

1/2025



Das Hausbesitzer-Journal für Bayern

Bayerische Hausbesitzer-Zeitung



**Gesetzes-
änderungen
2025**

**Neue
Rechtsprechung**

INHALT

Aktuell

- 4** Die wichtigsten Neuregelungen für Hauseigentümer im Jahr 2025

Mietrecht

- 6** Aktuelle Rechtsprechung

Aus unserer Beratung

- 10** Die Rechtsfrage

Energie

- 14** Der individuelle Sanierungsfahrplan (Teil 2)

Erbrecht

- 18** Die Erbschaftsteuer – das Ende der privaten Vermieter?

München aktuell

- 22** Erika Schindecker feiert 40-jähriges Firmenjubiläum

Wohnungseigentum

- 23** Beschlussarten (Teil 13)

Kurz notiert

- 27** Verbraucherpreisindex

Haus + Grund München

- 28** Seminare

Haus & Grund Bayern

- 31** Seminar
32 Recht kurz gefasst
33 Berichterstattungen

Thema des Monats

- 40** Bad & Küche

37 Geschäftszeiten + Impressum

Titelbild:

Foto: istock – DieterMeyrl

EDITORIAL

Die Grundsteuerreform – aufkommensneutral?

Die Grundsteuerreform ist da. Ab 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer nach neuen Regeln berechnet, festgelegt im Bayerischen Grundsteuergesetz. Das Bayerische Grundsteuermodell weist anders als das Bundesmodell den entscheidenden Vorteil auf, dass keine Bewertungen oder diffuse Vervielfältiger und Ähnliches Anwendung finden, sondern nur Flächen: Die Grundstücksfläche, die Wohn- oder Gewerberaumfläche. Jeder Eigentümer kann dadurch sehr gut nachvollziehen, wie die Grundsteuer berechnet wird.



Dr. Ulrike Kirchhoff

Aufkommensneutralität hat die Politik versprochen! Zugegeben: Bund und Land zulasten der Kommunen. Und dennoch: Die Realität ist erschütternd. Dabei war und ist eine aufkommensneutrale Umsetzung der Reform doch selbstverständlich. Denn die Reform diene nur der Umsetzung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts. Natürlich führen Reformen zu Verschiebungen, die einen zahlen mehr – oft erheblich mehr –, andere weniger. Doch derzeit zeichnet sich ab, dass die Grundsteuerreform als Begründung für eine heftige Grundsteuererhöhung missbraucht wird. Erhöhungen der Grundsteuer mögen notwendig sein – auch die Kommunen sind klamm und brauchen Geld. Aber nicht unter dem Mantel der Reform und versteckt. Sondern bitte offen! So viel Ehrlichkeit, aber auch Selbstbewusstsein sollte sein. Erschwerend kommt hinzu, dass viele Kommunen bereits in den letzten Jahren ihre Hebesätze bewusst erhöht haben, so dass die Hebesätze jetzt nur noch „leicht“ nach oben angepasst oder gleich gehalten werden. Das sagt schon alles!

Ehrlich wäre es, einen Hebesatz festzulegen, bei dem die Aufkommensneutralität der Gemeinde gewahrt wird. Wird tatsächlich ein höheres Steueraufkommen benötigt, kann der dazu notwendige Hebesatz dem „aufkommensneutralen“ Satz gegenübergestellt werden. Das wäre transparent und nachvollziehbar und würde sicher auf Verständnis stoßen. So bleibt ein böser Nachgeschmack. Es geht auch anders, wie einzelne Gemeinden zeigen, die Hebesätze festlegen, durch die in etwa das bisherige Aufkommen erzielt wird. Aber solche guten Beispiele gehen unter im allgemeinen Entsetzen vieler Eigentümer über die aktuell ergehenden Bescheide. Die Kommunen täten gut daran, auch Immobilieneigentümer als Bürger und nicht nur als willkommene Geldquelle zu betrachten.

Herzlichst

Dr. Ulrike Kirchhoff

Vorstand Haus & Grund Bayern

Die wichtigsten Neuregelungen für Hauseigentümer im Jahr 2025

Rechtsanwalt Georg Hopfensperger, München
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



RA Georg Hopfensperger

Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV)

Kein Schriftformerfordernis bei Gewerbemietverträgen

Bisher galt für langjährige Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume, die keine Wohnräume sind, also vor allem bei Gewerbemietverträgen, das Schriftformerfordernis. Diese Mietverträge konnten bei einem Verstoß gegen das Schriftformgebot unter bestimmten Voraussetzungen ordentlich gekündigt werden, auch wenn sie für mehrere Jahre abgeschlossen waren. Mit dem Bürokratieentlastungsgesetz IV ist das Schriftformgebot für Gewerbemietverträge nun entfallen. Ab 1.1.2025 müssen Gewerbemietverträge nur noch in Textform abgeschlossen werden. Die Textform ist in § 126b BGB geregelt. Zur Einhaltung dieser Form muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist und geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben, § 126b BGB. Diese Voraussetzungen werden erfüllt bei

E-Mail, Telefax, Computer Fax, aber auch bei elektronischen Speichermedien. Die Neuregelung gilt ab 1.1.2025. Ein Mietvertrag, der dem Textformerfordernis nicht entspricht und für längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen wird, gilt als für unbestimmte Zeit abgeschlossen. Bei einem Verstoß gegen das Textformerfordernis kann der Vertrag daher ordentlich gekündigt werden.

Vermieter müssen daher darauf achten, dass diese Verträge zwar nicht mehr schriftlich abgeschlossen, jedoch dem Textformerfordernis genügen müssen. Wichtig: Auch bei Nachträgen zu einem bestehenden Mietverhältnis muss künftig die Textform eingehalten werden.

Wie bisher können Gewerbemietverträge aber auch schriftlich abgeschlossen werden.

Kein Schriftformerfordernis bei Härtefallwiderspruch des Mieters

Auch im Zusammenhang der ordentlichen Kündigung von Wohnraummietverhältnissen wurde eine Formerleichterung in das Gesetz aufgenommen. Gemäß § 574 BGB kann der Mieter gegen ordentliche Kündigungen eines Vermieters Widerspruch einlegen. Diese Möglichkeit betrifft in der Praxis im wesentlichen die Eigenbedarfskündigung. Der sogenannte Härtefallwiderspruch musste nach bisherigem Recht ebenfalls schriftlich durch den Mieter ein-

gelegt werden. Auch dies wurde durch das Bürokratieentlastungsgesetz geändert: künftig kann der Mieter den Härtefallwiderspruch ebenfalls in Textform einlegen. Ab 1.1.2025 kann der Härtefallwiderspruch damit zum Beispiel auch per E-Mail oder Telefax eingelegt werden. Wichtig für Vermieter: In der ordentlichen Kündigung müssen Sie auf die Möglichkeit des Widerspruches hinweisen. Der Mieter muss bei ordnungsgemäßer Belehrung den Widerspruch spätestens 2 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses gegenüber dem Vermieter erklären. Wenn der Vermieter aber zuvor nicht auf die Möglichkeit des Widerspruches hingewiesen hat, so kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin eines Räumungsrechtsstreits vor Gericht erklären. Wenn der Vermieter allerdings unzutreffend über Form und Frist des Widerspruches belehrt hat, etwa dass dieser nach wie vor – trotz der Gesetzesänderung – schriftlich zu erklären ist – so liegt eine unzureichende Belehrung vor, sodass der Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklärt werden dürfte.

Betriebskostenabrechnungen

Im Rahmen von Betriebskostenabrechnungen steht dem Mieter das Recht zu, die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege einzusehen. Erfüllt der Vermieter dieses Belegeinsichtsrecht nicht, so kann der



Monacum Immobilien

WEG-Verwaltung

Miethausverwaltung

Sondereigentumsverwaltung

Monacum Immobilienverwaltung GmbH
Boschstr.12
82178 Puchheim
Tel.: +49 (0)89 - 890 46 74 30
Email: info@monacum-immobilien.de

www.monacum-immobilien.de

Die Rechtsfrage

Rechtsanwältin Claudia Finsterlin, Fachanwältin für Steuerrecht

Rechtsanwalt Georg Hopfensperger

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



RAin Claudia Finsterlin



RA Georg Hopfensperger

Teilentgeltliche Immobilienschenkungen, spekulationspflichtig nach § 23 EStG

Bei der Gestaltung der vorweggenommenen Erbfolge werden zwischen Eltern und Kindern oftmals Überlassungsverträge über Immobilien abgeschlossen, die eine Schuldübernahme der aufgenommenen Darlehensverbindlichkeiten zum Erwerb oder Bau der Immobilie durch den Beschenkten vorsehen. Derartige Verträge werden auch als teilentgeltliche Verträge im Wege der vorweggenommenen Erbfolge benannt.

Die Finanzverwaltung wendet hier die strenge Trennungstheorie an und ermittelt unter Berücksichtigung des Verkehrswertes der Immobilie einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil dieser Zuwendung. Werden derartige Verträge innerhalb der Spekulationsfrist abgeschlossen, d.h. der Erwerb der Immobilie und die teilunentgeltliche Übertragung der Immobilie erfolgt innerhalb von 10 Jahren, so berechnet das Finanzamt hier ein spekulationspflichtiges Rechtsgeschäft nach § 23 EStG. Zur Erläuterung wird auf den Sachverhalt, der der Entscheidung des Finanzgerichtes Niedersachsen, Urteil v. 29.5.2024 Az.: 3 K 36/24 zugrunde lag, zurückgegriffen.

Sachverhalt:

Die Eltern A haben im Jahr 2014 ein gebautes Grundstück für insgesamt € 143.950 erworben und anschließend zu Wohnzwecken vermietet. Einen Teil des Erwerbes wurde durch die Aufnahme eines Bankdarlehens finanziert.

Anfang des Jahres 2019 übertrugen die Eltern A auf ihren Sohn B diese Immobilie im Wege der vorweggenommenen Erbfolge und regelten in den Überlassungsvertrag die Übernahme des Bankdarlehens, das noch mit € 115.000 valutiert war, durch den Begünstigten Sohn B.

Der Verkehrswert der Immobilie wurde von den Beteiligten mit € 210.000 angegeben.

Der strengen Trennungstheorie folgend hat das Finanzamt hier wie folgt gerechnet:

Verkehrswert der Immobilie 2019	€ 210.000,00	100 %
Entgeltlicher Teil der vorweggenommenen Erbfolge, Darlehensübernahme	€ 115.000,00	54,76 %
Unentgeltlicher Teil der Überlassung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge	€ 95.000,00	45,35 %

Unter Berücksichtigung der ursprünglichen Anschaffungskosten der Eltern A ergab sich somit folgender steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn nach § 23 EStG:

Veräußerungserlös für 54,76 %	€ 115.000,00
Abzgl. Anschaffungskosten € 143.950,00 x 54,76 %	€ 78.828,00
Zzgl. AfA der Jahre 2014 – 2019	€ 6.672,00
Veräußerungsgewinn	€ 42.844,00

Steuerpflichtiger Veräußerungserlös nach § 23 EStG: € 42.844,00.

Dieser strengen Trennungstheorie ist das Finanzamt Niedersachsen im Urteil v. 29.5.2024 Az.: 3 K 36/24 mit einer fundierten Begründung entgegengetreten.

Das Finanzgericht hat entschieden, dass teilentgeltliche Übertragungen von Immobilien im Wege der vorweggenommenen Erbfolge unterhalb der historischen Anschaffungskosten keine tatbestandlichen Veräußerungen im Sinne des § 23 EStG sind. In der Rechtsprechung des BFH ist es derzeit ungeklärt, ob bei teilentgeltlichen Übertragungen im Rahmen des § 23 EStG durch die Heranziehung von Verkehrs-

werten auf den Zeitpunkt der Übertragung lediglich fiktive, d.h. tatsächlich nicht realisierte Überschüsse der Besteuerung unterliegen. Es ist daher die Revision gegen das Urteil des niedersächsischen Finanzgerichtes zugelassen worden und erhoben. Das Verfahren wird unter dem Az.: BFH IX R 17/24 geführt.

In gleichgelagerten Fällen empfiehlt es sich, hier Einspruch mit der Bezugnahme auf die bei dem BFH anhängige Revision einzulegen und das Ruhen des Verfahrens bis zur Entscheidung zu beantragen.

Claudia Finsterlin

HAUSVERWALTUNG W. ULRICH

Inhaberin Alexandra Staps
Luisenstraße 27, 80333 München
T 089 - 273221 - 0
F 089 - 273221 - 21
E info@hv-ulrich.de



Maßnahmenpaket 4

Das bringt Ihnen dieses Maßnahmenpaket

- Die Behaglichkeit in allen Räumen steigt
- Deutliche Reduzierung des Heizwärmebedarfs
- Dichte Fenster verhindern unangenehme Zugluft



Ihre Maßnahmen in der Übersicht

Komponenten/ Maßnahmen	Ausführung	Bewertung der Komponenten	
		vorher	nachher
Fenster:	Fenster: Ziel-U-Wert = 0,95 W/m²K		⇒ 
Fenster- & Haustürtausch	Haustür: Ziel-U-Wert = 1,3 W/m²K		
Lüftung:	Dezentrale Lüftungsanlage		⇒ 
Lüftung	Mit Wärmerückgewinnung mind. 70 %		
Weitere Aspekte der Sanierung			
Luftdichtheit ¹	 ⇒ 	Wärmebrücken ¹	 ⇒ 
zusätzliche Vorteile			
Energiekennwerte			
Flächenbezogener Primärenergiebedarf	32 kWh/(m²a)		
erwarteter Endenergieverbrauch	6.400 kWh/a		
Äquivalente CO ₂ -Emissionen	10 kg/(m²a)		
Investitionskosten ³	davon Sanierungs-Kosten	Förderung ⁴	Energiekosten ⁵
39.650 €	15.000 €	7.930 €	2.350 €

1.2.3 Weitere Hinweise zu den Kosten entnehmen Sie der Fahrplanseite oder der Kostendarstellung.

⁴ Details zu wiederkehrenden Maßnahmen finden Sie auf der Seite „Allgemeine Informationen zur Qualitätssicherung“

Maßnahmenpaket 4

Fenster- & Haustürtausch

- Fenster: Ziel-U-Wert = 0,95 W/m²K

Kurzbeschreibung

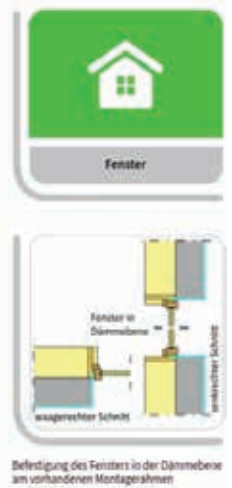
Auch die Fenster müssten getauscht werden, damit ein EH70-Standard erreicht werden kann. Die vorhandenen Fenster werden ausgebaut und durch neue, wärmeschutztechnisch hochwertigere Fenster ersetzt. Beim Einbau der neuen Fenster ist auf die luftdichte Ausführung der Innenfugen zum angrenzenden Mauerwerk zu achten. Es wird empfohlen, die Fenster mit Komprimband abzudichten. Die neuen Fenster sollten möglichst weit außen in der Fensterlaibung angebracht werden, um die Wärmebrückenwirkung zu minimieren.

Sofern noch nicht geschehen, wird spätestens mit dem Einbau neuer, luftdichter Fenster die zeitgleiche Installation einer kontrollierten Wohnraumlüftung empfohlen, da hierdurch die Raumluftfeuchte auf ein bauphysikalisch unkritisches Niveau begrenzt werden kann. Damit wird das Risiko für Tauwasserbildung, Schimmel und Feuchteschäden entscheidend reduziert. Zudem werden die Lüftungswärmeverluste erheblich reduziert.

Damit das neue Fenster in der Dämmebene positioniert werden kann, müssen ein Teil der Laibungsdämmung sowie die Fensterbank entfernt werden. Der Innenputz wird luftdicht an den Fensterrahmen angeschlossen.

Zu beachten

Für eine Förderfähigkeit nach BEG-EM (20% der förderfähigen Kosten) ist bei den Fenstern die Erzielung eines U-Wertes von max. 0,95 W/m²K notwendig. Dabei ist der Uw-Wert maßgeblich, der Glas und Rahmen mit einschließt. Diese Anforderung ist mit dreifach verglasten Fenstern mit Wärmeschutzverglasung zu erreichen. Die vorgeschlagenen Fenster in Ihrem Angebot der Firma Simon Müller sind nicht förderfähig, da es sich hierbei nur um 2-fach verglaste Fenster mit höherem U-Wert handelt.



Befestigung des Fensters in der Dämmebene am vorhandenen Montagearmen

Abb. 2: Auszug aus der Beschreibung eines Maßnahmenpakets (hier: Tausch der Fenster)

- Berücksichtigung witterungsabhängiger Arbeiten in der Zeitplanung
- Frühzeitige Einbindung qualifizierter Handwerksbetriebe
- Detaillierte Schnittstellenplanung zwischen den Gewerken
- Baubegleitende Qualitätssicherung der Ausführung

Besonders wichtig ist dabei die Beachtung von „Lock-in-Effekten“ – das bedeutet, dass keine Maßnahmen vorgeschlagen werden, die spätere Verbesserungen blockieren oder unwirtschaftlich machen. Jeder Sanierungsschritt muss so geplant sein, dass er optimal auf die nachfolgenden Schritte vorbereitet ist.

Die Maßnahmenpakete werden dann in der Software auf das 3D-Modell angewendet, sodass aufgezeigt wird, wie groß der energetische Effekt der jeweiligen Maßnahme auf die Energiebilanz des Gebäudes ist. So kann auch berechnet werden, wie groß die Einsparung an Energiekosten durch die einzelnen Maßnahmen konkret sein wird, was den Kunden einen guten Anhaltspunkt zur Wirtschaftlichkeit und Amortisationsdauer der Sanierung bietet. (Abb. 2)

Vorteile für Eigentümer

Zum einen erhalten Kunden mit dem iSFP – wie zuvor beschrieben – eine umfassende Analyse zu ihrem Gebäude und einen langfristigen Plan für künftige Sanierungen. Der Vor-Ort-Termin bietet die Möglichkeit, vom Erfahrungsschatz des Energieberaters zu profitieren. Ein weiterer finanzieller Vorteil des iSFP gegenüber anderen Energieberatungsberichten ist die Förderung dieser Beratungsleistung. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) stellt hier folgende Förderungen bereit:

- Ein-/Zweifamilienhäuser: 50% der Beratungskosten, maximal 650 Euro
- Mehrfamilienhäuser: 50% der Beratungskosten, maximal 850 Euro
- Wohnungseigentümergeinschaften: zusätzlich 250 Euro für die Vorstellung in der Eigentümerversammlung

Dadurch wird der iSFP zu einem niederschweligen Angebot, das sich auch dann lohnt, wenn keine konkreten Sanierungen anstehen. Steht auch nur mittelfristig eine energetische Sanierungsmaßnahme an, macht sich der iSFP doppelt bezahlt:

Durch den so genannten iSFP-Bonus profitieren Eigentümer bei der Umsetzung der Maßnahmen von einer zusätzlichen Förderung i. H. v. 5% für:

- Sanierungen an der Gebäudehülle
- Optimierung der Anlagentechnik
- Verbesserung des Heizungssystems
- Installation von Lüftungsanlagen

Zusätzlich verdoppelt sich der Rahmen der maximal förderfähigen Kosten von 30.000 Euro auf 60.000 Euro pro Wohneinheit und Jahr. Bei einer energetischen Fassadendämmung mit Kosten von 45.000 Euro bedeutet dies konkret: Ohne iSFP wären nur 30.000 Euro förderfähig. Bei 15% Förderung wären das 4.500 Euro. Mit iSFP können die gesamten 45.000 Euro gefördert werden und es gibt zusätzlich den 5%-Bonus. Somit steigt die Förderung auf 9.000 Euro dank iSFP.

Ein weiterer Vorteil des iSFP ist die umfassende Planungssicherheit: Statt isolierter Einzelmaßnahmen erhalten die Eigentümer eine ganzheitliche Sanierungsstrategie, bei der alle Komponenten optimal aufeinander abgestimmt sind. Durch die vorausschauende Detailplanung werden teure Nachbesserungen von vornherein

Wohnungseigentum von A–Z

Rechtsanwältin Melanie Sterns-Kolbeck

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, München



RAin Melanie Sterns-Kolbeck

Beschlussarten

1. Geschäftsordnungsbeschluss

Enthält die Gemeinschaftsordnung keine Vereinbarungen über den Ablauf der Versammlung, können sich die Wohnungseigentümer auf Antrag des Versammlungsleiters oder eines Eigentümers durch einfachen Mehrheitsbeschluss selbst eine Geschäftsordnung geben. Anträge zur Geschäftsordnung können insbesondere zu folgenden Angelegenheiten gestellt werden:

- wer den Vorsitz der Versammlung führt (§ 24 Abs. 5 WEG; AG Heidelberg, 8.7.2020, 45 C 57/19),
- Weisung an den Verwalter bei Unklarheiten, ob eine Beschlussfassung zustande gekommen ist und damit verkündet werden darf (BGH, 29.5.2020, V ZR 141/19),
- Teilnahmeberechtigung dritter Personen,
- Abstimmungsmodalitäten (BGH, 18.1.2019, V ZR 324/17),
- Ausschluss eines Wohnungseigentümers oder einer dritten Personen von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung,
- Reihenfolge der Tagesordnungspunkte,
- Vertagung über die Beschlussfassung zu einem bestimmten Tagesordnungspunkt (AG Hamburg-St.Georg, 14.8.2020, 980b C 4/20 WEG; a. A. AG Dortmund, 19.10.2017, 514 C 74/17),
- Beschluss über einen Mehrheitsbeschluss im Umlaufverfahren (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG),
- Beschränkung der Redezeit/Entzug des Rederechts,
- Unterbrechung, Abbruch und Fortsetzung der Versammlung.

Ein Beschluss über die Geschäftsordnung muss nicht in der Tagesordnung angekündigt werden und ist nicht selbstständig anfechtbar, da er mit Beendigung der Eigentümerversammlung gegenstandslos wird (BayObLG, 10.7.1987, BReg 2 Z 47/87; BayObLG, 19.2.2004, 2Z BR 219/03; KG Berlin, 15.1.2003, 24 W 129/01; LG Köln, 30.6.2011, 29 S 246/10). So kann die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit durch Geschäftsordnungsbeschluss über die Zulassung eines Dritten zur Versammlung (unanfechtbar) befinden, sogar ohne Verkündung und Beschlussfeststellung, da lediglich der Folgebeschluss anfechtbar wäre (LG Karlsruhe, 27.7.2010, 11 S 70/09). Wird zum Beispiel ein Vertreter durch Geschäftsordnungsbeschluss nicht zur Versammlung zugelassen, ist nicht der Geschäftsordnungsbeschluss anzufechten, sondern es müssen die nach ordnungswidrigem Ausschluss gefassten Beschlüsse angegriffen werden (AG Rosenheim, 9.9.2014, 12 C 322/14). Handelt es sich jedoch um einen Geschäftsordnungsbeschluss, der eine für die Wohnungseigentümerversammlung grundsätzliche Frage betrifft und auch für die Zukunft wirken soll, kann dieser isoliert angefochten werden (LG Frankfurt/Main, 5.6.2014, 2-09 S 6/13, Urteil zur Anfechtbarkeit eines Beschlusses über die generelle Beschränkung der Redezeit bei Wohnungseigentümerversammlungen). Ist die getroffene Regelung rechtswidrig, so kann sie, wenn sich der Fehler entsprechend auf sonstige Beschlüsse auswirkt, bei rechtzeitiger Anfechtung zur Ungültigkeit der sonstigen in der Versammlung gefassten Beschlüsse führen (BayObLG, 16.5.2002, 2Z BR 32/02; OLG Köln, 16.8.2000, 16 Wx 87/00). Maßnahmen der Geschäftsordnung können ausnahmsweise in folgenden Fällen gerichtlich überprüft werden:

- Es handelt sich um eine in der Gemeinschaft aufgetretene grundsätzliche Frage,
- die aller Voraussicht nach auch künftig immer wieder auftreten wird und
- daher einer gerichtlichen Überprüfung bedarf (KG Berlin, 15.1.2003, 24 W 129/01; BayObLG, 7.12.1995, 2Z BR 72/95).

Beispiele:
Rechtswidrige Geschäftsordnungsbeschlüsse

- Zulassung nicht teilnahmeberechtigter Personen an der Versammlung.
- Ausschluss von der Abstimmung.
- Über das Recht des einzelnen Wohnungseigentümers, Vollmachten ohne extremen Zeitdruck zu prüfen, um festzustellen, ob der Vertretende zu Recht zugelassen wurde, kann nicht durch Geschäftsordnungsbeschluss disponiert werden (AG Offenbach, 22.7.2016, 320 C 27/16).
- Ergänzung der Tagesordnung durch Geschäftsordnungsbeschluss; die ergänzende Beschlussfassung ist anfechtbar, da sie nicht ordnungsmäßig angekündigt wurde (OLG München, 19.9.2005, 34 Wx 76/05).

2. Standardbeschluss

Als Standardbeschluss werden solche Beschlüsse bezeichnet, die regelmäßig bei der ordentlichen Eigentümerversammlung auf der Tagesordnung stehen.

Beispiel: Themen für Standardbeschlüsse

- Guthaben/Fehlbeträge der Jahresabrechnung,
- Vorschüsse aus dem Wirtschaftsplan,
- Verwalter- und Verwaltungsbeiratswahl,
- Erhaltungsmaßnahmen,
- Hausordnung.

HERBST-ARBEITSTAGUNG VON HAUS & GRUND BAYERN

Spannende Themenvielfalt online

Am 8. November 2024 fand die traditionelle Herbst-Arbeitstagung von Haus & Grund Bayern online statt. Zahlreiche Ortsvereine nutzten die Gelegenheit, sich über aktuelle Themen zu informieren.

Dipl.-Ing. Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik von Haus & Grund Deutschland, erläuterte klar und fundiert die Unterschiede zwischen Mieterstrom und der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung. Dabei ging sie auf Vertragsgestaltung, Vergütung und gesetzliche Meldepflichten ein und zeigte anhand anschaulicher Beispiele, wann welches Modell für Eigentümer sinnvoll ist.

Norbert Pauli, Sachverständiger für das Elektrotechniker-Handwerk bei der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, erklärte die technischen Voraussetzungen für Balkonsolaranlagen. Er erläuterte die Regelungen des „Solarpaket I“, die solche Anlagen als eigene Kategorie



Dipl.-Ing. Corinna Kodim



Norbert Pauli

mit einer maximalen Leistung von 800 Watt am Wechselrichter definieren. Zudem erklärte er normative und technische Anforderungen, wie z.B. spezifische Steckvorrichtungen und die Rolle des Netzbetreibers beim Zählertausch. Pauli ging auch auf normative Vorgaben wie die DIN VDE V 0100-551-1 sowie die Anforderungen der VDE-AR-N 4105 ein, die den sicheren Anschluss und Betrieb regeln. Mit praxisnahen Beispielen, etwa zu Steckvorrichtungen und Zählern, bot der Vortrag wertvolle Einblicke in die technischen Aspekte. Lucia Hatz ergänzte den Vortrag um die rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere den neuen Ansprüchen im WEG- und Mietrecht. Rechtsanwältin Susanne Fischer widmete sich den Themen Wallboxen und virtuellen Eigentümerversammlungen. Mit einer praxisnahen Herangehensweise anhand von Beispielen ging sie auf die Beschlussfassung in der WEG ein. Sie stellte die jeweiligen Privilegierungen nach § 20 II WEG vor. Danach behandelte sie das Thema virtuelle Eigentümerversamm-



RAin Susanne Fischer

lung und beleuchtete deren Vor- und Nachteile.

Zudem ging es um die Verbindung von Klimaschutz und Denkmalpflege: Lucia Hatz zeigte auf, wie erneuerbare Energien auch in denkmalgeschützten Gebäuden umgesetzt werden können, ohne deren Charakter zu beeinträchtigen.

Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand von Haus & Grund Bayern, rundete die Tagung mit einem Ausblick auf zukünftige Termine, Seminare und die Bedeutung der kommunalen Wärmeplanung ab. Sie appellierte an die Ortsvereine, sich aktiv in die kommunalen Prozesse einzubringen, um die Vorteile wie Planungssicherheit für Eigentümer zu sichern.

Die Herbsttagung bot viele Anregungen und wertvolle Praxistipps für Eigentümer – ein voller Erfolg für alle Teilnehmer.

LH



Lucia Hatz



Dr. Ulrike Kirchhoff

SEMINAR

WEG-Spezialthemen

Am 13.11.2024 fand das Seminar „WEG-Spezialthemen“ statt. Als Referenten konnten wir RA Dennis Rehfeld gewinnen. Im Fokus des Seminars stand die Informationspflicht in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, welche eine immer größere Bedeutung in der Praxis einnimmt. Zu Beginn der Veranstaltung wurden die Grundlagen der Informationspflichten erläutert, indem der Referent auf die zentralen rechtlichen Regelungen einging. Geschildert wurde ausführlich der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Einsicht in die Belege. Dieser Anspruch ist gerade für das Nachvollziehen der Abrechnung ent-

scheidend und wichtig. In diesem Zusammenhang sprach RA Rehfeld auch Aspekte des Datenschutzes an. Ein weiterer Schwerpunkt waren die Aufgaben des Verwalters: Diesen treffen ebenfalls umfassende Informationspflichten bei der Durchführung seiner Tätigkeit. Im Rahmen einer Versammlung trifft den Verwalter u.a. die Pflicht, die Wohnungseigentümer in die Lage zu versetzen, einen Beschluss über das sachgerechte weitere Vorgehen fassen zu können. Selbstverständlich wurden die Teilnehmer auch über sämtliche andere Pflichten informiert. Den Vortrag unterlegte der Referent auch immer mit ein-

schlägigen Urteilen des Bundesgerichtshofes. Abschließend wurde auch der Verwaltungsbeirat thematisiert, der ebenfalls gewissen Informationspflichten unterliegt. Wir danken

RA Dennis Rehfeld herzlich für seinen Vortrag und die anschauliche Vermittlung der Inhalte und würden uns freuen, ihn bei weiteren Seminaren als Referenten begrüßen zu dürfen.

SF



RA Dennis Rehfeld

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 m² bis 5000 m² pro Haus. Im 3-km-Radius um den Marienplatz kaufen wir auch Wohnungen, Läden und Büros.

Wenn die Gier nicht im Vordergrund steht und 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:

