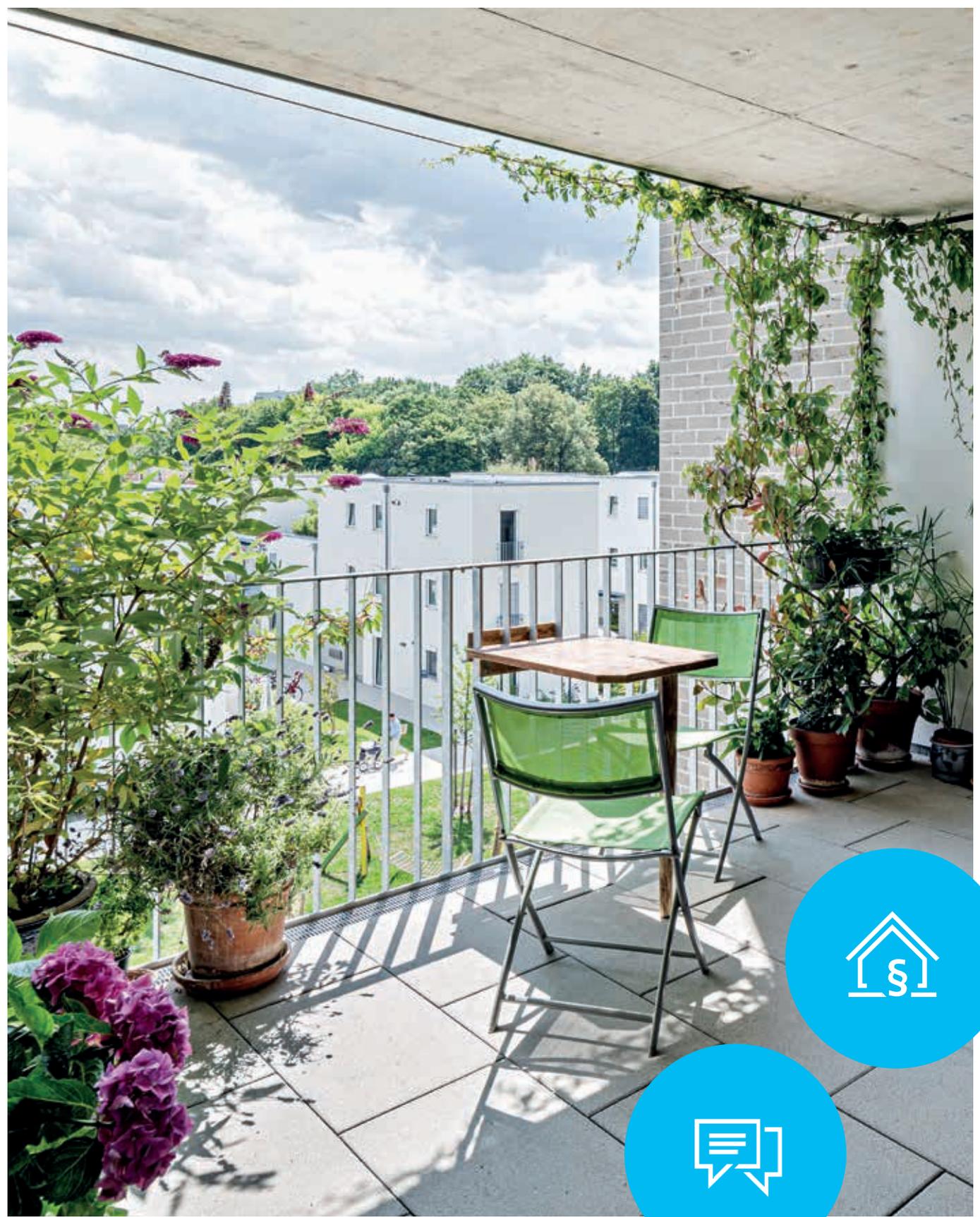


5/2024



Das Hausbesitzer-Journal für Bayern

# Bayerische Hausbesitzer-Zeitung



## INHALT

### Mietrecht

- 228 Aktuelle Rechtsprechung
- 231 Wegfall der Umlagefähigkeit der Kabelgebühren

### Wohnungseigentum

- 234 Die Jahresabrechnung in Wohnungseigentümergeinschaften
- 249 Wohnungseigentum von A–Z (Teil 6)

### Aktuell

- 239 Mietgerichtstag 2024

### München aktuell

- 240 100 Tage im Amt (Interview)
- 256 Wettbewerb „Mehr Grün für München“

### Erbrecht

- 244 Anzeigepflicht bei Schenkungen und Erwerben von Todes wegen

### Kurz notiert

- 257 Verbraucherpreisindex

### Haus + Grund München

- 258 Seminare

### Haus & Grund Bayern

- 263 Seminar
- 264 Berichterstattungen

### Thema des Monats

- 270 Dach & Photovoltaik

### Bayerisches Dachdeckerhandwerk

- 276 Dachschaden erkannt – Sturmgefahr gebannt
- 267 Geschäftszeiten + Impressum

### Titelbild:

Prinz-Eugen-Park, Laubengangerweiterung  
Foto: Sebastian Kolm, Architekten: H2R Architekten und Stadtplaner BDA

## EDITORIAL

# Antrag auf ein Antragsformular

„Der Antrag auf Erteilung eines Antragsformulars zur Bestätigung der Nichtigkeit des Durchschriftexemplars“, ätzte der Sänger und Liedermacher Reinhard Mey schon 1977 über den ausufernden Bürokratismus. Seitdem ist viel über Bürokratieabbau geredet worden – aber eben nur geredet. „Wir ersticken an unseren eigenen Vorschriften“ heißt es vor allem aus dem Mittelstand. Nicht zu Unrecht: Der Normenkontrollrat, ein un-



RA Rudolf Stürzer

abhängiges Gremium, das alljährlich den Zeitaufwand und die Kosten durch neue Gesetze für Unternehmen und Bürger untersucht, hat in seinem letzten Bericht festgestellt, dass die durch neue Gesetze verursachten Bürokratie-Kosten im zurückliegenden Jahr ein Rekordniveau erreicht haben. In dem Bericht, der den Zeitraum von Juli 2022 bis Juni 2023 umfasst, heißt es: „Gegenüber den Vorjahren ist die aus Bundesrecht stammende Belastung von Unternehmen, Behörden und Bevölkerung stark gewachsen – um 9,3 Milliarden Euro pro Jahr und einmalig um 23,7 Milliarden Euro“. Aber was passiert? Vermutlich wieder nichts. Auch nicht bei den Bauvorschriften d.h. bei den rund 3.300 Vorschriften, die Bauherrn beachten müssen zzgl. der Auflagen nach den Landesbauordnungen und der Kommunen. Tendenz steigend! Vorschläge über den Abbau überflüssiger Standards z.B. darüber, ob als zweiter Fluchtweg bei Neubauten nicht auch eine Leiter reichen würde, werden schnell wieder zerredet. Der frühere Slogan „Freude am Fahren“ des bekannten bayerischen Automobilherstellers mit den drei Großbuchstaben wird aus naheliegenden Gründen nicht mehr verwendet. Der „Freude am Bauen“ wird es wohl genauso ergehen. Im Wohnungsneubau ist die Stimmung so schlecht wie noch nie, stellte das Münchner Ifo-Institut im Februar d.J. fest – nicht nur wegen gestiegener Baukosten und Zinsen. Der Wohnungsbau sieht derzeit nirgendwo einen Hoffnungsschimmer, so das Ifo-Institut. Aber dafür gibt es jetzt ja andere Freuden: Das Cannabis-Gesetz wurde endlich verabschiedet – entgegen gravierenden Bedenken u.a. des Deutschen Richterbundes, der in dem Gesetz auch wegen des notwendigen Aufrollens von bundesweit mehr als 210.000 alten Strafverfahren ein „Bürokratiemonster“ sieht. Also: Bürokratie rauf statt runter. „Antrag auf Erteilung eines Antragsformulars zur Bestätigung der Rechtmäßigkeit des Cannabisanbaus“ würde Reinhard Mey vielleicht heute singen. Da ist es doch beruhigend, dass wir keine anderen Probleme haben.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer  
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

## STÖRUNG DES HAUSFRIEDENS

## Nachträgliches Wohlverhalten lässt Kündigung unberührt

Für die Wirksamkeit einer Kündigung wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens kommt es maßgeblich darauf an, ob der Kündigungstatbestand zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung vorgelegen hat. Nach einem Urteil des AG München wird durch ein nachträgliches Wohlverhalten die Wirksamkeit der Kündigung grundsätzlich nicht berührt. Nur in besonderen Einzelfällen kann das Festhalten am Räumungsanspruch rechtsmissbräuchlich sein, wenn die Ursachen der Störung beseitigt wurden.

Ein wichtiger Grund, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt liegt u.a. dann vor, wenn der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört (§ 569 Abs. 2 BGB). In dem vom AG München entschiedenen Fall kündigte der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos wegen zahlreicher massiver Beleidigungen von

Mitmietern, Besuchern und auch der Vermieter; u.a. wurde die Zeugin N. als „Bitch mit blödem Sohn“ bezeichnet und ihr „Was willst du, du blöde Schlampe?“ nachgerufen; der Zeuge S. lautstark als „Arschloch“ bezeichnet sowie die im Rollstuhl sitzende Zeugin R. als „behinderter Krüppel, Rollstuhlfahrerin, Bastard“ beleidigt. Die auf diese Vorfälle gestützte fristlose Kündigung der Vermieter war wirksam. Der Hausfrieden – so das AG München – ist Ausdruck der Notwendigkeit, dass die Nutzung von Wohn- und Geschäftsräumen durch mehrerer Personen ein gewisses Maß an Rücksichtnahme voraussetzt. Der Mieter und die ihm zuzurechnenden Personen müssen sich bei der Nutzung der Mieträume so verhalten, dass die anderen Nutzer nicht mehr als unvermeidlich gestört werden. Gegen diese Grundsätze wurde von den Mietern sowie

von ihnen zuzurechnenden Personen in grober Art und Weise verstoßen.

Dabei kommt es für die Wirksamkeit der Kündigung maßgeblich darauf an, ob der Kündigungstatbestand zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung vorgelegen hat. Durch ein nachträgliches Wohlverhalten (z.B. Unterlassen weiterer Beleidigungen) wird die Wirksamkeit der Kündigung nicht berührt. Nur in besonders gelagerten Einzelfällen kann das Festhalten am Räumungsanspruch rechtsmissbräuchlich sein, wenn die Ursachen der Störung beseitigt wurden. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Dem Vermieter steht daher aufgrund der wirksamen Kündigung ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung zu (AG München, Urteil v. 19.5.2022, 419 C 15714/21, ZMR 2022, S. 978). ■

## „Komplettumbau“ ist kein ausreichender Befristungsgrund

Während Mietverträge über gewerbliche Räume ohne Weiteres auf bestimmte Zeit abgeschlossen werden können, ist dies bei Wohnräumen nur in den in § 575 Abs. 1 BGB bestimmten Fällen zulässig. Dies ist der Fall, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume als Wohnung für sich oder seine Familien- bzw. Haushaltsangehörigen nutzen will; die Räume in zulässiger Weise beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden; oder die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will. Liegt keiner dieser Befristungsgründe vor und schließen die Parteien dennoch einen Mietvertrag auf bestimmte Zeit ab, so gilt das Mietverhältnis kraft Gesetz als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen (§ 575 Abs. 1 Nr. 3 S. 2 BGB) und kann jederzeit unter Einhaltung der gesetzli-

chen Kündigungsfristen gekündigt werden; vom Vermieter allerdings nur bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes.

In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall war das Mietverhältnis mit folgender Begründung befristet: „Komplettumbau der Wohnung und Zusammenlegung mit der Nachbarwohnung“. Die Zusammenlegung mit der Nachbarwohnung war allerdings nicht realisierbar und daher nicht zu berücksichtigen. Auch die pauschale Angabe „Komplettumbau“ ist nach Auffassung des LG Berlin kein ausreichend bestimmter Befristungsgrund. Das LG Berlin verwies dabei auf die Rechtsprechung des BGH, wonach bei einer Befristung die geplanten Maßnahmen so genau anzugeben sind, dass der Mieter beurteilen könne, ob diese Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden (BGH, Urteil v. 18.4.2007, VIII ZR

182/06, GE 2007, S. 841). Nach diesen Grundsätzen ist die pauschale Angabe „Komplettumbau“ kein ausreichend bestimmter Befristungsgrund. Die Vorsilbe „Komplett“ vor dem Wort „Umbau“ lässt zwar die Wertung des Vermieters erkennen, dass eine umfassende Umgestaltung der Wohnung angestrebt sei; ermöglicht dem Mieter aber mangels konkreter Angabe der geplanten Baumaßnahmen keine eigene informierte Abschätzung, ob diese Maßnahmen die Beendigung des Mietverhältnisses erfordern und rechtfertigen können. Der Vermieter hätte bereits im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages Inhalt und Stand seiner Planungen vortragen müssen. Dies ist nicht erfolgt. Daher konnte sich der Vermieter nicht auf die Befristung des Mietvertrages berufen (LG Berlin, Beschlüsse v. 15.6.2023 und 24.7.2023, 64 S 40/23, GE 2023, S. 1010). ■

# Mietgerichtstag 2024

Auch dieses Jahr war der Landesverband beim Deutschen Mietgerichtstag in Dortmund vertreten, der am 22. und 23. März 2024 als Hybridveranstaltung stattfand. Vor Ort waren RAin Martina Westner und RA Georg Hopfensperger von Haus + Grund München sowie Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand von Haus & Grund Bayern. Im Jahr 1997 wurde der Deutsche Mietgerichtstag e.V. von einer Gruppe engagierter Mietrechtsjuristen unterschiedlicher beruflicher Fachrichtungen ins Leben gerufen. Seine Zielsetzung besteht darin, eine Plattform für Juristinnen und Juristen zu schaffen, um das Mietrecht und das entsprechende Prozessrecht zu diskutieren. Zu diesem Zweck kommen nach wie vor jedes Jahr vor Ostern etwa 300 Juristinnen und Juristen aus verschiedenen beruflichen Bereichen für zwei Tage in Dortmund zusammen. Am Freitag präsentierte Professor Dr. Florian Jacoby aus Bielefeld

einen fesselnden Vortrag zum Thema „Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Wohnraummietrecht“. Er beleuchtete die verschiedenen Aspekte dieser Rechtsform und deren Auswirkungen auf das Mietrecht in Deutschland. Im Anschluss daran referierte Vorsitzender Richter am Landgericht Elmar Streyll über „Kaution und Verjährung“, wobei er wichtige rechtliche Fragen rund um die Mietkaution und deren Verjährung erläuterte. Am Samstag setzte Vorsitzender Richter am Landgericht Dr. Werner Hinz die Vortragsreihe fort mit der Thematik „Dualismus der Mieterhöhung nach § 559 BGB und § 559e BGB“. Hierbei wurden die unterschiedlichen rechtlichen Rahmenbedingungen und Anwendungsbereiche dieser Normen eingehend betrachtet und analysiert. Nach einer kurzen Pause präsentierte Professor Dr. Dirk Looschelders aus Düsseldorf seinen Vortrag über den „Man-



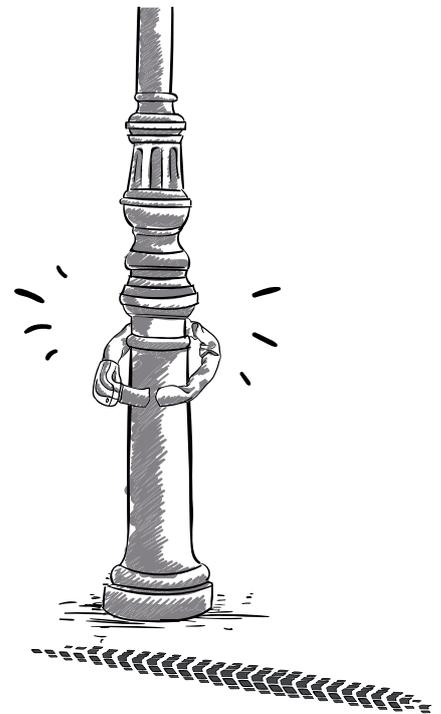
gel durch Modernisierung“. Hierin beleuchtete er dieses äußerst aktuelle Thema sowie die rechtlichen Fragestellungen und Herausforderungen, die sich aus Modernisierungsmaßnahmen an Mietobjekten ergeben können. SF

– Anzeige –

## Umfassender Versicherungsschutz rund um die Immobilie

# Ohne E-Bike mobil bleiben?

Unsere **Hausratversicherung** überzeugt auch mit einer **Mobilitätsgarantie** bei **Fahrraddiebstahl**.



[www.bhvg.de](http://www.bhvg.de)  
Telefon 089 55141-620

**Hausbesitzer**  
**VERSICHERUNG**  
gemeinsam, sicher, persönlich

# Wettbewerb „Mehr Grün für München“

Erika Schindecker, München



Erika Schindecker

München soll grüner, schöner und lebenswerter werden. Aus diesem Grunde lobt das Referat für Klima- und Umweltschutz in diesem Jahr erneut einen Wettbewerb aus. Der Wettbewerb findet alle zwei Jahre statt und prämiert entsprechend gestaltete Vorgärten und attraktiv begrünte Höfe, Außenanlagen und Gewerbeflächen. Gefragt sind auch kleine, aber wirkungsvolle Initiativen. Besonders positiv bewertet werden neben einer attraktiven Gestaltung, ein sorgsamer Umgang mit Altbaubestand und eine weitreichende Entseelung von Flächen.

Mit dieser Aktion fördert die Landeshauptstadt München Hauseigentümer, Mieter, Wohnungseigentümergeinschaften und Inhaber gewerblicher Betriebe, die sich für mehr Aufenthaltsqualität in ihrem unmittelbaren Umfeld einsetzen. Dieses Engagement leistet auch einen wertvollen Beitrag für ein ansprechendes Stadtbild und ein besseres Stadtklima.

Gefragt sind komplett begrünte Innenhöfe, originell zusammengestellte Arran-

gements aus Kübelpflanzen, liebevoll bepflanzte Beete, lauschige Sitzplätze, begrünte Dächer und Hausfassaden sowie aufgewertete Gewerbeareale. Bei Wohnhäusern müssen *mindestens drei Wohneinheiten* von den begrünten Flächen profitieren. In die Wertung kommen sowohl professionell angelegte als auch von Laien gestaltete Anlagen. Außerdem werden das persönliche Engagement und die Kreativität von Laien berücksichtigt, die zum Beispiel einen Sitzplatz oder eine Spielecke für Kinder eingerichtet oder mit Blumenbeeten Farbe in ihr Wohnumfeld gebracht haben.

Beim aktuellen Wettbewerb gibt es folgende Voraussetzungen:

- Die Gestaltung soll, außer bei Gewerbeflächen, mindestens drei Wohneinheiten zugute kommen.
- Das Objekt darf nicht schon früher einen Preis bei diesem Wettbewerb erhalten haben.
- Die Maßnahmen sollen sich nicht auf reinen Blumenschmuck beschränken.

Es winken Preise zwischen 125 und 500 Euro. Für eine herausragende Leistung gibt es einen mit 750 Euro dotierten Sonderpreis. Die Ehrung der Gewinner findet bei einem feierlichen Empfang im Rathaus statt.

Anmeldungen nimmt das Referat für Klima- und Umweltschutz bis 30. Juni 2024 unter Angabe der Adresse des Objektes entgegen:

Landeshauptstadt München, Referat für Klima- und Umweltschutz RKU-I-3, Kennwort „Mehr Grün für München“, Bayerstr. 28 a, 80335 München, Telefon 089/233-37962.

Quelle: Landeshauptstadt München

*Erika Schindecker*  
Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH  
Sendlinger Straße 21, 80331 München  
E-Mail: [info@baugenehmigung-muenchen.info](mailto:info@baugenehmigung-muenchen.info)  
Internet: [www.baugenehmigung-muenchen.info](http://www.baugenehmigung-muenchen.info)

## Fenster für denkmalgeschützte Objekte



- Fenster und Türen aus eigener Herstellung
- Spezialist für denkmalgeschützte Objekte
- Servicearbeiten und Reparatur von Fenstern / Türen
- Meisterbetrieb der Schreinerinnung München

Neustätterstraße 4 • 80636 München • Tel. 089 - 129 48 21 • [www.schreinerei-schmeller.de](http://www.schreinerei-schmeller.de)

## Neues Glas statt neue Fenster

Mit neuem Wärmeschutzglas  
Heizkosten und CO<sub>2</sub> sparen!  
Sanierung direkt vor Ort!

[www.isolierglasauschen.de](http://www.isolierglasauschen.de)

Info Tel: 089.99 96 92 64

**NUR 1% PROVISION!**

Ihr fairer Immobilienmakler  
in ganz Bayern.

erfahren • kompetent • bodenständig

SCHLAUER  
**VERKAUFEN**

Jetzt gratis  
Erstgespräch sichern:  
0176 1184 5555 oder  
per Mail unter  
[service@schlauer-verkaufen.de](mailto:service@schlauer-verkaufen.de)



## DACHBEGRÜNUNG

# Es grünt so grün

Bepflanzte Dächer sind nicht nur schön anzusehen, sie haben auch sonst allerhand Vorteile für Mensch und Natur zu bieten. Auch deshalb steigt das Interesse an einer Dachbegrünung.

In den vergangenen Jahren hat sich das Wetter zunehmend verändert. Die Sommer werden heißer, gleichzeitig nehmen starke Regenfälle zu. Begrünte Dächer können diesen Extremen die Wucht nehmen. „Mit einer Dachbegrünung kann man mit relativ wenig Aufwand viel für Mensch und Natur bewirken“, erklärt Gunter Mann, Biologe und Präsident des Verbandes GebäudeGrün e. V. Auch deshalb interessieren sich nach seinen Worten immer mehr Privatleute dafür, die Dächer ihres Anbaus, Carports oder des ganzen Hauses zu begrünen.

Ein solches Dach ist nicht nur schön anzusehen, es schützt auch vor zu viel Sonne,

Kälte und Lärm. Und bei starkem Regen nimmt es Wasser auf. Ein Teil des Regenwassers läuft hier nicht direkt ab, es wird vielmehr gespeichert und verdunstet später langsam wieder. Insbesondere in urbaner Umgebung mit stark versiegelten Flächen ist das ein großer Vorteil. Manche Kommunen ermäßigen in solchen Fällen deshalb die Abwassergebühren.

## Begrüntes Dach strahlt weniger Hitze ab

Darüber hinaus schützt eine Dachbegrünung das Dach selbst. Ist die sogenannte Dachdichtungsbahn durch weitere darüberliegende Schichten abgedeckt, wird sie weniger extremen Temperaturen und Witterungsbedingungen wie Sturm oder Hagel ausgesetzt – ein echtes Plus, was ihre Lebensdauer anbelangt.

Ein weiterer Vorteil: Begrünte Dächer strahlen weniger Hitze ab. Hinzu kommt, dass die Pflanzen auf dem Dach Feinstaub und andere Luftschadstoffe filtern. Nicht zuletzt bieten derlei Flächen auch Lebensraum für zahlreiche Tiere wie Wildbienen, Schmetterlinge oder Vögel. „Gerade in Städten kann ein solches Umfeld für Mensch und Tier sehr wertvoll sein“, betont der Biologe Mann.

Wer mit einer Dachbegrünung liebäugelt, sollte zuerst einmal mit einem Experten ausloten, ob das Dach dafür stabil und tragfähig genug ist. Die Fachleute wissen auch, welche Aspekte mit der Kommune vor Ort zu klären sind und ob es Bauvorschriften zu beachten gilt. Generell können auch Dächer mit einer gewissen Neigung begrünt werden. Ab 10 Grad Dachneigung muss allerdings eine entsprechende Schub-sicherung eingebaut werden.

Fortsetzung siehe Seite 274

– Anzeige –

Partner der  
Immobilienwirtschaft

## Beim Kabelanschluss ändert sich was

**TKG-Novelle: Gestalten Sie mit Vodafone die TV-Grundversorgung weiterhin einfach und günstig für Ihre Mieter.**

Für viele Mieter und Vermieter ist die Abrechnung der TV-Kosten über die Betriebsnebenkosten ein bewährter Weg der TV-Versorgung. Mit der Reformierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) endet diese Möglichkeit zum 30. Juni 2024.

Grundsätzlich gilt: Bestehende Verträge bleiben weiterhin gültig. Ab 01.07.2024 müssen die TV-Kosten bei einem Mehrnutzervertrag jedoch vom Immobilieneigentümer getragen bzw. müssen verschiedene Aspekte bei der Weiterberechnung berücksichtigt werden. Wohnen Sie in einer Eigentumswohnung und haben einen gemeinsamen Vertrag mit Ihren Miteigentümern, ist dieser günstige Zentraleinkauf weiterhin sinnvoll.



### Vorteil TV-Empfang über Kabelanschluss

- Kein Internet-Anschluss notwendig
- Ohne zusätzliche Hardware möglich

Anbieter in NRW, BW und HE:  
Vodafone West GmbH · Ferdinand-Braun-Platz 1 · 40549 Düsseldorf  
Anbieter in allen übrigen Bundesländern:  
Vodafone Deutschland GmbH · Betastr. 6–8 · 85774 Unterföhring  
Stand: Januar 2024

## Neu bei Vodafone

Neben dem bestehenden Mehrnutzervertrag gibt es nun die Versorgungsvereinbarung. Auch damit bleibt es bei einer sicheren TV-Grundversorgung für alle Bewohner.

### Das spricht für den Wechsel in die Versorgungsvereinbarung

- Keine Kosten für Vermieter/Hausverwalter
- Geringer Verwaltungsaufwand: Buchung/Abrechnung erfolgt direkt zwischen Vodafone und Bewohnern
- Sonderkonditionen für TV-Grundversorgung

### Gute Gründe für die Fortführung des Mehrnutzervertrags

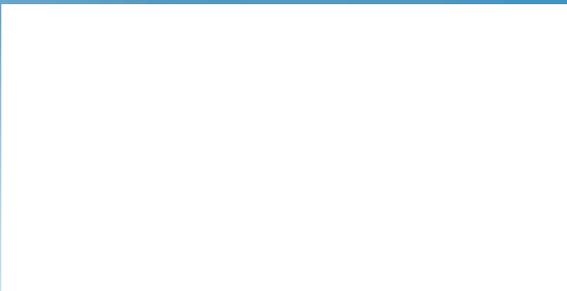
- Günstiger Zentraleinkauf des TV-Signals
- Komfort- und Wohnwertsteigerung: TV-Signal für alle Bewohner sofort verfügbar

Sie möchten mehr erfahren? Weitere Infos finden Sie online unter [vodafone.de/iw/tkg](https://vodafone.de/iw/tkg)



Together we can





## Wir kaufen Mehrfamilienhäuser und mehr!

Wir sind ein privates Family Office mit größerem Immobilienbestand in München. Zur diskreten Erweiterung unseres Eigenbestandes suchen wir laufend Wohn- und Geschäftshäuser, Portfolios, Hausanteile, Erbanteile und Grundstücke. Favorisiert werden Objekte mit einer vermietbaren Fläche von 500 m<sup>2</sup> bis 5000 m<sup>2</sup> pro Haus. Im 3-km-Radius um den Marienplatz kaufen wir auch Wohnungen, Läden und Büros.

Wenn Ihnen wichtig ist was mit Ihrem Haus passiert, sind wir der richtige Käufer für Sie. Wir pflegen Ihr Haus so, wie es Ihren Großeltern gefallen würde und lassen Mieter leben. Die Aufteilung vermieteter Häuser mit anschließendem Verkauf als Eigentumswohnungen kommt für uns nicht in Frage.

Nachfolgend einige Beispiele von Objekten, ähnlich denen unseres Bestandes:

