

11/2025



Das Hausbesitzer-Journal für Bayern

Bayerische Hausbesitzer-Zeitung



**Neue
Rechtsprechung**

**Preistreiber
CO₂-Abgabe**

INHALT

Energie

540 Künftiger Einfluss des CO₂-Preises auf Vermieter

Mietrecht

545 Aktuelle Rechtsprechung

Wohnungseigentumsrecht

550 BGH: Die renitente Eigentümerin

552 BGH: Keine Alternativangebote bei
Rechtsanwaltsbeauftragung erforderlich

554 BGH: Juristische Personen können in den
Verwaltungsbeirat gewählt werden

Steuerrecht

555 Privilegien der Erbschaftsteuer für
Wohnungsunternehmen (Teil 3)

562 Der Nießbrauch

München aktuell

560 Verfahrensfreiheit bei Unterteilung bestehender
Wohneinheiten

Haus + Grund München

564 Seminare

Kurz notiert

569 Verbraucherpreisindex

Haus & Grund Bayern

571 Neues aus dem Landtag

572 Sicher vermieten – sozial wirken

573 Buchrezension

574 Recht kurz gefasst

574 Berichterstattungen

Thema des Monats

580 Sicherheit & Haustechnik

577 Geschäftszeiten + Impressum

Titelbild:

Foto: Adobe Stock – js-photo

EDITORIAL

Vorsicht Erbschaftsteuer!

Die Diskussion um die Erbschaftsteuer ist so alt wie die Steuer selbst. Aber die Diskussion der letzten Monate sollte vor allem Immobilieneigentümern und insbesondere diejenigen in Hochpreisregionen zum Nachdenken bringen. Da macht der Bayerische Ministerpräsident Markus Söder einen vernünftigen Vorschlag: Regionalisierung der Erbschaftssteuer. Vernünftig nicht nur, weil HAUS + GRUND dies seit langem fordert. Sondern vor allem deshalb, weil die Einnahmen den Ländern zustehen. Warum sollten diese dann nicht auch die Regelungen dafür festlegen und über Freibeträge und Steuersätze die bundesweit höchst unterschiedlichen Wertverhältnisse berücksichtigen können. Bei der Grunderwerbsteuer funktioniert das seit langem. Der Haken: Bei Entlastung der bayerischen Steuerzahler fließt weniger in den Länderfinanzausgleich. Das gefällt dem Bundesrat nicht. Vielleicht deshalb die bruske Abfuhr durch Bundeskanzler Merz: „Wir haben im Augenblick andere Sorgen.“ In der Tat hat der Bundeskanzler andere Sorgen – mit seinem Koalitionspartner, dem Wahlverlierer, der ihm aber dennoch regelmäßig zeigt, wo es langgeht. Da will sich der Kanzler nicht auch noch auf das vom Sozialneid eh schon verminte Terrain der Erbschaftsteuer begeben. Neu – und erschreckend – ist, wenn gleichzeitig aus der Union von Fraktionschef Jens Spahn (CDU) eine „problematische Vermögensverteilung in Deutschland“ kritisiert wird. Dies klingt parteiübergreifend und passt zur Forderung der SPD nach Streichung u.a. des als „Schlupfloch“ bezeichneten 10-Jahreszeitraums für Freibeträge. Da muss beim Immobilieneigentümer die rote Lampe angehen angesichts der Staatsverschuldung durch Sondervermögen von einer Billion €, d.h. von Krediten, bei denen niemand weiß, wer bzw. mit was man künftig Zins und Tilgung bedienen will. In Anbetracht dieser Konstellation muss man kein Pessimist sein, um festzustellen: Besser wird es nicht für Immobilieneigentümer. Die Werte werden weiter steigen und bei Wegfall von Vergünstigungen zur massiven Steigerung der Erbschaft- und Schenkungssteuer führen. Also: Gründlich überlegen, ob man nicht gleich „in den sauren Apfel beißt“, d.h. möglichst viel, nicht nur im Rahmen der Freibeträge, auf die nächste Generation überträgt und Schenkungssteuer zahlt; aber aller Voraussicht nach deutlich weniger als die künftige Erbschaftsteuer. Dies alles natürlich mit fundierter Beratung – vor allem über die eigene Absicherung im Alter. Die Kinder und Enkel werden es – oder sollten es wenigstens – danken.



RA Rudolf Stürzer

*Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN*



DUKEN & V. WANGENHEIM



Gut zu wissen. Was meine Immobilie wert ist. Persönlich und fachkundig für Sie ermittelt.

Eine aktuelle Vermögensübersicht ist für die solide Vermögensplanung und für vorausschauende Entscheidungen äußerst wichtig. Hierzu zählt auch der aktuelle Wert Ihrer Immobilie, den wir persönlich und fachgerecht für Sie ermitteln. Ganz bewusst nicht über ein automatisiertes Bewertungstool. Sondern persönlich. Mit viel Erfahrung. Garantiert präzise ermittelt. Für Sie und Ihre Immobilie.

Sprechen Sie mit einem unserer erfahrenen TÜV-zertifizierten Gutachter für ein unentgeltliches und unverbindliches Beratungsgespräch.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf
unter 089 – 99 84 330

Scannen Sie den QR Code für
mehr Informationen:



www.wangenheim.de

Wohnungseigentumsrecht

Rechtsanwalt Georg Hopfensperger, München
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



RA Georg Hopfensperger

BGH: Die renitente Eigentümerin

Der BGH hatte sich in einem neuen Urteil vom 4.7.2025, V ZR 77/24 mit einer Abmahnung zu beschäftigen, die als Vorstufe zur Entziehung des Wohnungseigentums gegenüber einer Eigentümerin ausgesprochen worden war.

Entziehung des Wohnungseigentums – die sogenannte Abmeierungsklage

Gemäß § 17 WEG kann einem Wohnungseigentümer das Eigentum entzogen werden, wenn dieser sich einer so schweren Verletzung gegenüber anderen Wohnungseigentümern oder der Wohnungseigentümergeinschaft schuldig gemacht hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann. Voraussetzung ist, dass der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 WEG obliegenden Pflichten verstößt. Das Entziehungsverfahren ist das schärfste Schwert im Wohnungseigentumsrecht und kommt daher nur als Ultima Ratio in Betracht.

Der Fall

In dem vom BGH entschiedenen Fall wurden der Eigentümerin folgende Vorwürfe gemacht: Sie habe sich gegen die Interessen der WEG gestellt, indem sie einer Auftragnehmerin der WEG dabei geholfen habe, Argumente gegen deren Entlassung aus dem Dienstleistungsverhältnis zu finden. Sie habe weiter behauptet, der Verwalter habe die Kündigung gegen diese Dienstleisterin zurückgenommen. Außerdem sei sie der Argumentation des gegnerischen Anwalts gefolgt. Ein weiterer Grund für die Abmahnung ergebe sich daraus, dass die Eigentümerin nach ihrem Ausscheiden aus dem Beirat noch siebenmal Einsicht in die Verwaltungskonten genommen habe. Deshalb wurde in der Ei-

gentümerversammlung beschlossen, die Eigentümerin wegen ihres „WEG schädigenden Verhaltens“ abzumahnern. Entsprechend dieser Anweisung durch Eigentümerbeschluss hat der Verwalter die Eigentümerin dann abgemahnt. In dem Beschluss wurde allerdings nicht darauf hingewiesen, dass bei Fortsetzung des beanstandeten Verhaltens die Entziehung des Wohnungseigentums droht. Die Betroffene klagte gegen diesen Beschluss, scheiterte jedoch in den Vorinstanzen.

Die Entscheidung des BGH

Der BGH stellte klar, dass ein Beschluss, der den Verwalter zur Abmahnung eines Wohnungseigentümers ermächtigt, genauso anfechtbar ist wie ein direkter Abmahnungsbeschluss. Er ist daher selbstständig anfechtbar. Das Gericht betonte, dass ein betroffener Wohnungseigentümer ein schutzwürdiges Interesse daran habe, solche Beschlüsse gerichtlich überprüfen zu lassen. Dies gelte auch dann, wenn die Abmahnung bereits ausgesprochen wurde.

Keine wirksame Abmahnung, aber rechtmäßiger Aufforderungsbeschluss

Der BGH stellte jedoch fest, dass der angefochtene Beschluss keine wirksame Abmahnung im Sinne des § 17 Abs. 2 WEG darstellt. Eine solche Abmahnung müsse klar darauf hinweisen, dass bei Fortsetzung des beanstandeten Verhaltens die Entziehung des Wohnungseigentums droht. Diese Voraussetzung war hier nicht erfüllt.

Demgegenüber bewertete der BGH den Beschluss als rechtmäßige Aufforderung an die Eigentümerin, das beanstandete Verhalten künftig zu unterlassen. Solche Aufforderungsbeschlüsse sind zulässig, solange sie keine formellen Beschluss-

mängel aufweisen. Ob die Abmahnung allerdings inhaltlich gerechtfertigt war, wird jedoch nicht in dem Anfechtungsprozess geprüft, sondern erst in dem späteren Rechtsstreit über die Entziehung des Wohnungseigentums nach § 17 WEG, so der BGH.

Bedeutung für die Praxis

Das Urteil hat weitreichende Konsequenzen für Wohnungseigentümergeinschaften und deren Verwalter. Es stellt klar, dass Abmahnungsbeschlüsse und Beschlüsse, die den Verwalter zur Abmahnung ermächtigen, anfechtbar sind. Gleichzeitig zeigt es, dass solche Beschlüsse nicht automatisch rechtswidrig sind, wenn sie nicht alle Anforderungen an eine Abmahnung im Sinne des § 17 WEG erfüllen. Sie können aber als Aufforderung, das monierte Verhalten künftig zu unterlassen, Bestand haben, solange sie formell korrekt sind.

Die WEG wäre vermutlich besser beraten gewesen, wenn sie den Abmahnungsbeschluss nicht gefasst hätte. Denn der Verwalter kann als vertretungsbefugtes Organ auch ohne vorherige Beschlussfassung eine Abmahnung aussprechen. Diese ist dann als sogenannte geschäftsähnliche Handlung nicht eigenständig anfechtbar. Hierzu kann der Verwalter im Innenverhältnis, beispielsweise zur Abwendung eines Nachteils, befugt sein, wenn eine Abmahnung ohne Zeitverzug geboten ist und ein Zuwarten bis zu der nächsten Eigentümerversammlung untunlich ist. Insgesamt sollte aber immer beachtet werden, dass die sogenannte Abmeierungsklage ohnehin das letzte Mittel ist und als schärfstes Schwert im Wohnungseigentumsrecht regelmäßig nur dann in Betracht kommt, wenn es kein milderes Mittel gibt. ■

Privilegien der Erbschaftsteuer für Wohnungsunternehmen

Rechtsanwältin/Steuerberaterin Agnes Fischl-Obermayer,
Fachanwältin für Erbrecht, München

Christoph Zelaskowski,
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater



RAin Agnes Fischl-Obermayer



Christoph Zelaskowski

1. Was Immobilieneigentümer wissen müssen

Das Erbschaftsteuerrecht verfolgt das Ziel, die Unternehmensnachfolge zu erleichtern, Arbeitsplätze zu sichern und unternehmerisches Vermögen zu erhalten. Mit dem Wohnungsunternehmen war eine besondere Ausgleichsregelung geschaffen worden (§ 13b Abs. 4 Nr. 1 ErbStG), die den Immobilienbestand von Wohnungsunternehmen unter bestimmten Voraussetzungen aus dem sogenannten schädlichen Verwaltungsvermögen herausnimmt und zum begünstigten Betriebsvermögen erklärt.

In den ersten beiden Teilen hatten wir die Grundkonzeption der Steuerbefreiung für Wohnungsunternehmen aufgezeigt; die an komplexe Voraussetzungen anknüpft. Entscheidend hierbei ist die Einordnung des Immobilienvermögens als begünstigtes Betriebsvermögen in Abgrenzung zum sogenannten Verwaltungsvermögen.

Nach § 13b Abs. 4 Nr. 1 ErbStG zählen Grundstücke, die Dritten zur Nutzung

überlassen werden, grundsätzlich zum Verwaltungsvermögen. Nach der Rücknahme des § 13b Abs. 4 Nr. 1 d) ErbStRG gilt dies jedoch nicht, wenn:

- sie zum Betriebsvermögen gehören,
- der Hauptzweck des Betriebs in der Vermietung von Wohnungen liegt und
- ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb gemäß § 14 AO vorliegt.

Bezüglich der Auslegung der Voraussetzungen gibt es zwischen der Rechtsprechung und dem Finanzamt unterschiedliche Auffassungen. Während die Finanzverwaltung Wert auf qualitative und quantitative Merkmale legt, setzt der Bundesfinanzhof überwiegend auf qualitative Kriterien. Mit Urteil vom 24.10.2017 hat der BFH klargestellt, dass die Anzahl vermieteter Wohnungen nicht entscheidend ist. Statt 300 Wohnungen könnten es auch 23 Wohnungen sein. Hierauf hat die Finanzbehörde mit einem Nichtanwendungserlass reagiert. Fraglich ist, wie lange die Finanzverwaltung an dem Nichtanwendungserlass festhält.

2. Kriterien der Finanzverwaltung

Die Finanzverwaltung hat in ihren Richtlinien dargelegt, dass Grundstücke, die zu einem Betriebsvermögen gehören, nicht zum Verwaltungsvermögen gezählt werden, wenn

- der **Hauptzweck des Betriebs** in der Vermietung von eigenen Wohnungen im Sinne von § 181 Abs. 9 BewG besteht und
- dessen Erfüllung **einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb** erfordert.

In den Richtlinien führt die Finanzverwaltung weiter aus, dass der **Hauptzweck** des Betriebs in der Vermietung von eigenen Wohnungen dann besteht, wenn dies den überwiegenden Teil der betrieblichen Tätigkeit ausmacht. Klarstellend führt die Verwaltung auf, dass bei zum Besteuerungszeitpunkt nicht vermieteten Wohnungen (z.B. wegen Leerstand bei Mieterwechsel oder wegen Modernisierung) die Zweckbestimmung maßgeblich ist. Hiernach ist die Summe der Grundbesitzwerte



Fassadenanstriche Gerüste

Treppenhäuser sowie sämtliche Maler-
und Tapezierarbeiten

FIRMA OTTO OBERMEIER · MALERMEISTER
Frundsbergstr. 14, 80634 München, Tel. 13 2668



GS Innenausbau

- ✓ Innenausbau ✓ Trockenbau
- ✓ Renovierung ✓ Badezimmer
- ✓ Sanierung ✓ Bodenbeläge

GS Bayern GmbH · ☎ 089/570 891 03
www.gs-innenausbau.com



- Sind Sie zufrieden, wie es mit Ihrer Vermietung läuft?
- Hat Ihr Verwalter die Kosten im Griff?
- Möchten Sie mehr Rendite?
- Rufen Sie uns an,
- Ihre Immobilie verdient es!

Hausverwaltung Sonntag
Ihr Spezialist für individuelle Mietverwaltung

Kreillerstr.21 • 81673 München • Tel. 089 43 56 98 78 • www.hausverwaltung-sonntag.de





HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Schimmelpilz in Innenräumen

Was Laien wissen sollten und was sie dagegen tun können

- Praxistipps für Eigentümer, Mieter, Hausmeister, Hausverwalter, Wohnungsbaugesellschaften etc.
- Ist Schimmelpilz in Wohnungen gesundheitsschädlich?
- Sind bestimmte Personengruppen besonders gefährdet?
- Kann man selbst Maßnahmen ergreifen und welche sind dies?
- Wann sollte man sich fachliche Hilfe holen und an wen kann man sich wenden?
- Was ist die Ursache von Schimmelpilz?
- Wird Schimmelpilz durch Modernisierungsmaßnahmen gefördert?
- Was kann man vorbeugend gegen Schimmelpilzbefall tun?
- Sonderfall: Schimmel in Kellerräumen
- Fallbeispiele

Termin:

Mittwoch, 12. November 2025 | bis zum 7.11.2025 möglich

Dienstag, 20. Januar 2026 | bis zum 15.1.2026 möglich

Zeit: 9.00 Uhr bis 14.00 Uhr

max. Teilnehmerzahl 30 Personen

Anmeldung:

Veranstaltungsort:

Herzog-Wilhelm-Str. 10 / 5. Stock, 80331 München

Referent:

Dipl.-Ing. Univ. Architekt Matthias Kraus, Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (TÜV) und Sachverständiger für die Erkennung, Bewertung und Sanierung von Schimmelpilz in Innenräumen (TÜV).

Seminargebühr:

€ 120,- für Mitglieder, € 140,- für Nichtmitglieder
inkl. ausführlichen Seminarunterlagen

Anmeldung:

HAUS + GRUND MÜNCHEN e.V. | Fax: 089 55141-366 | E-Mail: seminare@hug-m.de | www.hug-m.de/veranstaltungen/seminare

Keine **Zeit**, keine **Lust**, oder fehlende **Expertise**
sich um Ihre Immobilien zu kümmern ?

Wir übernehmen die Verwaltung & Betreuung
Ihrer Immobilien **ab 39€ pro Monat**.
Ohne Aufnahmegebühr und jederzeit kündbar.

Einfach. Digital. Sorgenfrei.

Mietverwaltung & Sondereigentumsverwaltung

sevônia
we care about your property

089 – 9274 2244

NEUES DENKMALSCHUTZGESETZ IN BAYERN

Mehr Vertrauen, weniger Vorschriften und schnellere Verfahren?

Eigentümer einer Immobilie zu sein, kann eine Herausforderung sein, besonders wenn es sich bei der Immobilie auch noch um ein Denkmal handelt. Dass dies keine Randerscheinung ist, zeigt die jüngste Vermieterbefragung: Rund 8,5 Prozent der vermieteten Mehrfamilienhäuser, 4,2 Prozent der Eigentumswohnungen und 2,8 Prozent der Ein- und Zweifamilienhäuser, der Mitglieder von Haus & Grund, stehen bundesweit unter Denkmalschutz. Gerade für private Eigentümer bedeutet dies oft: hohe Auflagen, aufwendige Genehmigungsverfahren und begrenzte Gestaltungsmöglichkeiten. Doch in Bayern sollen diese Hürden bald spürbar sinken. Nach der bereits 2023 in Kraft getretenen Reform des Denkmalschutzgesetzes – mit Fokus auf der Vereinbarkeit von Klima- und Denkmalschutz – soll das Denkmalschutzgesetz nun abermals novelliert werden. Unter dem Motto „Mehr Vertrauen, weniger Vorschriften und schnellere Verfahren“ hat die Bayerische Staatsregierung im September einen neuen Gesetzentwurf vorgelegt. Ziel ist diesmal vor allem: Modernisierung und Entbürokratisierung. Das Denkmalschutzgesetz soll zeitgemäßer werden. So soll beispielsweise das Schriftformerfordernis durch ein Textformerfordernis ersetzt werden, um eine digitale Bearbeitung zu erleichtern. Auch die Frist zur Klärung der Denkmaleigenschaft soll von zwei Jahren auf ein Jahr verkürzt werden.

Neben diesen formalen Erleichterungen versprechen vor allem drei zentrale Neuregelungen Erleichterungen für private Eigentümer. So soll die Erlaubnispflicht bei bestimmten Denkmälern künftig auf Maßnahmen mit Auswirkung auf das äußere

Erscheinungsbild beschränkt werden können. Voraussetzung dafür ist, dass nur das äußere Erscheinungsbild dem Objekt seinen Denkmalwert verleiht. Das bedeutet konkret: Bei Baudenkmalern, deren Schutzwürdigkeit ausschließlich auf der äußeren Gestaltung beruht – etwa Dächer, Fassaden oder Balkone –, entfällt die bisherige Genehmigungspflicht für Maßnahmen im Inneren. Für Eigentümer soll diese Befreiung möglichst unbürokratisch erfolgen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) soll immer dann, wenn ohnehin Arbeiten an einem Objekt durchgeführt werden, prüfen, ob dieses Denkmal für eine Befreiung von der Genehmigungspflicht für Maßnahmen im Inneren in Frage kommt. Ein zusätzlicher Antrag soll nicht erforderlich sein. Das BLfD prüft von Amts wegen. Die Denkmalliste wird dann nach und nach entsprechend angepasst, um klarzustellen, für welche Denkmäler diese Befreiung zukünftig gilt.

Als weitere zentrale Maßnahme ist die bundesweit bislang einmalige Einführung eines sogenannten Denkmalpflegewerks geplant. Nach dem Vorbild des bereits existierenden Parkpflegewerks soll über das Denkmalpflegewerk ein verbindliches Programm für regelmäßig erforderliche Renovierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vereinbart werden können. Das bringt gerade für private Eigentümer erhebliche Erleichterungen mit sich. Diese sind häufig gezwungen, notwendige Arbeiten an ihrer Immobilie auf mehrere Einzelmaßnahmen zu verteilen. Das bringt erhöhten bürokratischen Aufwand mit sich, da häufig mehrere einzelne Genehmigungen erforderlich sind. Mithilfe des Denkmalpflegewerks können künftig



Foto: nedomacki / stock.adobe.com

denkmalfachliche Vereinbarungen für bis zu zehn Jahre zwischen den Denkmaleigentümern und dem BLfD geschlossen werden. Maßnahmen im Rahmen dieser Vereinbarungen sind dann erlaubnisfrei. Weiterhin ist die Einführung eines Katalogs mit künftig generell erlaubnisfreien Maßnahmen geplant. So können zukünftig beispielsweise E-Ladestationen für Fahrzeuge in der Nähe von Baudenkmalern erlaubnisfrei errichtet werden. Bedauerlich ist allerdings, dass auch diese Reform weder eine Regelung zu Photovoltaikanlagen noch eine Klarstellung zur Nutzung von Balkonen enthält. Gerade auch mit Blick auf die immer mehr an Bedeutung gewinnenden sogenannten Balkonkraftwerke wäre eine Regelung dieser beiden Bereiche wünschenswert gewesen. Eigentümer von Denkmälern haben ebenso wie alle anderen ein großes Interesse daran an der Energiewende teilzuhaben.

Dennoch verspricht die Reform insgesamt mehr Praxistauglichkeit, weniger Bürokratie und mehr Vertrauen in die Eigentümer. Insbesondere der Paradigmenwechsel von engmaschiger Erlaubnispflicht hin zu mehr Vertrauen in die Eigentümer ist zu begrüßen. Die Ziele sind ein guter Ansatz der Politik, um den Alltag vieler Eigentümer zu erleichtern. PF

DIE KRAFT DER BERGE IMMOBILIEN IM ALPINEN RAUM



WERTALPIN Immobilien GmbH & Co. KG +49 (0) 8821 - 96 95 572
Anja Carina Heimsch, Chamonixstr. 4, 82467 Garmisch-Partenkirchen



www.wertalpin-immobilien.com

RECHT KURZ GEFASST

Wenn Stürme toben: Wer haftet bei Schäden wirklich?

Stürmische Tage bringen oft Schäden an Gebäuden, Garagen oder Fahrzeugen mit sich. Häufig sind umgestürzte Bäume oder herabfallende Äste der Auslöser – und schnell stellt sich die Frage: Wer muss zahlen?

Entgegen der weit verbreiteten Annahme haftet nicht automatisch der Eigentümer des Baumes. Im deutschen Schadensrecht gilt das Verschuldensprinzip: Verantwortlich ist ein Grundstückseigentümer nur

dann, wenn er seine Verkehrssicherungspflicht verletzt hat. Das bedeutet, dass Haus und Garten regelmäßig überprüft werden müssen – etwa Dachziegel auf Schäden oder Bäume auf Krankheiten und Risse. Meist reicht eine Sichtprüfung aus. Nur wenn erkennbare Mängel vorliegen, ist der Gang zum Fachmann notwendig. Ist ein Baum gesund und war der Schaden durch den Sturm nicht vorhersehbar, haftet der Eigentümer des Baumes nicht. In

solchen Fällen greift ausschließlich die Gebäudeversicherung des Betroffenen.

Damit es gar nicht erst so weit kommt, empfiehlt es sich, Dach, Fassade und Bäume gründlich zu kontrollieren. So lassen sich Schäden vorbeugen und nachbarschaftliche Streitigkeiten vermeiden. Ebenso wichtig ist eine passende Gebäudeversicherung – deren Bedingungen sollten regelmäßig geprüft und an die eigene Situation angepasst werden. LH

MITGLIEDERVERSAMMLUNG HAUS & GRUND KAUFBEUREN

Aktuelles für Eigentümer

Susen Knabner, erste Vorsitzende von Haus & Grund Kaufbeuren, begrüßte herzlich die in großer Anzahl erschienenen Mitglieder. Nach der Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung vom 20.5.2025 berichtete sie über die aktuellen Tätigkeiten des Vorstands sowie den derzeitigen Stand des Zeitungsverbands im Verein.

Im Anschluss hielt Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand von Haus & Grund Bayern, einen informativen Vortrag mit dem Titel „Aktuelles für den Eigentümer“. Unter diesem Titel beleuchtete sie – passend zum Tag des Eigentums – eine breite Palette an relevanten Themen. Dr. Kirchhoff begann mit der bayerischen Gesetzgebung und stellte die Auswirkungen der geplanten Novelle des bayerischen Denkmalschutzgesetzes sowie des Wassergesetzes vor. Eigentümer von Denkmälern dürfen sich auf einige Erleichterungen freuen, so soll beispielsweise die Erlaubnispflicht bei bestimmten Denkmälern künftig auf Maßnahmen mit Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild beschränkt sein. Im Wasserrecht sind hingegen durch die Einführung des sogenannten „Wassercentrs“ weitere Belastungen zu befürchten. Im weiteren Verlauf kam Dr. Kirchhoff auf das sogenannte „Heizungsgesetz“ bzw. Gebäudeenergiegesetz zu sprechen und

warnte, dass Eigentümer nicht mit einer vollkommenen Rücknahme rechnen dürften. Vielmehr sei zu erwarten, dass es langfristig bei diesen Vorgaben bleiben werde. Ein weiterer Schwerpunkt des Vortrags lag auf den aktuellen Plänen der Bundespolitik, insbesondere der Arbeit der Mietrechtskommission. Dr. Kirchhoff erläuterte, dass Eigentümer nicht allzu viel Hoffnung in diese setzen sollten. Sie kritisierte die geplante Verschärfung des „Mietwucherparagrafen“ sowie die Erweiterung der Schonfristzahlung auf ordentliche Kündigungen. Abschließend beschrieb Dr. Kirchhoff das Vorgehen bei einer Mieterhöhung und die Rolle der Mietpreisbremse. Sie machte deutlich, wie wichtig es für Vermieter ist, die Miete regelmäßig anzupassen, da einmalige große Erhöhungen unzulässig sind.

Zum Abschluss der Veranstaltung entwickelte sich ein offener und lebendiger Aus-



VL: Dr. Ulrike Kirchhoff (Vorstand von Haus & Grund Bayern) mit Susen Knabner 1. Vorsitzende Haus & Grund Kaufbeuren

tausch über die angesprochenen Themen. Mit einem herzlichen Dankeschön an alle Mitglieder und Frau Dr. Kirchhoff schloss Frau Knabner die gelungene Versammlung. PF

HAUSVERWALTUNG W. ULRICH

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



Sicherheits- und Brandmeldetechnik

Rauchmelder Hekatron Genius Plus

Made in Germany

Brandschutz auf höchstem Niveau – ausgestattet mit dem „Q“ Siegel für höchste Qualität, ist der Genius Plus einer der zurzeit technisch ausgereiftesten und hochwertigsten Rauchwarnmelder.



- 10 Jahre Langzeitbatterie (5 Jahre Gerätegarantie von Hekatron)
- Funktionsprüfung nur 1 x jährlich
- Schlafzimmertauglich: Nachtabstimmung der LED und Störungsunterdrückung von 21–7 Uhr
- Aktive Verschmutzungsprognose
- Schraubmontage oder optionale Montage mit VdS-zertifiziertem Klebepad
- Erfüllt alle Anforderungen der Landesbauordnung

26,90 €

Brandschutz für Ihr Zuhause

Dieses Feuerlöscher-Spray ist der ideale Helfer bei der Bekämpfung eines Entstehungsbrandes. Es kann durch seine handliche Größe griffbereit gelagert werden und es ist kinderleicht zu bedienen. Löscht Brände hochwirksam durch einzigartige Schaumlösch-Technologie.

- Einfach zu bedienen
- Hergestellt in Deutschland.
- Empfohlen von der deutschen Feuerwehr

32,90 €



Löschdecke in roter Kunststoffbox

Wirkungsvoll bei der Bekämpfung von Entstehungs- und Kleinbränden. Wird im Brandfall gefahrlos über das Feuer geworfen. Einsatz im privaten und gewerblichen Bereich. Für Küche, Grillen oder beim Camping.

16,95 €



CO-Kohlenmonoxid-Melder

Kohlenmonoxid ist ein gefährliches und heimtückisches Gas. Da es farb-, geruch- und geschmacklos ist, wird es von Menschen erst spät oder gar nicht wahrgenommen. Bereits eine geringe

CO-Konzentration, über einen längeren Zeitraum eingeatmet, kann tödlich sein.

- Warnt rechtzeitig vor CO-Gefahr
- Integrierte 10-Jahres-Batterie

49,90 €



Bücher

Nachbars Garten	16,95 €	Gasschock - was tun?	12,95 €
Nachbars Grenzbewuchs	12,95 €	Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarf	12,95 €
Gesundes Wohnen – Energetisches Sanieren	16,95 €	Immobilienübergabe zu Lebzeiten	12,95 €
Geld und Mietende	21,95 €	Der Ehevertrag des Immobilieneigentümers	9,95 €
Mietverträge professionell ausfüllen	14,95 €	Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers	12,95 €
		Das Testament des Immobilieneigentümers	12,95 €



Für Vermieter und Hausverwalter

Software für Vermieter

Benutzerfreundliche Programme, die auch ohne PC- oder Buchhaltungskenntnisse transparent und nachvollziehbar aufgebaut sind. Eine Demoversion zum Download finden Sie im Shop unter: www.haus-und-grund-bayern.de

- Vermieten easy 54,00 €
- Hausverwaltung easy 199,00 €
- Nebenkosten easy 99,00 €



Gutachten
Feuchteschäden
Schimmelschäden
Sanierungskonzepte
Dipl.-Ing. (FH) - Bundesverband
Deutscher Sachverständiger e.V.
Manfred Tischer www.svti.de
Telefon 089 / 6223 27 55

vedaco
✓ Verwaltung von Mietshäusern
und Sondereigentum
✓ Umfassende und komplette
Immobilienbetreuung
Haydnstraße 2 • 80336 München
☎ 089 / 954 5701-72 • www.vedaco.de

Jetzt Einbruchschutz nachrüsten!
Fenster, Türen, Rollläden & Co von Felser schützen.

Jetzt unsere Ausstellung besuchen!

felser Heighofstraße 6b Tel.: 089 / 71 70 99
81377 München www.rollladen-felser.de
SONNENSCHUTZ & SICHERHEITSTECHNIK

**LebensTraum
unterm Dach**
ChrisTOPH-Wohngauben – Licht und Platz

- Beratung und individuelle Planung
- Kostenloses Angebot mit Festpreis
- Eigene Herstellung
- Schnelle, saubere, termingerechte Montage
- Schreinerarbeiten

CHRISTOPH GMBH
Konrad-Zuse-Straße 1 • 85244 Röhrmoos
Tel. 0 81 39/86 23 • Fax 0 81 39/15 72
www.christoph-gauben.de

Hier könnte Ihre Anzeige stehen!
Rufen Sie uns an:
Tel.: 089 - 6990353 oder per E-mail:
info@ar-media.de

**Sachverständiger für
Erkennung, Bewertung
und Sanierung von
Feuchte- und
Schimmelpilzschäden**
Matthias Kraus
0151 / 20 79 65 31
**www.bauschaden-
bayern.de**

Wir sind seit 45 Jahren im Großraum München spezialisiert auf
**Kellersanierung, Bauwerksabdichtung
und Sanierung von Mauerwerk**
Analyse, Beratung und fachgerechte Ausführung durch Fachbetrieb.
Faistauer GmbH, Maxhofstr. 13, 81475 München
www.faistauer.de Tel. 089 / 189 598 08

Abfluss - Rohr- u. Kanalreinigung
Peter Schneider 81549 München, Ständlerstr. 35
TAG + NACHT, SONN- + FEIERTAG
Druckprüfungen prEN1610
☎ 76 63 40
Grubenentleerung, Fettabseiderservice u. TV-Kanaluntersuchung
Innungsfachbetrieb

MÖBEL ZIMMERMANN e. K. Georgenschwaigstr. 32
80807 München
Tel.: 089 - 350 8 351
www.moebelhaus-zimmermann.de
info@moebelhaus-zimmermann.de

Möbel & Küchen vom Profi
Ihr Partner seit 1937

Küchen	Einbauschränke	Wohnzimmer
Polstermöbel	Schlafzimmer	Matratzen
Elektrogeräte	Maßanfertigungen	Lattenroste
Betreuung Umbaumaßnahmen (alle Gewerke aus 1 Hand)		

Eichinger GmbH SEIT 1964

- Umbauarbeiten
- Vollwärmeschutz
- Altbausanierung
- Aussenanlagen
- Fassadensanierung
- Brandschutz
- Kleinreparaturen
- Stuckarbeiten
- Fliesenarbeiten
- Badsanierung
- Balkonsanierung

BAUINNUNGS- UND MEISTERBETRIEB/
BAUSACHVERSTÄNDIGER
BRANDSCHUTZTECHNIKER

Johann-Karg-Str. 55 • 85540 Salmdorf
☎ 0 89/46 37 27
www.eichinger-bau.de • info@eichinger-bau.de

DACHDECKEREI **SIML** **SPENGLEREI**

Steildach • Flachdach • Abdichtungen • Notdienst • Dachreinigung
Dach- und Geschossdeckendämmung • Dachflächenfenster • Balkon
Terrassensanierungen • Denkmalschutz • Metaldachanstriche

Dachdeckermeister SIML | Prof.-Berberich-Str. 22 | 85579 Neubiberg
Tel: 089 60087785 | Fax: 089 60087786 | Mobil: 0171 7152527
www.meister-siml.de | info@meister-siml.de

GS Goebel Haustechnik GmbH
Meister für Sanitär- und Heizungstechnik

GS

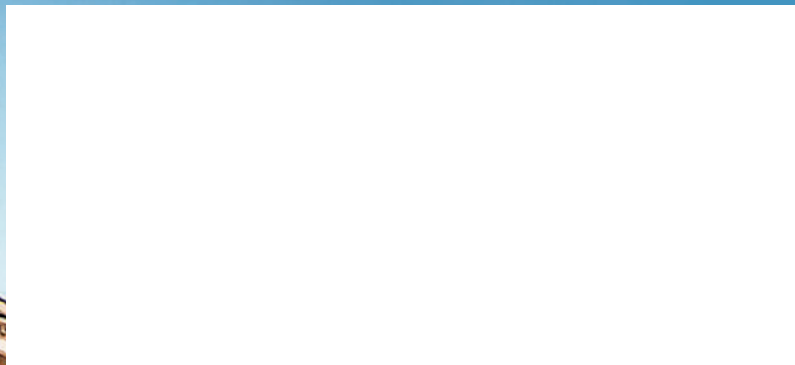
- Sanitär- und Heizungstechnik
- Solaranlagen
- Barrierefreie Bäder
- Komplette Badsanierung
- Reparatur- und Wartungsdienst
- Gasinstallation

Goebel Haustechnik GmbH
Karl-Theodor-Str. 81 • 80796 München
Tel. 089-2727 3018 • Fax 089-1222 3977
info@gs-goebel-haustechnik.de, www.gs-goebel-haustechnik.de

Gut gedacht, gut gemacht. Unsere Philosophie.
Die Leistung, die wir erbringen, ist mehr als reines Handwerk. Fundament für unsere Arbeit ist Know-how und Erfahrung. Und darauf aufbauend eine Beratung und Planungs-Unterstützung auf die sich Architekten genauso verlassen wie Bauherren.
Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

Vaitl
Vaitl GmbH & Co. Bedachung KG
Ettringer Straße 13
86842 Türkheim
Telefon 0 82 45 / 41 23
info@vaitl-bedachungen.de
www.vaitl-bedachungen.de

Bedachungen • Zimmerei • Spenglerei



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 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:

