Grund
Eigentum. Schutz. Gemeinsam.

Zum 16. Mal in Folge ausgezeichnet mit als **bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.**

ALLE NEWS UNTER:

v.l.: RA Hubert Störzer, Vorsitzender Haus + Grund München, Dr. Kai Wernke, Präsident von Haus + Grund Deutschland, Dr. Ulrike Köhler, Vorsitzende Haus + Grund Bayern

SEIT 1979 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.

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

Zum 16. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2022 konnte die Zahl der Mitglieder um 1263 auf insgesamt 38.521 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als dreimal so viele Neumitglieder gewonnen als der zweitgrößte (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 2023 vom Zentralverband Haus + Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet.

Dr. Kai Wernke, Präsident von Haus + Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbands in Berlin an Rechtsanwältin Rudolf Störzer, Vorsitzende HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER:

- /// Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung durch 26 spezialisierte Anwälte und Steuerberater
- /// 24 Stunden **Sofort-Mieter-BoniCheck**
- /// Mieterträge und Mieterstreitigkeiten
- /// Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- /// Alle Leistungen bereits ab € 60 Euro pro Jahr – seit 21 Jahren unverändert

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



Nr. 29 vom 19.07.2023

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Tod des Mieters

Meine Mieterin hat seit Mitte der 1970er Jahre bis zu ihrem Tod vor über einem Jahr zusammen mit ihrem Lebensgefährten in meiner Eigentumswohnung gelebt. Der Lebensgefährte ist nicht Vertragspartei und hat mich erst vor kurzem – also über ein Jahr später – von dem Tod meiner Mieterin in Kenntnis gesetzt. Auf Nachfrage erklärte er, er habe nicht gewusst, dass er das Verstärben der Mieterin hätte anzeigen müssen. Was kann ich tun?



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

In diesem Fall können Sie das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gemäß § 563 Abs. 4 BGB kündigen. Gemäß § 563 Abs. 1, 2 BGB treten Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten Haushalt geführt haben, bei dessen Tod in das Mietverhältnis ein. Die Kündigung gemäß § 563 Abs. 4 BGB setzt voraus, dass in der Person des eingetretenen Mieters ein wichtiger Grund vorliegt. Dies ist nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen und hängt davon ab, ob die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter zumutbar ist. Vorliegend bestehen erhebliche Zweifel an der Zuverlässigkeit des Lebensgefährten Ihrer Mieterin, da er Ihnen über mehr als 1 Jahr hinweg den Tod Ihrer Mieterin nicht angezeigt hat. Eintretende Mieter müssen den Vermieter zeitnah über den Tod des ursprünglichen Mieters informieren. Dies gehört zu den mietvertraglichen Nebenpflichten. Der Einwand, er habe dies nicht gewusst, vermag nicht zu überzeugen. Vielmehr obliegt es dem eintretenden Mieter, sich entsprechend über seine Pflichten zu erkundigen, zum Beispiel durch eine Online-Recherche. Das Unterlassen der Mitteilung stellt ein vertragswidriges Verhalten dar, das einen wichtigen Grund für die Kündigung gemäß § 563 Abs. 4 BGB darstellt, vgl. ausführlich AG München vom 12.10.2022, Aktenzeichen: 417 C 9024/22.

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

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





Zwangsversteigerung - nicht immer ein Schnäppchen

Der **Bayerische Rundfunk** sendet im **Notizbuch** in einem Beitrag zum Thema Zwangsversteigerung ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Gründen für die Zunahme von Teilungsversteigerungen.

EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Zertifizierten Verwalter?

Herr Meyer aus München fragt: Ich bin Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft mit mehr als 25 Wohnungen. Ist es richtig, dass wir nun einen zertifizierten Verwalter brauchen würden?



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

Antwort: Nein. Ursprünglich war zwar gesetzlich vorgesehen, dass ab dem 01.12.2022 jeder Eigentümer als Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung verlangen kann, dass ein zertifizierter Verwalter bestellt wird. Dies war in der WEG-Reform mit Wirkung zum 01.12.2022 vorgesehen. Allerdings wurde die Frist nun um ein Jahr verschoben, nämlich auf den 01.12.2023. Ab diesem Zeitpunkt muss ein zertifizierter Verwalter bestellt werden. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die Gemeinschaft weniger als 9 Sondereigentumsrechte hat, die Verwaltung durch einen Wohnungseigentümer vorgenommen wird und weniger als 1/3 der Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt. Da Ihre Wohnungseigentümergeinschaft über 25 Wohnungen verfügt, liegen die Voraussetzungen der Ausnahme nicht vor, da die drei vorgenannten Ausnahmen kumulativ vorliegen müssten. Es gibt aber Regelungen für sogenannte Altverwalter. Verwalter, die zum 1.12.2020 bereits bestellt wurden, gelten bis zum 1.6.2024 als zertifizierte Verwalter, auch wenn sie noch keine Prüfung abgelegt haben.

Im Übrigen können Sie einvernehmlich auch weiterhin einen nicht zertifizierten Verwalter bestimmen. Der Beschluss über die Bestellung eines nicht zertifizierten Verwalters ist aber anfechtbar. Wenn der Beschluss nicht innerhalb der Anfechtungsfrist von einem Monat vor Gericht angefochten wird, wird der Beschluss bestandskräftig. Der nicht zertifizierte Verwalter kann in diesem Fall auch weiterhin im Amt bleiben, da es kein gesetzliches Verbot gibt, einen entsprechenden Verwalter zu bestellen.

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**



Preise für Immobilien sind gesunken

Das hat es schon lange nicht mehr gegeben: Die Kaufpreise für Immobilien sind gefallen – und dieser Trend scheint sogar anzuhalten. Wer über einen Kauf nachdenkt, sollte dennoch vorsichtig sein. Denn die teuren Kredite schlagen massiv zu Buche.

VON ANDREAS DASCHNER

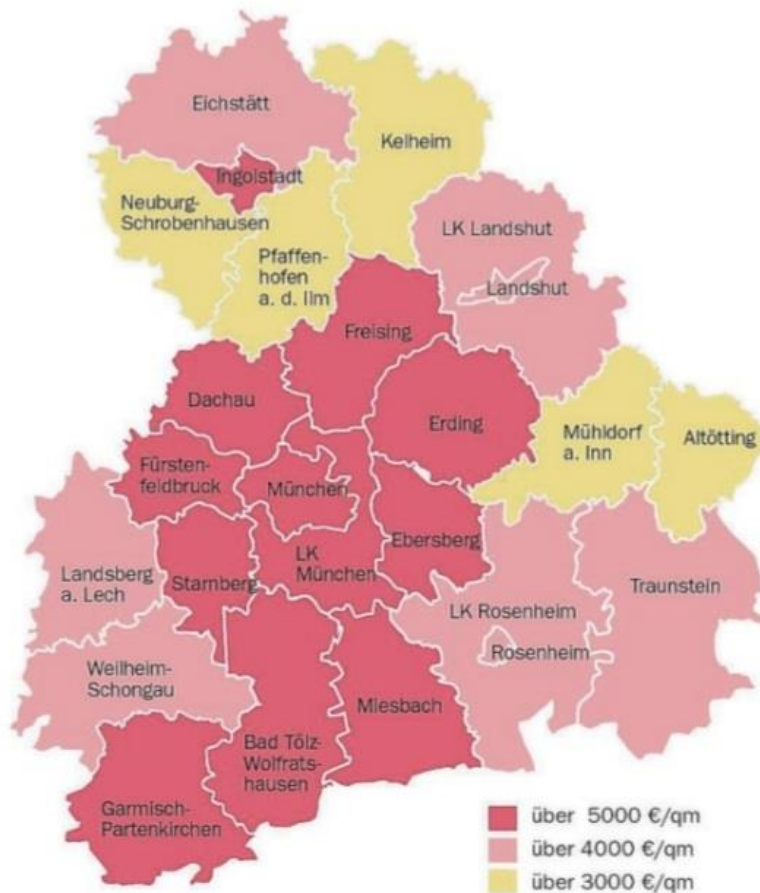
Den sinkenden Kaufpreisen stehen steigende Mieten gegenüber. Dennoch lohnt es sich nur in einigen Fällen tatsächlich, eine Immobilie zu kaufen, statt zur Miete zu wohnen. Das geht aus einer neuen Studie der Immobilienforschungsgesellschaft „vdpResearch“ hervor, die bei Finanztest veröffentlicht wurde.

Fakt ist: Wer im ersten Quartal dieses Jahres ein Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte kaufte, zahlte im Schnitt 2,4 Prozent weniger als im Vorjahr. Bei Eigentumswohnungen liegt der Rückgang sogar bei 3,8 Prozent. Demgegenüber sind die Mieten um 5,3 Prozent in die Höhe geschossen.

Da wittert so mancher seine Chance, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Trotzdem ist Vorsicht geboten: Der Kauf lohnt sich nur, wenn man genug Eigenkapital hat – das gilt heute noch mehr als noch vor ein paar Jahren. Ansonsten bleibt Mieten die günstigere Lösung. Grund dafür sind die teuren Kredite. Denn Zins und Tilgung schlagen massiv zu Buche – zumal München nach wie vor das teuerste Pflaster Münchens ist.

Für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften wurden im vergangenen Jahr im Schnitt 15 150, für Eigentumswohnungen sogar 16 270 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Nirgendwo sonst in Deutschland wurden der Studie zufolge höhere Preise aufgerufen.

Diese beiden Faktoren – gestiegene Zinsen und ein im-



Teurer Ballungsraum: In München und den umliegenden Landkreisen – vor allem an den S-Bahn-Ästen – kostet eine gut ausgestattete Eigentumswohnung in guter Lage im Schnitt mehr als 5000 Euro pro Quadratmeter. In München selbst liegen die Preise sogar bei mehr als 15 000 Euro. Wer über einen Kauf nachdenkt, muss genau rechnen.

mer noch hohes Preisniveau – wirken sich auf die Kaufentscheidung aus. Wer zum Beispiel mit zehn Prozent Eigenkapital eine 910 000 Euro teure Wohnung kaufen will, muss gegenüber der Miete im Monat satte 63 Prozent mehr Geld aufbringen (siehe Beispielrechnung rechts oben).

Was heißt das für Kaufwillige? Stephan Kippes vom Immobilienverband Deutschland (IVD) rät davon ab, auf Teufel komm raus zu kaufen: „Davon hat man nichts.“ Wer es dennoch versuchen will, sollte laut Kippes vor allem auf die Zinsen schauen. „Man sollte ein wenig mit den Banken pokern“, sagt er. Zudem sei es eine Überlegung wert, die Ballungszentren zu ver-

lassen. Je weiter man von München und den S-Bahn-Ästen weggeht, desto niedriger werden die Preise – freilich auf einem insgesamt hohen Gesamt-Niveau (siehe Karte oben).

Wichtig ist in jedem Fall: Wie gut ist der energetische Zustand der Immobilie? Denn wer bald in Dämmung oder Heizung investieren

muss, auf den können hohe Kosten zukommen.

Wie es auf dem Immobilienmarkt derzeit aussieht, sieht man auch daran, dass die Nachfrage nach Finanzierungen bei der Stadtparkasse München laut Thomas Reineck, dem Leiter des Immobilien-Centers Neuperlach, zuletzt deutlich zurückgegangen ist. Eine Pauschal-

	910 000
	Kaufpreis in €
+	78 000
	Kaufnebenkosten bei Kauf über Makler
=	988 000
	Gesamtkosten
-	169 000
	Eigenkapital 10% vom Kaufpreis + NK
=	819 000
	Kreditsumme
	3754
	Kreditrate pro Monat Zinssatz 4,0%, Tilgung 1,5%
+	450
	Bewirtschaftungskosten pro Monat (4,50 € pro qm)
=	4204
	Gesamtbelastung pro Monat
	1735
	Monatl. Mehrbelastung in € gegenüber Mietwohnung
	63%
	Mehrbelastung in % der Mietkosten



Thomas Reineck
Stadtparkasse



Rudolf Stürzer
Haus und Grund München

regel, wie viel Eigenkapital man für einen Kauf mitbringen muss, damit sich ein Kauf rentiert, gibt es Reineck zufolge aber nicht. Generell gelte aber: je mehr, desto besser – denn das senkt Zins und Tilgung.

Laut Rudolf Stürzer von „Haus und Grund München“ ist der Kaufmarkt „total eingebrochen“. Die Preise würden dennoch nur langsam sinken. Was rät der Experte den Immobilienbesitzern, die jetzt verkaufen wollen? „Unbedingt abwarten“, sagt Stürzer. Wer sein Haus oder seine Wohnung nicht unbedingt veräußern muss, solle es vorerst behalten. „Die Situation wird sich mittelfristig wieder beruhigen“, sagt Stürzer.



Nr. 31 vom 02.08.2023

**Münchner
Wochen
Anzeiger**



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Öffentliche Zustellung

Meine Mieter wurden verurteilt, die Wohnung zu räumen und herauszugeben. Außerdem wurden ihnen die Kosten des Verfahrens auferlegt. Nachdem sie zwischenzeitlich auch bereits wieder aus der Anschlusswohnung ausgezogen waren, konnte die Zustellung des Kostenfestsetzungsbeschlusses gegen einen der beiden Mieter nicht mehr unter der Anschrift der Anschlusswohnung erfolgen, obwohl der Mieter dort immer noch gemeldet ist. Eine entsprechende Meldebestätigung des Einwohnermeldeamtes liegt mir vor. Ich war außerdem persönlich vor Ort und habe festgestellt, dass dort auch kein Klingelschild meines ehemaligen Mieters vorhanden ist. Meine Recherchen im Internet sind erfolglos verlaufen, ebenso meine Anfrage bei seinem ehemaligen Mitmieter. Was kann ich tun?



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

Sie können bei dem zuständigen Amtsgericht die öffentliche Zustellung des Kostenfestsetzungsbeschlusses beantragen. Die öffentliche Zustellung ermöglicht eine Zustellung durch öffentliche Bekanntmachung, wenn der Aufenthaltsort des Empfängers unbekannt ist oder andere Zustellungsarten nicht möglich oder nicht erfolgversprechend sind. Einem Antrag auf öffentliche Zustellung ist zu entsprechen, wenn nicht nur dem Gericht, sondern auch der Allgemeinheit der Aufenthalt des Zustellungsadressaten unbekannt ist. Es ist Ihre Aufgabe, zuvor alle geeigneten und zumutbaren Nachforschungsanstrengungen anzustellen, z.B. Nachfragen beim Arbeitgeber, Hausgenossen, Verwandten, letzten Vermieter etc. Dabei dürfen die Anforderungen nicht überspannt werden. Im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung ist stets auf die Umstände des Einzelfalls, insbesondere auf die Qualität der Beziehung zwischen Vermieter und Mieter abzustellen. Bei größeren gewerblichen Vermietern liegt es beispielsweise nahe, dass diese regelmäßig über keine über die Personalien hinausgehenden Informationen über Ihre Mieter verfügen, vgl. LG Schweinfurt, Beschluss vom 28.1.2020, Aktenzeichen: 11 T 120/20. Aber auch als privater Vermieter müssen Sie grundsätzlich keine weitergehenden Nachforschungen, wie zum Beispiel Nachfrage beim Arbeitgeber oder Vermieter der Anschlusswohnung anstellen, wenn Sie kein besonderes Näheverhältnis zu Ihrem Mieter aufgebaut haben. Das fehlende Näheverhältnis müssen Sie dann allerdings in Ihrem Antrag auf öffentliche Zustellung zusätzlich zu Ihren erfolglosen Nachforschungsversuchen darlegen, vgl. IMR 2020, S. 3391.

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

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



Mieten oder kaufen? Die wahre Rechnung!



910 000	Kaufpreis in €
+ 78 000	Kaufnebenkosten bei Kauf über Makler
= 988 000	Gesamtkosten
- 169 000	Eigenkapital 10% vom Kaufpreis + NK
= 819 000	Kreditsumme
3754	Kreditrate pro Monat Zinssatz 4,0%, Tilgung 1,5%
+ 450	Bewertungskosten pro Monat (4,50 € pro qm)
= 4204	Gesamtbelastung pro Monat
1735	Monatl. Mietbelastung in € gegenüber Mietwohnung
63%	Mietbelastung in % der Mietkosten

Immo-Irrsinn in München: Wer profitieren kann

Die Kaufpreise bei Immobilien sind gefallen – und dieser Trendschein anzuhalten. Klingt zu schön, um wahr zu sein? Kommt drauf an... Denn trotz der gesunkenen Preise lohnt es sich nur in einigen Fällen tatsächlich, eine Immobilie zu kaufen, statt zur Miete zu wohnen – und das, obwohl die Mieten gestiegen sind. Das geht aus einer neuen Studie der Immobilienforschungsgesellschaft *wpResearch* hervor, die bei *Finanztest* veröffentlicht wurde.

Fakt ist: Wer im ersten Quartal dieses Jahres ein Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte kaufte, zahlte im Schnitt 2,4 Prozent weniger als im Vorjahr. Bei Eigentumswohnungen liegt der Rückgang sogar bei 3,8 Prozent. Demgegenüber sind die Mieten um 5,3 Prozent in die Höhe geschossen. Klar: Da wittert so mancher

seine Chance, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Trotzdem ist Vorsicht geboten: Der Kauf lohnt sich nur, wenn man genug Eigenkapital hat – das gilt heute noch deutlicher als noch vor ein paar Jahren. Ansonsten bleibt Mieten die günstigere Lösung. Grund da-

für sind die teuren Kredite. Denn Zins und Tilgung schlagen vor allem in München – dem nach wie vor teuersten Pflaster Deutschlands – massiv zu Buche. Wer zum Beispiel mit zehn Prozent Eigenkapital eine 910 000 Euro teure Wohnung kaufen will, muss gegenüber der Miete im Monat satte 63 Prozent mehr Geld aufbringen (siehe Beispielrechnung rechts).

Was heißt das für Kaufwillige? Stephan Kippes

vom Immobilienverband Deutschland (IVD) rät davon ab, auf Teufel komm raus zu kaufen: „Davon hat man nichts.“ Wer es dennoch versuchen will, sollte laut Kippes vor allem auf die Zinsen schauen. „Man sollte ein wenig mit den Banken pokern“, sagt er. Zudem sei es eine Überlegung wert, die Ballungszentren zu verlassen. Je weiter man von München und den S-Bahn-Ästen weggeht, desto niedriger werden die Preise – freilich auf einem insgesamt hohen

Gesamt-Niveau (siehe Karte unten). Wichtig ist in jedem Fall: Wie gut ist der energetische Zustand der Immobilie? Denn wer bald in Dämmung oder Heizung investieren muss, auf den können hohe Kosten zukommen.

ANDREAS DASCHNER



In unserem Ballungszentrum kosten Eigentumswohnungen im Schnitt mehr als 5000, direkt in München sogar mehr als 15 000 Euro/qm.

Das sagt der Sparkassen-Experte

Bei der Sparkassenbank München ist die Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen laut Thomas Reineck, Leiter des Immobilien-Centers Neuperlach, zuletzt deutlich zurückgegangen. Eine Pauschalregel, wie viel Eigenkapital man für einen Kauf mitbringen muss, damit sich ein Kauf rentiert, gebe es aber nicht. Generell gelte aber: Je mehr, desto besser – denn das senkt Zins und Tilgung.



Das sagt der Grundbesitzer-Verein

Der Kaufmarkt ist laut Rudolf Stürzer von Haus und Grund München „total eingebrochen“. Die Preise sanken dennoch nur langsam. Was rät der Experte den Immobilienbesitzern, die jetzt verkaufen wollen? „Unbedingt abwarten“, sagt Stürzer. Wer sein Haus oder seine Wohnung nicht unbedingt veräußern muss, sollte es vorerst behalten. Denn: „Die Situation wird sich mittelfristig wieder beruhigen.“



DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Entlastung für Heizölkunden

Benjamin K. fragt: Die steigenden Energiepreise sind in aller Munde. Ich habe schon von der Entlastung für Gaspreiskunden gehört. Mein Haus wird mit Öl beheizt. Gibt es hierfür auch eine staatliche Hilfe und, wenn ja, wie funktioniert sie?



**RAin Florentina
Mantscheff**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Lieber Herr K., die Gaspreisbremse funktioniert in der Tat für den Kunden einfacher und war mitunter deshalb in aller Munde. Gleichwohl hat der Gesetzgeber schließlich auch an die Heizölkunden gedacht. Man unterscheidet bei der Funktionsweise der Unterstützung zwischen leitungsgebundenen (etwa Gas und Fernwärme) und nicht leitungsgebundenen Energieträgern (etwa Heizöl, Palletts und Flüssiggas). Erstere erhalten die Unterstützung regelmäßig direkt vom Energieversorger, letztere werden einen Antrag stellen müssen. Für die Umsetzung des Härtefallfonds ist in Bayern das Bayerische Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales zuständig. Seit 15. Mai 2023 ist die Antragstellung möglich und Anträge müssen bis spätestens 20. Oktober 2023 gestellt werden. Bei der Antragstellung ist der Nachweis zu erbringen, z.B. durch Rechnung, dass die Härtefallhilfen im Entlastungszeitraum geliefert wurden (1. Januar 2022 bis 1. Dezember 2022). In Bayern genügt es, dass die Bestellung im Entlastungszeitraum aufgegeben wurde und die Lieferung bis spätestens 31. März 2023 erfolgte.

Die staatliche Hilfe für Heizölkunden funktioniert dann so, dass der Heizöl-Kaufvorgang aus dem Jahr 2022 mit dem Referenzpreis 2021 verglichen wird. Zunächst müssen Sie also im Entlastungszeitraum Heizöl bestellt haben. Der Einkaufspreis muss sich sodann im Vergleich zum Referenzpreis 2021 (z.B. Heizöl 0,71 €/l inkl. USt.) mehr als verdoppelt haben. Die maßgeblichen Referenzpreise sind auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales abrufbar. Die Entlastung je nicht leitungsgebundenem Energieträger errechnet sich gemäß folgender Berechnungsformel: Entlastung = 0,8 x (Rechnungsbetrag 2022 - 2 x Referenzpreis x Bestellmenge). Die maximal mögliche Entlastung beträgt 2.000 Euro je Privathaushalt. Eine Auszahlung der Härtefallhilfe erfolgt nur dann, wenn deren Höhe mindestens 100 Euro pro Privathaushalt (bei Zentralantragstellenden höchstens 1.000 Euro) beträgt.

Im vermieteten Mehrfamilienhaus muss sich der Vermieter um die Formalien kümmern und die Härtefallhilfe an die Mieter weiterreichen. In Bayern sind Aktualisierungen zu dem Thema abrufbar unter: <https://stmas.bayern.de/aktuelle-meldungen/haertefallfonds.php> Es gibt außerdem eine bundesweite Telefon-Hotline mit der Rufnummer 115.

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**



Bauprojekte stocken, Mieten steigen, Experten besorgt



München fürchtet die Dauer-Krise

In München fehlen Wohnungen, die Stadt ist super-tausch, jetzt stocken aber auch noch Bauprojekte. Kosten-Schock und Personal-mangel schlagen voll durch, machen Mietern wie Bauherren gleichermaßen Sorgen. München fürchtet die Dauer-Krise! Experten schlagen jetzt Alarm: Sie warnen vor einer jahrelangen Misere – und für uns im Herzen Oberbayerns dröhnt das alles verschärft. Die tz fasst wichtige Zahlen und Einschätzungen zusammen.

Wie ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt? Die Situation ist je nach Region verschieden – auch in Bayern. Das zeigt eine Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE). Während Teile des östlichen Niederbayerns und der Oberpfalz von einem Überangebot an Wohnraum geprägt sind, gibt es in München und Umgebung für zu viele Menschen (siehe Karte). Vielerorts hinkt der Wohnungsbau den Plänen der Politiker hinterher. In München sind zum Beispiel im vergangenen Jahr insgesamt 7522 Wohnungen gebaut worden. Das waren etwas weniger als der Durchschnittswert der vergangenen sechs Jahre – dieser betrug 7740 Wohnungen. Damit verfehlt die Stadt das

selbst gesteckte Ziel von 8500 Wohnungen jährlich um rund neun Prozent. Im Bund sieht die Lage ähnlich aus – auch hier wurde das Ziel für den Neuhau verfehlt. 2022 wurden trotz hoher Baukosten zwar 295.300 Wohnungen fertiggestellt – 0,6 Prozent mehr als 2021. Das ursprüngliche Ziel der Bundesregierung von jährlich 400.000 neuen Wohnungen bleibt trotz des leichten Anstiegs in weiter Ferne. Und klar ist auch: Ist das Angebot gering, steigt der Preis. Das gilt besonders auf dem Miet-Markt!

Wie steht es um aktuelle und kommende Bauprojekte? Hohe Zinsen, Materialknappheit und gestiegene Kosten haben die Rahmenbedingungen deutlich verschlechtert. Hinzu kommt: Neben den hohen Materialkosten haben sich auch die staatlich verord-



So ist die Wohnungssituation in Deutschland

zu viele Wohnungen
Überhänge
ausgeglichen
Defizite
starke Defizite

Während es in einigen Regionen (blau unterlegt) zu viele Wohnungen gibt, fehlen sie andernorts (gelb und orange).

neten Kosten seit dem Jahr 2000 vervierfacht – also Nenn- für den technischen Ausbau mit Heizung, Wärmedämmung. „Das Bauen ist einfach zu teuer“, sagt Ludwig Doreffmeister, Bau- und Immobilienfachmann des Münchner Ifo-Instituts. „Im Mai lagen die Baupreise für konventionellen

Wohnungsneubau um 26 Prozent höher als im Frühsommer 2020.“ Das wird für Bauherren zunehmend zum Problem. Einfach stellen sie Vorhaben zurück; Grund: Die dafür eigentlich notwendige Miete, um die Projekte zu refinanzieren, würde spätere Bewohner finanziell überfordern. Das ist gerade in München zu beobachten. „Wegen der explodierenden Preise wissen viele Investoren nicht, wie es weitergehen soll und ziehen die Notbremse“, sagt Rudolf Stürzer vom Verein „Haus und Grund“. Dabei seien Projekte wie die Bayerkaserne (siehe Kasten) nur die Spitze des Eisbergs: Auch viele kleine und mittlere Bauvorhaben liegen brach, so Stürzer. Der Experte berichtet von einem aktuellen Fall aus Pasing: Der Investor kalkulierte ursprünglich mit einer Quadratmetermiete von 20 Euro, um die Kosten wieder hereinzuholen. Nun rechnet er mit 32 Euro – in manchen Fällen in München liegen die notwendigen Mietpreise noch höher, um kostendeckend zu bauen. „Diese Mieten kann niemand zahlen“, sagt Stürzer. Hinzu kommt, dass wegen der gestiegenen Zinsen viele Käufer abspringen. Können Investoren jedoch zu wenig Käufer der geplanten Wohnungen nachweisen, bekommen sie oft keine weiteren Kredite von der Bank. Das lähme den Bau zusätzlich, sagt Stürzer.

Was bedeutet das für die Zukunft? München wächst weiter – bis 2040 könnte es 1,81 Millionen Münchner geben. Stockt gleichzeitig der Bau, dann werde sich das Angebot an Wohnraum weiter verknappen, so Stürzer. „Die Situation auf dem Mietmarkt wird sich verschärfen!“ Eine Situation, die auch andernorts in Deutschland droht.

Was fordern Experten und Politiker? Im Münchner Stadtrat wird unter anderem darüber diskutiert, die Sozialrechte Bodennutzung (SoBoN) neu zu denken. Diese verlangt derzeit, dass 60 Prozent der neuen Wohnungen im gefördert- und preisgebundenen Segment entstehen müssen – also kostengünstiger Wohnraum. Die FDP will diesen Anteil auf 30 Prozent verringern, um Projekte für Investoren wieder attraktiver zu machen. Mit dieser Forderung stehen die Liberalen im Stadtrat jedoch alleine da. Für den Bund gibt es noch weitere Ideen. „Ohne zusätzliche Förderbudgets und bessere Baubedingungen wie eine höhere Zinsstütze, einen geringeren Mehrwertsteuersatz oder eine niedrige Grunderwerbsteuer werden wir einen gravierenden Einbruch im Wohnungsbausektor sehen“, sagt Felix Pakleppa, Hauptgeschäftsführer



Viele Investoren ziehen jetzt die Notbremse

RUDOLF STÜRZER

beim Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB). Es gebe einen Subventionsbedarf von 23 Milliarden Euro bundesweit – derzeit liegt der Etat des Bundesministeriums bei sieben Milliarden Euro.

JULIAN LIMMER

Bayerkaserne: Hunderte Apartments liegen auf Eis

Ein Projekt, das den Bau-Stau in München verdeutlicht, betrifft 813 Wohnungen (430 davon gefördert oder preisgedämpft). Sie hätten in Neufheimern auf dem Areal der ehemaligen Bayerkaserne entstehen sollen. Die Sedmay AG, eines der größten Immobilien-Unternehmen der Stadt, legte hier markante Teile ihres Bauvorhabens auf Eis. Grund für den Planungsstopp sind nach Angaben des Unternehmens explodierende Baukosten und das gleichzeitig gestiegene Zinsniveau. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen werde man die Arbeiten für den zweiten und dritten Bauabschnitt



des „Heidepark“ genannten Projektes „unterbrechen und nicht wie geplant umsetzen“, hieß es in einem Brief von Hermann Brandstätter, dem Vorstandsvorsitzenden der Sedmay AG (tz berichtete). Die 253 frei finanzierten Wohnungen im ersten Bauabschnitt sind im Bau. Sie sollen 2025 fertiggestellt werden.



Wohnungseigentümer-Lexikon

Wohnungseigentum von A - Z

Dieses Nachschlagewerk enthält alle wichtigen Stichwörter zum Wohnungseigentum - von Auskunftsrecht bis zur Wohnungseigentümerversammlung sind alle Begriffe verständlich erläutert. Die Experten von Haus und Grund geben Antwort auf die täglichen Probleme von Wohnungseigentümern, die so ihre Rechte und Pflichten kennenlernen. Das Lexikon ist auf neuestem Rechtsstand und durch praktische Hilfen und aktuelle Urteile ergänzt.

Inhalte:

- Die Wohnungseigentümerversammlung
- Verwalter und Verwaltungsbeirat
- Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum, Sondernutzungsrechte
- Erhaltungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen
- Anfechtung von Beschlüssen, gerichtliches Verfahren
- Lasten und Kosten des Wohnungseigentums
- Neu in der 3. Auflage: komplette Überarbeitung aller Stichwörter nach dem neuen Wohnungseigentumsgesetz, aktuelle BGH-Urteile



*Autoren:
Melanie Sterns-Kolbeck, Detlef Sterns, Justin Denk
3. aktualisierte und ergänzte Auflage,
382 Seiten
39,99 Euro*

Balkon-Regeln: Das gilt für Eigentümer und Mieter **Vögel füttern verboten?**

Ich habe mir in einer Wohnanlage in Grassau eine schöne Eigentumswohnung mit großem Balkon gekauft. Hier fühle ich mich sehr wohl. Auf dem Balkon füttere ich immer Vögel. Das ist für mich nicht nur ein Vergnügen, sondern ich sehe es als menschliche Pflicht an, den Tieren zu helfen. Nun bekam ich aber von der Hausverwaltung ein Schreiben, in dem die Fütterung verboten wird. Ich sehe das nicht ein. Könnten Sie bitte klären, ob das rechtens ist?

KATHARINA SCHWAIGER (82),
RENTNERIN AUS GRASSAU

Um den Fall zu klären, schalteten wir den Rechtsanwalt und Vorsitzenden von Haus und Grund München, Rudolf Stürzer, ein. Er sagte uns, dass es durchaus untersagt werden kann, auf dem Balkon oder auf der Terrasse Vögel zu füttern.

Rudolf Stürzer: „Ein Verbot des Fütterns von Vögeln in einer Wohnungseigentumsanlage kann nicht nur für Mieter aus dem entsprechenden Mietvertrag, sondern auch für die Eigentümer selbst bestehen – entweder aus einer behördlichen Anordnung oder Bestimmungen in der Gemeinschafts- oder Hausordnung der Eigentümergemeinschaft. Behördliche Fütterungsverbote, u.a. für Tauben, gibt es in zahlrei-



Das Futterhaus muss leer bleiben: Katharina Schwaiger darf auf ihrem Balkon keine Vögel mehr füttern.

Foto: Tamara Eder

chen Städten und Gemeinden, so z.B. auch in München (TaubenfütterungsverbotVO vom 29.3.2018).“

Aber auch wenn es die Kommune nicht verbietet, bestimmte Vögel zu füttern, können die Wohnungseigen-

tümer so ein Verbot für bestimmte Vogelarten oder auch für alle aussprechen. Ein solches Verbot kann bereits in der Hausordnung stehen oder von der einfachen Mehrheit der Eigentümergemeinschaft beschlossen werden.

In dem Fall unserer Leserin bedeutet das, dass selbst, wenn die Gemeinde Grassau kein Vögelfütterungsverbot ausgesprochen hat, die Mehrheit der Wohnungseigentümer für die Balkone und Terrassen ein solches Verbot erlassen kann. Bei

der letzten Eigentümerversammlung wollte Katharina Schwaiger zwar dafür eintreten, dass dieses Verbot wieder aufgehoben wird. Die Versammlung lehnte dies aber ab. Das Verbot, Vögel zu füttern, bleibt.



Streitfall Eigenbedarf

Schritt für Schritt durch die Betriebskostenabrechnung

Die Betriebskostenabrechnung ist das Konfliktthema Nr. 1 zwischen Vermietern und Mietern. Dieses Buch greift für Sie als Vermieter die wichtigsten neuralgischen Punkte und rechtlichen Fallstricke auf.

„Streitfall Eigenbedarf“ führt Sie Schritt für Schritt durch die Abrechnung. Es liefert Informationen, um rechtliche Fallstricke der Betriebskostenabrechnung schon im Vorfeld zu vermeiden, und zeigt Ihnen, welche Klauseln Sie in den Mietvertrag aufnehmen können. Außerdem erklärt es, was Sie im Streitfall tun können. Sie behalten den Überblick über die Vielzahl von Gesetzesänderungen und erhalten die aktuellen BGH-Urteile mit Erläuterung.

Inhalte:

- Formalien der Kündigung: Schriftform, Fristen
- Die Kündigung: das Anschreiben, Gründe, Beweislast
- Mieterschutz durch die Sozialklausel
- Erleichterte Kündigungsmöglichkeiten und der Mietaufhebungsvertrag
- Räumungsklage und Zwangsvollstreckung

Arbeitshilfen online:

- Musterbriefe
- Checklisten
- Gesetzestexte



Autorinnen: Kathrin Gerber,
Andrea Nasemann
1. Auflage 2019,
176 Seiten
Preis: 24,95 €

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (1)



Nackter Vermieter im Hof berechtigt nicht zur Mietminderung

Der Mieter ist zur Minderung der Miete berechtigt, wenn der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache erheblich beeinträchtigt ist (§ 536 Abs. 1 BGB). Auf ein Verschulden des Vermieters kommt es nicht an, fraglich ist, ob auch Störungen des sittlichen oder ästhetischen Empfindens eine Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs darstellen können.

In dem vom OLG Frankfurt/M. entschiedenen Fall minderte der Mieter einer Büroetage, die er auch teilweise zu Wohnzwecken nutzt, die Miete u.a. mit der Begründung, im Erdgeschoss des Anwesens würde von anderen Mietern „Gerümpel“ gelagert; ferner wären ständig Küchengerüche zu vernehmen und letztlich sei sein ästhetisches Empfinden erheblich beeinträchtigt, weil sich der Vermieter häufig nackt im Hof sonnt. Das OLG Frankfurt/M. sah in diesen Umständen keinen Grund für eine Mietminderung. Bei dem „Gerümpel“ handele es sich um von Mitmietern abgestellte Gebrauchsgegenstände wie Kinderwagen, Schuhe, Tüten etc. Das Abstellen solcher Sachen geht nur in Ausnahmefällen über das sozialadäquat hinzunehmende Maß der Beeinträchtigung hinaus. Gleiches gilt für die Küchengerüche. Letztlich kann die Miete auch nicht gemindert werden, weil sich der Vermieter im Hof nackt sonnt. Unstreitig war insofern, dass der Vermieter damit keine gezielte Einwirkung beabsichtigt hatte. In diesem Fall verletzt nach der Rechtsprechung des BGH der – nur das ästhetische Empfinden eines anderen – verletzende Anblick nicht dessen Persönlichkeitsrecht und führt daher nicht zu einem Abwehrrecht. Diese Diskussion ist nicht neu. Bereits das Reichsgericht, das von OLG Frankfurt/M. zitiert wurde, hatte im Jahre 1904 in den „Belästigungen der

Nachbarn durch das unzüchtige Treiben in einem Grundstück keine Einwirkung i.S.d. § 906 BGB gefunden“ - wörtliches Zitat aus RG, Urteil v. 09.04.1904, V 15/04, RGZ 57, S. 239). Ausnahmen – so das OLG Frankfurt/M. – sind allerdings bei gezielten Einwirkungen denkbar, die sittenwidrigen und schädigenden Charakter haben. Errichtet jemand beispielsweise auf seinem Grundstück an der Grenze zum Nachbargrundstück einen Galgen, an dem er eine Puppe mit der Aufschrift „Ich bin ein Drecksack“ befestigt, so kann der Nachbar die Beseitigung dieser Anlage verlangen, wenn der Galgen aus der Sicht eines neutralen Beobachters mit erkennbarer Zielrichtung auf den Nachbar gerichtet ist (so LG Limburg, Urteil v. 19.02.1986, 3 S 262/85). Die ideale und nicht zielgerichtete Einwirkung durch einen unbedeckten Nachbarn stellt unter Berücksichtigung der Rechtsprechung auch bei Störungen des sittlichen oder ästhetischen Empfindens keine Einwirkung i.S.d. § 906 BGB dar und begründet keinen Unterlassungsanspruch. Dementsprechend liegt auch keine Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs und somit kein Grund für eine Mietminderung vor (OLG Frankfurt/M., Urteil v. 18.04.2023, 2 U 43/22, WuM 2023, S. 340).

Beleidigung als „dümmliche Schlampe“ ist Kündigungsgrund

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses d.h. ein Kündigungsgrund liegt vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Die ordentliche Kündigung ist daher auch bei einer schuldhaften Vertragsverletzung geringeren Gewichts möglich, die für sich genommen noch nicht zu einer außerordentlichen

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (2)



fristlosen Kündigung berechtigen würde. In dem vom LG München I entschiedenen Fall lag der vom Vermieter ausgesprochenen Kündigung der Vorwurf zugrunde, dass der Mieter gegenüber einem weiteren Bewohner des Hauses über die Hausverwalterin des Vermieters geäußert habe, dass er mit dieser „dümmlichen Schlampe aus Stuttgart“ derzeit vor Gericht stehe. Dazu hat das LG München I entschieden, dass insbes. wegen des sexistischen und sexualisierten Elements der verbalen Herabwürdigung der Hausverwalterin jedenfalls eine ordentliche Kündigung d.h. eine Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gerechtfertigt ist. Der zur Wirksamkeit der Kündigung grundsätzlich erforderliche innere Zusammenhang zwischen der Handlung des Mieters und dem Mietverhältnis ist dabei insbesondere dann gegeben, wenn die Beleidigung innerhalb des Mietanwesens gegenüber Mitmietern, Nachbarn oder Besuchern erfolgt ist. Dabei kommt es nach Auffassung des LG München I nicht darauf an, ob die dargestellte Beleidigung während der ehrverletzenden Äußerung selbst anwesend war. Die für eine ordentliche Kündigung grundsätzlich erforderliche vorherige Abmahnung hat das Gericht konkludent in der vorangegangenen Kündigung des Vermieters wegen einer Beleidigung des Nachbarn gesehen. Letztlich liege für den Vermieter ein Kündigungsgrund bereits dann vor, wenn das Vertragsverhältnis – wie vorliegend – nur durch einen von mehreren Mietern gestört wird (LG München I, Beschluss v. 08.02.2023, 14 S 7769/22, ZMR 2023, S. 467).

Schadensersatz - 200 Dübel sind noch kein „Exzess“

Etwa 200 Dübellöcher gleichmäßig verteilt in einer 8-Zimmerwohnung stellen nicht generell eine vertragswidrige Nutzung dar. Nach Auffassung des AG Paderborn liegt in diesem Fall auch noch kein sog. „Exzess“ an Dübellöchern vor. Beim

Setzen von Dübeln in angemessenem Umfang liegt keine bauliche Veränderung vor, die der Zustimmung des Vermieters bedürfte. Bei Beendigung des Mietverhältnisses müssen Dübellöcher vom Mieter fachgerecht jedenfalls dann verschlossen werden, wenn der Mieter gem. den Bestimmungen des Mietvertrages z.B. durch eine Schönheitsreparaturklausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen d.h. den Malerarbeiten verpflichtet ist und diese bei Beendigung des Mietverhältnisses fällig sind. Ist dies nicht der Fall z.B. weil eine entsprechende Klausel fehlt, unwirksam ist oder die Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind, kann der Vermieter das Verschließen der Löcher nur im Wege eines Schadensersatzanspruches verlangen. Dies setzt allerdings voraus, dass das Verhalten des Mieters vertragswidrig war d.h. insbesondere die Anzahl der Bohrlöcher das übliche Maß und damit den vertragsgemäßen Gebrauch überschritten haben. Die Rechtsprechung zur Frage, wie viele Dübellöcher noch vertragsgemäß sind, ist uneinheitlich. 50-60 Dübellöcher in einem Zimmer überschreiten jedenfalls den vertragsgemäßen Gebrauch (so z.B. AG Mönchengladbach, Urteil v. 02.08.2012, 11 C 329/11, ZMR 2013, S. 124). Auch Bohrlöcher, die der Mieter z.B. zur Montage von Plissees in den Fensterglasleisten setzen lässt, stellen eine Substanzverletzung der Mietsache dar, da solche Bohrlöcher an sensiblen Stellen der Fenster nicht ohne Weiteres und nicht ohne Zurückbleiben einer optischen Beeinträchtigung wieder verschlossen werden können (so z.B. AG Witten, Urteil v. 12.04.2018, 2 C 684/17, MDR 2018, S. 925). In dem vom AG Paderborn entschiedenen Fall ging es um etwa 200 Dübellöcher gleichmäßig verteilt in einer 8-Zimmerwohnung. Dies stellt nach Auffassung des Gerichts nicht generell eine vertragswidrige Nutzung dar. Auch ein sog. „Exzess“ an Dübellöchern liegt nicht vor. Ein Schadensersatzanspruch des Vermieters ist daher nicht gegeben (AG Paderborn, Urteil v. 30.01.2023, 51 C 35/22, ZMR 2023, S. 482).

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (3)



Eigenbedarf - Zweifel bei Verhandlungen über Miethöhe

Der Vermieter kann eine Wohnung wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn er die vermieteten Räume für sich oder seine Familien- oder Haushaltsangehörigen benötigt. Ein „Benötigen“ der vermieteten Räume ist gegeben, wenn der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme der Wohnräume für sich oder eine begünstigte Person hat.

In dem vom AG Münster entschiedenen Fall hat die Beweisaufnahme in der mündlichen Verhandlung ergeben, dass die Kündigung mit der behaupteten Absicht, die vermietete Wohnung in Zukunft als Zweitwohnsitz zu nutzen nur für den Fall gelten soll, dass Verhandlungen über die gewünschte Mieterhöhung scheitern. Insofern hat das AG Münster darauf hingewiesen, dass es zunächst unbeachtlich ist, ob die Vermieterin die Wohnung als Erst- oder Zweitwohnsitz nutzen möchte. Ein Eigenbedarf setze nicht voraus, dass der Vermieter in der Wohnung zukünftig auch seinen Lebensmittelpunkt begründen will. Auch die gelegentliche Nutzung einer Wohnung kann – zumindest, wenn diese gelegentliche Nutzung auf unbestimmte Zeit angelegt ist – einen Eigenbedarf begründen. Voraussetzung eines Eigenbedarfs ist nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts allerdings, dass dieser auch ernsthaft verfolgt wird. Macht ein Mieter z.B. gegen den vom Vermieter behaupteten Eigenbedarf unter Darlegung von zeitgleich mit der Kündigung erfolgten Verkaufsversuchen geltend, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben sei, muss das Gericht darüber Beweis erheben (so z.B. LG Berlin, Urteil v. 22.06.2016, 65 S 386/15, WuM 2016, S. 567). Die dementsprechend vom AG Münster

durchgeführte Beweisaufnahme hat ergeben, dass die Kündigung des Vermieters nur für den Fall gelten soll, dass Verhandlungen über eine vermierterseitig gewünschte Mieterhöhung scheitern. Auch die nach Ausspruch der Eigenbedarfskündigung weitergeführten Verhandlungen mit der Mieterseite über eine Mieterhöhung sind ein Indiz dafür, dass der Eigenbedarf nicht ernsthaft verfolgt wird. Die Eigenbedarfskündigung war nach Auffassung des Gerichts daher unwirksam und die Räumungsklage abzuweisen (AG Münster, Urteil v. 28.11.2022, 98 C 1780/22, WuM 2023, S. 216).

Wasserschaden - Fristlose Kündigung bei erheblich verspäteter Schadensmeldung

Der Vermieter kann ein Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich und fristlos kündigen, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 Abs. 1 BGB).

In dem vom AG München entschiedenen Fall stellte der beklagte Mieter gegen Mitternacht fest, dass aus dem Abfluss des Waschbeckens im Bad und dem Abfluss der Dusche das Wasser hoch kommt und die Toilette überlief; nach seinen Angaben „alles wie aus einer Quelle“. Er habe dann die Feuerwehr gerufen, die ca. eine halbe Stunde später eingetroffen sei. Dieser Behauptung widersprach der Bericht der Branddirektion München. Danach erfolgte die Meldung des Wasserschadens bei der Feuerwehr erst am darauffolgenden Tag nach 16 Uhr. Insofern hat der Mieter auch nicht bestritten, dass er erst zu diesem Zeitpunkt auch die Hausverwaltung informiert hat. Das Vorbringen des Mieters, er habe vorher niemanden erreicht, wies das Gericht als nicht glaubhafte Schutzbehauptung zurück.

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (4)



Damit hat der Mieter mehr als 14 Stunden mit der Schadensmeldung zu gewartet und billigend in Kauf genommen, dass an der Mietsache ein großer Schaden entsteht und auch die Wohnungen unter ihm vom Wasserschaden betroffen werden. Dieses Verhalten stellt eine schwere Sorgfaltspflichtverletzung dar, durch die die Rechte des Klägers als Vermieter in erheblichem Maß gefährdet wurden. Die Kündigung des Vermieters war daher wirksam. Die Berufung gegen das Räumungsurteil des AG München wurde vom LG München I zurückgewiesen (AG München, Urteil v. 21.07.2022, 463 C 20434/21; LG München I, 14 S 10413/22, ZMR 2023, S. 480).

Gasheizung vom Vermieter übernommen - Vermieter trägt Kosten der Erneuerung

Gemäß § 535 BGB muss der Vermieter die Mietsache einschließlich aller mitvermieteten Einrichtungen und Anlagen (z.B. Etagenheizung) auf seine Kosten instandhalten und ggfs. erneuern. Dies gilt jedoch nicht für Gegenstände oder Ausstattungen, die vom Mieter selbst in die Mieträume eingebracht wurden. Ferner nicht für Gegenstände und Einbauten (z.B. Einbauküche, Sanitärausstattung, Böden), die der Mieter von seinem Mietvorgänger erworben hat bzw. die ihm von diesem unentgeltlich überlassen wurden. Hat der Mieter die vom Vormieter in die Mieträume eingebrachten Einrichtungen nicht im Wege einer Ablösevereinbarung übernommen, hängt es von der Auslegung des mit dem Nachmieter abgeschlossenen Mietvertrags ab, ob die Einrichtungen als Bestandteile der Mietsache mitvermietet wurden und sich die Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters damit auch auf diese Einrichtungen erstreckt. Bei fest mit der Mietsache verbundenen Einbauten wird man mangels entgegenstehender

Vereinbarung im Zweifel von einer Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters ausgehen müssen (BGH, Beschluss v. 27.09.2017, XII ZR 54/16, ZMR 2018, S. 208). Gleiches gilt, wenn der Mietvorgänger die Gegenstände bzw. Einbauten nach seinem Auszug in den Mieträumen lediglich zurückgelassen hat. Auch dann ist das Eigentum nicht auf den Nachmieter, sondern auf den Vermieter übergegangen. Dies hat zur Folge, dass diese Gegenstände und Einbauten – mangels einer anderweitigen Vereinbarung – als vermierterseits gestellt und damit als mitvermietet gelten (LG Berlin, Urteil v. 16.12.2011, 63 S 170/11, GE 2012, S. 405). In diesem Fall erstreckt sich die gesetzliche Instandhaltungspflicht des Vermieters auch auf die vom Vormieter zurückgelassenen Gegenstände oder Einbauten.

In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall hatte der Vormieter eine mit Kachelofen beheizte Wohnung gemietet, anschließend eine Gasetagenheizung eingebaut. Im Mietvertrag mit dem Nachmieter wurde darauf hingewiesen, dass die Etagenheizung nicht Gegenstand des Vertrages, sondern vom Vormieter übernommen sei und der Mieter sie „auf eigene Kosten betriebe und warte“. Nachdem an der Therme ein irreparabler Defekt entstanden ist, verlangten die Mieter die Instandsetzung. Die Vermieterin erneuerte die Heizung und verlangte Erstattung der Kosten von ca. € 5.000. Amtsgericht und Landgericht Berlin wiesen die Klage der Vermieterin auf Erstattung der Kosten gegen den Mieter ab. Selbst wenn vertraglich vereinbart worden ist, dass die Etagenheizung nicht Gegenstand des Mietvertrages sein soll und der Mieter die Heizung auf eigene Kosten betreiben und warten solle, ist damit nicht eindeutig geregelt, wer für den Einbau und Ersatz einer neuen Heizungsanlage zuständig sei. Im Zweifel sei das der Vermieter, der die Versorgung der Heizung und Warmwasser schuldet (LG Berlin, Beschluss v. 10.03.2023, 63 S 249/22, GE 2023, S. 549).

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (5)



Zweifamilienhaus - Kein Sonderkündigungsrecht bei nur gelegentlicher Nutzung

Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (Zweifamilienhaus) kann der Vermieter auch ohne Vorliegen eines berechtigten Interesses d.h. eines gesetzlichen Kündigungsgrundes kündigen (§ 573a Abs. 1 BGB). Sinn und Zweck dieser Regelung ist es, im Hinblick auf das enge Zusammenwohnen und das zwangsläufig häufige Zusammentreffen der Parteien eine Lösung des Mietverhältnisses auch ohne Vorliegen der strengen Voraussetzungen des § 573 BGB (Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes z.B. Eigenbedarf) zu ermöglichen, insbes. weil in diesem Fall auch persönliche Spannungen zwischen den Parteien, die noch keinen Kündigungsgrund darstellen, zu einer Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses führen können. Voraussetzung ist, dass der Vermieter selbst im Anwesen wohnt. Dies setzt zwar nicht voraus, dass sich der Vermieter überwiegend in dem Anwesen aufhält; jedoch muss er nach der Rechtsprechung dort das Zentrum seiner privaten Lebensführung haben. Ein nur gelegentliches Benutzen der Wohnung oder z.B. eine Nutzung als „Möbellager“ reicht mit Rücksicht auf den vorerwähnten Sinn und Zweck der Regelung nicht aus.

In dem vom LG Traunstein entschiedenen Fall nutzte der im über 500 km entfernten Wuppertal lebende Vermieter die Wohnung in seinem Zweifamilienhaus in Rosenheim nur alle zwei Monate für etwa drei Tage. Nachdem es zwischen ihm und der Mieterin der anderen Wohnung zu Auseinandersetzungen gekommen ist, kündigte der Vermieter die Wohnung ohne Angabe von Gründen unter Berufung

auf sein Sonderkündigungsrecht. Das LG Traunstein wies die Klage ab mit der Begründung, dass „alle paar Monate mal vorbeischauchen“ nicht ausreichend ist, um von „Selbstbewohnen“ i.S.d. § 573a BGB sprechen zu können. Die Gefahr persönlicher Spannungen wegen räumlicher Nähe, die Grundlage des Sonderkündigungsrechts sind, bestehen kaum, wenn der Vermieter nur selten anwesend ist. Letztlich resultierten vorliegend die Auseinandersetzungen zwischen den Mietparteien auch nicht aus einem engen Zusammenleben von Vermieter und Mieterin. Die Kündigung des Vermieters war daher unwirksam (LG Traunstein, Urteil v. 03.05.2023, 3 S 2451/22).

Ausnahme von Mietpreisbremse - Angabe der Quadratmetermiete genügt

Bei Überschreiten der nach der Mietpreisbremse zulässigen Höchstmiete genügt der Vermieter seiner Auskunftspflicht über die Vormiete durch Angabe der Quadratmetermiete, wenn dem Mieter die Fläche der Wohnung bekannt war oder bekannt gemacht wurde. Dies hat das LG Berlin in einem neuen Urteil entschieden.

In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, in denen die Mietpreisbremse gilt, darf die Miete bei Neuabschluss eines Wohnungsmietvertrages nicht um mehr als 10 % über der ortsüblichen Miete liegen. Diese wird i.d.R. nach dem örtlichen Mietspiegel ermittelt. Eine Ausnahme besteht dann, wenn bereits die vom Vormieter gezahlte Miete mehr als 10 % über der ortsüblichen Miete lag. Dann darf diese Miete auch bei Neuabschluss des Mietvertrages wieder verlangt werden. Der Mieter kann vom Vermieter Auskunft über die Vormiete verlangen.

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (6)



In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall lag die vereinbarte Miete mehr als 10 % über dem örtlichen Mietspiegel. Dazu enthielt der Mietvertrag folgenden Hinweis: „Die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses betrug € 10,60/m²“. Das AG Berlin gab der Klage der Mieter auf Rückzahlung angeblich überhöhter Miete statt. Die Berufung des Vermieters zum LG Berlin hatte Erfolg. Mit der Nennung des Quadratmeterpreises der Vormiete hat der Vermieter seine entsprechende Auskunftspflicht erfüllt. Anhand dieser Auskunft kann der Mieter aufgrund der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche die gesamte Vormiete unschwer ermitteln. Zu weiteren Angaben ist der Vermieter nicht verpflichtet. Er muss weder zusätzliche Hinweise zur Vormiete geben noch erläutern, warum er berechtigt ist, die Vormiete zu fordern. Aus den Gesetzesmaterialien zum Mietrechtsanpassungsgesetz geht ferner eindeutig hervor, dass der Vermieter seiner Auskunftspflicht „durch bloße Angabe der Höhe der Vormiete“ nachkommt, ohne den Mieter über die Bedeutung dieser Information für die Zulässigkeit der Wiedervermietungsmiete informieren zu müssen (LG Berlin, Urteil v. 26.01.2023, 67 S 228/22, GE 2023, S. 496).

Keine Kündigung trotz unhaltbarem Betrugsvorwurf

Erhebliche Beleidigungen und der unberechtigte Vorwurf strafbaren Verhaltens gegen den Vermieter rechtfertigen bei einem psychisch kranken Mieter nicht ohne weiteres eine Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung, so das LG Krefeld in einem neuen Urteil. Erstattet der Mieter leichtfertig Strafanzeige gegen den Vermieter wegen eines behaupteten Betruges, ohne dass Anhaltspunkte

für ein vorsätzliches Verhalten des Vermieters bestehen (z.B. bei Berechnung der Miete), kann eine fristlose Kündigung des Vermieters nach § 543 Abs. 1 BGB wegen der Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter zulässig sein (so Bundesverfassungsgericht, Beschluss, v. 02.10.2001, 1 BvR 1372/01, WuM 2002, S. 22).

In dem vom LG Krefeld entschiedenen Fall hatte der Mieter den Vermieter zwar nicht bei der Behörde angezeigt, ihm jedoch in Zusammenhang mit einer Betriebskostennachforderung strafbares Verhalten insbes. Betrug, Untreue und Urkundenfälschung vorgeworfen. Darauf kündigten die Vermieter das Mietverhältnis fristlos. Das Amtsgericht verurteilte den Mieter zur Räumung; das LG Krefeld hob dieses Urteil wieder auf mit der Begründung, dass an die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses ein strenger Maßstab anzulegen sei. Es hielt dem Mieter zugute, dass er im Schreiben an die Vermieter nicht nur Vorwürfe und Beleidigungen geäußert hat, sondern sich auch sachlich und inhaltlich argumentativ mit der Betriebskostenabrechnung auseinandergesetzt hat. Der im Räumungsprozess vor dem Amtsgericht beauftragte Sachverständige stellte bei dem Mieter zwar eine Persönlichkeitsstörung mit mangelnder Kritikfähigkeit fest. Dies müsse – so das LG Krefeld – bei der Interessenabwägung berücksichtigt werden; ebenso der Umstand, dass das Mietverhältnis schon seit Jahrzehnten besteht und der Mieter die Vorwürfe nur gegenüber den Vermietern und nicht öffentlich geäußert hat. Die Fortsetzung des Mietverhältnisses sei den Vermietern daher nicht unzumutbar (LG Krefeld, Urteil v. 01.03.2023, 2 S 27/22, GE 2023, S. 596).

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

Wenn es Zoff am Zaun gibt

Unsere Zeitung erklärt das Nachbarschaftsrecht – Das gilt rund um den Garten

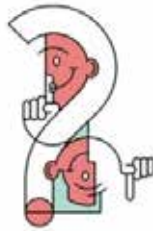
VON ANDREAS THIEME



Eigentum in München ist ziemlich teuer – manch einer zahlt sein Leben lang ab. Kein Wunder also, dass es für viele Menschen einen Nerv trifft, wenn es dann auch noch Zoff am Zaun gibt – mit den Nachbarn, die dort ebenso ein **Eigenheim** haben.

- Zum Streit kommt es oft, wenn es um die **Grundstücksgrenze** geht, beschreibt Detlef Stollenwerk in seinem neu erschienenen Buch „Meine Rechte als Nachbar“. Egal ob **Lärm, Gestank oder Rauch**: Hier stelle sich immer die Frage, inwieweit die Lebensführung oder Benutzung des eigenen Grundstücks durch **Einwirkungen des Nachbarn** beeinträchtigt wird.
- Darf der Nachbar also einen **offenen Kamin im Garten** betreiben? Ja, aber nicht dauerhaft. Hier sei die Benutzung auf acht Tage im Monat für fünf Stunden beschränkt. Belästigung durch **Grill-Rauch** muss ein Nachbar einmal pro Woche hinnehmen.
- Bei Lärm, der auf das eigene Grundstück einwirkt, ist die Lage komplizierter. Laute **Feste von Nachbarn** oder **Kinderlärm** kann man nach 22 Uhr bei der Polizei anzeigen. Lärm von Kitas oder Spielplätzen muss man aber hinnehmen – auch frühmorgens. Ein Fall fürs **Ordnungsamt** wird es, wenn Anlagen für Kinder auch noch abends benutzt werden.
- Baut der Eigentümer auf dem eigenen Grundstück, muss man die Geräusche von Mörtelmischer, Planiermaschine oder Bagger zwischen 7 und 20 Uhr hinnehmen. Ab 20 Uhr bis 7 Uhr sind werktags dagegen **Rasenmäher** verboten – sonntags generell.
- Für andere Geräte gelten wiederum Sonderregeln: **Grastrimmer, Laubbläser oder Laubsammler** dürfen nicht zwischen 7 und 9 Uhr, 13 und 15 Uhr sowie nicht zwischen 17 und 20 Uhr betrieben werden. In Städten und Gemeinden gelten nämlich **eingeschränkte Betriebszeiten**. „Behörden können im Einzelfall aber Ausnahmen zulassen“, sagt Detlef Stollenwerk.
- In vielen Fällen schützt das Gesetz das **Lärm-Opfer**. So entschied das Amtsgericht München etwa, dass ein Nachbar im Winter nicht vor 6 Uhr morgens Eis vom Auto kratzen darf, wenn er vor einer Wohnung parkt, dessen Eigentümer sein Schlafzimmer zur Straße hat. Die Nachtruhe hat in diesem Fall Vorrang.
- **Lärm durch angrenzende Sportanlagen** müssen Anwohner nicht unbedingt hinnehmen, erklärt Detlef Stollenwerk. Tennisanlagen in Wohngebieten seien mittlerweile verboten. „Bei wesentlicher Beeinträchtigung der Nachbarschaft verhängen die Gerichte ein beschränktes Spielverbot.“ Auch Fußballspiele sind wochenends zwischen 20 und 7 Uhr verboten.
- **Stichwort Tiere**: Ob man Streuner abwehren darf, ist nicht einheitlich geregelt. Gegen einen Imker kann man aber eine Unterlassung erwirken, wenn man selbst gegen Bienenstiche allergisch ist. Hier spielt die mögliche Gefährdung eine wichtige Rolle.

- „Die meisten Streitigkeiten entstehen im **Herbst**“, sagt Rudolf Stürzer, Geschäftsführer von Haus und Grund München. Dann fallen die Blätter, und wenn **große Bäume** auf dem Grundstück stehen, kann das „zu einer erheblichen Belastung für die Nachbarn werden.“ Gerade für Ältere, die das **Laub** nicht selbst wegmachen können. Die Rechtsprechung sei hier aufseiten des Baumeigentümers.
- Oft gelte das Laub als „ortsüblich“. 2013 entschied etwa das Amtsgericht München: Bis zu 15 Tonnen à 80 Liter Laub stellen „**keine übermäßige Belastung**“ dar. Hier gibt es aber durchaus regionale Unterschiede, sagt Detlef Stollenwerk. „Der **Laub- und Nadelbefall** vom Baum eines Nachbarn wird in einer durchgrünten ländlichen Gegend eher zu dulden sein als in einem dicht besiedelten Stadtviertel.“
- **Ragen Bäume oder Sträucher zum Nachbarn**, darf dieser beides auf Kosten des Verursachers entfernen lassen, erklärt Rudolf Stürzer. Laut Gesetz gibt es hier auch ein **Selbsthilferecht**: Demnach kann man die störenden Äste auch selbst abschneiden. Aber nur, nachdem man dem Nachbarn zuvor eine **angemessene Frist** gesetzt hat, die er ignoriert hat, erklärt Martin Klimesch, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in München. Laut Bundesgerichtshof gilt das **Recht auf Rückschnitt** selbst dann, wenn der Baum dadurch geschädigt oder gar absterben würde. **Wurzeln** hingegen müsse der Besitzer trimmen und auch selbst zahlen, entschied der BGH.
- Wer feststellt, dass sein Nachbar nah am **Zaun** einen Baum pflanzt, der später einmal recht groß werden könnte und Beeinträchtigungen mit sich bringt, sollte wissen: Der **gesetzliche Grenzabstand** in Bayern liegt bei zwei Metern. Wird er unterschritten, hat man gegen den Nachbarn „einen Anspruch auf Beseitigung“, erklärt Detlef Stollenwerk. Der Gesetzgeber verlange, dass man in solchen Fällen eine Beseitigungsklage beim Amtsgericht erheben muss. „Ein Rechtsanwalt ist hierzu nicht erforderlich, oftmals jedoch empfehlenswert.“
- Darf man sich **nackt sonnen** im Garten? Klares Ja. Hier spielt es allerdings eine Rolle, ob dieser Bereich des eigenen Grundstücks für die Nachbarn einsehbar ist – und sich diese gestört fühlen. Dann drohen sogar **Bußgelder**, warnen Patrick Buhrow und Dallan Sam in ihrem Ratgeber „Was Vermieter und Nachbarn nicht dürfen“.
- Ähnlich bei Videokameras oder Drohnen: Sein eigenes Grundstück darf man überwachen, die Aufnahmen dürfen aber nicht den Bereich des Nachbarn erfassen.
- Übrigens: Will man das **Nachbargrundstück betreten** – etwa für eine geplante Einfriedung entlang der Grundstücksgrenze – kann man nicht einfach rübergehen. Laut Gesetz muss man den geplanten Besuch dann „schriftlich anzeigen“.

DARF MAN DAS?**Ramsch wegwerfen**

Wenn Mieter ihre Sachen einfach im Hof oder Garten abstellen, ärgert das andere. Was man dagegen tun kann

Die Autorin hat einmal einen

Staubsauger im Keller geparkt, der rasch einen neuen Besitzer fand.

Treppenhaus, Keller und Gartenbereich prägen das Ambiente einer Wohnanlage entscheidend mit. Daher achten Vermieter meist besonders auf ein ansprechendes Erscheinungsbild. Doch so manche Gemeinschaftsfläche eines Mehrparteienwohnhauses ist mit allerlei Gerümpel vollgestellt. Im idyllischen Hinterhof stehen kaputte Fahrräder, auf der kleinen Rasenfläche rostet ein alter Grill vor sich hin. Und wem gehört der ausrangierte Fernseher im Keller? Man weiß es nicht.

So ärgert sich manch ein Vermieter über allerlei abgestellte Gegenstände im Bereich der Wohnanlage. Nicht nur, weil das nicht schön aussieht, sondern weil dadurch andere womöglich einen Teil des Hofes oder des Gartens nicht mehr nutzen können. Doch einfach entsorgen dürfen Vermieter die Objekte nicht, sagt Martina Westner, Rechtsanwältin beim Haus- und Grundbesitzerverein in München: „Vermieter dürfen Dinge nicht einfach wegschmeißen, auch wenn sie diese für herrenlos, wertlos oder gar für Müll halten.“ Entspricht der Vermieter fremdes Eigentum eigenmächtig, kann ihm eine Schadenersatzzahlung drohen, wie der Bundesgerichtshof entschied (BGH vom 14.7.2010 VIII ZR 45/09).

„Es kommt sehr häufig vor, dass Mieter bei einem Umzug Gegenstände zurücklassen“, sagt Westner. Manche haben ihren Keller ausgeräumt, aber wollen noch einige Schränke zwischenparken, bis ihre neue Wohnung vollständig renoviert ist. Andere haben es womöglich im Umzugsstress schlicht vergessen, dass an der alten Adresse noch zwei Regale im Keller auf Abholung warten. Was viele Hausverwaltungen und -eigentümer nicht wissen: „Vermieter haben eine Sorgfalts- und Obhutspflicht“, erklärt Westner. „Sie können die Sachen daher auch nicht einfach dem ehemaligen Mieter in einem Karton vor die Tür stellen – sofern sie die neue Adresse überhaupt kennen.“



vom 19.08.2023

Die Rechtsanwältin rät daher dazu, im Treppenhaus gut sichtbar einen Aushang zu machen und die Besitzer anzuschreiben und ihnen per Mitteilung eine angemessene Frist zu setzen, bis die Gegenstände abgeholt werden müssen. „Bei größeren Sachen kann die Frist vier bis sechs Wochen andauern, bei kleineren sind zwei bis drei Wochen üblich“, sagt Westner. Wichtig ist auch der Hinweis, was mit den Dingen nach Ablauf der Frist passiert. Eine Formulierung wie „Danach entsorge ich die Gegenstände“ kann hilfreich sein.

Sind die Besitzer gar nicht auffindbar zu machen, ist es vielleicht mal wieder an der Zeit, eine Entrümpelungsaktion zu machen. „Bitte entsorgen oder entfernen Sie die Gegenstände im Hof und kennzeichnen Sie ihre Fahrräder. Wir machen am Soundsovielten wieder eine Sperrmüllaktion“, könnte eine Mitteilung lauten. Die Aufwendungen für die Entsorgung können auf die Mieter umgelegt werden, wenn es sich um wiederkehrende Kosten handelt. „Wird so eine Aktion alle vier bis fünf Jahre praktiziert, gilt sie als regelmäßig“, sagt Westner. Einige Städte und Gemeinden holen Sperrmüll auch kostenlos ab.

Grundsätzlich sind Gemeinschaftsflächen wie Vorgarten, Treppenhaus, Keller, Hinterhof und Garten für Mieter benutzbare Flächen, allerdings dürfen sie diese nicht einfach ohne Rücksprache nach Gusto möblieren. „Es ist schon möglich, nach Absprache Spielgeräte oder andere Utensilien kurzzeitig aufzustellen“, sagt Westner. Ein Wäscheständer könne jedoch schon eine optische Belästigung für andere Mieter darstellen. Und mit Plastikmüll gefüllte gelbe Säcke darf man nicht einfach im Keller abstellen: „Der Keller ist kein Lagerplatz für Müll“, stellt Westner klar. Vermieter müssten Sorge tragen, dass kein Ungeziefer angelockt wird und keine Geruchsbelästigung von den Gemeinschaftsflächen ausgeht. Oft gibt die Hausordnung Auskunft über die jeweiligen Regeln.

Mieter können mit dem Vermieter auch individuell eine Vereinbarung treffen – eventuell auch gegen ein Nutzungsentgelt. Dies ist bei größeren Objekten sinnvoll. Etwa, wenn Mieter auf dem Gelände ihr Boot, Kajak oder SUP abstellen wollen. Katharina Wetzel



Nr. 33 vom 16.08.2023

**Münchener
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



in Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Eigentümerliste

Herr Stifter aus Bogenhausen

stellt folgende Frage:

Ich habe meine Hausverwaltung mehrfach schriftlich aufgefordert mir die Eigentümerliste der WEG zuzusenden. Der Verwalter reagiert nicht. Muss ich jetzt vor Gericht ziehen?



RA Simon Koch
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Sehr geehrter Herr Stifter, vielen Dank für Ihre Frage! Nach dem Beschluss des AG Hamburg-St. Georg vom 20.01.2023 - 980b C 26/22 – können Sie von Ihrem Hausverwalter lediglich verlangen, dass er Ihnen die Eigentümerliste zur Einsichtnahme vorlegt. Seit der Reform des Wohnungseigentumsrechts am 01.12.2020 sei der Auskunftsanspruch der Wohnungseigentümer grundsätzlich nach § 18 Abs. 4 WEG auf ein Einsichtsrecht beschränkt worden. Gemäß § 18 Abs.4 WEG kann jeder Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen. Zu den Verwaltungsunterlagen gehören sämtliche Dokumente, die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums relevant sind. Demnach sei auch die Eigentümerliste Teil der „Verwaltungsunterlagen“. Eine Verpflichtung zur „Herausgabe“ der Liste in Form der Übersendung bzw. Übermittlung an einen Eigentümer bestehe für die Verwaltung indessen nicht, selbst wenn dies zu einer Zeit- und Kostenersparnis sowohl für Wohnungseigentümer als auch für die Verwaltung führen kann. Nur ausnahmsweise könne aus dem Einsichtsrecht des Wohnungseigentümers auch eine Verpflichtung der Verwaltung folgen, Ablichtungen der Verwaltungsunterlagen (gegen Kostenerstattung) zu übersenden, etwa wenn eine rechtzeitige Gewährung der Einsicht – beispielsweise vor einer Eigentümerversammlung – nicht mehr ermöglicht werden könne.

Statt die Wohnungseigentümergeinschaft zu verklagen, sollten Sie also zunächst Ihren Hausverwalter unter Fristsetzung mittels eingeschriebenem Brief auffordern, Ihnen Einsicht in die Eigentümerliste zu gewähren.

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

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





Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Abendschau** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Gründen für die stark gestiegenen Baukosten

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Kontrolle von Mülltrennung – Umlegbare Betriebskosten?

Frage: Herr M. aus Dornach möchte wissen: Leider halten sich meine Mieter nicht alle an die Vorgaben zur Mülltrennung. Wenn ich jemanden extern zur Kontrolle und ggfs. zum Nachsortieren beauftrage, kann ich dann die Kosten auf die Mieter umlegen?



RA Dr. Benjamin Merkel
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND

Antwort: Ja, der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 05.10.2022 (VIII ZR 117/21) entschieden, dass die Kosten eines externen Dienstleisters für die regelmäßige Kontrolle der Müllbehälter eines Mietobjekts auf Einhaltung der kommunalen Vorgaben für die Mülltrennung auf die Mietparteien von Wohnraum als Betriebskosten umlegbar sind. Es handelt sich dabei um grundsätzlich auf den Mieter umlegbare Betriebskosten im Sinne von § 556 Abs.1 S.2 BGB, § 1 Abs.1 S.1 BetrKV. Maßgeblich sei, dass hier Kosten entstünden, die durch die Bewirtschaftung des betreffenden Grundstücks im Rahmen der Vermietung entstehen. Es liege ein regelmäßig wiederkehrender durch die Mietnutzung des Grundstücks veranlasster Aufwand vor, der insbesondere nicht den durch die Grundmiete abgedeckten Verwaltungskosten zuzuordnen sei. Es handelt sich nach Auffassung des BGH um Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 8 BetrKV. Dieser Tatbestand sei weit auszulegen und umfasse auch den privat veranlassten Aufwand des Vermieters für auf die Kontrolle und Sortierung der Müllbehälter gerichtete Tätigkeiten eines externen Dienstleisters.

Sofern Sie als Vermieter die Umlegbarkeit von Betriebskosten im Sinne der BetrKV vereinbart haben und kein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot (angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis) vorliegt, können Sie somit diese Kosten auf Ihre Mieter anteilig umlegen.

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**



WASSERSCHADEN

Darf man Mietern kündigen?

Einer unserer Mieter hatte einen Wasserschaden in der Wohnung, diesen aber sehr spät gemeldet, sodass ein hoher Schaden entstanden ist. Können wir diesem Mieter kündigen?

RALF S. (68) AUS MÜNCHEN

Dieses Problem schilderten wir unserem Experten Rudolf Stürzer. Der Rechtsanwalt ist Vorsitzender von Haus und Grund Mün-



chen. Er schreibt uns: „Der Vermieter kann ein Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich und fristlos kündigen, wenn ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.“ Er verweist auf einen kürzlich verhandelten Fall einer fristlosen Kündigung bei einer erheblich verzögerten Schadensmeldung. Ein Mieter hatte gegen Mitternacht festgestellt, dass aus dem Abfluss des Waschbeckens im Bad und dem Abfluss der Dusche das Wasser hochkommt und die Toilette überlief. Vor dem Amtsgericht München gab er an, er habe dann die Feuerwehr gerufen. Dieser Behauptung widersprach der Bericht der Branddirektion München. Danach erfolgte die Meldung des Wasserschadens bei der Feuerwehr erst am folgenden Tag nach 16 Uhr. Der Mieter hat auch nicht bestritten, dass er erst zu diesem Zeitpunkt die Hausverwaltung informiert hat. Das Vorbringen des Mieters, er habe vorher niemanden erreicht, wies das Gericht als nicht glaubhafte Schutzbehauptung zurück. Damit hat der Mieter billigend in Kauf genommen, dass an der Mietsache ein großer Schaden entsteht. Dieses Verhalten stellt eine schwere Sorgfaltspflichtverletzung dar, durch die die Rechte des Klägers als Vermieter in erheblichem Maß gefährdet wurden. Die Kündigung des Vermieters war daher wirksam.

Symbolfoto: Silas Stein/dpa



Nr. 35 vom 30.08.2023

Münchner
Wochen
Anzeiger
www.wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Entlastung für Heizölkunden

Benjamin K. fragt: Die steigenden Energiepreise sind in aller Munde. Ich habe schon von der Entlastung für Gaspreiskunden gehört. Mein Haus wird mit Öl beheizt. Gibt es hierfür auch eine staatliche Hilfe und, wenn ja, wie funktioniert sie?



RAin Florentina
Mentchell, LL.M.
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Lieber Herr K., die Gaspreisbremse funktioniert in der Tat für den Kunden einfacher und war mitunter deshalb in aller Munde. Gleichwohl hat der Gesetzgeber schließlich auch an die Heizölkunden gedacht. Man unterscheidet bei der Funktionsweise der Unterstützung zwischen leitungsgebundenen (etwa Gas und Fernwärme) und nicht leitungsgebundenen Energieträgern (etwa Heizöl, Palletts und Flüssiggas). Erstere erhalten die Unterstützung regelmäßig direkt vom Energieversorger, letztere werden einen Antrag stellen müssen. Für die Umsetzung des Härtefallfonds ist in Bayern das Bayerische Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales zuständig. Seit 15. Mai 2023 ist die Antragstellung möglich und Anträge müssen bis spätestens 20. Oktober 2023 gestellt werden. Bei der Antragstellung ist der Nachweis zu erbringen, z.B. durch Rechnung, dass die Härtefallhilfen im Entlastungszeitraum geliefert wurden (1. Januar 2022 bis 1. Dezember 2022). In Bayern genügt es, dass die Bestellung im Entlastungszeitraum aufgegeben wurde und die Lieferung bis spätestens 31. März 2023 erfolgte. Die staatliche Hilfe für Heizölkunden funktioniert dann so, dass der Heizöl-Kaufvorgang aus dem Jahr 2022 mit dem Referenzpreis 2021 verglichen wird. Zunächst müssen Sie also im Entlastungszeitraum Heizöl bestellt haben. Der Einkaufspreis muss sich sodann im Vergleich zum Referenzpreis 2021 (z.B. Heizöl 0,71 €/l inkl. USt.) mehr als verdoppelt haben. Die maßgeblichen Referenzpreise sind auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales abrufbar.

Die Entlastung je nicht leitungsgebundenem Energieträger errechnet sich gemäß folgender Berechnungsformel: Entlastung = $0,8 \times (\text{Rechnungsbetrag 2022} - 2 \times \text{Referenzpreis} \times \text{Bestellmenge})$. Die maximal mögliche Entlastung beträgt 2.000 Euro je Privathaushalt. Eine Auszahlung der Härtefallhilfe erfolgt nur dann, wenn deren Höhe mindestens 100 Euro pro Privathaushalt (bei Zentralantragstellenden höchstens 1.000 Euro) beträgt. Im vermieteten Mehrfamilienhaus muss sich der Vermieter um die Formalien kümmern und die Härtefallhilfe an die Mieter weiterreichen. In Bayern sind Aktualisierungen zu dem Thema abrufbar unter: <https://stmas.bayern.de/aktuelle-meldungen/haertefallfonds.php> Es gibt außerdem eine bundesweite Telefon-Hotline mit der Rufnummer 115.

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

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



SCHÖNHEITSREPARATUR

Wer zahlt für Dübellöcher?

Ein Mieter von uns hat in der Wohnung beim Auszug eine Menge Dübellöcher hinterlassen. Können wir da Schadenersatz verlangen?

MARTIN R. (67), MÜNCHEN

Bei Beendigung des Mietverhältnisses müssen Dübellöcher vom Mieter fachgerecht verschlossen werden, wenn der Mieter gemäß



den Bestimmungen des Mietvertrages durch eine Klausel zu Schönheitsreparaturen verpflichtet ist und diese bei Beendigung des Mietverhältnisses fällig sind. Fehlt eine entsprechende Klausel, ist diese unwirksam oder sind die Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, kann der Vermieter das Verschließen der Löcher nur im Wege eines Schadenersatzanspruches verlangen. So erklärt Rechtsanwalt Rudolf Stürzer die juristische Ausgangslage. Der Vorsitzende von Haus und Grund München weiter: „Dies setzt allerdings voraus, dass das Verhalten des Mieters vertragswidrig war, das heißt insbesondere die Anzahl der Bohrlocher das übliche Maß überschritten hat.“ Die Rechtsprechung zur Frage, wie viele Dübellöcher noch vertragsgemäß sind, ist uneinheitlich. 50 bis 60 Dübellöcher in einem Zimmer überschreiten den vertragsgemäßen Gebrauch, so das Amtsgericht Mönchengladbach (Az. 11 C 329/11). Laut Amtsgericht Paderborn stellen dagegen rund 200 Dübellöcher gleichmäßig verteilt in einer 8-Zimmer-Wohnung nicht generell eine vertragswidrige Nutzung dar (Az. 51 C 35/22).

Symbolfoto: Christin Klose/dpa

Wohnungswirtschaft und Mietrecht

vom August 2023

Bücher und Publikationen



Betriebskosten in der Praxis. Für Vermieter und Verwalter. Von *Birgit Noack* und *Martina Westmer*. Haufe Verlag, 10., völlig überarbeitete und aktualisierte Aufl. 2023. 350 Seiten, Broschur. 29,99 Euro. ISBN 978-3-648-15201-0. Zum selben Preis auch als E-Book erhältlich.

Fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen sind der häufigste Streitpunkt zwischen den Mietparteien. Das Buch unterstützt Vermieter bei der Betriebskostenabrechnung und hilft, Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

Alle wichtigen Fragen zur Betriebskostenvereinbarung und Abrechnung werden prägnant und kompakt beantwortet. Vertragsgestaltung, Fristen und die Gestaltung von Vorauszahlungen und Pauschalen werden erläutert. Die komplett überarbeitete Neuauflage berücksichtigt zudem die aktuelle Rechtsprechung und insbesondere die Neuerungen durch die Heizkostennovelle. Zahlreiche Muster, Checklisten und Beispiele helfen, die Betriebskostenabrechnung korrekt zu erstellen.

Inhalte:

- Detaillierte Übersicht umlagefähiger Kosten
- Alles Wissenswerte zum Verteilerschlüssel
- Aufteilung des CO₂-Preises zwischen Vermieter:innen und Mieter:innen
- Pflicht zum Einbau fernablesbarer Erfassungsgeräte
- Pflichten zu Verbrauchsinformationen
- Als digitale und kostenfreie Ergänzung E-Book auf mybookplus.de direkt im Browser online lesen

HAUS + GRUND MÜNCHEN / MEINUNGEN

Eigentümergeinschaft zum Heizungsgesetz: „Eine Kugel Eis“

Der Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V. vertritt die Interessen der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Der Verein ist parteipolitisch, wirtschaftlich unabhängig und Sprachrohr zugleich. Ihnen, liebe Leser und Leserinnen, möchten wir die Meinung des Vereins zum neuen Heizungsgesetz nicht vorenthalten.

„Es bleibt dabei, dass die Förderung erneuerbaren Energien einen durchschnittlichen Haushalt nur rund € 1 im Monat kostet – so viel wie eine Kugel Eis. Diese trotzig formulierte Pressemitteilung des Bundesumweltministeriums (Nr. 231/04 vom 30.07.2004) war die Reaktion des von Bündnis 90/Die Grünen geführten Ministerium auf die Kritik der Opposition an den Berechnungen des damaligen Umweltministers Jürgen Trittin, die Förderung erneuerbarer Energien würde einen durchschnittlichen Haushalt nur mit Kosten von € 1 im Monat belasten. Die Zeiten haben sich geändert: Heute kostet eine Kugel Eis ca. € 2 – immerhin das Doppelte.

Eine Heizungsanlage, die den Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes entspricht z.B. eine Hybridheizung (Kombination Gas/Wärmepumpe) für ein Haus mit 150 m² Wohnfläche kostet heute allerdings ca. € 50.000. Davon darf ein Vermieter nach dem Willen der Bundesregierung € 0,50/m² monatlich auf seine Mieter umlegen; d.h. bei 150 m² Wohnfläche monatlich € 75. Für den Mieter also tatsächlich die Kosten einer Kugel Eis – allerdings nicht im Monat, sondern pro Tag. Für den Vermieter noch deutlich ärgerlicher: Er zahlt bereits für ein Darlehen zur Finanzierung der neuen Heizung, das die große Mehrheit der Vermieter aufnehmen muss (€ 50.000 abzüglich 30 % Förderung) beim derzeitigen Zinssatz von 4 % an monatlichen Zinsen € 116 an die Bank. Mit 3 % Tilgung beläuft sich die monatliche Belastung des Vermieters zur Finanzierung der neuen Heizung auf insgesamt € 204. Bei € 75 zulässiger Mieterhöhung muss der Vermieter also monatlich € 129; jährlich € 1.550 zuschießen. Die Folge: Vermieter werden alte Heizungsanlagen reparieren bis zum 'geht nicht mehr'. Schlecht für

die Mieter wegen laufend steigender Heizkosten und schlecht für das Klima wegen hoher Emissionen. Forderungen von Haus + Grund nach einer Verbesserung der Umlagemöglichkeiten stießen bisher auf taube Ohren. Und was sagen die großen Oppositionsparteien im Deutschen Bundestag dazu? Bisher nichts. Sie überlassen offensichtlich auch hier das Feld der kleinen gefürchteten Oppositionspartei mit den drei Buchstaben und wundern sich dann über den Ausgang der Wahlen.“



Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender Haus + Grund München

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Mietpreisbremse und Indexmiete



RAin A. Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Frage: Vereinbaren Vermieter und Mieter eine Indexmiete, orientiert sich die Entwicklung der Miethöhe am Verbraucherpreisindex. Sinkt der Index, kann der Mieter die Miete reduzieren. Steigt der Index, kann der Vermieter die Miete entsprechend erhöhen. Im letzten Jahr ist der Verbraucherpreisindex aufgrund der hohen Inflation stark gestiegen, daraus folgen saftige Mieterhöhungen. Herr Plötz aus Trudering hat mit seinem Mieter einen Mietvertrag abgeschlossen, dessen Miete bei Vertragsbeginn im Rahmen der Bedingungen der Mietpreisbremse gelegen hat. Herr Plötz hat vor kurzem eine Indexmieterhöhung durchgeführt. Die erhöhte Miete liegt nunmehr über der im Rahmen der Mietpreisbremse maximal zulässigen Miethöhe von ortsüblicher Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent. Der Mieter rügt einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse und nimmt seinen Vermieter auf Rückzahlung der seiner Meinung nach zu viel gezahlten Miete in Anspruch. Zu Recht, fragt Herr Plötz?

Antwort: Nein, der Mieter hat keine Rückzahlungsansprüche gegen seinen Vermieter. Die Vorschriften über die Indexmiete (§ 557b Abs. 4 BGB) sehen ausdrücklich vor, dass die Regelungen der Mietpreisbremse (§§ 556d-556 g BGB) nur auf die Ausgangsmiete anzuwenden sind. Da diese der Mietpreisbremse entsprochen hat, kann die indexierte Miete im Laufe der Jahre auch über die Maximalmiete nach Mietpreisbremse steigen, vgl. AG Mitte vom 2.11.2022, AZ: 123 C 77/22.

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

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





HAUS + GRUND MÜNCHEN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + WOHNUNG

ANZEIGE



Heizungsgesetz – Eine Kugel Eis für die Vermieter

Vermieter werden alte Heizungen weiterbetreiben

„Es bleibt dabei, dass die Förderung erneuerbarer Energien einen durchschnittlichen Haushalt nur rund € 1 im Monat kostet – so viel wie eine Kugel Eis“. Diese trotzig formulierte Pressemitteilung des Bundesumweltministeriums (Nr. 231/04 vom 30.07.2004) war die Reaktion des von Bündnis 90/Die Grünen geführten Ministeriums auf die Kritik der Opposition an den Berechnungen des damaligen Umweltministers Jürgen Trittin, die Förderung erneuerbarer Energien würde einen durchschnittlichen Haushalt nur mit Kosten von € 1 im Monat belasten. Die Zeiten haben sich geändert: Heute kostet eine Kugel Eis ca. € 2 – immerhin das Doppelte. Eine Heizungsanlage, die den Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes entspricht, z. B. eine Hybridheizung (Kombination Gas/Wärmepumpe) für ein Haus mit 150 m² Wohnfläche, kostet heute allerdings ca. € 50.000. Davon darf ein Vermieter nach dem Willen der Bundesregierung € 0,50/m²

monatlich auf seine Mieter umlegen; d. h. bei 150 m² Wohnfläche monatlich € 75. Für den Mieter also tatsächlich die Kosten einer Kugel Eis – allerdings nicht im Monat, sondern pro Tag. Für den Vermieter noch deutlich ärgerlicher: Er zahlt bereits für ein Darlehen zur Finanzierung der neuen Heizung, das die große Mehrheit der Vermieter aufnehmen muss (€ 50.000 abzüglich 30 % Förderung) beim derzeitigen Zinssatz von 4 % an monatlichen Zinsen € 116 an die Bank. Mit 3 % Tilgung beläuft sich die monatliche Belastung des Vermieters zur Finanzierung der neuen Heizung auf insgesamt € 204. Bei € 75 zulässiger Mieterhöhung muss der Vermieter also monatlich € 129, jährlich € 1.550 zuschießen.

Das Heizungsgesetz wäre auch mit zahlreichen weiteren, für Hausigentümer katastrophalen Bestimmungen längst verabschiedet – hätte nicht ein Interview

des Präsidenten von Haus & Grund Deutschland, Dr. Kai Wamecke, mit der bekannten Zeitung mit den vier großen Buchstaben eine Lawine losgetreten – zum Ärger der Ampelkoalition, die den bis dahin unter Verchluss gehaltenen Änderungsentwurf zum Gebäudeenergiegesetz ohne große öffentliche Diskussion möglichst schnell durch die Gremien peitschen wollte. Daraus wurde nichts. Auch der nachfolgende Versuch der Regierung, die entfaltete öffentliche Diskussion durch eine schnelle Verabschiedung des Gesetzes abzuwürgen, scheiterte am Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 15.07.2023, das dieser stinkpöhligen und einer Demokratie unwürdigen Vorgehensweise der Regierung, die inzwischen auch vom Deutschen Richterbund scharf kritisiert wurde, einen Riegel vorgeschoben hat. Zahlreiche Entschärfungen des Entwurfs konnten durch eine breite öffentliche Diskussion erreicht werden, u.a., dass alte Heizungs-

anlagen repariert und bis 2045 weiter betrieben werden dürfen. Anders die Änderungen im Mietrecht: Weitgehend unbeachtet von der Öffentlichkeit wurde die Umlage der Kosten auf den Mieter beim Einbau einer gesetzeskonformen Heizungsanlage auf monatlich € 0,50/m² gekloppt. Bleibt es dabei, werden in vermieteten Objekten alte Heizungsanlagen nur noch repariert und weiter betrieben bis zum „geht nicht mehr“. Schlecht für die Mieter wegen laufend steigender Heizkosten und schlecht für das Klima wegen hoher Emissionen. Forderungen von Haus + Grund nach einer Verbesserung der Umlagemöglichkeiten zielen bisher auf taube Ohren. Und was sagen die großen Oppositionsparteien im Deutschen Bundestag dazu? Bisher nichts. Sie überlassen offensichtlich auch hier das Feld der kleinen gefürchteten Oppositionspartei mit den drei Buchstaben und wurdern sich dann über den Ausgang der Wahlen.

NEU: Energieberatung bei HAUS + GRUND MÜNCHEN

Der Klimaschutz ist für die Immobilienwirtschaft eine große Herausforderung. Das Gebäudeenergiegesetz steht nach der Sommerpause des Bundestags vor der Verabschiedung und bringt für Eigentümer gravierende Änderungen, die nicht nur für den Neubau, sondern auch die Bestandimmobilien gelten. Dabei wird HAUS + GRUND MÜNCHEN ab Mitte September sein Dienstleistungsangebot um eine

kostenfreie Energieberatung für die Mitglieder durch die Energieexperten von 42watt erweitern. Die Energieberater können im Rahmen der Präsenzberatung erste Schritte aufzeigen und darüber informieren, was für Ihre Immobilie der richtige Weg zum Energiesparen ist, welche Heizungsart sinnvoll ist, welche Fördermittel zur Verfügung stehen. Das Beraterteam besteht aus erfahrenen Energieberatern, Ingenieuren und Architekten.

Jahreshauptversammlung 2023

Über 1.500 Mitglieder konnte RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN, bei der diesjährigen Jahreshauptversammlung im vollbesetzten Festsaal des Löwenbräukellers begrüßen. Hauptthema des Abends war der Vortrag von Prof. Hans-Werner Sinn zum Thema „Stagnation, Krieg und Energiewende: ein schwieriges Umfeld für die Wohnungswirtschaft“.



u.l.: Prof. Dr. Hans-Werner Sinn, RAin Birgit Noack, stellv. Vorsitzende von H+G München, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender von H+G München.



Über 1.500 Mitglieder im großen Festsaal des Löwenbräukellers.

In der Pandemie kam die Wirtschaft ins Stocken und die durch die Staatsverschuldung hoch gehaltene Nachfrage entlud sich in der höchsten Inflation, die Deutschland in der Nachkriegszeit erlebte. Die Notenbank antwortet mit einer Zinswende. Bautätigkeit und zum Teil auch die Immobilienpreise brechen ein. Zeitgleich werden immer schärfere energiepolitische Vorgaben gemacht, die die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft untergraben. Der Vortrag versucht, einen Überblick über das Geschehen und die zugrunde liegenden Wirkungsmechanismen zu verschaffen. Den Vortrag finden Sie auf unserer Homepage unter: <https://www.haus-und-grund-muenchen.de/veranstaltungen/veranstaltungen/jahreshauptversammlung-2023>.



Annika Kreye
Energie-Effizienz-Expertin
Wohngebäude.de



Stephanie Kinshofer
Energie-Effizienz-Expertin
Wohngebäude.de



Henrik Oestreich
Energie-Effizienz-Experte
Wohngebäude.de

Ab dem 1. September können halbstündliche Termine für die Beratung in der Geschäftsstelle Sonnenstr. 13, 80331 München telefonisch (089-55141-371) vereinbart werden.



Marcel Grombal
Energie-Effizienz-Experte
Wohngebäude.de



Marcus Dietmann
Architekt und Geschäftsführer
von 42watt

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 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 16:00 bis 19:00 Uhr

Mitgliedsbeitrag

Ab € 60/-Jahr – seit 21 Jahren unverändert



Unser Team

Reihe vorne:

RA Bernhard Stocker, RA Simon Koch, Christina Schenker, RAin Martina Westner, RAin Claudia Finsterlin¹, RAin Birgit Noack – stellvert. Vorsitzende, RA Rudolf Stürzer – Vorsitzender, Eva Starzer, Sabine Grassarevic, Ruzica Milosevic, Renate Nesslau, Karina Poeschl, RAin Florentina Mantschaff², RAin Katharina RSBke, RAin/StBIn Agnes Fisch-Obermayer³

Reihe Mitte:

Nicolaus Ziegelmeier, Vera Person-Böhm, RA Alexander Schulze-Schönher¹, RA Martin Sauer², RA Heiko Wagener⁵, RA Georg Hopfensperger¹, StB Andreas Jovanic¹, RA Nicolai Utz¹, RA Dr. Benjamin Merkel, RA Harald Spöth¹, RA Detlef L. Sterns¹, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer

Reihe hinten:

Dipl.-Ing. Andreas Heisler¹, Katharina Lazovic, RA Martin Seydel, RAin Andrea Nasemann, RAin Melanie Sterns-Kolbeck¹, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, RAin Astrid Congio-Welch¹, RAin Ariane Schlegel¹, StBIn/WPIn Regine Funke-Lachotzki¹, RAin Kathrin Gerber¹, Dipl.-Arch. Eth Andrea Lange¹

¹ Fachanwältin für Steuerrecht
² Fachanwältin für Familien- und Staatsrecht
³ Fachanwältin/ anwältin für Miet- und Wohnungsgeldrentenrecht
⁴ Fachanwältin für Erbschaft
⁵ Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
⁶ Energieexperte
⁷ Einzelberater
⁸ Architektin

von Anton Rauch



Gebäudeenergiegesetz und Heizung - das raten Experten jetzt

Das Gebäudeenergiegesetz kommt. Die kommunale Wärmeplanung soll in den nächsten Jahren folgen. Gerade für Hausbesitzer mit alten Heizungen ist die Lage noch unübersichtlich und der Anreiz, jetzt Wärmepumpen einzubauen, nicht groß. Was Experten raten.

Das Für und Wider, eine Wärmepumpe einzubauen, beschäftigt viele Hausbesitzer schon länger. Das Gebäudeenergiegesetz macht zwar Vorgaben, aber mit der jetzt verabschiedeten Fassung haben Eigentümer erst einmal Zeit gewonnen.

Kommunale Wärmeplanung kommt zuerst

Städte und Gemeinden müssen hingegen innerhalb einer Frist eine Wärmeplanung erarbeiten. Große Städte sollen sie bis zum 1. Juli 2026 vorlegen, kleinere Kommunen mit weniger als 100.000 Einwohnern haben bis 2028 Zeit. Einzelne Städte haben bereits angekündigt, dass sie eine verbindliche Planung früher erstellen wollen – München beispielsweise bis zum Herbst 2023. Dann sollen alle Klarheit haben über Leitungsnetze, die Planung der Stadt und Anschlussmöglichkeiten für ihr Haus. Denn das Ziel von mindestens 65 Prozent CO₂-freien Heizungen gilt danach. Diese zeitlichen Vorgaben nehmen Druck heraus. Dafür bekämen die, die früher handelten, einen Geschwindigkeitsbonus, sagt Sigrid Goldbrunner von der Verbraucherzentrale Bayern gegenüber BR24.

Wo es die nötigen Infos zur Wärmepumpe gibt

Die Diskussion um neue Heizungsauflagen und die entsprechenden Auflagen des Gesetzes seien im Frühjahr und Sommer zwar bestimmend gewesen, meint Goldbrunner, und es habe viel Verwirrung geherrscht. Nun habe sich die Stimmung aber beruhigt, es gebe viele Informationsmöglichkeiten.

Zum Beispiel bieten sowohl die Verbraucherzentralen als auch das Wirtschaftsministerium Entscheidungshilfen und Rechner an, ob sich beispielsweise eine Wärmepumpe lohnt. Es gehe darum, dass sich Verbraucher gut für ihre eigene Immobilie informieren. Auch das Bundeswirtschaftsministerium bietet Informationen und eine Eignungsanalyse für eine Wärmepumpe an, die Bürger nutzen können. Denn über die Technologien würden sehr viele Mythen verbreitet, so Goldbrunner.

Expertin: Nach Möglichkeit schon mal Informationen einholen

Wer eine funktionierende Öl- oder Gasheizung hat, der brauche zunächst gar nichts tun. Trotzdem rät Goldbrunner sich zu informieren: Für das jeweilige Gebäude die Möglichkeiten ausrechnen lassen, möglichst einen Termin mit einem Energieberater machen, was sich mittelfristig tun lässt. Denn die Ziele des Gesetzes seien ja vorhanden: "Also in den Heizungskellern ist natürlich sehr viel zu tun. Gerade in Bayern ist es so, dass 70 Prozent der Eigentümer mit Öl und Gas heizen und das Ziel Deutschlands ist ja, dass wir bis 2045 klimaneutral heizen."



vom 08.09.2023

Gasheizungen haben eine "Lebenserwartung" von 15 bis 20 Jahren. Im Rahmen der Recherche hat BR24 Heizungen gesehen, die nach 32 Jahren noch die Emissionswerte erfüllten, die das Gesetz vorschreibt, dies wurde auch von Kaminkehrern bescheinigt. Viele haben sich auch dieses Jahr noch eine Gasheizung gekauft, sagen die Statistiken.

Besitzer von Einfamilienhäusern sollten genau prüfen

Die Verbraucherzentrale empfehle, sehr genau zu prüfen, ob nicht eine Wärmepumpe auch in einem älteren, unsanierten Gebäude Sinn ergebe, so Goldbrunner. "Wir gehen eigentlich davon aus, dass man einfach genau beachten muss: Was sind meine Investitionskosten? Also, was muss ich für die Anschaffung bezahlen? Wie wird die gefördert? Und was habe ich da für Betriebskosten?"

Hier sei die Wärmepumpe meistens im Vorteil - zumindest auf lange Sicht. Ob eine Wärmepumpe infrage kommt, lässt sich laut der Energieberaterin auch für ein älteres unsaniertes Haus abschätzen, etwa über die Vorlauftemperatur, also die Temperatur, mit der das warme Wasser in die Heizung läuft. Man könne das selber ausprobieren, so Goldbrunner. "Wenn ich die auf 50 bis 55 Grad einstellen kann und es wird noch warm, dann geht auch grundsätzlich eine Wärmepumpe. Das ist eine Faustregel." Eine Fußbodenheizung sei einerseits nicht zwingend notwendig für eine Wärmepumpe und andererseits auch im Altbau nicht grundsätzlich unmöglich.

Nach monatelangen hitzigen Debatten gab die Mehrheit des Bundestags heute grünes Licht für das Heizungsgesetz.

Verbraucherzentrale: Betriebskosten der Wärmepumpe geringer

Bei der Gesamtrechnung gilt es, Anschaffungskosten, Einbaukosten und Betriebskosten zu ermitteln. Gerade bei den Betriebskosten werde Gas in den nächsten Jahren teurer - schon durch die steigende CO2-Steuer. Diese CO2-Bepreisung wird nach Einschätzung Goldbrunners stark ansteigen. Die Investition für die Wärmepumpe wird bis Jahresende gefördert, wie es mit der Förderung weitergeht, soll bald feststehen.

Expertin: "Beim Gas zahlt der Letzte am meisten"

Die Energieberaterin warnt deshalb davor, sich von den geringeren Kosten einer Gasheizung täuschen zu lassen. Sie verweist dabei auf Ankündigungen von Energieversorgern, wie der Stadtwerke München, dass sie künftig nicht mehr sondern eher weniger in ihr Gasnetz investieren oder es zurückbauen werden. Da könne man sagen: "Beim Gas zahlt der Letzte am meisten. Wenn nicht mehr viele am Netz angeschlossen sind, müssen die übrigen einfach höhere Gebühren zahlen." Deswegen sei ihr wichtig, so Goldbrunner, sich nicht täuschen zu lassen.

Teilweise ernüchternde Angebote und Zusatzkosten

Dabei ist jedoch jedes Haus ein Einzelfall. Lage, Baustandard, Dämmung, all das spielt eine Rolle – auch die Nachbarschaft wegen der Abstandsflächen und der Möglichkeit, das surrende Außengerät einer Wärmepumpe aufzustellen. Dieter Haas besitzt am südöstlichen Stadtrand von München eine Doppelhaushälfte. Das Haus wurde Anfang der 90er Jahre gebaut. Es sieht modern aus.

Bereits im vergangenen Jahr hat sich Haas informiert und einen Energieberater um dessen Einschätzung gebeten. Der habe ihm erklärt, dass, wenn er das Haus komplett auf den neuesten Stand bringen wolle, er schon "200.000 bis 300.000 Euro in die Hand nehmen müsse", erinnert sich Haas. Das kommt für den Münchner nicht infrage. Er berichtet, dass er das Haus erst vor kurzer Zeit abbezahlt habe und es als Altersvorsorge für ihn und seine Frau diene.

Wärmepumpe und Gasheizung im Kostenvergleich

Weil Haas eine klimafreundliche Heizung anschaffen will und seine Gasheizung mit dem Kessel eben schon mehr als 30 Jahre auf dem Buckel hat, lässt er sich von einem örtlichen Installationsbetrieb ein Angebot machen. Allein für eine Wärmepumpe müsste er mehr als 60.000 Euro bezahlen, in dieser Summe sind Photovoltaik, Dämmarbeiten und Fundament noch gar nicht enthalten. Wegen der geringen Abstandsfläche



vom 08.09.2023

zum Nachbarn und den niedrigen Temperaturen im Winter benötigt er ein besonders leises und leistungsstarkes Gerät.

Haas hat eine Einrohrheizung - für die Wärmepumpe müsste er zusätzliche Rohre verlegen. Die Vergleichsrechnung spricht bei ihm für die Gasheizung. Hätte er die bestellt, wäre er mit einer neuen, sparsameren Gasheizung im Vergleich zu der, die er heute hat, mit 16.000 Euro dabei gewesen. Haas liegen einige Angebote vor. Welche Entscheidung er treffen wird, ist noch offen. Handlungsdruck hat er jedenfalls nicht, denn die Heizung läuft ja noch und kann auch weiter repariert werden.

Prognose: Vermieter werden alte Heizungen weiterbetreiben

Nicht nur Termine beim Energieberater seien im Moment schwer zu bekommen sondern auch Finanzierungen. Der Haus- und Grundbesitzerverein weist darauf hin, dass sich die Investitionen für eine neue Wärmepumpe für Vermieter kaum lohnen und führt folgendes Beispiel an: Eine Heizungsanlage, die den Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes entspricht, zum Beispiel eine Hybridheizung (Kombination Gas/Wärmepumpe) für ein Haus mit 150 Quadratmeter Wohnfläche, kostet heute circa 50.000 Euro. Davon dürfe ein Vermieter nach dem Willen der Bundesregierung 0,50 Euro/m² monatlich auf seine Mieter umlegen, "das heißt bei 150 Quadratmeter Wohnfläche monatlich 75 Euro."

Weil die Zinsen in den vergangenen Monaten allerdings stark gestiegen sind, zahlt der Eigentümer bereits für ein Darlehen zur Finanzierung der neuen Heizung, das die große Mehrheit der Vermieter aufnehmen muss (50.000 Euro abzüglich 30 Prozent Förderung), beim derzeitigen Zinssatz von vier Prozent 116 Euro monatliche Zinsen an die Bank.

Die Folge: Vermieter würden ihre alte Gasheizungsanlagen reparieren bis zum "Gehtnichtmehr", so der Vorsitzende von Haus und Grund München, Rudolf Stürzer, auf Anfrage von BR24. Das sei schlecht für die Mieter wegen laufend steigender Heizkosten und schlecht für das Klima wegen hoher Emissionen. Stürzer sagt, die Vermieter fühlten sich von Regierung und Oppositionsparteien im Stich gelassen.

Nebenkosten teilen sich Mieter und Vermieter

Seit 2023 gilt das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz, das ab der kommenden Heizperiode wirksam wird. Ziel ist eine fairere Aufteilung der CO₂-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern beim Heizen mit fossilen Brennstoffen. Die Berechnung funktioniert folgendermaßen: Für Mieter, die sich für die Kostenaufteilung interessieren oder eine Gasheizung haben, bei der sie das selber berechnen müssen, gibt es auch einen Rechner, der von der Bundesregierung bereitgestellt wird.

Je schlechter eine Wohnung gedämmt ist und je höher der CO₂-Ausstoß, desto höher auch der Anteil der CO₂-Abgabe, den Vermieter zahlen müssen. Der Anteil nimmt ab, je klimafreundlicher ihr Haus ist. Bei einem sehr geringen Ausstoß müssen Mieter die Kosten weiter allein tragen. Das sollte wiederum die Vermieter zu energetischen Sanierungen und die Mieter zum Energiesparen bewegen. Mietervertreter fürchten allerdings, dass auch die Kosten einer Sanierung, mit der Vermieter ihren Anteil senken könnten, am Ende an die Mieter weitergegeben werden.

Klimafreundliches Heizen erfordert kühles Rechnen

Fazit: Kühl rechnen, um die Wohnung einigermaßen günstig und klimafreundlich auch in Zukunft warm zu bekommen, ist nötig. Erst kommt die Wärmeplanung - die liefert die entsprechende Stadt oder Gemeinde. Dort erfährt jeder, ob ein Anschluss an ein Fern- oder Nahwärmenetz möglich ist. Das sei die einfachste Lösung, sagt auch der Architekt und Wärmeplaner Tobias Saller, der für die Energiewende in der Siedlung Margaretenau in Regensburg zuständig ist. Kommt das nicht infrage, dann lohnt sich eine Bestandsaufnahme, mittels Internetrecherche und der Besuch eines Energieberaters. Vor allem für Einfamilienhäuser, egal welchen Alters, lohnt sich die individuelle Bestandsaufnahme.

Verfassungsgericht stärkt Position der Vermieter

Im Kampf für bezahlbaren Wohnraum hat die Stadt München vor dem Bayerischen Verfassungsgerichtshof eine Niederlage erlitten. In einer am Montag veröffentlichten Entscheidung wies das Gericht eine Popularklage gegen das Zweckentfremdungsgesetz als unzulässig zurück. Anlass für die Klage war der Streit um die Zweckentfremdungssatzung, die die Stadt zum 1. Januar 2020 verschärft hatte. Demnach hätte die Stadt den Abriss von Häusern mit Mietwohnungen (was rechtlich ein Fall von Zweckentfremdung ist) nur noch genehmigt, wenn der Investor als Ausgleich neuen Mietwohnraum im selben Stadtbezirk schafft. Vorher war es möglich, für abgerissene innerstädtische Wohnungen einen Ersatz am Stadtrand zu schaffen. Gegen diese Regelungen klagte der Eigentümerverband Haus & Grund vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof und bekam Anfang 2021 recht: Eine Kommune dürfe solche Regelungen nicht erlassen.

Die Stadt erhob daraufhin Popularklage. Sie berief sich auf das Recht der kommunalen Selbstverwaltung und die Sozialbindung des Eigentums. Der Verfassungsgerichtshof sah jedoch nicht, dass Grundrechte verletzt sein könnten. OB Dieter Reiter (SPD) kritisierte, die Entscheidung gehe „leider zu Lasten der Münchner Mieter*innen“. Die Stadt fordert vom Freistaat nun eine Gesetzesänderung. **SEKR, DPA**

vom 12.09.2023

Verwaltungsrichter lassen Mieter im Stich

Gericht weist Klage der Stadt ab: Wohnraum muss nach Abriss nicht ersetzt werden

Im Kampf für bezahlbaren Wohnraum hat München eine Niederlage erlitten. Wer künftig in der Stadt Miethäuser abreißt, kann auch weiterhin nicht gezwungen werden, für Ersatzwohnraum im selben Viertel zu sorgen. Das hat der Bayerischen Verfassungsgerichtshof (VGH) entschieden, indem er eine Klage der Stadt abgewiesen hat.

Anlass für die Klage war der Streit um die Zweckentfremdungssatzung. Der zufolge mussten beim Abriss von Miethäusern neue, bezahlbare Mietwohnungen in vergleichbarer Lage gebaut werden. Der Verband Haus und Grund sah dadurch die Regelung aus dem Jahr 2017 die Entscheidungsfreiheit der Eigentümer eingeschränkt und

Anfang 2021 kippte der Verwaltungsgerichtshof bereits in einem Normenkontrollverfahren zwei Bestimmungen der Satzung. Die Stadt München erhob daraufhin Popularklage. Sie berief sich unter anderem auf das in der Bayerischen Verfassung festgelegte Recht der kommunalen Selbstverwaltung und den Anspruch auf eine

angemessene Wohnung. Der Verfassungsgerichtshof sah das anders. Es seien keine ausreichenden Anhaltspunkte zu erkennen, dass Grundrechte verletzt sein könnten. „Ersatzwohnraum ist in einer Großstadt wie München nur dann ein echter Ersatz, wenn er auch zu den gleichen Preisen und im gleichen Stadtviertel wie vorher ver-

mietet wird“, sagt OB Dieter Reiter (SPD). „Diese Entscheidung geht leider zulasten der Münchner Mieter.“ Nun sei der Freistaat als Gesetzgeber gefordert, sagt auch Sozialreferentin Dorothee Schiwy (SPD): „Das Zweckentfremdungsgesetz muss so geändert werden, dass Ersatzwohnraum auch ein echter Ersatz ist.“



Nr. 37 vom 13.09.2023

**Münchener
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Schimmelbefall bei anfälliger Bausubstanz

Frage: Ich bin Eigentümer einer Wohnung in Berg am Laim, das Gebäude wurde in den 1960er Jahren erbaut. Meine Mieterin hat mich informiert, dass sich in der Wohnung in mehreren Zimmern Schimmel gebildet hat und mindert seither die Miete. Mittels Sachverständigengutachten wurde festgestellt, dass keine baulichen Mängel Ursache für den Schimmelbefall sind. Vielmehr besteht in meiner Wohnung eine ungünstige wandnahe Aufstellung von Möbeln in den betroffenen Zimmern, die einhergeht mit einer baujahrestypischen Anfälligkeit für Schimmelbildung. Muss ich die Mietminderung meiner Mieterin akzeptieren?



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

Antwort: Nein, Ihrer Mieterin steht kein Recht auf Mietminderung zu. Durch das Gutachten konnten Sie beweisen, dass die Schadensursache nicht in Ihrem Einflussbereich liegt. Da das Gebäude aus den 1960er Jahren stammt und aufgrund dessen höhere Anforderungen an das Nutzerverhalten stellt, ist die Mieterin zu einem Wohnverhalten verpflichtet, das dem konkreten Gebäudezustand Rechnung trägt. Hierzu zählen ohne weiteres ausreichendes Lüften und Beheizen aller Räume sowie eine schadensverhütende Möblierung, die ausreichend Abstand zu den Wänden hält, vgl. ausführlich LG Hanau, Beschluss vom 13.07.2022, Aktenzeichen 2 S 2/21.

**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@hug-m.de**



Richter lassen Stadt hängen

Urteil: Wohnraum muss nach Abriss nicht ersetzt werden

Im Kampf für bezahlbaren Wohnraum hat die Stadt München eine Niederlage erlitten. Wer künftig in der Stadt Mietshäuser abreißt, kann auch weiterhin nicht gezwungen werden, für Ersatzwohnraum im selben Viertel zu sorgen. Das hat der Bayerische Verfassungsgerichtshof (VGH) entschieden, indem er eine Popularklage der Stadt abgewiesen hat.

Anlass für die Klage war der Streit um die kommunale

Zweckentfremdungssatzung. Demnach müssten beim Abriss von Mietshäusern neue, bezahlbare Mietwohnungen in vergleichbarer Lage gebaut werden. Der Verband Haus und Grund sah durch die Regelung aus dem Jahr 2017 die Entscheidungsfreiheit der Eigentümer eingeschränkt und klagte. Anfang 2021 kippte der Verwaltungsgerichtshof bereits in einem Normenkontrollverfahren zwei Bestimmungen der Satzung.

Die Stadt München erhob daraufhin Popularklage. Sie berief sich unter anderem auf das in der Bayerischen Verfassung festgelegte Recht der kommunalen Selbstverwaltung und den Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Der Verfassungsgerichtshof sah das anders. Es seien keine ausreichenden Anhaltspunkte zu erkennen, dass Grundrechte verletzt sein könnten.

„Ersatzwohnraum ist in einer Großstadt wie Mün-

chen nur dann ein echter Ersatz, wenn er auch zu den gleichen Preisen und im gleichen Stadtviertel wie vorher vermietet wird“, sagt OB Dieter Reiter (SPD). „Diese Entscheidung geht leider zulasten der Münchner Mieter.“ Nun sei der Freistaat als Gesetzgeber gefordert, sagt Sozialreferentin Dorothee Schiwy (SPD): „Das Zweckentfremdungsgesetz muss so geändert werden, dass Ersatzwohnraum auch ein echter Ersatz ist.“ SKA



Die Wohnungssuche ist in München besonders schwierig. Foto: dpa

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Zusatzkaution für Hundehaltung



*RAin A. Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Frage: Ich habe vor kurzem eine 80 qm große 3-Zimmer-Wohnung in Waldperlach vermietet. Im Mietvertrag haben wir eine Kautionsvereinbarung von drei Nettomieten vereinbart. Außerdem habe ich meinen Mietern auf deren Wunsch hin die Haltung eines mittelgroßen Hundes in der Wohnung gestattet. Meine Wohnung ist mit hochwertigem Holzparkett ausgestattet, daher haben wir eine Zusatzkaution in Höhe von 25 € pro qm Wohnfläche vereinbart. Diese sollte eventuelle Schäden durch die Krallen des Hundes absichern. Die Mieter halten die Zusatzkaution mittlerweile wegen Übersicherung für unwirksam und haben mich zur Rückzahlung aufgefordert. Bin ich verpflichtet, diese zurückzuzahlen?

Antwort: Nein, Sie sind nicht verpflichtet, die zusätzliche Kautionsvereinbarung zurückzuzahlen. Richtig ist, dass der Gesetzgeber in § 551 Abs. 1 BGB die Mietsicherheit auf höchstens drei Nettomieten begrenzt. Allerdings sind Sie mit der Gestattung der Hundehaltung ein besonderes Schadensrisiko eingegangen. Da Hunde ihre Krallen nicht einziehen können, besteht für das Parkett grundsätzlich eine erhöhte Beschädigungsgefahr. Dies rechtfertigt Ihre zusätzliche Kautionsvereinbarung, vgl. ausführlich AG Berlin Köpenick vom 13.09.2022, AZ: 7 C 36/22

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**



München scheitert mit Popularklage

Die Stadt darf Investoren, die Mietshäuser abreißen, nicht vorschreiben, im Viertel neue Wohnungen bauen zu müssen

Im Kampf für bezahlbaren Wohnraum hat die Stadt München vor dem Bayerischen Verfassungsgerichtshof eine Schlappe erlitten: Das Gericht hat eine Popularklage gegen das Zweckentfremdungsgesetz als unzulässig zurückgewiesen.

Grund für die Klage war der Streit um die Zweckentfremdungssatzung, die die Stadt zum 1. Januar 2020 verschärft hatte. Demnach hätte die Stadt den Abriss von Häusern mit Mietwohnungen (was rechtlich ein Fall von Zweckentfremdung ist) nur noch dann genehmigt, wenn der Investor als Ausgleich neue Mietwohnungen im selben Stadtbezirk schafft und außerdem die Höhe der Miete begrenzt ist. Davor war es möglich, für abgerissene innerstädtische Wohnungen einen Ersatz am Stadtrand zu schaffen – was sehr viel billiger ist.

Gegen diese Regelungen hatte der Eigentümerverband Haus & Grund vor dem Bayerischen Verfassungsgerichtshof geklagt und Anfang 2021 recht bekommen. Eine Kommune habe gesetzlich nicht das Recht, solche Regelungen zu erlassen,

hieß es damals im Urteil. Daraufhin erhob die Stadt München Popularklage. Sie berief sich unter anderem auf das in der Bayerischen Verfassung festgelegte Recht der kommunalen Selbstverwaltung, die Sozialbindung des Eigentums und den Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Der Verfassungsgerichtshof sieht das anders: Es seien keine ausreichenden Anhaltspunkte zu erkennen, dass Grundrechte oder grundrechtsgleiche Rechte verletzt sein könnten, heißt es in der Entscheidung.

Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) reagiert enttäuscht: „Ersatzwohnraum ist in einer Großstadt wie München nur dann ein echter Ersatz, wenn er auch zu den gleichen Preisen und im gleichen Stadtviertel wie vorher vermietet wird“, erklärt Reiter.



OB Dieter Reiter (SPD) ist enttäuscht von der Schlappe. M. Balk

Diese Entscheidung gehe leider zu Lasten der Münchner Mieterinnen und Mieter.

So sieht man das freilich auch beim Münchner Mieterverein. „Die Stadt bemüht sich sehr, Mieter zu schützen, aber wenn von der Landesregierung keine Hilfe mit entsprechenden Gesetzen kommt, stößt sie immer wieder an ihre Grenzen“, ärgert sich Mietervereinsvorsitzende Beatrix Zurek. „Der CSU und den Freien Wählern sind die Belange der Mieterinnen und Mieter offensichtlich nicht wichtig.“

Bei der Stadtrats-FDP dagegen fühlt man sich von der Gerichtsentscheidung bestätigt: „Gestern ist am Verfassungsgerichtshof ein Watschenbaum umgefallen – auf Dieter Reiter und seine Stadtverwaltung“, sagt Fraktionschef Jörg Hoffmann und kri-

tisiert das „investorenfeindliche Klima“ in München. „Beim Thema Schaffung von Wohnraum schießt die Landeshauptstadt dauernd über ihr Ziel hinaus und behindert das Funktionieren des Marktes.“ FDP und Bayernpartei fordern „ein Gipfeltreffen von Stadt und Freistaat mit Minister Bernreiter, auf dem der Freistaat seinen Beitrag zur Wohnungspolitik darlegt und beide Seiten ein Konzept zur Beschleunigung der baurechtlichen Verwaltungspraxis erarbeiten.“

Sozialreferentin Dorothee Schiwy (SPD) dagegen fordert den Freistaat auf, das Gesetz zur Zweckentfremdung zu ändern. Und zwar so, dass die Stadt auf einer neuen Basis strengere Regeln zur Schaffung von Ersatzwohnraum erlassen kann, die dann auch gerichtsfest sind. **AZ**



Wer ein Mietshaus abreißt, muss nun doch nicht im selben Stadtviertel neue bezahlbare Mietwohnungen bauen. Sina Schuldt/dpa

Hilfe, meine Dachterrasse ist nicht dicht!

Experte erklärt, wer für die Sanierung des Schadens zahlt

Meine Dachterrasse sollte einen neuen Holzbelag bekommen. Die Verlegefirma stoppte aber die Arbeit, nachdem ein Gutachter Wasser unter der schwarzen Dämmfolie festgestellt hatte. Inzwischen liegt der Hausverwaltung ein Sanierungsangebot vor. Wie verhält es sich mit der Haftung, falls die Sanierung durch die Eigentümerversammlung aus Kostengründen abgelehnt werden sollte?

Wie kann man ausschließen, dass die Verlegefirma haften muss, falls innerhalb ihrer Gewährleistung doch etwas passieren sollte? Mir ist sehr daran gelegen, dass die Verlegefirma den Auftrag zu Ende bringt.

INGEBORG SCHNELL (51),
ANGESTELLTE AUS
MÜNCHEN

Diese Frage gaben wir weiter an den Rechtsanwalt Rudolf Stürzer. Er ist

Vorsitzender von Haus und Grund München und auf solche Probleme spezialisiert. Er schrieb uns: „Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, alle Maßnahmen zu beschließen, die erforderlich sind, um Schäden am Sondereigentum eines Eigentümers abzuwenden. Läuft durch einen Mangel am Gemeinschaftseigentum – hier durch eine defekte Abdichtung der Dachterrasse – Wasser unter die

Dämmfolie, besteht die Gefahr, dass die Feuchtigkeit im Laufe der Zeit auch in die darunter liegenden Wohnungen eintritt.

In diesem Fall sollten gegebenenfalls unter Hinzuziehung eines Sachverständigen die erforderlichen Maßnahmen ermittelt und von der Eigentümergemeinschaft beschlossen werden. Unterlässt die Gemeinschaft in Kenntnis der vorliegenden Mängel



Wasser unter der Dämmfolie: So schaut es auf der Dachterrasse der tz-Leserin aus. Foto: privat

den entsprechenden Beschluss und die Beauftragung der Arbeiten durch die Hausverwaltung, haftet sie dem betroffenen Sondereigentümer für sämtliche Folgeschäden.“

Mit anderen Worten ausgedrückt: Die Besitzergemeinschaft muss der Sanierung zustimmen. Tut sie es nicht, haftet sie für eventuelle später entstehende Kosten.

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

Der Garagen-Zoff unter Eigentümern

Ein Leser erreichte uns mit folgender Frage: „Ich besitze eine Wohnung in einem Haus mit 28 Eigentümern. Ein Miteigentümer weigert sich, sich anteilig an den Reparaturkosten an einer Vierfach-Duplexparker-Anlage zu beteiligen, zu der er laut Teilungserklärung verpflichtet ist. Die restlichen drei sind ratlos.“



Zwischen den vier Miteigentümern der Duplexparker-Anlage besteht eine sogenannte Bruchteilsgemeinschaft (Paragraf 741 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches).

Jeder Teilhaber ist den anderen Teilhabern gegenüber verpflichtet, die Lasten sowie die Kosten der Erhaltung, der Verwaltung und einer gemeinschaftlichen Benutzung nach dem Verhältnis seines An-

teils zu tragen (Paragraf 748 BGB). Dabei ist jeder Teilhaber berechtigt, die zur Erhaltung des Gegenstandes notwendigen Maßnahmen auch ohne Zustimmung der anderen Teilhaber zu treffen; er kann verlangen, dass diese ihre Einwilligung zu einer solchen Maßregel im Voraus erteilen (Paragraf 744 Abs. 2 des BGB).

Da die Erneuerung des defekten Hydraulik-

zylinders für die Funktionsfähigkeit der Anlage notwendig ist, kann jeder Miteigentümer diese Maßnahme auch ohne Zustimmung der anderen Teilhaber treffen.

Dies gilt unabhängig davon, ob ein Miteigentümer die Anlage nutzen will. Der zahlungsunwillige Miteigentümer kann daher nicht mit Erfolg einwenden, er sei auf den Stellplatz nicht angewiesen.

Die verauslagten anteiligen Reparaturkosten können von diesem Miteigentümer eingefordert und notfalls vor Gericht eingeklagt werden. Die dadurch entstehenden Anwalts- und Gerichtskosten hat der zahlungsunwillige Miteigentümer zu tragen.

Ferner ist dieser zum Schadensersatz verpflichtet, wenn aufgrund seiner Weigerung Verzögerungen und eventuelle Nutzungs- oder Mietausfälle der anderen Miteigentümer entstehen.

Wenn derartige Streitigkeiten zwischen Mit-

eigentümern auftreten, empfehle ich, dass man zunächst das Gespräch zwischen den Beteiligten sucht. Das ist erfahrungsgemäß sinnvoll, gerade weil Wohnungseigentümer ja längere Zeit miteinander auskommen müssen und teilweise auch Tür an Tür leben. Allein schon deshalb sollte das Verhältnis nicht unnötig vergiftet werden.

In einem freundlichen privaten Schreiben kann man die Rechtslage darlegen und hier auch auf die Kosten hinweisen, die im Falle eines Rechtsstreits dann für Anwalt und Gericht entstehen würden und die den eigentlichen Streitwert oft bei weitem übersteigen. Erst, wenn keine Maßnahme mehr fruchtet, sollte man zum Rechtsanwalt gehen. Eine Klage am Gericht sollte in so einem Fall aber tatsächlich die Ultima Ratio sein.

Foto: Schlaf



Rudolf Stürzer
Geschäftsführer bei der
Eigentümer-Initiative
Haus und Grund München

Wohnungsnot: Die Lage in München & Wege aus der Krise

Kampf gegen den Kollaps

Der Bau-GAU

- ▶ Wie viele Wohnungen fehlen
- ▶ tz erklärt Gipfel-Beschlüsse
- ▶ Was Münchner Mietern droht



Nicht überall geht es mit dem Bau so gut voran wie hier in Freimham – vielerorts herrscht Baustopp.

Foto: tps, Michael Wochmann, Martin Ingegn, Martina Schaff, privat

Wohnungsangel, das brennende Thema im ganzen Land. Gestern tagte in Berlin deshalb der große Bau- und Wohnungsgipfel (s. Kasten). Auch in München ist die Not riesig. Dabei mangelt es nicht an Ideen.

2021 schrieb Antonia Cruel ihre Masterarbeit über das „ungeahnte Potential“, das in München schlummert. Rund 980 400 Quadratmeter an leeren Büroflächen errechnete sie als Studentin. So viel, dass man theoretisch in München Wohnraum für 25 138 Menschen schaffen könnte.

Heute ist es noch mehr Fläche: Nach Erhebungen des Immobilienberaters Colliers standen in der Landesbauplanungsstadt Ende 2022 im Großraum München 1,32 Millionen Quadratmeter an Gewerbeflächen leer. Natürlich können nicht in jede verwaltete Bürolandschaft Mieter einziehen, sagt Cruel. Aber: „Ohne eine kommunale Erkenntnis davon, welche Flächen überhaupt leer stehen, kann man keine Strategie zur Umsetzung erstellen“, kritisiert Cruel, die heute Architekturstudierende ist. Sie betont: „Leerstand kostet Geld“. Wie viel, das hat die 29-Jährige im Auftrag von Teamwerk Architekten für die Stadtteile Sendling, Obersendling und Sendling-Westpark im Mai hochgerechnet: Für 163 345 Quadratmeter dort angebotene Bürofläche (Leerstand) zu einem durchschnittlichen Mietpreis von 19,94 Euro ergebe sich multipliziert ein Mieteinnahmenverlust von über 3,2 Millionen Euro – im Monat!

Schon jetzt hinkt München seinen Vorgaben beim Wohnungsbau hinterher. In den den vergangenen sechs Jahren sind 46 400 neue Wohnungen entstanden – knapp 5000 weniger, als die Stadt sich zum Ziel gesetzt hatte. Dem Verein für Wohnauf Förderung zufolge fehlen in München insgesamt rund 80 000 bezahlbare Wohnungen.



Antonia Cruel, Beatrix Zurek, Stephan Kippes.

Stephan Kippes, Chef des IVD-Marktforschungsinstituts, mutmaßt, dass durch den Rückgang der erteilten Baugenehmigungszahlen der „ohnehin hohe Nachfrage- und Preisdruck an den Mietmärkten weiter angetrieben“ wird. Das befürchtet man auch beim

Mieterverein München. „Wir geben davon aus, dass die Mietpreise auf jeden Fall auf dem derzeitigen hohen Niveau bleiben und wahrscheinlich noch mal steigen werden“, so die Mietervereins-Vorsitzende Beatrix Zurek. – DANIELA POHL, ANDREA STINGLWÄGNER

„Das ist nur heiße Luft“

Was der Hausbesitzer-Boss von der Berliner Runde hält

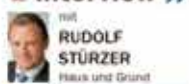
Herr Stürzer, Ihr Verband Haus und Grund nimmt an dem Bau- und Wohnungsgipfel im Kanzleramt bewusst nicht teil. Wieso?

Stürzer: Weil uns klar war: Da kommt wieder nichts als heiße Luft heraus. Es ist eine Veranstaltung, wo es um viel Kleinklein geht, aber nicht um die wirklich wichtigen, großen Schritte. Außerdem ist das natürlich Wahlkampf.

Was sind denn die wirklich wichtigen Dinge, die angegangen werden müssten?

Es gibt zwei Kernprobleme, die momentan schuld daran sind, dass der Bau stillsteht. Explodierende Baukosten und stark gestiegene Zinsen. Letzterem könnte man nur über günstige KfW-Darlehen entgegenwirken; Damit könnte der Staat dem Bauherren unter die Arme greifen. Die Baupreise sind nicht mehr nur mit der Materialverkäppung und der Ukraine-Krise zu entschuldigen. Auch die hohen Baustandards sind schuld, die die Kosten in die Höhe treiben. Diese müssen niedriger werden.

tz-Interview >>>



mit RUDOLF STÜRZER Haus und Grund

Wir haben Berechnungen angestellt, dass momentan, bei den Zinsen und derzeitigen Baukosten, der Vermieter eines Neubaus 40 Euro Miete pro Quadratmeter verlangen müsste – nur um kosten-deckend zu sein.

Offenbar will die Regierung nun den angestrebten Energieeffizienzstandard EHK4 nicht mehr anpeilen...

Das glaube ich erst, wenn es beschlossen ist.

Die Regierung will nun wohl auch die Kredithöchstbeträge beim zu verateuernden Einkommen von 60 000 auf 90 000 Euro anheben und Familien beim Erwerb von Wohneigentum fördern. Diese Einkommensgrenze ist für Münchner Verhältnisse immer noch zu gering. Sie müsste bei weit über 100 000

Euro liegen. Sonst werden Menschen gefördert, die sich sowieso niemals Wohneigentum leisten können.

Welche Dinge müssten sich noch ändern?

Man sollte darüber nachdenken, für junge Familien auf die Grunderwerbsteuer zu verzichten. Die liegt in Bayern zwar mit 3,5 Prozent noch relativ niedrig. Aber bei Münchner Preisen sind 3,5 Prozent sehr viel Geld. Wenn das wegfiel, würde das Familien helfen und den Bau ankurbeln. In München sollte man auch endlich auf so Dinge verzichten wie teure Stellplatzablässe – nicht mehr zeitgemäß.

Was wird passieren, wenn alle diese Maßnahmen, die Sie ansprechen, nicht umgesetzt werden?

Die Tendenz wird sich weiter verschlechtern. Die Mieten werden immer weiter steigen. Realistisch ist jährlich um fünf oder sechs Prozent. Damit wären wir bis 2030 bei im Schnitt 30 bis 40 Prozent höheren Mieten als jetzt.

INTERVIEW: A. STINGLWÄGNER

Der neue Bundes-Plan

Hunderttausende Wohnungen werden gebraucht, aber viel zu wenig gebaut. Gestern traf Bundeskanzler Olaf Scholz (SPD) deshalb über 90 Verbände und Vertreter von Ländern und Kommunen zum „Bündnis-Tag zum bezahlbaren Wohnraum“. Darum geht's in dem 14-Punkte-Plan, der gestern debattiert wurde:

Kein teurer Energiestandard: Der eigentlich geforderte Energieeffizienzstandard EHK4 für Neubauten kommt nun doch nicht. Dieser hätte den Energiebedarf fürs Heizen senken sollen und den Ausstoß von Klimagasen – doch das Bauen wäre noch aufwendiger und teurer geworden.

Eigentumsförderung für Familien: Die Einkommensgrenze einer Familie mit einem Kind soll von 60 000 auf 90 000 Euro erhöht werden, je weiteres Kind können es 10 000 Euro mehr sein.

In den nächsten zwei Jahren will der Bund ein Programm für den Kauf

sanierungsbedürftiger Häuser schaffen. Der Umbau leerstehender Büros und Läden zu Wohnungen soll unterstützt werden.

Bei Bauvorhaben soll es Steuervorteile durch besondere Abschreibungsregeln, die AfA, geben. Der „Klimabonus“, der Hauseigentümern beim Tausch alter, fossiler gegen neue, klimafreundliche Heizungen fördert, soll erhöht und auch auf Wohnungszuunternehmen und Vermietern ausgeweitet werden.

Den Ländern soll eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer ermöglicht werden. Die angepeilte „Wohngemeinschaftlichkeit“ soll im kommenden Jahr an den Start gehen. Dabei sollen Vermieter, die dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen, steuerlich begünstigt und gefördert werden.

Mit dem „seriellen Bauen“ könnten einmal genehmigte Häuser auch in anderen Landkreisen gebaut werden.



Bundeskanzler Olaf Scholz (SPD) und Ministerin Clara Geywitz (SPD) gestern beim Wohnungsgipfel. P. tps

Kampf gegen den Kollaps

Die Mieten steigen, bezahlbare Wohnungen sind Mangelware. Die Not auf dem Münchner Wohnungsmarkt ist riesig. Dabei mangelt es nicht an Ideen. Eine junge Architekturoberin sieht in brachliegenden Gewerbeflächen „ungeahntes Potenzial“.

VON DANIELA POHL
UND ANDREA STINGLWAGNER

2021 schrieb Antonia Cruel ihre Masterarbeit über das „ungeahnte Potenzial“, das in München schlummert. Rund 980 400 Quadratmeter Büroflächen stünden leer, errechnete sie als Studentin. So viel, dass man theoretisch in München Wohnraum für 25 138 Menschen schaffen könnte.

Und heute steht noch mehr leer: Nach Erhebungen des Immobilienberaters Colliers sind in der Landeshauptstadt Ende 2022 im Großraum München 1,32 Millionen Quadratmeter an Gewerbeflächen ungenutzt. Natürlich können nicht in jede verwaiste Bürolandschaft Mieter einziehen, sagt die Architekturoberin Cruel. Aber: „Ohne eine kommunale Erkenntnis davon, welche Flächen überhaupt leer stehen, kann man keine Strategie zur Umnutzung erstellen.“ Sie betont: „Leerstand kostet Geld.“ Wie viel, das hat die 29-Jährige im Auftrag von Teamwerk Architekten für die Stadtteile Sendling, Obersendling und Sendling-Westpark im Mai hochgerechnet: Für 163 345 Quadratmeter dort angebotener Bürofläche (Leerstand) zu einem durchschnittlichen Mietpreis von 19,94 Euro ergebe sich multipliziert ein Mietinnahmen-Verlust von über 3,2 Millionen Euro – im Monat.

Schon jetzt hinkt München seinen Vorgaben beim Wohnungsbau hinterher. In den vergangenen sechs Jahren sind 46 400 neue Woh-



Nicht überall geht es so gut voran wie hier in Freiamt – vielerorts herrscht in München derzeit Baustopp.

FOTO: MARCUS SCHLAF

nungen entstanden – knapp 5000 Wohnungen weniger, als die Stadt sich zum Ziel gesetzt hatte.

Stephan Kippes, Chef des IVD-Marktforschungsinstituts, mutmaßt, dass durch den Rückgang der Baugenehmigungen der „ohnehin hohe Nachfrage- und Preisdruck an den Mietmärkten weiter angetrieben“ werde. Das befürchtet man auch beim Mieterverein München. „Wir gehen davon aus, dass die Mietpreise auf jeden Fall auf dem derzeitigen sehr hohen Niveau bleiben und wahrscheinlich noch mal steigen“, so die Vorsitzende des Mietervereins, Beatrix Zurek. „Wichtig wäre es, nun Instrumente wie einen bundesweiten Mietstopp endlich einzusetzen.“

Bei einem Bau-Gipfel, der gestern in Berlin stattfand, wurden 14 Vorhaben beschlossen, um die Bautätigkeit anzukurbeln. In den nächsten zwei Jahren will der Bund etwa ein Programm für den Kauf sanierungsbedürftiger Häuser schaffen. Bei Bauvorhaben soll es zudem Steuervorteile durch besondere Abschreibungsregeln, die AfA, geben.

Haus-und-Grund-Chef Stürzer: „Das ist doch alles heiße Luft“

In Berlin tagte gestern der Baugipfel im Kanzleramt und debattierte über Lösungen aus der Baukrise. Das sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Verbandes Haus und Grund München, dazu:

• **Herr Stürzer, der Verband Haus und Grund nimmt an dem Gipfel im Kanzleramt bewusst nicht teil. Wieso?**

Weil uns klar war: Da kommt wieder nichts als heiße Luft heraus. Es ist eine Veranstaltung, wo es um viel Kleinklein geht, aber nicht um die wirklich wichtigen, großen Schritte. Außerdem ist das natürlich Wahlkampf.

• **Was sind die wirklich wichtigen Dinge, die angegangen werden müssten?**

Es gibt zwei Kernprobleme, die schuld daran sind, dass der Bau stillsteht. Explodierende Baukosten und stark gestiegene Zinsen. Letzterem könnte man nur über günstige KfW-Darlehen entgegenwirken: Damit könnte der Staat dem

Bauherrn unter die Arme greifen. Die hohen Baupreise sind nicht mehr nur mit der Materialverknappung und der Ukrainekrise zu entschuldigen. Auch die hohen Baustandards treiben die Kosten in die Höhe. Sie müssen wieder niedriger werden. Wir haben Berechnungen angestellt, dass bei den derzeitigen Zinsen und Baukosten der Vermieter eines Neubaus 40 Euro pro Quadratmeter Miete verlangen müsste – allein um kostendeckend zu sein.

• **Offenbar will die Regierung den angestrebten Energiesparstandard EH40 nun nicht mehr anpeilen...**

Das glaube ich erst, wenn es beschlossen ist.

• **Kredithöchstbeträge beim zu versteuernden Einkommen sollen nun von**



Rudolf Stürzer

60 000 auf 90 000 Euro angehoben werden, um Familien den Kauf vom Wohneigentum zu erleichtern.

Die Einkommensgrenze ist für Münchner Verhältnisse immer noch viel zu gering. Sie müsste bei weit über 100 000 Euro liegen. Sonst werden Menschen gefördert, die sich sowieso niemals ein Wohneigentum leisten können.

• **Was müsste sich noch ändern?**

Man sollte darüber nachdenken, für junge Familien auf die Grunderwerbsteuer zu verzichten. Die liegt in Bayern zwar mit 3,5 Prozent noch relativ niedrig. Aber bei den Münchner Preisen sind 3,5 Prozent sehr viel Geld. Das würde Familien helfen und den Bau ankurbeln.

• **Was wäre sonst die Folge?**

Die Mieten werden immer weiter steigen. Realistisch ist: jährlich um fünf oder sechs Prozent. Damit wären wir bis 2030 bei im Schnitt 30 bis 40 Prozent höheren Mieten als jetzt.

INTERVIEW: ANDREA STINGLWAGNER



Nr. 39 vom 27.09.2023

**Münchener
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Mieterhöhung und Kappungsgrenze

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



Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

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

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



Der Wahnsinn mit den Wiesn-Wohnungen

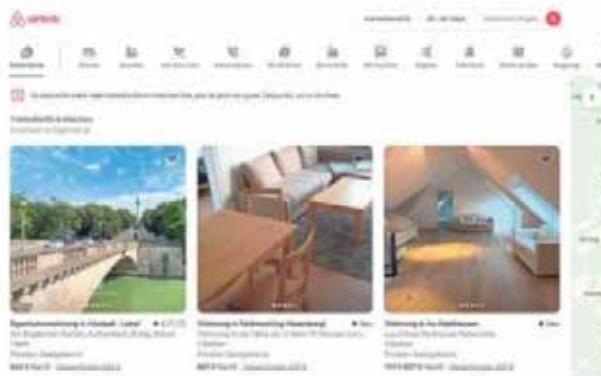
Hunderte Euro pro Nacht werden auf der Plattform airbnb während des Oktoberfests verlangt. Doch um die Untervermietung gibt es zunehmend Konflikte

Von Laura Meschede

Eine Dreizimmer-Wohnung in Laim mit zwei Doppelbetten, einer großen Couch und einem kleinen Balkon: 650 Euro. Und zwar nicht pro Monat – sondern pro Nacht. Oder das 44-Quadratmeter-Appartement in der Au für knapp 500 Euro. Ganz gewöhnliche Preise für ganz gewöhnliche Münchner Wohnungen auf der Plattform airbnb zur Wiesn-Zeit.

Während der Oktoberfest-Zeit in den Urlaub fahren, die eigene Wohnung untervermieten und am Ende des Urlaubs ein paar Tausend Euro verdient haben – das klingt nicht nur für Wiesn-Muffel nach einer verlockenden Option. Und so wimmelt es auf der Untervermietungs-Plattform airbnb aktuell an Angeboten, in denen Münchner ihre Wohnung als „perfekt für den Wiesnbesuch“, „nahe am Oktoberfest“ oder als einmalige „Möglichkeit für Wiesn-Bedienungen“ anpreisen. Mehr als zehn Prozent aller airbnb-Buchungen in München, so schreibt das die Plattform auf ihrer Webseite, konzentrierten sich 2022 auf die beiden Oktoberfest-Wochen.

„Homesharing“ wird das Prinzip von airbnb genannt. Zu deutsch: Zuhause teilen. Das klingt nett und gemeinschaftlich und als die Plattform in den 2010er-Jahren ihren Siegeszug angetreten hat, waren dementsprechend auch alle schwer begeistert. Inzwischen hat sich diese



Über airbnb kommt man zur Oktoberfestzeit an ein (teures) Zimmer.

Begeisterung weitgehend gelegt. Städte klagen über Vermieter, die heimlich Wohnraum in Ferienwohnungen umwandeln und Mieter über Nachbarn, in deren Wohnungen Feriengäste eine Party nach der anderen feiern. Die private Wohnungsvermietungs-Plattform ist ein Konfliktherd geworden.

“
Diese Konflikte kommen oft vor
“

Wer sich eine Weile durch die Angebote auf airbnb klickt, der sieht schnell, woran das liegt. Denn auffallend viele „Privatvermieter“ in München scheinen in ihrem Alltag weder Schränke noch Duschgel zu benötigen – und sich zudem in ihrem Einrichtungsgeschmack sehr stark an Hotelketten zu orientieren. So wie beispielsweise Julius, nach eigenen Angaben „Regisseur, Schauspieler und Musiker“ in München. Sei-

ne „gemütliche Wohnung in der Nähe des Oktoberfestes“ besitzt als Einrichtung: ein Bett, einen kleinen Schreibtisch, einen Sitzsack und einen Nachttisch. Unwahrscheinlich, dass Julius hier wirklich wohnt – vor allem, weil er noch drei weitere Zimmer mit ähnlich spärlicher Einrichtung auf airbnb feilbietet.

Eine Wohnung dauerhaft in ein airbnb umwandeln: Das ist in München eigentlich verboten. Denn, so argumentiert das Sozialreferat, wenn Wohnungen dauerhaft an Touristen vermietet werden, wird dadurch der ohnehin schon knappe Wohnraum noch knapper. Und zudem, das haben verschiedene Studien gezeigt, treiben die Dauervermietungen über airbnb die Mieten in die Höhe. Wer seine Wohnung mehr als acht Wochen im Jahr als Ferienwohnung vermietet, der betreibt dementsprechend nach Ansicht der Stadt eine „Zweckentfremdung von Wohnraum“ und kann mit harten Strafen belegt werden. 2022 ist das Sozialreferat in 160 Fällen erfolgreich gegen eine solche Zweckentfremdung vorgegangen.

Wer dagegen sein eigenes Zimmer während des Sommerurlaubs bei airbnb einstellt, der hat vonseiten der Stadt nichts zu befürchten: Die eigene Wohnung für

weniger als acht Wochen im Jahr unterzuvermieten, gilt nicht als Zweckentfremdung und ist dementsprechend legal.

Konflikte drohen jedoch auch hier. Denn: Wer ein Zimmer oder die ganze Wohnung untervermieten möchte, braucht die Genehmigung seines Vermieters. Ansonsten droht eine Abmahnung und im schlimmsten Fall sogar die Kündigung. „Inzwischen gibt es eine wirklich umfassende Rechtsprechung dazu, einfach, weil diese Konflikte so oft vorkommen“, sagt Rudolf Stürzer, der Vorsitzende des Haus- und Grundbesitzervereins München. Und zwar nicht nur zwischen Mietern und Vermietern, sondern auch beispielsweise in Eigentümergemeinschaften.

Denn viele Besitzer von Eigentumswohnungen sind alles andere als begeistert, wenn die Wohnung neben ihnen plötzlich zur Touristenherberge wird. „So ein airbnb-Bewohner hat einfach einen anderen Lebensrhythmus. Der ist nicht berufstätig und hat vielleicht Lust, erstmal ausgiebig zu duschen, wenn er morgens um fünf vom Feiern kommt“, sagt Stürzer. „Der Nachbar muss aber vielleicht um sechs für die Arbeit aufstehen und ist nicht begeistert.“

Stürzer sagt, es gebe keine Statistiken darüber, wie häufig es zu Konflikten rund um die Untervermietung auf der Onlineplattform kommt. Aber er sagt auch: „Meiner Wahrnehmung nach haben die Auseinandersetzungen um dieses Thema deutlich zugenommen.“

Für viele Münchner, die ihre Wohnung zur Wiesnzeit untervermietet haben, wird es freilich erst am letzten Wiesntag wirklich spannend. Dann nämlich, wenn sich herausstellt, wie gut die Wiesngäste ihre Wohnungseinrichtung behandelt haben.

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Tod des Mieters

Frage: Meine Mieterin hat seit Mitte der 1970er-Jahre bis zu ihrem Tod vor über einem Jahr zusammen mit ihrem Lebensgefährten in meiner Eigentumswohnung gelebt. Der Lebensgefährte ist nicht Vertragspartei und hat mich erst vor kurzem – also über ein Jahr später – von dem Tod meiner Mieterin in Kenntnis gesetzt. Auf Nachfrage erklärte er, er habe nicht gewusst, dass er das Versterben der Mieterin hätte anzeigen müssen. Was kann ich tun?



RAin A. Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort: In diesem Fall können Sie das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gemäß § 563 Abs. 4 BGB kündigen. Gemäß § 563 Abs. 1, 2 BGB treten Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten Haushalt geführt haben, bei dessen Tod in das Mietverhältnis ein. Die Kündigung gemäß § 563 Abs. 4 BGB setzt voraus, dass in der Person des eingetretenen Mieters ein wichtiger Grund vorliegt. Dies ist nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen und hängt davon ab, ob die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter zumutbar ist. Vorliegend bestehen erhebliche Zweifel an der Zuverlässigkeit des Lebensgefährten Ihrer Mieterin, da er Ihnen über mehr als 1 Jahr hinweg den Tod Ihrer Mieterin nicht angezeigt hat. Eintretende Mieter müssen den Vermieter zeitnah über den Tod des ursprünglichen Mieters informieren. Dies gehört zu den mietvertraglichen Nebenpflichten. Der Einwand, er habe dies nicht gewusst, vermag nicht zu überzeugen. Vielmehr obliegt es dem eintretenden Mieter, sich entsprechend über seine Pflichten zu erkundigen, zum Beispiel durch eine Online-Recherche. Das Unterlassen der Mitteilung stellt ein vertragswidriges Verhalten dar, das einen wichtigen Grund für die Kündigung gemäß § 563 Abs. 4 BGB darstellt, vgl. ausführlich AG München vom 12.10.2022, Aktenzeichen: 417 C 9024/22.

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



Was gilt bei Sanierungen im Mietverhältnis?

von Nico Kellner

Nach Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes wird es auch in Mietshäusern zu vielen energetischen Sanierungen und anderen Instandhaltungsarbeiten kommen. Wie ist die Rechtslage?

Renovierungen im laufenden Mietverhältnis sind ein häufiges Streitthema. Welche Rechte haben Mieter gegenüber der Vermieterseite und inwieweit ist eine finanzielle Umlage auf die Miete erlaubt?

Sanierungsarbeiten und Umlage der Renovierungskosten

Grundsätzlich sind Vermieter für den Erhalt der Mietsache zuständig und müssen sie auf eigene Kosten in Stand halten, erklärt der Vorsitzende des Vereins Haus & Grund München, Rudolf Stürzer.

Für Arbeiten, die über eine bloße Instandhaltung hinausgehen, sieht das Bürgerliche Gesetzbuch die Möglichkeit einer Mieterhöhung nach einer Modernisierungsmaßnahme vor. Das können

- eine energetische Sanierung,
- eine Maßnahme, die etwa den Wasserverbrauch reduziert, oder auch
- Umbauarbeiten, die die Wohnverhältnisse dauerhaft verbessern, sein.

Sonderfall Wärmepumpe

Auch bei Sanierungen, die im Zusammenhang mit dem neuen Gebäudeenergiegesetz stehen, ist eine Modernisierungsumlage grundsätzlich zulässig. So etwa, wenn der Vermieter eine Hybridheizung mit integrierter Wärmepumpe einbaut. Rechtsanwalt Stürzer weist auf einen Sonderfall hin. Denn es gebe in diesen Fällen "eine Kappung auf 50 Cent pro Quadratmeter und pro Monat".

Mieterrechte bei Sanierungen - das gilt

Geht die Umbaumaßnahme nicht vom Vermieter aus, sondern wünschen sich die Mieter selbst einen höheren Standard, besteht hierauf in der Regel kein Anspruch.

Der Mieter kann nur verlangen, dass die Wohnung in dem Zustand erhalten wird, in dem er sie angemietet hat. Rudolf Stürzer, Haus & Grund München

Mieter können etwa nicht den Einbau energieeffizienter Fenster einfordern, wenn die Wohnung mit weniger modernen Fenstern bezogen wurde. Gleiches gilt für knarrenden Parkettboden im Altbau. Stürzer empfiehlt schon beim Einzug in einem detaillierten Übergabeprotokoll festzuhalten, "wie der Zustand der Wohnung ist", um späteren Unstimmigkeiten vorzubeugen.

Schönheitsreparaturen oder Instandhaltung der Wohnung?

Abseits der großen energetischen Sanierungen, geben auch Schönheitsreparaturen immer wieder Anlass zum Streit. Denn eigentlich obliegt ja die Instandhaltung der Wohnung dem Vermieter. Andere Vereinbarungen im Mietvertrag sind aber grundsätzlich zulässig, wenn es um die Behebung von Abnutzungserscheinungen geht, die auf den Mieter zurückzuführen sind.

Es dürfen aber keine Renovierungskosten auf Mieter abgewälzt werden, die nicht auf die Nutzung der Mietwohnung zurückgehen. Außerdem dürfen Mieter durch die Klausel nicht unangemessen benachteiligt werden.

Vor Umbaumaßnahmen das Gespräch suchen

Rudolf Stürzer rät dazu, vor Beginn der Arbeiten gemeinsam über das Vorhaben zu sprechen und die Maßnahmen genau zu erklären. So könne man sich im Zweifel auf einen Kompromiss verständigen.

Wenn man sich einig ist, sollte man eine schriftliche Modernisierungsvereinbarung schließen, das ist sehr hilfreich.




Nr. 41 vom 11.10.2023

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

Die Expertenrunde

zum Thema:
Entwicklung der Immobilienpreise


Frau M. stellte die Frage: Wir überlegen, eine unserer Wohnungen zu verkaufen. Oder sollten wir damit noch warten, da – wie gelesen – die Immobilienpreise derzeit fallen?



RAin
Agnes Fischl-Obermayer
Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

Anfang Juli wurde der Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstücks- und Wohnungswerte im Bereich der Landeshauptstadt München 2022 veröffentlicht. Dieser Bericht wird jedes Jahr neu erstellt und gibt u.a. einen Überblick über die Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungspreise in München, allerdings in der Zusammenfassung der Veräußerungen des Jahres 2022. Apartments und Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 45 m² sind im Jahr 2022 in der durchschnittlichen Lage abhängig vom Baujahr mit einem Mittelwert von € 7.900/m² bis € 11.750/m² verkauft worden. Im Marktbericht 2021 ergaben sich Mittelwerte von € 8.000/m² bis € 10.250/m². Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 74 m² sind letztes Jahr in der durchschnittlichen Lage abhängig vom Baujahr mit einem Mittelwert von € 7.700/m² bis € 10.200/m² veräußert worden, was ebenfalls eine Wertsteigerung gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Jedoch muss auch erwähnt werden, dass es bei Apartments und Wohnungen in bestimmten Baujahren zu einer Reduzierung kam. So gab es z.B. bei Wohnungen in der guten zentralen Lage eine Wertminderung in der Baujahresgruppe 1970 – 1979 von € 10.300/m² auf € 9.650/m². Verschiedene Stellen haben auch für München eine Trendwende nach unten angesagt. Die Zusammenfassung der Veräußerungen aus dem Jahre 2022 gibt dieser Trendwende noch nicht recht. Dennoch ist festzustellen, dass gerade im zweiten Halbjahr deutlich weniger Umsatz verzeichnet wird. Der örtliche Gutachterausschuss hat diesen Umsatzrückgang für Wohn- und Teileigentum in seinem Frühjahrsticker mit rund 38 % berechnet. Gleichzeitig sind die Zinsen für Immobilienkredite weiter nach oben gestiegen – aktuell bei über 4 %. Sicherlich ist auch der Instandhaltungszustand der Eigentumswohnungen zu berücksichtigen und die – soweit vermietet – Höhe der vereinnahmten Miete. Eine klare Aussage, in welche Richtung sich die Preise entwickeln werden, kann daher nicht getroffen werden. Wichtig ist, dass Sie bei notwendigen Veräußerungen, beispielsweise um eine Schenkung- oder Erbschaftsteuer bezahlen können, frühzeitig beginnen, eine Zusammenstellung des Eigenkapitals (auch aus Veräußerungen) oder des Fremdkapitals (Gespräche mit den Banken) vornehmen.

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



Details zum Mietspiegel

Dietmar A. Angerer: Mietpreis-Erhöhungsspiegel; Leserforum 29. September

Herr Angerer kritisiert, dass Herr Meier „Fake News“ in die Welt setzt. Leider gehören die Ausführungen von Herrn Angerer auch zu den Fake News. Er behauptet, dass Mietspiegel miethpreistreibend sind, weil nur neu vermietete Wohnungen, aber keine Bestandswohnungen einfließen. Dies ist falsch. Gemäß § 558 Abs. 2

BGB müssen in einen Mietspiegel auch Bestandsmieten einfließen. So sind in den Münchner Mietspiegel 2023 laut amtlicher Dokumentationen nur 42 Prozent Neuetragmieten, aber 58 Prozent Bestandsmieten (mietpreisdämpfend) eingeflossen. Falsch ist, dass bei der Modernisierungsumlage von acht Prozent eine Investition nach 12,5 Jahren durch den Mieter „abbezahlt“ wäre. Tatsache ist, dass der Vermieter von der

Umlage bereits circa vier Prozent für Zinsen an die Bank zu zahlen hat, die restlichen vier Prozent auf die Abschreibung entfallen (bei einer Lebensdauer der Investition von 25 Jahren). Das ist der Grund, warum seit der gesetzlichen Reduzierung der Umlage von früher elf auf jetzt acht Prozent die Investitionsbereitschaft der Vermieter stark gesunken ist.

RA Rudolf Stürzer
Vorsitzender Haus + Grund
München

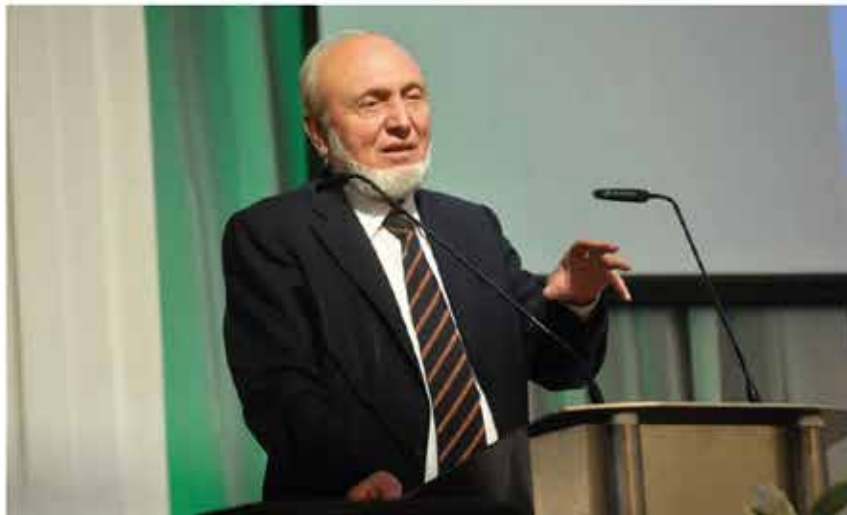
[] Promotion-Magazin

ANZEIGE

Spannende Zeiten für Eigentümer

Über 1500 Mitglieder konnte Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN, bei der diesjährigen Jahreshauptversammlung im vollbesetzten Festsaal des Löwenbräukellers begrüßen.

Haupthema des Abends war der Vortrag des renommierten deutschen Ökonomen Hans-Werner Sinn zum Thema „Stagflation, Krieg und Energiewende: ein schwieriges Umfeld für die Wohnungswirtschaft“. In seinem Vortrag verschaffte Sinn, emeritierter Präsident des ifo Instituts und Professor an der Ludwig-Maximilians-Universität München, den Mitgliedern der Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer einen Überblick über die wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre und die zugrunde liegenden Wirkungsmechanismen; unter anderem, wie die Wirtschaft in der Pandemie ins Stocken kam und die durch die Staatsverschuldung



Trotz schwieriger Zeiten sieht Hans-Werner Sinn beim beabsichtigten Kauf von Immobilien gute Chancen.

hoch gehaltene Nachfrage zu der höchsten Inflation führte, die Deutschland in der Nachkriegszeit erlebte. Die Notenbank antwortet mit einer Zinswende. Bautätigkeit und zum Teil auch die Immobilienpreise brechen ein. Zeitgleich werden immer schärfere energiepolitische Vorgaben ge-

macht, welche die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft untergraben. Das Video zum Vortrag von Hans-Werner Sinn gibt es auf der Website von HAUS + GRUND MÜNCHEN zum Nachsehen.

www.haus-und-grund-muenchen.de

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.

Zum 16. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2022 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.263 auf insgesamt 38.521 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als dreimal so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus & Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut.

Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN am 12. Mai 2023 vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet.

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

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- 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 21 Jahren unverändert

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

HAUS+GRUND MÜNCHEN

Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

Zum 16. Mal in Folge ausgezeichnet als **bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung** der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

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



	Zuwachs	Gesamt
01 München	Bayern	1.263 38.521
02 Stuttgart	Württemberg	379 22.736
03 Kiel	Schleswig-Holstein	297 11.081
04 Heildsberg	Baden	185 6.101
05 Darmstadt	Hessen	184 5.480
06 Heilbronn	Württemberg	170 6.812
07 Huzum	Schleswig-Holstein	167 2.485
08 Freiburg	Baden	163 5.926
09 Kempten	Bayern	160 3.521
10 Farchheim	Bayern	157 2.196

40.000
Kostenfreie Rechtsberatungen jährlich

26
Spezialisierte Anwälte und Steuerberater

38.000
Mitglieder in München und Umgebung

11
Neue Mitglieder pro Verein im Durchschnitt

420.000
Wohnungen und Geschäftsräume

39.000.000
Dieterberkeinnäge für Mieter-Bonitätscheck



Zwei Trends würden die Lage in München verschärfen: der Rückgang bei den Baugenehmigungen und der Zuwachs von Wohnungen, die genehmigt sind, aber nicht gebaut werden.
 FOTO: MARTIN SEIFHANN/IMAGO

Entwicklung der Preise für Mietwohnungen in München



Von Sebastian Krass

Drastischer Anstieg der Wohnungsmieten in München: Allein im vergangenen Jahr sind die Kosten für eine neu vermietete Bestandswohnung mit gutem Wohnwert um 4,3 Prozent gestiegen, von 18,70 auf 19,50 Euro pro Quadratmeter. Das geht aus der Herbstanalyse hervor, die der Maklerverband IVD Süd am Montag veröffentlicht hat. Die Durchschnittspreise für Altbauwohnungen, also mit Baujahr vor 1950, haben demnach die 20-Euro-Marke durchbrochen, mit einem Sprung von 19,40 auf 20,30 Euro pro Quadratmeter (plus 4,6 Prozent). Im Neubau sind die Mieten sogar um 5,2 Prozent auf 22,40 Euro gestiegen.

Im Frühjahr hatte der IVD für München noch einen vergleichsweise moderaten Anstieg der Wohnungsmieten um 1,4 bis 1,6 Prozent in den sechs Monaten zuvor gemeldet. In der Summe ergibt sich ein Anstieg von etwa sechs Prozent binnen eines Jahres.

Stephan Kippes, Leiter der IVD-Marktforschung, wies in einer Pressekonferenz am Montag darauf hin, dass die Steigerung der Mieten damit noch leicht unter der Inflation von 6,8 Prozent liege. Er räumte aber auch ein, dass das vielen Mieterinnen und Mietern wenig helfe, weil sie in ihren Löhnen noch keinen Ausgleich für die Inflation bekommen hätten.

Zudem prognostiziert Kippes für München „weiter steigende Mieten, alles andere wäre sehr überraschend. Ich würde nicht, woher eine Entspannung des Mietwohnungsmarktes kommen sollte“. Ein entscheidender Faktor dabei ist nach seiner Einschätzung, dass sich wegen der gestiegenen Kreditzinsen viel weniger Menschen eine Eigentumswohnung leisten

Mieten steigen drastisch

Allein seit dem Frühjahr sind die Preise um mehr als vier Prozent geklettert, für Altbauten auf über 20 Euro pro Quadratmeter. Und der Maklerverband IVD sieht reichlich „Stoff für künftige Steigerungen“. Ein Überblick

könnten und deshalb bei der Suche nach einem neuen Zuhause auf den Mietmarkt ausweichen.

Und, so warnt Kippes, in nächster Zeit würden zwei weitere Trends die Lage eher verschärfen: der Rückgang bei den Baugenehmigungen und der zu erwartende Zuwachs beim Bauüberhang, also Wohnungen, die genehmigt sind, aber nicht gebaut werden.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen und Einfamilienhäuser ist nach Auskunft der Stadt im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem gleichen Zeitraum im Vorjahr um 7,8 Prozent auf 4315

zurückgegangen. In diesem Trend sieht Kippes „den Stoff für künftige Steigerungen im Mietbereich“.

Hinzu kommen laut Kippes die Schwierigkeiten, in die viele private Bauherren wegen gestiegener Zinsen und Baukosten gekommen seien. Es sei „zu befürchten“, dass von den genehmigten Wohnungen „noch ein erheblicher Teil gestoppt wird oder gar nicht aus der Pipeline kommt“.

Noch deutlicher als bei Wohnungen sind die Anstiege der Mieten für Reihenmittelhäuser, einem allerdings sehr viel kleineren Marktsegment: Bei schon bestehenden Häusern sind die Vermietungspreise

laut IVD um 5,7 Prozent auf 2800 Euro gestiegen, im Neubau sogar um 6,9 Prozent auf 3100 Euro, auch diese Angaben beziehen sich jeweils nur auf das vergangene halbe Jahr.

Interessant in der Auswertung ist auch die Spanne der Mieten in Münchens Stadtvierteln. Sie reicht – bezogen auf Bestandswohnungen mit gutem Wohnwert – von 15,10 Euro pro Quadratmeter in Riem und Hasenberg bis zu 25,50 Euro in Alt-Bogenhausen, wobei diese Gegend eher weniger vom Mietwohnungsmarkt geprägt ist. Anders als etwa die Maxvorstadt (22,60 Euro) oder Pasing (17,70 Euro). Stadtweit sind die

Mieten für Bestandswohnungen über die vergangenen zehn Jahre um 39 Prozent gestiegen.

Gegenläufig zu den Mieten entwickeln sich derzeit die Kaufpreise für Wohnungen und Wohnbau-Baugrundstücke in der Stadt. Im Herbst 2023 hat der IVD für das zurückliegende halbe Jahr ein Preisabschlag zwischen fünf und 8,1 Prozent registriert – nachdem es im halben Jahr davor bereits fünf bis 10,1 Prozent gewesen waren. Über ein Jahr gesehen sind die Preise also um teils deutlich mehr als zehn Prozent gefallen – nachdem sie allerdings zuvor über Jahre rasant gestiegen waren, auch deutlich schneller als die Mieten.

Sind schnellere Baugenehmigungen und weniger Vorgaben eine Lösung?

So ist der Durchschnittspreis für Bestandswohnungen laut IVD auf 8075 Euro pro Quadratmeter gesunken, aber damit immer noch auf dem Niveau von 2021.

Die Krise auf dem Wohnungsmarkt beschäftigt auch die Kommunalpolitik. Im September haben Oberbürgermeister Dieter Reiter und die SPD-/Volt-Stadtratsfraktion sich mit Vertretern der privaten Immobilienwirtschaft getroffen. Die Unternehmen forderten unter anderem eine Abkehr von den 2021 verschärften Vorgaben, die die Stadt im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (Sobon) macht. Und sie bitten, dass die Verwaltung ihre Abläufe vereinfacht, um schneller zu Baugenehmigungen zu kommen. Reiter lässt die Vorschläge nun vom Planungsreferat prüfen. Noch in diesem Jahr will er bei einem Folgetreffen über „konkrete Lösungsvorschläge“ sprechen.

SZ im Dialog: Wer soll das noch bezahlen?

München ist ein teures Pflaster. Hier zu leben, hatte schon immer seinen Preis. Die gestiegenen Zinsen haben Wohneigentum für viele unerschwinglich werden lassen. Die Folgen auf dem Immobilienmarkt sind eindeutig: Es werden deutlich weniger Wohnungen verkauft, der Druck auf den Mietmarkt steigt weiter. Eine Gegenbewegung? Ist aktuell nicht in Sicht. Gestiegene Zinsen und Kosten bremsen den Bau von neuen

Wohnungen. Die Folgen werden in einiger Zeit zu erleben sein – vermutlich in Form von noch höheren Mieten. Oder glückt doch eine Trendwende? Liegt das Heil in Genossenschaftsmodellen? Wie kann die Politik gegensteuern? Über diese Fragen sprechen Ulrike Heidenreich und René Hofmann, die Leiter des Ressorts München, Region und Bayern der SZ, mit Verena Dietl (SPD), Münchens Dritter Bürgermeisterin, Rudolf

Stürzer, dem Vorsitzenden von „Haus und Grund“ München, Gima-Vorstandsmitglied Ariane Groß sowie dem bau- und wohnungspolitischen Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion Daniel Föst am Montag, 23. Oktober, beim SZ im Dialog im Süddeutschen Verlag, Hultschiner Straße 8, 81677 München. Veranstaltungsbeginn 19 Uhr, Einlass ab 18.30 Uhr. Anmeldung unter: sz-erleben.sueddeutsche.de

SZ

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Eigentümerliste

**Herr Stifter aus Bogenhausen stellt folgende Frage:
Ich habe meine Hausverwaltung mehrfach schriftlich
aufgefordert mir die Eigentümerliste der WEG zuzu-
senden. Der Verwalter reagiert nicht. Muss ich jetzt
vor Gericht ziehen?**



RA Simon Koch
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Sehr geehrter Herr Stifter, vielen Dank für Ihre Frage! Nach dem Beschluss des AG Hamburg-St. Georg vom 20.01.2023 - 980b C 26/22 – können Sie von Ihrem Hausverwalter lediglich verlangen, dass er Ihnen die Eigentümerliste zur Einsichtnahme vorlegt. Seit der Reform des Wohnungseigentumsrechts am 01.12.2020 sei der Auskunftsanspruch der Wohnungseigentümer grundsätzlich nach § 18 Abs. 4 WEG auf ein Einsichtsrecht beschränkt worden. Gemäß § 18 Abs.4 WEG kann jeder Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen. Zu den Verwaltungsunterlagen gehören sämtliche Dokumente, die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums relevant sind. Demnach sei auch die Eigentümerliste Teil der „Verwaltungsunterlagen“. Eine Verpflichtung zur „Herausgabe“ der Liste in Form der Übersendung bzw. Übermittlung an einen Eigentümer bestehe für die Verwaltung indessen nicht, selbst wenn dies zu einer Zeit- und Kostenersparnis sowohl für Wohnungseigentümer als auch für die Verwaltung führen kann. Nur ausnahmsweise könne aus dem Einsichtsrecht des Wohnungseigentümers auch eine Verpflichtung der Verwaltung folgen, Ablichtungen der Verwaltungsunterlagen (gegen Kostenerstattung) zu übersenden, etwa wenn eine rechtzeitige Gewährung der Einsicht - beispielsweise vor einer Eigentümerversammlung - nicht mehr ermöglicht werden könne.

Statt die Wohnungseigentümergeinschaft zu verklagen, sollten Sie also zunächst Ihren Hausverwalter unter Fristsetzung mittels eingeschriebenem Brief auffordern Ihnen Einsicht in die Eigentümerliste zu gewähren.

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**



„Kaufpreise fallen - Mieten steigen“



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

eine Entwicklung, die es im Großraum München schon lange nicht mehr gegeben hat: Sinkende Immobilienpreise bei langer Vermarktungsdauer zumindest in Teilbereichen des Marktes. Haben Kaufinteressenten jetzt eine bessere Verhandlungsposition? Werden Immobilien jetzt erschwinglicher? Sicherlich für diejenigen, die in der komfortablen Lage sind und den Kaufpreis überwiegend aus Eigenkapital bezahlen können. Die meisten Käufer müssen allerdings einen großen Teil finanzieren und haben jetzt das Problem, dass die aufgrund der langen Niedrigzinsphase explosionsartig gestiegenen Kaufpreise auch in Zukunft nicht annähernd in dem Maß nachgeben werden, wie die Zinsen für eine Finanzierung gestiegen sind. Im Gegenteil: Zu befürchten ist ein weiterer Zinsanstieg. Heißt: Die monatliche Belastung ist deutlich höher als noch vor ein oder zwei Jahren. Also den Traum von der eigenen Immobilie endgültig beerdigen oder zumindest zurückstellen? Nur wenn es wirtschaftlich überhaupt nicht mehr darstellbar ist. Wenn es lediglich teurer oder belastender wird, muss berücksichtigt werden, dass auch Mieten teurer werden wird. Der Wohnungsbau stagniert d.h. das Angebot bleibt knapp; dagegen steigt die Nachfrage durch unverändert starken Zuzug, durch immer noch zunehmende Pro-Kopf-Wohnfläche und insbesondere auch durch die zahlreichen Gutverdiener, die den beabsichtigten Immobilienkauf aufgegeben bzw. zurückgestellt haben, jetzt in den Mietmarkt „flüchten“ und dort die Preise hochtreiben. Dabei kann sich ein Mieter auch nie sicher sein, ob er in der Wohnung bleiben kann solange er will. Das Restrisiko für den Mieter – Eigenbedarf des Vermieters – verwirklicht sich gerade in diesen schwierigen Zeiten immer häufiger. Ein großes Problem gerade im Alter, wenn beim Eintritt in die Rente die Einkünfte meist drastisch sinken, die Mieten aber weiter steigen und es daher immer schwieriger wird, eine neue Wohnung zu finden. Die Entscheidung für Kauf oder Miete erfordert gerade jetzt eine besonders sorgfältige Abwägung aller Für und Wider.

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

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

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 Modernisierungumlage sowie aktuelle BGH-Urteile fehlen nicht.

- Stichworte von A wie Abmahnung bis Z wie Zahlungsverzug
- Verschärfte Mietpreishremse – was Sie künftig beachten müssen
- Reduzierung der Modernisierungumlage
- 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 €

VOM EIGENEN MIETER BELEIDIGT Dürfen wir ihm kündigen?

Unser Mieter hat mich beleidigt. Die genau-
en Worte will ich nicht wiederholen. Aber so
kann das nicht weitergehen. Können wir
ihm kündigen? ANDREA E. (67), MÜNCHEN

Bei Beleidigun-
gen kennen
Gerichte oft
wenig Gnade,
weiß Rudolf
Stürzer. Der
Rechtsanwalt
ist Vorsitzen-
der von Haus
und Grund



München. Er verweist auf einen Fall vom
Landgericht München I. Einer vom Vermieter
ausgesprochenen Kündigung lag der Vorwurf
zugrunde, dass der Mieter gegenüber einem
weiteren Bewohner die Hausverwalterin
„dummliche Schlampe aus Stuttgart“ ge-
nannt habe. Das Landgericht entschied, dass
gerade wegen des sexistischen und sexuali-
sierten Elements der verbalen Herabwürdi-
gung eine ordentliche Kündigung gerechtfertigt
ist. Der zur Wirksamkeit der Kündigung
erforderliche innere Zusammenhang zwi-
schen der Handlung des Mieters und dem
Mietverhältnis ist dabei gegeben, wenn die
Beleidigung innerhalb des Mietanwesens ge-
genüber Mitmietern, Nachbarn oder Besu-
chern erfolgt ist. Dabei kommt es nicht darauf
an, ob die Beleidigte während der ehrverlet-
zenden Äußerung selbst anwesend war. Die
für eine ordentliche Kündigung erforderliche
vorherige Abmahnung hat das Gericht in der
vorangegangenen Kündigung des Vermieters
wegen einer Beleidigung des Nachbarn gese-
hen. Für den Vermieter liege ein Kündigungs-
grund bereits vor, wenn das Vertragsverhält-
nis nur durch einen von mehreren Mietern
gestört wird. Symbolfoto: David-Wolfgang Ebener/dpa



HAUS + GRUND

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM

Bundestag beschließt neues Gebäudeenergiegesetz

Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer, Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

Nachdem vor der Sommerpause des deutschen Bundestages das Bundesverfassungsgericht die Verabschiedung des umstrittenen „Habeck'schen Heizgesetzes“ (im Fachjargon: Gebäudeenergiegesetz: GEG) noch im Eilverfahren gestoppt hatte, wurde am 08.09.2023 nunmehr der letzte Gesetzesentwurf vom Bundestag verabschiedet. Der Bundesrat hat am 29.09.2023 zugestimmt, somit kann das Gesetz zum 01.01.2024 in Kraft treten. Gegenüber den ursprünglichen Plänen wurden – auch aufgrund der massiven Kritik von Haus & Grund – einige Änderungen vorgenommen.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass keineswegs eine Austauschpflicht für voll funktionsfähige Heizungen besteht. Diese dürfen weiterhin betrieben und auch – soweit und solange wie möglich – repariert werden. Oftmals wird fälschlicherweise dargestellt, dass jede Heizung nach 30 Jahren ausgetauscht werden muss. Dieses Betriebsverbot (§ 72 GEG) besteht bereits seit mehreren Jahren und gilt auch weiterhin für sogenannte Konstanttemperaturkessel, Niedertemperaturkessel oder Brennwertkessel (zumeist am Außentemperaturfühler an der Hausfassade erkennbar) dürfen weiterhin betrieben werden, auch wenn diese älter als 30 Jahre sind. Erst ab 2045 gilt ein generelles Betriebsverbot für Heizungen, die ausschließlich mit fossilen Brennstoffen bestückt werden können. Lediglich wenn der Austausch des ganzen Heizkessels nach dem 01.01.2024 notwendig ist, müssen die neuen Vorschriften eingehalten werden. Insbesondere müssen Heizungen mindestens 65% der bereitgestellten Wärme aus erneuerbaren Energien erzeugen. Im Folgenden sind die größten Neuerungen des beschlossenen Gesetzes dargestellt:

- Kommunale Wärmeplanung:

Parallel um Gebäudeenergiegesetz wird im Wärmeplanungsgesetz (WPG) die flächendeckende Wärmeplanung für alle Gemeinden und Städte verpflichtend. Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern müssen bis zum 30.06.2026 und Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern bis zum 30.06.2028 Wärmepläne erstellen, um für die Gebäudeeigentümer Planungssicherheit zu schaffen. Diese sind vergleichbar mit Flächennutzungsplänen und stellen in Karten und Textform die derzeitige und die geplante zukünftige Wärmeversorgungsstruktur für die gesamte Gemeinde dar. Hierin werden also etwa bestehende Gas- oder Fernwärmenetze sowie Ausbaupläne für zukünftige Netze kartographiert.

- Neubaugebiete müssen ab 01.01.2024

mindestens 65% erneuerbare Energien einsetzen.

- Kein generelles Einbauverbot für Gas- und Ölheizungen in Bestandsimmobilien oder bei Baulücken:

Es dürfen auch nach dem 01.01.2024 neue Gas- und Ölheizungen verbaut werden, die ihre Energie nicht zu mindestens 65% aus erneuerbaren Energien gewinnen, solange keine kommunale Wärmeplanung vorliegt (§ 71 Abs. 8 GEG). Auch dürfen über den 01.01.2026 hinaus Ölheizungen eingebaut werden, da diese mit sog. e-fuels betrieben werden können. Beim Einbau einer neuen Gas- oder Ölheizung muss allerdings eine Beratung durch eine fachkundige Person (§§ 60b Abs. 3 S. 2, 88 Abs. 1 GEG - z.B. Schornsteinfeger, Heizungsbauer, Energieberater) stattfinden, die über mögliche Kostenrisiken einer fossil betriebenen Heizungsanlage u.a. vor dem Hintergrund der zu erwartenden steigenden Preise für fossile Brennstoffe durch den europäischen Emissionshandel aufklärt. Auch über die Betriebskostenentwicklung aufgrund des ab 2029 stufenweise ansteigenden verpflichtenden Bezugs von Biomethan oder grünem oder blauem Wasserstoff sind sie aufzuklären sowie über die möglichen Auswirkungen der Wärmeplanung (§ 71 Abs. 11 GEG). Zudem muss sichergestellt sein, dass das verbaute Heizungsmodell ab 01.01.2029 mindestens 15 Prozent, ab 01.01.2035 mindestens 30 Prozent und ab 01.01.2040 mindestens 60 Prozent der bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder Wasserstoff einschließlich deren Derivate erzeugen kann (§ 71 Abs. 9 GEG). Diese Regelungen finden auch entsprechende Anwendung bei der Schließung von Baulücken in einem Baugebiet, deren bauplanungs-rechtliche Zulässigkeit der zu errichtenden Gebäude sich aus den §§ 34, 35 BauGB in der jeweils geltenden Fassung oder aus § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB ergibt (§ 71 Abs. 10 GEG).

- Bei Vorliegen einer kommunalen Wärmeplanung muss die Wärme zu mindestens 65% aus erneuerbaren Energien gewonnen werden oder dieses Kriterium muss jedenfalls als erfüllt gelten. Beispielsweise ist bei einer Wärmepumpe zwar nicht sichergestellt, dass der Strom aus mehr als 65% erneuerbaren Energien herrührt; da aber der Eigentümer auf die Stromerzeugung kaum Einfluss hat, gilt dieses Kriterium per Gesetz als erfüllt. Ähnlich liegt der Fall etwa bei der Fernwärme.

Hier stehen im Grunde folgende Möglichkeiten zur Auswahl:

- Anschluss an ein Wärmenetz (§ 71b GEG)
- Einbau einer Wärmepumpe mit Wärmequelle Luft, Erdreich oder Wasser (§ 71c GEG)
- Einbau einer Biomasseheizung auf Basis flüssiger (§ 71f GEG) oder fester Biomasse (§ 71g GEG) – z.B. Pelletsheizung
- Einbau einer Hybridheizung (fossile Heizung und 65 %-EE-Technologien)
- Einbau einer Stromdirektheizung (§ 71d GEG) in gut gedämmten Häusern und in Ein- und Zweifamilienhäusern, wenn Eigentümer selbst darin wohnt

- Übergangsregelungen:

In § 71i GEG ist nunmehr eine allgemeine Übergangsfrist von 5 Jahren geregelt. Nicht nur bei einer Heizungshavarie (ungeplanter Totalausfall), sondern auch bei einem geplanten Heizungsaustausch darf für höchstens 5 Jahre eine andere Heizungsanlage verbaut und betrieben werden, die nicht die 65%-Anforderung erfüllt. Hierbei darf es sich auch um eine gebrauchte Heizungsanlage handeln.

Eine Übergangsfrist von bis zu 10 Jahren sieht das Gesetz (§ 71j GEG) vor, wenn ein Vertrag zur Lieferung von mindestens 65% der Wärme aus erneuerbaren Energien sowie zum Anschluss an ein Wärmenetz abgeschlossen wird und sich der Netzbetreiber hierin verpflichtet das Gebäude innerhalb von 10 Jahren an das Wärmenetz anzuschließen und in Betrieb zu nehmen.

Wasserstofffähige Heizungen („H2-ready“) dürfen gem. § 71k GEG sogar bis 31.12.2044 ohne Einhaltung der 65%-Anforderung betrieben werden, sofern das Objekt in einem Wasserstoff-Ausbaubereich liegt oder eine Planung zur Umstellung des Gasnetzes auf Wasserstoff bis 2045 vorliegt und diese Pläne von der Bundesnetzagentur genehmigt sind.

- Gasetagenheizungen oder Einzelöfen:

Ein großes Thema sind Gasetagenheizungen. Liegt eine kommunale Wärmeplanung vor, muss jede neu eingebaute Gasetagenheizung die 65%-Anforderung erfüllen.

Zusätzlich ist in § 71l GEG geregelt, dass innerhalb von 5 Jahren ab Ausfall der ersten Gasetagenheizung der Eigentümer oder die WEG entscheiden muss, ob weiterhin dezentral oder zentral geheizt werden soll. Soll weiterhin dezentral geheizt werden, gilt die allgemeine Übergangsfrist von 5 Jahren. Soll hingegen auf Zentralheizung umgestellt werden, so verlängert sich diese Frist um bis zu 8 Jahre.

Die Eigentümer haben dann ab Ausfall der ersten Gasetagenheizung höchstens 13 Jahre Zeit bis die neue Zentralheizung, die die 65%-Anforderung erfüllt, in Betrieb geht.

- Weitere Regelungen:

- Es besteht keine generelle Austauschpflicht für Heizungsanlagen
- Bei Gebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten wird ein „Heizungscheck“ innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren nach Einbau der Heizungsanlage Pflicht (§ 60b GEG). Hierbei wird geprüft, ob die Anlage möglichst energieeffizient läuft, also ob etwa effiziente Pumpen verbaut, die Rohre gedämmt oder aber ob die Heizkurven optimal eingestellt sind. Sodann muss die Heizung optimiert werden und zudem ist ein hydraulischer Abgleich vorzunehmen (§ 60c GEG).
- Auf Verlangen muss der Vermieter Nachweise über den Heizungscheck und über die ggf. gebotene und erfolgte Optimierung dem Mieter vorlegen.

- Ausnahmen:

Ursprünglich sollte nur eine Ausnahme für Eigentümer, die 80 Jahre oder älter waren und das Objekt selbst bewohnt haben, eingeführt werden. Diese Klausel wurde durch eine altersunabhängige Härtefallregelung ersetzt, die auch sachliche Gründe für eine soziale Härte zulässt. Zudem wurde beschlossen, dass sich Eigentümer auf unbillige Härte berufen können und gem. § 102 GEG auf Antrag von den Regelungen befreien lassen können, wenn das Investitionsvorhaben nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Gebäudewert steht oder aufgrund besonderer persönlicher Umstände die Erfüllung der Anforderungen des Gesetzes nicht zumutbar ist.

- Mietrechtliche Regelungen:

Der Einbau einer Heizungsanlage, die die Anforderungen des GEG erfüllt, soll nunmehr als eigene Modernisierungsmaßnahme in § 555b Nr. 1a BGB mitaufgenommen werden. Es bestehen dann insofern zwei Möglichkeiten: Eine Mieterhöhung kann nach der bisherigen energetischen Modernisierung (§ 555b Nr. 1 BGB) oder nach der neuen Maßnahme (§ 555b Nr. 1a BGB) durchgeführt werden.

HAUS UND WOHNUNG MÜNCHEN



HAUS UND WOHNUNG

www.hug-m.de



Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer
Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

Bei der energetischen Sanierung (§ 555b Nr. 1 BGB) muss der Vermieter Instandhaltungskosten und Abnutzungsgrad der alten Heizung berücksichtigen und entsprechend abziehen (§ 559 Abs. 2 S. 2 BGB). Er kann dann die Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen (§ 559 Abs. 1 BGB). Voraussetzung für die neue Variante ist, dass der Vermieter staatliche Zuschüsse in Anspruch genommen hat. Dann darf er die Miete um 10% erhöhen (§ 559e BGB). Hierbei ist ein Pauschalabzug von 15% für Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen.

In beiden Fällen besteht allerdings bzgl. der Heizung eine neue Kappungsgrenze: So darf sich die monatliche Miete um nicht mehr als € 0,50 je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen.

Für weitere Maßnahmen, wengleich sie in Zusammenhang mit dem Heizungseinbau stehen (z.B. bei einer Wärmedämmung), gilt diese spezielle Kappungsgrenze nicht. Hier gilt die Kappungsgrenze von € 2,00 bzw. € 3,00 des § 559 Abs. 3a BGB. Allerdings werden die € 0,50 der Heizungsmodernisierung angerechnet, so dass die € 2,00 bzw. € 3,00 nicht überschritten werden dürfen. Bei Indexmietverträgen (gem. § 557b BGB) sind Mieterhöhungen wegen Modernisierung ausgeschlossen. Trotz der staatlichen Regelung zum Einbau einer GEG-konformen Heizung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, ist eine Mieterhöhung nach der neuen Variante ebenso ausgeschlossen worden (§ 557b Abs. 2 S. 2 BGB).

- Änderungen der Heiz- und Betriebskostenverordnung für Wärmepumpen

Bisher waren Gebäude von der Heizkostenverordnung ausnahmsweise (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 HeizKV) ausgenommen, wenn dieses mittels Wärmepumpe beheizt wurde. Diese Ausnahme entfällt, so dass auch bei Wärmepumpen künftig die Heizkosten nach Verbrauch erfasst und abgerechnet werden müssen.

So müssen gem. § 12 Abs. 3 HeizKV bis zum 30. September 2025 Wärmeerfassungsgeräte angebracht und die Heizkosten ab der darauf folgenden Heizperiode gemäß den Regelungen der Heizkostenverordnung erfasst und abgerechnet werden. Aus diesem Grund werden in die Betriebskostenverordnung nun auch die zur Wärmeherzeugung verbrauchten Stromkosten aufgenommen.

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 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
Vormittag:	Montag bis Donnerstag	13:30 bis 16:00 Uhr
	Freitag	13:30 bis 15:45 Uhr
Neu:	Montag bis Freitag	16:00 bis 19:00 Uhr

Persönliche Beratung

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

Förderung:

Im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wird es bei der BAFA Investitionszuschüsse und bei der KfW-Förderkredite mit Tilgungszuschüssen ab 01.01.2024 geben. Der Austausch und Einbau einer GEG-gerechten Heizungsanlage soll mit einer einkommensunabhängigen Grundförderung von 30% bezuschusst werden. Bei selbstgenutzten Wohnobjekten ist zudem eine weitere 30%ige Förderung vorgesehen, wenn das zu versteuernde Einkommen bis zu € 40.000 pro Jahr und Haushalt beträgt. Einen sog. „Klima-Geschwindigkeitsbonus“ von zusätzlichen 20% kommt hinzu, wenn selbstnutzende Eigentümer bis einschließlich 2028 auf eine GEG-konforme Heizung umrüsten. Danach schmilzt dieser Betrag alle 2 Jahre um drei Prozentpunkte ab.

Förderungen und Boni können insgesamt auf bis zu 70% kumuliert werden, allerdings sind die förderfähigen Investitionskosten bei einem Einfamilienhaus auf € 30.000 gedeckelt. Bei einem Mehrfamilienhaus ist die Deckelung für die erste Wohneinheit auf € 30.000, für die zweite bis sechste Wohneinheit auf je € 10.000, ab der siebten Wohneinheit für jede weitere auf € 3.000 begrenzt.

Eine weitere Förderungen von 15% wird es für zusätzliche Gebäude-Energieeffizienzmaßnahmen wie etwa Wärmedämmung, Fenstertausch, Modernisierung der Anlagentechnik geben. Bei Vorliegen eines Sanierungsfahrplans kommen weitere 5% hinzu. Die maximal förderfähigen Investitionskosten für Effizienzmaßnahmen liegen bei € 60.000 pro Wohneinheit mit Sanierungsfahrplan bzw. € 30.000 ohne Sanierungsfahrplan. Zuschussförderungen für Effizienzmaßnahmen können, müssen aber nicht zusammen mit einer Zuschussförderung für den Heizungsaustausch beantragt werden.

Zusätzlich wird es zinsvergünstigte KfW-Kredite für Haushalte mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen von € 90.000 geben. Insbesondere sollen diese Kredite Eigentümern zur Verfügung stehen, die auf dem freien Markt aufgrund von Alter oder Einkommen keine Kredite erhalten würden. Der Bund wird hierbei das Ausfallrisiko übernehmen.

www.hug-m.de
www.zinsen08.de/haus-und-grund
Interessante Urteile von HAUS + GRUND MÜNCHEN unter www.immostar.de/recht



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



Präsenzseminare

Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

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



Sicherer Umgang mit Handwerkern

Für Eigentümer und Vermieter

Worauf müssen Sie bei der Beauftragung von Handwerkern achten? Wie erkennen und reklamieren Sie Mängel? Das Buch gibt Antworten auf diese und weitere Fragen und unterstützt Sie bei der Planung, Überwachung und Endabnahme von Reparaturen und Baumaßnahmen.

In diesem Buch erfahren Sie detailliert, wie Sie Angebote einholen, Rechnungen prüfen und welche Gewährleistungspflichten Sie kennen müssen, um Ihre Ansprüche durchzusetzen. Die Autorinnen begleiten Vermieter und Eigentümer von der Handwerkersuche bis zur Endabnahme und zeigen auf, wie Sie Ärger und Streitigkeiten mit Handwerkern vermeiden.

Inhalt:

- Vorbereitung – Angebot und Ausschreibung
- Beauftragung – auf einen Handwerker festlegen
- Kontrolle – die Beobachtung der Umsetzung
- Abnahme – die Handwerkerleistungen prüfen
- Bezahlung – die Rechnung begleichen
- Mängel – das Haus untersuchen
- Energie – Sparen für Ökologie und Ökonomie

Arbeitshilfen online:

- Rechtssichere Formulare, Musterbriefe und Gesetze



**inkl. Arbeitshilfen
online**

Autorinnen:
Kathrin Gerber,
Andrea Nasemann
1. Auflage 2017,
182 Seiten
Preis: 29,95 €



Bauen, bauen, bauen: Das klingt markig. Zwischen 2017 und 2022 wurden jährlich im Schnitt aber nicht einmal 8000 Wohnungen in München neu errichtet.

FOTO: LORENZ MEHLICH

„Lieber schneller als immer der perfekte Standard“

Wie kann es gelingen, Mieten in der Stadt bezahlbar zu machen? Bürgermeisterin Dieltl, FDP-Politiker Föst und Immobilienvertreter diskutieren bei einer SZ-Veranstaltung, was sich auf dem Wohnmarkt verändern muss

Von Sebastian Krass

Um anschaulich zu machen, was aus ihrer Sicht ein wirklich großes Problem ist, nimmt Ariane Groß die Barrierefreiheit. „Brauchen wir wirklich in 100 Prozent der neuen Wohnungen Barrierefreiheit?“, fragt sie. Dass die Antwort aus ihrer Sicht „nein“ ist, muss Groß gar nicht aussprechen, das weiß jeder im Saal. Denn: „Das kostet ein Heidengeld.“ Natürlich würde die Genossenschaftsvertreterin Groß niemals in Zweifel ziehen, dass barrierefreie Wohnungen im Neubau enorm wichtig sind. Es geht ihr nur um den Anteil – und es geht ihr insgesamt um die Auflagen, die Bauherrinnen und Bauherren erfüllen müssen: „Ist das, was wir im Moment bauen, wirklich sinnvoll?“

SZ IM DIALOG

Denn hohe Baukosten treiben natürlich in der Konsequenz auch die Mieten für Wohnungen in die Höhe. Und darum geht es in einer Gesprächsrunde der Reihe „SZ im Dialog“ an diesem Montagabend. „Mieten in München. Wer soll das noch bezahlen?“ lautet der Titel der Veranstaltung, die im Hochhaus des Süddeutschen Verlags stattfindet und von Ulrike Heidenreich und René Hofmann, Leiterin und Leiter des Ressorts München, Region und Bayern, moderiert wird. Eine Woche zuvor hat der Maklerverband IVD neue Zahlen zur Lage auf dem Münchner Mietmarkt vorgelegt: Demnach sind die Kosten für neu vermietete Bestandswohnungen binnen eines halben Jahres um 4,3 Prozent gestiegen, auf 19,50 Euro, im Neubau sogar um mehr als fünf Prozent auf 22,40 Euro.

Ariane Groß, Vorstandsmitglied der Genossenschaftlichen Immobilienagentur (Gima), vertritt in der Runde die Interessen gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen. Sie richtet ihren Appell nach weni-

ger Vorschriften vor allem an die Politik, an diesem Abend vertreten durch Münchens Dritte Bürgermeisterin Verena Dieltl (SPD) und den FDP-Bundestagsabgeordneten Daniel Föst – die beide im Lauf des Abends noch den einen oder anderen Hinweis von Rudolf Stürzer, Chef des Eigentümerverbandes Haus und Grund München, entgegennehmen dürfen.

Zügig neue Wohnungen zu bauen, darin ist sich die Runde weitgehend einig, sei ein gebotenes Mittel, um zumindest etwas Druck vom Mietmarkt zu nehmen. Und weil Faktoren wie Zinsen und Baukosten politisch kaum beeinflussbar sind, diskutiert man in der Immobilienszene tatsächlich zunehmend über die Auflagen am Bau. „Lieber schneller mehr Wohnungen haben als immer den perfekten Standard“, gibt Bürgermeisterin Dieltl als Credo aus, sie ist auch Aufsichtsratsvorsitzende der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und Gewofag, die bald zur „Münchner Wohnen“ fusionieren. Wenn sie dort von neuen Projektideen erfahre, berichtet Dieltl, „dann sage ich immer: schnell beschließen und bauen.“

Der Liberale Föst nimmt den Ball, den Ariane Groß ins Feld gerollt hat, gern auf und stellt die These in den Raum, vielleicht könne es reichen, in einem Neubauprojekt „erstmal“ das Erdgeschoss und die zwei ersten Geschosse barrierefrei zu planen, „die Wohnung im achten Stock muss dann vielleicht nicht mehr barrierefrei sein“. Er selbst führt noch an, dass wegen des Lärmschutzes in Deutschland die dicken und somit klimaschädlichsten Geschosswände gebaut würden und dass er gern die etwas liberaleren Brandschutzvorschriften aus Österreich übernehmen würde, „da gibt es genauso wenig Tote durch Feuer wie hier“.

Aber wäre es dann nicht an ihm, seiner FDP und insgesamt der Ampel-Koalition in Berlin, an den Auflagen etwas zu ändern? Ja, da sei man schon dran, sagt Föst. Aber die ganzen Details würden nun ein-



Bei der Veranstaltung „SZ im Dialog“ diskutierten Daniel Föst (FDP), Verena Dieltl (SPD), Haus- und Grund-Chef Rudolf Stürzer und Genossenschaftsvertreterin Ariane Groß (von links) mit Ulrike Heidenreich und René Hofmann (außen), den Leitern des Ressorts München, Region, Bayern.

FOTO: STEPHAN RUMPF

mal in 16 verschiedenen Bauordnungen der Bundesländer geregelt. Er hoffe sehr, dass die Bauministerkonferenz der Länder sich schnell auf ein paar gemeinsame Standards einigen könne. Und Föst denkt noch weiter: „Eine einheitliche Bauordnung, das wäre ein Traum.“

Rudolf Stürzer von Haus und Grund lenkt den Blick etwas weg vom Neubau, der von 2017 bis 2022 durchschnittlich 7740 fertiggestellte Wohnungen erbracht hat – viele rechnen damit, dass die Zahl wegen der Immobilienkrise in den kommenden Jahren sinken wird. Neubauproduktion auf dem freien Markt, argumentiert Stürzer, seien wegen der Grundstücks- und Baukosten so teuer, dass sie sowieso nur zu astronomischen Mieten angeboten werden würden. Von den insgesamt 830 000 Wohnungen in München sind laut Stürzer etwa 600 000 vermietet. Er zieht daraus den Schluss: „Wer Mieten bezahlbar halten will, muss auf den Bestand

schauen.“ Und da beobachtet der Interessenvertreter von Vermieterinnen und Vermietern, dass seine Klientel „in heller Aufregung“ sei.

Als Hauptgrund für die Verunsicherung sieht er bevorstehende Investitionen für die Sanierung von Heizungsanlagen. Eine schon länger bestehende – und wegen der in zehn Jahren vervierfachen Bodenpreise in München besonders virulente – Sorge ist laut Stürzer zudem die Erbschaftsteuer. Wer eine Immobilie erbe, sehe sich oft gezwungen, sie zu verkaufen, um die Steuer zu bezahlen. Solche Faktoren würden „kleine Vermieter mit moderaten Mieten aus dem Markt treiben“, sagt Stürzer. An ihre Stelle träten dann gewerbliche Investoren, die nur auf Renditemaximierung aus seien.

Die Erbschaftsteuer sieht auch der FDP-Abgeordnete Föst als „Problem“. Seine Partei habe in Berlin versucht, höhere Freibeträge durchzusetzen, wenn Wohnun-

gen günstig vermietet seien, „aber wir haben dafür noch keine politische Mehrheit“.

Die Frage, bei wem Wohnhäuser landen, wenn sie zum Verkauf stehen, ist wiederum eine, die die SPD-Politikerin Dieltl umtreibt. Es geht ihr dabei um das Vorkaufsrecht in milieugeschützten Gebieten, das vom Bundesverwaltungsgericht weitgehend ausgehebelt worden ist. SPD und Grüne wollen das per Gesetzesänderung wieder ermöglichen, die FDP bremst. „Ich bin kein Fan des Vorkaufrechts“, erwidert Föst, „es ist sehr teuer, und mir fehlt die soziale Steuerung.“ Von solchen Ankäufen durch die Stadt und den dann gesicherten günstigen Mieten profitiere, „wer zufällig in der richtigen Wohnung wohnt, egal, wie viel er verdient“. „Statt Geld im Vorkaufsrecht zu versenken“, solle die Stadt lieber mehr neu bauen, sagt Föst. Darauf erwidert Dieltl, die Kommunen könnten selbst am besten entscheiden, wofür sie ihr Geld ausgeben, deshalb solle der Bund ihnen das Instrument des Vorkaufrechts in der Form, wie es war, zurückgeben.

In der Debatte um die Wohnkosten geht es stets um viele Stellschrauben, für die mal Stadt, mal Land, mal Bund und manchmal die EU zuständig sind, das macht die Lösungen so schwierig. Aber Ariane Groß von der Gima, deren Mitglieder immerhin etwa 40 000 Wohnungen vermieten, verbreitet trotz ihrer Kritik an Auflagen und trotz der schwierigen Bedingungen auf dem Immobilienmarkt auch Optimismus: Die in den vergangenen Monaten deutlich aufgestockten Fördermittel der Stadt und auch des Freistaats „bringen uns in Regionen, bei denen wir wieder ins Bauen kommen“. Sie verweist auf einen kürzlich veröffentlichten „Mietenatlas“, in dem Wohnungsbestände von Gima-Mitgliedern, aber auch der städtischen GWG und Gewofag erfasst sind. In diesen 150 000 erfassten Wohnungen liegt die Durchschnittsmiete bei knapp acht Euro. Mehr Mietverträge in diesen Regionen, darin ist sich die Runde einig, kann München gut gebrauchen.

Einbruchsicherung

So schützen Eigentümer, Vermieter und Mieter ihre Immobilie

Effektiver Schutz für Ihre Immobilie.

Die stark gestiegene Zahl von Wohnungseinbrüchen in den letzten Jahren beunruhigt Eigentümer, Vermieter und Mieter – zu Recht. Denn entgegen einem weitverbreiteten Irrtum stehen nicht besonders noble Immobilien im Visier von Einbrechern, sondern in erster Linie schlecht gesicherte Häuser und Wohnungen. Dieses Buch informiert umfassend und detailliert über die verschiedenen Systeme mechanischer und elektronischer Sicherungen. Zahlreiche Fotos helfen Ihnen bei der Auswahl. Verhaltensregeln, z. B. wie potenzielle Täter abgeschreckt werden können, sowie Antworten auf häufig gestellte Haftungs- und Versicherungsfragen runden dieses Werk ab.

- Vorwort mit Tipps des Münchner Polizeipräsidenten
- Mechanische und elektronische Einbruchschutzmaßnahmen
- Nachrüstmöglichkeiten bei älteren Türen und Fenstern
- Links zu Videos über simulierte Einbruchsversuche
- Das richtige Verhalten bei einem Einbruch
- Rechtsfragen rund um den Einbruchdiebstahl
- Infos zu Kosten, staatlichen Förderungen, Steuerermäßigungen und Versicherungsfragen



*Autoren:
Rudolf Stürzer,
Stefan Onischke
1. Auflage 2018,
160 Seiten
Preis: 14,95 €*

**Immobilien in München:
"Lieber schneller mehr Wohnungen als immer der perfekte Standard"**
Von Sebastian Krass



Wie schafft man neuen Wohnraum, um Mieten erträglich zu halten?
Darum ging es in der Gesprächsrunde der Reihe "SZ im Dialog" am Montag.

Wie kann es gelingen, Mieten in der Stadt bezahlbar zu machen? Bürgermeisterin Dietl, FDP-Politiker Föst und Immobilienvertreter diskutieren bei einer SZ-Veranstaltung, was sich auf dem Wohnmarkt verändern muss.

Um anschaulich zu machen, was aus ihrer Sicht ein wirklich großes Problem ist, nimmt Ariane Groß die Barrierefreiheit. "Brauchen wir wirklich in 100 Prozent der neuen Wohnungen Barrierefreiheit?", fragt sie. Dass die Antwort aus ihrer Sicht "nein" ist, muss Groß gar nicht aussprechen, das weiß jeder im Saal. Denn: "Das kostet ein Heidengeld." Natürlich würde die Genossenschaftsvertreterin Groß niemals in Zweifel ziehen, dass barrierefreie Wohnungen im Neubau enorm wichtig sind. Es geht ihr nur um den Anteil - und es geht ihr insgesamt um die Auflagen, die Bauherrinnen und Bauherren erfüllen müssen: "Ist das, was wir im Moment bauen, wirklich sinnvoll?"

Denn hohe Baukosten treiben natürlich in der Konsequenz auch die Mieten für Wohnungen in die Höhe. Und darum geht es in einer Gesprächsrunde der Reihe "SZ im Dialog" an diesem Montagabend. "Mieten in München. Wer soll das noch bezahlen?" lautet der Titel der Veranstaltung, die im Hochhaus des Süddeutschen Verlags stattfindet und von Ulrike Heidenreich und René Hofmann, Leiterin und Leiter des Ressorts München, Region und Bayern, moderiert wird. Eine Woche zuvor hat der Maklerverband IVD neue Zahlen zur Lage auf dem Münchner Mietmarkt vorgelegt: Demnach sind die Kosten für neu vermietete Bestandswohnungen binnen eines halben Jahres um 4,3 Prozent gestiegen, auf 19,50 Euro, im Neubau sogar um mehr als fünf Prozent auf 22,40 Euro.



Im Süddeutschen Verlag diskutierten FDP-Politiker Daniel Föst, Bürgermeisterin Verena Dietl, Rudolf Stürzer von Haus und Grund und Genossenschaftsvertreterin Ariane Groß (von links).

Ariane Groß, Vorstandsmitglied der Genossenschaftlichen Immobilienagentur (Gima), vertritt in der Runde die Interessen gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen. Sie richtet ihren Appell nach weniger Vorschriften vor allem an die Politik, an diesem Abend vertreten durch Münchens Dritte Bürgermeisterin Verena Dietl (SPD) und den FDP-Bundestagsabgeordneten Daniel Föst - die beide im Lauf des Abends noch den einen oder anderen Hinweis von Rudolf Stürzer, Chef des Eigentümerverbandes Haus und Grund München, entgegennehmen dürfen.

Zügig neue Wohnungen zu bauen, darin ist sich die Runde weitgehend einig, sei ein gebotenes Mittel, um zumindest etwas Druck vom Mietmarkt zu nehmen. Und weil Faktoren wie Zinsen und Baukosten politisch kaum beeinflussbar sind, diskutiert man in der Immobilienszene tatsächlich zunehmend über die Auflagen am Bau. "Lieber schneller mehr Wohnungen haben als immer den perfekten Standard", gibt Bürgermeistern Dietl als Credo aus, sie ist auch Aufsichtsratsvorsitzende der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und Gewofag, die bald zur "Münchner Wohnen" fusionieren. Wenn sie dort von neuen Projektideen erfahre, berichtet Dietl, "dann sage ich immer: schnell beschließen und bauen".

Der Liberale Föst nimmt den Ball, den Ariane Groß ins Feld gerollt hat, gern auf und stellt die These in den Raum, vielleicht könne es reichen, in einem Neubauprojekt "erstmal" das Erdgeschoss und die zwei ersten Geschosse barrierefrei zu planen, "die Wohnung im achten Stock muss dann vielleicht nicht mehr barrierefrei sein". Er selbst führt noch an, dass wegen des Lärmschutzes in Deutschland die dicksten und somit klimaschädlichsten Geschossdecken gebaut würden und dass er gern die etwas liberaleren Brandschutzvorschriften aus Österreich übernehmen würde, "da gibt es genauso wenig Tote durch Feuer wie hier".



Die Gesprächsrunde der Reihe "SZ im Dialog" beschäftigte sich mit den Stellschrauben für günstigere Mieten in München.

Aber wäre es dann nicht an ihm, seiner FDP und insgesamt der Ampel-Koalition in Berlin, an den Auflagen etwas zu ändern? Ja, da sei man schon dran, sagt Föst. Aber die ganzen Details würden nun einmal in 16 verschiedenen Bauordnungen der Bundesländer geregelt. Er hoffe sehr, dass die Bauministerkonferenz der Länder sich schnell auf ein paar gemeinsame Standards einigen könne. Und Föst denkt noch weiter: "Eine einheitliche Bauordnung, das wäre ein Traum."

"Ich bin kein Fan des Vorkaufsrechts"

Rudolf Stürzer von Haus und Grund lenkt den Blick etwas weg vom Neubau, der von 2017 bis 2022 durchschnittlich 7740 fertiggestellte Wohnungen erbracht hat - viele rechnen damit, dass die Zahl wegen der Immobilienkrise in den kommenden Jahren sinken wird. Neubauwohnungen auf dem freien Markt, argumentiert Stürzer, seien wegen der Grundstücks- und Baukosten so teuer, dass sie sowieso nur zu astronomischen Mieten angeboten werden würden. Von den insgesamt 830 000 Wohnungen in München sind laut Stürzer etwa 600 000 vermietet. Er zieht daraus den Schluss: "Wer Mieten bezahlbar halten will, muss auf den Bestand schauen." Und da beobachtet der Interessenvertreter von Vermieterinnen und Vermietern, dass seine Klientel "in heller Aufregung" sei.



online vom 24.10.2023

Als Hauptgrund für die Verunsicherung sieht er bevorstehende Investitionen für die Sanierung von Heizungsanlagen. Eine schon länger bestehende - und wegen der in zehn Jahren vervierfachten Bodenpreise in München besonders virulente - Sorge ist laut Stürzer zudem die Erbschaftssteuer. Wer eine Immobilie erbe, sehe sich oft gezwungen, sie zu verkaufen, um die Steuer zu bezahlen. Solche Faktoren würden "kleine Vermieter mit moderaten Mieten aus dem Markt treiben", sagt Stürzer. An ihre Stelle träten dann gewerbliche Investoren, die nur auf Renditemaximierung aus seien.

Die Erbschaftssteuer sieht auch der FDP-Abgeordnete Föst als "Problem". Seine Partei habe in Berlin versucht, höhere Freibeträge durchzusetzen, wenn Wohnungen günstig vermietet seien, "aber wir haben dafür noch keine politische Mehrheit".

Die Frage, bei wem Wohnhäuser landen, wenn sie zum Verkauf stehen, ist wiederum eine, die die SPD-Politikerin Dietl umtreibt. Es geht ihr dabei um das Vorkaufsrecht in milieugeschützten Gebieten, das vom Bundesverwaltungsgericht weitgehend ausgehebelt worden ist. SPD und Grüne wollen das per Gesetzesänderung wieder ermöglichen, die FDP bremst. "Ich bin kein Fan des Vorkaufsrechts", erwidert Föst, "es ist sehr teuer, und mir fehlt die soziale Steuerung." Von solchen Ankäufen durch die Stadt und den dann gesicherten günstigen Mieten profitiere, "wer zufällig in der richtigen Wohnung wohnt, egal, wie viel er verdient". "Statt Geld im Vorkaufsrecht zu versenken", solle die Stadt lieber mehr neu bauen, sagt Föst. Darauf erwidert Dietl, die Kommunen könnten selbst am besten entscheiden, wofür sie ihr Geld ausgeben, deshalb solle der Bund ihnen das Instrument des Vorkaufsrechts in der Form, wie es war, zurückgeben.

In der Debatte um die Wohnkosten geht es stets um viele Stellschrauben, für die mal Stadt, mal Land, mal Bund und manchmal die EU zuständig sind, das macht die Lösungen so schwierig. Aber Ariane Groß von der Gima, deren Mitglieder immerhin etwa 40 000 Wohnungen vermieten, verbreitet trotz ihrer Kritik an Auflagen und trotz der schwierigen Bedingungen auf dem Immobilienmarkt auch Optimismus: Die in den vergangenen Monaten deutlich aufgestockten Fördermittel der Stadt und auch des Freistaats "bringen uns in Regionen, bei denen wir wieder ins Bauen kommen".

Sie verweist auf einen kürzlich veröffentlichten "Mietenatlas", in dem Wohnungsbestände von Gima-Mitgliedern, aber auch der städtischen GWG und Gewofag erfasst sind. In diesen 150 000 erfassten Wohnungen liegt die Durchschnittsmiete bei knapp acht Euro. Mehr Mietverträge in diesen Regionen, darin ist sich die Runde einig, kann München gut gebrauchen.



Nr. 43 vom 25.10.2023

**Münchner
Wochen
Anzeiger**

wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Wespennest im Rolladenkasten

Herr N. aus München fragt an: Meine Mieter haben mir gemeldet, dass sich ein Wespennest im Rolladenkasten vom Schlafzimmerfenster befindet und die Mieter daher nicht mehr lüften können, ohne dass die kleinen Tierchen überall in der Wohnung sind. Wer ist für die Entfernung zuständig und wer muss die Kosten tragen?



Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Einzelne Wespen, die im Sommer herumschwirren sind üblich und vom Mieter hinzunehmen. Bei einem Wespennest – wie in Ihrem Fall: Im Rolladenkasten – handelt es sich aber aus rechtlicher Sicht um einen Mangel an der Mietsache. Als Vermieter sind Sie für die Mängelbeseitigung zuständig und müssen auch die Kosten hierfür tragen. Bei einer einmaligen Entfernung eines Wespennestes handelt es sich auch nicht um umlagefähige Betriebskosten. Je nach Erheblichkeit der Beeinträchtigung kann der Mieter sogar die Miete kürzen. Bei einer akuten Gefahr für die Bewohner (z.B. aufgrund einer Wespennestallergie) kann der Mieter die Wespen entfernen lassen und die Kostenerstattung vom Vermieter verlangen, wenn er den Vermieter nicht erreichen konnte (AG Würzburg, 19.02.2014 - 13 C 2751/13). Nicht zu vergessen ist allerdings, dass bestimmte Arten von Wespen, Bienen oder Hornissen unter Artenschutz stehen. Vor der Entfernung sollten Sie sich in jedem Falle informieren, ob Sie diese entfernen dürfen, denn andernfalls kann ein Bußgeld von bis zu 50.000 € drohen.

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

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



FINANZEN



MARTINA WESTNER

Die Rechtsanwältin beim Haus- und Grundbesitzerverein München ist auf Mietrecht spezialisiert, hat bereits Bücher zum Immobilienrecht veröffentlicht und teilt ihr Wissen auch in Seminaren sowie in Fachzeitschriften.

Um weniger Miete verlangen zu können, ist ein Mangel in der Wohnung oder im Haus Voraussetzung. Ab wann gilt denn etwas als Mangel?

Wenn es vom im Vertrag vereinbarten Zustand der Wohnung abweicht, ist das ein Mangel. Der muss dann von dem*der Vermieter*in zwar behoben werden, das Ganze berechtigt aber nicht automatisch zur Mietminderung. Sie kann nur beansprucht werden, wenn die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt wird: etwa durch ausgefallene Heizungen im Winter, ein Baugerüst, das im Sommer Tageslicht nimmt, oder Renovierungsarbeiten im Haus, die viel Lärm machen.

Wie melde ich einen Mangel richtig?

Das geht mündlich, allein aus Beweisgründen ist es aber besser, Vermieter*innen schriftlich zu informieren und direkt zu belegen, dass man nicht selbst verantwortlich ist.

Wer beurteilt, ob es zur Mietminderung kommt?

Wenn der Schaden offiziell gemeldet ist, hat der*die Vermieter*in ein Besichtigungsrecht an der Wohnung, entweder mit oder ohne Fachpersonal, um den Schaden zu beurteilen. Der*die Vermieter*in oder Mieter*in kann diese Expert*innen um Rat bitten. Ist ein Mangel bestätigt, liegt es in der Verantwortung des*der Vermieter*in, ihn zu reparieren, sofern möglich. Der Hauptanspruch des*der Mieter*in ist es schließlich, dass die Wohnung in dem Zustand erhalten bleibt, wie er*sie sie angemietet hat.

Wie wird die Mietminderung berechnet?

Da gibt es leider keine allgemeingültige Formel, da es immer vom Einzelfall abhängt. Meist werden aber Minderungstabellen mit bereits ausgeurteilten Fällen zur Orientierung genutzt. Bei einem Heizungsausfall und starker Kälte im Winter, über mehrere Tage hinweg, kann die Miete etwa um bis zu 90 Prozent gemindert werden. Wenn es trotz normgerechter Bauweise zu Feuchtigkeitsschäden kommt, sind schon mal 20 Prozent drin. Bei nervenzehrenden Bauarbeiten im Haus werden teils bis zu 50 Prozent abgezogen.

Wie lange gilt das?

Der Zeitraum der Mietminderung bezieht sich immer auf das Datum der Anzeige bis zur Behebung.

Was kann ich tun, wenn die Vermietung den Mangel einfach nicht beseitigt?

Dann können Mieter*innen das Zurückbehaltungsrecht nutzen und den*die Vermieter*in damit unter Druck setzen, dass sie in eigenem Ermessen nur einen Teil der Miete zahlen. Aber Achtung: Beim Zurückbehaltungsrecht muss man die einbehaltene Summe am Ende zurückzahlen, wenn der Mangel schließlich behoben wurde. Das ist bei der Mietminderung anders, da erfolgt eine Nachzahlung nur, wenn die Minderungsquote zu hoch angesetzt war.



MIET
ME HALF
WAY!

COSMO CASH

MIETE MINDERN – SO GEHT'S

WOHNRAUM IST TEUER. KLAR, DASS MAN FÜR SEINE KOHLE KÄMPFT, WENN DIE QUALITÄT NICHT MEHR STIMMT. WIE UND VOR ALLEM WANN WIR EINE MIETMINDERUNG VERLANGEN KÖNNEN, ERKLÄRT EINE EXPERTIN.

INTERVIEW: MERLE DORNFELD

- ANZEIGE -

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Öffentliche Zustellung

Frage: Meine Mieter wurden verurteilt, die Wohnung zu räumen und herauszugeben. Außerdem wurden ihnen die Kosten des Verfahrens auferlegt. Nachdem sie zwischenzeitlich auch bereits wieder aus der Anschlusswohnung ausgezogen waren, konnte die Zustellung des Kostenfestsetzungsbeschlusses gegen einen der beiden Mieter nicht mehr unter der Anschrift der Anschlusswohnung erfolgen, obwohl der Mieter dort immer noch gemeldet ist. Eine entsprechende Meldebestätigung des Einwohnermeldeamtes liegt mir vor. Ich war außerdem persönlich vor Ort und habe festgestellt, dass dort auch kein Klingelschild meines ehemaligen Mieters vorhanden ist. Meine Recherchen im Internet sind erfolglos verlaufen, ebenso meine Anfrage bei seinem ehemaligen Mitmieter. Was kann ich tun?



RAin A. Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort: Sie können bei dem zuständigen Amtsgericht die öffentliche Zustellung des Kostenfestsetzungsbeschlusses beantragen. Die öffentliche Zustellung ermöglicht eine Zustellung durch öffentliche Bekanntmachung, wenn der Aufenthaltsort des Empfängers unbekannt ist oder andere Zustellungsarten nicht möglich oder nicht erfolgversprechend sind. Einem Antrag auf öffentliche Zustellung ist zu entsprechen, wenn nicht nur dem Gericht, sondern auch der Allgemeinheit der Aufenthalt des Zustellungsadressaten unbekannt ist. Es ist ihre Aufgabe, zuvor alle geeigneten und zumutbaren Nachforschungsanstrengungen anzustellen, z.B. Nachfragen beim Arbeitgeber, den Hausgenossen, Verwandten, dem letzten Vermieter etc. Dabei dürfen die Anforderungen nicht überspannt werden. Im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung ist stets auf die Umstände des Einzelfalls, insbesondere auf die Qualität der Beziehung zwischen Vermieter und Mieter abzustellen. Bei größeren gewerblichen Vermietern liegt es beispielsweise nahe, dass diese regelmäßig über keine über die Personalien hinausgehenden Informationen über ihre Mieter verfügen, vgl. LG Schweinfurt, Beschluss vom 28.1.2020, Aktenzeichen: 11 T 120/20. Aber auch als privater Vermieter müssen Sie grundsätzlich keine weitergehenden Nachforschungen, wie zum Beispiel Nachfrage beim Arbeitgeber oder Vermieter der Anschlusswohnung, anstellen, wenn Sie kein besonderes Näheverhältnis zu Ihrem Mieter aufgebaut haben. Das fehlende Näheverhältnis müssen Sie dann allerdings in Ihrem Antrag auf öffentliche Zustellung zusätzlich zu Ihren erfolglosen Nachforschungsversuchen darlegen, vgl. IMR 2020, S. 3391.

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 **Bayerische Rundfunk** sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zum Unterschied von Hypotheken und Grundschulden sowie zur Frage, ob eine Grundschuld nach vollständiger Rückzahlung des Darlehens, das für den Kauf der Wohnung aufgenommen wurde, im Grundbuch gelöscht werden sollte.



Die Expertenrunde

zum Thema:

Die erste eigene Immobilie

Vor kurzem stellte mir eine Mandantin folgende Frage: Meine Tochter hat eine schöne Wohnung gefunden, die sie gerne kaufen möchte, um sie selbst zu beziehen. Dies wäre die erste eigene Immobilie unserer Tochter. Was müsste sie beachten.



RAin / StBin

Agnes Fischl-Obermayer
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Die Beantwortung dieser Frage umfasst mehrere Aspekte.

Man muss bedenken, dass nicht nur der Kaufpreis der Immobilie, sondern auch die sogenannten Kaufnebenkosten, wie Notargebühren, Kosten für die Eintragung ins Grundbuch, Grunderwerbsteuer oder Maklerprovision zu bezahlen sind. Soweit man diese Gesamtkosten vorliegen hat, sollte die Frage des Eigenkapitals und der Höhe der Finanzierung geklärt werden. Zum Eigenkapital können Sie durch eine Geldschenkung beitragen. Bitte vergessen Sie hier nicht die Meldung dieser Schenkung an das zuständige Finanzamt. Des Weiteren sollten dann die Angebote verschiedener Kreditgeber eingeholt werden, um einen Überblick über die Konditionen zu erhalten. Dabei ist nicht immer der niedrigste Zinssatz die beste Lösung. Der notarielle Kaufvertrag sollte vor dem Unterzeichnen zumindest von einem Rechtsanwalt geprüft werden, insbesondere wenn Besonderheiten bezüglich des Zustands der Immobilie vorliegen. Wichtig ist es auch, die zugrunde liegende Teilungserklärung vollständig vorliegen zu haben. In dieser sind die Regularien der Wohnungseigentümergeinschaft enthalten. Soweit die Wohnung irgendwann einmal nicht mehr selbst genutzt, sondern vermietet wird, ist es sinnvoll, eine sogenannte Kaufpreisaufteilung in den Kaufvertrag aufzunehmen. Damit wird festgelegt, wie sich für die Abschreibung der Kaufpreis zwischen dem Grund und Boden einerseits und dem Gebäude andererseits aufteilt. Nur der Anteil des Kaufpreises, der auf das Gebäude entfällt, ist Bemessungsgrundlage für die Abschreibung. Zudem ist es ratsam, dass Ihre Tochter Ihnen in Bezug auf die Immobilie eine Vollmacht gibt, für den Fall, dass sie nicht in der Lage ist, Handlungen vorzunehmen. Ebenfalls anzuraten ist es, ein Testament zu erstellen, um die Immobiliennachfolge bei Todesfall zu regeln. Soweit Sie als Eltern noch am Leben sind, sind Sie die gesetzlichen Erben Ihrer Tochter. Ist einer von Ihnen bereits verstorben, geht die Nachfolge auf die Geschwister – auch die Stiefgeschwister – oder im Fall, dass keine Geschwister vorhanden sind, auf die entferntere Verwandtschaft über. Ist dies nicht gewünscht, sollten diese Nachfolgeberechtigten in einem Testament aufgeführt sein. Und natürlich sollte man immer bedenken, ob man sich diesen Immobilienkauf leisten kann. Bitte achten Sie darauf, dass nach Ablauf von Zinsbindungen die Zinsaufwendungen noch höher sein können.

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

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





Der **Bayerische Rundfunk** sendet auf **Bayern 1** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Neufassung des Telekommunikationsgesetzes, wonach ab 1.7.2024 die Gebühren für den Kabelanschluss nicht mehr als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können.

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Mieterhöhung und Kappungsgrenze

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



*Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

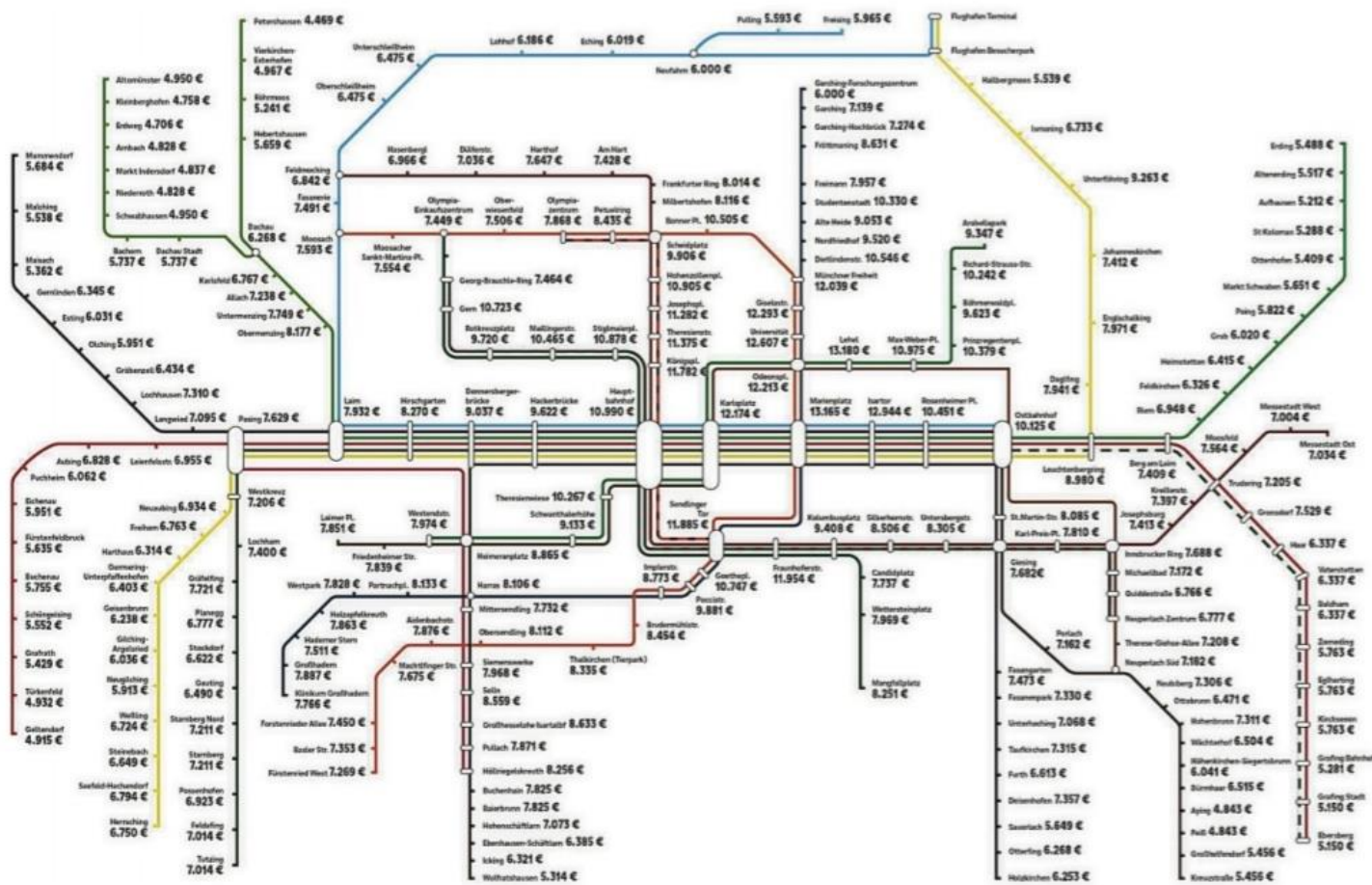
Antwort: Die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB stellt kein gesetzliches Verbot dar. Die Nichtbeachtung ist insofern kein formeller, wohl aber ein materieller (inhaltlicher) Fehler. Ihr Anspruch auf Zustimmung wäre auf die 15% gekappt gewesen. Hätte die Mieterin nicht zugestimmt, wäre die Klage auf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

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

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





Extrem teuer oder normal teuer? Anhand dieses modifizierten Fahrplans lassen sich die Immobilienpreise rund um eine Haltestelle ermitteln.

IMMOWELT

Der Immobilien-Fahrplan

Experten raten: Besser im Umland kaufen – und keine Scheu haben zu verhandeln

VON ISABEL WINKLBAUER

Nächster Halt: 3000 Euro günstiger. Während am Hohenzollernplatz eine Eigentumswohnung noch 10 000 Euro pro Quadratmeter kostet, sind es an der Dülferstraße „nur“ noch 7000 Euro. Die Innenstadt ist extrem teuer, weiter draußen wird Wohneigentum normal teuer – das zeigt jetzt schwarz auf weiß ein Immobilien-Netzplan, den das Portal Immowelt veröffentlicht hat. Zu sehen sind die Preise von zum Kauf ange-

botenen Wohnungen und Häusern im Umkreis von 500 Metern um die jeweilige Haltestelle.

Demnach sind die teuersten Innenstadt-Stationen das Lehel (13 180 Euro pro Quadratmeter), der Marienplatz (13 165) und die Gegend rund um das Isartor (12 944). Es folgen die Stationen vom Odeonsplatz bis zur Münchner Freiheit, alle um 12 000 Euro. Etwas aufatmen können Immobilienkäufer dagegen nördlich der Stadt in Petershausen: Hier kostet der

Quadratmeter im Durchschnitt nur 4469 Euro. Auch Erdweg und Kleinberghofen (4706 und 4758 Euro) bei Dachau eignen sich zum Kauf einer Wohnung zum vernünftigen Preis. Im Südosten sollten Kaufwillige nach Peiß oder Aying (je 4843 Euro) blicken, im Südwesten bleiben die Haltestellen Türkenfeld und Geltendorf unter 5000 Euro.

Jedoch: Die Preise beschreiben, wie gesagt, Angebote, keine Käufe. „Das Verhältnis von Angebotspreis zum tat-

sächlichen Kaufpreis kann im Moment stark auseinandergehen“, sagt Rudolf Stürzer, der Vorsitzende von Haus und Grund. In den letzten zwei Jahren hätten sich Kreditzinsen und Baukosten vervielfacht, was den ganzen Wohnungsmarkt zum Erliegen gebracht habe. „Wer nicht verkaufen muss, sollte es im Moment nicht tun. Es kann deshalb gut sein, dass ein Verkäufer, der dringend Geld braucht, mit dem Preis um zehn Prozent runtergehen muss“, sagt Stürzer. Das

heißt, wer im Umland eine Wohnung kaufen will (am besten nur mit Eigenkapital), sollte jetzt keine Scheu haben zu verhandeln. Insbesondere dort, wo die Preise gerade am stärksten nachgeben: „Dort, wo Wohneigentum bisher überbewertet war. Zum Beispiel in der Stadt, um den Flughafen herum oder auch in Fürstenfeldbruck, wie wir beobachten.“

Hinzu komme, so Stürzer, dass der S-Bahn-Bereich seit Corona und dem Trend zum Homeoffice ein wenig an Be-

deutung verloren habe. „Viel Leute müssen nicht mehr täglich zur Arbeit in die Stadt sondern nur noch zwei oder drei Mal pro Woche. Da nehmen sie eine schlechte Anbindung eher in Kauf, wenn nur die Wohnung günstiger ist.“

Ein Blick auf die Immobilienpreise kurz außerhalb des S-Bahn-Bereichs scheint dies zu bestätigen: In den Orten Fahrtenhäusen oder Weyarn zum Beispiel sind die Quadratmeterpreise laut Immo- welt höher als in den an gebundenen Nachbarorten.



Nr. 47 vom 22.11.2023

**Münchener
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Defekter Wasserzähler

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



Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

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

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München,

Sonnenstraße 13 III, 80331 München

Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366

www.haus-und-grund-muenchen.de

info@hug-m.de





Der Immo-Fahrplan

Karte zeigt Quadratmeter-Preise an allen Haltepunkten

Nächster Halt: 3000 Euro günstiger! Während am Hohenzollernplatz eine Eigentumswohnung noch 10 000 Euro pro Quadratmeter kostet, sind es an der Dülferstraße nur noch 7000 Euro. Die Innenstadt ist extrem teuer, weiter draußen wird Wohneigentum normaler – das notiert jetzt schwarz auf Weiß ein Immobilien-Netzplan, den das Portal ImmoWelt veröffentlicht hat. Er zeigt die Preise von zum Kauf angebotenen Wohnungen und Häusern im Umkreis von 500 Metern um die jeweilige Haltestelle.

Demnach sind die teuersten Innenstadt-Stationen das Lehel (13 180 Euro pro Quadratmeter), der Marienplatz (13 165) und die Gegend rund um das Isartor (12 944). Es folgen die Stationen

von Odeonsplatz bis zur Münchner Freiheit mit rund 12 000 Euro. Die teuerste Linie ist laut dem Plan die U4: Auf ihrem Weg von der Westendstraße zum Arabellapark passiert sie elf Haltestellen, acht davon mit fünfstelligen Quadratmeterpreisen.

Etwas aufatmen können Immobilienkäufer dagegen nördlich der Stadt in Petershausen: Hier kostet der Quadratmeter im Durchschnitt nur 4469 Euro. Auch Erdweg und Kleinberghofen (4706 und 4758 Euro) bei Dachau eignen sich zum Kauf einer Wohnung zum vernünftigen Preis. Im Südosten sollten Kaufwillige nach Peiß oder Aying (je 4843 Euro) blicken, im Südwesten bleiben die Haltestellen Türkenfeld und Geltendorf unter 5000 Euro. Jedoch: Die Preise beschreiben,



Geltendorf: Mit 4915 Euro pro Quadratmeter zählen Eigentumswohnungen zu den günstigsten im S-Bahn-Bereich. F.: Stadt Geltendorf

wie gesagt. Angebote, keine Käufe. „Das Verhältnis von Angebotspreis zum tatsächlichen Kaufpreis kann im Moment stark auseinandergehen“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund. In den letzten zwei Jahren hätten sich Kreditzinsen und Baukosten vervielfacht, was den ganzen Wohnungsmarkt zum Er-

liegen gebracht habe. „Wer nicht verkaufen muss, sollte es im Moment nicht tun. Es kann deshalb sein, dass ein Verkäufer, der dringend Geld braucht, mit dem Preis um zehn Prozent runtergehen muss“, so Stürzer. Das heißt, wer im Umland eine Wohnung kaufen will (am besten nur mit Eigenkapital), sollte jetzt keine

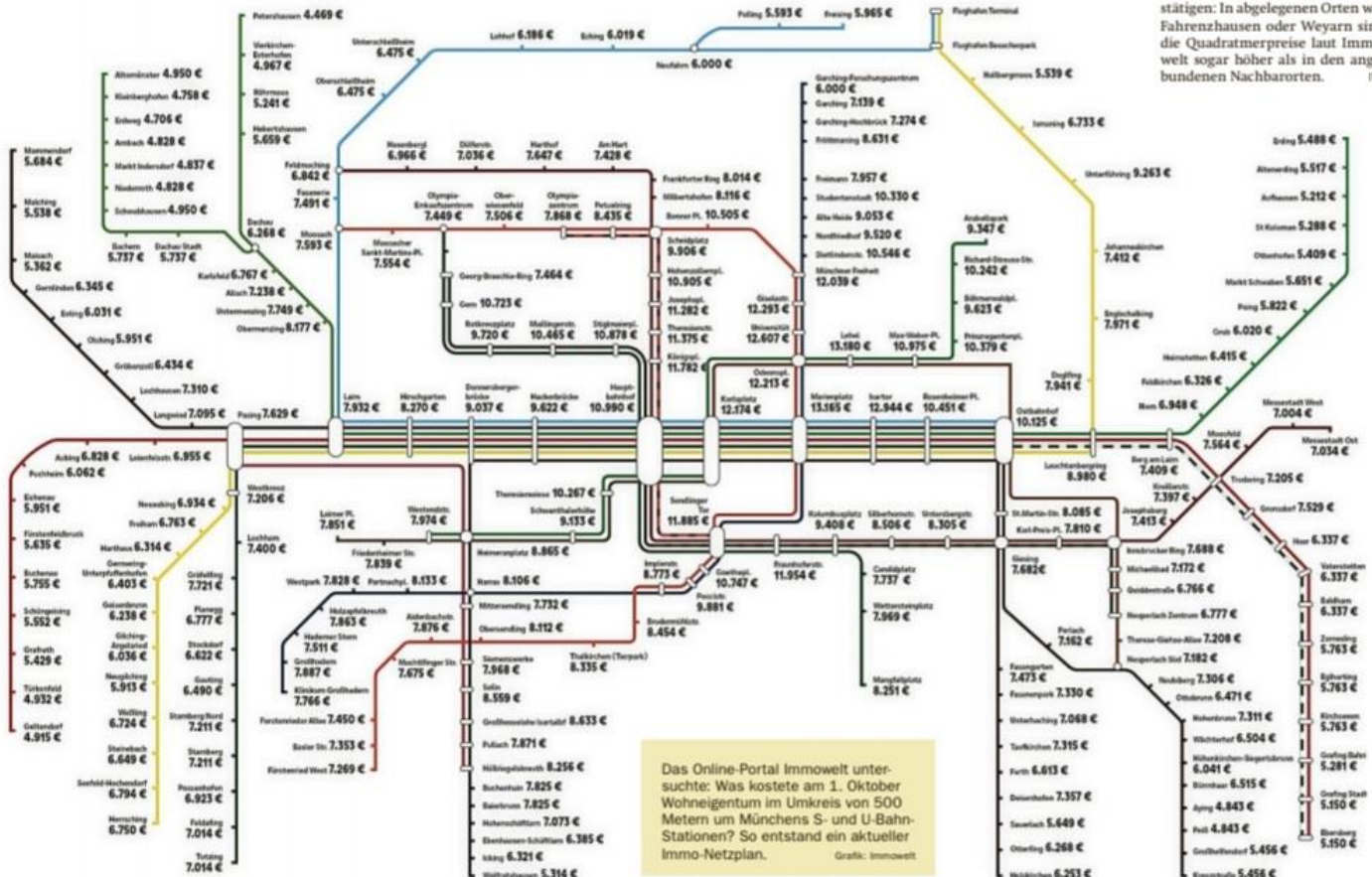


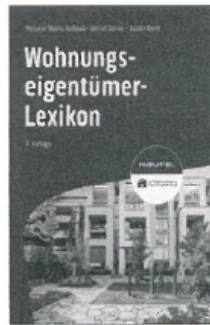
Lehel: Rund um die „teuerste“ U-Bahn-Station werden 13 180 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verlangt. Foto: Axel Häsel

Scheu haben zu verhandeln. Insbesondere dort, wo die Preise gerade am stärksten nachgeben: „Dort, wo Wohneigentum bisher überbewertet war. Zum Beispiel in der Stadt, um den Flughafen herum oder auch in Fürstenfeldbruck, wie wir beobachten.“

Hinzu komme, so Stürzer, dass der S-Bahn-Bereich seit Corona

und dem Trend zum Homeoffice ein wenig an Bedeutung verloren habe. „Viele Leute müssen nicht mehr täglich zur Arbeit in die Stadt, sondern nur noch zwei oder drei Mal pro Woche. Da nehmen sie eine schlechte Anbindung eher in Kauf, wenn nur die Wohnung günstiger ist.“ Ein Blick auf die Immobilienpreise kurz außerhalb des S-Bahn-Bereichs scheint dies zu bestätigen: In abgelegenen Orten wie Fahrzenhausen oder Weyarn sind die Quadratmeterpreise laut ImmoWelt sogar höher als in den angrenzenden Nachbarorten. |WI





Wohnungseigentümer-Lexikon. Von *Melanie Sterns-Kolbeck, Detlef Sterns* und *Justin Denk*. Haufe Verlag, 3., aktualisierte und erweiterte Aufl. 2023. 384 Seiten, Broschur. 39,99 Euro. ISBN 978-3-648-15208-9. Zum selben Preis auch als E-Book erhältlich.

Dieses Nachschlagewerk enthält alle wichtigen Stichworte zum Wohnungseigentum, von Auskunftsrecht bis Wohnungseigentümerversammlung werden alle Begriffe verständlich erläutert. Experten geben Antwort auf die häufigsten Fragen zur Eigentumswohnung.

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. Jetzt mit einem Überblick zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 2020.

Inhalte:

- Grundbegriffe des Wohneigentums
- Die Wohnungseigentümerversammlung
- Verwalter und Verwaltungsbeirat
- Der Kauf einer Eigentumswohnung
- Jahrgeldabrechnung und Kostenverteilung
- Instandsetzung, -haltung und Modernisierung
- Alle wichtigen BGH-Urteile

WEG-Reform 2020:

- Geschichte und aktuelle Reform des Wohnungseigentumsgesetzes
- Überblick über die Änderungen
- Förderung der Elektromobilität, der Barrierereduzierung und des Einbruchschutzes
- Erleichterung baulicher Maßnahmen
- Stärkung der Rechte der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer u. v. m.

Als digitale und kostenfreie Ergänzung zum Buch gibt es auf mybookplus.de Zugriff auf ergänzende Materialien und Inhalte; das E-Book kann direkt online im Browser gelesen werden.

Energiewende – Münchens neue Fernwärme-Offensive



Der **Deutschlandfunk** sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Kosten sowie den Vor- und Nachteilen eines Fernwärmeanschlusses für Münchens Hauseigentümer.

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Entwicklung der Immobilienpreise

Frau M. stellte die Frage: Wir überlegen, eine unserer Wohnungen zu verkaufen. Oder sollten wir damit noch warten, da – wie gelesen – die Immobilienpreise derzeit fallen?



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

Anfang Juli wurde der Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München 2022 veröffentlicht. Dieser Bericht wird jedes Jahr neu erstellt und gibt u.a. einen Überblick über die Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungspreise in München, allerdings in der Zusammenfassung der Veräußerungen des Jahres 2022. Apartments und Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 45 m² sind im Jahr 2022 in der durchschnittlichen Lage abhängig vom Baujahr mit einem Mittelwert von € 7.900/m² bis € 11.750/m² verkauft worden. Im Marktbericht 2021 ergaben sich Mittelwerte von € 8.000/m² bis € 10.250/m². Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 74 m² sind letztes Jahr in der durchschnittlichen Lage abhängig vom Baujahr mit einem Mittelwert von € 7.700/m² bis € 10.200/m² veräußert worden, was ebenfalls eine Wertsteigerung gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Jedoch muss auch erwähnt werden, dass es bei Apartments und Wohnungen in bestimmten Baujahren zu einer Reduzierung kam. So gab es z.B. bei Wohnungen in der guten zentralen Lage eine Wertminderung in der Baujahresgruppe 1970 – 1979 von € 10.300/m² auf € 9.650/m². Verschiedene Stellen haben auch für München eine Trendwende nach unten angesagt. Die Zusammenfassung der Veräußerungen aus dem Jahre 2022 gibt dieser Trendwende noch nicht recht. Dennoch ist festzustellen, dass gerade im zweiten Halbjahr deutlich weniger Umsatz verzeichnet wird. Der örtliche Gutachterausschuss hat diesen Umsatzrückgang für Wohn- und Teileigentum in seinem Frühjahrsticker mit rund 38 % berechnet. Gleichzeitig sind die Zinsen für Immobilienkredite weiter nach oben gestiegen – aktuell bei über 4 %. Sicherlich ist auch der Instandhaltungszustand der Eigentumswohnungen zu berücksichtigen und die – soweit vermietet – Höhe der vereinnahmten Miete. Eine klare Aussage, in welche Richtung sich die Preise entwickeln werden, kann daher nicht getroffen werden. Wichtig ist, dass Sie bei notwendigen Veräußerungen, beispielsweise um eine Schenkung- oder Erbschaftsteuer bezahlen zu können, frühzeitig beginnen, eine Zusammenstellung des Eigenkapitals (auch aus Veräußerungen) oder des Fremdkapitals (Gespräche mit den Banken) vorzunehmen.

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**



Viele Hürden für die Sonne

Solaranlagen sind wichtig für die Energiewende. Doch die Bürokratie behindert ihren Ausbau, vor allem in den Städten mit ihren Mehrfamilienhäusern.

München – Strom ist teuer, irgendwann kommt womöglich auch die Pflicht zur Solaranlage auf dem Dach. Warum also nicht gleich Sonnenstrom einfangen, auch auf Mietshäusern? „Wir bekommen sehr viele Anfragen“, sagt Rudolf Stürzer. Der Jurist ist Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung. „Aber viele sind dann sehr abgekühlt aus der Beratung gegangen“. Der Grund ist einfach zu benennen, aber kompliziert zu bewältigen: Bürokratie.

Etwa 40 Millionen Gebäude gibt es in Deutschland. Deren Hüllen und Fassaden bieten Studien zufolge ein theoretisches Potenzial von 1000 Gigawatt Peak, also Leistung unter Idealbedingungen. 1000 Gigawatt, das entspricht etwa 1000 Kohlekraftwerksblöcken. Theoretisch. In der Praxis schmilzt dieser Wert rasch zusammen. Nicht jede Fassade lässt sich mit Solarmodulen versehen, nicht jedes Dach ist geeignet. Und die Sonne scheint eben auch nicht immer.

Luft nach oben wäre trotzdem noch jede Menge. Doch Deutschland ist überwiegend Mieterland. Damit auch vermietete Häuser mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden, sind also die Vermieter gefragt. Entweder als Investoren, oder indem sie den Mietern erlauben, solche Anlagen auf und an ihren Objekten zu installieren. Eigentlich, sagt Fachanwalt Stürzer, gebe es auch Interesse bei den Vermietern, viele wollten einen Beitrag leisten zur Energiewende.

Doch damit das auch klappt, müssen die Hausbesitzer einige Hürden überwinden. Gerade private Vermieter, die nur ein Haus besitzen, das sie vermieten, scheuen den Aufwand, der auf sie zukommt, wenn sie sich darauf einlassen.

Zum einen muss die Anlage bei der Bundesnetzagentur angemeldet werden. Das lässt sich relativ einfach online erledigen – doch schon das ist für ältere Vermieter oft ein Problem. Ist diese Hürde geschafft, kommt die große Frage: Soll der erzeugte Strom direkt an die Mieter verkauft werden, genannt Direktvermarktung? Oder tritt der Vermieter auch als Energieanbieter auf? Bei der ersten Variante wird ein Vertrag zusätzlich zum Mietvertrag aufgesetzt. Dafür ist dann lediglich ein zweiter Zähler nötig, mit dem der Verbrauch von Strom aus der Solaranlage gemessen wird. So weit, so vergleichsweise einfach.

Eigentlich aber will der Staat auch PV-Anlagen auf Mietshäusern fördern und hat dafür den sogenannten Mieterstromzuschlag erfunden. Bei Anlagen bis zu zehn Kilowatt Peak sind das 2,67 Cent pro Kilowattstunde, bei Anlagen zwischen zehn und 40 Kilowatt Peak 2,48 Cent pro Kilowattstunde.



Geht doch: Mehrfamilienhäuser in München mit Solardach.

FOTO: SFV

Diesen Zuschlag bekommt man allerdings nur dann, wenn man gegenüber den Mietern als Energieanbieter auftritt. Das heißt, man stellt die PV-Anlage zur Verfügung, und was die Mieter zusätzlich an Strom verbrauchen, kommt von einem Stromlieferanten, den der Vermieter aus sucht.

Dazu muss der Vermieter Stromzähler stellen und den Betrieb der Messstellen übernehmen. In der Praxis funktioniert dies meist über online-fähige Zähler, deren Messwerte in einer Cloud landen. Dort können sie die Vermieter bequem abrufen. Alles machbar, doch Fachleute raten, der Aufwand lohne sich erst bei Objekten mit mehr als zehn Wohneinheiten.

Auch möglich: Die Mieter gründen eine Genossenschaft

Das größte Hindernis aber ist nicht einmal der Verwaltungsaufwand, sondern eine andere Vorschrift. Die besagt, dass der Preis für Strom aus der PV-Anlage, den Vermieter an Mieter verkaufen wollen, höchstens 90 Prozent des Preises betragen darf, den der örtliche Grundversorger verlangt. In München zum Beispiel sind das die Stadtwerke, in Berlin ist der Vattenfall-Konzern dafür zuständig. Nun gibt es aber zum einen Stromanbieter auf dem Markt, die günstigere Tarife als den der Grundversorger anbieten.

Zum anderen dürfen Mieter nicht dazu verpflichtet werden, den Solarstrom vom Vermieter abzunehmen. Es kann Vermietern also passieren, dass nicht alle Mieter

mitziehen, weil sie Strom woanders günstiger bekommen. Damit wird die Sache für die Vermieter natürlich finanziell unattraktiver.

Sie bekommen dann zwar eine Einspeisevergütung, wenn sie Strom ins Netz einspeisen. Die ist allerdings wesentlich niedriger als die potenziellen Einnahmen beim Mieterstrom: Bei kleineren Anlagen bis zehn Kilowatt Peak sind es 8,2 Cent pro Kilowattstunde, bei größeren 7,1 Cent. Immerhin müssen Vermieter, die eine PV-Anlage betreiben, mittlerweile nicht mehr wie früher ein Gewerbe anmelden. Sie fallen stattdessen unter die Kleinunternehmer-Regelung, wenn ihr Umsatz mit der PV-Anlage 22 000 Euro pro Jahr nicht übersteigt.

Vermieter, die mit Abrechnung, Anträgen und dem ganzen Trallala nichts zu tun haben wollen, können alles auch an Drittanbieter auslagern. Diese übernehmen diese Dienstleistung dann, lassen sich dafür aber natürlich auch bezahlen – finanziell lohnender wird die Sache dadurch nicht für die Vermieter. Auch möglich: Die Mieter gründen eine Genossenschaft und errichten selbst eine PV-Anlage, vorausgesetzt der Vermieter stimmt dem zu. Sie müssen sich dann aber auch selbst um die Abrechnung kümmern oder dies auslagern. Die Anlage kann gekauft oder auch gepachtet sein.

So richtig einfach ist die Sache also noch immer nicht. Daher sind viele Hausbesitzer, gerade die privaten, noch zögerlich. „Die Anfragen sind zahlreich“, sagt Rudolf Stürzer vom Münchner Haus- und Grundbesitzerverein, „aber was am Ende übrig bleibt, ist wenig“. **Helmut Martin-Jung**

vom November 2023

Energiesparen für Immobilieneigentümer und Verwalter

**Nachrüsten, Modernisieren, Steuern sparen
Energieverbrauch senken und Kosten sparen**

Noch nie waren die Themen Energieeinsparung und Klimaschutz so brisant wie heute. Als Eigentümer:in stehen Sie daher vor der Herausforderung, Ihre Immobilie energieeffizient zu sanieren und zu modernisieren, die zum Teil hohen Kosten aufzubringen und zugleich die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen. Dieses Buch gibt Ihnen einen fundierten Überblick über mögliche Energieeinsparpotenziale und wertvolle Tipps für die Umsetzung energetischer Maßnahmen an Ihrer Immobilie. Es erläutert, wie Sie eine verbesserte Wärmedämmung, den Einsatz erneuerbarer Energien, den Austausch von Heizungen oder Fotovoltaik rechtlich durchsetzen und auf Ihre Mieter:innen umlegen können. Außerdem erfahren Sie, welche Fördermittel und Steuervorteile es gibt. Mit zahlreichen Musteranschriften und Formularen.

Das aktuelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude sowie den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung. Als Eigentümer:innen, Vermieter:innen und Verwalter:innen sind Sie verpflichtet, die Energieeffizienz Ihrer Gebäude zu optimieren.



Autoren: Georg Hopfensperger,
Claudia Finsterlin
1. Auflage 2023, 264 Seiten
Preis: 39,99 €



Große TELEFON-AKTION

*Kostenfrei anrufen
am: Donnerstag,
30. November 2023,
16–18 Uhr*

Was kommt auf Mieter und Vermieter zu?

Welches Heizsystem ist das passende? Was für Rechte hat man als Mieter, wenn aufgrund einer neuen Heizung die Miete erhöht wird? Worauf ist zu achten, wenn man demnächst baut oder Wohnungseigentum erwirbt? Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) löst bei Mietern, Eigentümern oder Bauherren einige Fragen aus. Bei unserer Telefon-Aktion am Donnerstag, 30. November, von 16 bis 18 Uhr, können Sie sich kostenfrei von den erfahrenen Experten beraten und helfen lassen.

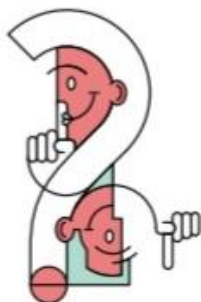
Jan Paruzynski,
Energieeffizienz-Experte beim Ratgeberportal energie-fachberater.de. Er kennt sich bei Heizsystemen und Sanierungsmaßnahmen aus.
Tel.: 0 800/589 46 88

Patrick Bach
von Schwäbisch Hall ist der Fachmann für Förderprogramme, staatliche Zuschüsse und günstige Finanzierungen. Er beantwortet Ihre Fragen unter
Tel.: 0 800/589 47 35

Rudolf Stürzer,
Vorstand von Haus und Grund München weiß, was jetzt Eigentümer, Bauherren und Käufer erwartet und wie sich das auf Mieter auswirken kann.
Tel.: 0 800/589 03 23

RA Rudolf Stürzer beantwortet in einer Telefon-Aktion der Zeitschrift „Frau im Trend“ Leserfragen zur Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes.

DARF MAN DAS?



Wohnung renovieren

Andere Fliesen, bunte Tapeten oder eine neue Küche: Wann man Vermieter um Erlaubnis fragen muss.

Die Fliesen im Bad sind aus den Siebzigern, der Parkettboden weist starke Gebrauchsspuren auf, und eine zusätzliche Wand im Wohnzimmer brächte das ersehnte Arbeitszimmer. Es gibt die verschiedensten Gründe, warum Mieter sich eine Erneuerung oder Renovierung der Wohnung wünschen. Manch einer ist handwerklich so geschickt, dass er am liebsten gleich selbst Hand anlegen würde. Doch Vorsicht: Mieter dürfen nicht einfach eigenmächtig die Wohnung nach ihrem persönlichen Gusto umbauen. Für viele Vorhaben braucht es vorab die Zustimmung des Vermieters.

„Unterschieden werden muss, ob es sich lediglich um Schönheitsreparaturen und Dekorationen oder Eingriffe in die Bausubstanz handelt“, erklärt Martina Westner, Rechtsanwältin beim Haus- und Grundbesitzerverein in München. Einfache Verschönerungen kann der Mieter ohne Absprache vornehmen – etwa die Wände rosa streichen oder eine Pippi-Langstrumpf-Tapete im Kinderzimmer anbringen. Denn hier handelt es sich um Maßnahmen, die für die Dauer des Mietverhältnisses bestehen und die ohne Weiteres wieder rückgängig gemacht werden können, wenn es endet. Für Eingriffe in die bauliche Substanz hingegen braucht es die Zustimmung des Vermieters. Dies gilt etwa für das Verlegen neuer Böden und Fliesen, das Anbringen von Steckdosen oder das Einziehen oder Herausnehmen ganzer Wände.

Ehe sich Mieter in Unkosten stürzen, ist es also ratsam, vorab mit dem Vermieter die Vorgehensweise zu besprechen. Dabei sollten Mieter Kostenvoranschläge parat haben. Grundsätzlich ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Aufwendungen des Mieters zu übernehmen: „Sind keine Absprachen getroffen worden, hat der Mieter keinen Anspruch darauf, dass er seine freiwilligen Investitionen erstattet bekommt“, sagt Rechtsanwältin Westner.

Entscheidend ist der ursprüngliche Zustand der Wohnung zu Vertragsbeginn. Hat der Mieter nach seinem Einzug etwa eine teure Küche eingebaut, kann der Vermieter sogar den Ausbau verlangen. Ablösen muss er die Küche dagegen nicht, selbst wenn dadurch der Wert der Wohnung gestiegen ist. Da es in der Praxis häufig wegen der Kosten zu Streit kommt, empfiehlt Westner, Vereinbarungen schriftlich festzuhalten.

Generell ist es aus Vermietersicht weniger risikoreich, eine Mieterhöhung auszusprechen und selbst Handwerker zu beauftragen, statt Mieter dafür einzubinden. Dies gilt besonders für sensible Bereiche wie etwa die Elektrik. „Auch aus Haftungsgründen ist es besser, dafür Fachleute zu beauftragen“, rät Westner. „Hier kommt sonst schnell der Verdacht der Schwarzarbeit auf, wenn Mieter solche Installationen vornehmen.“ Bei einem Schaden würde dann auch die Haftpflichtversicherung nicht zahlen.

Es gibt allerdings Fälle, in denen die Vermieter in Sachen Verschönerung aktiv werden müssen. „Ist der Teppichboden nach zehn oder zwölf Jahren abgenutzt, hat der Mieter einen Anspruch darauf, dass dieser ausgetauscht wird“, sagt Westner. Möchte der Vermieter dann lieber einen Laminatboden verlegen, muss zuvor der Mieter zustimmen. Ein generelles Dübelbohrverbot darf der Vermieter im Übrigen nicht aussprechen. Überlässt der Vermieter ein „nacktes“ Bad ohne Spiegel und Handtuchhalter, darf der Mieter Bohrlöcher in angemessener Zahl anbringen, um das Bad mit Hängenvorrichtungen auszustatten.

Doch was ist, wenn Mieter eigenmächtig eine Sache nach der anderen umbauen? Wenn sie im Garten ein Loch für ein Schwimmbad graben, im Wohnzimmer einen Kaminofen installieren und Wände für ein weiteres Zimmer einziehen? „Mieter dürfen sich nicht wie Eigentümer aufführen. Bei eklatanten Eingriffen ist das Vertrauensverhältnis so gestört, dass der Vermieter eine Kündigung aussprechen kann“, so Westner. Damit müssen Mieter auch rechnen, wenn unerlaubte Einbauten oder dilettantisches Vorgehen die Gefahr von Sachschäden oder sogar Risiken für die Gesundheit des Menschen mit sich bringen.

Katharina Wetzel

FÜR SIE NOTIERT

Bundestag beschließt neues Gebäudeenergiegesetz

Nachdem vor der Sommerpause des deutschen Bundestages das Bundesverfassungsgericht die Verabschiedung des umstrittenen „Habeckschen Heizgesetzes“ (im Fachjargon: Gebäudeenergiegesetz: GEG) noch im Eilverfahren gestoppt hatte, wurde am 8.9.2023 nunmehr der letzte Gesetzesentwurf vom Bundestag verabschiedet. Der Bundesrat hat am 29.9.2023 zugestimmt so mit kann das Gesetz zum 1.1.2024 in Kraft treten. Gegenüber den ursprünglichen Plänen wurden – auch aufgrund der massiven Kritik von Haus & Grund – einige Änderungen vorgenommen.



Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer, Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass keineswegs eine Austauschpflicht für voll funktionsfähige Heizungen besteht. Diese dürfen weiterhin betrieben und auch – soweit und solange wie möglich – repariert werden. Oftmals wird fälschlicherweise dargestellt, dass jede Heizung nach 30 Jahren ausgetauscht werden muss. Dieses Betriebsverbot (§ 72 GEG) besteht bereits seit mehreren Jahren und gilt auch weiterhin für sogenannte Konstanttemperaturkessel. Niederdruckkessel oder Brennwertkessel (zumeist am Außentemperaturfühler an der Hausfassade erkennbar) dürfen weiterhin betrieben werden, auch wenn diese älter als 30 Jahre sind. Erst ab 2045 gilt ein generelles Betriebsverbot für Heizungen, die ausschließlich mit fossilen Brennstoffen bestückt werden können. Lediglich wenn der Austausch des ganzen Heizkessels nach dem 1.1.2024 notwendig ist, müssen die neuen Vorschriften eingehalten werden. Insbesondere müssen Heizungen mindestens 65% der bereitgestellten Wärme aus erneuerbaren Energien erzeugen. Im Folgenden sind die größten Neuerungen des beschlossenen Gesetzes dargestellt:

• **Kommunale Wärmeplanung:** Parallel zum Gebäudeenergiegesetz wird im Wärmeplanungsgesetz (WPG) die flächendeckende Wärmeplanung für alle Gemeinden und Städte verpflichtend. Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern müssen bis zum 30.6.2026 und Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern müssen bis zum 30.6.2028 Wärmepläne erstellen, um für die Ge-

bäudeeigentümer Planungssicherheit zu schaffen. Diese sind vergleichbar mit Flächennutzungsplänen und stellen in Karten und Textform die derzeitige und die geplante zukünftige Wärmeversorgungsstruktur für die gesamte Gemeinde dar. Hierin werden also etwa bestehende Gas- oder Fernwärmenetze sowie Ausbaupläne für zukünftige Netze kartographiert.

• **Neubaugelände** müssen ab 1.1.2024 mindestens 65% erneuerbare Energien einsetzen.

• **Kein generelles Einbauverbot** für Gas- und Ölheizungen in Bestandsimmobilien oder bei Baulücken:

Es dürfen auch nach dem 1.1.2024 neue Gas- und Ölheizungen verbaut werden, die ihre Energie nicht zu mindestens 65% aus erneuerbaren Energien gewinnen, solange keine kommunale Wärmeplanung vorliegt (§ 71 Abs. 8 GEG). Auch dürfen über den 1.1.2026 hinaus Ölheizungen eingebaut werden, da diese mit sog. e-fuels betrieben werden können. Beim Einbau einer neuen Gas- oder Ölheizung muss allerdings eine Beratung durch eine fachkundige Person (§§ 60b Abs. 3 S. 2, 88 Abs. 1 GEG – z.B. Schornsteinfeger, Heizungsbauer, Energieberater) stattfinden, die über mögliche Kostenrisiken einer fossil betriebenen Heizungsanlage u.a. vor dem Hintergrund der zu erwartenden steigenden Preise für fossile Brennstoffe durch den europäischen Emissionshandel aufklärt. Auch über die Betriebskosteneentwicklung aufgrund des ab 2029 stufenweise ansteigenden verpflichtenden Bezugs von Biomethan oder grünem oder blauem Wasserstoff sind sie aufzuklären sowie über die

möglichen Auswirkungen der Wärmeplanung (§ 71 Abs. 11 GEG).

Zudem muss sichergestellt sein, dass das verbaute Heizungsmodell ab 1.1.2029 mindestens 15 Prozent, ab 1.1.2035 mindestens 30 Prozent und ab 1.1.2040 mindestens 60 Prozent der bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder Wasserstoff einschließlich deren Derivate erzeugen kann (§ 71 Abs. 9 GEG). Diese Regelungen finden auch entsprechende Anwendung bei der Schließung von Baulücken in einem Baugelände, deren bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der zu errichtenden Gebäude sich aus den §§ 34, 35 BauGB in der jeweils geltenden Fassung oder aus § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB ergibt (§ 71 Abs. 10 GEG).

• Bei Vorliegen einer kommunalen Wärmeplanung muss die Wärme zu mindestens 65% aus erneuerbaren Energien gewonnen werden oder dieses Kriterium muss jedenfalls als erfüllt gelten. Beispielsweise ist bei einer Wärmepumpe zwar nicht sichergestellt, dass der Strom aus mehr als 65% erneuerbaren Energien herührt, da aber der Eigentümer auf die Stromerzeugung kaum Einfluss hat, gilt dieses Kriterium per Gesetz als erfüllt. Ähnlich liegt der Fall etwa bei der Fernwärme.

Hier stehen im Grunde folgende Möglichkeiten zur Auswahl:

- o Anschluss an ein Wärmenetz (§ 71b GEG)
- o Einbau einer Wärmepumpe mit Wärmequelle Luft, Erdreich oder Wasser (§ 71c GEG)
- o Einbau einer Biomasseheizung auf Basis flüssiger (§ 71f GEG) oder fester Biomasse (§ 71g GEG) – z. B. Pelletsheizung
- o Einbau einer Hybridheizung (fossile Heizung und 65%-EE-Technologien)
- o Einbau einer Stromdirektheizung (§ 71d GEG) in gut gedämmten Häusern und in Ein- und Zweifamilienhäusern, wenn der Eigentümer selbst darin wohnt

• **Übergangsregelungen:** In § 71j GEG ist nunmehr eine allgemeine Übergangsfrist von 5 Jahren geregelt. Nicht nur bei einer Heizungsavarie (ungeplanter Totalausfall), sondern auch bei einem geplanten Hei-

zungsaustausch darf für höchstens 5 Jahre eine andere Heizungsanlage verbaut und betrieben werden, die nicht die 65%-Anforderung erfüllt. Hierbei darf es sich auch um eine gebrauchte Heizungsanlage handeln.

Eine Übergangsfrist von bis zu 10 Jahren sieht das Gesetz (§ 71j GEG) vor, wenn ein Vertrag zur Lieferung von mindestens 65% der Wärme aus erneuerbaren Energien sowie zum Anschluss an ein Wärmenetz abgeschlossen wird und sich der Netzbetreiber hierin verpflichtet das Gebäude innerhalb von 10 Jahren an das Wärmenetz anzuschließen und in Betrieb zu nehmen.

Wasserstofffähige Heizungen („H2-ready“) dürfen gem. § 71k GEG sogar bis 31.12.2044 ohne Einhaltung der 65%-Anforderung betrieben werden, sofern das Objekt in einem Wasserstoff-Ausbaugelände liegt oder eine Planung zur Umstellung des Gasnetzes auf Wasserstoff bis 2045 vorliegt und diese Pläne von der Bundesnetzagentur genehmigt sind.

• **Gasetagenheizungen oder Einzelöfen:**

Ein großes Thema sind Gasetagenheizungen. Liegt eine kommunale Wärmeplanung vor, muss jede neu eingebaute Gasetagenheizung die 65%-Anforderung erfüllen. Zusätzlich ist in § 71l GEG geregelt, dass innerhalb von 5 Jahren ab Ausfall der ersten Gasetagenheizung der Eigentümer oder die WEG entscheiden muss, ob weiterhin dezentral oder zentral geheizt werden soll. Soll weiterhin dezentral geheizt werden, gilt die allgemeine Übergangsfrist von 5 Jahren. Soll hingegen auf Zentralheizung umgestellt werden, so verlängert sich diese Frist um bis zu 8 Jahre. Die Eigentümer haben dann ab Ausfall der ersten Gasetagenheizung höchstens 13 Jahre Zeit bis die neue Zentralheizung, die die 65%-Anforderung erfüllt, in Betrieb geht.

• **Weitere Regelungen:**

- o Es besteht keine generelle Austauschpflicht für Heizungspumpen
- o Bei Gebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten wird ein „Heizungscheck“ innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren nach Einbau der Heizungs-

anlage Pflicht (§ 60b GEG). Hierbei wird geprüft, ob die Anlage möglichst energieeffizient läuft, also ob etwa effiziente Pumpen verbaut, die Rohre gedämmt oder aber ob die Heizkurven optimal eingestellt sind. Sodann muss die Heizung optimiert werden und zudem ist ein hydraulischer Abgleich vorzunehmen (§ 60c GEG).

o Auf Verlangen muss der Vermieter Nachweise über den Heizungscheck und über die ggf. gebotene und erfolgte Optimierung dem Mieter vorlegen.

• **Ausnahmen:**

Ursprünglich sollte nur eine Ausnahme für Eigentümer, die 80 Jahre oder älter waren und das Objekt selbst bewohnt haben, eingeführt werden. Diese Klausel wurde durch eine altersunabhängige Härtefallregelung ersetzt, die auch sachliche Gründe für eine soziale Härte zulässt. Zudem wurde beschlossen, dass sich Eigentümer auf unbillige Härte berufen können und gem. § 102 GEG auf Antrag von den Regelungen befreien lassen können, wenn das Investitionsvorhaben nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Gebäudewert steht oder aufgrund besonderer persönlicher Umstände die Erfüllung der Anforderungen des Gesetzes nicht zumutbar ist.

• **Mietrechtliche Regelungen:**

Der Einbau einer Heizungsanlage, die die Anforderungen des GEG erfüllt, soll nunmehr als eigene Modernisierungsmaßnahme in § 555b Nr. 1a BGB mitaufgenommen werden. Es bestehen dann insofern zwei Möglichkeiten: Eine Mieterhöhung kann nach der bisherigen energetischen Modernisierung (§ 555b Nr. 1 BGB) oder nach der neuen Maßnahme (§ 555b Nr. 1a BGB) durchgeführt werden. Bei der energetischen Sanierung (§ 555b Nr. 1 BGB) muss der Vermieter Instandhaltungskosten und Abnutzungsgrad der alten Heizung berücksichtigen und entsprechend abziehen (§ 559 Abs. 2 S.2 BGB). Er kann dann die Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen (§ 559 Abs. 1 BGB).

→

FÜR SIE NOTIERT

Fortsetzung

Voraussetzung für die neue Variante ist, dass der Vermieter staatliche Zuschüsse in Anspruch genommen hat. Dann darf die Miete um 10% erhöhen (§ 559e BGB). Hierbei ist ein Pauschalabzug von 15% für Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen.

In beiden Fällen besteht allerdings bzgl. der Heizung eine neue Kappungsgrenze: So darf sich die monatliche Miete um nicht mehr als € 0,50 je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen. Für weitere Maßnahmen, wengleich sie in Zusammenhang mit dem Heizungseinbau stehen (z.B. bei einer Wärmedämmung), gilt diese spezielle Kappungsgrenze nicht. Hier gilt die Kappungsgrenze von € 2,00 bzw. € 3,00 des § 559 Abs. 3a BGB. Allerdings werden die € 0,50 der Heizungsmodernisierung angerechnet, so dass die € 2,00 bzw. € 3,00 nicht überschritten werden dürfen.

Bei Indexmietverträgen (gem. § 557b BGB) sind Mieterhöhungen wegen Modernisierung ausgeschlossen. Trotz der staatlichen Regelung zum Einbau einer GEG-konformen Heizung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, ist eine Mieterhöhung nach der neuen Variante ebenso ausgeschlossen worden (§ 557b Abs. 2 S. 2 BGB).

• Änderungen der Heiz- und Betriebskostenverordnung für Wärmepumpen

Bisher waren Gebäude von der Heizkostenverordnung ausnahmsweise (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 HeizKV) ausgenommen, wenn dieses mittels Wärmepumpe beheizt wurde. Diese Ausnahme entfällt, so dass auch bei Wärmepumpen künftig die Heizkosten nach Verbrauch erfasst und abgerechnet werden müssen. So müssen gem. § 12 Abs. 3 HeizKV bis zum 30. September 2025 Wärmeerkfassungsgeräte angebracht und die Heizkosten ab der darauf folgenden Heizperiode

gemäß den Regelungen der Heizkostenverordnung erfasst und abgerechnet werden. Aus diesem Grund werden in die Betriebskostenverordnung nun auch die zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stromkosten aufgenommen.

• Förderung:

Im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wird es bei der BAFA Investitionszuschüsse und bei der KfW Förderkredite mit Tilgungszuschüssen ab 1.1.2024 geben. Der Austausch und Einbau einer GEG-gerechten Heizungsanlage soll mit einer einkommensunabhängigen Grundförderung von 30% bezuschusst werden.

Bei selbstgenutzten Wohnobjekten ist zudem eine weitere 30%ige Förderung vorgesehen, wenn das zu versteuernde Einkommen bis zu € 40.000,00 pro Jahr und Haushalt beträgt. Einen sog. „Klima-Geschwindigkeitsbonus“ von zusätzlichen 20% kommt hinzu, wenn selbstnutzende Eigentümer bis

einschließlich 2028 auf eine GEG-konforme Heizung umrüsten. Danach schmilzt dieser Betrag alle 2 Jahre um drei Prozentpunkte ab.

Förderungen und Boni können insgesamt auf bis zu 70% kumuliert werden, allerdings sind die förderfähigen Investitionskosten bei einem Einfamilienhaus auf € 30.000 gedeckelt. Bei einem Mehrfamilienhaus ist die Deckelung für die erste Wohneinheit auf € 30.000, für die zweite bis sechste Wohneinheit auf je € 10.000, ab der siebten Wohneinheit für jede weitere auf € 3.000 begrenzt. Eine weitere Förderungen von 15% wird es für zusätzliche Gebäude-Energieeffizienzmaßnahmen wie etwa Wärmedämmung, Fenstertausch, Modernisierung der Anlagentechnik geben. Bei Vorliegen eines Sanierungsfahrplans kommen weitere 5% hinzu. Die maximal förderfähigen Investitionskosten für Effizienzmaßnahmen liegen bei € 60.000 pro Wohneinheit mit Sanierungsfahrplan bzw. € 30.000

ohne Sanierungsfahrplan. Zuschussförderungen für Effizienzmaßnahmen können, müssen aber nicht zusammen mit einer Zuschussförderung für den Heizungsaustausch beantragt werden.

Zusätzlich wird es zinsvergünstigte KfW-Kredite für Haushalte mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen von € 90.000 geben. Insbesondere sollen diese Kredite Eigentümern zur Verfügung stehen, die auf dem freien Markt aufgrund von Alter oder Einkommen keine Kredite erhalten würden. Der Bund wird hierbei das Ausfallrisiko übernehmen.

HAUS+GRUND MÜNCHEN

Sonnenstraße 13
80331 München
Fon +49 89 55141 - 0
Fax +49 89 55141 - 366
info@haus-und-grund-muenchen.de
www.haus-und-grund-muenchen.de

von Michael Bartmann



Schnee und Eis: Was Hauseigentümer beachten müssen

Was tun, wenn sich der Baum im Garten durch die Schneelast zum Nachbarn biegt? Wer haftet bei Schäden? Diese Frage stellen sich gerade viele Hausbesitzer in Bayern – und die Antworten können knifflig sein.

Schneemassen türmen sich vor der Einfahrt und auf den Dächern, der Baum hängt gefährlich in Nachbarns Garten – an vielen Orten im Süden und Südosten Bayerns herrscht diese Tage dieses Bild. Viele Hauseigentümer fragen sich, wie weit ihre Sicherungspflichten gehen und wer für den Fall haftet, dass tatsächlich etwas passiert.

Pflicht zum Räumen und Streuen

Grundsätzlich gelten laut dem Verband Haus und Grund die üblichen Räum- und Streupflichten. Die sehen unter anderem vor, dass jeder Grundstückseigentümer verpflichtet ist, die Gehwege und Zufahrten an Werktagen bis spätestens 7 Uhr zu räumen und zu streuen (an Sonn- und Feiertagen bis 8 Uhr) und dies gegebenenfalls bis 20 Uhr so oft zu wiederholen, wie nötig. Vermieter können diese Pflichten auch auf ihre Mieter übertragen. Anwohner müssen dabei aber nicht zwingend den gesamten Gehweg räumen, mindestens aber einen Bereich, der groß genug ist, damit zwei Personen gefahrlos aneinander vorbeigehen können.

Fußgänger haben auch eine Eigenverantwortung

Die aktuelle Rechtsprechung schreibt laut den Experten von Haus und Grund den Fußgängern allerdings auch eine gewisse Eigenverantwortung zu. Sind Gehwege und Einfahrten nicht geräumt, müssen Fußgänger eine entsprechende Aufmerksamkeit und Vorsicht walten lassen. Tun sie das nicht, kann ihnen ein Mitverschulden angerechnet werden. Das gilt zum Beispiel auch, wenn jemand kein geeignetes Schuhwerk trägt.

Was gilt bei drohendem Schneebruch?

Komplizierter ist die Frage bei der Schneelast auf Bäumen. Grundsätzlich gilt auch da: Gefährdet ein Baum oder Ast konkret Personen auf dem Gehweg oder in Nachbarns Garten, oder auch Gegenstände wie Autos oder Gartenhäuser, muss der Eigentümer den Ast entfernen bzw. entfernen lassen, zur Not von der Feuerwehr. Allerdings – und da wird es knifflig – muss die Gefahr für den Laien erkennbar sein, so Rechtsanwalt Rudolf Stürzer von Haus und Grund München: "Nur viel Schnee auf einem Baum reicht da nicht aus". Es muss also klar erkennbar sein, dass der Ast jederzeit abbrechen kann, z.B. weil schon Risse sichtbar sind oder schon andere Äste abgebrochen sind. Konnte ein Grundstückseigentümer das nicht erkennen, muss er im Schadensfall auch nicht haften. "Der geschädigte Nachbar hat dann juristisch gesehen tatsächlich Pech gehabt und kann nur auf seine eigene Gebäudeversicherung hoffen", so Anwalt Stürzer.

Keine Pflicht für Schneefanggitter in Bayern

Ganz ähnlich ist es beim Thema Dachlawinen. Auch hier muss die Gefahr für einen Hauseigentümer erkennbar sein, damit er haftet. Das kann allerdings schon dann der Fall sein, wenn z.B. in der Vergangenheit bei ähnlichen Schneefällen bereits Dachlawinen abgegangen sind. Und: Im Gegensatz zu anderen Bundesländern gibt es in Bayern keine Pflicht für Schneefanggitter. "Wer allerdings ein Schneefanggitter auf dem Dach hat, ist in der Regel bei der Haftung aus dem Schneider, selbst wenn trotzdem eine Lawine abgeht", sagt Anwalt Stürzer. Wer bei hohen Dachneigungen keine Schneefanggitter hat, riskiert bei Schäden durch Dachlawinen, komplett für den Schaden aufkommen zu müssen.

Schnee darf auch an den Straßenrand

Geräumter Schnee muss zwar grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück gelagert werden, hier räumt die Rechtsprechung Anwohnern allerdings ebenfalls einen gewissen Spielraum ein. "Bei den aktuellen Schneemengen ist es völlig ok, wenn Anwohner den Schnee z.B. auf einen ungenutzten Parkplatz am Straßenrand räumen", so Anwalt Stürzer von Haus und Grund. Allerdings sollte man darauf achten, keine Einfahrten zu blockieren. Dann könne nämlich ein betroffener Nachbar den Schnee kostenpflichtig entfernen lassen.



Nr. 49 vom 06.12.2023

**Münchener
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Wall-Box in der vermieteten Garage

Frau Maier aus München fragt: Mein Mieter möchte eine Wall-Box in der an ihn vermieteten Garage installieren. Muss ich dies akzeptieren?



Rechtsanwalt
Georg Hopfensperger/
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Ja. Ein Mieter hat zwar grundsätzlich keinen Anspruch auf Änderung der Mietsache, wie etwa auf die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen. Etwas anderes gilt aber im Rahmen der Elektromobilität. Gemäß § 554 BGB kann der Mieter verlangen, dass der Vermieter bauliche Veränderungen erlaubt, die der E-Mobilität, der Barrierereduzierung oder dem Einbruchschutz dienen. Dem Mieter steht damit ein Anspruch gegen seinen Vermieter auf Erlaubnis zur Durchführung von baulichen Veränderungen an der Mietsache zu. Der Mieter darf auch selbst entscheiden welches Unternehmen mit der Baumaßnahme beauftragt wird. Es muss sich dabei aber um ein geeignetes Fachunternehmen handeln, LG München, Urteil vom 23.06.2022, Az. 31 S 12015/21. Der Mieter muss vor Durchführung solcher Maßnahmen von seinem Vermieter jedoch die Erlaubnis einholen. Der Mieter hat im Übrigen keinen Anspruch auf Bereitstellung zusätzlicher Flächen, wie etwa die Anmietung einer Fläche im Hofbereich oder eines Stellplatzes, um dort eine Ladevorrichtung zu bauen. Der Mieter ist außerdem verpflichtet, die Kosten der gesamten baulichen Maßnahme und deren Folgekosten zu tragen. Er muss am Ende des Mietverhältnisses auch den ursprünglichen Zustand der Mietsache auf eigene Kosten wiederherstellen. Zu diesem Zweck kann der Vermieter verlangen, dass ihm eine Zusatzkaution als Sicherheit für die Rückbaupflichtung zur Verfügung gestellt wird.

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München**

Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366

www.haus-und-grund-muenchen.de

info@hug-m.de



Kein Durchkommen

Straßen und Gehwege tagelang nicht nutzbar – das hat die Stadt gegen den Schnee unternommen

Noch am Donnerstag – sechs Tage nach den ersten Schneefällen – sind viele Nebenstraßen und Gehwege in München nicht geräumt gewesen. Das stellte vor allem mobilitätseingeschränkte Personen vor Probleme. „Ich bekomme Beschwerden ohne Ende. Etlliche Rollstuhlfahrer oder Senioren rufen an, weil sie nicht zum Einkaufen oder zum Arzt kommen“, sagt der Behindertenbeauftragte der Stadt, Oswald Utz. Ähnliches berichtet das Alten- und Servicezentrum (ASZ) Au. Inzwischen seien die Flächen teilweise spiegelglatt, berichtet Leiter Richard Borst-Müller. Dass viele Wege am Donnerstag noch nicht nutzbar waren, ist für Utz ein Unding. „Bevor die Stadt räumt, ist der Schnee weggeschmolzen“, ärgert er sich. Viele Mobilitätseingeschränkte fühlten sich nicht ernst genommen.



Zahlreiche Straßen und Gehwege waren auch am Donnerstag noch nicht geräumt. Fotos: andy: best

Das Baureferat teilt mit, dass der Winterdienst seit 30. November mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln rund um die Uhr unterwegs sei. „Insgesamt sind mehr als 1000 Mitarbeitende und über 600 Fahrzeuge der Räum-

und Streudienste im Dauereinsatz.“ Aber derartige Schneeeinbrüche in so kurzer Zeit habe es zuletzt im März 2006 gegeben. Zudem hätten die Minustemperaturen am Sonntag die Räum-

ein-sätze zusätzlich erschwert, da

sich Eisplatten gebildet hätten. „Die Organisation des Winterdienstes auf Extremwetterereignisse auszuliegen ist weder vollumfänglich möglich noch wirtschaftlich vertretbar“, teilt das Baureferat mit.

Der Winterdienst habe Fahrbahnen, Plätze, Fußgängerzonen sowie Geh- und Radwege geräumt. Priorität hätten das Hauptstraßennetz, Fußgängerüberwege, Haltestellen und Gefahrenstellen. Seit Donnerstag setzt das Baureferat auf Gehwegen Streusalz ein. Normalerweise werde das aus ökologischen Gründen vermieden, aber aufgrund der aktuellen Gefahrenlage mache man eine Ausnahme, teilte OB Dieter Reiter (SPD) mit. Für Gehwege außerhalb des Vollanschlussgebiets, also außerhalb des Mittleren Rings und des Pasinger Zentrums, seien die Besitzer der angrenzenden Grundstücke zuständig. Sie müssten an Werktagen bis spätestens 7 Uhr räumen und dies bis 20 Uhr so oft wiederholen wie nötig, bestätigt Rudolf Stürzer von Haus und Grund München. Er verweist aber auch auf eine gewisse Eigenverantwortung von Fußgängern. Sie müssten geeignetes Schuhwerk tragen und Vorsicht walten lassen.

andy

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Schimmelbefall bei anfälliger Bausubstanz

Frage: Ich bin Eigentümer einer Wohnung in Berg am Laim, das Gebäude wurde in den 1960er Jahren erbaut. Meine Mieterin hat mich informiert, dass sich in der Wohnung in mehreren Zimmern Schimmel gebildet hat und mindert seither die Miete. Mittels Sachverständigengutachten wurde festgestellt, dass keine baulichen Mängel Ursache für den Schimmelbefall sind. Vielmehr besteht in meiner Wohnung eine ungünstige wandnahe Aufstellung von Möbeln in den betroffenen Zimmern, die einhergeht mit einer baujahrestypischen Anfälligkeit für Schimmelbildung. Muss ich die Mietminderung meiner Mieterin akzeptieren?



RAin A. Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort: Nein, Ihrer Mieterin steht kein Recht auf Mietminderung zu. Durch das Gutachten konnten Sie beweisen, dass die Schadensursache nicht in Ihrem Einflussbereich liegt. Da das Gebäude aus den 1960er Jahren stammt und aufgrund dessen höhere Anforderungen an das Nutzerverhalten stellt, ist die Mieterin zu einem Wohnverhalten verpflichtet, das dem konkreten Gebäudezustand Rechnung trägt. Hierzu zählen ohne weiteres ausreichendes Lüften und Beheizen aller Räume sowie eine schadensverhütende Möblierung, die ausreichend Abstand zu den Wänden hält, vgl. ausführlich LG Hanau, Beschluss vom 13.07.2022, Aktenzeichen 2 S 2/21.

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





vom 14.12.2023

Inflation treibt auch die Mieten hoch

Das Amtsgericht München erlaubt einer Wohnungseigentümerin, bei einer Mieterhöhung zehn Prozent mehr zu verlangen als der Mietspiegel hergibt.

Von durchschnittlich 12,05 Euro auf 14,48 Euro pro Quadratmeter sind die Münchner Mieten laut dem aktuellen Mietspiegel von März 2023 gestiegen, im Vergleich zur Ausgabegabe von 2021 – ein Anstieg von 21 Prozent innerhalb von zwei Jahren. Und das ist offenbar noch nicht genug. So zumindest kann man ein aktuelles Urteil des Amtsgerichts lesen. Vermieter könnten wegen der hohen Inflationsrate nochmals gut zehn Prozent draufschlagen, urteilte das Gericht.

Eine Vermieterin hatte gegen ihre Mieter geklagt, weil diese eine geforderte Mieterhöhung nicht akzeptieren wollten. Für ihre drei Zimmer mit knapp 78 Quadratmetern in Sendling-Westpark hatten sie zuvor 990 Euro kalt bezahlt. Mit einem

Schreiben vom 31. Mai verlangte die Vermieterin von ihnen die Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf 1095 Euro von August an; sie berief sich dabei auf den jüngsten Mietspiegel. Die Mieter stimmten allerdings nur zu, künftig 1023 Euro zu bezahlen, unter anderem weil die Vermieterin ihrer Ansicht nach die Größe der Wohnung zu hoch angesetzt hatte.

Die Klägerpartei wiederum argumentierte, dass die Mieterhöhung auch deshalb gerechtfertigt sei, weil wegen der hohen Inflation eine sogenannte Stichtagsdifferenz hinzuzurechnen sei. Schließlich seien die Daten für den Mietspiegel 2023 bereits im Mai 2022 erhoben worden. Dieser Argumentation folgte das Gericht und setzte den zulässigen Inflationszuschlag

auf 10,74 Prozent fest. Bei knapp 78 Quadratmetern betrage die ortsübliche Mietsomit 1127 Euro – also noch einmal 32 Euro mehr, als die Vermieterin verlangt

Das Urteil könnte erhebliche Auswirkungen in München haben

hatte. Diese könnte nun ein Jahr nach Beginn der Mieterhöhung, also zum August 2024, den nächsten Anlauf nehmen, die Miete erneut zu erhöhen.

Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins, rechnet damit, dass das Urteil in München künftig erhebliche Auswirkungen haben könnte. Wenn

Vermieter jetzt erst die Miete erhöhen wollen, werde der Inflationszuschlag eher noch höher ausfallen als in diesem Fall, pro- phezeit er. Bis 2025 könnte sich dieser im zweistelligen Bereich bewegen.

Bei den früheren Inflationsraten sei dieser Zuschlag nicht relevant gewesen. Doch jetzt sei das Thema „sehr praxisnah“ geworden. Er wisse nicht, warum die Stadt so lange brauche, um nach der Datenerhebung den Mietspiegel zu erstellen. Aber so könne zwischen der Erhebung und einem Mieterhöhungsverlangen schon mal deutlich mehr als ein Jahr vergehen. Eine Zeitspanne, in der die Mieten schon wieder gestiegen seien.

„Das war und ist leider gängige Praxis bei den Gerichten“, sagt die Geschäftsfüh-

rerin des Mietervereins München, Angela Lutz-Plank, zur Festlegung eines Inflationszuschlags. Doch ein oder zwei Prozent seien früher nicht so stark ins Gewicht gefallen. Durch die hohe Inflation treffe ein solches Urteil die Mieterinnen und Mieter in ohnehin schweren und teuren Zeiten besonders hart.

Lutz-Plank sagt aber auch: „Wichtig ist, dass der Vermieter den Stichtagszuschlag nicht bereits in der Mieterhöhung geltend machen darf.“ Das hatte das Gericht in seinem Urteil betont. Bei einem Rechtsstreit über die Höhe der ortsüblichen Miete müsse das Gericht diesen Zuschlag jedoch ansetzen, da die ortsübliche Vergleichsmiete nicht statisch, sondern „dynamisch“ zu ermitteln sei.

Anna Hoben

Münchner Amtsgericht urteilt:

Inflations- Zuschlag bei Miete rechtens S. 5

Steigende Inflation sorgt für steigende Mieten

Amtsgericht: Die Richterin sieht einen Vermieter im Recht, der die Geldentwertung in eine Mieterhöhung einberechnen will

Dass ein Vermieter aufgrund galoppierender Inflation einen sogenannten Stichtagszuschlag einfordern kann, hat das Amtsgericht in einem Urteil vom 29. November festgestellt. Für Mieter keine gute Nachricht.

In dem jetzt entschiedenen Fall verlangte der Vermieter im Mai dieses Jahres vom Mieter einer Drei-Zimmer-Wohnung im Stadtbezirk Sendling-Westpark die Zustimmung zur Erhöhung der Miete von 990 Euro auf 1094 Euro.

Die Mieter stimmten aber zunächst lediglich einer Erhöhung auf 1022 Euro zu. Denn ausgehend von der Miete gemäß Mietspiegel 2023 in Höhe von 13,11 Euro pro Quadratmeter berechnete sich für die streitgegenständliche Wohnung

(Wohnfläche 77,7 m²) eine Miete in Höhe von 1018 Euro.

Der Mietspiegel allein reicht der Richterin aber nicht. Zu der ortsüblichen Miete ist, nicht nur nach ihrer Auffassung, noch der Stichtagszuschlag hinzuzurechnen. Stichtagszuschlag?

Der wird so berechnet: Grundlage der Berechnung sind die Daten des Statistischen Bundesamtes zu den Lebenshaltungskosten. Laut Bundesamt betrug der Lebenshaltungskostenindex im Monat Januar 2022 – dem Zeitpunkt der Datenerhebung für den Mietspiegel – 105,2 Punkte.

Am 31. Mai 2023, dem Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens, lag er bereits bei 116,5 Punkten. Eine Differenz von 11,3 Punkten. Dementsprechend beträgt der Stichtagszuschlag 10,74 Prozent. Die Mietspiegelmiete von 13,11 Euro erhöht sich daher auf 14,51 Euro für den Quadratmeter. Bei 77,7 Quadratmetern Wohnfläche beträgt die höchst zulässige Miete somit 1127,43 Euro. Der Klage auf Zustimmung zur Erhöhung auf 1094,80 Euro war somit vollumfänglich stattzugeben, so das Amtsgericht.

Der Stichtagszuschlag ist bereits „ständige Rechtsprechung“, erklärt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus+Grund, im AZ-Gespräch. Bislang spielte diese Rechtslage nur kaum eine Rolle. Es habe sich bei der geringen Inflationsrate für Vermieter schlicht nicht gelohnt, diesen Zuschlag einzufordern, sagt der Haus+Grund-Chef.

Doch es gibt einen Haken für Vermieter: Der Stichtagszuschlag kann nicht schon beim Mieterhöhungsverlangen eingefordert werden. Erst wenn es zur Klage kommt, weil sich der Mieter weigert und ein Gericht über die ortsübliche Miete entscheiden muss, kommt der Stichtagszuschlag zur Anwendung,

erklärt Stürzer. Weil „die ortsübliche Vergleichsmiete nicht statisch, sondern dynamisch zu ermitteln ist“. Stürzer rechnet damit, dass künftig sogar noch höhere Zuschläge möglich sind.

Was für Mieter wiederum zur Folge hat, den Stichtagszuschlag in ihrer Abwägung, ob sie eine Mieterhöhung akzeptieren sollten oder besser nicht, mit einzuberechnen. Am besten ist es wohl, sich beraten zu lassen.

Zum Beispiel vom Münchner Mieterverein. Die Geschäftsführerin des Vereins, Angela Lutz-Plank, ist von dem Urteil nicht überrascht: „Das war und ist leider Praxis bei den Gerichten, doch ein oder zwei Prozent Inflationszuschlag mehr fielen nicht so stark ins Gewicht.“

Das hat sich in den letzten Jahren geändert: „Durch die hohe Inflation trifft ein solches Urteil die Mieterinnen und Mieter in ohnehin schweren (und teuren) Zeiten besonders hart“, sagt die Geschäftsführerin.

Einziges Lichtblick für Lutz-Plank: „Wichtig ist, dass der Vermieter den Stichtagszuschlag nicht bereits in der Mieterhöhung geltend machen darf.“ **John Schneider**

MÜNCHEN**Mieterhöhung rechtens**

Eine Wohnungseigentümerin darf ihre inflationsbedingt gestiegenen Kosten auf die Mieter umlegen. Das hat das Amtsgericht entschieden. Demnach ist es legitim, nicht nur die durch den Mietspiegel gerechtfertigte Erhöhung zu verlangen, sondern einen Zuschlag. Hintergrund: Die Daten für den Mietspiegel 2023 stammen aus 2022 – die Inflation seitdem ist nicht einkalkuliert. Das Urteil könnte für viele Mieter gravierende Folgen haben.

Gericht erlaubt heftige Mieterhöhung

Eigentümer darf Inflation einrechnen – Urteil könnte Tausende betreffen

Eine Münchner Wohnungseigentümerin darf ihre inflationsbedingt gestiegenen Kosten auf ihre Mieter umlegen. Das hat das Amtsgericht entschieden. Das Urteil könnte für viele andere Mieter gravierende Folgen haben.

Die Eigentümerin hatte gegen ihre Mieter geklagt, weil die eine Erhöhung für ihre 78-Quadratmeter-Wohnung am Westpark auf 1095 Euro nicht zahlen wollten. Das Gericht allerdings fand es legitim, nicht nur die durch den Miet-

spiegel gerechtfertigte Erhöhung zu verlangen, sondern auch einen Stichtagszuschlag von zehn Prozent. Hintergrund: Die Daten für den Mietspiegel 2023 stammen aus dem Mai 2022 – die hohe Inflation seitdem ist nicht ein-

kalkuliert. So kann der Vermieter noch einen weiteren Zuschlag verlangen.

„Der Stichtagszuschlag ist rechtens und kommt daher, dass es immer über ein Jahr dauert, bis die Stadt München ihren neuen Mietspiegel veröffentlicht“, sagt Rudolf Stürzer von Haus und Grund. In der Vergangenheit habe er wegen der niedrigen Inflation keine Rolle gespielt. Das sei jetzt anders. Nach Stürzers Einschätzung könnte das Thema bis zu 200 000 Wohnungen in München betreffen.

Angela Lutz-Plank vom Mieterverein bedauert: „Das war und ist leider Praxis bei den Gerichten. Ein oder zwei Prozent Inflationszuschlag mehr fielen nicht so stark ins Gewicht. Durch die hohe Inflation trifft ein solches Urteil die Mieter in ohnehin schweren Zeiten besonders hart.“ gw



Münchens Wohnungen sind teuer. Doch es gibt für Mieter keine Entspannung.

IMAGO

Vermieter-Lexikon

Sicherheit in allen Mietrechtsfragen

Das Standardwerk für alle, die aktuelle und rechtlich zuverlässige Antworten auf Fragen zum Mietrecht benötigen: Das Buch beinhaltet das gesamte Mietrecht von Abmahnung bis Zahlungsverzug.

In diesem Nachschlagewerk finden Sie auf rund 1.000 Seiten umfassend Antwort auf alle wichtigen Rechtsfragen zum Thema Vermietung. Mit insgesamt mehr als 10.000 aktuellen Gerichtsentscheidungen – von Experten ausführlich erläutert. Letztere stellen unter Einbeziehung ihrer langjährigen praktischen Erfahrung in Mietsachen das gesamte Wohn- und Geschäftsraummietrecht verständlich und detailliert dar.

Inhalte:

- Abrechnung der Betriebskosten
- Mietverträge
- Mieterhöhung und Mietminderung
- Eigenbedarf
- Kündigung, Kündigungsschutz, Kündigungsfristen
- Räumungsklage
- Modernisierung, Schönheitsreparaturen
- Straßenreinigung
- Untermiete u. v. m.

Aktuell in der 18. Auflage:

- Novelle des Gebäudeenergiegesetzes: aktuelle energetische Anforderungen an Gebäude und Heizungen, geplante Förderungen, Umlage auf den Mieter bzw. die Mieterin
- Mietrechtliche Änderungen: CO₂-Aufteilungsgesetz, Heizkostennovelle, Balkonkraftwerke und Ladestationen für E-Fahrzeuge
- Über 200 neue Urteile u. a. zur Mietpreisbremse, Betriebskostenabrechnung, Mietminderung, Kündigungssperrfristen
- Digitale Zusatzmaterialien auf myBook+



Autoren:
Rudolf Stürzer, Michael Koch
18., akt. und erw. Auflage 2023,
1229 Seiten
Preis: 39,99 €

Miete

Urteil hebt
Preisbremse aus

SEITE 3



München ist für Mieter das teuerste Pflaster der ganzen Republik.

Foto: Imago

Gericht erlaubt heftige Mieterhöhung

Besitzer darf Inflation einrechnen – Das Thema könnte 200 000 Münchner Wohnungen betreffen

Eine Münchner Wohnungseigentümerin darf wegen der hohen Inflation die zwischenzeitlich gestiegenen Kosten auf ihre Mieter umlegen. Das hat das Amtsgericht entschieden. Die Rechtslage könnte auch für viele andere Münchner Mieter harte Folgen haben.

Die Eigentümerin hatte gegen ihre Mieter geklagt, weil die eine Erhöhung für ihre 78-qm-Wohnung

am Westpark auf 1095 Euro nicht zahlen wollten. Das Gericht allerdings fand es legitim, nicht nur die durch den Mietspiegel gerechtfertigte Erhöhung zu verlangen, sondern auch einen Stichtagszuschlag von zehn Prozent.

Hintergrund: Die Daten für den Mietspiegel 2023 stammen aus dem Mai 2022 – und die hohe Inflation seitdem ist nicht einkalkuliert. So kann der Vermieter

noch weiteren Zuschlag verlangen.

„Der Stichtagszuschlag ist rechtens und kommt daher, dass es immer über ein Jahr dauert, bis die Stadt München ihren neuen Mietspiegel veröffentlicht“, sagt Rudolf Stürzer von Haus und Grund München. In der Vergangenheit hätte er wegen der niedrigen Inflation keine Rolle gespielt. Das sei jetzt anders. Nach

Stürzers Einschätzung könnte das Thema bis zu 200 000 Wohnungen in München betreffen.

Angela Lutz-Plank vom Mieterverein bedauert: „Das war und ist leider Praxis bei den Gerichten. Ein oder zwei Prozent Inflationszuschlag mehr fielen nicht so stark ins Gewicht. Durch die hohe Inflation trifft ein solches Urteil die Mieter in ohnehin schweren Zeiten besonders hart.“ GW



Rudolf Stürzer.

Foto: M. Westermann



Nr. 51 vom 20.12.2023

**Münchener
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Energetische Sanierung des Eigenheims

Meine Mandantin stellte mir die Frage, welche steuerlichen Förderungen sie für die Sanierung ihres eigengenutztes Hauses in Anspruch nehmen könne.



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

Bereits in der Vergangenheit konnte man eine auf bis zu € 1.200 pro Jahr begrenzte Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen erhalten. Unter der Voraussetzung, dass das Gebäude zum Beginn der Sanierung älter als 10 Jahre ist und die Arbeiten von einem Fachunternehmen durchgeführt werden, sind Steuerermäßigungen für energetische Sanierungen neu hinzugekommen. Es werden verschiedene Sanierungsmaßnahmen wie zum Beispiel die Wärmedämmung von Wänden und Dachflächen, die Erneuerung von Fenstern oder Außentüren sowie der Heizungsanlage, der Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung und die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, wenn diese älter als zwei Jahre sind, gefördert. Die ordnungsgemäße Durchführung vom ausführenden Fachunternehmen muss durch einen amtlichen Vordruck schriftlich bestätigt werden.

Im Rahmen der Einkommensteuer werden auf Antrag im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und im folgenden Kalenderjahr jeweils 7% der Aufwendungen (maximal jeweils € 14.000) und im übernächsten Kalenderjahr 6% der Aufwendungen (maximal € 12.000) berücksichtigt. Zudem können die Kosten eines fachlich qualifizierten Energieberaters zu 50% angesetzt werden. Insgesamt ist die Steuerermäßigung auf € 40.000 pro Objekt begrenzt. Allerdings entfällt für öffentlich geförderte Maßnahmen die Möglichkeit einer Steuerermäßigung.

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

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

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



Inflation schlägt den Mietspiegel

Von Alexander Heintze

Vermieter können bei der Miete deutlich über den Mietspiegel hinausgehen, wenn sie die hohe Inflation berücksichtigen. Das entschied das Münchner Amtsgericht.

Nach einem Urteil des Amtsgerichts München können Vermieter bei Mieterhöhungen die Inflationsrate auf den jeweils geltenden Mietspiegel aufschlagen (Urteil vom 15. November 2023, 416 C 18778/23). In dem verhandelten Fall schickte der Vermieter im Mai dieses Jahres den Mietern einer Dreizimmerwohnung mit knapp 78 qm im Münchner Stadtteil Sendling eine Mieterhöhung zu. Statt 990 Euro wollte der Eigentümer künftig etwa 1.095 Euro haben. Die Mieter wollten mit Verweis auf den Mietspiegel nur eine Miete von 1.022 Euro akzeptieren.

Nach Ansicht des Gerichts kann der Vermieter allerdings einen sogenannten Stichtagszuschlag hinzurechnen. Da die Daten für den Mietspiegel 2023 in München schon im Januar 2022 erhoben wurden, müsse die Inflation in dem Zeitraum berücksichtigt werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete sei nicht statisch, sondern dynamisch zu ermitteln, begründete das Gericht. Es billigte einen Aufschlag von mehr als 10% auf den Mietspiegel zu. Der Vermieter hätte bis zu 14,50 Euro/qm oder 1.127 Euro für die Wohnung verlangen können.

Die Rechtslage sei nicht neu, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Eigenheimverbandes Haus und Grund in München. Allerdings habe der Inflationsaufschlag in der Vergangenheit praktisch keine Rolle gespielt. Deswegen hatten sich Gerichte kaum damit beschäftigt. In München komme hinzu, dass die Stadt bis zu eineinhalb Jahre brauche, um aus den erhobenen Daten einen neuen Mietspiegel zu machen. Das Urteil könnte nun Druck auf die Stadt ausüben, in Zukunft die Mietdaten zeitnah zu veröffentlichen.

Mieter:innen in München dürfte das Urteil besonders treffen. Nachdem die Stadt wegen der Corona-Pandemie den Mietspiegel 2020 lediglich fortgeschrieben hat, können die Mieten nach dem aktuellen Mietspiegel vom März 2023 ohnehin um bis zu 21% erhöht werden. Da der Mietspiegel noch bis 2025 gilt, rechnet Stürzer zusätzlich mit zweistelligen Inflationszuschlägen.

Das Urteil hat allerdings einen Haken. Vermieter dürfen den Stichtagszuschlag nicht gleich im Mieterhöhungsschreiben ankündigen. Allerdings können sie bei der Mieterhöhung über den Mietspiegel hinausgehen, wenn sie den Inflationsausgleich nicht explizit erwähnen. Komme es dann zu einem Rechtsstreit, müsse die Inflation bei der Berechnung berücksichtigt werden, sagt Stürzer. Gegen das Urteil kann Berufung eingelegt werden.

MIETRECHT

Wer zahlt Ersatzschlüssel?

Einem unserer Mieter wurde der Schlüssel gestohlen, den er außen im Schloss stecken ließ. Wir müssen darum die Schließanlage austauschen. Muss der Mieter Schadenersatz leisten?

DORIS R. (68) AUS MÜNCHEN

„Verliert ein Mieter einen Schlüssel für die Zugänge zu gemeinschaftlichen Räumen oder wird ihm dieser aufgrund Fahrlässigkeit entwendet, macht sich der Mieter schadenersatzpflichtig.“ So lautete die Antwort, die unser Experte Rudolf Stürzer auf diese Frage gab. Allerdings gab der Jurist, der Vorsitzende von Haus und Grund München ist, zu bedenken, dass es auch bei vermeintlich klarer Rechtslage Einschränkungen gibt. Insbesondere ist nämlich zu beachten, wie alt die Schließanlage ist, die ausgetauscht werden muss. Rudolf Stürzer verweist auf einen Fall, der vor dem Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg verhandelt wurde. Ein Schlüssel, den der Mieter an der Kellertür außen stecken ließ, war gestohlen worden. Da es zu Diebstählen in der Wohnanlage kam, ließ die Eigentümergemeinschaft Schließzylinder auswechseln und verlangte die Kosten von über 6000 Euro. Das OLG bestätigte den Schadenersatzanspruch dem Grunde nach. Die mangelhafte Verwahrung des Schlüssels stellt eine Pflichtverletzung des Mieters dar. Allerdings sei durch den Austausch der alten Schließanlage gegen eine modernere eine Wertsteigerung eingetreten, weswegen das OLG einen Abzug von 75 Prozent für gerechtfertigt hielt (Az. 10 U 100/22).



Symbolfoto: Maurizio Gambarini/dpa

Das Münchner Miet-Desaster

Die Mieten steigen, so steil und dramatisch wie noch nie. Wer umzieht, zahlt drauf. Vor diesen acht Problemen stehen Münchnerinnen und Münchner, die wechseln müssen – oder in ihrer alten Wohnung festsitzen.

Von Katja Schnitzler und Lisa Sonnabend

Eine Familie, für die ein zusätzliches Zimmer weniger Stress bedeuten würde. Ein Paar, das zusammenwohnen will. Oder die Witwe, die über eine kleinere Wohnung erleichtert wäre. Drei Beispiele vom Wohnungsmarkt – drei Träume, die in München oft unerfüllt bleiben. Denn das vergangene Jahr zählt zu den schlimmsten für Mieterinnen und Mieter. Und die Lage wird sich wohl weiter zuspitzen. Das sind die acht größten Probleme für alle Münchner – nicht nur für die, die gerade eine Wohnung suchen.

1. Problem: München ist die teuerste Mietstadt

Teuer, teuer, München – dieser leidige Dreiklang gilt seit Jahrzehnten. Die Mieten sind mit etwa 20 Euro pro Quadratmeter so hoch wie in keiner anderen Stadt in Deutschland; in Berlin kostet der Quadratmeter 3,40 Euro weniger, in Köln sogar 6,40 Euro. In München sind eben die Berge nah, die Seen noch näher und Italien nur ein paar Autostunden entfernt. Und noch eines ist München: reich an Arbeitsplätzen.

In München sind schon immer Angebot und Nachfrage auseinandergeklafft, sagt Rudolf Stürzer. Seit 36 Jahren arbeitet der Rechtsanwalt für den Haus- und Grundbesitzerverein, der die Interessen der Wohnungs- und Hauseigentümer vertritt, seit 2010 ist er Vorsitzende. Die Stadt sei einfach zugebaut.

2. Problem: Die Mieten steigen immer drastischer

Drei Viertel der Münchnerinnen und Münchner sind abhängig von den Entwicklungen am Mietmarkt, der Rest lebt in Eigenheimen. Derzeit ziehen die Mieten bei Neubau- und Bestandswohnungen so gewaltig an wie noch nie.

Im Herbst 2023 zahlten Mieter durchschnittlich noch 18,40 Euro pro Quadratmeter in Bestandswohnungen. Im Frühjahr 2023 kletterte der Wert schon auf 18,70 Prozent. Doch nun werden Quadratmeterpreise von durchschnittlich 19,50 Euro aufgerundet – 4,3 Prozent mehr als im Frühjahr. Eine 90-Quadratmeter-Wohnung, die vor zehn Jahren noch knapp 1300 Euro im Monat kostete, ist inzwischen also 450 Euro teurer.

19,50 Euro pro m²

So viel muss man in München durchschnittlich für eine Mietwohnung bezahlen. Allein im Vergleich zum Frühjahr ist das eine Steigerung um 4,3 Prozent. Natürlich geht es auch noch teurer.

Für eine gute Bestandswohnung in Altstadt-Lehel müssen Mieter pro Quadratmeter inzwischen rund 25 Euro hiltigen – eine Wohnung mit 80 Quadratmetern kostet also 2000 Euro im Monat – kalt.

Dort, wo der Markt besonders umkämpft ist, steigen die Preise am rasantesten. In den zentralen und nobleren Stadtvierteln sind die Mietpreise in den vergangenen zehn Jahren um mehr als 50 Prozent gestiegen. Eine gute Bestandswohnung in Altstadt-Lehel war 2013 noch für durchschnittlich 16 Euro pro Quadratmeter zu haben, inzwischen müssen Mieter rund 25 Euro zahlen.

Vergleichsweise moderat erhöht wurden die Mieten für gute Bestandswohnungen in Trudering-Hiem, Sendling-Westpark, Sendling und Untergiesing-Harlaching. Hier zogen die Preise um 37 bis 39 Prozent an – auch das sind Steigerungen, die jeder Haushalt erst einmal verkraften muss.

Wo wird das noch hinführen? Schon jetzt könne sie Familien, sagt die Vorsitzende des Mietervereins München, Beatrix Zurek, da arbeitet ein Elternteil für die Lebensunterhalt und der andere für die Wohnung.

3. Problem: Am Mietmarkt ist es noch enger geworden

Seit drei Jahrzehnten wächst und wächst München, inzwischen leben mehr als einmahl Millionen Menschen hier: weil viele aus dem In- und Ausland zuziehen, zu den Firmen und Jobs. Aber auch, weil hier mehr Babys geboren werden als Menschen sterben.

Zudem hat die Flucht vor den Gräueltaten des Krieges die Zahl der in München Wohnenden erhöht. Hier haben 22.000 Menschen aus der Ukraine langfristige Sicherheit gefunden. Egal, ob für Münchner oder

Menschen aus anderen Kulturen, generell fordert Zurek: Wer Bedarf an bezahlbarem Wohnraum habe, soll ihn bekommen – „das brauchen wir alle“. Und Rudolf Stürzer, Vertreter der Hausbesitzer, meint: Nicht die Zuwanderung sei das Problem, sondern allgemein der Verbrauch von Wohnfläche.

Hätten sich 1970 die Münchner noch mit 20 Quadratmetern Wohnfläche pro Kopf begnügt, beanspruchten sie nun doppelt so viel und mehr. „Selbst wenn jeder nur ein paar Quadratmeter zusätzlich für sich hat nach einem Umzug, bräuchten wir 10.000 neue Wohnungen pro Jahr, um das auszugleichen“, sagt Stürzer.

Seit der Coronakrise ist der Platzbedarf weiter gestiegen, denn „auch Home-Office ist ein Wohnflächenstreber“. Und damit ein Preisstreber, die größeren Wohnungen sind noch härter umkämpft – zumindest bei denen, die es sich leisten können. Wer will schon freiwillig eine Arbeitszecke im Wohn- oder Schlafzimmer und so Berufs- und Privatleben vermischen?

Auch kleinere Wohnungen sind begehrt: Hier konkurrieren Paare ohne Kinder – das sind fast ein Viertel der Münchner Haushalte – mit Alleinlebenden, die sogar mehr als die Hälfte der Privathaushalte ausmachen. Da haben die knapp 30.000 Alleinlebenden schlechte Chancen. Zudem sind Studierende und Auszubildende gezwungen, auf dem freien Markt nach Unterkünten zu suchen: Wohnheimplätze sind viel zu knapp. Und Werkwohnungen, bei denen auch der Betriebsrat den Preis mitbestimmt, „haben Unternehmen den 90er-Jahren verschoben“, kritisiert Beatrix Zurek. Es fehle die Pflicht für Firmen, neue Werkwohnungen zu bauen. Dabei herrscht großer Fachkräftemangel. München ist angewiesen auf Pflegerinnen, Erzieher oder Busfahrer – doch die können die Preise kaum zahlen.

Das neueste Problem auf dem Münchner Wohnungsmarkt: mieten statt kaufen. Selbst gutverdienende Kaufwillige bleiben doch lieber in einer Mietwohnung und sind solvent genug, auch höhere Monatsraten zu zahlen. „München hat sich in die Höhe treiben. „Der Verkaufsmarkt ist so gut wie tot“, sagt Rudolf Stürzer von der Hausbesitzervereinigung. Ändern werde sich daran nichts, da auch die Baukosten nicht zurückgehen.

Zwei mühen Münchner auch früher phasenweise schon hohe Kreditzinssätze zahlen, nur waren da die Kaufpreise noch nicht explodiert. Diese Kombination aus drastischer Zins- und Preissteigerung „haben wir so noch nie, das ist verheerend“, so Stürzer. Sogar bereits geplante neue Wohnungen werden oft lieber auf Eis gelegt. Wird sich die Lage bald entspannen? Nein, im Gegenteil.

4. Problem: Der Mietspiegel geht steil nach oben

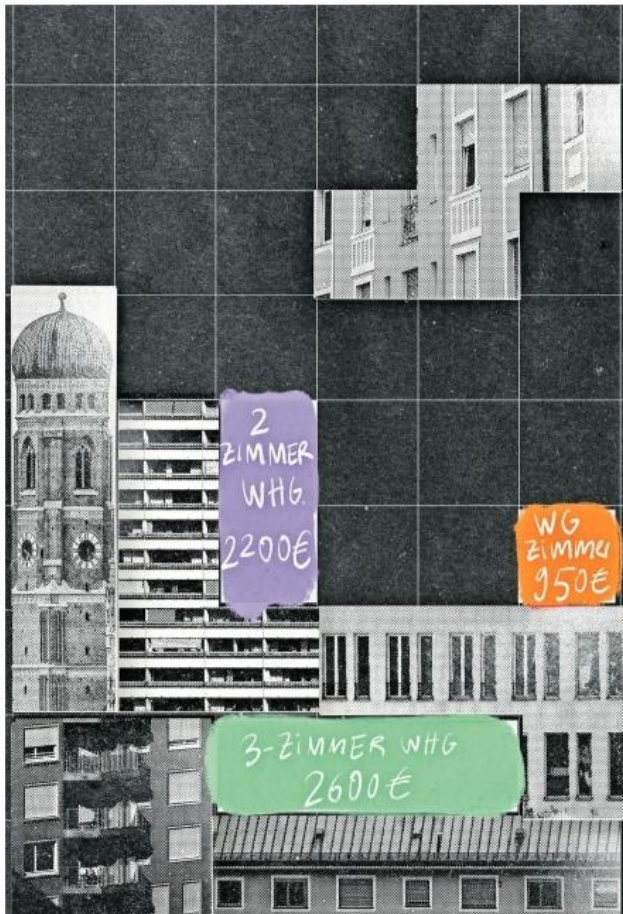
Seit Jahrzehnten kennt der Mietspiegel in München nur eine Richtung – nach oben. Doch binnen zwei Jahren macht er einen Sprung, so steil wie dramatisch: Denn das Plus von 21 Prozent auf 14,80 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter wirkt sich direkt auf Mieterhöhungen aus. Wer also für seine 60-Quadratmeter-Wohnung bislang 723 Euro überwies, noch ohne Nebenkosten, der kann mit einem Schreiben seines Vermieters rechnen, der mit erhöhter 874 Euro verlangt. Kalt.

Es ist der größte Anstieg in der Geschichte des Mietspiegels. Weil laut der gesetzlichen Vorgaben bei der Erhebung nur Mietverträge berücksichtigt werden dürfen, die in den vergangenen sechs Jahren abgeschlossen und verändert wurden, sei er in Wahrheit ein „Mietspiegelungsreflex“, kritisiert Oberbürgermeister Dieter Reiter. Seit Jahren unverändert und damit oft günstiger Mieten dürfen nicht eingerechnet werden, ebenso wenig wie geforderte Mietrückstellungen. Beatrix Zurek drückt es so aus: „Man muss kein Meister der Mathematik sein, um zu wissen: Wenn ich immer nur die Mieten nehme, die neu vereinbart oder erhöht wurden, dann geht es nicht nach unten“, sagt Beatrix Zurek. Auch der Mieterbund fordert, Bestandsmieten mit in die Erhebung aufzunehmen.

Der Mietspiegel gilt für etwa 500.000 Wohnungen in München und ist ein Richtwert für Erhöhungen. Mit der Berechnung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ können sowohl Eigentümer als auch Bewohner herausfinden, ob eine Mieterhöhung gerechtfertigt ist – je nach Ausstattung wie Parkett oder Balkon. Allerdings kamen hier auch neue, verteuerte Merkmale hinzu, etwa Ladestellen für E-Autos.

Indexmieten sind nicht an den Mietspiegel gebunden und jahrelang führen viele gut damit – in München sind laut Rudolf Stürzer 40 Prozent der Verträge an den Index gebunden. Ihre Mieten stiegen so moderat wie die Inflation. Doch dann schnellten die Verbraucherpreise in die Höhe, Steigerungen im zweistelligen Bereich mussten Vermieter, um nun das Geld fürs Wohnen ebenso zu erhöhen. Eine Kappungsgrenze von maximal 15 Prozent Plus in drei Jahren gilt bei Indexmieten nicht. Der Haus- und Grundbesitzerverein rate Mitglieðern aber, nicht die volle Preisgarantie auszusprechen, so Stürzer, „damit sie sich nicht neue Mieter suchen müssen“.

Wer sich nun seine Wohnung nicht mehr leisten kann, sollte schon bei der Suche nach einer bezahlbaren Alternative die Kriterien im Prognose einbeziehen. Stürzer geht davon aus, dass „es auch beim Mietspiegel 2025 wieder eine Steigerung von zehn Prozent gibt“.



5. Problem: Zu wenig Einkommen für zu hohe Mieten

In Deutschland müssen Münchner schon jetzt von ihrem Einkommen am meisten für die Miete ausgeben, manche sogar die Hälfte, viele 40 Prozent, wie die städtische Bevölkerungsbefragung zeigt. Eigentlich sollte der Anteil nicht mehr als 30 Prozent ausmachen, um gut für sich wirtschaften zu können, um für Alter vorzusorgen und dringende Anschaffungen oder Reparaturen zu stemmen. Ist die Belastung durch die Wohnkosten zu hoch, droht Überschuldung – vor allem, wenn mehr als eine Person mit dem Einkommen muss, was nach der Miete übrig bleibt.

Fast 30 Prozent der Mieterinnen und Mieter stecken besonders tief in der Zwickmühle: Zum einen haben sie eine hohe Wohnkostenbelastung, zum anderen bleibt ihnen auch noch wenig vom Einkommen. Zu wenig, um entspannt wirtschaften sowie am sozialen und kulturellen Leben teilnehmen zu können. Da geht es für

manche nicht um Theaterkarten, sondern darum, ob das Kind trotz der Kosten für die Ausrüstung eines Sports ausüben kann, ohne dass die Familie hungert muss.

Die Stadt München unterstützt zwar Mieterinnen und Mieter in Notlagen, etwa mit Wohngeld, Sozialwohnungen oder mit dem München-Modell. Doch schnell kommt die Hilfe nicht: Beim Wohngeld wartet die Stadt vor einer Bearbeitungszeit von mehr als einem Jahr; allein der Antrag auf eine Förderung im München-Modell oder die soziale Wohnung dauert vier Monate – und es könne sich je nach Haushaltsgröße „Monate oder auch mehrere Jahre“ hinzuziehen, bis eine passende Sozialwohnung gefunden sei, drängt die Amt seiner Internetseite Hoffnungen.

In Feldmoching-Haasenberg zählt jeder dritte Befragte zur „prekären“ Gruppe mit hoher Wohnkostenbelastung und wenig Resteinkommen, in einem Drittel der Stadt liegt der Anteil bei 20 Prozent und mehr Menschen, denen kaum etwas bleibt vom Gehalt. In reicheren Vierteln

wie Harlaching oder im Osten Obermenzings und Aubing-Lochhausen-Langwied trifft es weniger als zehn Prozent.

Besonders betroffen von zu hoher Wohnkostenbelastung sind Frauen, Alleinerziehende und Senioren, deren Rente eigentlich zu klein ist für die Miete.

So vertiefen sich die Unterschiede zwischen den Vierteln: Die Ärmsten leben eher in den Gebieten am Stadtrand. Vergleicht man die Kaufkraft – also was nach Abzug der Fixkosten für Konsum bleibt – geht die soziale Schere immer weiter auseinander: Im vermögenden Altstadt-Lehel können die Bewohner durchschnittlich 10 Prozent mehr ausgeben als in Milbertshofen-Am Hart.

Münchner Gebälte sind im Deutschlandvergleich zwar relativ hoch, werden aber von den hohen Mieten reduziert. Nach dem Abzug von Einkommens- und Vermögensteuer sowie Sozialbeiträgen bleibt den Haushalten das „verfügbare Einkommen“. Dieses stieg zwar seit 1995 um 71,5 Prozent. Doch die Mieten für Bestands-

wohnungen verteuerten sich in derselben Zeit um fast 110 Prozent.

Wenn die Miete also zu viel vom Lohn verschlingt, dann sucht man sich eben eine günstigere Wohnung? So einfach ist es leider nicht, jedenfalls nicht in München.

6. Problem: Nach einem Umzug müssen viele mehr zahlen

Ein Umzug ist hier nicht nur mit Kistenpacken, sondern fast immer mit einer saftigen Mietsteigerung verbunden. Jedem Siebten gelingt es zwar, bei einem Wohnungswechsel eine billigere Bleibe aufzutreiben – ein paar soziale Vermieter scheint es in München also zu geben. Alle anderen zahlen aber deutlich mehr als zuvor, so zeigt es die Bevölkerungsbefragung der Stadt, und zwar im Durchschnitt fast 370 Euro pro Monat für eine vergleichbare Wohnung im selben Viertel. Bei über zehn Prozent sind es sogar zwischen 600 und 800 Euro mehr pro Monat.

Viele haben den nachvollziehbaren Wunsch, nach einem Umzug im gleichen Viertel zu bleiben. Sie wollen, dass die Tochter in dieselbe Schule gehen kann oder wollen nach einer Trennung möglichst nah bei den Kindern leben. Doch oft ist das finanziell einfach nicht zu stemmen. Vor allem gering- und Durchschnittsverdiener landen dann nicht in ihrer Wunschgegend, sondern dort, wo sie am wenigsten draufzahlen müssen. Oft weit weg von ihrem bisherigen Umfeld – falls sie es sich überhaupt leisten können, umzuziehen.

7. Problem: Der „Lock-in“-Effekt

Umziehen bedeutet also meistens, mehr Miete zu zahlen. Für einige zu viel. Da durch kommt es zum sogenannten Lock-in-Effekt. Das heißt, die Bewohner sind quasi in ihrer alten Wohnung „gefangen“. Wer ein zweites Kind bekommt, muss trotzdem in einer Drei-Zimmer-Wohnung bleiben, weil ein weiteres Zimmer für die Familie nicht erwachlich ist. Aber das bedeutet auch, wenn ein Partner gestorben ist oder die Kinder ausgewachsen sind und die Wohnung eigentlich viel zu groß ist, macht ein Umzug oft keinen Sinn. Denn wer eine kleinere Wohnung mieten will, zahlt oft genauso viel oder sogar mehr als in seinem alten Mietspiegel.

Dieses Phänomen zeigt sich auch in den Daten der Stadt. Zu große Wohnungen, in denen es zum Beispiel noch ein Arbeitszimmer für die Eltern gibt, haben gerade einmal ein Prozent der Münchner Familien. Etwas ein Drittel der Familien mit Kindern dagegen leben in überbelegten Wohnungen, in denen es mehr Personen als Räume gibt. Das bedeutet: Mehrere Kinder teilen sich ein Zimmer. Kommen sie in die Pubertät, geben die Eltern womöglich ihr Schlafzimmer auf und ziehen ins Wohnzimmer.

Diesen verunsichernden Zustand verdeutlichen auch diese Zahlen: Ein Münchner, der in einem Ein-Personen-Haushalt lebt, hat durchschnittlich 55,5 Quadratmeter Wohnfläche pro Kopf zur Verfügung. Ein Münchner, der seine Wohnung mit Kindern teilt, dagegen lediglich 27,3 Quadratmeter. Also weniger als die Hälfte.

In den Vierteln, in denen die Münchner bei geringer Kaufkraft wohnen, sind die Wohnungen besonders klein. So lebt eine Person in Milbertshofen-Am Hart auf lediglich 34,5 Quadratmetern, in Bogenhausen dagegen auf 45,4 Quadratmetern.

Eine weitere soziale Ungerechtigkeit: Wer sich nur eine kleine Wohnung bis zu 40 Quadratmetern leisten kann, wird im Vergleich mit den höchsten Quadratmeterpreisen zwischen fast 60 Prozent mehr ausgeben als Leute in Milbertshofen-Am Hart.

Münchner Gebälte sind im Deutschlandvergleich zwar relativ hoch, werden aber von den hohen Mieten reduziert. Nach dem Abzug von Einkommens- und Vermögensteuer sowie Sozialbeiträgen bleibt den Haushalten das „verfügbare Einkommen“. Dieses stieg zwar seit 1995 um 71,5 Prozent. Doch die Mieten für Bestands-

8. Problem: Die hohen Nebenkosten

Die Energiepreise sind mit dem Ukraine-Krieg enorm gestiegen, natürlich nicht nur in München – doch bleibt den Menschen nach weniger, wenn bereits die Mieten sie an ihre Belastungsgrenze bringen.

Vergleicht man etwa die Kosten für Strom, Gas und andere Brennstoffe, waren diese im Sommer 2023 um knapp 55 Prozent teurer als noch vor drei Jahren. Obgleich teuer die Gaspreise zum Winter fielen, zahl man weiterhin mehr als vor dem Krieg. Hinzu kommen gestiegene Personalkosten für Handwerker oder auch bei der Müllabfuhr und beim Hausmeister.

Auf lange Sicht lohnt es sich, ein Haus zu sanieren, um Energie zu sparen. Doch auch dies sind Anfangskosten, die wenige Vermieter allein tragen wollen. Beatrix Zurek vom Mieterverein hält bundesweite Zuschüsse für die Gebäudesanierung für wichtig, sowohl für den Klimaschutz, als auch die Folgekosten sozial abzufedern. „Zweit ist das Umlegen der Modernisierungskosten zum Glück gekappt worden. Aber für manche sind halt 50 Euro mehr auch zu viel.“

Und gerade die ärmsten Haushalte müssen sich einem zusätzlichen Preisreiber klarwerden: Sie wohnen meist in den am wenigsten sanierten Wohnungen – und haben dadurch noch höhere Nebenkosten. Gibt es also gar nichts Gutes vom Wohnungsmarkt zu berichten? Einen kleinen Trost hat Beatrix Zurek vom Mieterverein, sie sagt: Die meisten Vermieterinnen und Vermieter in München seien vernünftig. Und wenn das nicht so wäre? „Dann wäre hier sowieso schon Land unter.“

Wenn nach der Miete wenig zum Leben bleibt

Anteil der Personen mit einer Wohnkostenbelastungsquote von 40 Prozent und mehr und einem zugehörigen Einkommen von weniger als 60 Prozent, Angaben in Prozent



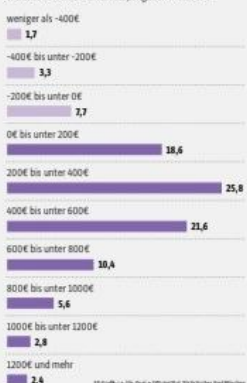
Anstieg der Mieten in den Stadtbezirken

Veränderung der Mietpreise für Bestandswohnungen von 2013 auf 2023 in Prozent



So verändert sich die Miete bei einem Umzug

Auf- und Abschläge für eine vergleichbare Wohnung im selben Viertel zur Marktmiete, Angaben in Prozent



DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Wespennest im Rollladenkasten

Herr N. aus München fragt an: Meine Mieter haben mir gemeldet, dass sich ein Wespennest im Rollladenkasten vom Schlafzimmerfenster befindet und die Mieter daher nicht mehr lüften können, ohne dass die kleinen Tierchen überall in der Wohnung sind. Wer ist für die Entfernung zuständig und wer muss die Kosten tragen?



*Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Antwort: Einzelne Wespen, die im Sommer herumschwirren sind üblich und vom Mieter hinzunehmen. Bei einem Wespennest – wie in Ihrem Fall: im Rollladenkasten – handelt es sich aber aus rechtlicher Sicht um einen Mangel an der Mietsache. Als Vermieter sind Sie für die Mängelbeseitigung zuständig und müssen auch die Kosten hierfür tragen. Bei einer einmaligen Entfernung eines Wespennestes handelt es sich auch nicht um umlagefähige Betriebskosten. Je nach Erheblichkeit der Beeinträchtigung kann der Mieter sogar die Miete kürzen. Bei einer akuten Gefahr für die Bewohner (z.B. aufgrund einer Wespenstichallergie) kann der Mieter die Wespen entfernen lassen und die Kostenerstattung vom Vermieter verlangen, wenn er den Vermieter nicht erreichen konnte (AG Würzburg, 19.02.2014 - 13 C 2751/13). Nicht zu vergessen ist allerdings, dass bestimmte Arten von Wespen, Bienen oder Hornissen unter Artenschutz stehen. Vor der Entfernung sollten Sie sich in jedem Falle informieren, ob Sie diese entfernen dürfen, denn andernfalls kann ein Bußgeld von bis zu 50.000 € drohen.

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 **Bayerische Fernsehen** sendet in der **Rundschau-BR24** ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den ab 01.01.2024 geltenden Bestimmungen des sog. Heizungsgesetzes.



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



26

Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater



420.000

Wohnungen und Ge-
schäftsräume



39.000.000

Datenbankeinträge für
Mieter-Bonitätscheck



39.000

Mitglieder in München
und Umgebung

Sonnenstraße 13/III | 80331 München | ☎ **089/55141-0**

info@hug-m.de | www.hug-m.de

von Hanna Heim



Wer eine Immobilie besitzt, für den ändern sich im neuen Jahr einige Vorgaben. Vor allem das Heizungsgesetz verunsichert viele. Daneben gibt es aber noch einige andere Änderungen, die für Eigentümer und Vermieter wichtig sind.

Selten wurde so viel über ein Gesetz berichtet und diskutiert, wie über das Heizungsgesetz. Und obwohl es beschlossene Sache ist, sind noch immer nicht alle Unklarheiten ausgeräumt. Das merkt man beim Verband für Immobilienbesitzer "Haus und Grund" vor allem daran, dass aktuell täglich bis zu 20 Neuanmeldungen eingehen. "Es ist eine riesige Verunsicherung zu spüren", berichtet der Präsident, Rudolf Stürzer.

Seien es Energiethemen, Fragen rund um die Wärme, das Mietrecht oder zu Neubauten - Stürzer rät allen Eigentümerinnen und Eigentümern, Ruhe zu bewahren: "Eigentümern, die sich mit dem Verkauf ihres Anwesens befassen, müssen wir zurzeit raten, abzuwarten." Dafür gebe es mehrere Begründungen:

1. Immobilienpreise sinken noch

Zwar sinken die Immobilienpreise derzeit fast überall - das sei aber kein Grund zur Panik, so Stürzers Einschätzung. Denn im Vergleich dazu, wie die Preise in den vergangenen Jahren gestiegen sind, ist das Absinken eher marginal. Hinzukommt, dass verkaufswillige Eigentümerinnen und Eigentümer inzwischen eher froh sein dürften, wenn sie überhaupt Kaufinteressenten finden. Das hat mit dem zweiten Grund zu tun.

2. Unsicher, wie sich Kreditzinsen entwickeln

"Die Experten schätzen die Lage sehr verschieden ein", erklärt Stürzer. Es könne durchaus sein, dass die Kreditzinsen sich im neuen Jahr wieder nach unten bewegten, was wiederum mehr Menschen zu einem Kauf umstimmen könnte. Durch diese steigende Nachfrage könnten sich die Kaufpreise wieder stabilisieren.

3. Förder- und Zuschussmodelle für Sanierungen werden noch verhandelt

Wer ein neues Haus baut oder ein altes renoviert, der hofft in der Regel auf staatliche Zuschüsse. Erst Anfang 2023 waren die Richtlinien dafür umfassend erneuert worden. Nun stehen diese Änderungen wieder auf dem Prüfstand, vieles spricht dafür, dass sich hier 2024 einiges ändern könnte. Deshalb ist es ratsam, noch abzuwarten.

4. Kommunale Wärmeplanung kommt voran

Einige Städte und Gemeinden könnten schon im kommenden Jahr mit ihrer Wärmeplanung fertig sein. Das würde bedeuten, dass defekte Heizungen, die mit fossilen Brennstoffen arbeiten, nicht mehr repariert werden dürfen, sondern entweder durch einen Fernwärme-Anschluss ersetzt werden können, oder durch ein Heizsystem ersetzt werden müssen, das mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien arbeitet.

Weitere Änderungen stehen an

Zwar dominiert das Gebäudeenergiegesetz – kurz GEG – die Sorgen und Fragen vieler Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer, doch es gibt noch weitere Änderungen, die 2024 anstehen. Da sind zum einen die sogenannten Balkonkraftwerke. Die Solarpaneele, die an Balkonen oder Terrassen befestigt werden können, sollen zu sogenannten privilegierten Maßnahmen gemacht werden. Das bedeutet, dass Eigentümergemeinschaften oder Vermieter diese zusätzliche Energiequelle nicht mehr verbieten können. Stürzer vom Verband "Haus und Grund" sagt dazu: "Da wird nicht mehr über das 'Ob', sondern nur noch über das 'Wie' entschieden."

Ein weiterer Punkt ist die Änderung im Telekommunikationsgesetz. Ab 1. Juli können Vermieter die Kabelgebühren nicht mehr auf die Betriebskosten umlegen. Das bedeutet, sie würden die Kosten übernehmen, ohne das Angebot selbst nutzen zu können. Deshalb ist davon auszugehen, dass viele Vermieter ihre Kabelverträge kündigen werden, Mieterinnen und Mieter müssen dann einen eigenen Kabelvertrag abschließen.

Hintergrund ist, dass sich der Markt stark verändert hat. Mieterinnen und Mieter sollen sich deshalb selbst den Kabelanbieter aussuchen und nicht von dem vor Jahren abgeschlossenen Sammelvertrag des Vermieters abhängig sein.

EU-Regel zu "Zwangssanierungen" tritt abgeschwächt in Kraft

Es gibt außerdem gute Nachrichten für Hausbesitzer, denen eine EU-Richtlinie Renovierungsmaßnahmen hätte aufzwingen können. Die Idee war, im Rahmen des "Fit for 55"-Nachhaltigkeitsprogramms der EU den Energieverbrauch von Wohngebäuden im Schnitt bis 2030 um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent zu senken. Für die Ausgestaltung wird nun aber den Mitgliedstaaten relativ viel Spielraum gelassen.

Der Kompromiss sieht vor: Auch wenn bereits gut isolierte Gebäude auf einen noch besseren Standard gehoben werden, trägt das dazu bei, dass die Ziele erreicht werden. Schlecht isolierte Häuser stehen also bei weitem nicht mehr so stark im Fokus wie ursprünglich vorgesehen. Gut die Hälfte der Einsparungen soll aber durch die Renovierung von Gebäuden, die die schlechteste Energieeffizienz aufweisen, erzielt werden.



Notizen:

Notizen:





Notizen:



HAUS+GRUND MÜNCHEN

Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

Mit unseren **Verbundpartnern** bieten wir Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern ein umfassendes Angebot ausgezeichneter Dienstleistungen – alles unter einem Dach.

Sonnenstraße 13 | 80331 München

HAUSBANK MÜNCHEN

Bank für Haus- und Grundbesitz eG

Universalbank für Privat- und Firmenkunden,
Spezialbank für die Wohnungswirtschaft

☎ 089/55141 100 📠 089/55141 211

HAUSBESITZER-VERSICHERUNG

Bayerische Hausbesitzer-Versicherungsgesellschaft a.G.

Spezialist für sämtliche Versicherungen
rund um Haus und Grund

☎ 089/55141 620 📠 089/5989 55

BAYERISCHE HAUSBESITZER-ZEITUNG

Haus & Grund Bayern – Verlag und Service GmbH

Die Informationszeitschrift für Hauseigentümer

☎ 089/55141 555 📠 089/55141 552