

Geschäftsbericht 2016



HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

„Ihr Berater in allen Fragen rund um Haus+Grund“

*Seit 1879 die
Interessenvertretung
der Haus-, Wohnungs-
und Grundeigentümer*



Unsere Dienstleistungen

Die **Rechtsabteilung** des Vereins beschäftigt derzeit 22 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, die sich auf das Immobilienrecht spezialisiert haben. Sie beraten und unterstützen unsere Mitglieder u.a. bei allen Fragen und Problemen im Zusammenhang mit Mietverträgen, Bau- und Werkverträgen, in Angelegenheiten des Nachbarschafts- und Wohnungseigentumsrechtes sowie gegenüber Bau- und Finanzbehörden.

- Die Beratung ist im Mitgliedsbeitrag inbegriffen und umfasst u.a. auch die Unterstützung bei der Formulierung und Gestaltung von Verträgen, Vereinbarungen und sonstigen Schreiben, z.B. Mieterhöhungen, Betriebskostenabrechnungen, Kündigungen, Abmahnungen etc.
Gegen eine geringe Unkostenpauschale übernehmen wir auch den entsprechenden Schriftverkehr. Einen umfassenden Überblick über die gesamte Tätigkeit des Vereins bietet Ihnen unser **Geschäftsbericht**.
- Die Leistungen des Vereins können nach Beginn der Mitgliedschaft sofort, d.h. ohne Wartezeit in Anspruch genommen werden.
- Eine **persönliche Beratung** kann zu den nachfolgend angegebenen Sprechzeiten **ohne vorherige Anmeldung** erfolgen:

Vormittag:	Montag bis Freitag	8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
Nachmittag:	Montag bis Mittwoch	13.30 Uhr bis 16.00 Uhr
	Donnerstag	13.30 Uhr bis 17.45 Uhr
	Freitag	13.30 Uhr bis 15.45 Uhr

- Für kurze Rechtsauskünfte, die ohne Einsichtnahme in Unterlagen möglich sind, steht Ihnen unsere **telefonische Rechtsauskunft** (Tel. 089/55 14 1300) zu folgenden Zeiten zur Verfügung:

Vormittag:	Montag bis Freitag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Nachmittag:	Montag bis Donnerstag	13.30 Uhr bis 16.00 Uhr
	Freitag	13.30 Uhr bis 15.45 Uhr

- Ferner können Sie durch telefonische Voranmeldung auch einen **festen Beratungstermin** (Tel. 089/55 14 1370) vereinbaren.

- In allen **steuerrechtlichen Fragen** rund um Haus, Wohnung oder Grundstück, z.B. bezüglich Abschreibungen, Erbschaft- und Schenkungsteuer, kann die Beratung durch unsere Steuerberaterinnen in Anspruch genommen werden.
- Gegen eine geringe Gebühr ermitteln wir den **Wert Ihrer Immobilie** zur Berechnung der Erbschaft- und Schenkungsteuer.
- Für **bautechnische Fragen** z.B. im Zusammenhang mit Renovierung, Umbau oder Modernisierung sowie für Fragen zu **Energiesparmaßnahmen** können wir Ihnen die Beratung durch einen erfahrenen Architekten und einen Energieberater anbieten.
- Gegen eine Unkostenpauschale wird z.B. auch der **Zustand Ihrer Wohnung** dokumentiert, u.a. beim Wohnungswechsel oder beim Auftreten von Mängeln. Dies erleichtert Ihnen im Streitfalle die Beweisführung.
- Scheitert trotz der Bemühungen der Rechtsabteilung eine außergerichtliche Erledigung Ihres Problems, übernehmen **spezialisierte Rechtsanwälte** Ihre Vertretung vor Gericht.
- Zur Abdeckung des Kostenrisikos besteht für Sie die Möglichkeit, eine **preisgünstige Rechtsschutzversicherung** abzuschließen. Die Höhe der Prämie berücksichtigt die Mitgliedschaft im Verein.

Die **Geschäftsstelle des Vereins** hält für Sie **Formularverträge** und **Musterschreiben** – auch **online im Internet** – bereit, die von den Juristen des Vereins laufend auf dem neuesten Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung gehalten werden. Diese können rund um die Uhr aus dem **Internet** unter www.hug-m.de heruntergeladen werden.

- Formulare für Mietverträge, Mieterhöhungen, Betriebskostenumlage, Betriebskostenabrechnungen, Kündigungen etc.
- Muster für Mieter-Selbstauskunft
- **Mieter-Bonitätsprüfung** durch **Online-Abfrage im Internet**
- **Vergleichsmietenlisten** zur Begründung von Mieterhöhungen
- Merkblätter und Literatur zu wichtigen und aktuellen Fragen des Immobilienrechts
- Hausbuch für die Zusammenstellung Ihrer Einnahmen und Ausgaben

Geschäftszeiten der Geschäftsstelle:

Montag bis Mittwoch 8.00 bis 16.00 Uhr,
Donnerstag 8.00 bis 17.45 Uhr,
Freitag 8.00 bis 15.45 Uhr

Die **Bayerische Hausbesitzer-Zeitung** informiert Sie monatlich umfassend u.a. über aktuelle Urteile im Immobilien- und Steuerrecht, wichtige gesetzliche Änderungen und bedeutsame politische Entwicklungen und Entscheidungen auf dem Immobiliensektor, die jeder Eigentümer und Vermieter kennen sollte.



Der **Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.** ist dem Landesverband bayerischer Haus- und Grundbesitzer e.V. **Haus & Grund Bayern** angeschlossen.

Haus & Grund Bayern ist Mitglied bei **Haus & Grund Deutschland**, dem Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., in dem über 800.000 Mitglieder im Bundesgebiet organisiert sind.

Über diese Organisationsstruktur werden die Interessen unserer Mitglieder über die Stadtgrenzen hinaus auch **landes- und bundesweit** gegenüber den politischen Parteien und Gesetzgebungsorganen vertreten.

Das Zinsniveau für Sparguthaben und Darlehen auf Rekordtief, der Euro in der Dauerkrise – das ist der Treibstoff, der die Preise auf dem Immobilienmarkt nicht mehr nur in Ballungszentren, sondern mittlerweile auch in kleineren Städten in schwindelerregende Höhen treibt. Und ein baldiger Ausstieg aus der Nullzinspolitik und der Flutung der Märkte mit frischem Geld durch die Europäische Zentralbank (EZB) sind nicht in Sicht.

Was auf den ersten Blick nach dem Bau von mehr Wohnungen aussieht, kann den Mangel an für die breite Masse bezahlbaren Mietwohnungen in den stark wachsenden Großstädten, allen voran München, nicht beheben. Die Kaufpreise steigen deutlich schneller als die Mieten, was zu einer geringeren Rendite führt. München belegt hier laut Städtischer Statistik den letzten Platz. Daher werden Wohnungen nach wie vor nicht zur dauerhaften und unbefristeten Vermietung gebaut, sondern fast ausschließlich zur sofortigen oder künftigen Eigennutzung.

Einer der Gründe für die Unattraktivität des Baus von Mietwohnungen waren schon bisher zahlreiche Eingriffe des Gesetzgebers in den Wohnungsmarkt, um zu verhindern, dass Vermieter die Miete an die – tatsächliche – ortsübliche Vergleichsmiete anpassen. Für bestehende Mietverhältnisse in München war das hierzu eingesetzte Instrument zuletzt der Mietspiegel 2015, der vor allem durch manipulative Zu- und Abschläge ein ortsübliches Mietpreisniveau für verbindlich erklärte, das mit der Realität nichts zu tun hatte. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat erhebliche Zweifel, ob der Münchner Mietspiegel 2015 nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist und deshalb zu Recht als „qualifiziert“ bezeichnet werden kann. Da sich die Stadt München weigert, die zur Erstellung des Mietspiegels verwendeten Wohnungsdaten herauszugeben mit der Begründung, dies würde zum Einen gegen den Datenschutz verstoßen, zum Anderen sei ein Teil bereits vernichtet, hat HAUS + GRUND MÜNCHEN die Stadt München vor dem Verwaltungsgericht auf Herausgabe der Daten verklagt. Der Rechtsstreit dauert an.

Die die Realität verleugnenden Mietwerte des Münchner Mietspiegels 2015 strahlen im Zusammenwirken mit der zum 1. August 2015 in Kraft getretenen Mietpreisbremse auch auf die Neuvermietung von Wohnraum aus. Die Mietpreisbremse gestattet hier grundsätzlich das Überschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel um 10 %. Tatsächlich liegt der Mietspiegel 2015 bis zu 30 % unterhalb des tatsächlichen Mietpreisniveaus bei Neuvermietungen. Unabhängig davon, dass sich die Mietpreisbremse als weitestgehend wirkungslos erweist und Vermieter und Mieter es vorziehen, gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden, hat



Vorsitzender RA Rudolf Stürzer: „Der Bundesgesetzgeber will die Grundlage zur künstlichen Absenkung des Mietspiegelniveaus schaffen.“

HAUS + GRUND MÜNCHEN im Februar 2016 zur Feststellung der Verfassungswidrigkeit der Mietpreisbremse Popularklage gegen die zugrunde liegende Mietspreisbremsenverordnung des Freistaats Bayern erhoben. Auch hier bleibt die gerichtliche Entscheidung abzuwarten.

Im Einzelnen wurde zu folgenden Themen beraten:

■ Die **Vermietung von Wohnraum** ist mit einem Anteil von circa 80 % unverändert Schwerpunkt der Rechtsberatung des Vereins. Eine steigende Zahl von Mieterwechseln und Neuvermietungen führte dazu, dass die Mitglieder vor Neuabschluss eines Mietvertrages rechtlichen Rat einholten. Neben klassischen Punkten wie z.B. den Möglichkeiten der Befristung eines Mietverhältnisses, der Wahl der geeigneten Mietenstruktur, der Form der Mietkaution, individuellen Zusatzvereinbarungen sowie der Bonitätsprüfung von Mietinteressenten, war den Mitgliedern die Funktionsweise der am 1. August 2015 in zahlreichen bayerischen Städten und Gemeinden in Kraft getretenen Mietpreisbremse zu erläutern. Zur Bestimmung der gemäß der Mietpreisbremse zulässigen Neuvermietungsmiete war eine Vielzahl von Mietspiegelberechnungen anzufer-

tigen. Die sich ergebenden Quadratmeterpreise führten regelmäßig zu ungläubigem Staunen der Mitglieder, da sie erheblich unterhalb des Preisniveaus bei Neuvermietungen lagen, das die Stadt München in ihrem Wohnungsmarktbarometer 2015 selbst ausgewiesen hatte. Vor dem Hintergrund der staatlichen Reglementierung der Neuvermietungsmiete bedurften auch die rechtlichen Möglichkeiten, künftige Mietanpassungen durch Vereinbarung einer Index- bzw. Staffelmiete vertraglich abzusichern, intensiver Erläuterung.

Das Phänomen der Kurzzeitvermietung von Wohnungen an Ferien-, Messe- oder Volksfestbesuchern sowie an Medizintouristen beschäftigte die Rechtsabteilung auch 2016. Darauf aufmerksam wurden die Mitglieder meist durch Hinweise von Wohnungsnachbarn oder Miteigentümern in der Wohnanlage, die sich über Ruhestörungen beklagten und durch ständig wechselnde Hausbewohner die Sicherheit im Haus beeinträchtigt sahen. Die unerlaubte Untervermietung und Verstöße gegen das Zweckentfremdungsverbot der Stadt München zogen in einer Reihe von Fällen Abmahnungen und vereinzelt die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses nach sich.

Schließlich führten gesetzliche Neuregelungen zu zahlreichen Anfragen der Mit-

glieder. Verunsicherung löste insbesondere die zum 1. November 2015 in Kraft getretene Verpflichtung des Vermieters, bei Mietbeginn der Meldebehörde den Einzug sowie des Auszug des Mieters in die vermietete Wohnung mittels einer Wohnunggeberbestätigung mitzuteilen. Der Wegfall der Verpflichtung des Vermieters zum 1. November 2016, bei Mietende der Meldebehörde auch den Auszug des Mieters mitzuteilen, sorgte bei den Mitgliedern mit Blick auf die Bußgeldandrohung in erheblicher Höhe für Erleichterung.

Auch die Verpflichtung von Haus- und Wohnungseigentümern in Bayern, Wohnraum bis 31. Dezember 2017 mit Rauchwarnmeldern auszustatten, führte zu einer Vielzahl von Fragen nicht nur technischer, sondern auch miet- und wohnungseigentumsrechtlicher Art. Diese betrafen insbesondere die Zuständigkeit für Einbau und Wartung der Rauchwarnmelder, die Duldungspflicht des Mieters, die Möglichkeiten der Umliegung der Anschaffungs- bzw. Wartungskosten auf den Mieter, die entsprechende Gestaltung künftiger und die Änderung bestehender Mietverträge sowie die Aufgaben und Befugnisse einer Wohnungseigentümergeinschaft zur Erfüllung der Nachrüstverpflichtung.

■ Das bereits während der zurückliegenden Jahrzehnte dauerpräsenste Thema **Schönheitsreparaturen** erlangte aufgrund des Urteils des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 18. März 2015 wieder unerfreuliche Aktualität. Lag der Schwerpunkt der Beratung bis dahin vor allem bei unwirksamen Klauseln zu „starren“ Renovierungsfristen, zu einer Renovierungspflicht des Mieters bei Mietende sowie Klauseln zur Farbwahl, stand nun der Renovierungszustand der Mieträume bei Mietbeginn im Fokus. Die vom Bundesgerichtshof aufgestellte Forderung, eine wirksame Schönheitsreparaturklausel setze voraus, dass die Mieträume bei Mietbeginn renoviert an den Mieter übergeben worden seien oder andernfalls ein finanzieller Ausgleich für deren nicht renovierten Zustand geleistet sei, löste – einmal mehr – große Verärgerung bei den Mitgliedern aus. Gleiches galt für die Feststellung des Bundesgerichtshofs in dieser Entscheidung, eine Klausel zur finanziellen Abgeltung noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen sei in bestehenden und neu abzuschließenden Wohnraummietverträgen nicht mehr wirksam.

Für die Mitglieder stellte sich die Frage, ob es insbesondere bei Wohnungen mit objektbedingt höherer Mieterfluktuation wirtschaftlich überhaupt sinnvoll sei, diese renoviert zu vermieten, wenn sie einerseits in die Renovierung bei Mietbeginn investieren müssten, um den Mieter überhaupt zu turnusmäßigen Schönheitsreparaturen verpflichten zu können, gleichwohl aber damit rechnen müssten, bei Beendigung des Mietverhältnisses vor Fälligkeit der

Schönheitsreparaturen leer auszugehen. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in München entschieden sich viele Mitglieder, die Wohnung unrenoviert ohne finanziellen Ausgleich für den Mieter an diesen zu vermieten und das Risiko in Kauf zu nehmen, im Falle eines lang währenden Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen selbst übernehmen zu müssen.

■ Großes Streitpotenzial boten abermals die **Betriebskosten** und ihre Abrechnung gegenüber dem Mieter. Viele Mitglieder waren als erstmalige Eigentümer einer Immobilie mit den strengen formalen und materiellen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung noch nicht hinreichend vertraut. Um den oftmals berechtigten Einwendungen der Mieter zu begegnen, unterstützte der Verein seine Mitglieder durch intensive Rechtsberatung, Abrechnungsformblätter, individuell erstellte Musterbetriebskostenabrechnungen, Fachbeiträge in der Bayerischen Hausbesitzer-Zeitung sowie mit anhaltend stark und mit großem Interesse besuchten Seminaren zum Thema Betriebskosten.

Im Mittelpunkt der Fragen standen die formal und materiell ordnungsgemäße Erstellung der Betriebskostenabrechnung gemäß dem bestehenden Mietvertrag, die einzuhaltende Abrechnungsfrist, die Umlagefähigkeit einzelner Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung sowie die Abgrenzung von Betriebskosten von nicht umlagefähigen Reparaturen. Letztgenanntes war insbesondere im Zusammenhang mit Trinkwasseruntersuchungen zu klären, bei denen eine turnusmäßige Untersuchung mit festgestelltem Legionellen-Befund zu zusätzlichen kostenpflichtigen Untersuchungen geführt hatte.

Fragen zu Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen nahmen auch 2016 weiter zu. Sie gingen sehr ins Detail und betrafen vor allem technische Probleme, z.B. bei Heizungsanlagen und Erfassungsggeräten. Zu beantworten waren auch zum Teil schwierige Einzelfragen, z.B. zur Umstellung auf Wärmecontracting, zur Abrechnung bei Anlagen mit Solarunterstützung oder bei Holzpellets-Heizungen, sowie Fragen zu Ersatz- bzw. Schätzverfahren bei nicht verbrauchsabhängiger Abrechnung und ihre Voraussetzungen gemäß der Heizkostenverordnung.

■ Die durch die Mietpreisbremse ausgelöste Verunsicherung der Mitglieder, bei künftigen Neuvermietungen eine dauerhafte Verschlechterung der Möglichkeiten zur Mieterhöhung hinnehmen zu müssen, machte sich auch im Jahr 2016 bemerkbar. Auf dem zahlenmäßig hohen Vorjahresniveau ließen die Mitglieder anhand einer Mietspiegelberechnung prüfen, ob ein **Mieterhöhungsverlangen auf Vergleichsmietenniveau gemäß § 558 BGB** möglich sei. In hoher Zahl fertigte der Verein Mieter-

Geschäftsleitung

Vorstand

Vorsitzender:

Rudolf Stürzer, Rechtsanwalt

Stellvertretender Vorsitzender:

Michael Koch, Rechtsanwalt

Ehrevorsitzender

Helmut Schweiger, Dipl.-Kfm.

Versicherungsdirektor i. R.

Hauptausschuss

Angela Blanke, Betriebswirtin

Agnes Fischl,

Rechtsanwältin/Steuerberaterin

Peter Götzinger, Dipl.-Sportlehrer

Jörg Heinemann, Geschäftsführer

Manuel Pretzl, Museumsdirektor,

e.a. Stadtrat LH München

Erika Schindecker, Geschäftsfüh-

rende Gesellschafterin, Gesell-

schaft für Organisation, Vorberei-

ung u. Betreuung von Bauobjekten

mbH

Harry Schulze-Berl, Hausverwalter

höhungsverlangen für seine Mitglieder an. Während noch im Jahr 2015, nach Erscheinen des Mietspiegels 2015, Mieterhöhungsverlangen häufig daran scheiterten, dass die Bestandsmiete bereits oberhalb der unrealistisch niedrigen Durchschnittsmiete des Mietspiegels lag, konnten im Jahr 2016 zahlreiche Mieterhöhungsverlangen auf Vergleichsmietenniveau ausgesprochen werden. Dies zeigt, dass nun auch Vermieter, die ihre Mieter bislang von einer Miete weit unter Marktniveau profitieren ließen, ihre Haltung überprüfen. Die Akzeptanz des Münchner Mietspiegels 2015 ist bei den Mitgliedern mittlerweile auf dem Nullpunkt angekommen. Dies gilt insbesondere bei den Mitgliedern, die unterhalb des realen Marktniveaus liegende Mieten erhöhen möchten, am Mietspiegel scheitern, gleichzeitig aber feststellen, dass im selben Anwesen identische Wohnungen teilweise um € 3,00/m² – € 4,00/m² teurer vermietet sind.

■ Beratungsgespräche zu **Mieterhöhungen wegen Modernisierung gemäß § 559 BGB** führte die Rechtsabteilung 2016 wieder deutlich öfter durch als im Vorjahr. Zum einen veranlasste das anhaltend tiefe Zinsniveau zahlreiche Mitglieder nach Möglichkeiten zu suchen, verfügbares Kapital sinnvoll zu investieren. Zum anderen erkannten sie insbesondere die energetische Sanierung ihrer vermieteten Wohnungen als Möglichkeit, die Miete zu erhöhen, wenn aufgrund des Mietspiegels eine Mieterhöhung auf Vergleichsmietenniveau gemäß § 558 BGB nicht möglich war.

Mitgliederbewegung

Mitgliederstand am 1. Januar 2016	30.140
Zugang während des Jahres	2.227
Austritte	1.107
Mitgliederstand am 31. Dezember 2016	31.260

Die Zahl der Mitglieder erhöhte sich im Berichtsjahr auf 31.260 (Vj. 30.140). Es wurden 2.227 neue Mitglieder aufgenommen (Vj. 2.298), 1.107 Mitglieder verließen den Verein (Vj. 1.062). Ohne Angabe von Gründen erklärten 579 (Vj. 386) Mitglieder den Austritt, 130 (Vj. 117) verloren wir durch Tod, 22 durch Umzug, 144 (Vj. 188) infolge Grundstücksveräußerung, 16 aus anderen Gründen. In 9 Fällen (Vj. 7) trat Fusion ein. Der Anteil der Wohnungseigentümer an den Austrittserklärungen beträgt 207 (Vj. 364). Die Bemühungen um Rückwerbung waren in insgesamt 44 Fällen erfolgreich (Vj. 37).

Die Beratung der Mitglieder konzentrierte sich auf die Abgrenzung echter Modernisierungen von nicht umlagefähigen Instandhaltungsmaßnahmen, die strengen formellen Anforderungen sowohl bei der Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme als auch bei der anschließenden Modernisierungsmieterhöhung, die Berechnung der Höhe der Mieterhöhung sowie die Vorteile, mit dem Mieter eine Modernisierungsvereinbarung zu treffen, wie sie HAUS + GRUND MÜNCHEN zusammen mit dem Mieterverein München ausgearbeitet hat.

In Kenntnis der gesetzlichen Rahmenbedingungen, die die Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme während eines bestehenden Mietverhältnisses erschweren, hat sich ein Großteil der Mitglieder entschieden, die Modernisierung in die Leerstands-Phase zwischen der Beendigung und Beginn des neuen Mietverhältnisses zu legen.

■ Streitigkeiten wegen **Minderung der Miete** waren auf ohnehin niedrigem zahlenmäßigen Niveau nochmals rückläufig. Anlass für eine Mietminderung war in erster Linie das Auftreten von Feuchtigkeits- und Schimmelschäden in der Wohnung. Ursache war in den meisten Fällen völlig unzureichendes Heizen und Lüften, um Heizkosten zu sparen. Hier wurden die Mitglieder über die Beweislastverteilung bei der Frage des Verschuldens und die Zuständigkeit für die Schadensbeseitigung belehrt und ihnen Wege für eine außergerichtliche Beilegung der Angelegenheit aufgezeigt, z.B. durch die gemeinsame Beauftragung eines Sachverständigen und Tragung der Sachverständigen- und Schadensbeseitigungskosten im Verhältnis der Verschuldensanteile.

Auch wiederholte Ruhestörungen durch Wohnungsnachbarn, Baulärm von einem Nachbargrundstück, oftmals von Großbaustellen, sowie Lärm spielender Kinder veranlassten Mieter, Mietminderung geltend zu machen. Hier war zu klären, ob überhaupt eine mietrechtlich bedeutsame Gebrauchsbeeinträchtigung vorlag und welche Minderungsquote im konkreten Fall angemessen war. Bei Mietminderungen, die Mieter im Zuge einer energetischen Sanierung geltend machten, war den Mitgliedern der dreimonatige Ausschluss des Minderungsrechtes meist nicht bekannt.

■ Innerhalb des Themenkreises **Beendigung des Mietverhältnisses** war ein starker Anstieg bei Kündigungen wegen Eigenbedarfs zu beobachten. Hier war es vornehmlich die Elterngeneration, die zugunsten ihrer Kinder Eigenbedarf geltend machte, um diesen die Gründung eines eigenen Haushaltes zu ermöglichen. Der angespannte Wohnungsmarkt in München trifft auch die Kinder der Mitglieder, da diese ohne die Unterstützung ihrer Eltern Schwierigkeiten haben, eine passende Wohnung zu finden.

Manche Mitglieder hatten das Angebot des Vereins, für sie die vollständige Kündigung wegen Eigenbedarfs anzufertigen, nicht genutzt, sondern zunächst versucht, das Mietverhältnis ohne Inanspruchnahme fachkundiger Hilfe mittels eines selbst angefertigten Schreibens, dessen Vorlage sie aus dem Internet bezogen hatten, zu kündigen. Nachdem die Mieter dieses meist völlig unzureichende Kündigungsschreiben zu Recht als unwirksam zurückgewiesen hatten, suchten die Mitglieder die Hilfe des Vereins. Die Rechtsabteilung fertigte für die Mitglieder daraufhin in hoher Zahl vollständige substantiierte Kündigungen wegen Eigenbedarfs an.

Viele neu beigetretene Mitglieder hatten von großen Wohnungsbaugesellschaften eine vermietete Wohnung erworben, die von dieser zuvor in eine Eigentumswohnung umgewandelt worden war, mit dem Ziel, anschließend selbst in diese Wohnung einzuziehen. Hier war neben den sachlichen Voraussetzungen für den Eigenbedarf auch zu prüfen, ob aufgrund einer möglicherweise geltenden Kündigungssperrfrist von bis zu 10 Jahren ab Erwerb der Wohnung durch den Käufer eine Kündigung wegen Eigenbedarfs überhaupt möglich ist.

Fristlose Kündigungen wegen Zahlungsverzugs bewegten sich zahlenmäßig auf nochmals niedrigerem Niveau als im Vorjahreszeitraum. Zwar waren wiederholt verspätete Mietzahlungen förmlich abzumahnen, führten jedoch regelmäßig nicht zur Kündigung des Mietverhältnisses.

Vielfach wurden Mitglieder mit dem Wunsch ihrer Mieter konfrontiert, vorzeitig bzw. als einer von mehreren Mietern einer Wohnung aus dem Mietverhältnis auszuscheiden. Hier fertigte der Verein vielfach individuelle Aufhebungs- oder Parteiände-

rungsvereinbarungen an und konnte so für beide Seiten interessengerechte Lösungen erreichen. Die familienrechtliche Zuweisung einer von beiden Eheleuten gemieteten Ehwohnung an einen der Ehegatten im Rahmen der Scheidung spielte in der Beratung kaum eine Rolle.

Im Zuge einer anstehenden Beendigung des Mietverhältnisses haben die Mitglieder regelmäßig erheblichen Beratungsbedarf. Zentrales Thema ist die Abrechnung der Mietkaution. Aufzuklären war insbesondere in Bezug auf die rechtliche Bedeutung der vollständigen und aussagekräftigen Dokumentation des Zustands der Mieträume bei Rückgabe, um anschließend Schadensersatzansprüche erfolgreich geltend machen zu können. Das Angebot des Vereins an seine Mitglieder, den Zustand der Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses durch Architektin Andrea Lange in einem professionell erstellten Abnahmeprotokoll dokumentieren zu lassen, wurde deshalb in großem Umfang in Anspruch genommen.

In den Beratungsgesprächen waren zur Bestimmung von Ansprüchen der Mitglieder gegenüber ihren Mietern noch vertragsgemäße Abnutzungserscheinungen von anspruchsbegründenden Beschädigungen abzugrenzen. Es wurde über die Notwendigkeit belehrt, im Falle vom Mieter pflichtwidrig nicht durchgeführter Arbeiten, z.B. Schönheitsreparaturen, Reinigungs- und Gartenpflegearbeiten oder der Rückgängigmachung baulicher Veränderungen, eine angemessene Nachfrist zu setzen, sowie die Möglichkeiten aufgezeigt, die Schadenshöhe nachweisbar zu beziffern. Die Fragen der Mitglieder betrafen ferner die Frist zur Abrechnung der Mietkaution sowie die Möglichkeit, von der Mietkaution über die Abrechnungsfrist hinaus einen Rückbehalt zur Absicherung einer erwarteten Betriebskostennachzahlung vorzunehmen. Besonders hinzuweisen war auf die kurze sechsmonatige Verjährung von Schadensersatzansprüchen des Vermieters gegen den ehemaligen Mieter und die Möglichkeit, diese durch rechtzeitige Beantragung eines gerichtlichen Mahnbescheides zu verhindern. Der Verein war den Mitgliedern vielfach bei der Erstellung der Kautionsabrechnung behilflich.

■ Die **Vermietung von Geschäftsraum** spielte in der Rechtsberatung auch 2016 eine untergeordnete Rolle. Sie betraf bei Neuabschluss von Mietverträgen insbesondere die Möglichkeiten der Gestaltung der Vertragslaufzeit unter Berücksichtigung von Optionsrechten des Mieters, damit zusammenhängend die Möglichkeiten von Mieterhöhungen, z.B. durch Vereinbarung einer Staffelmiete oder einer Wertsicherungsklausel, sowie ihre rechtlichen Voraussetzungen. In einzelnen Fällen errechnete der Verein die Mieterhöhung gemäß einer vereinbarten Wertsicherungsklausel und erstellte das gesamte, oftmals komplexe Mieterhöhungs-

verlangen. Aufgezeigt wurde ferner der rechtliche Rahmen, einem Geschäftsraummieter die Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume sowie zusätzliche, über den Katalog des § 2 Nr. 1–16 der Betriebskostenverordnung hinausgehende Betriebskosten, z.B. die Kosten der kaufmännischen Verwaltung des Objekts, aufzuerlegen.

Innerhalb bereits bestehender Mietverhältnisse waren vielfältige Streitpunkte, z.B. die Untervermietung der Mieträume, die Änderung der Rechtsform des Mieters oder die Veräußerung des Unternehmens an einen Dritten, Anlass, die Rechtsberatung des Vereins in Anspruch zu nehmen. Fristlose Kündigungen wegen Zahlungsverzugs waren kaum auszusprechen. In solvenzen von Mietern spielten in der Beratung keine Rolle.

■ Der mit Einführung des so genannten Bestellerprinzips bei der Vermietung von Wohnraum am 1. Juni 2015 stark angestiegene Beratungsbedarf im **Maklerrecht** flachte 2016 deutlich ab. Das Bestellerprinzip war den Mitgliedern mittlerweile bekannt und veranlasste sie vielfach, die Vermietung in Eigenregie vorzunehmen. Vereinzelt Beratungsbedarf bestand in Bezug auf eine bereits vorhandene Kenntnis des Maklers vom Objekt und die damit zusammenhängende Frage, ob der Mieter oder der Vermieter provisiionspflichtig ist. Im Übrigen konzentrierte sich die Rechtsberatung auf die unterschiedlichen Typen von Maklerverträgen, die Fälligkeit der Maklerprovision, die Wirksamkeit von Reservierungsvereinbarungen und die Pflichtangaben in Immobilienanzeigen gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Das Verbraucherwiderrufsrecht bei Abschluss eines Maklervertrages spielte in der Beratungspraxis kaum eine Rolle.

■ Die hohe Zahl neuer Mitglieder des Vereins, die erstmals eine Eigentumswohnung erworben hatten, spiegelte sich auch in der Beratung zum **Wohnungseigentumsrecht** wider. Es bestand bei diesen ein umfassendes Informationsbedürfnis zur Funktionsweise und den rechtlichen Rahmenbedingungen einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Rechtsberatung sowie die Seminarveranstaltungen des Vereins zum Thema Wohnungseigentum wurden intensiv genutzt.

Unmittelbarer Anlass, die Unterstützung durch HAUS + GRUND MÜNCHEN in Anspruch zu nehmen, waren geplante Instandsetzungsmaßnahmen der Wohnungseigentümergeinschaft sowie eine bevorstehende Eigentümerversammlung, auf der diese Maßnahmen beschlossen werden sollten. Zur Klärung der Frage der Kostenverteilung war regelmäßig die Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentums vorzunehmen und zu prüfen, ob die Gemeinschaftsordnung eine vom Gesetz abweichende Kosten-



Prof. Dr. Steffen Sebastian, RA Rudolf Stürzer

verteilung vorsieht. Hinzuweisen war auch auf die Möglichkeit, mittels eines qualifizierten Mehrheitsbeschlusses einzelne Eigentümer zur individuellen Kostentragung im Einzelfall zu verpflichten. Die Mitglieder suchten rechtlichen Rat bereits zeitlich weit vor einer anstehenden Eigentümerversammlung. Sie erkundigten sich bezüglich Form und Frist der Einladung, eines Anspruchs auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten zur Beschlussfassung sowie hinsichtlich der Mehrheitserfordernisse bei geplanten Vorhaben der Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Beratung erstreckte sich ferner auf die Beurteilung der formellen und materiellen Ordnungsmäßigkeit der Jahresabrechnung, insbesondere ihrer Vollständigkeit und der Anwendung des richtigen Verteilerschlüssels, sowie der Erfolgsaussichten einer Beschlussanfechtung vor Gericht, auf deren kurze einmonatige Frist nach Beschlussfassung regelmäßig ausdrücklich hinzuweisen war.

Starkes Interesse der Mitglieder bestand auch in Bezug auf die Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats sowie die rechtlichen Beziehungen zwischen diesem, der Hausverwaltung und den Wohnungseigentümern.

Häufiger konkreter Anlass eines Streits innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft waren eigenmächtige bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum durch einzelne Wohnungseigentümer, insbesondere in Form von Umgestaltungen an der Fassade, auf Sondernutzungsflächen im Außenbereich oder innerhalb des Sondereigentums durch Eingriffe ins Mauerwerk, teilweise unter Beeinträchtigung der Statik des Gebäudes. Es wurden die Möglichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft sowie des einzelnen Wohnungseigentümers aufgezeigt, hiergegen erfolgreich vorzugehen.

Unverändert war die Hausverwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft Ziel der in vielen Fällen berechtigten Kritik der Wohnungseigentümer. Größere Instandsetzungs- oder Modernisierungsvorhaben werden nur unzureichend und intransparent geplant und die bereits im Vorfeld notwendige Einbeziehung und Kommunikation mit den Wohnungseigentümern vernachlässigt. Nicht ordnungsmäßig vorbereitete Vorhaben führen in der Eigentümerversammlung nicht selten zu erheblichem Streit, insbesondere wegen unerwarteter Kostensteigerungen, verbunden mit einer sich anschließenden Beschlussanfechtung vor Gericht. Mitglieder beklagten vereinzelt auch, dass manche Hausverwaltungen notwendige Instandsetzungsmaßnahmen nicht durchführten oder mit nicht stichhaltigen Begründungen verzögerten und dadurch Schäden am Gemeinschaftseigentum verursachten bzw. in Kauf nähmen. Von diesen hoben sich Hausverwaltungen ab, die sich in Zweifelsfragen regelmäßig und gewissenhaft bereits frühzeitig, im Vorfeld von Eigentümerversammlungen, Entscheidungen und Maßnahmen in der Rechtsabteilung des Vereins beraten ließen.

■ Im **Einkommensteuerrecht** lag der Schwerpunkt der Beratung unverändert bei der Ermittlung der AfA-Bemessungsgrundlage bei Neuerwerb einer Immobilie. Aufgrund der geänderten Vorgaben der Finanzverwaltung und des Bundesfinanzhofs (BFH) bestand hierzu immens hoher Beratungsbedarf. Die stark gestiegenen Bodenrichtwerte haben zur Folge, dass bei Neuerwerb eines Anwesens älteren Baujahrs oftmals nur 10 % – 20 % der Anschaffungskosten auf den Gebäudeanteil entfallen. Dadurch reduzierte sich die jährliche Abschreibung erheblich. Der Verein führte für die Mitglieder umfassende Korrespondenz mit den Finanzämtern, um

eine Erhöhung der AfA-Bemessungsgrundlage zu erreichen. Angesichts der restriktiven Haltung der Finanzverwaltung ist hierzu auch künftig großer Beratungsbedarf zu erwarten.

Ebenso häufig beschäftigten die Rechtsabteilung Fragen zur Ermittlung der so genannten 15 %-Grenze bei anschaffungsnahen, innerhalb einer Dreijahresfrist ab Erwerb der Immobilie anfallenden Aufwendungen, sowie Fragen zur Ermittlung der nachträglichen Herstellungskosten bei umfassenden Modernisierungen. Auch zur Aufstockung einer Immobilie bzw. zum Dachgeschossausbau wurde einkommensteuerrechtlich umfassend beraten.

Investitionen an denkmalsgeschützten Anwesen wurden anders als im Vorjahr kaum angesprochen. Auch die Themen „gewerblicher Grundstückshandel“ und „Ermittlung von Spekulationsgewinnen bei Veräußerung einer Immobilie“ rückten weiter in den Hintergrund. Haushaltsnahe Dienstleistungen spielten in der Beratung kaum eine Rolle.

■ Konstanter Beratungsbedarf bestand zur **Grunderwerbsteuer**. Der Schwerpunkt lag bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer, insbesondere in Fällen des Miterwerbs beweglicher Einrichtungsgegenstände. Der Verein erstellte für die Mitglieder Steuerberechnungen, die das miterworbene Inventar steuerfrei stellten.

■ Das **Umsatzsteuerrecht** bei Vermietung und Verpachtung war 2016 in der Beratung von geringer Bedeutung.

■ Fragen zur **Zweitwohnungsteuer** nahmen wie bereits im Vorjahr weiter ab. Sie betrafen meist eine Zweitwohnung wegen einer nicht am Heimatort gelegenen Arbeitsstelle sowie die Ermittlung der Bemessungsgrundlage.

■ Die **Erbschaft- und Schenkungsteuer** war unverändert weiterer Schwerpunkt der Beratungstätigkeit des Vereins. Das Angebot an seine Mitglieder, die Immobilienbewertung nach dem Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht durchzuführen, wurde gern und in großem Umfang angenommen. Umfassend beraten wurde zu den Themen „Schenkung zu Lebzeiten“ sowie „vorweggenommene Erbfolge und deren Gestaltung“. Der Verein zeigte den Mitgliedern verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten auf und unterfütterte sie mit Zahlen.

Es erfolgten umfassende Alternativberechnungen sowie die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes zur Übertragung des Vermögens auf die nächste Generation. Der Beratungsbedarf in diesem Bereich stieg, die Entwicklung der zurückliegenden Jahre fortsetzend, weiter an.

■ Auch Fragestellungen zum **Erbrecht** beschäftigten die Mitglieder in hohem Maße. Die Beratung konzentrierte sich hier auf die Testamentserstellung und, soweit es den Immobilienbesitz betraf, auf



Mietspiegel und Mietpreisbremse – über 1.000 Mitglieder im Festsaal des Löwenbräukellers

Fragen zum Themenkreis Vorsorgevollmachten, Betreuungsvollmachten und Patientenverfügungen. Bei Erbengemeinschaften mit Immobilienbesitz war ein stetig zunehmender Beratungsbedarf zu beobachten, insbesondere in Bezug auf die Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Beschlussfassung, und nicht zuletzt in Bezug auf die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft. Weiter ansteigender Beratungsbedarf ist auch 2017 zu erwarten. Die spezielle erbrechtliche Terminsprechstunde des Vereins erfreute sich anhaltend großer Nachfrage.

■ Im Zuge des Trends, Kapital wieder verstärkt in Immobilien anzulegen, gewann das **private Baurecht** in der Beratung des Vereins weiter an Bedeutung. Die Mitglieder legten in hoher Zahl Kaufverträge zur Prüfung vor und informierten sich über die einzelnen Schritte von der Unterzeichnung des Kaufvertrages bis zur abschließenden Eintragung als neuer Eigentümer im Grundbuch. Zu erläutern waren insbesondere die Sicherung eines Immobiliendarlehens des Käufers durch Eintragung von Grundpfandrechten im Grundbuch der Immobilie, Fallstricke in Kaufverträgen mit Bauträgern in Bezug auf die beabsichtigte Einschränkung von Gewährleistungsrechten des Käufers, der Beginn der Verjährungsfrist bei unwirksamen Abnahmeklauseln bei Kauf vom Bauträger sowie die Möglichkeiten der Absicherung im Fall seiner Insolvenz. Bei Erwerb einer sanierten Altbauwohnung betraf die Beratung auch die Reichweite eines vereinbarten Gewährleistungsausschlusses.

Vereinzelt hatte die Rechtsberatung Architektenrechnungen, die Neufassung der HOAI und deren Mindestpreiskarakter, die Haftung des Architekten sowie die Auswirkungen der Insolvenz des Bauträgers zum Gegenstand.

■ Das **öffentliche Baurecht** war von großer Themenvielfalt geprägt. Anlass, die Rechtsberatung des Vereins in Anspruch zu nehmen, war meist ein eigenes oder ein auf dem Nachbargrundstück geplantes Bauvorhaben. Die Beratung erstreckte sich auf die Bedeutung der Nachbarunterschrift und ihre Folgen, die Übernahme von Abstandsflächen verbunden mit dem Hinweis, dass das Abstandsflächenrecht seit 1. Januar 2008 von der Baugenehmigungsbehörde nicht mehr geprüft werde und insoweit eine Anfechtungsklage nicht mehr zulässig sei, die Erläuterung des Unterschieds zwischen Verfahrensfreiheit und Genehmigungsfreiheit, den Prüfungsumfang und die Wirkung der Baugenehmigung sowie die Folgen des Wegfalls des Widerspruchsverfahrens. Erörtert wurden ferner die Möglichkeiten der Anfechtung einer dem Grundstücksnachbarn erteilten Baugenehmigung sowie ein möglicher Anspruch auf Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde bei Verletzung nachbarschützender Normen, die im Baugenehmigungsverfahren nicht mehr geprüft werden.

Weitere Themen waren:

- der Ausgleichsbetrag gemäß § 154 des Baugesetzbuches (BauGB) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (Westend, Haidhausen), die Auslegung dieser Vorschrift, die Berechnungsgrundsätze sowie das Angebot der Stadt München, bei Verzicht des Eigentümers auf Anfechtung des Beitragsbescheides einen „Nachlass“ zu gewähren
- die Änderung der Nutzung als Wohnung in gewerbliche Nutzung, die Erforderlichkeit einer Zweckentfremdungsgenehmigung und ihre Voraussetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Folgen der Nutzungsänderung, insbesondere die Stellplatzablässe
- mögliche Verstöße gegen das Zweckentfremdungsverbot, z.B. durch Umnutzung

- der Wohnung als Ferienwohnung oder die Vermietung an „Medizintouristen“
- die Erfordernisse des Brandschutzes im Baugenehmigungsverfahren, insbesondere „zweiter Rettungsweg“ und nachträgliche Brandschutzauflagen außerhalb eines Genehmigungsverfahrens unter Durchbrechung des Bestandschutzes
- kommunales Abgabenrecht, Beitragsatzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Kommunalabgabengesetz (KAG), die Beitragsbemessungsgrundsätze sowie die Möglichkeiten, Beitragsbescheide anzufechten. Hier lag der Schwerpunkt bei Straßenausbaubeiträgen der Eigentümer von Anliegergrundstücken
- verwaltungsgerichtliche Klageverfahren bzw. einstweiliger Rechtsschutz gemäß § 80 Absatz 5 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO), § 123 VwGO
- die Aufforderung zur Dichtigkeitsprüfung gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt München
- die nachträgliche Genehmigung von „Schwarzbauten“
- der baurechtliche Bestandsschutz sowie das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

■ Fragen zum **Nachbarrecht** nahmen auch 2016 weiter ab und bewegten sich auf zahlenmäßig niedrigem Niveau. Der Schwerpunkt lag auf der Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung durch überhängende Zweige von Bäumen und Sträuchern auf dem Nachbargrundstück, der Nichteinhaltung des Grenzabstandes bei Bepflanzungen entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze, dem Hinweis auf die Verjährungsfrist zur Geltendmachung von Ansprüchen auf Rückschnitt bzw. Beseitigung der Bepflanzung sowie dem der Beschreibung des Rechtswegs vorgeschalteten Schiedsverfahren. Erörtert wurde ferner die Verkehrssicherungspflicht von Grundstückseigentümern in Bezug auf von ihrem Baubestand ausgehende Gefahren sowie hinsichtlich der von Dritten mitbenutzten Wege und Flächen, soweit sich diese auf öffentlichem Grund befanden. Streitigkeiten wegen der Errichtung von Einfriedungen, Sichtschutzzäunen sowie kleinerer Bauten in unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze spielten in der Beratung keine Rolle. Gleiches galt für die rechtlichen Beziehungen zwischen Grundstücksnachbarn mit gemeinsamen Grenzwänden im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Wärmedämmung.

■ Die **Energieberatung** des Vereins beschäftigte sich insbesondere mit der Pflicht zur nachträglichen Dämmung der obersten Geschossdecke von Wohngebäuden sowie der Notwendigkeit lüftungstechnischer Maßnahmen im Zusammenhang mit der Erneuerung von Fenstern. Die Mitglieder ließen sich auch



RA Rudolf Stürzer: „HAUS + GRUND MÜNCHEN geht jetzt gerichtlich gegen die Stadt München auf Offenlegung der in den Mietspiegel eingeflossenen Wohnungsdaten vor.“

hinsichtlich der geplanten umfassenden energetischen Sanierung eines Wohngebäudes eingehend beraten. Im Falle der Erneuerung von Heizungsanlagen standen eine mögliche staatliche Förderung sowie die Frage, ob der Austausch der Heizungsanlage zum gegenwärtigen Zeitpunkt notwendig sei, im Vordergrund. Zudem waren vorhandene Schäden an Gebäuden zu beurteilen und Vorschläge für das weitere Vorgehen zu machen, insbesondere bei Feuchtigkeit im Kellermauerwerk.

■ In der **bautechnischen Beratung** war eine Verlagerung der Beratungsschwerpunkte festzustellen. Ein um 50 % höherer Beratungsbedarf bestand in Bezug auf geplante bauliche Veränderungen an selbst genutzten oder vermieteten Gebäuden. Auch bei geplanten Instandsetzungsmaßnahmen war ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Die Zahl der Beratungen zu Modernisierungsmaßnahmen sowie zu Nutzungsänderungen blieb konstant.

Fragen zu Leistungen von Bauträgern in Bezug auf Mängel bei Neubauten und sanierten Altbauten verdoppelten sich auf zahlenmäßig niedrigem Niveau. Handwerkerleistungen waren auch 2016 häufig Gegenstand der Beratung. Fragen zu Leistungen von Planern nahmen gegenüber 2015 stark ab.

Bauschäden und Mängel in Wohnanlagen, der beabsichtigte Kauf einer Eigentumswohnung vom Bauträger bzw. einer Bestandsimmobilie sowie behördliche Auflagen wurden von den Mitgliedern kaum angesprochen. Die Prüfung einer von einem Grundstücksnachbarn vorgelegten Genehmigungsplanung bzw. Fragen zu auf dem Nachbargrundstück ausgeführten Baumaßnahmen sowie Wohnflächenberechnungen spielten in der Beratung keine Rolle.

Jahreshauptversammlung

„Mietpreisbremse und Mietspiegelgesetz: Stimmt der Münchner Mietspiegel?“ – dieser Frage ging **Professor Dr. Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der Universität Regensburg und Forschungsprofessor am Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW), Mannheim**, in seinem Referat auf den Grund.

Professor Sebastian stellte vorab klar, es sei bereits vom Grundsatz her nicht möglich, bei der Erstellung eines Mietspiegels seine „objektive Richtigkeit“ zu gewährleisten. Der Münchner Mietspiegel 2015 sei sogar einer der besseren der in Deutschland bestehenden Mietspiegel. Seit 2004 seien die Mieten in München von circa € 11,00/m² auf circa € 16,00/m² Ende 2015 gestiegen – ein Plus um 50 %. Die Verantwortung für diese Entwicklung sah er in der Wohnungspolitik der vergangenen Jahrzehnte. Obwohl in einer Freien Sozialen Marktwirtschaft wie der Bundesrepublik Deutschland staatliche Eingriffe in die Wirtschaft nur im Falle eines Marktversagens, z.B. bei der Entstehung von Monopolen, gerechtfertigt seien, seien es gerade die jahrzehntelangen massiven Eingriffe des Staates in den Wohnungsmarkt, auf dem ein Monopol gar nicht existiere, die zu dem aktuellen Marktversagen geführt hätten. Nicht staatliche Regulierungen, sondern ein hohes Angebot an Wohnungen seien der beste Mieterschutz.

Einer dieser staatlichen Eingriffe sei die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 15 % bzw. 20 % innerhalb von drei Jahren. Dadurch würden auch Mieter geschützt, deren Miete z.B. 30 % oder 50 % unterhalb der ortsüblichen Durchschnittsmiete

liege. Ein weiterer Eingriff sei die Einführung des Qualifizierten Mietspiegels, dessen Durchschnittsmiete verbindlich für ortsüblich erklärt werde, obwohl sie offensichtlich deutlich darunter liege. Diese systematische Verzerrung nach unten werde nun durch die Mietpreisbremse über bestehende Mietverhältnisse hinaus auf Neuvermietungen ausgeweitet. Es sei weder die Aufgabe des Mietspiegels noch sei er dazu in der Lage, den Wohnungsmarkt zu steuern. Künstlich niedrig gehaltene Mieten führten zu einer Verknappung des Wohnungsangebots und zu einem Anstieg der Mietpreise. Die Mietpreisbremse schade darüber hinaus dem Bau von Mietwohnungen und führe zu einem Anstieg beim Bau hochwertiger Eigentumswohnungen zur Eigennutzung. Die Landflucht werde zunehmen. Es bestehe sogar die Gefahr der Entstehung eines Schwarzmarktes für die Vermietung von Wohnraum. Die Mietpreisbremse vernichte preiswerten Wohnraum und fördere die Sanierung einfachen Wohnraums auf Neubauniveau.

Neuvermietungsmieten seien im Münchner Mietspiegel 2015 mit einem Anteil von 47,3 % und einem Durchschnittspreis von € 11,68/m² berücksichtigt, Mieten nach Mieterhöhung mit einem Anteil von 52,7 % und einem Durchschnittspreis von € 9,88/m². Hieraus ergebe sich eine ortsübliche Vergleichsmiete von € 10,73/m². Die zulässige Neuvermietungsmiete gemäß Mietpreisbremse betrage somit € 11,80/m². Die Stadt München selbst weise in ihrem Wohnungsmarktbarmeter hingegen eine Neuvermietungsmiete von € 14,89/m² aus. Die Abweichung nach unten von mehr als 20 % sei kein Einzelfall und in anderen deutschen Städten noch stärker ausgeprägt.

Professor Sebastian kritisierte die Zusammensetzung der Datenbasis zur Erstellung des Mietspiegels. Es würden zum einen Mieten verwendet, die nicht auf dem freien Markt entstanden seien. Zum anderen leide die Repräsentativität der Daten daran, dass sie statt durch eine Vollerhebung lediglich durch Stichproben gewonnen worden seien. Zudem seien begünstigte Mieten, z.B. von Genossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften oder Kirchen, nicht gesondert berücksichtigt. Die Kritik erstreckte sich auch auf die Berechnungsmethodik. Die zeitliche Distanz zwischen der Gewinnung der Daten und dem Erscheinen des Mietspiegels führe dazu, dass dieser bereits im Zeitpunkt seines Inkrafttretens nur mehr einen Blick in die Vergangenheit, jedoch keine Beschreibung der gegenwärtigen Situation ermögliche. Die schon bestehenden Verzerrungen würden durch die vom Gesetzgeber geplante Ausweitung des Zeitraums zur Einbeziehung von Mieten auf acht Jahre („Mietspiegelgesetz“) noch vergrößert. Negativ beurteilte Professor Sebastian auch die „Operationalisierung“

der wohnwertbestimmenden Merkmale im Mietspiegel, insbesondere der Wohnlage, zur Bestimmung der Durchschnittsmiete.

Dass es die Stadt München selbst gewesen sei, die den Auftrag zur Erstellung des Mietspiegels erteilt habe, habe einen ungünstigen Einfluss auf die Glaubwürdigkeit des Mietspiegels. Wünschenswert wäre gewesen, dass der politisch unabhängige Gutachterausschuss der Stadt München den Auftrag erteilt hätte. Die Kompetenz der Personen, die den Münchner Mietspiegel erstellt haben, stehe jedoch außer Frage.

Grundlage der Datenerhebung bildeten bei 780.000 Haushalten im Stadtgebiet München 167.504 zufällig ausgewählte Telefonnummern. Ziel sei die Gewinnung von Daten für circa 3.000 mietspiegelrelevante Wohnungen gewesen. Lediglich 3.065 Wohnungen, d.h. nur 0,39 %, flossen daher in den Mietspiegel ein – eine sehr niedrige Quote. Zwar lege die Dokumentation nachvollziehbar dar, weshalb sich aus mehr als 167.000 Interviewversuchen nur 28.092 Interviews ergeben hätten, von denen wiederum 2.466 nicht zum Hauptinterview bereit gewesen seien. Angaben zu den Gründen, warum von den verbleibenden 25.626 Interviews circa 83 % nicht mietspiegelrelevant gewesen sein sollen, bleibe die Stadt München schuldig. In der Summe bestehe ein hohes Potenzial für eine „Schweigeverzerrung“. Finanziell schlechter gestellte Personen nähmen an derartigen Erhebungen häufiger teil als viel beschäftigte Personen und vermögende Haushalte. Erforderlich sei daher der Nachweis einer unverzerrten Stichprobe. Professor Sebastian schlug zum Zweck einer besseren Überprüfung vor, Nachbefragungen durchzuführen und grundsätzlich auch sozio-ökonomische Angaben zu erheben, da mit den von der Stadt München gewonnenen Daten eine Überprüfung nur eingeschränkt möglich sei. Dass die zur Überprüfung relevanten Strukturdaten nicht erhoben und damit die Überprüfung unmöglich gemacht worden sei, sei nicht zu entschuldigen. Es könne daher ein Verstoß gegen wissenschaftliche Grundsätze vorliegen.

Kritikwürdig sei auch die Transparenz des Münchner Mietspiegels. Der Arbeitsbericht zum Mietspiegel sei nur auf Anfrage erhältlich, der Anteil der Neuvermietungen wurde erst auf Nachfrage mitgeteilt. Daten bzw. Datenblätter zur Kontrolle seien nach Angaben der Stadt München nicht verfügbar. Ein Ausweis des Anteils marktorientierter und wohlfahrtsorientierter Vermieter sei gar nicht erst vorgenommen worden.

Bei der Berechnung selbst seien die erhobenen Daten ohne kritische Beurteilung der Repräsentativität und der Schweigeverzerrung übernommen worden. Gleiches gelte für die bei der Berechnung von Mietspiegeln üblichen Spannenwerte von 2/3. Hieraus resultiere eine Irrtums-

wahrscheinlichkeit von 66 %. In wissenschaftlichen Untersuchungen seien zwischen 1 % und 5 % üblich, maximal jedoch 10 %. Der Referent vermisse eine ausreichende Selbstkritik des Mietspiegelherstellers, insbesondere hinsichtlich nicht plausibler Ergebnisse. Die Lagebeurteilungen seien unnötig subjektiv sowie die Möglichkeiten der „räumlichen Statistik“ nicht genutzt worden.

Mietspiegel und Mietpreisbremse, so Professor Sebastian, wirkten zulasten des Vermieters wie eine Steuer: Wenn ein Vermieter auf dem Markt eine höhere Miete erzielen könne als er rechtlich verlangen dürfe, wirke die Differenz wie eine Steuer. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Vermieters werde hierbei nicht berücksichtigt. Durch Mietspiegel und Mietpreisbremse erleide auch die Immobilie selbst einen Wertverlust. Diese Instrumente wirkten somit wie eine Sondersteuer nicht nur auf das Einkommen, sondern auch auf das Vermögen. Für den Mieter hingegen wirkten sie wie eine Subvention auf die Mietausgaben, ohne zu berücksichtigen, ob der Mieter überhaupt bedürftig sei. Das Zusammenwirken von Mietspiegel und Mietpreisbremse führe zu Ungerechtigkeit, sei in seiner Zielrichtung ungenau, ineffizient und mit seinen wohnungspolitischen Folgen kontraproduktiv.

Andere Länder, die die Mietpreisbremse schon zu einem früheren Zeitpunkt eingeführt hatten, hätten diese aus diesem Grund bereits wieder abgeschafft.

Mieterschutz mit Weitsicht bedeute nicht nur den Schutz des Mieters vor willkürlichen Mieterhöhungen und Kündigungen, sondern auch den Schutz Miet-suchender vor fehlregulierter Mangelwirtschaft und Schutz von Mietern und Vermietern vor dem Missbrauch des Themas „Mieterschutz“ in Wahlkämpfen. Staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt müssten gerecht sein. Mieterhöhungen und Neuvermietung müssten auf Marktniveau zulässig sein. Sinnvoll sei ein gegebenenfalls zeitlich begrenzter Zuschlag zur Einkommensteuer auf Mieteinnahmen in „angespannten Wohnungsmärkten“, von dem Neubauten ausgenommen sein sollten. Aus diesem Zuschlag finanziertes Wohngeld sollte nur an tatsächlich Bedürftige gezahlt werden. Investoren und Vermieter bräuchten im Interesse der Bereitschaft zum Neubau von Mietwohnungen garantierte Rechtssicherheit hinsichtlich der rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere hinsichtlich des zeitlich begrenzten Charakters des Zuschlags zur Einkommensteuer.

Die Kette von Fehlregulierungen in Gestalt von Mietspiegelverzerrung, Kapplungsgrenze, Umwandlungs- und Modernisierungsverbot, Milieuschutz, Mietpreisbremse und Mietspiegelgesetz habe zu einem Teufelskreis geführt, in dem eine schlechte Regulierung durch noch mehr Regulierung bekämpft werde. Und noch

mehr Regulierungen drohten: Verbot der Umwandlung von Mietshäusern in Wohnungseigentum, Unterwerfung der Vermietung von Neubauten unter die Mietpreisbremse und Verlängerung der Mietpreisbremse über den Befristungszeitraum von fünf Jahren hinaus.

Professor Sebastian bekräftigte, ein hohes Angebot an Wohnraum als bester Mieterschutz sei durch die Kraft der Freien Sozialen Marktwirtschaft erreichbar. Aus wissenschaftlicher Sicht sei die Mietpreisbremse als ein weiteres marktverzerrendes Investitionshemmnis abzulehnen. Er plädierte dafür, sie abzuschaffen, den Mietspiegel zu reformieren und den Übergang zur Marktwirtschaft durch die gezielte Zahlung von Wohngeld und eine gegebenenfalls befristete Sondersteuer sozial abzufedern.



Professor Sebastian: „Der Münchner Mietspiegel beruht auf einer vergleichsweise sehr geringen Datengrundlage. Auch seine Transparenz ist kritikwürdig.“

Fachseminare 2016

- Seminar „Betriebskosten leicht gemacht“ am 21.04.2016, 16.06.2016, 25.10.2016 und am 24.11.2016; Referentinnen: RAin Birgit Noack, RAin Martina Westner
- Seminar „Mietminderung & Mieterhöhung“ am 10.05.2016 und am 10.11.2016; Referentinnen: RAin Birgit Noack, RAin Martina Westner
- Seminar „Begründung, Beendigung und Abwicklung von Mietverhältnissen, Tipps für Vermieter/Verwalter von Wohn- und Geschäftsraummietobjekten“ am 03.05.2016, 26.10.2016 und am 13.12.2016; Referent: RA Detlef L. Sterns
- Seminar „Begründung, Beendigung und Abwicklung von Mietverhältnissen, Praxistipps für Vermieter/Verwalter von Wohn- und Geschäftsraummietobjekten“ am 19.04.2016, 20.06.2016 und am 29.11.2016; Referentinnen: RAin Kathrin Gerber, RAin Andrea Nasemann
- Seminar „Nachbarschaftsrecht, Praxistipps für Eigentümer, Vermieter, Verwalter von Wohn- und Gewerbeimmobilien und Wohnungseigentumsanlagen“ am 05.04.2016, 06.06.2016 und am 08.11.2016; Referentinnen: RAin Kathrin Gerber, RAin Andrea Nasemann
- Seminar „Was Immobilieneigentümer wissen sollten, Praxistipps für Eigentümer, Vermieter, Verwalter von Wohn- und Gewerbeimmobilien und Wohnungseigentumsanlagen“ am 11.04.2016, 15.06.2016 und am 22.11.2016; Referentinnen: RAin Kathrin Gerber, RAin Andrea Nasemann
- Seminar „Wohnungseigentumsrecht für Einsteiger und Profis mit aktueller Rechtsprechung“ am 15.04.2016 und am 23.06.2016; Referent: RA Detlef L. Sterns

Abendseminare:

- Seminar „Vorsorgevollmacht / Betreuungsverfügung / Patientenverfügung“

am 26.01.2016; Referent: RA Stefan Spangenberg

- Seminar „Der Übergabevertrag – richtig an die nächste Generation übergeben“ am 23.02.2016; Referentin: RAin/StBin Agnes Fischl
- Seminar „Bewertung von Immobilien in Erbschaft- und Schenkungsteuerfällen“ am 15.03.2016; Referentin: RAin/StBin Agnes Fischl
- Seminar „convocat spezial: Die Familiengesellschaft“ am 26.04.2016; Referentin: RAin/StBin Agnes Fischl
- Seminar „Erben und Vererben“ am 31.05.2016; Referentin: RAin/StBin Agnes Fischl
- Seminar „Berliner Testament – ein einfaches Testament mit zahlreichen Fallstricken“ am 21.06.2016; Referent: RA Stefan Spangenberg
- Seminar „Bewertung von Immobilien in Erbschaft- und Schenkungsteuerfällen“ am 26.07.2016; Referentin: RAin/StBin Agnes Fischl
- Seminar „Bewertung von Immobilien in Erbschaft- und Schenkungsteuerfällen“ am 20.09.2016; Referentin: RAin/StBin Agnes Fischl
- Seminar „Berliner Testament – ein einfaches Testament mit zahlreichen Fallstricken“ am 27.09.2016; Referent: RA Stefan Spangenberg
- Seminar „convocat spezial: Die Familiengesellschaft“ am 25.10.2016; Referentin: RAin/StBin Agnes Fischl
- Seminar „Erbschaftsteuer“ am 22.11.2016; Referentin: RAin/StBin Agnes Fischl
- Seminar „Vorsorgevollmacht / Betreuungsverfügung / Patientenverfügung“ am 13.12.2016; Referent: RA Stefan Spangenberg

Pressewesen und Öffentlichkeitsarbeit

- Presse, Rundfunk und Fernsehen berichteten ausführlich über die **Jahreshauptversammlung am 25. April 2016**, auf der Prof. Dr. Steffen Sebastian zum Thema „Mietpreisbremse und Mietspiegelgesetz: Stimmt der Münchner Mietspiegel?“ referierte.
- Sämtliche Münchner Tageszeitungen berichteten über die **Auszeichnung** des Vereins als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer
- Bei der turnusmäßig stattfindenden Arbeitsgruppe der Landeshauptstadt München „**München für Klimaschutz**“ war der Verein durch RA Bernhard Stocker vertreten.
- Bei der **Münchner Wirtschaftstafel** von MdL a.D. Heinrich Traublinger, zu der sich Vertreter von führenden Wirtschaftsunternehmen und Verbänden turnusmäßig zu einem Informations- und Gedankenaustausch treffen, war der Verein durch RA Rudolf Stürzer vertreten.
- **Fachseminare** des Vereins zu miet- und steuerrechtlichen Fragen, die auch von Nichtmitgliedern besucht werden können, mussten wegen der großen Nachfrage von den Referenten des Vereins mehrmals wiederholt werden.
- In mehreren Münchner Tageszeitungen, in Stadtteilblättern sowie bei regionalen Rundfunk- und Fernsehsendern wurden zahlreiche **Spots, Inserate und Anzeigen** geschaltet.
- Die Zeitschrift Capital veröffentlicht monatlich auf dem Deckblatt eine **Anzeige** mit Informationen über die Dienstleistungen des Vereins.

- 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** 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:

- **5.1.:** *RAin Martina Westner* erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, wie sich Vermieter beim Auftreten von Schimmelschäden in der Mietwohnung verhalten sollen.
- **7.1.:** Der **Münchner Merkur** berichtet über die Kritik von Haus + Grund München am Münchner Mietspiegel und die geplante Popularklage gegen die Mietpreisbremseverordnung der Bayerischen Staatsregierung.
- **8.1.:** Die **Verbandszeitschrift** von Haus & Grund Köln berichtet über das neue „Wohnungseigentümerlexikon“ von **Sterns/Sterns-Kolbeck/Wies**, sowie über die Neuaufgabe des „Vermieter-Lexikons“ **Stürzer/Koch**.
- **13.1.:** Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht ein Interview mit *RA Martin Sauer* zur Frage, ob Hauseigentümer den Eingangsbereich des Hauses mit einer Videokamera überwachen dürfen. *RA Francesco di Pace* erläutert in der **Süddeutschen Zeitung**, wie Hauseigentümer bei Mängeln in handwerklichen Leistungen vorgehen sollten.
- **14.1.:** Der **Münchner Merkur** berichtet über die geplante Überprüfung des Münchner Mietspiegels durch Haus + Grund München.
- **20.1.:** *RAin Andrea Nasemann* erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** ein neues Urteil des BGH zur Zulässigkeit des Rauchens auf dem Balkon. *RA Rudolf Stürzer* nimmt in der **Süddeutschen Zeitung** Stellung zur Frage, ob ein ausländisch klingender Name die Wohnungssuche in München erschwert.
- **22.1.:** In der **tz**-Serie „Der Bürgeranwalt“ nimmt *RA Rudolf Stürzer* Stellung zur Frage, was ein Grundstückseigentümer gegen üble Gerüche vom Nachbargrundstück unternehmen kann.

- **23./24.1.:** **Münchner Merkur** und **tz** veröffentlichen ein Interview mit *RA Rudolf Stürzer* zur Räum- und Streupflicht von Hauseigentümern und Mietern.
- **27.1.:** Der **Bayerische Rundfunk** sendet im „Notizbuch“ ein Interview mit *RA Rudolf Stürzer* zur geplanten Neuregelung der Grundsteuer. *RA Harald Spöth* erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** ein neues BGH-Urteil zur Frage, ob der Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist, wenn der Mieter den Zutritt zur Durchführung von notwendigen Reparaturen verweigert. *RA Rudolf Stürzer* erläutert in der Wochenzeitung **Hallo**, welche Angaben in Vermietungs- und Verkaufsannoncen enthalten sein müssen.
- **30./31.1.:** *RA Rudolf Stürzer* erläutert in der Wochenzeitung **Hallo** Urteile, wonach Vermieter bei Vorliegen bestimmter Umstände Ansprüche auf Nachzahlung von Betriebskosten verwirken können.
- **31.1.:** Der **Bayerische Rundfunk** sendet ein Interview mit *RA Rudolf Stürzer* zur Frage, welche Gegenstände in Garagen gelagert werden dürfen.
- **3.2.:** *RA Rudolf Stürzer* erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, wer bei Wohnungseinbrüchen für die entstandenen Schäden haftet. In der Wochenzeitung **Hallo** erläutert *RA Rudolf Stürzer* ein neues Urteil, wonach Mieter keine Ansprüche auf Mietminderung geltend machen können, wenn der tatsächliche Heizenergieverbrauch der Wohnung höher ist als der im Energieausweis genannte Verbrauch. Ferner veröffentlicht die Wochenzeitung **Hallo** eine Presseinformation des Vereins zu einem weiteren Urteil, wonach Vermieter Kosten, die durch einen Mieterwechsel entstanden sind, nicht auf die Mieter umlegen können.
- **5.2.:** *RA Rudolf Stürzer* nimmt in der **tz**-Serie „Der Bürgeranwalt“ Stellung zum Thema „Verschattung durch Bäume“ sowie zu Haftungsfragen bei Vernachlässigung der Räum- und Streupflicht. Der **Immostar** veröffentlicht Presseinformationen des Vereins zu aktuellen Urteilen aus dem Immobilienbereich und berichtet über die von Vorstand und Mitarbeitern der Rechtsabteilung verfassten Bücher „Vermieter-Lexikon“, „Vermieter-Praxis-Handbuch“, „Vermieter-Jahrbuch“, „Heizkostenabrechnung für Vermieter und Verwalter“ sowie „Immobilieigentum kompakt“.
- **6./7.2.:** *RA Rudolf Stürzer* nimmt in der **tz** Stellung zu den Gründen für die stabile Nachfrage nach Immobilien. **Münchner Merkur** und **tz** veröffentlichen ein Interview mit *RAin Claudia Ziegel-mayer (Finsterlin)* zur Bewertung von Immobilien sowie ein Interview mit *RAin Birgit Noack* zur Frage, was Vermieter bei

- der Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beachten müssen.
- **9.2.:** Die **tz** veröffentlicht ein Interview mit *RA Rudolf Stürzer* zur Frage der Zulässigkeit einer Videoüberwachung im Mehrfamilienhaus.
- **10.2.:** *RA Simon Koch* erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Grundstückseigentümer das Betreten seines Grundstücks durch den Nachbarn dulden muss, wenn dies zur Durchführung von Reparaturen an dessen Grenzwand, z.B. seiner Garage notwendig ist.
- **12.2.:** In der **tz**-Serie „Der Bürgeranwalt“ informiert *RA Rudolf Stürzer*, wie Haus- und Wohnungseigentümer bei der Geltendmachung und Abwicklung von Versicherungsschäden vorgehen sollten. Ferner erläutert *RA Rudolf Stürzer* ein neues Urteil des Bundesverfassungsgerichts, wonach Mieter grundsätzlich auch den Einbau von Funk-Rauchwarnmeldern dulden müssen.
- **13./14.2.:** Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über die von Haus + Grund München beim Bayerischen Verfassungsgerichtshof eingereichte Klage gegen die Mietpreisbremse. Im **Münchner Merkur** und der **tz** erläutert *RA Rudolf Stürzer* ein neues Urteil zum Energieausweis, wonach Mieter keine Ansprüche gegen den Vermieter geltend machen können, wenn der tatsächliche Energieverbrauch der Wohnung über den im Energieausweis genannten Werten liegt. Ferner berichten **Münchner Merkur** und **tz** über die Stellungnahme des Vereins zur Frage der Bezahlbarkeit der Münchner Mieten.
- **15.2.:** Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der Abendschau ein Interview mit *RA Rudolf Stürzer* zur Frage, was in Garagen und auf Stellplätzen gelagert werden darf.
- **16.2.:** *RA Rudolf Stürzer* erläutert in der Zeitschrift **Lichtblick** ein neues BGH-Urteil zur Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarf.
- **17.2.:** *RA Stefan Spangenberg* erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Gewinn aus dem Verkauf einer Immobilie steuerpflichtig ist.
- **18.2.:** Die **Verbandszeitschrift** von Haus & Grund Köln berichtet in der Februarausgabe über das von den Mitarbeitern der Rechtsabteilung *RAin Melanie Sterns-Kolbeck*, *RA Detlef Sterns* und *RA Florian Wies* verfasste Buch „Wohnungseigentümer-Lexikon“.
- **19.2.:** In der **tz**-Serie „Der Bürgeranwalt“ erläutert *RA Rudolf Stürzer* am Beispiel eines BGH-Urteils die Rechtslage

bei einem vom Mieter verursachten Brandschaden.

Der **Immostar** veröffentlicht Presseinformationen des Vereins zu aktuellen Urteilen aus dem Mietrecht.

■ **20./21.2.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert im **Münchner Merkur** und **tz**, aus welchen Gründen der Vermieter eine Wohnung wegen Eigenbedarfs kündigen kann.

■ **23.2.:** **RA Rudolf Stürzer** nimmt in der **tz** Stellung zur aktuellen Streitfrage über die Vermietung von Wohnungen an sog. Medizintouristen.

■ **24.2.:** **RA Bernhard Stocker** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo**, ob der Eigentümer einer Ladeneinheit in einer Wohnungseigentumsanlage diese Räume auch als Eisdiele nutzen darf.

■ **26.2.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **tz**-Serie „Der Bürgeranwalt“, wer im Frühjahr zur Beseitigung des Splitts verpflichtet ist, der von der Stadt bzw. Gemeinde im Winter zur Vermeidung von Eis- und Schneeglätte gestreut worden ist.

■ **29.2.:** Das **Amtsblatt** der Landeshauptstadt München berichtet über die Neuauflage des „Vermieter-Praxishandbuchs“ von **Stürzer/ Koch/ Noack/ Westner**.

■ **2.3.:** **RA Martin Sauer** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Auswirkungen, wenn die tatsächliche Wohnfläche der vermieteten Wohnung von der im Mietvertrag angegebenen Fläche abweicht.

■ **4.3.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **tz** Serie „Der Bürgeranwalt“ die steuerliche Absetzbarkeit von Kosten für handwerkliche Leistungen sowie die Frage, was in einer Garage gelagert werden darf.

Der **Immostar** veröffentlicht Presseinformationen des Vereins zu aktueller Rechtsprechung aus dem Immobilienrecht.

■ **5./6.3.:** **Münchner Merkur** und **tz** veröffentlichen Interviews mit **RA Rudolf Stürzer** zur Zulässigkeit einer sog. Mieterwechselpauschale sowie zur Frage, ob der Vermieter zur Kündigung berechtigt ist, wenn der Mieter die Wohnung als Ferienwohnung untervermietet.

■ **9.3.:** **RAin Martina Westner** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo**, zu welchen Zeiten ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten durchgeführt werden dürfen.

Ferner veröffentlicht die Wochenzeitung **Hallo** eine Stellungnahme des Vereins zur Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen der Vermieter einen vom Mieter präsentierten Nachmieter akzeptieren muss.

■ **11.3.:** In der **tz**-Serie „Der Bürgeranwalt“ erläutert **RA Rudolf Stürzer**, was ein Grundstückseigentümer unternehmen kann, wenn sich der Nachbar weigert, über die Grundstücksgrenze ragende Äste zurückzuschneiden.

■ **12./13.3.:** **Münchner Merkur** und **tz** veröffentlichen ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, ob überdurchschnittlich hohe Heizkosten einen Wohnungsmangel darstellen und den Mieter zur Minderung der Miete berechtigen.

■ **16.3.:** **RA Dr. Benjamin Merkel** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, ob Stromdiebstahl, d.h. das unberechtigte Anzapfen einer fremden Stromleitung durch den Mieter, einen Grund zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses darstellt.

■ **17.3.:** Die Zeitschrift **Das Grundeigentum** berichtet über die Neuauflage des Buches „Steuern sparen für Immobilien-eigentümer“, das von **RAin Claudia Ziegelmayer (Finsterlin)** und der Vorsitzenden von Haus & Grund Bayern **Frau Dr. Ulrike Kirchhoff** verfasst wurde.

■ **18.3.:** In der **tz**-Serie „Der Bürgeranwalt“ erläutert **RA Rudolf Stürzer**, unter welchen Voraussetzungen Bäume, die nach einer örtlichen Baumschutzverordnung geschützt sind, gefällt werden dürfen. Ferner erläutert **RA Rudolf Stürzer** die Rechte eines Grundstückseigentümers bei einem sog. Überbau, d.h. wenn ein Teil eines Nachbargebäudes (z.B. die Garage) über die Grenzlinie gebaut worden ist.

■ **19./20.3.:** Der **Spiegel** berichtet über die Klage von Haus + Grund München gegen die Mietpreisbremse beim Bayerischen Verfassungsgerichtshof. Das **IHK-Magazin** für München und Oberbayern, die **Nürnberger Nachrichten** sowie die Fachzeitschrift **Berliner Grundeigentum** berichten zum gleichen Thema.

■ **23.3.:** **RA Rudolf Stürzer** nimmt in der Wochenzeitung **Hallo** Stellung zur Frage, ob Mieter Fahrräder und Kinderwagen im Hausflur abstellen dürfen.

RA Martin Sauer erläutert in der Wochenzeitung **Hallo**, auf welche Weise und mit welchem zeitlichen Vorlauf der Vermieter dem Mieter Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen ankündigen muss.

■ **24.3.:** Die **Bayerische Staatszeitung** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, ob es künftig bei Mietererhöhungen nach sog. Luxussanierungen Obergrenzen geben soll.

■ **29.3.:** Der **Bayerische Rundfunk** sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, welche Sicherungsmaßnahmen der Eigentümer eines Gartenteichs ergreifen muss.

■ **30.3.:** **Münchner Merkur** und **tz** berichten über die Klage von Haus + Grund München gegen die Mietpreisbremse beim Bayerischen Verfassungsgerichtshof. Die Wochenzeitschrift **Hallo** veröffentlicht eine Presseinformation des Vereins zu einem neuen Urteil des BGH, das Vermietern die Abrechnung von Betriebskosten erleichtert.

RA Detlef Sterns erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Frage, ob Wohnungseigentümer eine Verschlechterung des Schallschutzes hinnehmen müssen, der z.B. durch das Auswechseln des Bodenbelages (Parkett statt Teppich in der darüber liegenden Wohnung) entstanden ist.

■ **30.3.:** **RAin Kathrin Gerber** nimmt in der **Süddeutschen Zeitung** Stellung zu der Frage, was Haus- und Wohnungseigentümer gegen störende Lichtimmissionen aus der Nachbarschaft unternehmen können.

■ **1.4.:** Der **Immostar** veröffentlicht ein Grußwort von **RA Rudolf Stürzer** zur Eröffnung der Münchner Immobilienmesse sowie ein Interview mit **RAin Melanie Sterns-Kolbeck** zur Rechtslage bei Duplex-Doppelstockgaragen in Wohnungseigentumsanlagen; ferner Presseinformationen des Vereins zu aktuellen Urteilen aus dem Immobilienbereich.

■ **2./3.4.:** **Münchner Merkur** und **tz** veröffentlichen ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, ob ein Mieter wegen der Zunahme von Wohnungseinbrüchen in der Nachbarschaft einen Anspruch gegen den Vermieter auf verbesserten Einbruchschutz hat.

■ **6.4.:** **RA Dr. Benjamin Merkel** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** ein neues Urteil des BGH, wonach der Mieter wegen Kinderlärms aus einem auf dem Nachbargrundstück errichteten Bolzplatz nicht zur Minderung der Miete berechtigt ist.

Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht eine Presseinformation des Vereins zu einem neuen Urteil des LG Berlin, wonach der Vermieter verpflichtet ist, die Mietsache vor gefährlichen Einwirkungen zu schützen; so z.B. das Grundstück durch einen stabilen Zaun gegen das Eindringen von Wildschweinen zu sichern.

■ **8.4.:** Die **tz** veröffentlicht eine Stellungnahme von **RA Rudolf Stürzer** zur behördlichen Haftung, wenn diese die Erlaubnis zur Beseitigung eines umsturzgefährdeten Baumes verweigert.

■ **9./10.4.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert im Interview mit **Münchner Merkur** und **tz**, ob und unter welchen Voraussetzungen der Mieter zur Minderung der Miete wegen Lärms berechtigt ist.

■ **13.4.:** **RA Simon Koch** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, ob und unter welchen Voraussetzungen der Vermieter einen vom Mieter präsentierten Nachmieter akzeptieren muss.

■ **14.4.:** Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über die Kritik des Vereins an den vom Bundesjustizministerium geplanten Änderungen bei der Mietspiegelstellung und der Kostenumlage nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen.

■ **15.4.:** In der **tz**-Serie „Der Bürgeranwalt“ nimmt **RA Rudolf Stürzer** Stellung zur Frage, ob ein Grundstückseigentümer von seinem Nachbarn die Beseitigung von hohen Bäumen verlangen kann.

■ **18.4.:** Die Fachzeitschrift des **Deutschen Mieterbundes (DMB) Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WuM)** berichtet über die Neuauflage des von **RAin Claudia Ziegelmayr (Finsterlin)** und **Dr. Ulrike Kirchhoff**, Vorsitzende von Haus & Grund Bayern verfassten Buches „Steuern sparen für Immobilieneigentümer“.

■ **20.4.:** **RAin Ariane Schlegel** erläuterte im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo**, ob der Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter auch dann dulden muss, wenn er die Wohnung bereits selbst mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hat.

■ **23./24.4.:** Der **Münchener Merkur** veröffentlicht eine Stellungnahme von **RA Rudolf Stürzer** zu einem Urteil des AG München, wonach Mieter einer Wohnung wegen Überbelegung zur Räumung verurteilt wurden. **RA Rudolf Stürzer** beantwortet im Interview mit **Münchener Merkur** und **tz** die Frage, ob Vermieter Betriebskosten, die während des Mietverhältnisses neu entstehen (z.B. nach dem Einbau von Rauchwarnmeldern) auf die Miete umlegen dürfen.

■ **25.4.:** Der **Bayerische Rundfunk** sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Gründen für die Klage des Vereins gegen die Stadt München auf Offenlegung der Wohnungsdaten, die in den Münchner Mietspiegel eingeflossen sind.

■ **26.4.:** **Süddeutsche Zeitung, Münchener Merkur, tz** und **Abendzeitung** berichten ausführlich über die Themen der Pressekonferenz des Vereins anlässlich der Jahreshauptversammlung:

- **Münchener Mietspiegel** – Stadt boykottiert Überprüfung – Daten wurden vernichtet – Auskünfte werden verweigert
- **Mietrechtsänderung 2016**
 - Die Folgen für die Münchner Mieten und den Wohnungsmarkt
- **Mietpreisbremse auf dem Prüfstand**
 - Haus + Grund München erhebt Klage beim Bayerischen Verfassungsgerichtshof

■ **27.4.:** **RAin Melanie Sterns-Kolbeck** erläutert im Interview mit den **Münchener Wochenanzeigern**, wann eine Wohnungseigentümerversammlung beschlussfähig ist.

■ **29.4.:** **München TV** berichtet über die Jahreshauptversammlung und sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Gründen für die stark gestiegene Mitgliederzahl des Vereins sowie zu den Themen der Pressekonferenz anlässlich der Jahreshauptversammlung. Der **Immostar** berichtet über die Pressekonferenz des Vereins anlässlich der Jahreshauptversammlung.

RA Rudolf Stürzer erläutert in der **tz**-Serie „Der Bürgeranwalt“, was Wohnungseigentümer tun können, wenn die Hausverwaltung ihren Verwalterpflichten nicht nachkommt.

■ **30.4./1.5.:** Das **Samstagsblatt** sowie die Wochenzeitung **Hallo** berichten über die Gründe der Klage des Vereins gegen die Stadt auf Offenlegung der in den Münchner Mietspiegel eingeflossenen Wohnungsdaten.

Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über die Dienstleistungen des Vereins.

■ **4.5.:** **RAin Ariane Schlegel** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** die Rechtsfolgen eines unwirksamen Zeitmietvertrages.

■ **7./8.5.:** Die Wochenzeitung **Hallo** berichtet über eine Presseinformation des Vereins zu einem neuen Urteil, wonach Vermieter Kosten, die durch einen Mieterwechsel entstehen, nicht auf die Mieter umlegen dürfen.

■ **10.5.:** Die **tz** veröffentlicht eine Stellungnahme von **RA Rudolf Stürzer** zu den Nachteilen des sozialen Wohnungsbaus gegenüber einer gezielten Förderung von bedürftigen Mietern durch Wohngeld.

■ **11.5.:** **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** erläutert im Interview mit den **Münchener Wochenanzeigern**, ob der Vermieter einen Anspruch auf Auskunft über die Namen von Besuchern des Mieters hat, die sich längere Zeit in der Mietwohnung aufhalten.

■ **12.5.:** Die Fachzeitschrift **Deutsche Wohnungswirtschaft (DWW)** berichtet über die Neuauflage des „Vermieter-Praxishandbuchs“ **Stürzer/ Koch/ Noack/ Westner**, sowie über das von **RAin Andrea Nasemann** verfasste Buch „Vermieter Tipps für mehr Rentabilität“.

■ **13.5.:** Der **Immostar** berichtet über die Themen der Pressekonferenz des Vereins anlässlich der Jahreshauptversammlung.

RA Rudolf Stürzer erläutert in der **tz**-Serie „Der Bürgeranwalt“ die für Gartenbepflanzungen geltenden Abstandsvorschriften sowie die Verpflichtung von Hausverwaltungen zur Einholung mehrerer Kostenvorschläge vor Vergabe von Reparaturarbeiten.

■ **14./15.5.:** Der **Spiegel** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Folgen der geplanten Mietrechtsänderungen auf die Mieten und den Wohnungsmarkt.

Münchener Merkur und **tz** veröffentlichen ein Interview mit **RA Simon Koch** zur Frage, ob der Vermieter bereits während des Mietverhältnisses auf die Kautionszugreifen darf, wenn der Mieter z.B. mit der Zahlung von Miete oder Betriebskosten im Rückstand ist.

■ **17.5.:** Der **Bayerische Rundfunk** und das **Bayerische Fernsehen (Rundschau)** senden Interviews mit **RA Rudolf Stürzer**

zur Frage, warum die seit 1.8.2015 geltende Mietpreisbremse keine Wirkung zeigt.

■ **18.5.:** Der **Münchener Merkur** berichtet zum gleichen Thema.

RA Martin Sauer erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo**, ob der Vermieter bei Abschluss eines Wohnungsmietvertrages neben einer Barkautions eine Bürgschaft verlangen kann.

■ **21./22.5.:** Die **Welt am Sonntag** veröffentlicht eine Stellungnahme von **RA Rudolf Stürzer** zu den Gründen, warum die Mietpreisbremse bisher wirkungslos geblieben ist.

Münchener Merkur und **tz** veröffentlichen ein Interview mit **RAin Martina Westner** zur Frage, ob Mieter berechtigt sind, in den Mieträumen bauliche Änderungen vorzunehmen.

Die Wochenzeitung **Hallo** berichtet über die Kritik von Haus + Grund München an der beabsichtigten Gesetzesänderung, wonach in den Mietspiegel bis zu acht Jahre alte Mieten einfließen sollen.

■ **25.5.:** **RAin Melanie Sterns-Kolbeck** erläutert im Interview mit dem **Münchener Wochenanzeiger** die Frage, ob und in welchem Umfang der Hausverwalter berechtigt ist, die Wohnungen der von ihm verwalteten Anlage zur Prüfung von Instandhaltungsmaßnahmen ggf. auch mit Handwerkern oder Architekten zu betreten.

■ **1.6.:** **RA Rudolf Stürzer** ist Studiogast in der Sendung **Notizbuch** des Bayerischen Rundfunks und erläutert, was zu beachten ist, wenn Mieter auf eigene Kosten Modernisierungsmaßnahmen durchführen wollen.

Die **tz** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu Fragen der Finanzierung eines Wohnungskaufs.

Im **Münchener Merkur** nimmt **RA Rudolf Stürzer** Stellung zur Frage, wer sich in München noch den Kauf einer Wohnung leisten kann.

Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** zur Frage, ob eine Wohnungseigentümergeinschaft beschließen kann, dass die Haustüre des Anwesens zur Nachtzeit verschlossen bleiben muss.

■ **2.6.:** Der **Münchener Merkur** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Gründen für das Versagen der Mietpreisbremse und berichtet über die Klage des Vereins gegen die Stadt auf Offenlegung der Daten des Mietspiegels sowie über die Popularklage gegen die Mietpreisbremse.

■ **3.6.:** **RA Michael Koch** erläutert in der **Süddeutschen Zeitung** die Rechte und Pflichten des Mieters bei einem mitvermieteten Garten.

Der **Taxikurier** veröffentlicht in der Juni-Ausgabe eine Stellungnahme des Vereins zu Problemen bei der Hundehaltung in Mietwohnungen.



Die Mitarbeiter der Rechtsabteilung (v.l.n.r.): Reihe vorne: RA Harald Spöth³, RA Michael Koch³ – stellvertr. Vorsitzender, RA Rudolf Stürzer – Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN, RAin Ariane Schlegel³, RAin/StBin Agnes Fischl⁴, RAin Claudia Finsterlin¹, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, RAin Martina Westner, RAin Melanie Sterns-Kolbeck³, RA Simon Koch, RA Detlef Sterns, RA Francesco di Pace⁵
Reihe mitte: RAin Andrea Nasemann, RA Georg Hopfensperger³, RAin Birgit Noack, RAin Kathrin Gerber^{1,3}, Dipl.-Ing. Andreas Heisler^{7,8}, RA Martin Sauer³, RA Stefan Spangenberg, RA Bernhard Stocker, Dipl.-Arch. Andrea Lange⁹
Reihe hinten: RA Dr. Benjamin Merkel, Dipl.-Ing. Gerhard Feldmann^{7,8}, RAin Astrid Congiu-Wehle²

¹ Fachanwältin für Steuerrecht, ² Fachanwältin für Familien- und Steuerrecht, ³ Fachanwalt/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, ⁴ Fachanwältin für Erbrecht, ⁵ Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, ⁶ Fachanwalt für Arbeitsrecht, ⁷ Energieberater, ⁸ Bauberater, ⁹ Architektin

Die **tz** berichtet über die Kritik des Vereins an der städtischen Baumschutzverordnung.

■ **4./5.6.:** **Münchener Merkur** und **tz** veröffentlichen ein Interview mit **RA Dr. Benjamin Merkel** zur Frage, ob der Mieter berechtigt ist, die letzten Mieten vor seinem Auszug mit der Kautions zu verrechnen.

■ **6.6.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der Juni-Ausgabe der Zeitschrift **Lichtblick** einen neuen Beschluss des Bundesverfassungsgerichts, wonach Mieter auch die Montage von Funkrauchwarnmeldern dulden müssen.

■ **7.6.:** Das Fachmagazin für die Immobilienwirtschaft **DDIV aktuell** berichtet in der Juni-Ausgabe über die Neuauflage des von **RAin Birgit Noack** und **RAin Martina Westner** verfassten Buches „Betriebskosten in der Praxis“.

■ **8.6.:** **RAin Birgit Noack** erläutert im Interview mit den **Münchener Wochenanzeigern** wie eine Mieterhöhung begründet werden muss.

■ **10.6.:** Die **tz** veröffentlicht Leserbrief zur Kritik des Vereins an der städtischen Baumschutzverordnung.

■ **11./12.6.:** **Münchener Merkur** und **tz** veröffentlichen ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, ob und unter wel-

cher Voraussetzung der Vermieter eine Wohnung wegen Eigenbedarfs für entfernte Verwandte kündigen kann.

■ **15.6.:** Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Andrea Nasemann** über ein neues Urteil des BGH zur Zulässigkeit des Rauchens auf dem Balkon.

■ **17.6.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **tz**-Serie „Der Bürgeranwalt“, was Hauseigentümer bzw. Verwalter beim Auftreten von Legionellen im Trinkwasser tun müssen.

Ferner erläutert **RA Rudolf Stürzer** wie Grundstückseigentümer gegen störende Äste vorgehen können, die vom Nachbargrundstück herübertagen.

Der **Bayerische Rundfunk** berichtet über die Warnung von Haus + Grund München vor einem gefälschten Schreiben, das mit dem Briefkopf des Sozialreferats insbesondere an Bewohner von großen Wohnungen geschickt wird und die Zwangseinweisung von Flüchtlingen ankündigt für den Fall, dass der Stadt nicht genügend Räume zur Verfügung gestellt werden.

■ **18./19.6.:** Der **Bayerische Rundfunk** und die **tz** berichten über das gleiche Thema.

■ **22.6.:** **RAin Martina Westner** erläutert im Interview mit den **Münchener Wochen-**

anzeigern, ob bei der Vermietung einer Eigentumswohnung das Grillen auf dem Balkon vertraglich untersagt oder beschränkt werden kann.

RA Francesco di Pace nimmt in der **Süddeutschen Zeitung** Stellung zur Frage, was Grundstückseigentümer beachten sollen, wenn auf dem Nachbargrundstück gebaut wird.

■ **24.6.:** Der **Immostar** veröffentlicht Presseinformationen des Vereins zu aktuellen Urteilen aus dem Immobilienrecht.

■ **25./26.6.:** **Münchener Merkur** und **tz** veröffentlichen ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, ob Mieter Hausmeisterkosten auch dann bezahlen müssen, wenn der Hausmeister auch Reparaturen am Anwesen durchführt.

■ **29.6.:** Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, wer für Schäden aufkommen muss, die durch einen Einbruch in die Mietwohnung verursacht wurden.

■ **30.6.:** Das **Amtsblatt** der Landeshauptstadt München berichtet über die Neuauflage des Buches „Mietrecht für Vermieter von A–Z“ von **RA Rudolf Stürzer** und **RA Michael Koch**.

■ **1.7.:** Die Fachzeitschrift des **Deutschen Mieterbundes (DMB) Wohnungs-**



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

Pressespiegel 2016



Sonnenstraße 13 III · 80331 München · Telefon 089/551 41-0 · Fax 089/551 41-366
Internet: www.hug-m.de · E-mail: info@hug-m.de

wirtschaft und Mietrecht (WuM) berichtet über die Neuauflage der von Vorstand und Mitarbeitern der Rechtsabteilung verfassten Bücher „Praxishandbuch Wohnungseigentum“ und „Die Eigentümerversammlung“.

■ **2./3.7.:** **RA Rudolf Stürzer** nimmt im **Münchner Merkur** und **tz** Stellung zur Rentabilität beim Bau von Mietwohnungen sowie zu den Gründen der Kritik des Vereins am Münchner Mietspiegel.

■ **5./6.7.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert im **Münchner Merkur** die Vorteile einer Barkaution gegenüber Kautionsbürgschaften.

■ **6.7.:** Auf dem 6. **Münchner Mietgerichtstag** mit dem Bayerischen Justizminister Prof. Dr. Winfried Bausback im Justizpalast diskutiert **RA Rudolf Stürzer** mit Mietrichtern, Rechtsanwältinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft zu den Themen „Energetische Sanierung“ und „Mietpreisbremse“.

RA Simon Koch erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, wer

für das Funktionieren des Internetanschlusses in der Mietwohnung zuständig ist.

■ **7.7.:** Das **IHK-Magazin** für München und Oberbayern berichtet über den Mitgliederzuwachs des Vereins und die Aufnahme des 30.000 Mitglieds.

■ **8.7.:** Der **Immostar** veröffentlicht Presseinformationen des Vereins zu aktuellen Urteilen aus dem Immobilienrecht.

■ **9./10.7.:** **Münchner Merkur** und **tz** veröffentlichen ein Interview mit **RAIn Birgit Noack** zur Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen der Vermieter zusätzlich zu einer Barkaution die Stellung einer Bürgschaft verlangen kann. Im **Samstagsblatt** beantwortet **RA Rudolf Stürzer** Fragen zum Eigenbedarf.

■ **12.7.:** In der **tz** erläutert **RA Rudolf Stürzer**, was der Vermieter unternehmen sollte, wenn der Mieter gekündigt hat, aber Angehörige des Mieters den Auszug verweigern.

■ **13.7.:** **Münchner Merkur** und **tz** berichten über die Auszeichnung des Vereins als erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet.

RA Martin Sauer erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die rechtlichen Auswirkungen von Flächenabweichungen bei Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen, z.B. wenn die tatsächliche Wohnfläche der Wohnung geringer ist als die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche.

RA Michael Koch erläutert im Interview mit **focus online**, was Vermieter bei Wohnungsvermietungen beachten sollten.

■ **16./17.7.:** **Münchner Merkur** und **tz** veröffentlichen ein Interview mit **RAIn Claudia Finsterlin** zur Frage, was bei der Übergabe von Immobilien an die nächste Generation und der Vereinbarung eines Nießbrauchs beachtet werden sollte.

■ **20.7.:** **RAIn Anna-Lena Kretschmer-Tonke** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, ob und unter welchen Voraussetzungen der Vermieter ein Recht zur Besichtigung der vermieteten Wohnung hat.

■ **22.7.:** Der **Immostar** veröffentlicht Presseinformationen des Vereins zu aktueller Rechtsprechung aus dem Immobilienrecht.

■ **27.7.:** **RA Dr. Benjamin Merkel** erläutert in den **Münchner Wochenanzeigern** in der Rubrik „Experten klären Leseranfragen“, ob beim Verkauf einer Immobilie vorhandene Einbauten (z.B. eine Einbauküche) ohne besondere Vereinbarung als mitverkauft gelten.

Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht ein Interview mit **RAIn Martina Westner** zur Frage, ob zur Vermeidung von Streitigkeiten zwischen den Bewohnern eines Mehrfamilienhauses in den Mietvertrag Regelungen zum Grillen aufgenommen werden sollten.

■ **29.7.:** **RA Michael Koch** erläutert in der **tz**-Serie „Der Bürgeranwalt“, was Grundstückseigentümer bei vom Nachbargrundstück überhängenden Ästen unternehmen können.

■ **1.8.:** Die Fachzeitschrift **Deutsche Wohnungswirtschaft (DWW)** berichtet über die Neuauflage der von Vorstand und Mitarbeitern der Rechtsabteilung verfassten Bücher „Praxishandbuch Wohnungseigentum“ und „Die Eigentümerversammlung“.

■ **2.8.:** Die **tz** berichtet über die Kritik des Vereins an dem hohen Grundsteuerhebesatz der Stadt München, der zur hohen Grundsteuerbelastung von Eigentümern und Mietern führt.

■ **3.8.:** **RAIn Birgit Noack** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, ob der Vermieter dem Mieter

eine sog. Wohnungsgeberbestätigung nur bei Einzug oder auch bei Auszug aus der Mietwohnung ausstellen muss.

■ **5.8.:** Der **Immostar** berichtet über die Auszeichnung des Vereins als erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet und veröffentlicht Presseinformationen des Vereins zu aktuellen Urteilen aus dem Immobilienrecht.

■ **6./7.8.:** **Münchner Merkur** und **tz** veröffentlichen ein Interview mit **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** zur Frage, ob ein Mieter zur fristlosen Kündigung berechtigt ist, wenn er seine Gesundheit durch zu hohe Raumtemperaturen gefährdet sieht.

■ **9.8.:** Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Gründen, die gegen die Abschöpfung von Wertzuwächsen von Immobilien sprechen.

■ **10.8.:** **RA Rudolf Stürzer** diskutiert beim Sommergespräch der **Münchner Wochenanzeiger** mit Abgeordneten des Bundes- und Landtags sowie Vertretern von Gewerkschaften und betroffenen Mietern über den Münchner Wohnungsmarkt. **RA Stefan Spangenberg** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo**, wann der Wertzuwachs einer Immobilie bei deren Verkauf versteuert werden muss.

■ **12.8.:** Der **Münchner Merkur** veröffentlicht eine Stellungnahme von **RA Rudolf Stürzer** zu den Gründen für die Wirkungslosigkeit der Mietpreisbremse.

■ **17.8.:** **RAin Ariane Schlegel** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Frage, ob die Hausverwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft vom Mieter bei dessen Auszug aus der Mietwohnung eine sog. Mieterwechselpauschale verlangen darf.

■ **19.8.:** Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht eine Stellungnahme von **RA Martin Sauer** zur Renovierungspflicht des Mieters.

■ **24.8.:** **RA Dr. Benjamin Merkel** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** die Frage, ob Stromdiebstahl, d.h. das unerlaubte Anzapfen des Allgemeinstroms durch einen Mieter, den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt. Die **Münchner Wochenanzeiger** berichten über die Ausführungen von **RA Rudolf Stürzer** beim Sommergespräch mit Abgeordneten des Bundes- und Landtags sowie Vertretern von Gewerkschaften und betroffenen Mietern über den Münchner Wohnungsmarkt.

■ **25.8.:** In der Zeitschrift **Lichtblick** erörtert **RA Rudolf Stürzer** anhand eines neuen Urteils des KG Berlin die Rechtslage, wenn Mieter Räume zur Weitervermietung anmieten.

■ **29.8.:** Die **Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ)** berichtet über die Klage

Unsere Geschäftsstelle



Am Empfang (v.r.n.l.):
Christina Pögl, Vera Person-Böhm, Andrea Oswald. Nicht im Bild: **Elisabeth Karner und Sabine Grasarevic**

des Vereins gegen die Stadt auf Offenlegung der Daten, die in den Münchner Mietspiegel 2015 eingeflossen sind.

■ **31.8.:** **RAin Ariane Schlegel** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, ob der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen kann, wenn der Mieter mit der Zahlung einer Betriebskostennachforderung in Verzug ist.

■ **3.9.:** Der **Bayerische Rundfunk** sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, wer bei einer vermieteten Wohnung für Schäden durch einen Einbruch aufkommen muss.

■ **4.9.:** Die **Münchner Kirchenzeitung** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage der Bezahlbarkeit der Münchner Mieten.

■ **7.9.:** Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht ein Interview mit **RA Detlef Sterns** zur Frage, was ein Wohnungseigentümer unternehmen kann, wenn es durch den Ersatz des Teppichbodens gegen Parkett in der darüber liegenden Wohnung zu einer deutlichen Steigerung der Wohngeräusche aus dieser Wohnung, z.B. durch Trittschall kommt.

■ **9.9.:** **ImmoCompact**, das Fachmagazin für die Immobilienwirtschaft, berichtet über den neuen, von den Rechtsanwälten **Rudolf Stürzer** und **Michael Koch** verfassten TaschenGuide mit den 100 wichtigsten Fragen und Antworten zum Mietrecht.

■ **10./11.9.:** **RA Rudolf Stürzer** nimmt im **Münchner Merkur** und **tz** Stellung zum Ergebnis einer Leserumfrage, wonach der Durchschnitt der 6.700 von den Lesern mitgeteilten Mieten um bis zu 40% über den Mietwerten des aktuellen Münchner Mietspiegels liegen.

■ **14.9.:** **RAin Martina Westner** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, welche Gegenstände in einer Garage gelagert werden dürfen.



Unsere Schreibkräfte (v.r.n.l.):
Erna Strasser, Renate Neßlauer, Anita Gerlach

■ **15.9.:** Das **ZDF** sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, warum die Mietpreisbremse keine Wirkung zeigt. **RA Rudolf Stürzer** erläutert im **Münchner Merkur** und auf **tz online** die Gründe, warum bei Altbauten die Nebenkosten häufig niedriger sind als bei Neubauten.

■ **21.9.:** **RA Simon Koch** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** die Frage, ob ein Mieter einen Anspruch auf vorzeitige Entlassung des Mietverhältnisses hat, wenn er dem Vermieter drei Nachmieter stellt.

■ **26.9.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit **RAin Andrea Nasemann** zur Frage, was ein Grundstückseigentümer gegen eine Drohne unternehmen kann, die der Nachbar immer wieder über seinem Grundstück kreisen lässt.

■ **4.10.:** Das **Magazin der Industrie- und Handelskammer** für München und Oberbayern (**IHK Immo 2016**) veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu den Themen Mietpreisbremse, Mietspiegel, Wohnungsbau sowie zur Entwicklung und den Dienstleistungen von Haus + Grund München.

■ **5.10.:** Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke** zur Frage, ob der Mieter dem Vermieter Name und Anschrift eines Besuchers nennen muss, der sich längere Zeit in der Mietwohnung aufhält.

■ **7.10.:** Der **Münchner Merkur** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, warum die Mietpreisbremse bisher keine Wirkung gezeigt hat.

■ **10.10.:** Der **Bayerische Rundfunk** berichtet über eine Presseinformation des Vereins zu einem neuen Urteil des LG München I, wonach Wohnungseigentümer keinen Anspruch auf Zustimmung zur Errichtung einer Ladestation für ein Elektroauto in der Tiefgarage der Wohnungseigentumsanlage haben.

■ **12.10.:** Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht eine Stellungnahme von **RAin/Stbin Agnes Fischl** zu den Vorteilen der Schenkung einer Immobilie zu Lebzeiten an Angehörige.

RA Martin Sauer erläutert in einem Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Frage, ob und in welchem Umfang ein Mieter die Wohnung gewerblich nutzen darf.

■ **14.10.:** Die Wochenzeitung **Hallo** sowie der **Immostar** veröffentlichten Interviews mit **RA Rudolf Stürzer** zur Leserumfrage der Münchner Tageszeitungen **Münchner Merkur** und **tz**, wonach die 6.700 von den Lesern mitgeteilten Mieten um bis zu 40% über den Mietwerten des aktuellen Münchner Mietspiegels liegen.

RAin/Stbin Agnes Fischl erläutert im **Münchner Merkur** die Steuervorteile bei Vereinbarung eines Nießbrauchs.

Die **tz** veröffentlicht eine Stellungnahme von **RA Rudolf Stürzer** zur Vermietung von Luxuswohnungen in München-Schwabing zu Mieten bis zu € 40/m².

In der **tz**-Serie „**Der Bürgeranwalt**“ erläutert **RA Rudolf Stürzer** die ab 1.11.2016 geltende Änderung des Melderechts, wonach der Vermieter dem Mieter nur noch den Einzug, aber nicht mehr den Auszug bestätigen muss.

■ **15./16.10.:** Der **Münchner Merkur** veröffentlicht eine Presseinformation des Vereins zum gleichen Thema.

tz und **Münchner Merkur** veröffentlichen ein Interview mit **RA Dr. Benjamin Merkel** zur Frage der Ansprüche des Vermieters bei Verlust von Wohnungsschlüsseln durch den Mieter.

RAin Kathrin Gerber erläutert im Interview mit **Münchner Merkur** und **tz**, wer zur Behebung von auftretenden Mängeln in der Mietwohnung verpflichtet ist.

Der **Spiegel** berichtet über die Leserumfrage von **Münchner Merkur** und **tz**, wonach die 6.700 von deren Lesern mitgeteilten Mieten um bis zu 40% über den Mietwerten des aktuellen Münchner Mietspiegels liegen.

■ **19.10.:** Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht ein Interview mit **RAin Birgit Noack** über die Abschaffung der Wohnungsgeberbestätigung bei Auszug des Mieters ab 01.11.2016.

■ **20.10.:** **RA Rudolf Stürzer** ist Ehrengast bei der Festveranstaltung von Haus & Grund Weilheim anlässlich des 100-jährigen Bestehens des Vereins.

■ **21.10.:** **Münchner Merkur** und **tz** berichten über die Klage des Vereins gegen die Mietpreisbremse beim Bayerischen Verfassungsgerichtshof.

■ **22./23.10.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert im **Münchner Merkur** und der **tz**, warum die innerstädtische Nachverdichtung zur Steigerung der Bodenpreise und damit letztlich auch der Mieten führt.

Ferner veröffentlichen **Münchner Merkur** und **tz** eine Presseinformation des Vereins zu einem neuen Urteil des BGH, das Vermietern die Abrechnung der Betriebskosten erleichtert.

■ **24.10.:** Das **Weilheimer Tagblatt** sowie der **Weilheimer Kreisbote** berichten über die Kritik von **RA Rudolf Stürzer** am Münchner Mietspiegel bei der Festveranstaltung „100 Jahre Haus & Grund Weilheim“ in der Stadthalle Weilheim.

■ **26.10.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** ein Urteil des LG München I, wonach Wohnungseigentümer keinen Anspruch auf Zustimmung der Eigentümergemeinschaft haben, wenn sie in der Tiefgarage der Anlage Kabel zur Errichtung einer Ladestation für ein Elektroauto verlegen lassen wollen.

■ **28.10.:** Der **Bayerische Rundfunk** und die **Abendzeitung** berichten über eine Presseinformation des Vereins zur Frage, zu welchen Tageszeiten der Betrieb von Laubbläsern zulässig ist.

Der **Immostar** veröffentlicht Presseinformationen des Vereins zu aktuellen Urteilen aus dem Immobilienrecht.

■ **31.10.:** Die Fachzeitschrift **Berliner Grundeigentum** berichtet über den neu erschienenen Taschenguide „100 Fragen und Antworten für Mieter und Vermieter“ der **RAe Rudolf Stürzer und Michael Koch**.

Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht eine Stellungnahme des Vereins zu den Auswirkungen der Liberalisierung des Kaminkehrerhandwerks.

■ **2.11.:** **RAin Melanie Sterns-Kolbeck** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo**, wie viele Eigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft zur Eigentümerversammlung kommen müssen, damit diese wirksame Beschlüsse fassen kann.

Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht eine Stellungnahme von **RAin Melanie Sterns-Kolbeck** zu den rechtlichen Voraussetzungen des Sondernutzungsrechts eines Wohnungseigentümers an bestimmten Räumen und Flächen der Wohnanlage.

RA Rudolf Stürzer erläutert in den **Münchner Wochenanzeigern** die eingeschränkten Betriebszeiten für besonders lautstarke Laubbläser.

■ **3.11.:** Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über einen Großbrand in einem Münchner Mehrfamilienhaus und veröffentlicht dazu eine Stellungnahme von **RA Rudolf Stürzer** zu den Gründen für eine Überbelegung von Wohnungen.

■ **5./6.11.:** Die Wochenzeitung **Hallo** berichtet über eine Presseinformation des Vereins zu einem Urteil des LG München I, wonach Wohnungseigentümer keinen Anspruch auf Zustimmung der Eigentümergemeinschaft haben, wenn sie in

der Tiefgarage der Anlage Kabel zur Errichtung einer Ladestation für ein Elektroauto verlegen lassen wollen.

■ **9.11.:** **RA Simon Koch** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Frage, ob ein Vermieter sein Kündigungsrecht verwirken kann, wenn er nach Eintritt des Zahlungsverzugs des Mieters nicht sofort kündigt.

■ **11.11.:** Der **Immostar** veröffentlicht Presseinformationen des Vereins zu aktuellen Urteilen aus dem Immobilienrecht.

■ **16.11.:** Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, wie sich Eigentümer und Mieter vor Wohnungseinbrüchen schützen können.

■ **18.11.:** In der **tz**-Serie „**Der Bürgeranwalt**“ erläutert **RA Rudolf Stürzer**, wie und unter welchen Voraussetzungen ein Grundstückseigentümer gegen Zweige und Äste vorgehen kann, die vom Nachbargrundstück auf sein Grundstück ragen.

■ **19/20.11.:** Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht Presseinformationen des Vereins zu aktuellen Urteilen aus dem Mietrecht.

■ **22.11.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert in der **tz** ein neues Urteil des BGH, wonach der Vermieter zur Anfechtung und fristlosen Kündigung des Mietvertrages berechtigt ist, wenn ihm vom Mieter eine gefälschte Bescheinigung eines angeblich früheren Vermieters vorgelegt worden ist.

■ **23.11.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert im Interview mit dem **Münchner Wochenanzeiger**, wie sich Eigentümer und Mieter vor Wohnungseinbrüchen schützen können.

■ **24.11.:** Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht einen Beitrag des Vereins über die völlig praxisfremden Mietwerte des Münchner Mietspiegels und die Auszeichnung von Haus + Grund München als erfolgreichste Interessensvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet.

■ **25.11.:** **RA Rudolf Stürzer** beantwortet in der **tz**-Serie „**Der Bürgeranwalt**“ Leseranfragen zu verschiedenen Themen des Nachbarschaftsrechts: „Wer haftet für Schäden durch Wurzeln?“, „Sind Stacheldrahtzäune in Wohngebieten zulässig?“, „Was ist eine Laubrente?“

■ **30.11.:** Das **Amtsblatt der LH München** berichtet über die Neuauflage des von **RAin Melanie Sterns-Kolbeck** und **RA Georg Hopfensperger** verfassten Buches „Die Eigentümerversammlung“. **RAin Andrea Nasemann** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo**, ob eine Hausverwaltung vom Mieter bei einem Umzug eine sog. Mieterwechselpauschale verlangen darf.

■ **1.12.:** **Münchner Merkur** und **tz** veröffentlichen einen Beitrag des Vereins über

die völlig praxisfremden Mietwerte des Münchner Mietspiegels und die Auszeichnung von Haus + Grund München als erfolgreichste Interessensvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet.

Die Zeitschrift **DW** (Die Wohnungs-Wirtschaft) stellt den neuen Taschenguide „100 Fragen und Antworten für Mieter und Vermieter“ der **RAe Rudolf Stürzer** und **Michael Koch** vor.

■ **3./4.12.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert im **Münchner Merkur** und der **tz** die Räum- und Streupflicht von Hauseigentümern und Mietern.

■ **6.12.:** **RA Rudolf Stürzer** nimmt im **Münchner Merkur** Stellung zu einem Urteil des LG München I, mit dem einem Wohnungseigentümer die Errichtung einer Ladestation für sein Elektroauto in der Tiefgarage der Wohnanlage untersagt wurde.

In der **tz** erläutert **RA Rudolf Stürzer**, zu welchen Tageszeiten geräuschintensive Bauarbeiten in Mehrfamilienhäusern ausgeführt werden dürfen.

■ **7.12.:** **RAin Andrea Nasemann** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, ob Hauseigentümer gegen störende Lichtquellen, z.B. eine Rundum-Außenbeleuchtung des Nachbarhauses vorgehen können.

Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht eine Presseinformation des Vereins zu einem Urteil des LG München I, wonach Mieter bei Versäumen der Einwendungsfrist gegen eine Betriebskostenabrechnung u.U. doppelt zahlen müssen.

RA Rudolf Stürzer erläutert in der Wochenzeitung **Hallo** die Räum- und Streupflicht von Hauseigentümern und Mietern.

■ **9.12.:** **RA Rudolf Stürzer** erläutert im **Immostar** die beabsichtigten Gesetzesänderungen zur Verbesserung der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge.

Ferner berichtet der **Immostar** über den neuen Taschenguide „100 Fragen und Antworten für Mieter und Vermieter“ der **RAe Rudolf Stürzer** und **Michael Koch**.

■ **10/11.12.:** Der **Münchner Merkur** berichtet über die Presseinformation des Vereins zu den Möglichkeiten einer Mieterhöhung bei Sozialwohnungen ab 1.1.2017.

RA Rudolf Stürzer erläutert im **Münchner Merkur** und der **tz**, was bei einer zum 1.1.2017 zulässigen Mieterhöhung einer Sozialwohnung zu beachten ist.

■ **12.12.:** **Radio Arabella** sendet ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Frage, was Eigentümer und Mieter gegen Beeinträchtigungen durch lichtstarke Weihnachtsbeleuchtungen des Nachbarhauses unternehmen können.

Die Welt veröffentlicht eine Stellungnahme von **RA Rudolf Stürzer** zu dem Urteil des LG München I, mit dem einem Wohnungseigentümer die Errichtung einer Ladestation für sein Elektroauto in der Tiefgarage der Wohnanlage untersagt wurde.

■ **13.12.:** **RA Rudolf Stürzer** gibt dem **Bayerischen Rundfunk** ein Interview zur Frage, warum die Finanzverwaltung den Münchner Mietspiegel nicht mehr anerkennt.

Die **tz** veröffentlicht ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zur Situation von Mietern in Wohnungseigentumsanlagen.

■ **14.12.:** **RA Detlef Sterns** erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Wohnungseigentümer seine Wohnung an Feriengäste und Touristen vermieten darf.

Ferner veröffentlichen die **Münchner Wochenanzeiger** eine Presseinformation des Vereins zu den Folgen einer verspäteten Betriebskostenabrechnung für den Vermieter.

■ **17./18.12.:** **Münchner Merkur + tz** sowie der **Immostar** veröffentlichen ein Interview mit **RA Rudolf Stürzer** zu einem neuen BGH-Urteil, wonach eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zur Kündigung einer Wohnung wegen Eigenbedarf berechtigt ist und die Verletzung der sog. Anbietetpflicht durch den Vermieter nicht zur Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung führt.

■ **21.12.:** **RA Detlef Sterns** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo**, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Wohnungseigentümer seine Wohnung an Feriengäste und Touristen vermieten darf.

■ **23.12.:** **RA Rudolf Stürzer** kommentiert im **Immostar** das neue Urteil des BGH zum Kündigungsrecht einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) wegen Eigenbedarf.

■ **28.12.:** **RAin Martina Westner** erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo**, welche Gegenstände in einer Garage bzw. auf einem Tiefgaragenstellplatz gelagert werden dürfen.

Kassenwesen

Das Beitragsoll für 2016 errechnet sich mit EUR 3.325.905. Hiervon waren am Jahresende beglichen EUR 3.285.252, so dass im Berichtsjahr ein Beitragsrückstand von EUR 40.653 (Vj. EUR 55.673) angefallen ist.

Von den Beitragsrückständen der Jahre vor 2016, die zu Beginn desselben EUR 92.216 betragen, konnten unter Berücksichtigung einiger Beitragsberichtigungen und Außersollstellungen EUR 51.584 bereinigt werden. EUR 40.631 stehen noch offen. Zum 31.12.2016 errechnet sich ein Gesamtrückstand von EUR 81.285 (Vj. EUR 92.216), um dessen Ausgleichung die Geschäftsleitung unter Heranziehung aller gebotenen Möglichkeiten bemüht ist. Nach Abzug der Mehrwertsteuer ergibt sich für die Einnahmen- und Ausgabenrechnung ein Gesamteingangssoll von Beiträgen für 2016 in Höhe von EUR 3.227.912.

Geschäftsstelle

Der Verein beschäftigte 25 Angestellte und neun freie Mitarbeiter. Die Nachfrage bei Drucksachen, Merkblättern und Broschüren war unverändert hoch. Mietverträge und Musterschreiben sind jetzt auch online über das Internet erhältlich.

Unsere Vergleichsmietensammlung wird laufend fortgeschrieben und aktualisiert. Sie umfasst inzwischen ca. 9.796 Wohnungen und erfreute sich reger Nachfrage.

Gleiches gilt auch für die Grundstücks- und Mietrechtsschutzversicherung.

Dank an Mitglieder und Mitarbeiter

Die Vorlage des Geschäftsberichtes und des Jahresabschlusses für das Kalenderjahr 2016 gibt der Geschäftsleitung Anlass, allen Mitgliedern für ihren Zusammenhalt und allen ehrenamtlichen sowie hauptberuflichen Mitarbeitern für ihre erfolgreich geleistete Arbeit Dank und Anerkennung auszusprechen.



HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Zusammenarbeit innerhalb der Organisation HAUS + GRUND

■ Hausbank München eG

Bank für Haus- und Grundbesitz

Telefon 0 89/5 51 41-100, Fax 0 89/5 51 41-2 11

www.hausbank.de

E-Mail: info@hausbank.de

- Kompetenz für Immobilienbesitzer und die Immobilienwirtschaft

■ HAUSBESITZER-VERSICHERUNG

BAYERISCHE HAUSBESITZER-VERSICHERUNGSGESELLSCHAFT a.G.

Telefon 0 89/5 51 41-6 20, Fax 0 89/59 89 55

www.bhvg.de E-Mail: info@bhvg.de

- Spezialist für sämtliche Versicherungen rund um Haus und Grund

■ BAYERISCHE HAUSBESITZER-ZEITUNG

HAUS & GRUND BAYERN – VERLAG UND SERVICE GmbH

Telefon 0 89/5 40 41 33-22, Fax 0 89/5 40 41 33-55

www.bayerische-hausbesitzer-zeitung.de

E-Mail: info@bayerische-hausbesitzer-zeitung.de

- Die Informationszeitschrift für Hauseigentümer

Die **Bayerische Hausbesitzer-Versicherungsgesellschaft a.G.**, ein Institut der Münchner Hausbesitzerorganisation, betreibt die Sachversicherungszweige rund um Haus, Wohnung und Grund. Sie bietet den Mitgliedern einen preiswerten und günstigen Versicherungsschutz zu attraktiven Konditionen. Das Angebot umfasst auch eine preisgünstige Rechtsschutzversicherung, ausschließlich für Mitglieder von Haus- und Grundbesitzervereinen in Deutschland.

Die **Hausbank München**, die Geschäftsbank unserer Organisation, stand dem Münchner Haus- und Grundbesitz und dem gewerblichen Mittelstand in bewährter Weise zur Seite. Sie ist spezialisiert

auf die Verwaltung von Mietkautionen und bietet Mitgliedern und Kunden einen professionellen Hausverwalter-Service an. RA Stürzer ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der Bayerischen Hausbesitzer-Versicherungsgesellschaft und Mitglied des Aufsichtsrats der Hausbank München. Durch die gute Zusammenarbeit von Verein, Bank und Versicherung konnten den Hauseigentümern und Vermietern „unter einem Dach“ professionelle Dienstleistungen rund um Haus, Wohnung und Grundstück angeboten werden.

Die **Bayerische Hausbesitzer-Zeitung** informierte die Mitglieder monatlich umfassend u.a. über aktuelle Urteile im Immobilien- und Steuerrecht, wichtige ge-

setzliche Änderungen und bedeutsame politische Entwicklungen und Entscheidungen auf dem Immobiliensektor. Ferner veröffentlichte die Bayerische Hausbesitzer-Zeitung in bewährter Weise alle wichtigen Informationen über Veranstaltungen, Fachseminare und Dienstleistungen, welche die Mitglieder in Anspruch nehmen können.

Rechtsanwalt Bernhard Stocker, Mitarbeiter der Rechtsabteilung des Vereins, ist verantwortlicher Redakteur der Bayerischen Hausbesitzer-Zeitung.

RA Stürzer ist Vorsitzender des Aufsichtsrats von **Haus & Grund Bayern**. Dadurch fließen die Anregungen und Auffassungen des Vereins auch in die Strategien unserer Dachverbände ein.

alles unter einem Dach:

■ **Sonnenstraße 13 · 80331 München**
