

Geschäftsbericht 2015



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*



HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München
Telefon 089/55141-0
Telefax 089/55141-366

Internet:

www.haus-und-grund-muenchen.de

e-mail:

info@haus-und-grund-muenchen.de

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

- Ferner können Sie durch telefonische Voranmeldung auch einen festen **Beratungstermin** vereinbaren.
- Für kurze Rechtsauskünfte, die ohne Einsichtnahme in Unterlagen möglich sind, steht Ihnen unsere **telefonische Rechtsauskunft** 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

- 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** 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.

Der „Run“ auf Immobilien und keine Ende in Sicht? Begünstigt durch ein anhaltend niedriges Zinsniveau bei Immobiliendarlehen und das weitgehende Fehlen attraktiver Anlagealternativen, erreichte die Nachfrage nach Immobilien auch 2015 einen Höchststand. Eine Erfolgsgeschichte mit Schattenseiten. Die Nachfrage konzentrierte sich fast ausschließlich auf Immobilien zur Eigennutzung. Wohnungen zur dauerhaften, unbefristeten Vermietung werden kaum noch gebaut. Eine Fehlentwicklung mit Ansage: Schon bisher hatten Gesetzgebung und Rechtsprechung auf potenzielle Investoren eher abschreckende Wirkung. Doch der Gesetzgeber setzte noch eins drauf: Waren für die Vermieter im Mietrechtsreformgesetz zur Kompensation der Mietpreisbremse verbesserte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten vorgesehen, warten sie auf diese noch heute. Die Mietpreisbremse hingegen wurde zügig in Kraft gesetzt. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat sich deshalb entschlossen, gegen die Einführung der Mietpreisbremse in Bayern durch die Erhebung einer Popularklage vor dem Bayerischen Verfassungsgerichtshof gerichtlich vorzugehen.

Das Jahr 2015 war geprägt von einschneidenden Veränderungen für Eigentümer und Vermieter. Im März 2015 sorgte der neu erstellte Mietspiegel für München 2015 für ungläubiges Staunen, ja für Unverständnis und erhebliche Verärgerung. Einer realistischeren Bewertung von Wohnungen in innenstadtnahen Wohnlagen stand die eklatante, realitätsfremde Herabstufung des weit überwiegenden Teils



Vorsitzender RA Rudolf Stürzer: „Wie wirklichkeitsfremd der neue Mietspiegel ist, erkennt man bereits daran, dass die Miete für ein und dieselbe Wohnung niedriger ist als vor 2 Jahren.“

des Wohnungsbestandes in München gegenüber, vielfach durch Anwendung nicht nachvollziehbarer Abschlagskriterien. Das Ergebnis: in großen Bereichen angeblich gesunkene Mieten.

Ein weiterer Schlag erfolgte mit der Einführung des „Bestellerprinzips“ bei der Beauftragung eines Maklers zur Vermietung von Wohnraum. Zusätzlich zur finanziellen Mehrbelastung des Vermieters führten auch Unklarheiten über den zeitlichen Geltungsbereich der Neuregelung zu Verunsicherung unter den Mitgliedern.

Das nächste, einschneidende Ereignis war die zum 1. August 2015 in Kraft getretene so genannte Mietpreisbremse, ein Instrument zur preisrechtlichen Reglementierung der Miete bei der Neuvermietung von Wohnraum. Ihre Anwendung in der Praxis, insbesondere bei Objekten in Gemeinden ohne Mietspiegel sowie bei Objekten, auf die der örtliche Mietspiegel nicht anwendbar ist, führte ebenfalls zu erheblicher Verunsicherung und Ablehnung durch die Mitglieder.

Nicht zuletzt weitere neue bürokratische Fallstricke machten den Eigentümern und Vermietern das Leben schwerer: das Inkrafttreten des Mess- und Eichgesetzes zum 1. Januar 2015, das den Eigentümer unter Bußgeldandrohung verpflichtet, neue und erneuerte Zähler zur Erfassung von Kalt- und Warmwasser sowie von Wärme bei der Eichbehörde zu melden, sowie das ab 1. November 2015 geltende Meldegesetz, das vom Vermieter ebenfalls unter Androhung von Bußgeld, verlangt, den Ein- und Auszug seiner Mieter der Meldebehörde mitzuteilen.

Im Einzelnen wurde zu folgenden Themen beraten:

■ Die **Vermietung von Wohnraum** stellte mit einem Anteil von circa 80 % unver-

ändert den Schwerpunkt der Beratung dar. Mit dem Wissen um die sich ständig ändernden und komplexer werdenden rechtlichen Rahmenbedingungen bei der Vermietung von Wohnraum, nahmen die Mitglieder die Hilfe des Vereins bei der individuellen, rechtskonformen Ausgestaltung eines neu abzuschließenden Mietvertrages intensiv in Anspruch. Wie in den Vorjahren lag das Augenmerk der Mitglieder weniger auf den Möglichkeiten, ein Mietverhältnis wirksam zu befristen, als vielmehr auf der optimalen Umlegung – auch erst künftig – eingeführter und damit anfallender Betriebskosten.

Neuer, durch die Mietpreisbremse bedingter Beratungsschwerpunkt war die Bestimmung der preisrechtlich zulässigen Höchstmiete, teilweise unter Berücksichtigung bisheriger oder noch vor Beginn des Mietverhältnisses durchzuführender Modernisierungsmaßnahmen. Hier schloss sich unmittelbar die Problematik an, auf welche Weise Vermieter von Wohnraum im Geltungsbereich der Mietpreisbremse künftig eine Mieterhöhung durchsetzen und ob sie bereits in der Gestaltung des Mietvertrages hierfür Vorsorge treffen können. Die seit längerem andauernde Stagnation des Verbraucherpreisindex für Deutschland ließ den Mitgliedern die Vereinbarung einer Indexmiete unattraktiv erscheinen, auch wenn dadurch das Mietverhältnis bei künftigen Mieterhöhungen nicht der Mietpreisbremse unterfällt. Die Vereinbarung von Mietstaffeln war für die Mitglieder ähnlich unattraktiv, nachdem ihnen bekannt geworden ist, dass die Mietstaffeln im Zeitpunkt ihres Wirksamwerdens ihrerseits erneut der dann zulässigen Höchstmiete entsprechen müssen. Hier machte sich bei den Mitgliedern durchgängig Ungläubigkeit und Empörung breit.

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,
Geschäftsführende Gesellschafterin,
Gesellschaft für Organisation,
Vorbereitung u. Betreuung von
Bauobjekten mbH
Harry Schulze-Berl, Hausverwalter

Befeuert durch zahlreiche Vermietungsportale im Internet und die mögliche Erzielung hoher Mieten trat im Jahr 2015 erstmals in größerem Umfang das Phänomen der Kurzzeitvermietung von Wohnungen an Ferien-, Messe- oder Volksfestbesucher sowie an so genannte Medizintouristen auf. Dies führte nicht nur zu Konflikten mit den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft, in der die so vermietete Wohnung liegt, sondern rief auch die Landeshauptstadt München auf den Plan, die darin in mehreren Fällen eine rechtswidrige Zweckentfremdung von Wohnraum vermutete. Für Vermieter, deren reguläre Mieter in der Kurzzeitvermietung eine lukrative Einnahmequelle entdeckt zu haben glaubten, war dies nicht selten Anlass, hiergegen mit Abmahnungen und fristloser Kündigung wegen unerlaubter Untervermietung vorzugehen.

■ Das Thema **Schönheitsreparaturen** kam dank der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch im Jahr 2015 nicht zur Ruhe. Nachdem den Mitgliedern die Unzulässigkeit von Klauseln, die den Mieter zur Renovierung bei Mietende verpflichten, und so genannter „starrer“ Renovierungsfristen mittlerweile bekannt ist, stieß sie die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 18. März 2015 erneut vor den Kopf. Demnach sind in Wohnraummietverhältnissen Quotenklauseln zur Abgeltung noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen – auch in Altverträgen – nicht mehr wirksam.

Zudem führt eine inhaltlich rechtskonforme Schönheitsreparaturklausel nur dann zu einer Renovierungspflicht des Mieters, wenn ihm die Mieträume bei Mietbeginn entweder in renoviertem Zustand übergeben worden sind oder der Mieter im Falle nicht renovierter Räume bei Mietbeginn einen angemessenen finanziellen Ausgleich hierfür erhalten hat.

Schon in der Vergangenheit beklagten die Mitglieder, dass man sich auf den Inhalt bereits geschlossener Mietverträge nicht mehr verlassen könne. Die jüngste Entscheidung des Bundesgerichtshofs stellt jedoch eine 180°-Wende gegenüber seiner langjährigen Rechtsprechung dar, auf der die bisherige Formulklausel des Vereins zu den Schönheitsreparaturen basierte. Viele Mitglieder mochten nicht akzeptieren, den Mehraufwand für eine Renovierung der Wohnung betreiben oder dem Mieter einen finanziellen Ausgleich bezahlen zu müssen, um überhaupt berechtigt zu sein, turnusmäßige Schönheitsreparaturen verlangen zu dürfen – zumal ungewiss sei, ob diese angesichts einer heute kürzeren Mietdauer auch fällig werden. Schließlich bestehe das reale Risiko, das Mietverhältnis könnte vor Ablauf des Renovierungsturnus enden und der Mieter müsse weder die Wohnung streichen, noch eine zeitanteilige Abgeltung bezahlen.

Vor diesem Hintergrund entschieden sich zahlreiche Mitglieder, die Wohnung ohne finanziellen Ausgleich unrenoviert an den neuen Mieter zu übergeben – auch nachdem sie darauf hingewiesen worden waren, dass die Schönheitsreparaturen bei längerer Mietdauer vom Vermieter auf eigene Kosten durchzuführen sind.

Die seit vielen Jahren anhaltende Serie vermietenunfreundlicher Gerichtsentscheidungen zu den Schönheitsreparaturen ließ bei den Mitgliedern nicht selten den pauschal falschen Eindruck entstehen, Mieter müssten heutzutage ohnehin keine Renovierungsarbeiten mehr durchführen.

■ Ständiger Streitpunkt waren in unverändert hohem Maß die **Betriebskosten**. Ursache waren nicht zuletzt auch berechnete Einwendungen der Mieter gegen die formale und inhaltliche Ordnungsmäßigkeit der Betriebskostenabrechnung. In diesem Zusammenhang spielte eine Rolle, dass zahlreiche Mitglieder erstmalig Eigentümer einer Immobilie geworden und mit der Anfertigung einer korrekten Betriebskostenabrechnung noch nicht vertraut waren.

Hier leistete der Verein mit intensiver Rechtsberatung, Musterabrechnungen, Abrechnungsformblättern, Fachbeiträgen in der Bayerischen Hausbesitzer-Zeitung und mit anhaltend stark und mit großem Interesse besuchten Seminarveranstaltungen regelrechte Aufbauarbeit.

Die Fragen der Mitglieder konzentrierten sich auf die Umlagefähigkeit einzelner Kosten in der Betriebskostenabrechnung sowie die Abgrenzung der Betriebskosten von Reparaturen. Dies war insbesondere im Zusammenhang mit Trinkwasseruntersuchungen zu erörtern, bei denen eine turnusmäßige Untersuchung mit festgestelltem Legionellen-Befund zu zusätzlichen kostenpflichtigen Untersuchungen geführt hatte.

Die Kritik der Mieter bezog sich meist auf Betriebskosten, die, wie z.B. Kosten für Hausmeister und Allgemeinbeleuchtung, ihrer Natur nach nur mit zusätzlichem Aufwand hinreichend genau abgegrenzt und beziffert werden können und damit durch die Mieterseite oftmals angreifbar sind. Ein Überblick über die zurückliegenden Jahre zeigt, dass die Kritik an bestimmten Betriebskostenarten gleichsam turnusmäßig erfolgt und nicht selten aktuellen persönlichen wirtschaftlichen Bedürfnissen des Mieters entspringt.

Der Entwicklung der Vorjahre folgend hatten die Fragen verstärkt die Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten zum Gegenstand. Sie waren sehr detailbezogen und betrafen häufig technische Probleme, insbesondere bei Heizungsanlagen und Erfassungsgeräten. Auch schwierige Einzelfragen, z.B. die Umstellung auf Wärmecontracting, die Abrechnung bei Anlagen mit Solarunter-

Mitgliederbewegung

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Mitgliederstand am 1. Januar 2015 | 28.904 |
| Zugang während des Jahres | 2.298 |
| Austritte | 1.062 |
| Mitgliederstand am 31. Dezember 2015 | 30.140 |

Die Zahl der Mitglieder erhöhte sich im Berichtsjahr auf 30.140 (Vj. 28.904). Es wurden 2.298 neue Mitglieder aufgenommen (Vj. 2.122), 1.062 Mitglieder verließen den Verein (Vj. 1.151). Ohne Angabe von Gründen erklärten 386 (Vj. 391) Mitglieder den Austritt, 117 (Vj. 118) verloren wir durch Tod, 188 (Vj. 201) infolge Grundstücksveräußerung. In 7 Fällen (Vj. 1) trat Fusion ein. Der Anteil der Wohnungseigentümer an den Austrittserklärungen beträgt 364 (Vj. 440). Die Bemühungen um Rückwerbung waren in insgesamt 37 Fällen erfolgreich (Vj. 35).

stützung oder die Abrechnung bei Holzpellets-Heizungen, wurden in der Rechtsberatung erörtert. Das Fragenspektrum umfasste auch Ersatz- und Schätzverfahren bei nichtverbrauchsabhängiger Abrechnung sowie deren Voraussetzungen in der Heizkostenverordnung.

Bei anstehendem Neuabschluss eines Mietvertrages stand der Wunsch im Vordergrund, so genannte „sonstige Betriebskosten“, z.B. für die Wartung von Rauchwarnmeldern, Lüftungsanlagen oder Duplex-Stellplätzen, wirksam im Mietvertrag auf den Mieter zu übertragen.

■ Die Veröffentlichung des neuen Mietspiegels für München 2015 veranlasste viele Mitglieder, für ihre Wohnungen anhand einer Mietspiegelberechnung prüfen zu lassen, ob ein **Mieterhöhungsverlangen auf Vergleichsmietenniveau gemäß § 558 BGB** möglich sei. Verstärkt wurde dieses Anliegen durch die anhaltende Diskussion um das bevorstehende Inkrafttreten der Mietpreisbremse, von der die Mitglieder im Hinblick auf eine künftige Neuvermietung die dauerhafte Verschlechterung der Möglichkeiten zur Mieterhöhung erwarteten. Umso herber war die Enttäuschung, als erkennbar wurde, dass der Mietspiegel 2015 für den Großteil der Wohnungen im Stadtgebiet ein gesundes Mietenniveau auswies und dieses realitätsfremde Ergebnis mit vernünftigerweise nicht nachvollziehbaren Abschlüssen begründet wurde.

Die Bayerische Hausbesitzer-Zeitung berichtete hierüber in Ausgabe April 2015, Seite 147. Bei durchschnittlichen, nicht zentral gelegenen Wohnungen war ein Absinken der ortsüblichen Durchschnitts-

miete gemäß Mietspiegel um circa € 1,00/m² keine Seltenheit. In vielen Fällen war eine Mieterhöhung auf Vergleichsmietenniveau daher nicht möglich. Vermieter, deren Mieten bisher deutlich unter Marktniveau gelegen hatten nahmen die bevorstehende Mietpreisbremse hingegen zum Anlass, vorsorglich die Miethöhe auf ein marktnäheres Niveau anzupassen. Das Angebot des Vereins, das gesamte Mieterhöhungsverlangen samt Mietspiegelberechnung für die Mitglieder anzufertigen, fand großen Zuspruch.

Die Funktionsweise der Mietpreisbremse war den Mitgliedern noch weitgehend unbekannt, insbesondere der Umstand, dass sie nur auf Neuabschlüsse von Mietverträgen anwendbar ist, nicht jedoch auf bereits bestehende Mietverhältnisse. Im Mittelpunkt der Fragen standen die Ermittlung der preisrechtlich zulässigen Miethöhe anhand des Mietspiegels, die Schwierigkeiten bei der Ermittlung der ortsüblichen Durchschnittsmiete bei Objekten, auf die der Mietspiegel nicht anwendbar ist, oder bei Objekten in Gemeinden ohne Mietspiegel, sowie die Rechte des Mieters, wenn die Miethöhe mutmaßlich zu hoch angesetzt ist, und die möglichen Folgen für den Vermieter. Überraschenderweise war unter den Mitgliedern hierzu große Gelassenheit zu beobachten. Gleichwohl hat die Mietpreisbremse Konsequenzen für die Beratung im Hinblick auf die vertragliche Gestaltung der Mieterhöhungsmöglichkeit in künftigen Mietverträgen.

■ Beratungen zu **Mieterhöhungen wegen Modernisierung gemäß § 559 BGB** waren gegenüber 2014 deutlich rückläufig. Der Modernisierungseifer der Mitglieder, insbesondere zur energetischen Sanierung, scheint seinen Höhepunkt überschritten zu haben. Die beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen betrafen meist die gesetzlich vorgeschriebene Erneuerung der Heizungsanlage, die Dämmung der obersten Geschossdecke von Wohngebäuden sowie den Einbau wärmedämmender Fenster. Die Mitglieder informierten sich über die rechtlichen Rahmenbedingungen und die praktische Vorgehensweise zur Ankündigung der baulichen Maßnahmen beim Mieter, dem möglichen Umfang einer Mieterhöhung sowie die inhaltlichen Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen. Regelmäßig waren die Mitglieder bestrebt, mit ihren Mietern eine einvernehmliche Regelung zur Anpassung der Miethöhe nach Abschluss der Arbeiten herbeizuführen.

Ausgeprägter Informationsbedarf bestand hinsichtlich der Frage, welche der oft vielfältigen baulichen Maßnahmen als Modernisierung überhaupt Gegenstand einer Mieterhöhung sein können und welche als Instandhaltungsmaßnahme nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Die von den Mitgliedern ursprünglich an-

gesetzten Aufwendungen reduzierten sich nicht selten auf ein Drittel „echte“ Modernisierungskosten. Der zeitlich begrenzte Wegfall des Minderungsrechts des Mieters bei energetischen Sanierungen war ebenfalls weitgehend unbekannt. Der Verein konnte den Mitgliedern über die persönliche Rechtsberatung hinaus mit Musterschreiben und der mit dem Mieterverein München erarbeiteten „*Münchner Modernisierungsvereinbarung*“ Hilfestellung leisten.

■ Die **Minderung** der Miete war auch 2015 als Thema unverändert präsent. Anders als in den zurückliegenden Jahren lag die Zahl der Fälle deutlich niedriger. Zudem wurden die Minderungsverlangen quantitativ weitaus realistischer und in der Form deutlich weniger aggressiv vorgetragen. Meist lagen der Mietminderung Feuchtigkeits- und Schimmelschäden in der Wohnung, erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigungen infolge von Wasserschäden in einer Nachbarwohnung, Baulärm in unmittelbarer Nachbarschaft sowie fortgesetzte Ruhestörungen durch Wohnungsnachbarn zugrunde.

Feuchtigkeits- und Schimmelschäden waren seltener als bisher Anlass zur Mietminderung. In den meisten Fällen war die Ursache klar erkennbar, nämlich völlig unzureichendes Heizen und Lüften, bedingt auch durch länger andauernde Abwesenheit des Mieters. Unter Hinweis auf die von der Rechtsprechung entwickelte Beweislastverteilung für die Verursachung der Schäden wurde den Mitgliedern dennoch empfohlen, eine außergerichtliche Beilegung der Angelegenheit anzustreben, z.B. durch die gemeinsame Beauftragung eines Sachverständigen und Tragung der Sachverständigen- und Schadensbeseitigungskosten im Verhältnis der festgestellten Verschuldensanteile.

■ Im Bereich der **Beendigung von Mietverhältnissen** bewegte sich die Zahl außerordentlich fristloser Kündigungen wegen Zahlungsverzugs auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Die Kündigung wegen Nichtzahlung der Mietkaution spielte in der Beratung kaum eine Rolle. Wiederholt verspätete Mietzahlungen führten regelmäßig zu Abmahnungen, ohne dass anschließend die Kündigung des Mietverhältnisses auszusprechen war. Hauptgrund für die vermietenseitige Beendigung des Mietverhältnisses war die Geltendmachung von Eigenbedarf. Hier wurde das zahlenmäßig hohe Niveau des Vorjahres erreicht. Vielen Mitgliedern waren die hohen inhaltlichen Anforderungen an eine wirksame Kündigung wegen Eigenbedarfs nicht bekannt. Dies zeigte sich vor allem an den von den Mitgliedern selbst erstellten und von Mieterseite als unwirksam zurückgewiesenen Kündigungsschreiben. Das Angebot des Vereins, für seine Mitglieder die vollständige Anfertigung des Kündigungsschreibens zu übernehmen,

wurde gerne und in großem Umfang in Anspruch genommen.

Auch der Wunsch des Mieters oder eines von mehreren Mietern, das Mietverhältnis zu beenden, löste bei den Mitgliedern Beratungsbedarf aus. Hier fertigte der Verein vielfach individuelle Aufhebungs- oder Parteiänderungsvereinbarungen an und konnte so regelmäßig für beide Seiten interessengerechte Lösungen erreichen. Neu in die Rechtsberatung Einzug hielt die familienrechtliche Zuweisung der von beiden Eheleuten gemieteten Ehwohnung im Rahmen der Scheidung an einen der Ehegatten.

Hier sorgte die Befugnis der Mieter, mittels einer gemeinsamen, einseitigen Erklärung gegenüber dem Vermieter gegen dessen Willen das Ausscheiden eines der beiden Ehepartner aus dem Mietverhältnis zu erzwingen, bei den Mitgliedern für Befremden.

Unverändert häufig benötigten die Mitglieder Beratung zur Abrechnung der Mietkaution. Erhebliche Unsicherheit bestand bereits hinsichtlich der Durchführung der Wohnungsrückgabe. Hier waren die Mitglieder auf die Bedeutung der genauen Dokumentation des Zustands der Mieträume im Hinblick auf die spätere Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen hinzuweisen. Das Angebot des Vereins an seine Mitglieder, den Zustand der Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses durch Architektin Andrea Lange in einem professionell erstellten Abnahmeprotokoll aussagekräftig dokumentieren zu lassen, wurde deshalb in großem Umfang in Anspruch genommen.

Die Beratung erstreckte sich weiter auf die Abgrenzung zulässiger Abnutzungsspuren von tatsächlichen Beschädigungen der Mieträume, das Setzen einer Nachfrist zur Durchführung unterlassener Mieterarbeiten, z.B. Schönheitsreparaturen, Reinigungsarbeiten und Rückgängigmachung von Umbauten, sowie die Möglichkeiten, die Schadenshöhe nachweisbar zu bestimmen. Häufig war zu erläutern, wann von der Mietkaution zur Absicherung einer innerhalb der sechsmonatigen Kautionsabrechnungsfrist noch nicht bezifferbaren Betriebskostennachzahlung einen Teilbetrag auch länger zurückbehalten darf. Die vom Vermieter zu beachtende kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten ab Rückgabe der Mieträume zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen war den meisten Mitgliedern bekannt.

■ Fragen zur **Vermietung von Geschäftsräumen** beschäftigten die Rechtsabteilung des Vereins zahlenmäßig auf dem Niveau des Vorjahres. Sie konzentrierten sich auf eine interessengerechte Gestaltung des Mietvertrages, vor allem im Hinblick auf eine etwaige Befristung und die damit verknüpften Möglichkeiten, die Miethöhe auch im Falle einer langen

Festmietzeit anpassen zu können. Zu erläutern waren hier die rechtlichen Voraussetzungen einer wirksamen Wertsicherungsklausel und ihre Wirkungsweise.

In einzelnen Fällen errechnete der Verein die mögliche Mieterhöhung und erstellte das gesamte, nicht selten komplexe Mieterhöhungsverlangen. Das Interesse der Mitglieder erstreckte sich weiter auf die Möglichkeiten, einem Geschäftsräummieter die Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume sowie zusätzliche Betriebskosten, z.B. die Kosten der kaufmännischen Verwaltung des Objekts, aufzuerlegen. Häufig legten Mitglieder bereits seit mehreren Jahren bestehende Mietverträge zur Prüfung von Vertragsbestimmungen vor, die in einer aktuellen Angelegenheit zwischen den Vertragsparteien Gegenstand von Meinungsverschiedenheiten waren. Kündigungen wegen Zahlungsverzugs waren nur in wenigen Fällen veranlasst und bewegten sich damit auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Mieterinsolvenzen spielten in der Beratung kaum eine Rolle.

■ Die Einführung des so genannten Bestellerprinzips zum 1. Juni 2015 löste einen stark erhöhten Beratungsbedarf zum **Maklerrecht** aus. Zahlreiche Mitglieder waren der unzutreffenden Auffassung, die gesetzliche Neuregelung, wonach allein der Vermieter bei der Vermietung von Wohnraum als Auftraggeber des Maklers dessen Provision zu bezahlen hat, erfasse auch die Vermietung von Geschäftsräumen und den Verkauf einer Immobilie. Fragen, ob die für den Vermieter nachteilige Provisionszahlungspflicht umgangen werden könne, spielten in der Beratung praktisch keine Rolle.

Verunsicherung verursachte weiterhin, wenn auch nur vereinzelt, das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechte-Richtlinie der EU zum Maklerrecht, in der die Widerrufsbelehrung durch den Makler und das Widerrufsrecht des Auftraggebers geregelt wird.

Noch nicht ausreichend bewusst sind sich die Mitglieder über die seit 1. Mai 2014 verschärften Anforderungen an die Pflichtangaben in einem Inserat zur Vermietung oder zum Verkauf einer Immobilie, d.h. die Mitteilung der Kennwerte des Energieausweises. In mehreren Fällen musste ein Energieausweis erst angefertigt werden, was bei den Ausweiserstellern nicht selten kapazitätsbedingte Wartezeiten und damit Verzögerungen bei Vermietung und Verkauf der Immobilie zur Folge hatte.

■ Die stetig steigende Zahl der Mitglieder des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e.V. und damit der Anteil der Mitglieder, die erstmals eine Immobilie, meist eine Eigentumswohnung, erworben hatten, führte der Entwicklung der Vorjahre folgend auch 2015 zu großem Beratungsbedarf zum **Wohnungseigentumsrecht**.



Präsident Haus & Grund Deutschland Dr. Rolf Kornemann, RA Rudolf Stürzer, Polizeipräsident Hubertus Andrä (v.l.n.r.)

Vor allem Neu-Mitglieder zeigten ausgeprägtes Interesse an der rechtlichen Funktionsweise und der Verwaltung ihrer Wohnungseigentümergeinschaft. Sie nutzten hierzu nicht nur die persönliche Rechtsberatung des Vereins, sondern suchten auch zahlreich die Seminarveranstaltungen des Vereins zum Wohnungseigentumsrecht.

Häufigster Anlass, die Hilfe des Vereins in Anspruch zu nehmen, waren geplante Instandsetzungsarbeiten seitens der Wohnungseigentümergeinschaft. Regelmäßig war zu klären, ob im konkreten Fall Gemeinschafts- oder Sondereigentum betroffen und ob die Kosten von der Wohnungseigentümergeinschaft oder vom Wohnungseigentümer selbst zu tragen waren. Hierzu war die Gemeinschaftsordnung auf individuelle, von der Gesetzeslage abweichende Regelungen hin zu prüfen. Zudem war auf die Möglichkeit hinzuweisen, durch qualifizierten Mehrheitsbeschluss die Kosten für den Einzelfall abweichend von der gesetzlichen Regelung auf einen oder mehrere Wohnungseigentümer zu verteilen.

Die Mitglieder interessierte anlässlich der anstehenden jährlichen Wohnungseigentümersammlung ferner, in welcher Form bzw. wann Beschlussanträge bei der Hausverwaltung eingereicht werden sollten und welche rechtlichen Möglichkeiten bestehen, wenn die Hausverwaltung einen eingereichten Beschlussantrag nicht in die Liste der Tagesordnungspunkte aufgenommen hatte.

Gegenstand der Beratung waren regelmäßig die Jahresabrechnung, die im Vorfeld einer Wohnungseigentümersammlung geprüft werden sollte, die Anwendung des richtigen Schlüssels zur Verteilung der Bewirtschaftungskosten, die

Ausweisung des Vermögensstandes der Wohnungseigentümergeinschaft, die ordnungsmäßige Verbuchung der Instandhaltungsrücklage, der ordnungsgemäße Ablauf einer Wohnungseigentümersammlung, der Abstimmungsmodus sowie die Risiken der Übertragung des Stimmrechts auf die Hausverwaltung.

Schließlich waren die Mitglieder häufig auf die Notwendigkeit der Anfechtung eines Beschlusses binnen eines Monats nach Beschlussfassung hinzuweisen, um den Eintritt der Bestandskraft zu verhindern.

Modernisierungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum sprachen die Mitglieder im Vergleich zu den Vorjahren deutlich seltener an. Gleichzeitig ging auch die Zahl der Fälle, in denen Wohnungseigentümer nicht in der Lage waren, die mit Sanierungsmaßnahmen verbundenen hohen Kosten zu tragen, stark zurück.

Unverändert häufig beklagten die Mitglieder ihre Unzufriedenheit mit der Tätigkeit ihrer Hausverwaltung. Diese betraf einerseits die mangelhafte und unzureichende Kommunikation mit den Wohnungseigentümern, z.B. bei der Gewährung von Einsicht in die Abrechnungsunterlagen. Als weit schwerwiegender stellte sich die oberflächliche Vorbereitung umfangreicher und kostenträchtiger Instandsetzungsmaßnahmen heraus, z.B. durch mangelhafte Feststellung des tatsächlichen Instandsetzungsbedarfs, die Nichteinholung mehrerer Kostenangebote sowie durch unzureichende Information der Wohnungseigentümer. Kritisiert wurde zudem, dass Hausverwaltungen beschlossene Instandsetzungsmaßnahmen nicht durchführten oder sich bei Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum erkennbar pflichtwidrig für nicht zuständig erklärten. Ein derartiges Verhalten



Einbruchssituation und Mietpreisbremse sorgen für großen Mitgliederandrang

stach umso mehr hervor, als sich zahlreiche Hausverwaltungen in Zweifelsfragen regelmäßig und gewissenhaft bereits im Vorfeld von Versammlungen, Entscheidungen, und Maßnahmen in der Rechtsabteilung des Vereins kundig machten. Diese Hausverwaltungen werden von den Eigentümern, die ebenfalls Mitglied des Vereins sind, sehr positiv beurteilt und weiterempfohlen.

■ Im **Einkommensteuerrecht** lag einer der Schwerpunkte der Beratung bei der Ermittlung der AfA-Bemessungsgrundlage bei Neuerwerb einer Immobilie. Die geänderten Vorgaben der Finanzverwaltung und des Bundesfinanzhofs lösten hierzu großen Beratungsbedarf aus.

Aufgrund der hohen Bodenrichtwerte entfielen bei Neuerwerb eines Anwesens mit älterem Baujahr oftmals nur geringe Anschaffungskosten auf den Gebäudeteil. Nicht selten ermittelte das Finanzamt, dass lediglich 10 % – 20 % der Anschaffungs- und Erwerbskosten auf das Gebäude entfielen. Dies führte zu einer erheblichen Reduzierung der jährlichen Abschreibung.

Fast ebenso häufig waren 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 zu beantworten. In den Vordergrund rückte hier die Aufstockung der Immobilie bzw. der Dachgeschossausbau. Rückläufig waren Fragen zum gewerblichen Grundstückshandel und zur Ermittlung von Spekulationsgewinnen bei Veräußerung einer Immobilie.

Die Beratung zu Investitionen an denkmalgeschützten Anwesen bewegte sich zahlenmäßig auf dem Niveau der Vorjahre.

Die Einzelberatung erwies sich in diesem Bereich als aufwendig, da neben steuerlichen Vorschriften auch die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten waren und vor Durchführung der jeweiligen Maßnahme eine – auch steuerrechtliche – Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde stattzufinden hatte. Ohne diese wäre der Steuerpflichtige nicht in den Genuss der steuerlichen Denkmalbegünstigungen gekommen.

Die Themenbereiche „Verträge mit nahen Angehörigen“ sowie „Haushaltsnahe Dienstleistungen“ spielten 2015 in der Beratung eine deutlich untergeordnete Rolle.

■ Der Beratungsbedarf zur **Grunderwerbsteuer** blieb konstant. Der Schwerpunkt lag unverändert bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer, vor allem in Fällen des Miterwerbs beweglicher Einrichtungsgegenstände. Der Verein fertigte für die Mitglieder Steuerberechnungen an, die das miterworbene Inventar steuerfrei stellten.

■ Das **Umsatzsteuerrecht** bei Vermietung und Verpachtung spielte in der Beratung kaum eine Rolle.

■ Fragen zur **Zweitwohnungsteuer** waren rückläufig und konzentrierten sich auf eine Zweitwohnung wegen einer nicht am Heimatort gelegenen Arbeitsstelle sowie auf die Ermittlung der Bemessungsgrundlage.

■ Die **Erbschaft- und Schenkungsteuer** bildete wie in den Vorjahren einen weiteren Schwerpunkt der Beratung. Das Angebot des Vereins, die Immobilienbewertung nach dem Erbschaft- und Schenkungssteuerrecht durchzuführen, nahmen die Mitglieder gern und in großem Umfang an. Umfassend beraten wurde auch zur Schenkung zu Lebzeiten sowie zum ge-

samten Themenkreis der vorweggenommenen Erbfolge und ihrer Gestaltung. Mit den Mitgliedern wurden verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten besprochen und mit Zahlen hinterlegt. Der Verein erstellte Alternativberechnungen und erarbeitete Gesamtkonzepte zur Übertragung des Vermögens auf die nächste Generation. Der Beratungsbedarf stieg wie schon in den Vorjahren weiter an.

■ Die Beratung zum **Erbrecht** beschäftigte sich mit Fragen zur Testamentserstellung und, soweit es den Immobilienbesitz betraf, Fragen zum Themenkreis Vorsorgevollmachten, Betreuungsverfügungen und Patientenverfügungen. Wachsender Beratungsbedarf war bei Erbengemeinschaften mit Immobilienbesitz festzustellen. Hier standen Fragen zur Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die damit verbundenen Fragen zur Stimmenmehrheit und Beschlussfassung im Mittelpunkt, und nicht zuletzt auch zur Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft.

■ Das **private Baurecht** war aufgrund der nach wie vor anhaltenden Entwicklung, Vermögen in Immobilien anzulegen, auch 2015 fester Bestandteil der Mitgliederberatung. Vielfach waren Kaufverträge zum Erwerb einer Eigentumswohnung zu prüfen und den Mitgliedern die Verfahrensschritte von der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages bis zur abschließenden Eintragung im Grundbuch als neuer Eigentümer zu erläutern. Im einzelnen erstreckte sich die Beratung auf die Gewährleistungsrechte des Käufers einer neu errichteten Eigentumswohnung, die Reichweite des Gewährleistungsausschlusses beim Kauf einer sanierten Altbauwohnung, den Beginn der Verjährungsfrist bei unwirksamen Abnahme-Klauseln beim Kauf vom Bauträger sowie Zurückbehaltungs- und Aufrechnungsrechte des Käufers gegenüber dem Verkäufer. Vereinzelt waren auch Architektenabrechnungen, die Neufassung der HOAI und deren Mindestpreischarakter, die Haftung des Architekten sowie die Auswirkungen der Insolvenz des Bauträgers Gegenstand der Beratung.

■ Das **öffentliche Baurecht** zeichnete sich wie in den Vorjahren durch große Themenvielfalt aus. Meist war ein eigenes Bauvorhaben oder ein auf dem Nachbargrundstück geplantes Bauvorhaben Grund, die Rechtsberatung des Vereins in Anspruch zu nehmen. Diese betraf die Bedeutung der Nachbarunterschrift und ihre Rechtsfolgen sowie die Übernahme von Abstandsflächen, verbunden mit dem Hinweis, dass das Abstandsflächenrecht bereits seit 1. Januar 2008 von der Baugenehmigungsbehörde nicht mehr geprüft werde und insoweit eine Anfechtungsklage nicht mehr zulässig sei. Erläutert wurden der Unterschied zwischen Verfahrensfreiheit und Genehmigungsfreiheit,

der Prüfungsumfang und die Wirkung der Baugenehmigung sowie die Folgen des Wegfalls des Widerspruchsverfahrens. Zu erörtern waren ferner die Möglichkeit 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 Stellplatzabläse
- 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 Brandschutzaufgaben 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** bewegten sich auf zahlenmäßig niedrigem Niveau und waren weiter rückläufig. Sie betrafen vorrangig die Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung durch überhän-



Polizeipräsident Hubertus Andrä: „Leichte Entspannung bei Einbruchszahlen im 1. Quartal 2015. Unterstützung durch die Bevölkerung ist jedoch notwendig.“

gende Zweige sowie die Einhaltung des Grenzabstandes bei Bepflanzungen entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze. Hier war regelmäßig auf die Verjährungsfrist zur Geltendmachung von Abwehransprüchen sowie auf das der Beschreitung des Rechtswegs vorgeschaltete Schiedsverfahren hinzuweisen.

Anlass für Streitigkeiten zwischen Grundstücksnachbarn war auch die Errichtung von Einfriedungen und Sichtschutzzäunen sowie kleinerer Bauten in unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze. Die Mitglieder informierten sich ferner über die Verkehrssicherungspflicht von Eigentümern hinsichtlich des Baumbestandes auf ihrem Grundstück sowie hinsichtlich der von Dritten mitbenutzten Wege und Flächen, auch soweit sich diese auf öffentlichem Grund befanden.

Die rechtlichen Beziehungen zwischen Grundstücksnachbarn mit gemeinsamen Grenzflächen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Wärmedämmung spielten in der Beratung keine Rolle.

■ Die verschärften Regelungen der Energieeinsparverordnung 2014 veranlassten die Mitglieder, noch stärker als im Vorjahreszeitraum die **Energieberatung** des Vereins in Anspruch zu nehmen. Im Mittelpunkt des Interesses stand die Pflicht zur nachträglichen Dämmung der obersten Geschossdecke von Wohngebäuden. Anlässlich der neu eingeführten Verpflichtung zum Austausch älterer Heizkessel war vielfach zu klären, ob Alternativen zu einer herkömmlichen Heizungsanlage im konkreten Fall sinnvoll seien. Weiterer Schwerpunkt der Beratung waren Fragen zu Ursachen und Beseitigung von Schimmel in Wohnungen sowie zu Lüftungstech-

nischen Maßnahmen. Die Mitglieder suchten ferner Rat vor Durchführung von Sanierungsmaßnahmen und legten hierzu Kostenangebote zur Beurteilung vor. Auch zu bereits erstellten Gutachten zu Gebäudeschäden und zum weiteren Vorgehen wurden Stellungnahmen des Vereins erbeten. Schließlich erstreckte sich die Beratung auf die Einschätzung bereits vorhandener Gebäudeschäden und die Wege zur Schadensbeseitigung.

■ Auch die **bautechnische Beratung** fand bei den Mitgliedern großen Zuspruch. Zwar nahmen Fragen zu geplanten Um- und Ausbauten selbst genutzter oder vermieteter Objekte geringfügig zu. Bei beabsichtigten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen und Nutzungsänderungen stagnierte der Beratungsbedarf hingegen. Der Beratungsbedarf zu Leistungen von Bauträgern verringerte sich deutlich, während er sich in Bezug auf Leistungen von Handwerkern vervielfachte. Beratungsgespräche zu Architektenrechnungen bewegten sich zahlenmäßig auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Bauschäden und Mängel in Wohnanlagen wurden insgesamt seltener zur Sprache gebracht.

Die Beratung zu einem beabsichtigten Kauf einer Eigentumswohnung vom Bauträger bzw. von Bestandsimmobilien sowie zu behördlichen Auflagen war leicht rückläufig.

Die Prüfung einer von einem Grundstücksnachbarn vorgelegten Genehmigungsplanung bzw. Fragen zu auf dem Nachbargrundstück ausgeführten Baumaßnahmen nahmen gegenüber dem Vorjahreszeitraum ebenso deutlich zu wie Fragen zur Berechnung der Wohnfläche.



Präsident Dr. Rolf Kornemann: „Mietpreisbremse ist verfassungswidriger Eingriff ins Eigentumsrecht. Haus & Grund Deutschland wird gerichtlich dagegen vorgehen.“

Jahreshauptversammlung

„**Dem Einbruch einen Riegel vorschieben**“ – unter diesem Titel referierte **Polizeipräsident Hubertus Andrä** über die Entwicklung der Einbruchssituation in München und die Möglichkeiten jedes Einzelnen, sich vor Einbrüchen zu schützen. Ein Blick auf die anderen deutschen Großstädte zeige, dass München nach wie vor die sicherste Millionenstadt in Deutschland und Europa sei. Zwischen 2010 und 2014 stieg die Zahl der Einbrüche auf zuletzt 1.426. Dies entspreche einer Steigerung um 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Andrä unterstrich die für die Einbruchopfer oftmals erheblichen, traumatischen Folgen, selbst wenn Opfer und Einbrecher nicht persönlich aufeinander getroffen und die materiellen Schäden durch Versicherungen abgedeckt waren. Die psychologische Streuwirkung eines Wohnungseinbruchs beschädige das Sicherheitsgefühl auch in der Nachbarschaft. Mit einem Rückgang der Einbruchszahlen im 1. Kalendervierteljahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr deute sich eine leichte Entspannung der Situation an. Doch nicht die absolute Zahl der Einbrüche, sondern die so genannte Häufigkeitszahl, d.h. die Zahl der Einbrüche pro 100.000 Einwohner, sei Maßstab für das Risiko, Opfer eines Einbruchs zu werden. Hier belege München in Deutschland den 1. Platz, mit großem Abstand zu Frankfurt am Main, Hamburg, Köln und Berlin. Auch die Aufklärungsquote sei in München doppelt so hoch wie in Berlin.

Die polizeilichen Maßnahmen setzten bereits mit der Beurteilung der Lage an. Negative Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, Fälle detailliert zu erfassen und

hierauf basierende Analysen zu erstellen, ermögliche der Polizei, eine Prognose für künftige Straftaten zu erstellen. Hierbei komme u.a. modernste Analysesoftware zur Anwendung. Doch auch herkömmliche Fahrzeugkontrollen können durch die hierbei gewonnenen Erkenntnisse zur Aufklärung oder Verhinderung von Einbrüchen führen. Die Bearbeitung der Einbruchsfälle erfolge zentralisiert. Die Zusammenarbeit mit der Justiz sei hervorragend. Auch während ihrer Haftzeit würden Täter zur Aufklärung von Straftaten befragt. Das Polizeipräsidium München sei in der internationalen Zusammenarbeit der Polizeibehörden, insbesondere für die Länder Südosteuropas, ein gefragter Ansprechpartner.

Die Intensität der Ermittlungsarbeit sei insgesamt auf verschiedenen Ebenen erhöht worden. So konnten z.B. 200 Einbrüche aufgeklärt werden, die auf das Konto nur einer Tätergruppe gingen.

Allerdings sei die Polizei bei der Bekämpfung der Einbruchskriminalität auf die Unterstützung der Bevölkerung angewiesen. Der Polizeipräsident ermutigte die Bürger, bei entsprechendem Verdacht die Polizei zu verständigen. Einen hohen Stellenwert habe für die Polizei die Prävention von Einbrüchen. Deshalb berate ein eigenes hierfür eingerichtetes Kommissariat kostenfrei und produktunabhängig zu möglichen Maßnahmen des Einbruchschutzes. Auch wenn es Einbrechern fast immer möglich sei, sich Zugang zu einem Objekt zu verschaffen, sei es entscheidend, den hierfür erforderlichen technischen und zeitlichen Aufwand und damit das Entdeckungsrisiko zu erhöhen. Circa

50 % der im Jahr 2014 in München registrierten Einbrüche seien im Versuchsstadium stecken geblieben.

In der Regel handle es sich um Gelegenheitstäter oder um arbeitsteilig vorgehende Banden. Das Ausspähen lohnenswerter Objekte, das Durchführen des Einbruchs und das Deponieren der Beute sowie ihr Abtransport außer Landes würden auf verschiedene Personen verteilt. Oftmals sei das Diebesgut bereits im Ausland, bevor das Opfer den Einbruch bemerkt habe. Das Polizeipräsidium München befürworte deshalb, Maßnahmen zum Einbruchschutz steuerlich zu fördern.

Die Bedrohung von Haus- und Wohnungseigentum nicht in Gestalt physischer Gewalt, sondern in Form von Gesetzen thematisierte hieran anschließend **Dr. Rolf Kornemann, Präsident von Haus & Grund Deutschland**, in seinem Referat **„Die Mietpreisbremse – Das Ende des Wohnungsbaus?“**.

Am 5. März 2015 ging die Große Koalition in Berlin richtig zur Sache: 630 der 631 Bundestagsabgeordneten stimmten für die Einführung der Mietpreisbremse. „Weniger Rendite für Vermieter – Mehr Soziales für Mieter“, so die Rechtfertigung von Bundesjustizminister Heiko Maas. Der Präsident von Haus & Grund Deutschland kritisierte eine tendenziöse Berichterstattung in den Medien, die weniger durch Kenntnis der Fakten als durch populistische Schlagwörter beherrscht gewesen sei. Für die SPD seien offenbar lediglich die Zahlen des Deutschen Mieterbundes maßgeblich gewesen.

Der Vorsitzende von HAUS + GRUND MÜNCHEN habe am Beispiel der Stadt München schon vor Jahren darauf hingewiesen, dass vor dem Hintergrund einer relativ stabilen Mietbelastungsquote der Staat mit Steuern, Gebühren und Abgaben selbst der eigentliche Preistreiber sei. Mit der Mietpreisbremse versuche der Staat nun, von seinem eigenen Versagen abzulenken. Kornemann warf den Journalisten vor, Fakten oftmals zu ignorieren. Auch den Politikern sei die schädliche Wirkung der Mietpreisbremse für den Wohnungsbau sowie ihre Verfassungswidrigkeit bekannt. Haus & Grund Deutschland werde deshalb auf dem Klageweg gerichtlich gegen die Mietpreisbremse vorgehen. Ein Rechtsgutachten bestätige diese Position. Die Mietpreisbremse stelle einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentumsrecht dar und sei eine unzulässige Einschränkung der Vertragsfreiheit. Sie sei auch nicht der Mieterschutz, als der sie dargestellt werde. Sie führe lediglich zu einem Zwangsrabatt auf die Miethöhe, egal ob ein Wohnungsuchender bedürftig sei oder nicht. Zudem werde ein Vermieter gezwungen, auch mit Verlust zu vermieten – ein Verstoß gegen das Verfassungsgebot der Verhältnismäßigkeit. Kornemann erläuterte

terte, der Mechanismus der Mietpreisbremse sei von Haus aus untauglich, ihr proklamiertes Ziel zu erreichen. Sie gehe von geographischen Geltungsbereichen aus. Entscheidend sei aber nicht, wo Wohnraum knapp sei, sondern für wen: Nämlich für einzelne Gruppen an einzelnen Orten. Zudem führe die Bestimmung der ortsüblichen Miethöhe zu immensen Problemen, wenn in der betreffenden Gemeinde kein Mietspiegel existiere oder dieser auf die zu vermietende Immobilie nicht anwendbar sei.

Durch die Mietpreisbremse werde keine einzige Wohnung zusätzlich geschaffen oder altersgerecht umgebaut. Durchsetzen würden sich auf dem Wohnungsmarkt hingegen einkommensstarke Mietinteressenten. Die Verdrängung alteingesessener Mieter durch zahlungskräftige jüngere Mieter werde sich beschleunigen. Der Staat erreiche damit genau das Gegenteil des von ihm proklamierten Ziels. In der Diagnose stimmten die Haus- und Wohnungseigentümer mit dem Staat überein – nicht aber in der Therapie. Wenn ein Wirtschaftsgut knapp sei, müsse man die Preise freigeben, so der Präsident von Haus & Grund Deutschland. Dann werde der Mangel absehbar ein Ende haben.

Fachseminare 2015

- Seminar „Betriebskosten leicht gemacht“ am 21.04.2015, 30.06.2015, 27.10.2015 und am 24.11.2015; Referentinnen: RAin Birgit Noack, RAin Martina Westner
- Seminar „Mietminderung & Mieterhöhung“ am 23.06.2015 und am 10.11.2015; Referentinnen: RAin Birgit Noack, RAin Martina Westner
- Seminar „Wohnungseigentumsrecht für Einsteiger und Profis mit aktueller Rechtsprechung“ am 30.09.2015; Referent: RA Detlef L. Sterns
- Seminar „Begründung, Beendigung und Abwicklung von Mietverhältnissen, Tipps für Vermieter/Verwalter von Wohn- und Geschäftsraummietobjekten“ am 24.03.2015, 09.10.2015 und am 09.2.2015; Referent: RA Detlef L. Sterns
- Seminar „Begründung, Beendigung und Abwicklung von Mietverhältnissen, Praxistipps für Vermieter/Verwalter von Wohn- und Geschäftsraummietobjekten“ am 28.04.2015, 14.07.2015 und am 20.10.2015; Referentinnen: RAin Kathrin Gerber, RAin Andrea Nasemann
- Seminar „Nachbarschaftsrecht, Praxistipps für Eigentümer, Vermieter, Verwalter von Wohn- und Gewerbeimmobilien und Wohnungseigentumsanlagen“ am 14.06.2015 und am 22.09.2015; Referentinnen: RAin Kathrin Gerber, RAin Andrea Nasemann
- Seminar „Was Immobilieneigentümer wissen sollten, Praxistipps für Eigentü-



Hubertus Andrä: „Wir befürworten die steuerliche Förderung von Maßnahmen zur Einbruchssicherung.“

- mer, Vermieter, Verwalter von Wohn- und Gewerbeimmobilien und Wohnungseigentumsanlagen“ am 23.04.2015 und am 29.09.2015; Referentinnen: RAin Kathrin Gerber, RAin Andrea Nasemann
- Seminar „Wohnungseigentumsrecht für Einsteiger und Profis mit aktueller Rechtsprechung“ am 30.09.2015; Referent: RA Detlef L. Sterns

Abendseminare:

- Seminar „Vorsorgevollmacht / Betreuungsverfügung / Patientenverfügung“ am 27.01.2015; Referenten: RAin Cäcilie Küsel, RA Stefan Spangenberg
- Seminar „Berliner Testament – ein einfaches Testament mit zahlreichen Fallstricken“ am 24.02.2015; Referenten: RAin Cäcilie Küsel, RA Stefan Spangenberg
- Seminar „Die Familiengesellschaft“ am 28.04.2015; Referent: RAin/StBin Agnes Fischl
- Seminar „Vorsorgevollmacht / Betreuungsverfügung / Patientenverfügung“ am 19.05.2015; Referenten: RAin Cäcilie Küsel, RA Stefan Spangenberg
- Seminar „Der Übergabevertrag – Richtig an die nächste Generation übergeben“ am 23.06.2015; Referentin: RAin/StBin Agnes Fischl
- Seminar „Die Familiengesellschaft“ am 21.07.2015; Referentin: RAin/StBin Agnes Fischl
- Seminar „Die steuerliche Bewertung von Immobilienvermögen“ am 22.09.2015; Referentin: RAin/StBin Agnes Fischl
- Seminar „Erben und Vererben“ am 20.10.2015; Referentin: RAin/StBin Agnes Fischl
- Seminar „Übergabevertrag vs. Familiengesellschaft“ am 24.11.2015; Referentin: RAin/StBin Agnes Fischl

- Seminar „Neues zum Erbschaftsteuerrecht“ am 15.12.2015; Referenten: RAin Cäcilie Küsel, RA Stefan Spangenberg

Pressewesen und Öffentlichkeitsarbeit

- Presse, Rundfunk und Fernsehen berichteten ausführlich über die **Jahreshauptversammlung am 22. April 2015**, auf der Polizeipräsident Hubertus Andrä zum Thema „Dem Einbruch den Riegel vorschieben“ sowie der Präsident von Haus & Grund Deutschland Dr. Rolf Kornemann zum Thema „Die Mietpreisbremse – Das Ende des Wohnungsbaus?“ referierten.
- Sämtliche Münchener Tageszeitungen berichteten über die **Auszeichnung** des Vereins als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer sowie über die Aufnahme des **30.000 Mitglieds** bei HAUS + GRUND MÜNCHEN.
- Bei der turnusmäßig stattfindenden Arbeitsgruppe der Landeshauptstadt München „**München für Klimaschutz**“ war der Verein durch RA Bernhard Stocker vertreten.
- Bei der **Münchener Wirtschaftstafel** von MdL a.D. Heinrich Traublinger, Präsident der Handwerkskammer für München und Oberbayern, 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, wurden wegen der großen Nach-

frage von den Referenten des Vereins mehrmals wiederholt.

- 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.
- In stark frequentierten U-Bahnhöfen informiert großflächige Plakatwerbung über die Ziele und Dienstleistungen des Vereins.
- Der Immobilienteil der Münchner Wochenanzeiger sowie die Wochenzeitung Hallo veröffentlichten unter der Rubrik „Die Expertenrunde“ regelmäßig **Interviews** mit Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten des Vereins zu aktuellen Rechtsfragen.
- In zahlreichen **öffentlichen Veranstaltungen** konnte der Verein die Interessen und Belange der Haus- und Wohnungseigentümer 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:

- **7.1.:** RA Dr. Benjamin Merkel erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** die Rechtsfolgen einer unzutreffenden Wohnflächenangabe in einer Vermietungsanzeige.
- **9.1.:** RA Rudolf Stürzer informiert im **Immostar** über den neuen § 12 Abs. 4 Grundbuchordnung, wonach Grundstückseigentümer vom Grundbuchamt Auskunft darüber verlangen können, wer in das Grundbuch ihres Grundstücks Einsicht genommen hat.
Ferner erläutert RA Rudolf Stürzer, in welchen Fällen Hauseigentümer für Schäden durch Dachlawinen haftbar gemacht werden können und wie eine solche Haftung vermieden werden kann.
- **10.1.:** Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zum gleichen Thema.
- **14.1.:** RAin Andrea Nasemann erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Frage, ob der Vermieter auch dann zur Kündigung wegen Eigenbedarf berechtigt ist, wenn er die vermietete Wohnung lediglich als Zweitwohnsitz nutzen will.
- **16.1.:** RA Rudolf Stürzer beantwortet in der **tz** Leserfragen zum Thema Haftung des Grundstückseigentümers für Sturmschäden an einem geparkten Pkw durch

abgebrochene Äste sowie zur Frage, ob ein Wohnungseigentümer berechtigt ist, sein abgemeldetes Auto auf dem gemeinschaftlichen Parkplatz abzustellen.

- **21.1.:** Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zur Frage der Haftung von Grundstückseigentümern für Schäden durch Bäume, die durch einen Sturm umgestürzt sind.
RAin Martina Westner erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** den zeitlich befristeten Ausschluss einer Mietminderung durch den Mieter bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters.
- **23.1.:** Der **Immostar** veröffentlicht ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zum gleichen Thema.
- **28.1.:** RAin Martina Westner erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, was Vermieter bei der Ankündigung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen beachten müssen.
- **30.1.:** Die **tz** veröffentlicht ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zur Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Mieter zur Unter- oder Weitervermietung seiner Wohnung berechtigt ist.
Ferner veröffentlicht die **tz** die Antwort von RA Rudolf Stürzer auf eine Leserfrage, ob es erlaubt ist, in einem Wohnhaus, das in einem reinen Wohngebiet gelegen ist, ein Gewerbe für einen Handwerksbetrieb anzumelden.
- **4.2.:** RAin Andrea Nasemann erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** die Frage, ob einem Mieter mit ausländischer Staatsangehörigkeit die Montage einer Parabolantenne gestattet werden muss oder der Mieter zum Empfang von Heimatsendern auf das Internet verwiesen werden kann.
- **6.2.:** Der **Immostar** veröffentlicht Presseinformationen des Vereins zu aktuellen Urteilen aus dem Miet- und Wohnungsrecht.
- **7./8.2.:** RA Martin Sauer gibt im Interview mit dem **Münchner Merkur** und der **tz** Tipps zu einem Wintercheck von Haus und Wohnung und erläutert, wie Immobilien vor Winterschäden geschützt werden können.
- **9.2.:** Die Fachzeitschrift **immobilienwirtschaft** berichtet in der Februar-Ausgabe über die Neuauflage des von den RAinnen Birgit Noack und Martina Westner verfassten Buchs „Betriebskosten in der Praxis“ und veröffentlicht einen Beitrag von RAin Birgit Noack über die häufigsten Fehlerquellen in Betriebskostenabrechnungen. Die **Verbandszeitschrift** von **Haus + Grund Köln** stellt in der Februar-Ausgabe die Bücher „Mietrecht für Vermieter von A-Z“ von Stürzer/Koch und „Mietminderung und Mietmängel“ von Noack/Westner vor.

- **11.2.:** RA Martin Sauer erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Frage, ob Mieter zum Abstellen von Gegenständen auf gemeinschaftlichen Flächen, z.B. im Treppenhaus berechtigt sind.
- **17.2.:** Die **tz** veröffentlicht ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zu den Vor- und Nachteilen von Staffel- und Indexmieten.
- **18.2.:** RA Martin Sauer erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** die Rechtslage nach dem Tod eines alleinstehenden Mieters hinsichtlich der Kündigungsmöglichkeiten sowie der Haftung der Erben für rückständige Mieten, Renovierungsmaßnahmen und Schäden an der Mietsache.
- **20.2.:** RA Rudolf Stürzer erläutert im **Immostar** die neue Rechtsprechung zur Zulässigkeit des Rauchens auf dem Balkon von Miet- und Eigentumswohnungen.
Ferner veröffentlicht der **Immostar** Presseinformationen des Vereins zur Wirksamkeit von vertraglichen Renovierungsfristen sowie zur Frage, wann ein Mieter zur Mietminderung wegen Lärmstörungen berechtigt ist.
- **21./22.2.:** RAin/StBin Agnes Fischl erläutert im **Münchner Merkur** und der **tz** in der Rubrik „Leser fragen – Experten antworten“, was unverheiratete Paare beachten sollten, wenn ein Partner ein Haus mitfinanzieren will, das auf einem im Eigentum des anderen stehenden Grundstücks errichtet werden soll.
- **25.2.:** RAin Birgit Noack erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Frage, ob ein Mieter zur Minderung der Miete berechtigt ist, wenn bei einer Trinkwasserprobe eine Überschreitung des Grenzwertes für Legionellen festgestellt wurde.
- **26.2.:** RA Rudolf Stürzer nimmt in der Zeitschrift **Lichtblick** Stellung zu einem neuen Urteil des LG München I, wonach dem Mieter in einem Mehrfamilienhaus das Spielen eines Schlagzeugs nicht gänzlich untersagt, jedoch auf 30 Minuten täglich begrenzt werden kann.
- **3.3.:** Die **tz** veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Rudolf Stürzer zur Frage, ob ein Mieter wegen angeblich störenden Geräuschen durch eine neu eingebaute Lüftungsanlage zur Minderung der Miete berechtigt ist.
- **4.3.:** RA Rudolf Stürzer erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** die neuen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV), wonach auch private Vermieter und Verkäufer bei Vermietung und Verkauf einer Immobilie bereits in der Annonce, z.B. in der Zeitung oder im Internet den Energieverbrauch der Immobilie angeben müssen.
- **5.3.:** Der **Deutschlandfunk** sendet ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zur Kritik

von HAUS + GRUND MÜNCHEN an der Einführung einer Mietpreisbegrenzung bei Neuvermietungen.

■ **6.3.:** **Süddeutsche Zeitung** und **tz** veröffentlichen eine Stellungnahme von RA Rudolf Stürzer zu den negativen Auswirkungen einer Mietpreisbremse auf den Mietwohnungsmarkt.

■ **7./8.3.:** RAin Kathrin Gerber erläutert im Interview mit dem **Münchner Merkur** und der **tz**, wie eine selbst genutzte Immobilie steuergünstig vererbt werden kann.

RA Simon Koch nimmt im **Münchner Merkur** und der **tz** Stellung zur Frage, ob der Vermieter dulden muss, dass der Mieter in der Mietwohnung Klavierunterricht erteilt.

■ **9.3.:** Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der Abendschau ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zu den negativen Auswirkungen der vom Deutschen Bundestag beschlossenen Mietpreisbremse auf den Wohnungsmarkt.

■ **11.3.:** RA Dr. Benjamin Merkel erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Frage, ob der Vermieter bei Mietrückständen auch während des laufenden Mietverhältnisses auf die Mietkaution zugreifen darf.

■ **13.3.:** RA Rudolf Stürzer gibt im Interview mit der **tz** Tipps, wie sich Vermieter über die Bonität von Mietinteressenten informieren können.

Ferner erläutert RA Rudolf Stürzer die Frage, ob ein Mieter zur Reduzierung der umgelegten Hausmeisterkosten berechtigt ist, wenn dieser Arbeiten nach seiner Ansicht nicht ordnungsgemäß ausführt.

■ **14./15.3.:** RA Rudolf Stürzer erläutert im **Münchner Merkur** und der **tz** neue Urteile zur Kündigung des Mietverhältnisses wegen einer unzulässigen Vermietung der Wohnung als Ferienwohnung sowie zur Umlage von Kosten der Gartenpflege.

■ **18.3.:** RA Bernhard Stocker erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** die Rechtslage, wenn ein Mietvertrag mit mehreren Parteien (z.B. Ehepartner, Lebensgefährte) abgeschlossen ist und ein Mieter aus der Wohnung auszieht und aus dem Mietverhältnis ausscheiden will.

■ **20.3.:** Der **Immostar** veröffentlicht ein Interview mit RAin Birgit Noack zu den 12 größten Fehlern in der Betriebskostenabrechnung.

Ferner veröffentlicht der **Immostar** Presseinformationen des Vereins zu aktuellen Urteilen aus dem Miet- und Wohnungsrecht.

■ **21.3.:** RA Rudolf Stürzer erläutert in der Wochenzeitung **Hallo** ein neues Urteil des KG Berlin zur Frage, ob der Vermieter zur Durchsetzung seiner Ansprüche, z.B. auf Zahlung von Miete oder Betriebskosten berechtigt ist, die Versorgung der Mieträume mit Wasser und Energie zurückzuhalten.

■ **25.3.:** Anhand des Beispiels eines Lesers, für dessen Wohnung der Mietwert

nach dem neuen Münchner Mietspiegel gesunken ist, erläutert RA Rudolf Stürzer im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Gründe, warum der neue Mietspiegel 2015 für einen großen Teil der Mietwohnungen – entgegen der tatsächlichen Mietentwicklung – niedrigere Mieten ausweist als der Mietspiegel 2013.

■ **28./29.3.:** **Münchner Merkur** und **tz** veröffentlichen in der Rubrik „Leser fragen – Experten antworten“ ein Interview mit RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke zur Frage, ob und ggf. in welchem Umfang ein Wohnungsmieter die Räume auch für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke nutzen darf.

■ **1.4.:** Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zur Frage der Haftung von Grundstückseigentümern für Sturmschäden auf dem Nachbargrundstück, z.B. durch umgestürzte Bäume.

RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke erläutert im Interview mit **Hallo** die Verpflichtung des Grundstückseigentümers zum Rückschnitt von Zweigen und Ästen, die auf das Nachbargrundstück hinüberraigen.

■ **2.4.:** Der **Immostar** veröffentlicht ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zum gleichen Thema sowie eine Presseinformation des Vereins zu dem neuen Urteil des BGH vom 18.3.2015, wonach Mieter einer unrenovierten Wohnung durch Formularmietvertrag nicht mehr zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet werden können.

■ **4.4.:** Das **Samstagsblatt** veröffentlicht Presseinformationen des Vereins zu neuen Urteilen, wonach Mieter bei Lärmbeeinträchtigungen durch Waschmaschine oder Trockner nicht zu einer Mietminderung berechtigt sind und Vermieter beim Umzug des Mieters in betreutes Wohnen einen Verzicht auf die Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen an bestimmte Bedingungen knüpfen können.

RAin Andrea Nasemann erläutert im Interview mit **Münchner Merkur** und **tz** die Haftung von privaten Umzugshelfern für Schäden.

■ **8.4.:** Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der Rundschau ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zur Frage, wie bei einem Immobilienkauf Steuern gespart werden können.

RA Bernhard Stocker erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** einen neuen Beschluss des LG München I, wonach dem Mieter nach einer wirksamen Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs eine gewisse Verschlechterung seiner Wohnsituation zumutbar ist.

■ **15.4.:** Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht ein Interview mit RA Simon Koch zur Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Mieter zur Untervermietung seiner Wohnung berechtigt ist.

■ **17.4.:** RA Rudolf Stürzer beantwortet in der **tz** Leserfragen zum Nachbarschaftsrecht.

In der **tz**-Serie „Der Bürgeranwalt“ nimmt RA Rudolf Stürzer Stellung zur Ablehnung eines Bauantrages auf Erweiterung einer Kinderkrippe durch die Lokalbaukommission.

■ **22.4.:** RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** ein neues Urteil des AG München, wonach der Vermieter bei einer erforderlichen Erneuerung von Fenstern der Mietwohnung nicht an die Farbe der bisherigen Fenster gebunden ist, sondern diese frei wählen kann. Der **Bayerische Rundfunk** sendet im Mittagmagazin ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zu den Themen der Pressekonferenz anlässlich der Jahreshauptversammlung.

■ **23.4.:** **Süddeutsche Zeitung, Abendzeitung, Münchner Merkur, tz** und **Bild München** berichten über die Themen der Pressekonferenz des Vereins anlässlich der Jahreshauptversammlung.

- Neuer Städtischer Bericht zur Wohnungssituation
- Stadt unterdrückt Daten über Mietbelastung der Münchner
- Münchner Mietspiegel 2015
- Sind die Mieten in München schon wieder gesunken?
- Mietpreisbremse
- 50 Millionen Euro weniger für den Fiskus

■ **24.4.:** **München TV** 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.

RA Rudolf Stürzer beantwortet in der **tz** Anfragen von Lesern zum Nachbarschafts- und Wohnungseigentumsrecht.

■ **25.4.:** Das **Samstagsblatt** berichtet über die Kritik von RA Rudolf Stürzer an dem soeben erschienenen Bericht der Stadt über die Wohnungssituation in München, der – anders als bisher – keine Zahlen über die Mietbelastung von Münchens Bürger(innen) enthält.

Im **Münchner Merkur** und der **tz** erläutert RA Rudolf Stürzer ein neues Urteil des BGH, wonach der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt ist, wenn der Mieter sich weigert, notwendige Instandsetzungsarbeiten zu dulden, z.B. dem Vermieter oder dessen Hausverwaltung keinen Zutritt zur Wohnung gewährt.

■ **27.4.:** RA Rudolf Stürzer diskutiert auf dem Podium des **münchner immobilien fokus** mit dem Vorsitzenden des Münchner Gutachterausschusses Helmut Thiele und Experten aus der Wohnungswirtschaft über die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise in München.

■ **29.4.:** RA Benjamin Merkel erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** die Rechte des Vermieters bei Verlust von Wohnungsschlüsseln durch den Mieter. Die Wochenzeitung **Hallo** berichtet über den rasanten Anstieg der Mitgliederzahl bei HAUS + GRUND MÜNCHEN und die negativen Auswirkungen der Mietpreisbremse auf das Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern.

■ **30.4.:** Der **Immostar** berichtet über die wiederholte Auszeichnung des Vereins als erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet und veröffentlicht die Presseinformationen zu den Themen der Jahreshauptversammlung.

Ferner veröffentlicht der **Immostar** Presseinformationen des Vereins zu neuen BGH-Urteilen, wonach Mietgerichte bei einer Klage des Vermieters wegen Eigenbedarfs dessen Wohnvorstellungen respektieren müssen und Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt sind, wenn der Mieter die Durchführung von erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen verweigert, z.B. keinen Zutritt zur Mietwohnung gewährt.

■ **6.5.:** Die **Abendzeitung** veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Rudolf Stürzer zu den negativen Auswirkungen der sog. Mietpreisbremse auf den Münchner Wohnungsmarkt.

RA Georg Hopfensperger erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Ansprüche von Wohnungseigentümern auf Behebung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum.

■ **13.5.:** Der **Bayerische Rundfunk** berichtet über die Kritik von HAUS + GRUND MÜNCHEN an den realitätsfremden Werten des neuen Münchner Mietspiegels. RAin Birgit Noack erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** die Möglichkeiten einer Mieterhöhung im bestehenden Mietverhältnis.

■ **15.5.:** Der **Immostar** berichtet über die Frühjahrsrunde des münchener immobilien fokus im Literaturhaus, auf dem RA Rudolf Stürzer und RAin/StBin Agnes Fischl mit dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses Helmut Thiele und Experten aus der Wohnungswirtschaft über die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise in München diskutieren.

■ **16./17.5.:** RA Simon Koch erläutert im Interview mit dem **Münchner Merkur** und der **tz** in der Rubrik „Leser fragen – Experten antworten“ ein neues Urteil des BGH zur Frage, ob Mieter zur Erteilung von Klavierunterricht in der Mietwohnung berechtigt sind.

RAin Claudia Ziegelmayer erläutert im Interview mit dem **Münchner Merkur** und der **tz**, ob ein Erbbaurecht eine Alternative zum Kauf einer Immobilie ist und was dabei unbedingt beachtet werden muss.

■ **20.5.:** RAin Astrid Congiu-Wehle erläutert im Interview mit den **Münchner Wo-**

chenanzeigern die Rechtslage bei Scheidung und Auszug eines Ehepartners aus der Mietwohnung.

■ **21.5.:** Die Fachzeitschrift „**Berliner Grundeigentum**“ sowie die **Verbandszeitschrift** von **Haus + Grund Köln** berichten jeweils in der Mai-Ausgabe über das neue Buch „Mietverhältnisse beenden“, das von den Mitarbeiterinnen der Rechtsabteilung RAin Kathrin Gerber und Andrea Nasemann verfasst wurde.

■ **22.5.:** RA Rudolf Stürzer erläutert im Interview mit der **tz** die Verpflichtung des Mieters zum Rückbau von baulichen Änderungen und zur Herstellung des ursprünglichen Zustandes bei Beendigung des Mietverhältnisses.

■ **23./24.5.:** Der **Münchner Merkur** und die **tz** veröffentlichen ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zur Forderung von HAUS + GRUND MÜNCHEN, Maßnahmen zur Verbesserung der Einbruchssicherheit auch bei selbst genutzten Häusern und Wohnungen steuerlich zu fördern.

Das **Samstagsblatt** veröffentlicht ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zur Frage, wie der Bau von Mietwohnungen für Investoren attraktiver gemacht werden kann.

■ **27.5.:** RAin Kathrin Gerber erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** die Ansprüche eines Wohnungseigentümers, in dessen Räume Feuchtigkeitsschäden aufgrund einer defekten Dachterrassenabdichtung entstanden sind.

■ **28.5.:** Der **Münchner Merkur** veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Rudolf Stürzer zu den Auswirkungen des ab 01.06. geltenden Bestellerprinzips bei der Vermittlung von Mietwohnungen auf die Wohnungswirtschaft.

■ **29.5.:** Der **Immostar** berichtet über die stark gestiegenen Mitgliederzahlen sowie die Auszeichnung des Vereins als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer und veröffentlicht Presseinformationen des Vereins zu neuen Urteilen aus dem Immobilienbereich.

■ **1.6.:** Das **Bayerische Fernsehen** (Abendschau), **Radio Arabella** und **Radio Gong** senden Interviews mit RA Rudolf Stürzer zu den Auswirkungen des sog. Bestellerprinzips, wonach bei der Vermietung von Wohnungen grundsätzlich der Vermieter zur Zahlung einer Maklerprovision verpflichtet ist sowie zu den negativen Auswirkungen der Mietpreisbremse auf den Wohnungsmarkt und die Mieten. Die **Abendzeitung** veröffentlicht eine Stellungnahme des Vereins zum Vorgehen beim Auftreten von Baumängeln.

■ **2.6.:** Die **tz** veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Rudolf Stürzer zur Verpflichtung des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses Ein- und Umbauten rückgängig zu machen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

■ **3.6.:** RA Rudolf Stürzer erörtert im Gespräch mit dem **Münchner Polizeipräsidenten Hubertus Andrä** die Situation von wohnungssuchenden Polizeibeamten in München und die Gebäudesituation der Polizeidienststellen im Bereich des Polizeipräsidiums München.

RAin Martina Westner erörtert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, ob der Mieter bei Umstellung der Beheizung eines Mehrfamilienhauses auf Wärmecontracting zur Tragung der dadurch bedingten höheren Heizkosten verpflichtet ist.

■ **6.6.:** Der **Münchner Merkur** veröffentlicht eine Stellungnahme des Vereins zur Rechtslage beim Grillen auf dem Balkon.

■ **10.6.:** RAin Andrea Nasemann erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo**, ob der Vermieter wegen Eigenbedarfs kündigen kann, wenn er die gekündigte Wohnung lediglich als Zweitwohnung nutzen will.

■ **11.6.:** RA Rudolf Stürzer erläutert in der Juni-Ausgabe der Zeitschrift **Lichtblick** ein Urteil des LG Köln, wonach Mieter wegen energetischen Mängeln nicht zur Minderung der Miete berechtigt sind.

■ **12.6.:** Der **Immostar** veröffentlicht mehrere Presseinformationen des Vereins zu aktuellen Urteilen aus dem Miet- und Immobilienrecht.

RA Rudolf Stürzer erläutert in der **tz**, wie Wohnungseigentümer gegen einen von der Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschluss vorgehen können.

■ **13.6.:** RA Rudolf Stürzer erläutert in der **Abendzeitung**, warum in München deutlich mehr Wohnungen modernisiert und saniert werden als im Bundesdurchschnitt.

■ **17.6.:** RA Simon Koch erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, ob Mieter zur Minderung der Miete berechtigt sind, wenn der Vermieter seinen Verpflichtungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV), z.B. zur Dämmung der obersten Geschossdecke nicht nachkommt.

■ **18.6.:** Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Rudolf Stürzer zu den Gründen, warum das Instrument der „sozialgerechten Bodennutzung“ zu höheren Kaufpreisen bei freifinanzierten Wohnungen führt.

■ **20./21.6.:** Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Rudolf Stürzer zu den Gründen für die zunehmende Zahl von Arztpraxen und Medizinzentren in der Münchner Sonnenstraße. RA Rudolf Stürzer erläutert im Interview mit dem **Münchner Merkur** und der **tz**, was bei der Auswahl und dem Kauf einer Immobilie beachtet werden sollte.

■ **24.6.:** RAin Martina Westner erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo**, was Vermieter bei Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung beachten sollten.



Die Mitarbeiter der Rechtsabteilung (v.l.n.r.): Reihe vorne: RA Florian Wies⁶, RA Michael Koch³ – stellvertr. Vorsitzender, RA Rudolf Stürzer – Vorsitzender Haus + Grund München, RAin Ariane Schlegel³, RAin/StBin Agnes Fischl⁴, RAin Claudia Ziegelmayer¹, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, RAin Martina Westner, RAin Melanie Sterns-Kolbeck³, RA Simon Koch, RA Detlef Sterns, RA Francesco di Pace⁵
Reihe mitte: RA Harald Spöth³, 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

■ **25.6.:** Die **Süddeutsche Zeitung** berichtet über die Auszeichnung des Vereins als erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet.

■ **26.6.:** Der **Bayerische Rundfunk** sendet ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zum Thema „Heiz- und Betriebskosten“ sowie ein Interview mit RAin Birgit Noack zum Thema „Rauchmelder“.

RA Rudolf Stürzer gibt in der **tz** Tipps, welche Schritte Haus- und Wohnungseigentümer beim Auftreten von Baumängeln unternehmen sollten; ferner erörtert RA Rudolf Stürzer die Frage, ob Eigentümer und Mieter in einem Mehrfamilienhaus verpflichtet sind, sich an den von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Internetzugang anzuschließen.

■ **27./28.6.:** Der **Münchner Merkur** und die **tz** veröffentlichen eine Stellungnahme von RA Rudolf Stürzer zu den negativen Auswirkungen der sog. Mietpreisbremse auf den Wohnungsmarkt; ferner berichten **Münchner Merkur** und **tz** über die Auszeichnung des Vereins als erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet.

■ **1.7.:** RAin Andrea Nasemann erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** das neue BGH-Urteil zu Schönheitsreparaturen, wonach ein Mieter zur Durchführung von Malerarbeiten vertraglich nur noch dann verpflichtet werden kann, wenn ihm die Wohnung bei seinem Einzug renoviert übergeben wurde.

■ **2.7.:** Der **Münchner Merkur** veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Rudolf Stürzer zur Frage, wie Vermieter auf das neue Bestellerprinzip bei der Vermittlung von Wohnungen reagieren.

■ **3.7.:** RA Rudolf Stürzer beantwortet in der **tz** Leserfragen zum Thema Heizkosten sowie zur Frage, was ein Grundstückseigentümer unternehmen kann, wenn Pflanzen und Unkraut vom Nachbargrundstück auf sein Grundstück hinüberwachsen.

■ **6.7.:** Das **IHK-Magazin** für München und Oberbayern berichtet in der Juli-Ausgabe über die Auszeichnung des Vereins als erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet.

■ **7.7.:** RA Rudolf Stürzer nimmt in der **tz** Stellung zur Frage, ob ein Mietverhältnis wegen Zerrüttung des Vertrauensverhältnisses zwischen Vermieter und Mieter gekündigt werden kann.

■ **8.7.:** RA Rudolf Stürzer erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** anhand von konkreten Beispielen, dass der **Münchner Mietspiegel 2015** – im Gegensatz zur tatsächlichen Mietentwicklung – sinkende Mietwerte gegenüber dem **Mietspiegel 2013** ausweist.

Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zur Frage, was beim Kauf und der Finanzierung von Immobilien beachtet werden sollte.

■ **9.7.:** RA Rudolf Stürzer erläutert in der **tz** die Gründe für den Leerstand von Wohnungen.

■ **10.7.:** Der **Immostar** veröffentlicht die Glückwünsche von RA Rudolf Stürzer zur 300. Ausgabe.

Ferner berichtet der **Immostar** über Presseinformationen des Vereins zu neuen Urteilen aus dem Immobilienrecht sowie zur Auszeichnung von HAUS + GRUND MÜNCHEN als erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet.

■ **13.7.:** RA Rudolf Stürzer nimmt in der **Süddeutschen Zeitung** Stellung zur Frage, ob das neu eingeführte Bestellerprinzip bei der Vermittlung von Mietwohnungen zu höheren Mieten führen wird.

■ **15.7.:** Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichen ein Interview mit RA Martin Sauer zur Frage der Zulässigkeit einer Videoüberwachung in Mehrfamilienhäusern.

■ **18./19.7.:** Der **Münchner Merkur** berichtet über die Ausführungen von RA Michael Koch zur Mietpreisbremse auf dem 6. **Münchner Mietgerichtstag** im Justizpalast.

■ **22.7.:** RA Martin Sauer erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** die Frage, ob Mieter zum Abstellen von Gegenständen auf gemeinschaftlichen Flächen, z.B. im Treppenhaus berechtigt sind.

■ **24./25.7.:** RAin Claudia Ziegelmayr erläutert im Interview mit dem **Münchner Merkur** und der **tz**, wie mit einer vorzeitigen Übertragung von Immobilien auf die Kinder Erbschaftsteuer gespart werden kann und was dabei beachtet werden sollte.

■ **27.7.:** Die Zeitschrift „**immobilien vermieten & verwalten**“ berichtet über die Neuauflage des Vermieter-Lexikons Stürzer/Koch.

■ **29.7.:** RA Rudolf Stürzer erläutert in der Wochenzeitung **Hallo**, wie sich Vermieter vor Mietnomaden und Messis schützen können.

Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlichten ein Interview mit RA Harald Spöth zur Frage, ob der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt ist, wenn der Mieter den Zutritt zur Wohnung zur Durchführung notwendiger Instandsetzungsarbeiten verweigert.

■ **31.7.:** Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der Rundschau ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zu den Auswirkungen der Mietpreisbremse, die ab 01.08. auch in zahlreichen bayerischen Städten und Gemeinden gilt.

■ **1./2.8.:** **Münchner Merkur** und **tz** berichten über die Kritik des Vereins und die negativen Auswirkungen der Mietpreisbremse auf den Wohnungsmarkt.

■ **5.8.:** RAin Birgit Noack erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo**, ob und unter welchen Voraussetzungen Mieter bei Überschreitung des Grenzwertes für Legionellen im Trinkwasser zur Minderung der Miete berechtigt sind.

■ **8./9.8.:** RAin Birgit Noack erläutert im **Münchner Merkur** und der **tz** in der Serie „Leser fragen – Experten antworten“, unter welchen Voraussetzungen Haus- und Wohnungseigentümer zur Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen verpflichtet sind.

■ **12.8.:** RA Simon Koch erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** das sog. Hammerschlag- und Leiterrecht von Grundstücksnachbarn.

■ **15./16.8.:** Der **Münchner Merkur** und die **tz** veröffentlichen ein Interview mit RAin Kathrin Gerber zu den Ansprüchen eines Wohnungseigentümers bei Schäden durch eine defekte Abdichtung einer Dachterrassenwohnung.

■ **18.8.:** RA Rudolf Stürzer nimmt im **Münchner Merkur** und der **Süddeutschen Zeitung** Stellung zur Rendite und zur Nachfrage nach Studentenwohnungen und zu den Auswirkungen eines Förderprogramms des Bundesbauministeriums.

■ **19.8.:** RA Dr. Benjamin Merkel erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** die Frage, ob der Vermieter bei Mietrückständen auch während des laufenden Mietverhältnisses auf die Mietkaution zugreifen darf.

■ **20.8.:** Das **Amtsblatt der Landeshauptstadt München** veröffentlicht eine Buchbesprechung des von den RAinnen Kathrin Gerber und Andrea Nasemann verfassten, jetzt neu erschienenen Buches „Mietverhältnisse beenden“.

■ **21.8.:** Der **Immostar** veröffentlicht ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zur geplanten Einführung eines Fach- und Sachkundenachweises für Makler und Hausverwalter.

■ **22.8.:** Die **Abendzeitung** berichtet über die Neuauflage des Vermieter-Lexikons Stürzer/Koch.

■ **26.8.:** RA Bernhard Stocker erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Frage, ob in einer Wohnungseigentumsanlage eine Ladeneinheit auch als Eisdiele genutzt werden darf.

■ **29./30.8.:** RA Rudolf Stürzer nimmt in der **tz** Stellung zur Frage, wie viele Mietwohnungen in München in privater Hand sind.

Im **Münchner Merkur** und der **tz** erläutert RA Rudolf Stürzer, was beim Kauf einer Immobilie beachtet werden sollte.

■ **1.9.:** In der Zeitschrift **Lichtblick** erläutert RA Rudolf Stürzer ein Urteil des KG Berlin, wonach eine lediglich aus Gefälligkeit gestattete Gartennutzung vom Vermieter jederzeit widerrufen werden kann.

■ **2.9.:** Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Rudolf Stürzer zu den Plänen des Bauministeriums, die degressive Abschreibung für Neubauten wieder einzuführen.

RA Bernhard Stocker erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** einen Beschluss des LG München I, wonach der Mieter nach einer wirksamen Kündigung des Vermieters (z.B. wegen Eigenbedarfs) die Räumung der Wohnung nicht allein deshalb verweigern kann, weil sich dadurch die Wohnsituation seiner Familie verschlechtern würde, z.B. durch längere Wege zur Arbeitsstätte, Schule oder Kita.

■ **9.9.:** RAin Martina Westner erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, zu welchen Tageszeiten ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten ausgeführt werden dürfen.

■ **10.9.:** Das **Amtsblatt der Landeshauptstadt München** berichtet über die Neuauflage des von den RAinnen Birgit Noack und Martina Westner verfassten Buches „Betriebskosten in der Praxis“.

■ **11.9.:** Die **Verbandszeitschrift** von **Haus + Grund Köln** berichtet in der September-Ausgabe über die Neuauflage des Vermieter-Lexikons Stürzer/Koch.

■ **16.9.:** In der Wochenzeitung **Hallo** erläutert RA Rudolf Stürzer ein neues Urteil des LG Berlin, wonach der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt ist, wenn der Mieter die Wohnung trotz Abmahnung

weiterhin zur Vermietung an Touristen anbietet.

RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** ein neues Urteil des AG München, wonach im Falle der Erneuerung von Außenfenstern allein der Vermieter über die Wahl der Farbe entscheiden kann.

■ **17.9.:** Die Fachzeitschrift **Deutsche Wohnungswirtschaft (DWW)** stellt in der September-Ausgabe das von den RAinnen Kathrin Gerber und Andrea Nasemann verfasste Buch „Mietverhältnisse beenden“ vor.

■ **18.9.:** Die Buchhandlung **Hugendubel** München, Marienplatz präsentiert in den Monaten September und Oktober auf einem eigenen Ausstellungsstand die von Vorstand und Mitarbeiter(innen) der Rechtsabteilung verfassten Bücher zum Immobilienrecht.

■ **21.9.:** RA Bernhard Stocker begrüßt in den Seminarräumen von HAUS + GRUND MÜNCHEN die Mitglieder der „**Aktionsgemeinschaft Attraktive Innenstadt**“ der Landeshauptstadt München zur Erörterung des Themas „Erweiterung der Fußgängerzone Sendlingerstraße“.

■ **23.9.:** RA Martin Sauer erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, was Vermieter bei der Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen in der Mietwohnung beachten müssen.

Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Rudolf Stürzer zu einem neuen Urteil über die Frage des sog. Mindeststandards, den eine Mietwohnung aufweisen muss.

■ **30.9.:** Der **Bayerische Rundfunk** sendet ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zu Fragen der Finanzierung einer Eigentumswohnung sowie ein Interview mit RA Georg Hopfensperger zu Fragen aus dem Wohnungseigentumsrecht.

■ **30.9.:** RA Georg Hopfensperger erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** die Rechte von Wohnungseigentümern, denen durch Mängel am Gemeinschaftseigentum (z.B. undichtes Dach) Schäden in ihrer Wohnung entstehen.

■ **1.10.:** In der Zeitschrift **BISS** nimmt RA Rudolf Stürzer Stellung zu den Gründen für den Leerstand von Wohnungen und widerspricht dem Aufruf des Mietervereins München und dem „Bündnis bezahlbares Wohnen“, der Stadtverwaltung leer stehende Wohnungen zu melden.

■ **2.10.:** Der **Immostar** berichtet über die Neuauflage der von Vorstand und Mitarbeiter(innen) des Vereins verfassten Bücher „Vermieter-Lexikon“, „Vermieter-Praxishandbuch“, „Praxishandbuch Wohnungseigentum“ und „Immobilien Eigentum kompakt“.

Ferner berichtet der **Immostar** über die Auszeichnung des Vereins als bundesweit erfolgreichste Vertretung der Haus- und

Wohnungseigentümer und veröffentlicht Presseinformationen des Vereins zu neuer Rechtsprechung aus dem Miet- und Immobilienrecht.

■ **3./4.10.:** RA Rudolf Stürzer erläutert im Interview mit dem **Münchener Merkur** und der **tz**, was Bauherren bei der Errichtung von Neubauten beachten sollten.

■ **6.10.:** In der **Süddeutschen Zeitung** erscheint anlässlich des 70jährigen Bestehens der Süddeutschen Zeitung eine Anzeige des Vereins mit Glückwünschen und einem Bericht über die Dienstleistungen und die Auszeichnung des Vereins als bundesweit erfolgreichste Vertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.

■ **7.10.:** RA Dr. Benjamin Merkel erläutert im Interview mit den **Münchener Wochenanzeigern** ein neues Urteil des BGH, wonach Mieter wegen Lärm durch spielende Kinder grundsätzlich nicht zur Minderung der Miete berechtigt sind.

■ **9.10.:** Die **tz** veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Rudolf Stürzer zur Frage, ob ein Wohnungseigentümer den über ihm wohnenden Miteigentümer verbieten kann, auf seinem Balkon Blumenkästen mit Geranien anzubringen. Die Wochenzeitung **Hallo** berichtet über die Auszeichnung des Vereins als erfolgreichste Interessensvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet.

■ **12.10.:** Die **Verbandszeitung** von **Haus + Grund Köln** berichtet über die neuen Bücher „Miete und Mieterhöhung“ der RAinnen Birgit Noack und Martina Westner und „Immobilienbesitz kompakt“ der RAinnen Kathrin Gerber und Andrea Nasemann.

■ **16.10.:** Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Rudolf Stürzer zu einem neuen Urteil des LG Hamburg, wonach Mieter berechtigt sind, in gewissem Umfang Dekorationen an der Außenseite der Wohnungseingangstüre anzubringen. Im **Immostar** nimmt RA Rudolf Stürzer Stellung zu einem Urteil des OLG Hamm zur Frage, welche Geräuschbelästigungen von Grundstückseigentümer hingenommen werden müssen.

■ **19.10.:** RA Rudolf Stürzer erläutert in der **Süddeutschen Zeitung**, mit welchen Maßnahmen die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auch für Investoren interessant gemacht werden könnte.

■ **21.10.:** RAin Ariane Schlegel erläutert im Interview mit den **Münchener Wochenanzeigern**, ob der Mieter den Einbau von Rauchmeldern durch den Vermieter auch dann dulden muss, wenn er bereits eigene Rauchmelder installiert hatte. RAin Astrid Congiu-Wehle erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** die Rechtslage nach Scheidung und Auszug



Die Geschäftsstelle: Untere Reihe (v.l.n.r.): Sabine Grasarevic, Angelika Fottner, Renate Neßlauer, Karina Haufe, Erna Strasser, Eva Stoiss
Obere Reihe (v.l.n.r.): Anita Gerlach, Vera Person-Böhm, Elisabeth Karner

eines Ehepartners aus der gemeinsam gemieteten Wohnung.

■ **23.10.:** In der **tz** erläutert RA Rudolf Stürzer, was ein Hauseigentümer unternehmen kann, wenn Regenwasser vom Nachbarhaus auf sein Grundstück geleitet wird.

■ **25.10.:** **Radio Arabella** sendet ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zur Frage, wer für die Beseitigung von Laub auf dem Gehweg verantwortlich ist.

■ **27.10.:** Die Fachzeitschrift **Das Grundeigentum** berichtet über das neue, von RAin Andrea Nasemann verfasste Buch „Vermietertipps für mehr Rentabilität“. RA Rudolf Stürzer diskutiert auf dem Podium des **münchener immobilien fokus** im Münchner Literaturhaus mit Experten aus der Wohnungswirtschaft über die Frage der Bezahlbarkeit von Münchens Wohnungsmieten.

■ **28.10.:** RAin Martina Westner erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** die Frage, ob Mieter zur Zahlung von erhöhten Heizkosten verpflichtet sind, die dadurch entstehen, dass der Vermieter den Betrieb der hauseigenen Zentralheizung aufgibt und auf Wärmelieferung durch einen Dritten (sog. Contracting) umstellt. Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht eine Presseinformation des Vereins zur Frage der Duldungspflichten bei Lärmbelästigungen.

■ **29.10.:** Die Abendzeitung berichtet über die Ausführungen von RA Rudolf Stürzer bei der Podiumsdiskussion des **münchener immobilien fokus** zum Thema „Bezahlbarkeit der Münchner Mieten“.

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

Der **Immostar** veröffentlicht Presseinformationen des Vereins zur Nachrüstpflicht von bestehenden Wohnungen mit Rauchmeldern sowie zu neuen mietrechtlichen Urteilen.

■ **31.10./1.11.:** RA Rudolf Stürzer gibt im **Münchener Merkur** und der **tz** Tipps, was Kaufinteressenten vor Abschluss eines notariellen Kaufvertrages beachten sollten.

■ **2.11.:** Der **Bayerische Rundfunk** sendet ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zur Frage, was Vermieter anlässlich der neuen Meldebestimmungen ab 1. November beachten müssen.

■ **4.11.:** RAin Birgit Noack erläutert im Interview mit den **Münchener Wochenanzeigern** die neuen, seit 1. November bestehenden Bestimmungen des Melderechts, wonach Vermieter beim Ein- und Auszug von Mietern zur Erteilung einer sog. Wohnungsgeberbestätigung verpflichtet sind.

■ **6.11.:** Der **Münchener Merkur** veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Rudolf Stürzer zum Aushang einer Hausverwaltung im Hausflur eines Mehrfamilienhauses, in dem vor einer Zunahme von Wohnungseinbrüchen durch Flüchtlinge gewarnt wird.

■ **7.11.:** Der **Spiegel** veröffentlicht ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zu den Gründen, warum die seit 01.08. geltende Mietpreisbremse negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben wird und zudem auch verfassungswidrig ist. Die Wochenzeitung **Hallo** veröffentlicht eine Presseinformation des Vereins zur



Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen Mieter nach der neuen Rechtsprechung des BGH zur turnusmäßigen Ausführung von Malerarbeiten verpflichtet werden können.

■ **11.11.:** RA Rudolf Stürzer erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo**, zu welchen Zeiten besonders lautstarke Laubbläser betrieben werden dürfen.

■ **12.11.:** RA Rudolf Stürzer erläutert im **Münchner Merkur**, warum die Bayerische Verordnung zur Mietpreisbremse bereits aus formellen Gründen nichtig ist.

■ **13.11.:** Der **Immostar** berichtet über die Podiumsdiskussion des münchener Immobilienfokus im Literaturhaus und die Ausführungen von RA Rudolf Stürzer zum Thema „Bezahlbarkeit der Münchner Mieten“.

Ferner veröffentlicht der **Immostar** Presseinformationen des Vereins, u.a. zu den Themen „Betriebszeiten für Laubbläser“, „Kündigung wegen Weitervermietung der Wohnung an Touristen“ und „Duldungspflichten von Eigentümern und Mietern bei Lärmbelästigungen“.

■ **14.11.:** RA Rudolf Stürzer nimmt im **Münchner Merkur** und der **tz** ausführlich Stellung zu den Gründen für die Nichtig-

keit der Mietpreisbremseverordnung der Bayerischen Staatsregierung.

■ **18.11.:** RA Ine Ariane Schlegel erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, ob und unter welchen Voraussetzungen ein befristeter Zeitmietvertrag wirksam abgeschlossen werden kann.

■ **24.11.:** Der **Münchner Merkur** berichtet über die vom Verein beabsichtigte Überprüfung des Münchner Mietspiegels 2015.

■ **25.11.:** RA Simon Koch erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo**, ob Mieter zur Minderung der Miete berechtigt sind, wenn der Vermieter seinen Verpflichtungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV), z.B. zur Wärmedämmung der obersten Geschosdecke nicht nachkommt.

■ **26.11.:** RA Rudolf Stürzer nimmt in der Zeitschrift „**Lichtblick**“ Stellung zur Frage, in welchem Umfang der Mieter zu weihnachtlichen Dekorationen auf dem Balkon der Mietwohnung berechtigt ist.

■ **27.11.:** Die **Süddeutsche Zeitung** sowie die **Bayerische Staatszeitung** berichten über die vom Verein beabsichtigte Überprüfung des Münchner Mietspiegels 2015.

Münchner Merkur, **tz** und **Immostar** veröffentlichen Presseinformationen des Vereins zu den Gründen für die beabsichtigte Überprüfung des Münchner Mietspiegels, zu den Gründen für das beabsichtigte Vorgehen gegen die Bayerische Mietpreisbremseverordnung sowie zur Aufnahme des 30.000. Mitglieds bei HAUS + GRUND MÜNCHEN.

Der **Bayerkurier** berichtet über die Kritik von HAUS + GRUND MÜNCHEN an den neuen Plänen von Bundesjustizminister Heiko Maas über weitere Änderungen im Mietrecht zu Lasten von Vermietern.

Der **Immostar** berichtet über die von Vorstand und Mitarbeiter(innen) herausgegebenen Bücher „Vermieter-Lexikon“, „Vermieter-Praxishandbuch“, „Heizkostenabrechnung für Vermieter und Verwalter“, „Praxishandbuch Wohnungseigentum“ und „Immobilienrecht kompakt“ und veröffentlicht eine Presseinformation des Vereins zur Räum- und Streupflicht von Hauseigentümern und Mietern.

■ **28./29.11.:** RA Rudolf Stürzer erläutert im **Münchner Merkur** und der **tz**, ob und unter welchen Voraussetzungen Mieter Einsicht in das Grundbuch nehmen dürfen.

Im **Samstagsblatt** nimmt RA Rudolf Stürzer Stellung zur Frage, wann und wie der Nachlass geregelt werden sollte.

■ **30.11.:** **Radio Arabella** sendet ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zur Frage, in welchem Umfang Mieter zu Weihnachtsdekorationen in der Wohnung und auf dem Balkon bzw. Garten berechtigt sind.

■ **1.12.:** Das **Bayerische Fernsehen** sendet in der Abendschau ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zum gleichen Thema.

■ **2.12.:** Die **Süddeutsche Zeitung** veröffentlicht Presseinformationen des Vereins zu den Gründen für die Überprüfung des Münchner Mietspiegels, zu den Gründen für das beabsichtigte Vorgehen gegen die Bayerische Mietpreisbremseverordnung sowie zur Aufnahme des 30.000. Mitglieds bei HAUS + GRUND MÜNCHEN.

RA Martin Sauer erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern** die Frage, ob der Vermieter vom Mieter anstelle oder zusätzlich zu einer Kaution noch die Stellung einer Bürgschaft verlangen kann.

In der Wochenzeitung **Hallo** erläutert RA Rudolf Stürzer, ob und unter welchen Voraussetzungen Vermieter zur Nachrüstung einer Wohnung mit Rauchmeldern und Mieter zur Duldung der Montage verpflichtet sind.

Ferner erläutert RA Rudolf Stürzer ein neues BGH-Urteil zur Frage, ob ein Mieter Schadenersatz wegen eines vom Vermieter vorgetäuschten Eigenbedarfs auch dann noch geltend machen kann, wenn er

sich nach einem Streit über den Eigenbedarf in einem Vergleich zur Räumung der Wohnung verpflichtet hatte.

■ **3.12.:** Die Zeitschrift „**DAS HAUS**“ veröffentlicht unter der Rubrik „Experten-Rat“ ein Interview mit RAin Birgit Noack zur Frage, welche Kosten des Vermieters als Betriebskosten auf die Mieter des Anwesens umgelegt werden dürfen.

RA Rudolf Stürzer erläutert im Interview mit der Zeitschrift **ZEIT + GELD** die negativen Auswirkungen der Mietpreisbremse auf den Wohnungsmarkt.

■ **4.12.:** Die **Abendzeitung** berichtet über die Gründe für die beabsichtigte Überprüfung des Münchner Mietspiegels 2015 durch HAUS + GRUND MÜNCHEN.

■ **5./6.12.:** Der **Münchner Merkur** veröffentlicht eine Stellungnahme von RA Rudolf Stürzer zum Vorschlag, Parkplatzflächen von Supermärkten mit Wohnungen zu überbauen.

Der **Münchner Merkur** und die **tz** veröffentlichen ein Interview mit RAin Birgit Noack zu den Vorteilen von Wohnungseigentum gegenüber einer Mietwohnung.

■ **8.12.:** Das **Klimasparbuch 2016** der Landeshauptstadt München veröffentlicht ein Interview mit RA Rudolf Stürzer zur Frage, wie Hauseigentümer und Mieter Energie einsparen können.

■ **9.12.:** RAin Andrea Nasemann erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo**, ob und unter welchen Voraussetzungen Mieter bei Auszug aus der Wohnung zur Durchführung von Malerarbeiten verpflichtet sind.

Die **Münchner Wochenanzeiger** veröffentlicht eine Presseinformation des Vereins zur Räum- und Streupflicht von Hauseigentümern und Mietern.

Die **Verbandszeitschrift** von **Haus & Grund Niedersachsen** berichtet in der Dezember-Ausgabe über die Neuauflage des Buches „Nachbarschaftsrecht“, das von den RAinnen Kathrin Gerber und Andrea Nasemann verfasst wurde.

■ **10.12.:** Das **Amtsblatt** der Landeshauptstadt München berichtet über die Neuauflage des „Vermieter-Lexikons“ Stürzer/Koch.

■ **15.12.:** Die Zeitschrift des **IVD-Süd e.V. IMMO PROFESSIONAL** veröffentlicht in der Dezember-Ausgabe den Beitrag von RA Rudolf Stürzer „Bremsversagen in Bayern – Keine Mietpreisbremse in München?“

■ **16.12.:** RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke erläutert im Interview mit den **Münchner Wochenanzeigern**, ob der Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft, wonach Haustüren nachts geschlossen sein müssen, rechtmäßig ist.

■ **17.12.:** Die Zeitschrift „**Fränkischer Hausbesitz**“ berichtet in der Dezember-Ausgabe über die Neuauflage des Vermieter-Lexikons Stürzer/Koch.

■ **18.12.:** Der **Immostar** berichtet über die wiederholte Auszeichnung des Vereins als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer, sowie über die Gründe für die vom Verein beabsichtigte Überprüfung des Münchner Mietspiegels 2015 und der Bayerischen Mietpreisbremseverordnung. Ferner berichtet der **Immostar** über die von den Mitarbeiter(innen) des Vereins verfassten Bücher und veröffentlicht einen Beitrag des Vereins zu einem neuen Urteil des OLG Frankfurt, wonach der strafrechtliche Tatbestand der Erpressung erfüllt sein kann, wenn der Mieter trotz einer unstreitig wirksamen Kündigung des Vermieters nur gegen Zahlung von Geld ausziehen will.

■ **22.12.:** Die Fachzeitschrift **Deutsche Wohnungswirtschaft (DWW)** veröffentlicht in der Dezember-Ausgabe einen Beitrag von RA Rudolf Stürzer zu den Gründen, warum die Mietpreisbremseverordnung der Bayerischen Staatsregierung bereits aus formellen Gründen nichtig ist.

■ **23.12.:** RAin Andrea Nasemann erläutert im Interview mit der Wochenzeitung **Hallo** die neuen, seit 1. November bestehenden Bestimmungen des Melderechts, wonach Vermieter beim Ein- und Auszug von Mietern zur Erteilung einer sog. Wohnungsgeberbestätigung verpflichtet sind.

■ **24./25./26./27.12.:** **Münchner Merkur** und **tz** veröffentlichen ein Interview mit RAin Martina Westner zu den Vorteilen einer eigenen Immobilie gegenüber einer Mietwohnung.

■ **28.12.:** Die **Abendzeitung** berichtet über die wiederholte Auszeichnung des Vereins als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer.

Ferner berichtet die **Abendzeitung** über die Gründe für die vom Verein beabsichtigte Überprüfung des Münchner Mietspiegels 2015 sowie der Bayerischen Mietpreisbremseverordnung.

Kassenwesen

Das Beitragssoll für 2015 errechnet sich mit EUR 3.163.799. Hiervon waren am Jahresende beglichen EUR 3.108.126, so dass im Berichtsjahr ein Beitragsrückstand von EUR 55.673 (Vj. EUR 32.008) angefallen ist.

Von den Beitragsrückständen der Jahre vor 2015, die zu Beginn desselben EUR 65.202 betragen, konnten unter Berücksichtigung einiger Beitragsberichtigungen und Außersollstellungen EUR 28.659 bereinigt werden. EUR 36.543 stehen noch offen. Zum 31.12.2015 errechnet sich ein Gesamtrückstand von EUR 92.216 (Vj. EUR 65.202), 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 2015 in Höhe von EUR 3.069.594.

Geschäftsstelle

Der Verein beschäftigte 25 Angestellte und 9 freie Mitarbeiter. Die Nachfrage bei Drucksachen, Merkblätter 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. 9.719 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 2015 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 41-211

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** informiert die Mitglieder monatlich umfassend u.a. über aktuelle Urteile im Immobilien- und Steuerrecht, wichtige gesetzliche 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**
