

5/2026



Das Hausbesitzer-Journal für Bayern

Bayerische Hausbesitzer-Zeitung



Vermietung
von Häusern

Neue Förder-
programme

INHALT

Energie

228 Leerstand und Stellplätze als Zukunftsinvestition

Mietrecht

231 Besonderheiten bei der Vermietung von Häusern

234 Aktuelle Rechtsprechung

Aktuell

239 Mietgerichtstag 2026

Wohnungseigentumsgesetz

241 Die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels in GdWE

Steuerrecht

246 Neue Grundsteuer ab dem 1.1.2025 in der Betriebskostenabrechnung

248 Drohende Grunderwerbsteuerpflicht ab 2027

252 Einspruch gegen den Feststellungsbescheid

München aktuell

254 Regeln für Schanigärten und Kioske

Haus + Grund München

255 Seminare

Kurz notiert

261 Verbraucherpreisindex

Haus & Grund Bayern

262 Seminar

263 Irrtümer im Mietrecht

264 Recht kurz gefasst

265 Gespräch mit Michael Kießling, MdB

266 Berichterstattung

Thema des Monats

270 Dach & Photovoltaik

267 Geschäftszeiten + Impressum

Titelbild:

Foto: istockphoto – 492428708

EDITORIAL

Der Heizungskeller – Reine Privatsache?

War es früher der Porsche vor der Garage, ist jetzt die Wärmepumpe im Vorgarten das neue Statussymbol. Auf Bayrisch: Wer ko der ko. Grünsein muss man sich halt auch leisten können. Aber gerade ältere Eigentümer und Vermieter mit geringer Mietrendite können sich eine Wärmepumpe, die trotz Förderung mehr als das Doppelte einer konventionellen Öl- oder Gasheizung kosten kann, häufig nicht leisten. Daher ist es gut, dass die neue Bundesregierung das von Anfang an umstrittene Heizungsgesetz wieder abschaffen will. Aber: Wurde zu Habeck's Zeiten noch mit offenem Visier gekämpft, lauert für Vermieter jetzt der Dolchstoß von hinten. Stichwort: Wirtschaftlichkeitsgrundsatz, gesetzlich verankert in § 556 Abs. 3 S. 1 BGB. Danach kann der Mieter umlegbare Betriebskosten, d.h. auch die Heizkosten kürzen, soweit kein vertretbares Kosten-Nutzen-Verhältnis vorliegt. Mieterverbände bringen sich dazu bereits in Stellung. Begründung: Während eine Wärmepumpe eine Kilowattstunde Strom in drei bis fünf Kilowattstunden Wärme umwandelt, macht eine Gasheizung aus einer Kilowattstunde Gas gerade mal eine Kilowattstunde Wärme. Diese „Ineffektivität“ sollen Mieter nicht bezahlen müssen. Hinzu komme, dass der Europäische Emissionshandel ab 2028 zu einer erheblichen Erhöhung des jetzt noch gedeckelten CO₂-Preises führen wird, sich die Gasnetzkosten durch immer weniger Abnehmer für den Einzelnen deutlich erhöhen werden und Mieter letztlich teures Biogas bezahlen sollen. Fazit: Mieter sollen aufgrund dieses angeblich unwirtschaftlichen Verhaltens des Vermieters zur Kürzung der eigenen Heizkosten berechtigt sein; d.h. Vermieter auf einem Teil der Heizkosten dauerhaft sitzen bleiben. Dass Mieter beim Einbau einer Wärmepumpe wegen der zulässigen Umlage der höheren Anfangsinvestitionen schon von Anfang an mehr Miete hätten bezahlen müssen, wird bei der Diskussion gerne „vergessen“. Also: Neben technischen Aspekten sollte auch diese Diskussion bei der Entscheidung für eine bestimmte Heizung mit einbezogen werden. Zweifel, ob Mieter mit dieser Argumentation Erfolg haben, werden auch nach einer gesetzlichen Regelung bleiben und irgendwann wird der BGH darüber entscheiden. „In dubio pro reo“ – im Zweifel für den Angeklagten heißt es im Strafrecht. Im Mietrecht – wie wir alle wissen – im Zweifel für den Mieter. Dass der Heizkeller jetzt wieder reine Privatsache ist – wie der Fraktionsvorsitzende der CDU/CSU Jens Spahn freudig verkündet hat. Darauf sollte niemand blind vertrauen.



RA Rudolf Stürzer

*Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN*

Leerstand und Stellplätze als Zukunftsinvestition

Zwei neue Förderprogramme, die Eigentümer kennen sollten

Daniel Keller und Christoph Braun
Energie-Spezialisten GmbH



Daniel Keller



Christoph Braun

Deutschlands Büroimmobilienmarkt befindet sich in einem strukturellen Widerspruch: Zwar werden in den Innenstädten vieler Großstädte weiterhin zahlreiche moderne Bürogebäude gebaut, jedoch nimmt der Leerstand im Gewerbesektor insgesamt seit einigen Jahren zu. Selbst in Städten wie München stehen teils ganze Büroetagen seit Jahren ungenutzt, weil die Nachfrage nach klassischen Großraumbüros durch Homeoffice und flexible Arbeitszeitmodelle dauerhaft zurückgegangen ist. Während also immer mehr Bestandsflächen leer stehen, fehlt gleichzeitig bezahlbarer Wohnraum. Diese Schere zwischen Leerstand und Wohnungsmangel treibt nicht nur Stadtplaner um – sie eröffnet Eigentümern und Investoren auch eine konkrete Handlungsoption: die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum.

Genau dafür hat der Bund ab Juli 2026 ein neues Förderprogramm aufgelegt. Und wer das entstehende Wohngebäude im Zuge des Umbaus energetisch saniert, kann durch die Kombination verschiedener Förderprogramme äußerst lukrative Zuschüsse erhalten.

Parallel dazu hat die Bundesregierung im April ein neues Förderprogramm für die Elektrifizierung von Stellplätzen in Mehr-

parteienhäusern ins Leben gerufen. Mit diesem Programm sollen Eigentümer und WEGs dabei unterstützt werden, die Voraussetzungen für die Mobilitätswende durch den Ausbau der Ladeinfrastruktur zu schaffen.

Alle relevanten Details, Fördervoraussetzungen sowie Praxistipps zu beiden neuen Programmen möchten wir in diesem Beitrag vorstellen.

KfW 266: Aus Leerstand wird Wohnraum

Das neue Zuschussprogramm „Gewerbe zu Wohnen“ (KfW 266) richtet sich an alle, die beheizte Nichtwohngebäude ganz oder teilweise in Wohnraum umwandeln möchten. Der Zuschuss beträgt 30 Prozent der förderfähigen Ausgaben, bezogen auf maximal 100.000 Euro je neu entstehender Wohneinheit – das sind bis zu 30.000 Euro pro Wohnung als direkter Zuschuss. Für ein Projekt mit zehn neuen Wohneinheiten wären das bis zu 300.000 Euro Bundesförderung allein über dieses Programm.

Die Richtlinie soll am 1. Juli 2026 in Kraft treten, die Antragstellung läuft über die KfW. Für 2026 hat das Bundesbauministerium ein Budget von 300 Millionen Euro

eingepflanzt. Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen gleichermaßen, also Selbstnutzer, Investoren und Wohnungsunternehmen.

Für die Förderung können alle relevanten Umbaukosten angesetzt werden. Dazu zählen Rückbau, Statik, Anlagentechnik, Elektrik, die Erschließung über neue Treppenhäuser und Zugänge, Innenausbau sowie bauliche Anpassungen der Außenflächen. Auch Fachplanung und Baubegleitung können gefördert werden.

Das Programm knüpft die Förderung an energetische Auflagen. Das entstehende Wohngebäude muss nach Abschluss der Sanierung mindestens den Standard „Effizienzhaus 85 Erneuerbare Energien“ (EH 85 EE) oder bei Denkmal- und erhaltenswerter Substanz „EH Denkmal EE“ erreichen. Das bedeutet in der Praxis, dass die Umnutzung mit einer energetischen Sanierung kombiniert werden muss. Wer ein altes Bürogebäude beispielsweise aus den 1980er Jahren zu Wohnungen umbaut, wird ohne neue Fenster, Dämmung und eine zeitgemäße Haustechnik das geforderte Niveau nicht erreichen.

Die Kosten für die energetische Sanierung sind ebenfalls förderfähig. Dabei können die bereits bestehenden Programme in

RSI
Wohnbau &
Immobilien
GmbH

Wenn Sie Ihr Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshaus in München verkaufen wollen ...

... dann sind wir der richtige Partner! Mit 30-jähriger Erfahrung unterstützen wir Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie. Diskrete und zuverlässige Abwicklung. Solventer Kundenstamm.

Unverbindliche Beratung und Wertermittlung. Für Verkäufer kostenfrei.

Wir suchen zur Vermittlung und zur eigenen Vermögensanlage: Mehrfamilienhäuser, Rentenhäuser und Altbauten (auch sanierungsbedürftig oder mit Denkmalschutz) sowie Baugrundstücke für Doppel- und Reihenhäuser und Eigentumswohnanlagen.

Ihr Ansprechpartner: Herr Dipl.-Kaufmann Rudi Schwarz

RSI
Wohnbau &
Immobilien
GmbH



www.rsi-immobilien.de · Telefon 089-127 129 50 · Fax 089-127 129 51
Notburgastr. 3 (am Romanplatz) · 80639 München/Nymphenburg



Mietgerichtstag 2026

Der Deutsche Mietgerichtstag fand dieses Jahr zum 28. Mal in Dortmund statt. Auch der Landesverband war auf dieser etablierten Tagung wieder für Sie vertreten. Wie immer gab es ein volles Haus mit zahlreichen Vertretern aus Justiz, Ministerien, Wohnungswirtschaft und Anwaltschaft. Neben den vielen mietrechtlichen Themen waren auch die aktuellen Herausforderungen von Gesellschaft, Politik und Klimaschutz im Fokus. In der Diskussion standen unter anderem die Abschaffung des Heizungsgesetzes, die bevorstehenden Reformen zum Mietrecht sowie der gesellschaftliche Dialog. Anwesend waren Frau Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand von Haus & Grund Bayern sowie Rechtsanwältin

Martina Westner von HAUS + GRUND MÜNCHEN. Wir danken ihnen für ihre engagierte und wichtige Teilnahme unserer Organisation an dieser Veranstaltung.

Rechtsanwalt Georg Hopfensperger

Dr. Ulrike Kirchhoff und
Martina Westner (v.r.)



– Anzeige –



Geschäftsführer:
Michael Graf

Geschäftsleiter:
Christian Borbe



GRAF

Ihr Partner für eine erfolgreiche
Immobilienvermittlung

- über 25 Jahre Markterfahrung
- exzellentes Netzwerk
- inhabergeführt
- über 3.800 Vermittlungen von Häusern, Wohnungen und Grundstücken
- kostenlose Wertermittlung
- Capital Makler Kompass:
Auszeichnung als 5-Sterne-Makler



Graf Immobilien GmbH
Innere Wiener Str. 13 | 81667 München
T +49 89 66 67 68 90 | M info@grafimmo.de
www.grafimmo.de

Die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels in GdWE

Rechtsanwalt Georg Hopfensperger, München
 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



RA Georg Hopfensperger

Gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 können die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine vom gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssel oder von der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung abweichende Verteilung mit einfacher Mehrheit beschließen.

Die Änderungskompetenz ist umfangreich. Sie bezieht sich lediglich auf einzelne und bestimmte Arten von Kosten, sodass von der Beschlusskompetenz prinzipiell jegliche Kosten, die in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anfallen, umfasst sind.

Weitreichender Ermessensspielraum der Wohnungseigentümer

§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG räumt den Wohnungseigentümern einen weitreichenden Ermessens- oder Gestaltungsspielraum für abweichende Kostenverteilungsregelungen ein. Hierzu hat der BGH mit Urteil vom 22.3.2024 (V ZR 87/23) entschieden, dass die Wohnungseigentümer bei Änderungen des Kostenverteilungsschlüssels nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG einen weitreichenden Ermessensspielraum haben.

Werden Kosten von Erhaltungsmaßnahmen (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG), die nach dem zuvor geltenden Verteilungsschlüssel von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind, durch Beschluss einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt, entspricht dies jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt (BGH, a.a.O.). In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall hatten die Eigentümer beschlossen, dass die Kosten des Austauschs von Dachflächenfenstern allein der Eigentümer zu tragen hat, zu dessen Wohnung diese Dachflächenfenster gehören. Denn die Wohnungseigentümer haben nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG die Beschlusskompetenz, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine abweichende Kostenverteilung zu beschließen, auch wenn dies zu einer erstmaligen Belastung eines Wohnungseigentümers führt (BGH, a.a.O.; BGH, 22.3.2024, V ZR 81/23). Der BGH stellte heraus, dass eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels im Einzelfall nicht (mehr) erfordert, dass die Wohnungseigentümer zugleich

beschließen, in künftigen gleich gelagerten Fällen einen identischen Kostenverteilungsschlüssel anzuwenden. Dieser sogenannte Grundsatz der Maßstabskontinuität hat nach der Entscheidung des BGH erst bei späteren gleich gelagerten Fällen Bedeutung. Die Eigentümer dürfen bei der Änderung des Kostenverteilungsschlüssels auch jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Deshalb entsprach es nach der Entscheidung des BGH auch ordnungsgemäßer Verwaltung, dass nur der Wohnungseigentümer der Dachgeschosswohnung die Kosten des Austauschs der Dachflächenfenster zu tragen hat, da die Wohnungseigentümer dabei die Gebrauchsmöglichkeit des Eigentümers der Dachgeschosswohnung hinreichend berücksichtigt haben.

Auch ein Beschluss, mit dem einem Wohnungseigentümer die Kosten der Erhaltung und Erneuerung der „zu seiner Sondereigentumseinheit zählenden Fenster, Balkontüren, Rollläden, Wohnungseingangstüren und Kellertüren“ auferlegt



Älteste Treppenbaufirma Bayerns seit 1706 im Familienbesitz

Hofbauer
Seit 1706

**TREPPENBAU
 TREPPENSANIERUNG**

Dom-Pedro-Straße 2 • 80637 München
 Tel. 0 89 - 7 23 96 32 • Fax 0 89 - 7 23 96 70
 www.hofbauer-treppen.de • E-Mail: info@hofbauer-treppen.de

Stilgerechte Sanierung von Münchens denkmalgeschützten Treppenanlagen:
 Anheben kompletter Treppenanlagen • Parkettarbeiten • Podesterneuerung
 Trittstufenaustausch von Treppen und Erneuerung • Oberflächenerneuerung

Unsere Referenzen werden Sie überzeugen





RIEDEL

WORK LIFE BALANCE

PRIVATES WOHNEN UND CORPORATE SPACE,
EINGEBETTET IN EINE MAJESTÄTISCHE PARKLANDSCHAFT
HOCH ÜBER DER ISAR IN BAIERBRUNN.

Werte leben.

riedel-immobilien.de



MYTHEN RUND UMS EIGENTUM

Irrtum: Für jede Modernisierung brauche ich die Zustimmung des Mieters

Verbandsjuristin Lucia Hatz, München



Lucia Hatz

Der Irrtum: Manche Vermieter gehen davon aus, dass bauliche Maßnahmen in vermieteten Wohnungen nur mit Einwilligung des Mieters möglich sind.

Der Fall: Ein Vermieter kündigt an, die alte Heizungsanlage durch eine moderne, energieeffiziente Anlage zu ersetzen. Der Mieter lehnt die Maßnahme ab und verweigert den Zutritt zur Wohnung mit der Begründung, er habe „nicht zugestimmt“. Der Vermieter ist verunsichert und verschiebt die Maßnahme zunächst.

Rechtslage: Der Austausch der Heizung stellt in der Regel eine energetische Mo-

dernisierung dar. Modernisierungsmaßnahmen müssen grundsätzlich geduldet werden, wenn sie ordnungsgemäß angekündigt wurden, woran hohe Anforderungen gestellt werden (insbesondere klare Angaben zu Art und Umfang der Maßnahme, Beginn und voraussichtliche Dauer, zu erwartende Mieterhöhung sowie eine nachvollziehbare Berechnung der Kosten). Eine Zustimmung des Mieters ist nicht erforderlich. Der Mieter kann nur in Ausnahmefällen widersprechen, insbesondere bei unzumutbarer Härte. Wichtig ist, dass es sich bei der Maßnahme um eine echte

Modernisierung handeln muss (z.B. energetische Verbesserung, nachhaltige Einsparung von Energie/Wasser, Wohnwertverbesserung). Reine Instandhaltungsmaßnahmen fallen nicht unter dieselben Regeln. Formfehler bei der Ankündigung können dazu führen, dass die Maßnahme nicht durchgesetzt werden kann oder eine spätere Mieterhöhung unwirksam ist. Die Zustimmung des Mieters ist meist nicht nötig – aber eine rechtliche Vorbereitung und Beratung in Ihrem Ortsverein ist entscheidend. LH

– Anzeige –

Bares für Altes

Telefon & Whatsapp

0176 202 494 13



Antik- und Goldankauf

DOROTEUM

Ihre Experten sind jetzt unterwegs!

Doroteum kauft: Orientteppiche aller Art

Damen- & Herrenkleidung - Von Casual bis Chic!

Sie haben gut erhaltene Kleidung, auch Modekleidung?

Wir machen Ihnen ein faires Angebot!

Gebrauchte Marken- und Casual-Kleidung, Jeans, Pullover, Jacken und Mäntel, Hemden, Blusen, Oberteile und mehr.

Auch Accessoires! Krawatten, Fliege, Mützen, Hut, Schal, Gürtel, Schuhe, Sneaker und mehr.



Seriöse & faire Abwicklung, sofort in Bar.

Profitieren Sie! Platz schaffen, Bargeld machen!

Brautkleider, Abend- oder Ballkleider, Gala-Garderobe, Festkleidung, Trachten, Smoking, Fracks und mehr.



Schmuck, Gold, Silber - EDELMETALLE - Gold + Silber: MÜNZEN, SCHMUCK, BARREN Anrufen und anbieten!

Feingold, Feinsilber, Armbänder, Ketten, Ringe, Modeschmuck, Bruchgold, Altgold, Zahngold, Markenuhren, Silber- oder Goldschmiedearbeiten, Silberbestecke, Tafelsilber, Silberteller, Services und mehr.



GEMÄLDE



KUNST



ANTIQUITÄTEN



SCHMUCK



EDELSTEINE



LUXUS UHREN



Bargeld SOFORT!

Wir zahlen Höchstpreise!

Kunst, Antiquitäten und Kuriositäten

Kuriositäten, Lampen & Leuchten, Porzellan, Bronzen, Figuren, Skulpturen, Glas, Kristall, Archäologie, Gemälde und mehr.

Militaria & Orden

Orden, Abzeichen aus Europa und mehr.

Kostenlos! Ankauf, Bewertung und Expertise!

Ihre Experten sind jetzt unterwegs! **ANRUFEN!**

Profitieren Sie - unser Service:

- kostenlose Hausbesuche
- diskrete Begutachtung vor Ort
- transparente Abwicklung und sofortige Barauszahlung

Wir sind gespannt und freuen uns auf Ihren Anruf.

Auch über Whatsapp-Anruf und im Chat erreichbar!

Telefon

0176 202 494 13

info@antikundgoldankauf-doroteum.de

Ankauf & Bewertung

DOROTEUM

antik-goldankauf-doroteum.de



Mediensatz

FLYERKING.DE



Gespräch mit Michael Kießling, MdB, zur geplanten Mietrechtsreform

Die geplanten mietrechtlichen Änderungen waren Anlass zu einem Gespräch zwischen Michael Kießling, MdB, und Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand von Haus & Grund Bayern. Sie diskutierten die Probleme, die nach Auffassung von Haus & Grund mit den geplanten Änderungen einhergehen. Dr. Kirchhoff informierte zudem über die vielfältigen enttäuschten Reaktionen der Mitglieder des Verbandes. Michael Kießling äußerte Verständnis für die Anliegen der Hauseigentümer und zeigte Bereitschaft an ausgewogenen mietrechtlichen Lösungen zu arbeiten. Wir begrüßen den offenen Austausch und freuen uns auf einen weiterhin konstruktiven Dialog. KI



Michael Kießling (r.), MdB,
und Dr. Ulrike Kirchhoff (l.)
im Gespräch

– Anzeige –

Schalten Sie um auf Wohnkomfort.



Der **Multisensor Plus** unterstützt ein
gesundes Raumklima und gibt frühzeitig
Hinweise bei kritischen Veränderungen.

techem



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:

